

Vedlegg 5 - Utbyggingsavtale som utgår

Erstattes av ny utbyggingsavtale xx.xx.2022

Skien kommune (kommunen)

Org.nr.938 759 839

og

Steinar Moe Eiendom AS (Utbygger)

Org.nr. 933 089 118

1. Innledning / avgrensning

Avtalen gjelder utbygging av Detaljregulering for Tømmerkaia på Klosterøya i Skien kommune, vedtatt 03.05.2018. Planen ligger til grunn for denne avtale. Reguleringsplan er **Bilag 1**. Regulerings-bestemmelsene inngår som del av denne avtale og er **Bilag 2**. Opplisting av de offentlige områdene som omfattes av denne avtale er **Bilag 3**.

Alle krav eller vilkår som fremkommer av reguleringsplan og bestemmelser er utbyggers ansvar dersom ikke annet framkommer av denne avtale.

Avtalen utvides videre til å omfatte Smieøya hva gjelder bygging av ny bro over Damfoss, herunder tilførselsveier til broen.

2. Ansvar for prosjektering, gjennomføring og drift.

Utbygger har ansvaret for all prosjektering og gjennomføring av alle elementer i planområdet.

Utbygger holder prosjektleder som følger opp alle forhold.

Utbygger har ansvaret for drift av alle offentlige arealer som omfattes av denne avtale, både under utbygging og etter ferdigstilling av hele området, med unntak av det som fremgår av punkt 7 under vedrørende bro over Damfoss.

Det skal utarbeides planer for kommunaltekniske anlegg i området. For planene gjelder:

- ❖ Den skal skille mellom offentlige og private veg og VA-anlegg.
- ❖ Byggeplan (detaljtegninger og tekniske beskrivelse) for alle offentlige områder.
- ❖ Planer for veger og VA-anlegg skal byggemeldes og behandles av byggesaksavdeling i samsvar med plan- og bygningsloven §20-1. På forhånd skal planene være godkjent av Skien kommune.
- ❖ Offentlig vann- og avløpsanlegg på utbyggers eiendom skal være lett tilgjengelig for drift og vedlikehold. Dette betyr at ledningene enten må være lett tilgjengelig med gravemaskin eller at ledningene ligger i egne kulverter. Kommunen må ha uhindret atkomst hele døgnet til de offentlige VA-anleggene. Ved bygging av de offentlige vann- og avløpsanleggene må det gjennomføres tiltak slik at vedlikeholdet kan gjennomføres uten vesentlig fare for å skade nærliggende bygninger.
- ❖ Kommunen skal ha tinglyst rett for drift, vedlikehold og utskifting av ledningsnett som ligger på privat grunn.

3. Overtakelse

Kommunen overtar alle offentlige anlegg for vann og avløp vederlagsfritt. Kommunen dekker kostnader for drift og vedlikehold av slike anlegg.

Det er erighet om at alle de offentlige områdene som veier, plasser og friområder, ikke skal overtas av kommunen.

5. Anleggsbidrag

Kommunen står som byggherre for alle offentlige anlegg og områder som omhandles av denne avtale. Utbygger gir kommunen et anleggsbidrag tilsvarende byggekostnadene ekskl. mva.

I forbindelse med kontrahering av anleggsarbeidene skal kommunen og utbygger inngå avtaler med de entreprenører som blir valgt (Kontraheringsavtaler).

Bidragene fra utbygger forfaller samtidig med fakturaene fra entreprenør. Anleggsbidraget skal være innbetalt før kommunen betaler fakturaene fra entreprenøren.

Det stilles ikke garanti for utbyggers utbyggingsansvar, forutsatt at denne avtale ikke transporteres fra Steinar Moe Eiendom AS til et annet firma.

6. Forbehold

Kommunen tar forbehold vedrørende etterfølgende juridiske og avgiftsmessige forhold:

- ❖ Lovmessige forhold som tilsier at mva. ordningen blir ugyldig.
- ❖ At staten avviker eller endrer mva. ordningen
- ❖ Dersom kommunen blir trukket rammeoverføring mht mva-kompensasjon skal kommunen ha dette forholdsmessig dekket dersom det kan dokumenteres at dette har sin årsak i utbyggingsprosjektet.

Ovennevnte forhold er utbyggers ansvar, og kommunen skal i slike tilfeller ha sitt forholdsmessige tap fullt dekket av utbygger. Alle krav anses som foreldet 2 år etter oppgjør er gjennomført.

Avtalen kan reforhandles dersom tiltakene nevnt i denne avtale ikke er gjennomført innen den 31.12.2028.

6. Smieøya og bro over Damfoss

Kommunen bygger og bekoster broen over Damfoss med fundamenter på hver side.

Broen skal ha en bredde på minimum 5 meter i henhold til vedtatt reguleringsplan. Fundamentene på hver side skal lages med bredde 8 meter, slik at utbygger skal ha anledning til å utvide broen tilsvarende.

Kommunen bekoster anleggelse av vei – 5 meters kjørbare bredde – fra dagens nivå på Klosterøya (ca cote + 2,5) og opp til broen, med stigningsforhold 1:15. Kommunen bekoster videre tilsvarende vei på Smieøya fra underkant tunell under fylkesveien og frem til broen. Utbygger dekker alene kostnader til etablering av vei fra broen og ned til bakkenivå på Smieøya.

Utbygger har ansvaret for å administrere utbyggingen av de to veiene opp til broen. Før arbeidet igangsettes skal det fremlegges kostnadsoverslag for arbeidene som skal betales av kommunen. Utbygger forskutterer kostnadene til veiene, og får refundert disse kostnadene når veien er ferdig opparbeidet.

Dersom utbygger velger å bygge veiene på annen måte, eventuelt velger å integrere veiene i ny bebyggelse, skal utbygger få utbetalt et vederlag fra kommunen når veiene er bygget. Vederlaget skal tilsvare hva det ville kostet kommunen å bygge veiene slik nevnt over, og kostnadene beregnes av Asplan Viak AS som ansvarlig for prosjektering av broen og veiene på hver side. Asplan Viak's beregninger gjennomgås av Kleveland AS som er utbyggers entreprenør for grunnarbeidene, hvorefter kommunen og utbygger blir enige om vederlagets størrelse.

Kommunen bekoster etablering av belysning på selve broen, mens utbygger dekker all belysning langs med veiene frem til broen.

Veien over Smieøya og broen skal, i likhet med veiene på utbyggers område på Klosterøya, være offentlige. Det er enighet om at kommunen ikke skal overta veien på Smieøya, hvorefter denne eies og driftes av utbygger. Fremtidig vedlikehold av selve broen ivaretas og bekostes av kommunen, mens utbygger har ansvaret for daglig drift av broen som snømåking og reparasjon av belegget, samt dekker løpende driftskostnader til belysning som er anlagt av kommunen på broen.

8. Tidligere avtaler

Denne avtale avløser alle tidligere avtaler som er inngått mellom kommunen og tidligere eiere av de områder som omfattes av reguleringsplanen for Tømmerkaia. Steinar Moe Eiendom AS er ved denne avtales inngåelse eier av alle områder innenfor området med unntak av Klostergata og bussholdeplass i tilknytning til denne veien.

Denne avtale avløser videre avtale inngått 27.04.2018 mellom Skien kommune og Steinar Moe Eiendom AS.

Skien, den 13.11.2019

Heidi Sjerne
Steinar Moe Eiendom AS

Tor Arnesen
Skien Kommune



Bilag

til utbyggingsavtale mellom Skien kommune og Steinar Moe Eiendom AS.

Som Bilag 1 til avtalen gjelder Reguleringsplan (kart) utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Steinar Moe Eiendom AS, datert 31.10.2017, sist revidert 01.03.2018.

Som Bilag 2 til avtalen gjelder Reguleringsbestemmelser, sist revidert 03.04.2018 og vedtatt i Skien Bystyre 03.05.2018.

Dette Bilag 3 lister opp de offentlige områdene som omfattes av denne avtale, med henvisning til reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene.

Følgende områder er offentlige og omfattes av denne avtale:

- **SV** – Veg (Klostergata), jfr. bestemmelsenes § 6.1.
- **SKV1** – Kjøreveg, jfr 6.2. a)
- **SF1** – Fortau, jfr. 6.3. a)
- **ST1-ST4** – Torg, jfr. 6.4. a)
- **SGT1-SGT5** – Gatetun, jfr. 6.4. a)
- **SGS1-3** – Gang- og sykkelveg, jfr.6.5. a)
- **GF1-GF10** – Offentlig friområde, jfr 7.1. a)

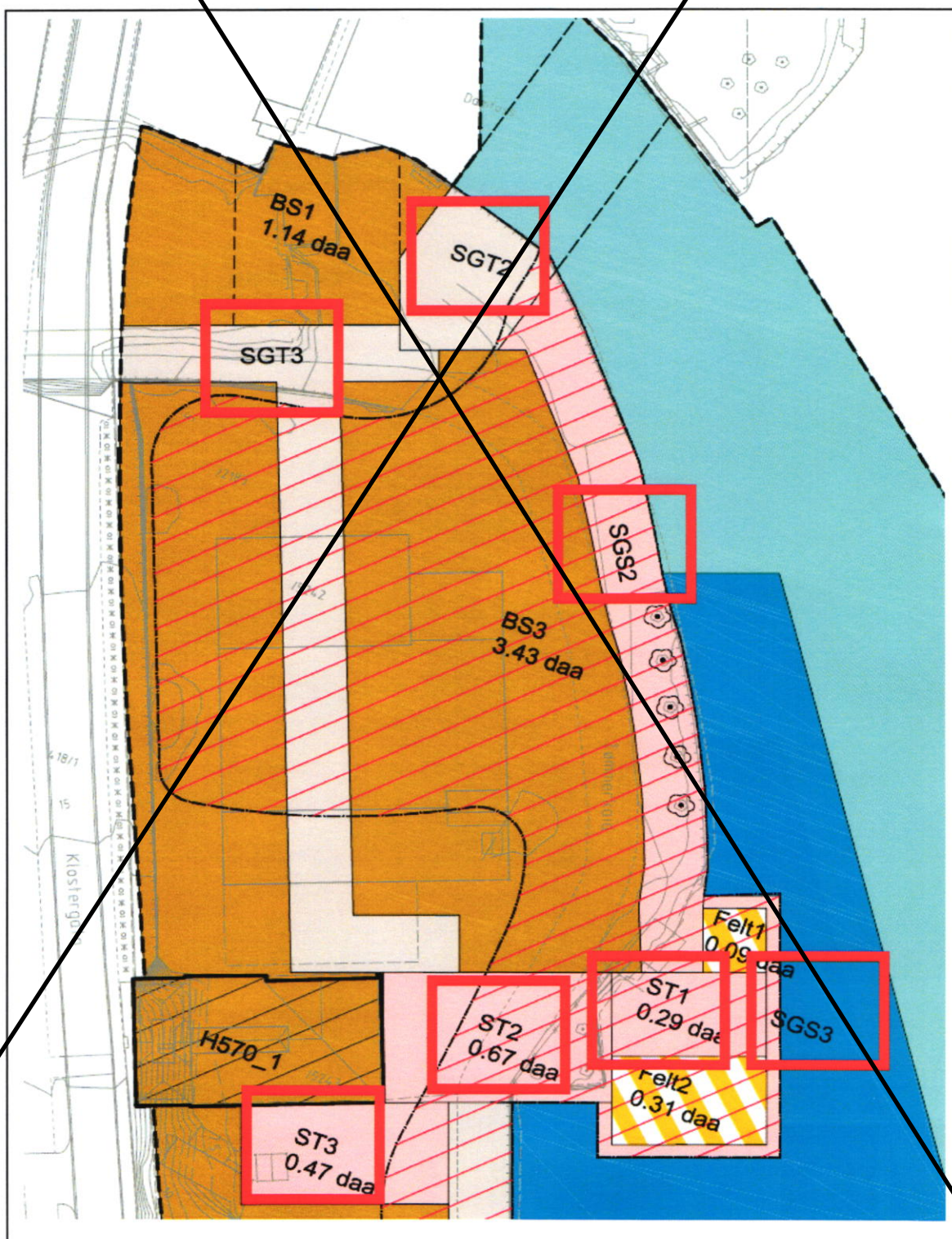
I tillegg kommer områder på Smieøya og broen over Damfoss, som skal være offentlig i henhold til denne avtale og fremtidige reguleringsplaner som vedtas for området.

.....

Vedlegg til avtale – Side 1

Følgende områder er offentlige og omfattes av denne avtale:

- SKV1 – Kjøreveg, jfr. 6.2. a)
- SF1 – Fortau, jfr- 6.3. a)
- ST1-ST4 – Torg, med tilhørende bryggeanlegg, jfr. 6.4. a)
- SGT1-SGT5 – Gatetun, jfr. 6.4. a)
- SGS1-3 – Gang og sykkelvei, jfr. 6.5. a)
- GF1-GF10 – Offentlige friområder, jfr. 7.1. a)



Vedlegg til avtale – Side 2

Følgende områder er offentlige og omfattes av denne avtale:

- SKV1** – Kjøreveg, jfr. 6.2. a)
- SF1** – Fortau, jfr. 6.3. a)
- ST1-ST4** – Torg, med tilhørende bryggeanlegg, jfr. 6.4. a)
- SGT1-SGT5** – Gatetun, jfr. 6.4. a)
- SGS1-3** – Gang og sykkelvei, jfr. 6.5. a)
- GF1-GF10** – Offentlige friområder, jfr. 7.1. a)

