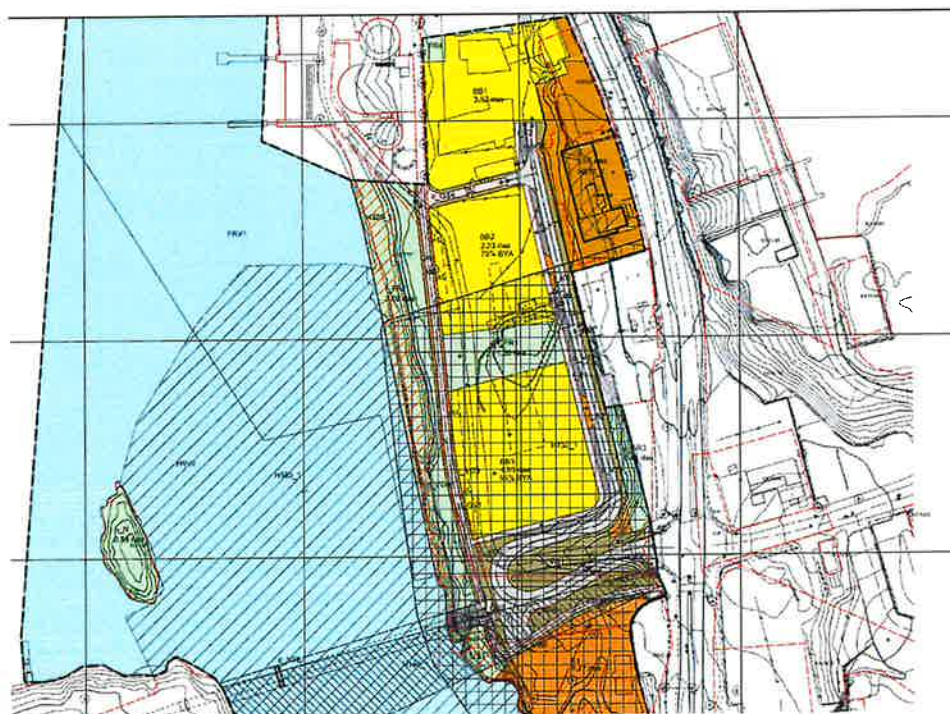


UTBYGGINGSAVTALE

for

Klosterøya sørvest

Gnr. 300 bnr. 2191, 4814 m.fl. i Skien kommune



1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

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

heretter betegnet SK

og

Navn: Klosterøya Vest AS Org. nr.: 997 456 637

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 utbygger etter utbyggingsavtalen skal opparbeide.

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.

Utbyggingsavtalen: 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.

Reguleringsplan for Klosterøya sørvest ble vedtatt av bystyret 07.05.2020 i sak 37/20 med planID 2017009. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Se vedlegg 1 plankart dato: 04.02.2020 og vedlegg 2 bestemmelser dato: 06.04.2020.

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

Denne avtale erstatter tidligere inngått utbyggingsavtale mellom Skien kommune og Klosterøya Vest AS signert 06. juni 2012 ref. vedlegg 9.

4. GEOGRAFISK AVGRENSNING

Tiltakene som er omfattet av denne avtalen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, jf. vedlegg 3.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbygger har ansvar for at rekkefølgekrav i reguleringsplanen ivaretas.

6. UTBYGGER SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1 Anleggsbidrag

Utbygger sitt anleggsbidrag utgjøres av realytelser, jf. 6.3.

6.2 Kontantbidrag

Kontantbidrag fra utbygger er ikke aktuelt.

6.3 Realytelse

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

6.3.1 Følgende offentlig 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 3.

6.3.1.1 Samferdselsanlegg

Fortau	Gang- / sykkelveg	Kjøreveg	Annen veggrunn – tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal
<ul style="list-style-type: none">o_F3o_F4	<ul style="list-style-type: none">o_GS2o_GS3o_GS5	<ul style="list-style-type: none">o_KV	<ul style="list-style-type: none">o_VG1o_VG2o_VG5o_VG6o_VG7	<ul style="list-style-type: none">o_VT1o_VT2o_VT3o_VT4

Spesielle forhold rundt o_VG5

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide o_VG5.

Løsning, se vedlegg 4 fra kommunalteknikk. Løsningen innebærer at o_VG5 opparbeides som annen veigrunn og at det etableres trerekke innenfor o_VG5.

6.3.1.2 Friområde

- o_FR3

Se vedlegg 5 med krav fra SK drift park.

6.3.1.3 Offentlig vann og avløp

- Vannledning K6 jf. vedlegg 6.
- Justering av VA-kummer høydemessig i KV.

Vannledning K6 skal overtas av SK fra utbygger etter ferdigstillingen. Dette blir først gjennomført når alt av VA-anlegg på Klosterøya vest og øst er ferdig. Øvrig VA-anlegg er gjennomført i forhold til tidligere utbyggingsavtale og er ikke omfattet av denne avtalen.

6.3.1.4 Offentlig strømanlegg og gatelys

- Strømanlegg for gatelys
- Gatebelysning

6.3.2 Kvalitet og utførelse av offentlige 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 reguleringsplanen til grunn for utførelsen.

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

Tiltakene forutsettes gjennomført tidsmessig ihht gjeldende krav i reguleringsplanen.

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 kreves fradelet.

Dersom utbygger ønsker deloverlevering av realytelsene, må dette avtales særskilt med SK og partene må være enige om at vilkårene for deloverlevering er tilstede.

6.4 Sikkerhetsstillelse

Det er ikke avtalt sikkerhetsstillelse i henhold til denne avtalen.

6.5 Grunnerverv

Utbygger skal forestå nødvendig grunnerverv og avstå vederlagsfritt grunnareal som er nødvendig for opparbeidelse av reguleringsplan, se vedlegg 1 og 2.

7 SK SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 Kontantbidrag

Kontantbidrag fra SK til utbygger er ikke aktuelt.

7.2 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. Justeringsavtale følges som vedlegg 7 og mal for justeringsoppstilling som vedlegg 11. Foreløpig kostnadsestimat for offentlig infrastruktur, utgjør ca. kr 5,8 millioner ekskl. mva (vedlegg 8).

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. Ved avtaleinngåelse har SK ingen slike plikter.

9 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.

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

11.1 Tinglysning av utbyggingsavtalen

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.

SK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for lån på eiendommene. SK er bare forpliktet til å vike prioritet for lån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

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. pkt. 13.

11.2 Tinglysning: kommunale vann- og avløpsledninger på privat grunn

For alle ledninger som Skien kommune skal overta til drift og vedlikehold, og som ligger på privat eiendom skal det lages avtaler som tinglyses. Tinglysningsdokumentene 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 31.12.2026. Dersom tidsfristen ikke kan ivaretas blir avtalen reforhandlet i basis i denne Avtalen.

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 meklere, 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 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Klosterøya Vest AS
v/ (navn): Heidi Lunde
Adresse: PB 156
Postnr. 3701 Skien
e-post: Heidi.lunde@klosteroyavest.no

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

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

17 VEDLEGG

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

- Vedlegg 1: Reguleringsplankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Omfang av utbyggingsavtalen
- Vedlegg 4: Løsning av o_VG5
- Vedlegg 5: Krav fra park o_FR3
- Vedlegg 6: Vannledning
- Vedlegg 7: Justeringsavtalen
- Vedlegg 8: Kostnadsestimat – grunnlag mva kompensasjon
- Vedlegg 9: Utbyggingsavtale som utgår
- Vedlegg 10: Firmaattest Klosterøya vest AS
- Vedlegg 11: Mal justeringsoppstilling

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 22/12-2022



Geir Harald Vale

Skien kommune

Dato: 10.11.22



Jan Terje Olsen, Marianne Hegna

Klosterøya vest AS