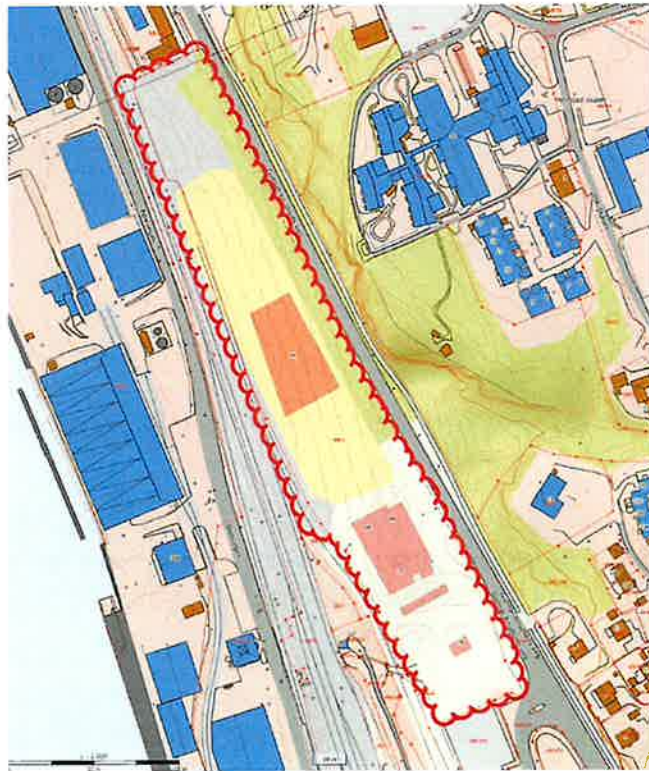


UTBYGGINGSAVTALE FOR Utbyggingsområde Menstad Næringspark Gnr. 69 bnr. 1 i Skien kommune



SKIEN KOMMUNE



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

Eiendommene som er omfattet av denne avtalen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, jf. vedlegg 5.

5 FORHOLD TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbygger har ansvar for at rekkefølgekravene til utbyggingen av Menstad Næringspark ivaretas. Ved overlapp mellom kommunedelplan for Borgestad - Menstad (2011) og detaljreguleringsplan for del av Fv32, Borgestad Menstad (2015), er det ny plan som er gjeldende.

6 UTBYGGER SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1 Anleggsbidrag

Utbygger sitt anleggsbidrag utgjøres av realytelse, jf. 6.3.

6.2 Kontantbidrag

Kontantbidrag er ikke aktuelt fra utbygger.

6.3 Realytelsen

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltak som er nødvendig for gjennomføring av Menstad Næringspark.

6.3.1 Følgende offentlige (kommunale) tiltak er omfattet av utbyggingsavtalen

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltakene som listet opp under. Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 6, 7 og 8 og utgjøres av;

- VA-anlegg, se vedlegg 6, 7 og 8. (Kart som viser omfang av VA-anlegg, oversikt, kostnadsfordeling og eierforhold).

6.3.2 Kvalitet og utførelse av offentlige tiltak (kommunale tiltak)

Tiltakene angitt i pkt. 6.3.1 skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler, park mm.). Videre legges krav i kommunedelplanen og detaljreguleringsplan for Fv32, Borgestad Menstad (2015) til grunn for utførelsen.

Inntil overtakelsesforretning for offentlige tiltak har funnet sted har utbygger ansvaret for drift og vedlikehold av tiltakene.

Tiltakene overføres vederlagsfritt etter opparbeidelse og overtakelsesforretning til Skien kommune i henhold til SK sin til enhver tid gjeldende rutine.

Tiltak som skal overføres til SK fradeles og overføres til SK som egne parseller før overtakelsen finner sted. Utbygger besørger og bekoster dette. For evt offentlig VA-anlegg på privat grunn skal disse ikke fradeles.

6.4 Sikkerhetsstillelse

Utbygger stiller følgende sikkerhet for forpliktelsene etter denne avtalen:

sikkerhetsstillelse i henhold til punkt 8 i NS 8406 i garantiperioden. Sikkerhetsstillelse i byggeperioden er uaktuelt.

6.5 Grunnerverv

Utbygger skal forestå nødvendig grunnerverv og ved behov avstå vederlagsfritt grunnareal som er nødvendig for opparbeidelse av utbyggingen Menstad Næringspark.

7 SK SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 kontantbidrag

SK yter kontantbidrag til utbygger for gjennomføring av følgende tiltak;

- VA anlegg, se vedlegg 6, 7 og 8.

Vedlegg 6, 7 og 8 viser omfang og en forholdsmessig fordeling av kostnader mellom utbygger og SK.

7.1.1

Utbygger har ansvaret og risikoen for å prosjektere og opparbeide (VA-anlegg, se vedlegg 6, 7 og 8) mot at Skien kommune yter et kontantbidrag til utbygger på kr 6 628 219 eks. mva, ref. vedlegg 7 og vedlegg 9.

Byggeplaner utarbeidet av utbygger, godkjent av SK ligger til grunn detaljprosjekteringen og utførelsen av VA-anlegg. Videre må føringer gitt i pkt. 6.3.2 kvalitet og utførelse av offentlige tiltak ivaretas.

7.2 Gjennomføring av kontantbidrag

SK vil utbetale kontantbidraget etter at tiltakene er gjennomført, overtatt og eierskap overført til SK. Utbetaling skjer mot korrekt oppsatt faktura mottatt fra utbygger. Faktura utstedes inkl mva.

7.3 Samarbeid om merverdiavgift

SK er villig til å inngå justeringsavtale med Utbygger for de tiltak som er omfattet av pkt. 6.3.1 realytelsen.

Det legges til grunn at justeringsavtale inngås innenfor rammene av gjeldende merverdiavgiftsregelverk, og at man følger SK sin til enhver tid gjeldende politiske sak om bruk av justeringsavtaler, se justeringsavtale vedlegg 10 og mal justeringsoppstilling vedlegg 11.

Endelig omfang av justeringsavtalen og kostnadsoppsett er først kjent etter gjennomføring av tiltaket og godkjent overtakelsesforretning foreligger.

8 KOORDINERING AV PARTENES ARBEIDER

Partene forplikter seg til å samarbeide og koordinere fremdrift der arbeid skal utføres parallelt eller det av andre grunner er avhengigheter mellom partenes utførelse. Skien kommune skal delta i byggemøter for koordinering av kommunalt VA-anlegg.

9 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra kommunedelplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11 TINGLYSNING

SK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysning.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter SK seg til å foreta endelig sletting av Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra Utbyggers side eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 13.

For alle ledninger som Skien kommune skal overta til drift og vedlikehold, og som ligger på privat eiendom skal det lages avtaler som tinglyses. Tinglysingsdokumentene skal være klargjort av utbygger og foreligge senest ved tidspunkt for overtakelsesforretning. Skien kommune ved kommunalteknikk skal stå for tinglysningen.

12 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av samtykke fra SK. SK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet eller ny bidragsyters betalingsevne.

13 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt, eller senest innen 31.12.2023. Dersom tidsfristen ikke kan ivaretas blir avtalen reforhandlet i basis i denne Avtalen.

DATO: 10.03.2023

14 GYLDIGHET AVTALE BASERT PÅ VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for SK før den er behandlet og godkjent av Skien bystyre, eller annet organ/person som bystyret har delegert myndighet til. Avtalen skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager før den signeres av SK (SK sitt ansvar). Avtalen signeres endelig av kommunalsjef i Skien Kommune.

15 TVISTER

Dersom en tvist i tilknytning til Utbyggingsavtalen ikke blir løst etter forhandlinger, kan Partene forsøke å løse tvisten ved mekling.

Partene kan velge å legge Den Norske Advokatforenings regler for mekling ved advokat til grunn, eventuelt modifisert slik partene ønsker.

Det forutsettes at Partene blir enige om en mekler med den kompetansen Partene mener passer best i forhold til tvisten. Den nærmeste fremgangsmåten for mekling bestemmes av mekleren, i samråd med Partene.

Dersom en tvist ikke blir løst ved forhandlinger eller mekling, kan hver av Partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler.

Kommunenes hjemting er Telemark tingrett.

16 MEDDELSERER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne Utbyggingsavtalen skal være skriftlig.

Menstad Næringspark AS
v/ Morten Thorsen
Ferjegata 5
3921. Porsgrunn
morten@rose-forvaltning.no

Meddeler og påkrav som etter avtalen skal rettes til Skien kommune v/Næring, sendes til:

Skien kommune v/ Næring
v/ Knut Amlie
Adresse: Pb 158
Postnr.: 3701 Skien
E-post: skien.postmottak@skien.kommune.no



DATO: 10.03.2023

17 VEDLEGG

- Vedlegg 1: Plankart kommunedelplan
- vedlegg 2: Bestemmelser kommunedelplan
- Vedlegg 3: Plankart Fv32
- Vedlegg 4: Bestemmelser Fv32
- vedlegg 5: Geografisk avgrensning
- Vedlegg 6: VA-anlegg
- Vedlegg 7: VA-anlegg kostnadsfordeling
- Vedlegg 8: VA-anlegg eierforhold
- Vedlegg 9: VA-anlegg økonomisk oppstilling realytelser og kontantbidrag
- Vedlegg 10: Justeringsavtale
- Vedlegg 11: Mal justeringsoppstilling
- Vedlegg 12: Utfylt sjekklister for bruk av kontantbidrag - offentlige anskaffelser

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 16/6-23

Dato:



Geir Harald Vale
kommunalsjef

Skien kommune



Simon Venemyr Ottersland, Märtha Ann Sofie Lindroth

Utbygger – Menstad Næringspark AS



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557493318422

Dokument

<p>Utbyggingsavtale - Menstad næringspark 02.03.2023 Hoveddokument 7 sider <i>Initiert på 2023-05-25 09:47:12 CEST (+0200) av Morten Thorsen (MT)</i> <i>Ferdigstilt den 2023-05-30 15:25:54 CEST (+0200)</i></p>	<p>Vedlegg 1 Plankart kommunedelplan Vedlegg 1 1 side Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>
<p>Vedlegg 2 Bestemmelser kommunedelplan Vedlegg 2 8 sider Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>	<p>Vedlegg 3 Plankart Fv32 Vedlegg 3 1 side Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>
<p>Vedlegg 4 Planbestemmelser Fv32 Vedlegg 4 9 sider Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>	<p>Vedlegg 5 geografisk avgrensning Vedlegg 5 1 side Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>
<p>Vedlegg 6 - VA anlegg Vedlegg 6 1 side Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>	<p>Vedlegg 7 VA-anlegg kostnadsfordeling Vedlegg 7 1 side Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>
<p>Vedlegg 8 VA-anlegg eierforhold Vedlegg 8 1 side Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>	<p>vedlegg 9 - VA-anlegg økonomisk oppstilling realytelser og kontantbidrag Vedlegg 9 1 side Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>
<p>Vedlegg 10 Justeringsavtale rett og plikt Menstad Næringspark Vedlegg 10 7 sider Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>	<p>Vedlegg 11 Justeringsoppstilling SK - kombinasjon av plikt og rett - Menstad Næringspark Vedlegg 11 1 side Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>
<p>Vedlegg 12 - Sjekkliste - anskaffelsesregelverket Menstad Næringspark Vedlegg 12 4 sider Slått sammen med hoveddokumentet <i>Lagt ved av Morten Thorsen (MT)</i></p>	



Vedlegg 1 - Plankart

Utbyggingsavtale Menstad Næringspark
 Dato: 19.10.2022

SKIEN KOMMUNE KOMMUNDELPLAN FOR MENSTAD

M=1:2600



Vedtatt av bystyret 17.11.2011

Tegnforklaring

BYGGEOMRÅDER

PBL § 20-4, 1 ledd nr1

- A Boliger
- B Blanding av offentligbygning og almenntilgjørmål (erhvervskontor, lager, industri)
- C Blanding av offentligbygning, almenntilgjørmål og beverning (erhvervskontor, lager, industri)
- D Serviceområde, lokalsenter
- E Erhverv (kontor, lager, industri)
- O Offentligbygning

FRIKORRÅDER

- F Park, ballplass

TRAFIKKORRÅDER

- T Veiarealer

Eks og ny gangvei, gang-/sykkelvei, lurvei

Frem Gang- sykkelveg i på bru

- T Stasjonsområde for jernbane

LNF-OMRÅDER

VASSDRAG

BÅNDLAGTE OMRÅDER

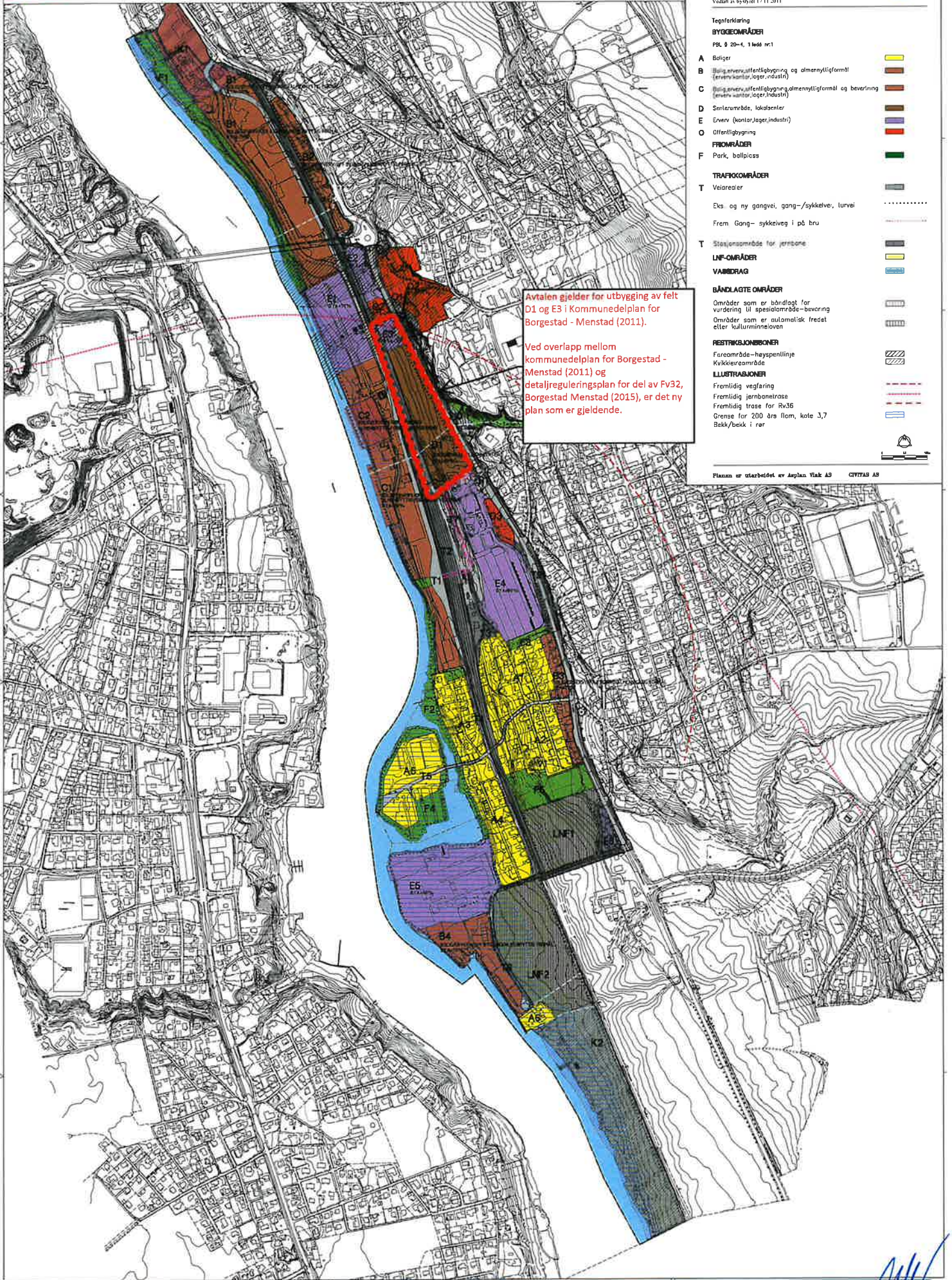
Områder som er båndlagt for vurdering til spesialområde-beverning
 Områder som er automatisk fredet eller kulturminne-loven

RESTRIKSJONSBONER

Fureområde-høyspentline
 Kvikkereområde

ILLUSTRASJONER

Fremlidig vegfaring
 Fremlidig jernbanelinje
 Fremlidig trase for Rv.36
 Grense for 200 års flom, kote 3,7
 Bekk/beikk i rør



Avtalen gjelder for utbygging av felt D1 og E3 i Kommunedelplan for Borgestad - Menstad (2011).

Ved overlapp mellom kommunedelplan for Borgestad - Menstad (2011) og detaljreguleringsplan for del av Fv32, Borgestad Menstad (2015), er det ny plan som er gjeldende.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557493318422

Initiativtaker

Morten Thorsen (MT)
Rose Forvaltning AS
Organisasjonsnr. 990735743
morten@rose-forvaltning.no
+4799462000

Signerende parter

Simon Venemyr Ottersland (SVO)
Menstad Næringspark AS
simon@samfunnsbygg.no
+4791795216



Navnet norsk BankID oppga var "Simon Venemyr Ottersland"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-04-01 10:19:29 CEST (+0200)

Signert: 2023-05-30 12:21:22 CEST (+0200)

Martha Ann-Sofie Lindroth (MAL)
Menstad Næringspark AS
Fødselsnummer 197503220208
ann-sofie.lindroth@nyfosa.se
+46070 574 59 25



Navnet svensk BankID oppga var "Martha Ann Sofie Lindroth"

Signert: 2023-05-30 15:25:54 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Vedlegg 2 Planbestemmelser Kommunedelplan for Borgestad - Menstad

Utbyggingsavtale Menstad Næringspark

Dato: 19.10.2022

Ved overlapp mellom kommunedelplan for Borgestad Menstad (2011) og detaljreguleringsplan for del av Fv32, Borgestad Menstad (2015), er det ny plan som er gjeldende.

KOMMUNEDELPLAN FOR BORGESTAD – MENSTAD BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt i bystyret 17.11.2011

Juridisk bindende bestemmelser er rammet inn. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer.

1. GENERELT

Planens avgrensning er vist på kart datert 01.12.2010

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

- Reguleringsplan for nedre Borgestad, vedtatt 16.02.84
- Reguleringsplan for Borgestadholmen, vedtatt 28.08.03
- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Borgestadholmen, vedtatt 16.12.02

Andre planer som gjelder for området:

- Kulturminnevernplan for Skien kommune

2. PLANENS FORMÅL

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:

- Byggeområder for bolig (felt A1 – A6)
- Byggeområder for bolig, erverv (kontor, lager, industri), offentligbygning og allmennyttigformål (felt B1- B4)
- Byggeområder for bolig, erverv (forretning, kontor, lager, industri), bevertning, offentligbygning og allmennyttigformål (felt C1-C2)
- Byggeområder senterområde, lokalsenter (felt D1)
- Byggeområder for erverv (kontor, lager, industri) (felt E1- E6)
- Byggeområder for offentlige formål (felt O1 – O3)
- Friområder (F1 – F6)
- Trafikkområder (kjørevei, gang-/ sykkelvei, turvei, jernbane) (T1-T7, R1-R2)
- Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF1-LNF2)
- Vassdrag
- Båndlagte områder

3. GENERELT

3.1. Plankrav

3.1.1. I feltene B1, B2, B3, B4, E5, O2, R1, R2, T9 og T10 kan arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder imidlertid ikke mindre endringer på eksisterende bebyggelse.

3.1.2. Feltene C2, O1, O3 og T3 båndlegges for vurdering til spesialområde bevaring gjennom reguleringsplan.



3.2. Rekkfølgekrav

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for :

- 3.2.1. nytt lokalsenter og boliger i felt D1, skal nytt riksveikryss ved felt D1 skal være opparbeidet.
- 3.2.2. boliger eller lokalsenter i D1 og boliger i C1 og C2, skal det etableres en trafiksikker kryssløsning for gående og syklende over fylkesveg 32 på strekningen T9 – T10. Kryssløsningen skal ha tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveisystem øst for riksveien i begge retninger.
- 3.2.3. boliger i B1, skal det etableres gangbru over fylkesveg 32, nord for B2 til forlengelsen av gang- og sykkelvei i Eikornrødvegen.
- 3.2.4. lokalsenter og boliger i D1, skal det opparbeides gang- og sykkelvei fra undergangen i felt E2 til gang- og sykkelvei i felt O3.
- 3.2.5. Dersom T7 ikke er etablert samtidig med første bolig i område C1 og C2, skal det etableres en permanent bom i overgangen mellom T1 og T4 for å hindre trafikk fra Borgestad å kjøre nordover.
- 3.2.6. T1 skal opparbeides med fortau og det skal sikres en trafiksikker gang- og sykkelveiløsning, fra krysset med fylkesvegen, gjennom B1, før det gis brukstillatelse innenfor E1, C1 og C2. T8 skal opparbeides med fortau før det gis brukstillatelse innenfor B1.
- 3.2.7. I feltene E1 og E3 kan det ikke gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak før det foreligger godkjent reguleringsplan for jernbanetraseen.
- 3.2.8. Uteoppholds- og lekeareal skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innenfor det aktuelle byggeområdet.

3.3. Fellesbestemmelser

- 3.3.1. *Universell utforming:* Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.
- 3.3.2. *Flomfare:*
 - Ved planlegging og byggetiltak i flomutsatte områder langs vassdrag og fjordområdene skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200-årsflom, som vist på plankartet og jf. NVEs retningslinje 1/2007. På de beregnede høydene skal det legges en sikkerhetsmargin på 0,5 m og en margin for havnivåstigning på 0,6 m.
 - Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.
- 3.3.3. *Skredfare:*
 - Ved planlegging og byggetiltak innenfor kvikkleiresonene K1 og K2 må det gjennomføres geotekniske vurderinger for lokal- og områdestabilitet, både i byggefasen og permanent. Det skal dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet, dvs. materialfaktor $\geq 1,4$ (Jf. tabell 4.3, NVE retningslinje 1/2008.) Hvis geotekniske vurderinger tilsier det, skal det gjøres nødvendige supplerende undersøkelser.
 - Ved første byggetiltak innenfor hvert av feltene A6, B1, B4, C1, C2, E1, E5, F1 og F2, må område- og lokalstabilitet for hele feltet vurderes. Det skal dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet for elvekant og eventuelle bryggekonstruksjoner før innenforliggende områder bebygges. Med stabilitet menes det både sikkerhet

mot glidning/rotasjon og erosjon. Vurderinger for felt B1 må også omfatte F1 og vurderinger for felt C1 må omfatte den delen av F2 som ligger mellom feltet og elva.

- Ved gjennomføring av alle byggetiltak i feltene nevnt over, må det oppnås tilfredsstillende eller vesentlig forbedring av stabiliteten, dvs. materialfaktor $\geq 1,4$ (Tilsvarende det som gjelder for kvikkleireområder, jf. tabell 4.3 i NVE retningslinje 1/2008.) Det skal utføres uavhengig kontroll av stabilitetsberegningene.
 - Sikringstiltak skal være gjennomført før byggingen kan starte opp.
- 3.3.4. *Fare- og restriksjonssoner:* Bebyggelse og anlegg for varig opphold tillates ikke plassert innen restriksjonssoner for jernbane og høyspentlinjer.
- 3.3.5. *Radon:* Nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon
- 3.3.6. *Støy:* Grenseverdiene for støy innendørs og for uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.
- 3.3.7. *Forurensing:* I forbindelse med reguleringsplan og byggesøknad skal det sendes inn redegjørelse for eventuelle forurensninger i grunnen, og tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

4. BYGGEOMRÅDER

4.1. Generelt

- 4.1.1. *Utnyttelse:* Områdene skal ha utnyttelse som angitt på plankartet med % BYA.
- 4.1.2. *Uteareal:* For hver ny boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal:

Eneboliger	min. 100 m ²
For tett småhusbebyggelse og sammenbygde småhus	min. 80 m ²
For blokk	min 22 m ²

4.1.3. *Lekeareal:*

Areal til sandlekeplass, nærlekeplass og grendelekeplass kommer i tillegg til uteoppholdsarealet

Minstenormer for etablering av lekeplasser:

Type	Max. avstand	Max ant. boliger	Min. areal*
Grendelekeplass	500 m	500	5,0 daa
Nærlekeplass	150 m	150	1,5 daa
Sandlekeplass	50 m	30	0,25 daa

*: *Areal brattere enn 1:3 (unntatt for akebakker) og skjermbelter medregnes ikke.*

4.1.4. *Parkering:*

Parkeringskravene er uavhengig av avstand mellom boliger. Minstekrav til antall parkeringsplasser pr. boenhet:

Boligtype	Lokalsenter	Øvrige boligomr.
Enebolig	2,0	4,0
1-roms leilighet	0,5	1,0
2 roms leilighet	0,75	1,5
3-roms og større leilighet	1,0	2,0

Hver boenhet skal også ha 0,25 biloppstillingsplass i fellesanlegg (gjelder ikke enebolig og 1-roms leilighet). I sone 3 skal det for frittliggende enebolig avsettes plass til dobbeltgarasje, for 3-roms og større avsettes plass til enkeltgarasje, på egen tomt. I sone 2 skal det for tilsvarende boligtyper avsettes plass til enkeltgarasje. Enkelt- og dobbeltgarasjer kan erstattes av felles parkeringskjeller

Minstekrav til parkeringsplasser for andre formål:

Virksomhet	Enhet	Lokalsenter		Øvrige områder	
		Antall bilpl.	Antall sykkelpl.	Antall bilpl.	Antall sykkelpl.
Industri/lager	100 m ²	0,5	1,0	1,0	1,0
Forretning	100 m ²	1,0	2,0	4,0	2,0
Kontor	100 m ²	0,5	1,0	2,0	1,0
Hotell	10 rom	2,0	2,0	7,0	1,0
Forsamlingslokale	Sittepl.	0,2	0,1	0,2	0,1
Skoler, undervisningslokaler	ansatt	0,5	0,5	0,5	0,5
	elev<18år		0,8		0,8
	elev>18år	0,1	0,8	0,1	0,8
Idrettsanlegg	tilskuere	0,2	0,2	0,2	0,2
	ansatte	0,5	0,5	0,5	0,5
Sykehus	senger	0,8		0,8	
	ansatte	0,5	0,5	0,5	0,5

4.1.5. *Landskapsplan 1: (helhetsplan).* Det skal utarbeides en helhetsplan for det feltet byggetiltaket er en del av jf. plankartet. Helhetsplanen skal vise plassering av bygningsvolumer, offentlige og private utearealer, gang- og kjørearealer, sykkel- og bilparkering og overflatevannshåndtering.

4.1.6. *Landskapsplan 2: (tiltak).* For tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86 a og 93 skal det ved innsending av søknad vedlegges en landskapsplan (plan for den ubebygde delen av tomta). Planen skal vise avkjørsel, adkomst for gående og syklende, sykkel-/bilparkering, terrenginngrep inkl. snitt, kotehøyder, bruken av utearealene, beplantning, renovasjon, utelagring, skilt og annet som er nødvendig for å vurdere prosjektets innhold og miljøeffekter. Planen skal vise og redegjøre for håndtering av overflatevann.

4.1.7. Alléen i felt D1 og E3 skal opprettholdes.

4.2. **Byggegrenser**

Bebyggelsen skal plasseres med følgende byggegrenser fra veier:

- 4.2.1. Bebyggelse i feltene D1, E2 – E4 og O2 skal ha avstand min. 15 meter fra midte riksvei 36. For de øvrige feltene mot riksveien skal byggegrenser fastsettes i reguleringsplan. I områder hvor det ikke er krav til reguleringsplan skal byggetiltak som legges nærmere veimidte enn 50 m (veglovens bestemmelse) forelegges Statens vegvesen til uttalelse før tillatelse gis.
- 4.2.2. Bebyggelse mot veiene T1, T6 og T8 kan plasseres inntil formålsgrense. Mot øvrige veier skal byggegrensen være 5 meter fra formålsgrense.

Bebyggelsen skal plasseres med følgende byggegrenser fra jernbanen:

- 4.2.3. Boliger med tilhørende anlegg kan ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra midte nærmeste jernbanespor. Unntak kan gjøres for eksisterende boligmiljøer, A1 – A4. Annen bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra midte nærmeste jernbanespor. I områder hvor det ikke er krav til reguleringsplan skal byggetiltak som legges nærmere spormidte enn 30 m (jernbanelovens bestemmelse) forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

Utforming

- Området skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, utearealer, fellesarealer, turvei og trafikkarealer.
- Inneklima skal tilfredsstillende følge Folkehelsas normer for inneklima.
- Boliger skal i størst mulig grad sikres utsikt mot elven.

Vannfronten

- Ved utbygging i områder som grenser til elva skal det så langt det er fysisk mulig legges til rette for at det kan etableres en sammenhengende allment tilgjengelig sone med min. bredde 10 meter mot elven. Der det ikke er fysisk mulig å oppnå 10 m, kan bredden reduseres. Arealet mot elven skal inneholde tursti/ gangvei som vist i prinsipp på plankartet. Turstien langs elven som vises på plankartet tillates justert eller delvis trukket tilbake, forutsatt at det sikres en tilfredsstillende sammenhengende forbindelse. Turstien/gangveien skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de første bygningene innenfor det byggeområdet turstien er en del av.
- Ved planlegging og utvikling av arealer langs vannfronten til bolig, næring eller friområder/møteplasser skal det legges stor vekt på sikring og tilrettelegging av offentlig tilgjengelighet til vannet.
- Områdenes utforming skal synliggjøre og utvikle stedets særtrekk i landskap og historie. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og ved ny etablering skal steden vegetasjon benyttes. Offentlige arealer skal utføres med robust standard og tilrettelegges for fleksibel bruk.
- Hovedveitraseen for turstien langs elva skal fortrinnsvis sikres med en bredde som gang- og sykkelvei med vekt på universell utforming. I naturområder bør turveien opparbeides med gruset dekke. I byggeområder kan turveien visuelt integreres eller tilpasses den helhetlige utformingen. Ved kompliserte terrengforhold bør alternative traseer til hovedturvei etableres for å sikre god kontakt med vannet. De alternative traseene skal gis en stedstilpasset utforming.

4.3. Byggeområde for boliger (A), bolig/erverv/offentlig bygning/allm.n.formål (B), bolig/erverv/offentlig bygning/allm.n.formål/bevertning (C), erverv (E) og offentlig bygning (O)

Alle byggehøyder er angitt i forhold til eksisterende terreng.

- 4.3.1. I feltene A4 og A6 kan bestående bebyggelse utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form og detaljering tilpasses bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form og detaljering som harmonerer med eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- 4.3.2. I feltene B1 og C1 skal bebyggelsen oppføres med varierende høyder. Maks byggehøyde skal være 20 meter. Byggehøydene skal avtrappes for å tilpasses byggehøydene i A3. Det må sikres siktlinjer fra stasjonsområde T3, til elva.
- 4.3.3. I felt B2 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 12 meter. Bebyggelsen skal være brutt opp i flere volumer som sikrer sikt fra bebyggelsen i B2 til elva.
- 4.3.4. I felt B4 kan det oppføres bebyggelse med maks. byggehøyde 15 meter i nord. Den skal trappes ned til 10 meter der området innsnevres (nordenden av bukt) og videre ned til 7 meter ved grensen til A6. Bebyggelsen trappes ned mot elva.
- 4.3.5. I felt B3 skal bebyggelsen ha maks. mønehøyde 15 meter. Takform skal tilpasses tilliggende bebyggelse.
- 4.3.6. I felt E1 skal bebyggelsen oppføres med varierende høyder, med maks. byggehøyde 20 meter.
- 4.3.7. I feltene E2 og E3 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter.
- 4.3.8. I felt E4 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot felt A1 og T3.
- 4.3.9. I felt E5 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter. Det kan vurderes innpasset et høyere bygg som signalbygg.
- 4.3.10. I felt O2 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot eksisterende bebyggelse i øst.
- 4.3.11. Tiltak i felt O1, O3 og C2 skal sendes fylkeskommunen til uttalelse før tillatelse gis.

4.4. Byggeområde Lokalsenter (D)

- 4.4.1. *Bruksareal:* Antall innbyggere innenfor senterstrukturplanens soneinndeling avgjør maks tillatt bruksareal pr. person for handel innenfor senteret: 1 m² BRA pr. person
- 4.4.2. *Byggehøyder:* I felt D1 kan det oppføres bygg med maks 5000 m² BRA forretning. Bebyggelsen skal oppføres med maks. byggehøyde 20 meter mot riksveien. For lokalsenteret gjelder kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.
- 4.4.3. *Uteoppholdsareal:* For hver ny boenhet skal det avsettes:
 - Min. 25 m² til felles leke- og rekreasjonsareal. Inntil 10 m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.
 - Min. 6 m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Min. 30 % av arealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.
- 4.4.4. *Veier:* Interne kjøreveier, gjennomgående gang- og sykkelveiforbindelse og parkering skal integreres i hovedløsningen for lokalsenteret og vises i landskapsplanen.
- 4.4.5. *Bygninger:* Virksomheter som etablerer seg på bakkeplan (1. etasje) skal kun være publikumsrettede. Minimum gesimshøyde er 6,5 m.

Generelt

- Når det skal startes opp planarbeid eller igangsettes andre tiltak innenfor et lokalsenterområde/grendesenter/nærsenter, skal prosjektet oppfylle kommunens overordnede målsettinger for senteret.
- Senteret skal være klart definert og ha en klar områdeavgrensning.
- Arealene skal være effektivt utnyttet. Universell utforming skal legges til grunn for utforming og opparbeidelse.
- Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme målsettingene for lokalsentrene i kommunen. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, banktjenester, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger skal søkes plassert i lokalsenteret. Næringsvirksomhet som ikke først og fremst betjener nærområdet, som for eksempel bilforretning, engroshandel og lignende skal ikke legges innenfor senteret. Reguleringsbestemmelsene skal nærmere spesifisere tillatte funksjoner innenfor hvert lokalsenter.

Varelevering

- Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikkanter og parkering i området.

Atkomst

- Atkomster skal legges slik at beboerne i området ”inviteres” inn og ”forbikjørende” synes det er naturlig å stoppe her. (Fremmer bruken av senteret).
- Atkomst for varelevering skal løses slik at all leveranse skjer via én vei, og til ett sted.
- Senteret skal ha gode og trygge atkomster for myke trafikanter i nærmiljøet.

Vei

- Interne veier skal legges slik at de opptar minst mulig areal (arealeffektivt).
- Kjøreareal og gangareal skal separeres slik at utearealene oppleves som trygge for gående og syklende.

Parkering

- Parkering skal anlegges på en arealeffektiv måte. Det vil si fortrinnsvis i parkeringskjellere, på parkeringstak eller som parkeringshus i flere etasjer.
- Det skal vurderes alternativ bruk av parkeringsplassene på tidspunkt hvor senteret har liten aktivitet, for eksempel på kveldstid og helligdager.
- Parkeringsareal skal utformes på en slik måte at de kan brukes til annen aktivitet, med materialer av høy kvalitet som gir området et positivt estetisk uttrykk.
- Det vises til krav til ant. P.plasser i bestemmelsene.

Bygninger

- Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torvplasser osv. som gir intimitet og trygghet.
- Bygningene skal ha fasader, innganger med mer som bevisst henvender seg til de uteområder butikkene skal samspille med.
- Lokalsenteret skal ikke framstå med klare baksider, men invitere til bruk uansett fra hvilken retning man kommer.
- Vareleveranse skal legges til den del av bygningen som gir en optimal trafikal løsning.

- Bygningene skal utformes og plasseres på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen og er en del av lokalsenteret.
- Det vises til krav til uteoppholdsareal i bestemmelsene.

Park/lek/torg/grønt

- Uteareal skal utformes slik at de stimulerer til opphold og fungerer som gode møteplasser til bruk for alle mennesker.
- Arealene skal legges til rette for både aktiviteter og rekreasjon.
- Utearealene skal ha gode kvaliteter med hensyn på materialvalg.
- Det skal settes av plass til informasjonstavle innenfor disse områdene.

Skilt/lys

- Det skal utarbeides plan for skilting og lyssetting. Denne skal vise plassering og utforming.

4.5. Trafikkområde (T)

- 4.5.1. Tiltak på stasjonsbygning (båndlagt) skal sendes fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.

5. BÅNDLAGTE OMRÅDER

Tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, innenfor områder båndlagt for regulering til spesialområde bevaring skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.

6. TRAFIKKOMRÅDER

6.1. Trafikkområder

- 6.1.1. Nye veier, T1 og T8, langs jernbanen og ny forbindelse, T7, fra fylkesvei 32 til påkobling til T1, skal opparbeides med fortau.

7. VASSDRAG

Vassdrag

- I vassdragsområdet tillates flytebrygger/ båthavn. Slike anlegg skal fortrinnsvis lokaliseres mot byggeområdene. Anleggene skal deles opp, slik at det sikres kontakt med og atkomst til vannet fra bakenforliggende områder.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER **Detaljregulering for fv.32 Borgestad-Menstad**

Datert: 10.12.2014
Revidert: 26.06.2015 og 28.09.2015
Vedtatt: 10.12.2015

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å bedre framkommelighet og bidra til økt trygghet for myke trafikanter.

2 REGULERINGSFORMÅL

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, punkt 1)

- | | |
|---|-------------|
| - Boligbebyggelse | B1- B5 |
| - Sentrumsformål (lokalsenter) | SE1 |
| - Offentlig eller privat tjenesteyting | TJ1-TJ3 |
| - Energianlegg (trafo) | E1 |
| - Bolig/Forretning | BF |
| - Bolig/Kontor | BK |
| - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Komb1-Komb2 |

2.2 Samferdselsanlegg (pbl § 12-5 punkt 2)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur
- Parkering

2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 punkt 3)

- | | |
|---------------------|---------|
| - Friområde | FO1-FO4 |
| - Vegetasjonsskjerm | VS1 |

2.4 Hensynssoner (pbl §§ 11-8, 12-6)

- Sikringsone – Frisikt
- Faresone - Høyspenningsanlegg, H370_1 og H370_2
- Sone med særlige angitte hensyn – Bevaring naturmiljø, H560_1-H560_3
- Sone med særlige angitte hensyn – Bevaring kulturmiljø, H570_1-H570_3



2.5 Områdebestemmelser (pbl § 12-7)

Midlertidig anleggsbelte

3 REKKEFØLGEKRAV

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for:

- boliger eller lokalsenter i SE1, skal utbedring av eksisterende kryss med fv. 32, være ferdigstilt.
- boliger eller lokalsenter i SE1, skal det etableres planskilt kryssing for gående og syklende under fv. 32 som vist i plan. Den planskilte kryssingen skal ha tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvegssystem øst for fylkesvegen i begge retninger.
- boliger og lokalsenter i SE1, skal det opparbeides gang- og sykkelveg fra undergangen ved Menstadbrua til eksisterende gang- og sykkelveg ved TJ3.

Ved etablering av ny avkjørsel (p_veg1) til gnr 69 bnr 72, Gunnar Knudsens veg 75, skal eksisterende avkjørsel stenges og veg som ligger på kommunal grunn tilbakeføres til friområde.

Før anleggsstart skal det iverksettes nødvendige tiltak i form av skilting mv. for å sikre framkommelighet for biltrafikk, kollektivtrafikk, gående og syklende i anleggsperioden.

Midlertidig anleggsbelte / riggområder og arealer avsatt til annen veggrunn skal være ferdig istandsatt før anlegget tas i bruk, eller så snart som mulig påfølgende vår dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

4 DOKUMENTASJONSKRAV

4.1 Byggeplan

Tiltakene i reguleringsplan skal inngå i byggeplan. Byggeplan skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 Tegningsgrunnlag (2007) og håndbok V770 Modellgrunnlag: Krav til grunnlagsdata og modeller (2012).

4.2 YM-plan

Det skal i byggeplanfasen utarbeides plan for ytre miljø (YM-plan) for å sikre at nødvendige avbøtende tiltak iverksettes for å ivareta viktige miljøaspekter i planen herunder natur- og kulturmiljø, utslipp mv.

4.3 Teknisk plan for VVA

Det skal i byggeplanfasen utarbeides teknisk plan for veg, vann og avløp. Teknisk plan skal også omfatte overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Eksisterende flomveger skal inngå i vurderingen.



5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Automatisk fredete kulturminner

Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8 andre ledd første punktum. Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

5.2 Miljøforhold

Støy

Ved vurdering av støy er det lagt til grunn at miljøtiltak, sikkerhetstiltak, tiltak for gående og syklende, kollektivtiltak og ombygging av gater og knutepunkter, ikke forutsetter utbedring av støyforholdene.

Ved oppføring av tilbygg og ved utskifting av ytterkledning og vinduer på boliger langs fv. 32 Gunnar Knudsens veg bør disse fasade-isoleres slik at ekvivalent støynivå innendørs ikke overstige 30 dBA. Ekvivalent støynivå på den stille delen av uteoppholdsarealet (minimumsareal 6m²) skal være maks 55 dB (A), jfr. Miljødepartementets retningslinje T-1442 og Veileder M-128-2014.

Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

5.3 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper uavhengig av funksjonsevne. Håndbok V129 Universell utforming av veier og gater legges til grunn i byggeplan. Offentlig gang- og sykkelveg skal primært ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan kortere strekninger ha brattere stigning, maksimalt 1:12.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Felles bestemmelser

Utforming

Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Stedets særtrekk i landskap og historie skal synliggjøres. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering,



Skien kommune

utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter.

Ved fornyelse og reparasjon av eksisterende bygninger, herunder tilbygg, samt utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekke skal arbeidene søkes tilpasset strøkets og bygningenes opprinnelige karakter. Takvinkelen på tilbygg kan avvike med maks. 5° fra takvinkelen på eksisterende hus. Nye vinduer skal ha større høyde enn bredde. Vinduene og dører bør ha kraftig belistning.

Krav til parkering og leke- og uteoppholdsarealer

Det skal avsettes plass for biler, sykler og egnet leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstillende kravet i den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

Byggegrense

Ny bebyggelse skal ha minimum avstand 15 m fra midtlinje fylkesveg der ikke annet fremgår av plankartet. Byggegrense i område B3-B5 følger eksisterende bebyggelse med unntak av boliger som ligger innenfor siktsonen. Byggegrense for Komb. 1-2 skal ha minimum avstand 30 m fra jernbanens spormidt.

6.2 Bebyggelse og anlegg som inngår i anleggsbeltet

Formålet omfatter sentrumsformål (SE1), kombinert formål (Komb.1- 2) og offentlig og privat tjenesteyting (TJ1). Deler av tomtearealet vil bli berørt av anleggsbelte for gang- og sykkelvegen i anleggsperioden.

Kommunedelplan for Menstad og tidligere vedtatte reguleringsplaner med bestemmelser for området skal fortsatt gjelde dersom ikke annet er vedtatt som følge av Detaljregulering for fv. 32 Borgestad-Menstad. Der det ikke finnes kommunedelplan eller reguleringsplaner skal kommuneplanens arealdel med bestemmelser legges til grunn.

Vegsystemet for biltrafikk, gående og syklende skal tilpasses gangfelt, underganger og gang-/sykkelveier løsningen i Detaljregulering for fv. 32 Borgestad-Menstad. Løsninger i fremtidige reguleringsplaner og byggesaker skal harmonere med løsninger vist i denne planen.

Etter anleggsperioden er slutført skal tomtearealet istandsettes i samsvar med avtale med grunneier.

6.3 Boligbebyggelse, B1-B5

Boligbebyggelse i B1-B5 utgjør en del av kulturmiljøet Borgestad kommune, jf. sone med særlige hensyn bevaring kulturmiljø pkt. 9.4. Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Plassering av garasje og uthus/boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

For område B1-B5 skal bebygd areal (BYA) ikke overskride 30 %.

6.4 Offentlig og privat tjenesteyting TJ3

Område TJ 3, gamle Menstad gård, er registrert som verneverdig kulturmiljø, jf. sone med særlige hensyn bevaring kulturmiljø jf. pkt. 9.4.



Skien kommune

6.5 Bolig/Kontor, BK1

Bebyggelse i BK1 utgjør en del av kulturmiljøet Borgestad kommune, jf. sone med særlige hensyn bevaring kulturmiljø pkt. 9.4.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Plassering av garasje og uthus/boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

I område BK1 tillates en blanding av bolig/kontor. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 30 %.

6.6 Bolig/Forretning, BF1-BF3

Bebyggelsen i BF1-BF3 utgjør en del av kulturmiljøet Borgestad kommune, jf. sone med særlige hensyn bevaring kulturmiljø pkt. 9.4.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Plassering av garasje og uthus/boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

I område BF1-BF3 tillates en blanding av boliger/forretning. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 30 %.

7 SAMFERDSELSANLEGG

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

Valg av nye belysningsmaster og – armaturer skal tilpasses eksisterende lysanlegg. Det må velges belysning som medfører minimal fare for strølys/blending.

7.1 Offentlig kjøreveg

Fv. 32 Gunnar Knudsens veg (o_veg1), Meensvegen (o_veg1), Borgevegen (o_veg1), Stasjonsvegen (o_veg4), Nordhagenvegen (o_veg1), Tingvollvegen (o_veg1) og o_veg2 og o_veg3 (adkomst til Hauen sekundærstasjon) reguleres til offentlig kjøreveg.

Det skal etableres ny offentlig adkomstveg for følgende eiendommer som vist på plankartet:

- Gunnar Knudsens veg 104, 106, 108 (via Nordhagenvegen)
- Gunnar Knudsens veg 118 (via Stasjonsvegen)
- Gunnar Knudsens veg 124 og 126 (via Stasjonsvegen)
- Gunnar Knudsens veg 130 (via Tingvollvegen)

Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til fv. 32 eller flere boenheter i boliger eller bebyggelse som har avkjørsel direkte til fv. 32 innenfor planområdet.

7.2 Felles kjøreveg

Følgende kjøreveger skal være felles:



Skien kommune

- f_veg1 skal være felles for gnr/bnr: 69/36, 69/72 (Gunnar Knudsens veg 75), 69/90 (Gunnar Knudsens veg 19), 69/ 106 (Meensvegen 15B), 106/7 (Meensvegen 15A), og 69/146 (Meensvegen 21A-21H).
- f_veg2 skal være felles for gnr 74 bnr 84 (Gunnar Knudsens veg 104), gnr 74 bnr 116, (Gunnar Knudsens veg 106) og gnr 74 bnr 137 (Gunnar Knudsens veg 108)
- f_veg3 skal være felles for gnr 74 bnr 136 (Gunnar Knudsens veg 124) og gnr 74 bnr 138 (Gunnar Knudsens veg 126)

7.3 Privat kjøreveg

Følgende kjøreveger skal være private:

- p_veg1 (gnr 69 bnr 72, Gunnar Knudsens veg 75)
- p_veg2 (gnr 69 bnr 151, Gunnar Knudsens veg 84)
- p_veg3 (gnr 69/ bnr 85, Gunnar Knudsens veg 109)
- p_veg4 (gnr 69 bnr 18, Gunnar Knudsens veg 113)

7.4 Stenging og utbedring av private avkjørsler

Følgende private avkjørsler er forutsatt stengt:

- Gunnar Knudsens veg 104, 106, 108, 118, 122, 124,126 og 130
- Gunnar Knudsens veg 75 og 113

Følgende private avkjørsler er forutsatt utbedret med snumulighet på egen tomt:

- Gunnar Knudsens veg 110, 112, 114 og 128

7.5 Fortau/ Gang- og sykkelveg

Fortau/ gang- og sykkelveger skal være offentlig og utformes med naturlige ledelinjer som for eksempel belysning.

7.6 Undergang

Undergang under fv. 32 i tilknytning til lokalsenter skal være offentlig tilgjengelig.

Gangvegen som skal krysse under fv. 32 skal ha fri høyde minimum 3,1 m og ha et åpent tverrsnitt med god bredde i undergangen. Minimum avstand mellom veggene i undergangen er 4,0 m. Undergangen skal utformes slik at det tas hensyn til sikten for gående og syklende til tilstøtende gang-/sykkelveg. Det skal etableres egnet belysning i undergangen.

Det skal legges vekt på god estetisk utforming og en god tilknytning til lokalsenterområdet. Alle konstruksjoner, utstyr og elementer skal ha enhetlig formspråk og material- og fargebruk.

7.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn omfatter offentlig vegareal og skal nyttes til frisikt, grøft, skjæring, fylling, rekkverksrom og plass til støyskjermer/-voller, leskur mv. Eventuelle støttemurer, kummer og stikkrenner i samband med veg, skal også ligge innenfor dette arealformålet. Teknisk areal inkluderer areal 1m på utsiden av tiltaket.

Annen veggrunn – teknisk areal skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal være fri sikt over



Skien kommune

0,5 m høyde over plan på tilstøtende veger. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo, mv som ikke kommer i konflikt med frisiktsonen.

Opparbeiding av området skal sees i sammenheng med annen veggrunn – grøntareal. Ved revegetering skal det benyttes arter som ikke medfører belastning for personer med allergi.

7.8 Annen veggrunn – grøntareal

Restarealer langs veg vises som annen veggrunn – grøntareal.

Alléen med parklind som inngår i annen veggrunn-grøntareal er klassifisert som naturtype med lokal verdi (C-verdi). Det skal i forbindelse med YM-plan vurderes hvilke konkrete tiltak som må iverksettes i anleggsfasen for å kunne ivareta flest mulig av eksisterende allétrær langs fv. 32.

Annen veggrunn – grøntareal skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal være fri sikt over 0,5 m høyde over plan på tilstøtende veger. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo, mv som ikke kommer i konflikt med frisiktsonen.

Opparbeiding av området skal sees i sammenheng med annen veggrunn – teknisk areal. Det skal benyttes stedegne planter/vegetasjon. Ved revegetering skal det benyttes arter som ikke medfører belastning for personer med allergi.

Området ved Komb. 2 er avsatt til eventuell fremtidig rundkjøring i samsvar med området R2 i kommunedelplan for Borgestad-Menstad.

7.9 Holdeplass/ plattform

Busstopp- og holdeplasser skal utformes i samsvar med gjeldende norm for buss-holdeplasser i Grenland. Buss-stopp og holdeplasser skal være universelt utformet. Lehus er i plankartet vist som eget formål.

7.10 Parkering

Parkering P1 er felles for gnr/bnr: 69/90 og 69/146.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Friområde FO1-FO3

Det er innenfor friområde FO2 registrert tre naturtypelokaliteter med B- og C-verdi, jf. sone med særlige hensyn bevaring naturmiljø pkt. 9.3.

Det tillates etablert turvegforbindelse/snarveg fra ny bussholdeplass ved lokalsenteret til Menstad ungdomsskole gjennom friområde FO1. Snarvegen skal ha en bredde som tillater to sykler å passere hverandre. Snarvegen etableres med så lav stigning som mulig for å lette bruken for personer med funksjonshemming. Ved valg av trase må det tas hensyn til biologisk mangfold.



9 HENSYNSSONER

9.1 Sikringszone – Frisikt

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss/avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum (jr. veglovens § 31).

9.2 Faresone- Høyspenningsanlegg

Ved bruk av anleggsmaskiner eller andre redskaper som krever stor, fri høyde skal netteier varsles innenfor faresone høyspenningsanlegg H370_1 og H370_2.

Bebyggelse og anlegg for varig opphold tillates ikke plassert innen restriksjonszoner for høyspentlinjer.

9.3 Sone med særlige hensyn - Bevaring naturmiljø

Hensynszone naturmiljø H560 omfatter følgende områder:

- H560_1 Haugsåsen, B-lokalitet
- H560_2 Rik edelløvsskog. Klassifisert til B/C-verdi
- H560_3 Forskriftseik

Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en slik måte at biologisk mangfold blir ivaretatt. For å øke naturverdiene bør det bli mer gamle og grove trær og død ved. Inngrep i forbindelse med etablering av gang- og sykkelveg må utføres skånsomt for å unngå forringelse av naturkvaliteten.

I forbindelse med YM-plan skal det vurderes hvilke konkrete tiltak som må iverksettes i anleggsfasen for å kunne ivareta hensynet til biologisk mangfold og bevaring av forskriftseik.

9.4 Sone med særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø

Hensynszone bevaring kulturmiljø H570 omfatter følgende område:

- H570_1 Hauen transformatorstasjon, ID 178000. Listefredet
- H570_2 Menstad gård, hensynszone C i kulturminneplan for Skien 2013-2024
- H570_3 Borgestad kommune, hensynszone C i kulturminneplan for Skien 2013-2024

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Parker, friareal, hager, alléer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares.

Ved nybygg inkludert tilbygg og påbygg skal kvartals- og bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder og volum vektlegges. Opprinnelige stiluttrykk og utseende skal ivaretas slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter. Retningslinjene i Kommunedelplan for kulturminnevern 2013–2024 skal legges til grunn for behandlingen av søknader.

Tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, innenfor områder båndlagt for regulering til spesialområde bevaring, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.



Skien kommune

9.5 Sone for båndlegging i påvente av vedtak

I sonen for båndlegging av trasé for Grenlandsbanen og fremtidig vegtrasé tillates ikke tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

10 ANDRE JURIDISKE FLATER

10.1 Bestemmelsesområde - Midlertidig anleggsbelte

Innenfor området tillates virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Bruken er tidsmessig avgrenset til anleggsperioden. Tiltak i anleggsbeltet skal i minst mulig grad påvirke eksisterende virksomheter og boområder.

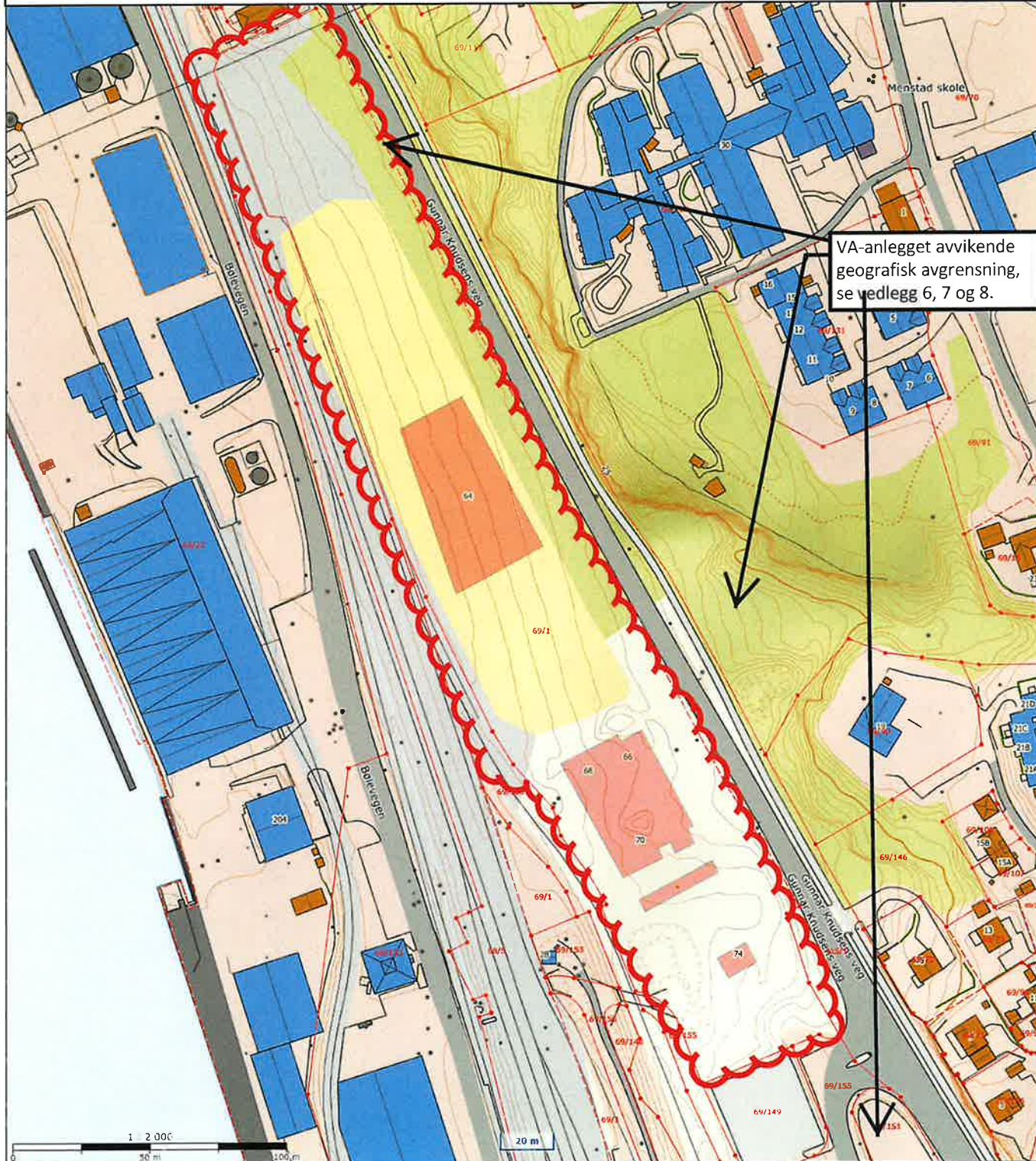
Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Områdene skal istandsettes i samsvar med opprinnelig formål og tilstand. Innenfor anleggsbeltet kan det utføres permanente terrengtilpasninger i nært samarbeid med grunneier.

Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige anleggsbeltet bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende.

Vedlegg 5 - Geografisk avgrensning

Utbyggingsavtale Menstad Næringspark

Dato: 19.10.2022



VA-anlegget avvikende geografisk avgrensning, se vedlegg 6, 7 og 8.

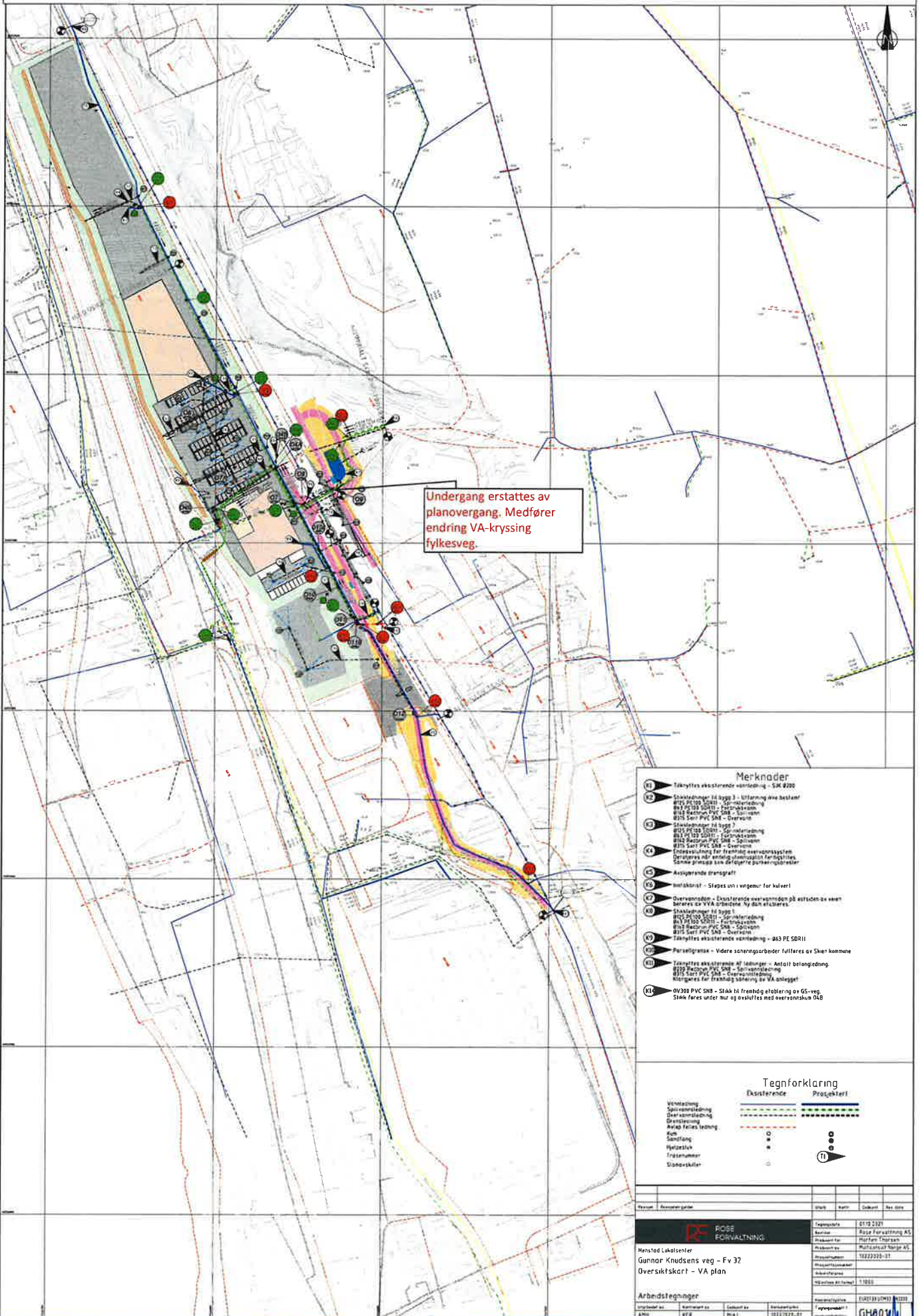


Målestokk: 1:2000
Dato: 20/9-2022
Format A4

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Vedlegg 6 - VA anlegg oversiktskart

Utbyggingsavtale Menstad Næringspark
Dato: 19.10.2022



Ungang erstattes av planovergang. Medfører endring VA-kryssing fylkesveg.

- ### Merknader
- K1 Takryfles eksisterende vannledning - SAK 0200
 - K2 Stikkledninger til bygg 3 - utføring ikke bestemt
Ø15 PE100 SDR11 - Spillvannledning
Ø15 PE100 SDR11 - Spillvannledning
Ø15 Sørst PVC S16 - Overvann
 - K3 Stikkledninger til bygg 1
Ø15 PE100 SDR11 - Spillvannledning
Ø15 PE100 SDR11 - Spillvannledning
Ø15 Sørst PVC S16 - Overvann
 - K4 Endeslutning for fremtidig overvannssystem
Deretteres når endelig planløsning for bygget er
Sånn som prinsipp som de følgende parkeringsplasser
 - K5 Avsigerende drønggratt
 - K6 Inntakstrøtt - Slipes om i vegmur for halvert
 - K7 Overvannsledning - Eksisterende overvannsledning på støtten av vegg
berøres av VVA arbeidet. Ny dunn etableres.
 - K8 Stikkledninger til bygg 1
Ø15 PE100 SDR11 - Spillvannledning
Ø15 PE100 SDR11 - Spillvannledning
Ø15 Sørst PVC S16 - Overvann
 - K9 Takryfles eksisterende vannledning - Ø15 PE SDR11
 - K10 Parallellgranne - Videre søkningsarbeid fullføres av Sken kommune
 - K11 Takryfles eksisterende AF ledninger - Antall i beløp
Ø15 PE100 SDR11 - Spillvannledning
Ø15 Sørst PVC S16 - Overvannledning
Klargjøres for framtidig søking av VA anlegget
 - K12 ØV300 PVC S16 - Stikk til fremtidig etablering av G5-veg.
Stikk føres under mur og avsluttes med overvannskub Ø15

Tegnforklaring

Eksisterende		Prosjektet	
Vannledning	—	Spillvannledning	—
Spillvannledning	—	Overvannledning	—
Overvannledning	—	Grøntledning	—
Grøntledning	—	Årvid feries ledning	—
Årvid feries ledning	—	Kule	○
Kule	○	Samføring	■
Samføring	■	Veistokk	■
Veistokk	■	Trærnummer	■
Trærnummer	■	Sikkeskilt	■
Sikkeskilt	■		

Revisjon	Beskrivelse/Endring	Dato	Utrett	Revisjon	Beskrivelse/Endring	Dato	Utrett
1	Oppgjør	21.10.2022					

		Tegningsnr: 2110-2022 Tittel: R32 Forvaltning AS Prosjekt nr: Plan forvaltning AS Prosjekt av: Multiconsult Norge AS Tegningsleder: 10222220-01 Tegningskontor: 10222220-01 Tegningsdato: 19.10.22
Menstad Lokalerier Gunnar Knudsens veg - Fv 32 Oversiktskart - VA plan		Prosjektleder: TORBJØRN ØSTBY Tegningsleder: TORBJØRN ØSTBY Tegningskontor: GHØV

SKIEN KOMMUNE

Avtale om overdragelse

av justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift

Gjeldende for VA-anlegg ved Menstad Næringspark



Parter i avtalen:
Skien kommune
og
Menstad Næringspark AS



SKIEN KOMMUNE

Side 1 av 7

1 AVTALENS PARTER

Denne avtale om overføring av justeringsplikt og justeringsrett for merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven kap. 9 er inngått mellom:

Skien kommune,
Adresse: Pb 158
Postnr.: 3701 Skien
Org. nr.: 938 759 839

som mottaker, og følgende overdragende foretak:

Menstad Næringspark AS
Adresse: Ferjegata 5
Postnr. 3921 PORSGRUNN
Org. nr. 918 049 215

Menstad Næringspark AS er i avtalen omtalt som «Overdrageren». Skien kommune omtales som SK.

2 BAKGRUNN

Overdrageren er ved gjennomføringen av kommunedelplan for Menstad vedtatt av Skien bystyret 17.11.2011 i sak 0145/11 med planID 2011981 pålagt tiltak knyttet til etablering av offentlig infrastruktur. Det refereres til bestemmelser og plankart dater 17.11.2011.

Videre er det gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i «Detaljregulering for del av Fv32, Borgestad Menstad», godkjent av bystyret 10.12.2015 i sak 173/15 med planID 2013007. Ved overlapp mellom kommunedelplan for Borgestad - Menstad (2011) og detaljreguleringsplan for del av Fv32, Borgestad Menstad (2015), er det ny plan som er gjeldende.

Samtidig vises til utbyggingsavtale for Menstad Næringspark, utarbeidet: 10.03.2023.

I denne forbindelse skal Overdrageren bygge ut infrastruktur som nærmere beskrevet i punkt 3 nedenfor. På tidspunktet for signeringen av denne avtalen er infrastrukturen ferdigstilt.

Denne avtalen er inngått i forbindelse med overdragelse av slik infrastruktur til SK, og skal regulere overdragelsen av justeringsplikt og justeringsrett for merverdiavgift fra Overdrageren til SK, i samsvar med merverdiavgiftslovens bestemmelser.

Justeringsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av bystyret 7. mai 2020 i sak 42/20.

3 DEFINISJONER

3.1 Justeringsrett

Med overføring av rett til å justere (justeringsretten) menes overføring av den fremtidige retten Overdrageren har til å justere opp fradraget for inngående merverdiavgift. Dette trår i kraft når bruken endres fra et ikke fradragsberettiget/ kompensasjonsberettiget formål til et fradragsberettiget/ kompensasjonsberettiget formål.

3.2 Justeringsplikt

Med overføring av plikt til å justere (justeringsplikten) menes overføring av Overdragerens plikt til å justere fradragsført inngående merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven kapittel 9 ved overdragelse av kapitalvarene som inngår i infrastrukturen som Overdrager overfører til SK etter denne avtalen, jfr. merverdiavgiftsloven § 9-2 tredje ledd og § 9-3 første ledd.

3.3 Kapitalvare

Med kapitalvare menes fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på-, eller ombygging der inngående merverdiavgift på kostnaden ved dette utgjør minst 100 000 kroner, jfr. merverdiavgiftsloven § 9-1 annet ledd bokstav b.

3.4 Infrastrukturen omfattet av denne avtalen utgjøres av følgende kapitalvarer:

VA-anlegg

Se vedlegg 6, 7 og 8 i utbyggingsavtalen Menstad Næringspark utarbeidet 10.03.2023.

4 OVERDRAGELSESTIDSPUNKT

Overdragelsen av kapitalvarene skjer ved kommunens signering av overtakelsesforretning, nedenfor omtalt som Overdragelsestidspunktet.

Overføring av justeringsrett og justeringsplikt skjer med virkning fra signering av denne avtale.

5 REGISTRERTE KOSTNADER OG MERVERDIAVGIFT

Overdragelsen omfatter alle anskaffelser Overdrageren har foretatt i forbindelse med kapitalvarene t.o.m. overdragelsestidspunktet, i den utstrekning anskaffelsene omfattes av justerings- og tilbakeføringsreglene i merverdiavgiftsloven kapittel 9.

I justeringsoppstillingen vil Overdrageren sine anskaffelseskostnader for anlegg som er overtatt fremkomme. Mal for justeringsoppstilling ligger vedlagt utbyggingsavtalen mellom partene.

5.1 Justeringsrett

Overdrageren innestår for at mva-beløp som er oppgitt i justeringsoppstilling/skjema vedrører faktiske kostnader knyttet til kapitalvaren, samt at mva-beløp som inngår i kapitalvaren ikke har vært fradragsført hos Overdrageren.

5.2 Justeringsplikt

Overdrageren innestår for at mva-beløp som er oppgitt i justeringsoppstilling/skjema vedrører faktiske kostnader knyttet til kapitalvaren. Overdrager er registrert i Merverdiavgiftsregisteret og har fradragsført inngående avgift på anskaffelseskostnadene etter reglene i merverdiavgiftsloven kapittel 8.

5.3 Attesting av justeringsoppstilling

Justeringsoppstillingen skal attesteres av utbyggers revisor ved oversendelse til SK.

6 TOTALT OMFANG AV JUSTERINGSRETT OG JUSTERINGSPLIKT

Kostnadsomfang for samlet anskaffelseskostnad ekskl. mva. utgjør ca. kr 1.470 000,-

Kostnadsomfang for samlet momsbeløp utgjør ca. kr 367 000,-

Andel justeringsrett utgjør kr: 0

Andel justeringsplikt utgjør kr: 367 000,-

Endelig omfang av justeringsretten og justeringsplikten fremkommer etter ferdigstilling og gjennomført overtakelsesforretning av tiltakene og en justeringsoppstilling basert på faktiske kostnader.

7 PARTENES PLIKTER

7.1 Vedrørende merverdiavgift

7.1.1 justeringsrett

Når Overdrageren overdrar en justeringsrett til SK, vil kommunen overta en rett til å justere opp fradraget for inngående merverdiavgift. Justeringsretten oppstår når kommunen overtar kapitalvarene til bruk i egen kompensasjonsberettiget/ fradragsberettiget virksomhet. Oppjusteringen av fradraget for inngående merverdiavgift vil skje gjennom en årlig fradragsføring i kommunens omsetningsoppgave/ kompensasjonsoppgave over en 10-års periode.

7.1.2 Justeringsplikt

Når Overdrageren overdrar en justeringsplikt til SK, vil kommunen overta den latente plikten til å justere ned fradraget for inngående merverdiavgift i henhold til reglene i merverdiavgiftslovens kapittel 9.

7.1.3 Feil og mangler i/ ved justeringsoppstillingen

SK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og mangler i/ ved justeringsoppstillingen.

7.2 Vedrørende overføring av eiendomsrett til grunn og tinglyst adkomstrett

Overdrageren gir Skien kommune eiendomsrett til grunnen hvor kapitalvarene er bygget dersom det er behov for slik eiendomsoverdragelse. I tilfelle ved Menstad Næringspark er ikke dette aktuelt.

For offentlige VA-ledninger som blir liggende på privat grunn gis kommunen en adkomstrett til VA-ledningene for å kunne gjennomføre nødvendig drift- og vedlikehold i framtiden. Denne retten forbeholder SK seg rett til å tinglyse. Se vedlagte VA-plan for området.

For VA-anlegge ved Menstad Næringspark ligger kommunalt VA-anlegg hovedsakelig i GS-vei hvor grunnen forutsettes overtatt av fylkeskommunen.

8 GJENNOMFØRING AV JUSTERINGSRETT OG PLIKT

8.1 Justeringsrett

Overdrageren skal fremsende justeringskrav til SK. Dette gjennomføres ved at justeringsoppstillingen fylles ut, signeres og oversendes SK inklusiv relevante bilag og dokumentasjon. Dette kan tidligst skje etter gjennomført og godkjent overtakelsesforretning for all infrastruktur som søkes mva kompensert.

SK fremmer krav om justering av merverdiavgiften i omsetningsoppgaver/ kompensasjonsoppgaver for 6. termin hvert år fra og med 6. termin i overtakelsesåret. SK må senest 10.februar sende inn 6.termin oppgaven.

Etter at første merverdiavgiftsbeløp er utbetalt fra staten til SK, skal SK innen 1 måned etter utbetaling overføre nåverdijustert totalbeløp for justeringskravet til Overdrageren. Ved utbetaling til Overdrageren blir fratrukket beløp diskontert nåverdiberegnet beløp, samt beløp/gebyr for SK's administrasjon. Ved avtaleinngåelse er disse beregnet som følger; Diskonteringsats: 3,79% for justeringsbeløpet og Administrasjonsgebyr: 3% som beregnes av samlet anskaffelseskostnad ekskl. mva. Dersom disse satser endres av SK innenfor avtalens varighet frem til utbetalingstidspunkt, vil denne endringen gjøres gjeldende i denne avtale. SK plikter å varsle Utbygger dersom slik endring kommer til utførelse. Som grunnlag for diskonteringsats benyttes 5 årlig Swaprentesats, med usikkerhetspåslag 0,75%.

Utbetaling til overdrager foretas av SK mot korrekt framstilt betalingsanmodning mottatt fra overdrager. SK meddeler overdrageren når godkjenning fra staten foreligger og betalingsanmodning kan utstedes.

8.2 Justeringsplikt

Overdrageren skal utforme en justeringsoppstilling til SK som fylles ut, signeres og oversendes SK inklusiv relevante bilag og dokumentasjon. Dokumentasjonen skal omfatte alle fakturaer hvor justeringsplikten overføres. Justeringsoppstillingen kan kombinere rett og plikt.

Justeringsplikten overtas av SK mot et administrasjonsgebyr i henhold til forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av bystyret 7. mai 2020 i sak 42/20. Administrasjonsgebyret utgjør 3% som beregnes av samlet anskaffelseskostnad av kapitalvarene som overføres ekskl. mva.

8.3 Risiko

SK har ikke risikoen for avgiftsbeløp som ikke kan kreves oppjustert som følge av endret faktisk bruk på SKs hånd, SKs rettslige disposisjoner over infrastrukturen eller regelendringer. Tilsvarende har SK heller ikke risikoen for avgiftsbeløp som kreves nedjustert som følge av endret faktisk bruk på SKs hånd, SKs rettslige disposisjoner over infrastrukturen eller regelendringer.

I den utstrekning SK har utbetalt Overdrager beløp som ikke kan oppjusteres, eller SK må tilbakebetale tidligere oppjustert merverdiavgift til Staten, plikter Overdrager å kompensere SK tilsvarende beløp, med tillegg av renter og eventuell tilleggsatt, samt SKs sakskostnader i anledning en eventuell sak overfor avgiftsmyndighetene.

9 EVENTUELLE ENDRINGER I OVERDRAGERENS ELLER KOMMUNENS OPPLYSNINGER

Dersom opplysningene som er angitt ovenfor endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrageren rette dette overfor SK dersom opplysningene kan føre til endring i justeringsbeløpet/ tilbakeføringsbeløpet. Dersom en part blir kjent med forhold som skulle tilsa at vilkårene for justeringsrett ikke lenger er oppfylt, skal denne part uten unødig opphold underrette den annen part.

Ingen av partene kan overdra sine rettigheter og plikter etter avtalen uten skriftlig samtykke fra den andre parten.

10 VERNETING

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtale, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Telemark tingrett som vernetting.



11 PARTENES OPPBEVARINGSPLIKT

Etter signering av avtalen, skal SK på konto eller ved annen oppstilling føre oversikt over kapitalvaren og de justeringer av inngående mva som SK har rett til å gjøre, jfr. mva-forskriften § 9-3-3 (4), jfr. § 9-3-5 (2) og jfr. kompensasjonsforskriften § 6. Dokumentasjon som nevnt i avtalen eller som kan ha betydning for justeringsrettighetene skal oppbevares i 5 år etter siste år i justeringsperioden.

Avtalen skal oppbevares både av SK og Overdrageren.

12 UNDERSIKRIFTER

Denne avtalen er utferdiget i 2 originaleksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar i undertegnet stand.

Overdrager:

Menstad Næringspark AS v/ Simon Venemyr Ottersland, Märtha Ann Sofie Lindroth

Dato/sted.....

Dato/sted

Skien / 16/6-23

Mottaker:

Geir Harald Vale

Skien kommune v/ kommunalsjef Geir Harald Vale

Vedlegg

1. Kartskisse som viser tiltaket som er overført til SK – tilsvarer vedlegg 7 i utbyggingsavtalen.
2. Protokoll overtakelsesforretning - vedlegges ved ferdigstilling
3. Justeringsoppstilling utfylt og bekreftet - vedlegges ved ferdigstilling
4. Utrekningsmodell vedr mva refusjon - vedlegges ved ferdigstilling

Vedlegg 11 - mal justeringsoppstilling

JUSTERING AV MVA PÅ KAPITALVARER

Avtale om overdragelse av justeringsrett og - plikt til Skien kommune

OVERDRAGER			
Firma	Menstad NæringsparkAS	Org.nr.	918 049 215
Adresse	Ferjegaia 5	Postnr.	3921
		Sted	Porsgrunn
Kontaktperson		Telefon	
MOTTAKER			
Skien kommune		Org.nr.	938 759 839
Adresse	Pb. 158	Postnr.	3701
		Sted	Skien
Ansvar	Ansvarssted	Byutvikling, Drift og Kultur (BDK), ansvar Vann, Avløp og Veg	
Tjeneste (ved bruk av kapitalvaren på flere tjenester må det lages flere skjema)			
Kommunen skal bruke kapitalvaren i: (angi % dersom fordeling er aktuelt)		<input checked="" type="checkbox"/> Avgiftspliktig virksomhet <input type="checkbox"/> Kompensasjonsberettiget virksomhet	
Kontaktperson	Wenche Lien	Telefon	478 34 253
Beskrivelse av kapitalvaren			
VA-anlegg (utfylles av overdrager)			
Dato da kapitalvaren ble anskaffet eller fullført:			
Anskaffelseskostnad ekskl. mva:			kroner
Total merverdiavgift (skal være eksakt beløp)			kroner
Fradragsført mva ved anskaffelsen:	%		kroner
Dato for overdragelse av kapitalvaren:			
Fradragsrett på overdragesestidspunktet		Overdrager:	%
		Mottaker:	%
Beløp for justerings-/tilbakeføringsplikt som overføres til Skien kommune:			
Beløp for justeringsrett som overføres til Skien kommune, avgiftspliktig virksomhet			0
Beløp for justeringsrett som overføres til Skien kommune, kompensasjonsberettiget virksomhet			
Første justeringsperiode (termin/år)		Antall justeringsperioder	10
Siste justeringsperiode (termin/år)		Justeringsberettiget beløp pr år avgiftspliktig virksomhet	0
Siste justeringsperiode (termin/år)		Justeringsberettiget beløp pr år kompensasjonsberettiget virksomhet	0
Spesifikasjon av inngående mva for fast eiendom			

Skien, xx.xx xxxx

W/L 25

Signatur overdrager

Signatur Skien kommune

Justeringsoppstillingen fylles ut av utbygger basert på faktiske kostnader for kapitalvarene som overføres. Utfylt skjema godkjennes av utbygger sin revisor og oversendes til Skien kommune.





Sjekkliste for utbyggingsavtalers forhold til anskaffelsesregelverket

utarbeidet av Deloitte i samarbeid med Skien kommune

Utbyggingsavtale:	Menstad Næringspark
Navn utbygger:	Menstad Næringspark AS
Vedleggs nummer:	12
Dato for utfylling:	29.09.2022 (K. Amlie og D. Lauvås)

Fylles ut av Skien kommune.

Konklusjon:

Skien kommune sin forståelse etter gjennomgang av sjekkliste nedenfor. Kontantbidrag i utbyggingsavtalen er lovlig. Kontantbidraget kan ytes fra SK til utbygger uten at lov om offentlig anskaffelser utløses for noen av partene i avtalen.

Del a) Utbyggingsavtalen mellom kommunen og utbygger

Dersom spørsmål 1,2 og helhetsvurderingen i punkt 3 i skjemaet under besvares bekreftende, er utbyggingsavtalen mellom kommunen og utbygger omfattet av anskaffelsesreglene. Svarer man nei på 1, 2 eller helhetsvurderingen i punkt 3 er utbyggingsavtalen utenfor anskaffelsesregelverket.

Helhetsvurderingen i punkt 3 skal baseres på en vekting av alle seks momentene (3.1- 3.6). Bekreftende svar på underpunktene taler for at utbyggingsavtalen skal anses som en bygge- og anleggskontrakt som omfattes av anskaffelsesregelverket, og kan gi en pekepinn på om det må gjøres en mer grundig vurdering. Det er likevel ikke slik at et bekreftende svar på ett av disse underpunktene nødvendigvis pålegger bruk av anskaffelsesreglene.

	Ja	Nei
1. Bidrar utbygger med en realytelse (dvs. ikke et rent pengebidrag) til kommunen? Hvis nei: Utbyggingsavtalen er utenfor anskaffelsesregelverket. SK vurdering: Utbygger bekoster og gjennomfører en stor utbygging hvor offentlig VA-anlegg og GS-veg er realytelser som en del av den totale utbyggingen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Skal kommunen yte et kontantbidrag eller annet vederlag til utbygger? Hvis nei: Utenfor anskaffelsesregelverket. SK vurdering: SK bidrar med kontantbidrag på ca. 6,6 mill kr til andel av kostnader forbundet med etablering av nytt kommunalt VA-system som anses rasjonelt å gjennomføre i sammenheng med denne komplette utbyggingen av området.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<p>3. Er utbyggingsavtalen i realiteten en «bygge- og anleggskontrakt» etter anskaffelsesregelverket¹? Spørsmålet må besvares ut fra en <u>helhetsvurdering</u> hvor følgende momenter inngår i vurderingen²:</p> <p>SK vurdering: Ut fra en samlet vurdering er utbyggingsavtalen ikke en bygge- og anleggskontrakt. Den omhandler en komplett utbygging hvor bidraget fra Skien kommune utgjør en liten andel og VA-anlegget kommer som en følge av utbyggingen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>3.1. Er utbyggingsavtalens hovedformål utførelse av kommunale tiltak? (dvs. ikke utbygging i privat regi)?</p> <p>SK vurdering: Utbyggingens hovedformål er etablering av et større næringsområde på Menstad. Utbyggingsavtalen presiserer hvilke tiltak innenfor utbyggingen som forutsettes å være offentlig og hvem som bekoster og gjennomfører disse tiltakene.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>3.2. Er tiltakene som kommunen skal bidra til utenfor grensene for de pålegg kommunen kan gi til utbygger etter plan- og bygningsloven?</p> <p>SK vurdering: Nytt VA-anlegg kommer som en følge av gjennomføringen av den samlede utbyggingen. Kommunedelplanen for området er utarbeidet i henhold til plan og bygningsloven og viser denne utbyggingen som nå gjennomføres. VA-anleggene kommer som følge av utbyggingen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>3.3. Er tiltakene kommunen skal bidra til særlig omfattende i forhold til prosjektet utbyggingsavtalen gjelder for?</p> <p>SK vurdering: Samlet anslås utbyggingen av næringsparken å utgjøre ca. 230 millioner kr. SKs sitt kontantbidrag utgjør ca. 6,6 mill kr. Det vil si ca. 2,9 % som er liten andel.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>3.4. Mangler tiltakene kommunen skal bidra til saklig tilknytning til prosjektet utbyggingsavtalen gjelder for?</p> <p>SK vurdering: Nytt VA-anlegg kommer som følge av utbyggingen og har saklig tilknytning til prosjektet utbyggingsavtalen gjelder for.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>3.5. Hvor stor andel av kostnadene for den samlede infrastrukturen i utbyggingen utgjør det kommunale bidraget? Jo større andel, jo mer taler det for at kontrakten er en «bygge- og anleggskontrakt»</p> <p>SK vurdering: Samlede infrastrukturkostnader i utbyggingen anslås å utgjøre ca. 30 millioner kroner. SK sitt bidrag utgjør ca. 6,6 mill kr. Det vil si ca. 22%.</p>		
<p>3.6. Fremstår utbyggingsavtalen som en omgåelse av anskaffelsesregelverket?</p> <p>SK vurdering: Utbyggingsavtalen omhandler den samlede utbyggingen, hvor VA-anlegget utgjør en mindre andel. Utbyggingen av prosjektet Menstad næringspark utløser at VA anlegget gjennomføres i samtidighet med prosjektet.</p> <p>Tidspunkt for eventuell senere utførelse ville vært høyst usikker. Det er også sannsynlig at utførelse ville strukket seg lengre ut i tid, og kostnadene ville blitt betraktelig høyere for Skien kommune.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

¹ Anskaffelsesforskriften § 4-1 bokstav d

² Det må foretas en samlet totalvurdering av alle de 6 momentene for spørsmål 3. Bekreftende svar taler for at utbyggingsavtalen er en «bygge- og anleggskontrakt», slik at anskaffelsesregelverket gjelder, mens negativt svar taler mot.

**Del B) Utbyggers avtaler med entreprenører og/eller andre leverandører**

Del B gjelder spørsmålet om *utbygger* må følge prosedyrene i anskaffelsesregelverket når utbygger inngår avtaler med sine leverandører. Kommunen er ikke part i disse avtalene, men et kommunalt pengebidrag til prosjektet kan medføre at utbygger må følge anskaffelsesregelverket.

Utgangspunktet er at hver av utbyggers avtaler vurderes for seg selv. Kontrakter om bygge- og anleggsarbeid vurderes etter spørsmålene i Alternativ 1 under (f. eks avtale med totalentreprenør). Alternativ 2 gjelder når flere delkontrakter *samlet* sett utgjør et bygge- og anleggsarbeid (f. eks avtaler med rørlegger, elektriker og tømrer). Alternativ 3 gjelder *tjenestekontrakter* med tilknytning til bygge- og anleggsarbeid (f. eks avtaler om prosjektering).

Dersom spørsmålene besvares med «Ja» på alle tre spørsmålene i det aktuelle skjemaet må utbygger følge reglene om offentlige anskaffelse som gjelder for oppdragsgivere. Dersom svaret er «nei» på minst ett spørsmål, trenger ikke utbygger å følge reglene om offentlige anskaffelser.

Ja Nei

Alternativ 1 - Bygge- og anleggsarbeid

1.1 Gjelder avtalen mellom utbygger og leverandør utførelsen av et bygge- og anleggsarbeid med anleggsarbeider som angitt i anskaffelsesforskriften Vedlegg 1, eller oppføring av sykehus, idretts-, rekreasjons- og fritidsanlegg, skole- og universitetsbygninger eller bygninger til forvaltningsformål? SK vurdering: Utbyggingen inneholder ikke utbygging av sosial infrastruktur som nevnt over.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.2 Er verdien av avtalen mellom utbygger og leverandør minst kr. 7,8 millioner eks. mva.? SK vurdering: Utbygging infrastruktur utgjør ca. 30 millioner kr (en leverandør). Samlet utbygging antas å utgjøre ca. 230 millioner kr (flere leverandører).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Yter kommunen et direkte tilskudd til avtalen mellom utbygger og leverandør på mer enn 50% av avtalens verdi? SK vurdering: Infrastruktur ca. 6,6 mill kr / 30 millioner = ca. 22% Samlet utbygging 6,6 mill kr / 230 millioner = ca. 2,9%.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Alternativ 2 – Flere delkontrakter

2.1 Inngår utbygger flere delkontrakter som samlet oppfyller en økonomisk og teknisk funksjon og dermed utgjør et bygge- og anleggsarbeid som nevnt i punkt 1? SK vurdering: Spørsmålet er ikke relevant, se svar alternativ 1 ovenfor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Er den samlede verdien av delkontraktene mellom utbygger og leverandør(ene) minst kr. 7,8 millioner eks. mva.? SK vurdering: Spørsmålet er ikke relevant, se svar alternativ 1 ovenfor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3 Yter kommunen et direkte tilskudd til avtalene mellom utbygger og leverandørene på mer enn 50% av avtalenes totale verdi? SK vurdering: Spørsmålet er ikke relevant, se svar alternativ 1 ovenfor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Alternativ 3 - Tjenestekontrakter



<p>3.1 Er avtalen mellom utbygger og leverandør en tjenstekontrakt med tilknytning til en bygge- og anleggskontrakt som nevnt i punkt 1 (f. eks arkitekt eller prosjektering)?</p> <p>SK vurdering: Avtalen(e) mellom utbygger og leverandør for henholdsvis infrastruktur og den samlede utbyggingen er ikke å anse som å anse som tjenstekontrakter. Kontraktene er til stor del totalentreprisekontrakter som inneholder prosjektering. Prosjekteringen utgjør nødvendig og mindre andel av de samlede elementene for å gjennomføre leveransen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>3.2 Har tjenstekontrakten mellom utbygger og leverandør en verdi på minst 2,2 millioner kroner eks. mva.?</p> <p>SK vurdering: Spørsmålet er ikke relevant, se svar alternativ 3.1 ovenfor.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>3.3 Yter kommunen et direkte tilskudd til avtalen mellom utbygger og leverandør på mer enn 50% av avtalens verdi?</p> <p>SK vurdering: Spørsmålet er ikke relevant, se svar alternativ 3.1 ovenfor.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

