

UTBYGGINGSAVTALE FOR Tømmerkaia og Smieøya i Skien kommune



1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Skien kommune Org. nr.: 938 759 839

heretter betegnet SK

og

Navn: Steinar Moe Eiendom AS Org. nr.: 933 089 118

heretter betegnet Utbygger

2. DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begrepene:

Anleggsbidrag: Det vederlag en av partene skal yte til utførende part for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i denne avtalen. Anleggsbidraget er summen av realytelse og kontantbidrag.

Realytelse: De tiltak som etter utbyggingsavtalen skal opparbeides.

Kontantbidrag: Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidrag er et kronebeløp som skal betales til utførende part for at denne skal stå for opparbeiding av infrastruktur.

Utbyggingsavtale: Denne avtalen med vedlegg.

3. FORMÅL OG BAKGRUNN

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføring av reguleringsplanen og dermed skape forutsigbarhet for realisering.

Detaljregulering for Tømmerkaia ble vedtatt av bystyret 03.05.2018. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

Denne avtalen er basert på Skien bystyrets vedtatte prinsippsak for bruk av utbyggingsavtaler av 7. mai 2020 i sak 42/20.

Denne avtale erstatter tidligere inngått utbyggingsavtale mellom Skien kommune og Steinar Moe Eiendom AS signert 13.11.2019 ref. vedlegg 5.

Avtalen er endelig utformet og utarbeidet i juni 2023 hvor byggearbeidene på Klosterøya har pågått i en lengre periode. Samtidig pågår arbeider med etablering av bro over Damfoss. Det er videre besluttet at reguleringsplan for Tømmerkaia revideres og innebærer korrigert plassering av bro over Damfoss.

4. GEOGRAFISK AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelser datert 03.04.2018 er vedlagt denne avtalen som vedlegg 1.

Plankart datert 01.03.2018 er vedlagt denne avtalen som vedlegg 2.

Avtalen omfatter også Smieøya når det gjelder bygging av ny bro over Damfoss, herunder tilførselsveier til broen, med referanse til kommunedelplan for sentrum i Skien vedtatt i bystyret 17.06.2011.

Geografisk avgrensning med kommentarer i kartskisse, se vedlegg 7.

5. UTBYGGER SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

5.1 Forholdet til rekkefølgebestemmelser

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltak angitt i rekkefølgebestemmelsene for reguleringsplan Tømmerkaia av 03.05.2018, samt del av Smieøya som nevnt i pkt. 4.

5.2 Anleggsbidrag

Utbygger sitt anleggsbidrag utgjøres av realytelser, jf. pkt. 5.4.

5.3 Kontantbidraget

Utbygger skal iht til denne avtale ikke yte kontantbidrag til SK.

5.4 Realytelser

Utbygger har ansvaret for prosjektering og gjennomføring av offentlig infrastruktur regulert i denne avtale. Broen over Damfoss er SK sitt ansvar, se pkt. 6 i avtalen.

Utbygger står fritt til selv å velge løsning på veisystem regulert i denne avtale såfremt alle SK sine krav, regler og normer følges.

5.5 Sikkerhetsstillelse

Det er ikke avtalt sikkerhetsstillelse iht til denne avtalen.

5.6 Grunnerverv

Utbygger må sørge for aktuelt grunnerverv dersom det er aktuelt.

6. SK SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1 Bro over Damfoss

SK skal prosjektere, bygge og bekoste broen over Damfoss med fundamenter på hver side, samt belysning på broen. Broen skal ha en bredde på minimum 5 meter i henhold til vedtatt reguleringsplan.

6.2 Veg og belysning

SK skal bekoste anleggelse av veg og belysning med 5 meters kjørbare bredde fra dagens nivå på Klosterøya (ved «Spritene») og opp til broen. GS veg etableres med stigningsforhold inntil 1:15. SK bekoster videre tilsvarende veg /GS veg på Smieøya fra broen opp til tunell under fylkesveien.

SK bekoster videre andel av veg og belysning fra «Spritene» fram til fremtidig bro over Bryggevatnet.

6.3 Bro over Bryggevatnet

Dersom bro over Bryggevatnet kommer til gjennomføring vil SK ha ansvaret for hele tiltaket med broen, samt tilpassing av gangveg fra bro til park ved Bryggevatnet.

6.4 Kontantbidrag

Del 1 tiltak veg og belysning
Veg og belysning fra tunell under fylkesveien ved PM5 og fram til bro over Damfoss på Smieøya-siden
Veg og belysning fra bro over Damfoss og fram til Spritene.
Andel av veg og belysning fra Spritene fram til fremtidig bro over Bryggevatnet.
Del 2 Tiltak reguleringsplan
Andel av kostnad for ny reguleringsplan for Tømmerkaia.

Kontantbidrag del 1

For del 1 er det avtalt at utbygger tar fullt ansvar for gjennomføring av tiltak nevnt i matrisen over, for et kontantbidrag fra SK tilsvarende 5,875 MNOK inkl mva, iht tilbud fra utbygger vedlagt denne avtale. Se vedlegg 6. Kontantbidraget indeksreguleres i henhold til denne avtale med kr. 837.500 inkl mva som forutsetter ferdigstilling september 2024.

Samlet kontantbidrag del 1 utgjør således 6,7125 MNOK inkl mva

Kontantbidraget forfaller til betaling etter at tiltakene er ferdigstilt og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, eller senest 1 nov 24

Kontantbidrag del 2

SME har startet reguleringsplanarbeid for endelig løsning Tømmerkaia inkl bro over Damfoss. SK skal bidra med økonomisk kontantbidrag i forhold til den nytten SK har av denne endring av reguleringsplanen.

- Endret plassering bro Damfoss
- Endret føring/plan GS veger Tømmerkaia.
- Endret utfyllingsfront etc ved park og området mot bro Bryggevatnet

Størrelse bidrag/beløp fra SK til SME er avtalt til: 0,3125 MNOK inkl mva

Kontantbidraget forfaller til betaling når reguleringsplanen er vedtatt av bystyret.

Generelt vedrørende kontantbidrag

Beløpets størrelse er omforent mellom SK og SME, og inneholder mva kostnad for utbygger. Det er oppgitt at utbygger ikke har fradragsrett for merverdiavgift, slik at faktura fra utbygger som vedrører kontantbidraget vil være uten mva.

Utbetaling av kontantbidrag fra Skien kommune til utbygger foretas etter mottatt korrekt oppsatt betalingsanmodning utarbeidet av utbygger, oversendt til Skien kommune.

Bruk av kontantbidrag i denne utbyggingsavtale er vurdert opp mot lov om offentlige anskaffelser. Sjekkliste i denne sammenheng er gjennomgått og fylt ut, se vedlegg 9.

7. Overtakelse, fremtidig drift og eierskap

7.1 Overtakelsesforretning

Tiltakene angitt i pkt. 5 og 6 i avtalen skal opparbeides godt koordinert med SK og i samsvar med kommunens normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, veinormaler mm.) og i henhold til gjeldende plangrunnlag.

Overtakelsesforretning skal gjennomføres etter SKs til enhver tid gjeldende rutine.

7.2 Fremtidig drift og vedlikehold

Utbygger sitt ansvar (drift og vedlikehold)	SK sitt ansvar (drift og vedlikehold)
Alt øvrig i avtalen	Offentlig VA-anlegg og belysning
Bro over Damfoss (daglig vedlikehold) <ul style="list-style-type: none">- snøfjerning, grusing/salting,- soping, fjerning av grus, stein og vekster,	Bro over Damfoss (hovedvedlikehold) <ul style="list-style-type: none">- asfaltering, fundamenter, bro konstruksjon- rydding, ettersyn og vedlikehold av rekkverk (løse skruer)- renhold inklusive åpning av tette nedløp

All offentlig infrastruktur som SME beholder eierskapet til, skal som minimum driftes og vedlikeholdes ihht kommunal standard i Skien kommune

7.3 Fremtidig eierskap

VA-anlegg og belysning

Eierskap til tiltak knyttet til offentlig vann og avløp samt belysning i forbindelse med offentlige veier skal overtas vederlagsfritt av SK etter gjennomført overtakelsesforretning. VA anlegg som etableres over Damfoss bro og på Smieøya forblir private anlegg.

Veier og andre offentlige arealer

Eierskapet til offentlige regulerte veier og grøntarealer i avtalen skal ikke overføres til SK, men være offentlig tilgjengelige.

8. Samarbeid om merverdiavgift

SK er villig til å inngå justeringsavtale med Utbygger for relevante tiltak i denne avtale som gir grunn for merverdiavgiftkompensasjon. (Dette gjelder i praksis VA-anlegg og belysning som overtas av kommunen).

Det legges til grunn at justeringsavtale inngås innenfor rammene av gjeldende merverdiavgiftsregelverk, og at man følger SK sin til enhver tid gjeldende vurderinger om bruk av merverdiavgiftsavtaler.

Justeringsavtalens innhold spesifiseres i Justeringsoppstilling som avklart i justeringsavtalen.

Justeringsavtalen er utarbeidet samtidig med utbyggingsavtalen, se vedlegg 3.

Endelig grunnlag for mva kompensasjon vil foreligge når endelig kostnadsbilde er kjent og overtakelsesforretning mellom partene er gjennomført.

9. 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.

10. ENDREDE FORUTSETNINGER

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

Ved avtaleinngåelse er partene kjent med at revisjon av reguleringsplan er igangsatt. Dette er ikke forventet å medføre vesentlige endrede forutsetninger eller forpliktelser for noen av partene.

11. 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.

12. TINGLYSNING

12.1 VA og belysning

Der hvor Utbygger har bygget VA-ledninger og belysning som er overdratt til kommunen, har kommunen rett til å få tinglyst adkomstrett til VA-ledningene og belysning for å kunne gjennomføre nødvendig drift- og vedlikehold i framtiden.

12.2 Vei og grøntarealer

Videre har kommunen rett til å tinglyse utbyggers driftsansvar for opparbeidet offentlig infrastruktur omhandlet i denne avtale. For disse arealene har kommunen rett til å tinglyse allmenhetens tilgang.

12.3 Vedlikehold av damkonstruksjon

Kommunen besørger at tinglysning for adkomst til og nødvendig areal for fremtidig vedlikehold av damkonstruksjoner ved Damfoss kommer på plass.

13. 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.

14. FORCE MAJEURE

Ingen av partene skal anses for å ha misligholdt en forpliktelse etter denne Avtale i den utstrekning han kan godgjøre at overholdelse av den er blitt forhindret på grunn av Force Majeure. Den part som vil påberope seg Force Majeure, skal så snart som mulig gi den annen part varsel om slik Force Majeure situasjon. I tilfelle av Force Majeure skal hver av partene dekke sine omkostninger som skyldes Force Majeure- situasjonen.

15. Tvist

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. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller etter 5 år fra signeringstidspunktet eller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt.

17. 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.

18. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Steinar Moe Eiendom AS

v/Heidi Sjerne

Sverres gate 14, 0652 Oslo

heidi@steinarmoe.no

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

Skien kommune v/Næring

Adresse: Pb 158

Postnr.: 3701 Skien

E-post: skien.postmottak@skien.kommune.no

19. VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg;

- Vedlegg 1 Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 2 Plankart
- Vedlegg 3 Justeringsavtale
- Vedlegg 4 Justeringsoppstilling mal
- Vedlegg 5 Utbyggingsavtale som utgår SK SME datert 13.11.2019
- Vedlegg 6 Tilbud fra utbygger for opparbeiding av offentlig infrastruktur.
- Vedlegg 7 Kartskisse utbyggingsområde med kommentarer
- Vedlegg 8 VA anlegg kartskisse omfang offentlig VA anlegg
- Vedlegg 9 Sjekklister, bruk av kontantbidrag

20. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato/ sted: *Skien 13/12-2024*

Skien kommune



Geir Harald Vale

Skien kommune

Dato/ sted: *Skien, 10/10-2023*

Utbygger



Steinar Moe

Steinar Moe Eiendom AS