

UTBYGGINGSAVTALE

FOR

Lekelandstomten

Gnr. 300 bnr. 4805 i Skien kommune



Handwritten signatures in blue ink.

5. FORHOLD TIL REKKEFØLGEKRAV

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.

SK yter kontantbidrag til utbygger for Portalplassen og park, jf. 7.1

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 4.

- FTA1 = Fortau, finnes fra før inngås ikke i realytelsen.
- FTA2 = Fortau
- FTA3 = Fortau inn langs vendehammer skal ikke bygges.
- KV1 = Kjøreveg: Veien finnes fra før og inngår ikke i realytelsen.
- KV2 = kjøreveg inkl. vendehammer og lysanlegg (se nærmere detaljering lengere ned).
- VG = Annen veggrunn – grøntareal
- Etablering av bom (hydraulisk) mellom KV2 og GS, utforming og plassering etter nærmere avtale med SK veg.
- Supplerende offentlige VA-anlegg, avtalt jan. 2022 ref. vedlegg 8.

Videre skal utbygger prosjektere og opparbeide følgende tiltak; se nærmere pkt 7.1 kontantbidrag.

- SAA = Portalplass
- PRK = Park

KV2 Nærmere detaljering;

I reguleringsplanen står det at vegen skal breddeutvides. Endelig utforming av vegen skal avtales med SK veg. Vegen skal hensynta flomveg.

Lysanlegg: eksisterende lysstolper skal erstattes med nytt anlegg. Krav fra Netteier: Utbygger må etablere ny måler med abonnement. Dette kan ikke kombineres med privat gatelysanlegg og andre strømkilder.

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 etc.) Videre legges krav til reguleringsplanen til grunn for utførelsen.

Inntil godkjent 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 til Skien kommune i henhold til SK til enhver tid gjeldende rutine, med unntak for SAA og PRK, som det ytes kontantbidrag for.

Tiltak som skal overføres til SK fradeles og overføres til SK som egne parseller før overtakelsen finner sted. Utbygger besørger og bekoster dette. Gjelder ikke VA-anlegg på privat grunn, se vedlegg 8.

6.4 Sikkerhetsstillelse

Ikke avtalt.

6.5 Grunnerverv

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

6.6 Offentlig tilgjengelige arealer

TU (turdrag) og VS (vegetasjonsskjerm) skal være private, men offentlig tilgjengelige arealer. Opparbeidelsen av TU og VS bekostes i sin helhet av utbygger. Fremtidig drift og vedlikehold av disse arealer avtales mellom utbygger og Skien kirkelige fellesråd.

7. SK SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 kontantbidrag

SK yter kontantbidrag til utbygger for gjennomføring av følgende tiltak i sin helhet;

- SAA = Portalplass (Del 1)
- PRK = Park (Del 2)

7.1.1 Portalplassen (Del 1)

Utbygger har ansvaret og risikoen for å prosjektere og opparbeide Portalplass SAA mot at Skien kommune yter et kontantbidrag til utbygger på kr 1.429.048 kr,- eks. mva, ref. vedlegg 5, 6 og 7.

Reguleringsplan og bestemmelsene samt funksjonsbeskrivelse for Portalplassen SAA gir føringer som skal ligge til grunn for detaljprosjekteringen og utførelse av SAA. Se funksjonsbeskrivelse i vedlegg 5. Videre må føringer gitt i pkt. 6.3.2 kvalitet og utførelse av offentlige tiltak ivaretas.

7.1.2 Park (Del 2)

Utbygger har ansvaret og risikoen for å prosjektere og opparbeide Park PRK, mot at Skien kommune yter et kontantbidrag til utbygger.

Ved tidspunkt for avtaleinngåelse er omfang av kontantbidraget ikke fastsatt.

Dette forutsettes avtalt som en supplerings til denne avtalen når omfanget er kjent og omforent mellom partene.

7.2 Gjennomføring av kontantbidrag

SK vil utbetale kontantbidraget etter at tiltakene er gjennomført hver for seg, overtatt og eierskap overført til SK. Utbetaling skjer mot korrekt oppsatt faktura mottatt fra utbygger.

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, foruten SAA og PRK.

Det legges til grunn av justeringsavtale inngås innenfor rammene av gjeldende merverdiavgiftsregelverk, og at man følger SK sin til enhver tid gjeldende politiske sak om bruk av justeringsavtaler, se vedlegg 9.

Foreløpig kostnadsestimert for offentlig infrastruktur, utgjør kr 5 337 689 ekskl. mva vedlegg 10.

Fra tidligere utbyggingsavtale datert 2016 utgjør kostnaden for offentlig infrastruktur kr 2 830 000 ekskl. mva. Mva refusjon for disse realytelser er gjennomført etter tidligere anleggsbidragsmodell.

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.

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.

SK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån / konvertert lån på eiendommene. SK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån 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. 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.

TU (turdrag) skal være offentlig tilgjengelig. Utbygger besørger tinglysning av dette.

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 31.12.2025

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.

Utbygger: Lindemans Falkum AS

v/ Marianne Hegna

Adresse: Hesselbergsgate 4

Postnr. 3717 Skien

e-post: marianne.hegna@skien.bbl.no

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

Skien kommune v/ Næring; 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) Tidligere utbyggingsavtale signert 20.09.2016, som erstattes av denne avtalen.
- Vedlegg 2) Plankart revidert 13.03.19
- Vedlegg 3) Planbestemmelser revidert 13.03.19
- Vedlegg 4) kartskisse dato 16.03.2022
- Vedlegg 5) Funksjonsbeskrivelse Portalplassen SAA
- Vedlegg 6) Utbyggers tilbud Portalplassen
- Vedlegg 7) Plantegning Portalplassen
- Vedlegg 8) Supplerende offentlige VA-anlegg kartskisse, dato 04.03.2022
- Vedlegg 9) Justeringsavtale
- Vedlegg 10) Kostnadsanslag for offentlig infrastruktur

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer og hver av partene beholder sitt eksemplar.

Sted:

Dato:

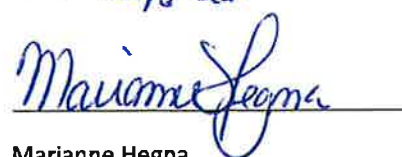
Skien
24/6-22


Geir Harald Vale

Skien kommune

Sted:

Dato:

Skien
20/5-22


Marianne Hegna

Lindemans Falkum AS