

UTBYGGINGSAVTALE

FOR

Utbyggingsområde Hentiåsen trinn 1

Gnr. 212 bnr. 71 i Skien kommune



SKIEN KOMMUNE

Pat Herold

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

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

heretter betegnet SK

og

Navn: Hentiåsen utvikling AS Org. nr.: 921 963 866

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 infrastrukturiltak 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.

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.

Områdeplan for Hentiåsen ble vedtatt av bystyret 04.10.2018 i sak 126/18 med planID 2016005. Mindre planendring av områdeplan for Hentiåsen ble vedtatt 08.12.2021 i sak 16/05367-66. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Se vedlegg 1 plankart dato: 08.12.2021 og vedlegg 2 planbestemmelser dato: 08.12.21.

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

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

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

Pål Lervold

5 FORHOLD 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 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 reguleringsplanen.

6.3.1 Følgende offentlige 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 og utgjøres av;

- o_Veg1 = kjøreveg offentlig 1* med tilhørende «annen veggrunn – grøntareal»
- o_Veg2 = kjøreveg offentlig 2 med tilhørende «annen veggrunn – grøntareal»
- SF1 = fortau offentlig 1
- offentlig VA anlegg, se vedlegg 4.
- For alle boligfeltene gjelder følgende: Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger skal krysset Åfosskleiva X Rambergvegen utbedres og det sørges for tilfredsstillende frisikt.
- Gatelys tilhørende offentlig veg inklusive kabelanlegg særskilt for gatelys.

Jf. områdeplan Hentiåsen, vedlegg 1 og 2.

Kommentar

* avgrensning av kjøreveg offentlig 1 (o_vg1) i utbyggingsavtalen er frem til avkjørsel o_VG2, inkludert midlertidig snumulighet.

Fjellskjæringer høyere enn 2 meter krever tredjepartskontroll av stabilitet og må eventuelt sikres før overtakelsesforretning kan finne sted.

6.3.2 Lekeplasser

BLK1

Opparbeiding

Lekeplass BLK1 skal opparbeides i henhold til rekkefølgekrav og reguleringsbestemmelser. Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltak som er nødvendig for gjennomføring av lekeplassen.

Pål L. Fredrik

Bidrag fra SK og eierskap

Sk avgir vederlagsfritt grunn for lekeplass BLK1 (del av gbnr 212/675) til utbygger, se pkt. 7 «SK sine plikter etter avtalen» og vedlagt kartskisse vedlegg 3.

Fremtidig eierskap av BLK1 løses av utbygger etter oppretning av velforening og overføring av eierskap til denne.

Funksjon for lekeplass BLK1

BLK1 skal fungere som en grendelekeplass for all utbygging av områdereguleringen for Hentiåsen. I tillegg skal lekeplass BLK1 kunne brukes av eksisterende beboere i området og være offentlig tilgjengelig. Det kan ikke plasseres faste installasjoner over VA-ledningene.

Drift og vedlikehold

Utbygger har ansvar for drift og vedlikehold av lekeplassen BLK1. Utbygger plikter å opprette en velforening som ivaretar eierskap og fremtidig drift og vedlikehold av lekeplassen BLK1. Fremtidige utbygginger innenfor områdereguleringen for Hentiåsen skal ha pliktig medlemskap i velforeningen.

BLK2

Utbygger plikter å opprette en velforening som ivaretar fremtidig drift og vedlikehold av lekeplassen.

Lekeplass BLK2 skal opparbeides i henhold til rekkefølgekrav. Lekeplass BLK2 er og forblir privat.

6.3.3 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 fradeles.

6.4 Sikkerhetsstillelse

Skien kommune tillater utbygger å utsette asfaltlag nummer to for Kjøreveg offentlig 1* og kjøreveg offentlig 2, mot at utbygger stiller med en tilstrekkelig bankgaranti ved overtakelsesforretning. Ved en slik bankgaranti skal asfaltlag nummer to for kjøreveg V1 senest være på plass 2 år etter overtakelsesforretningen.

* avgrensning av kjøreveg offentlig 1 (o_vg1) er frem til avkjørsel o_VG2, inkludert midlertidig snumulighet.

P. al L. Fredet

Grunnerverv

Utbygger skal forestå nødvendig grunnerverv og avstå vederlagsfritt grunnareal som er nødvendig for opparbeidelse av reguleringsplanen, se vedlegg 1 og 2. Denne bestemmelsen gjelder ikke for BLK1, som er særskilt omtalt i pkt. 7.1 i avtalen.

7 SK SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 Bidrag - SK avgir grunn for lekeplass BLK1

Sk avgir vederlagsfritt grunn for lekeplass BLK1 (del av gbnr 212/675) til utbygger, se vedlagt kartskisse vedlegg 3. SK forestår arbeid og kostnader knyttet til fradeling og oppretting av grunneiendom. SK sikrer og gjennomfører tinglysning om at BLK1 er offentlig tilgjengelig. SK sikrer og gjennomfører tinglyst rett til fremtidig drift og vedlikehold av offentlig VA-anlegg på eiendommen.

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. Se justeringsavtale i vedlegg 5 og mal justeringsoppstilling vedlegg 8.

Foreløpig kostnadsestimat for offentlig infrastruktur, utgjør ca. kr 10, 4 millioner kr ekskl. mva (se vedlegg 6).

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.

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.

Paul L. Fredrik

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. Skien kommune ved kommunalteknikk skal stå for tinglysningen.

SK sikrer og gjennomfører tinglysning om at BLK1 er offentlig tilgjengelig.

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 MEDDELSERER OG KORRESPONDANSE

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

Hentiåsen utvikling AS

v/ Pål Løvdal

Adresse: Pb 158

Postnr. 3701 Skien

e-post: paal@fiha.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

Pål Løvdal

DATO 20.02.2023

17 VEDLEGG

- Vedlegg 1: Reguleringsplankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Kart oversikt UA og realytelser
- Vedlegg 4: VA-anlegg
- Vedlegg 5: Justeringsavtale
- Vedlegg 6: Foreløpig kostnadsanslag for offentlig infrastruktur
- Vedlegg 7: Fullmakt for signatur fra utbygger
- Vedlegg 8: Mal justeringsoppstilling

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 22.02.23

Geir Harald Vale kommunalsjef

Skien kommune

Pål Løvdal

Pål Løvdal

Hentiåsen utvikling AS