

UTBYGGINGSAVTALE

FOR

SKIEN BRYGGE

mellom

Skien kommune

og

Skien Brygge AS

28.10... 2019

1 PARTER

Mellom Skien Brygge AS org. nr. 915 773 834 (heretter kalt Utbygger)

og

Skien kommune org. nr. 938759839 (heretter kalt kommunen) er det inngått følgende avtale vedrørende utbyggingsområdet Skien Brygge ("Avtalen").

2 DEFINISJONER

I denne Avtalen menes følgende med disse begreper:

BRA:	Bruksareal for bebyggelse på tomt beregnet i tråd med Byggeteknisk forskrift av 26. mars 2010 nr. 489 § 5-4 eller senere bestemmelse som avløser denne.
Byggeplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre tiltakene.
Eiendommen:	De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr. 300 bnr. 4885, 4975, 3357, 3359, 3360, 3362, 2526, 1922, 1921, 1920, 929, 4767, 897, 885, 887, 878, 892, 898 og 5016. gnr. 415 bnr. 1 i Skien kommune (vedlegg 4), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 4. ev. senere gårds- og bruksnummer som erstatter disse.
Igangsettingstillatelse:	Dersom søknad om igangsettingstillatelse deles opp i flere trinn, henviser begrepet til igangsettingstillatelse for målbart bruksareal (BRA) over bakken (normalt igangsettingstillatelse for råbygg eller tilsvarende) for det aktuelle byggetiltaket søknaden og tillatelsen omfatter.
Kontantbidrag:	Det vederlag kommunen etter Avtalen skal yte til Utbygger for opparbeidelse av Infrastrukturen.
Infrastruktur:	Tiltak som i Reguleringsplanen er regulert til offentlig formål, evt. til privat formål påheftet offentlig bruksrett.
Infrastrukturtiltak:	Det enkelte tiltak som inngår som en del av Infrastrukturen.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplankart med tilhørende reguleringsbestemmelser for Skien brygge, Plan-ID 2012008(vedlegg 3).
Rekkefølgebestemmelsene:	Punkt 2.2 i Reguleringsplanen.
Avtalen:	Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.

3 BAGRUNN OG FORMÅL

Kommunen vedtok i kommunestyremøte den 15. desember 2016 områdereguleringsplan for Skien brygge ("Reguleringsplanen").

Formålet med planen er å skape en attraktiv, åpen og inkluderende bydel som på en naturlig måte vil kunne integrere området i eksisterende sentrum og styrke sentrum som en helhet gjennom å etablere en tydelig bystruktur og et sammenhengende nettverk av byrom og møteplasser. Planen legger til rette for å realisere Skien Brygge som en ny, attraktiv og fremtidsrettet bydel i Skien.

Bane NOR Eiendom AS som eier av Skien Brygge AS har siden etablering av samarbeidet med Grenland Havn IKS i 2011 hatt som formål og ønske å gjennomføre prosjektet Skien Brygge til ferdig utbygging, og ikke bare stå for reguleringsarbeidet sammen med kommunen. Bane NOR Eiendom AS har lang og god erfaring med å realisere store utbyggingsprosjekter, og på en måte som tjener både eier, brukerne og samfunnet.

Reguleringsplanen legger opp til utvikling av arealer til bolig, næring, forretning, kultur og tjenesteyting. Det er betydelige behov utvikling av ulike offentlige infrastruktur.

Avtalen regulerer partenes rettigheter og plikter knyttet til utbygging av offentlige anlegg innenfor Planområdet og oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser.

Skien Brygge har til hensikt å igangsette utbygging av Skien Brygge så snart Avtalen er inngått.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING/AVGRENSNING I TID

- 4.1 Avtalen omfatter planområdet i Reguleringsplanen. jfr. Bilag 1 ("Planområdet"). Utbygger forplikter seg til å inngå egen avtale om bidrag til etablering av regulert gang- og sykkelbru over Bryggevannet, jf. Reguleringsplanen punkt 10.1.
- 4.2 Avtalen opphører 12 år etter at den er inngått. Partene er forpliktet til å innlede forhandlinger om ny utbyggingsavtale i god tid før den utløper.

5 GRUNNERVERV

- 5.1 Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt dette er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.

Dersom Utbygger gjennom forhandlinger ikke oppnår nødvendig grunnavståelse eller rettigheter til å gjennomføre utbygging i samsvar med Reguleringsplanen, skal kommunen bidra til nødvendige avtaleinngåelser. Alle kostnader forbundet med erverv av grunn og rettigheter, så vel frivillig som ved ekspropriasjon og tinglysing, betales i sin helhet av Utbygger.
- 5.2 De arealene som eies av Skien kommune og som inngår i avgrenset område disponeres iht. egen avtale. Utbygger gis anledning til å tiltre eiendommer eid av kommunen innenfor Planområdet for å gjennomføre

tiltak som følger av Reguleringsplanen og/eller Avtalen. Utbygger yter ikke vederlag til kommunen for dette. Eventuelle kommunale arealer Utbygger trenger midlertidig tilgang til for gjennomføring av sine plikter iht. Avtalen, skal stilles vederlagsfritt til å rådighet for Utbygger.

6 PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

- 6.1 Utbyggingen skal i utgangspunktet gjennomføres i tre eller fire faser. En overordnet faseinndeling fremgår på kartet som følger Avtalen som Bilag 5. Fase 1 – utbygging fra nordre del av planområdet – skal gjennomføres først.
- 6.2 Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering og gjennomføring av tiltak Utbygger skal utføre etter Avtalen. Kommunen er ansvarlig for planlegging, prosjektering og gjennomføring av tiltak kommunen skal utføre etter Avtalen eller som kommunal myndighet.
- 6.3 Utbygger er ansvarlig for at arealene planlegges og opparbeides i samsvar med Reguleringsplanen. Tekniske planer og utomhusplan skal forelegges fagetatene og være godkjent før arbeider i området igangsettes.

7 OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSENE I REGULERINGSPLANEN

- 7.1 Kommunen skal besørge og bekoste fremføring av all nødvendig offentlig infrastruktur frem til utbyggingsområdet innenfor Planområdet. Dette omfatter opprusting av eksisterende vei, Jernbanebrygga felt S1, fremføring av vann- og avløpsanlegg. Bilag 4 inneholder en nærmere avgrensning av partenes ansvar for VA-tiltak, herunder også oppgradering/utsiftning av eksisterende pumpestasjon og etablering av ny pumpestasjon. Utbyggingen skal gjennomføres og koordineres med Utbyggers utbygging innenfor planområdet. Dersom Utbyggers utbygging medfører at det er nødvendig med omlegging av eksisterende ledninger i elva, skal Utbygger dekke kostnadene med dette. Kommunen er ansvarlig for at tiltakene prosjekteres og gjennomføres på en slik måte at Utbyggers utbygging ikke blir forsinket. Utbygger skal sende skriftlig varsel til Kommunen om sine utbyggingsplaner på et så tidlig tidspunkt at Kommunen har rimelig tid til å planlegge og gjennomføre sine tiltak.
- 7.2 Utbygger skal besørge og bekoste oppfyllelse av følgende rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen:
Reguleringsplanen punkt 2.2.1, 2.2.2, og følgende punkter i 2.2.3:
 - Nr. 1. Veg, fortau og gangareal tilstøtende aktuelle felt, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for det sist ferdige feltet som gir disse byrommene tosidig bebyggelse.
 - Nr. 2. Bryggeplassen" (F3) skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest gis for det siste byggefeltet som gir plassen tosidig bebyggelse (felt 5, 6 og 9)
 - Nr. 3. "Tollbodplassen» skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest gis for det andre av feltene 1, 2 og 3 som bebygges.
 - Nr. 4. "Jernbanebrygga" (felt S1 og S2) skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest gis for det første byggefeltet i planområdet.
 - Nr. 5. "Bryggescenen" skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til tilstøtende bebyggelse i felt 1.
 - Nr. 6. "Bryggekannten" i F2 skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til bebyggelse som ferdigstiller felt 1.

- Nr. 7. "Bryggekannten" i F4 og bryggeanlegg innenfor BG29 i felt 9 skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest for første bebyggelse tilstøtende bestemmelsesgrensen i felt 9.
- Nr. 8. Langs Nedre Skotlandsvei og Sandviksveien skal fortau være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest for tilstøtende felt.
- Nr. 9. "Bratsbergallmenningen" (P1-5) skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til det siste felt som gir det respektive felt (P1-5) tosidig bebyggelse.
- Nr. 10. "Bjarne og Kåres plass" skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til bebyggelse i tilstøtende del av felt 10.
- Nr. 11. "Havnetorget" skal være opparbeidet og ferdigstilt senest før det siste tilstøtende feltet (felt 7, 8, 9) gis ferdigattest.

Etter vedtakelse av Reguleringsplanen er det avklart at det ikke blir bibliotek på felt 1. Som følge av dette er partene innforstått med at rekkefølgekravet for bryggescenen, jf. nr. 5 ovenfor, endres og tilpasses i omfang og størrelse til funksjonen som etableres i felt 1. De konkrete konsekvensene skal avklares som ledd i byggesaksbehandling for tilstøtende bebyggelse i felt 1.

Utbyggers plikt til å gjennomføre nr. 8 ovenfor forutsetter at Fylkeskommunen samtykker og medvirker til at tiltaket kan gjennomføres på det tidspunkt Utbygger ønsker

- 7.3 Kommunen skal besørge og bekoste oppfyllelse av følgende rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen:
- Jernbanebrygga bak Sjøbodene fra og med kryss med Langbrygga på nedsiden av rundkjøringen og fram til Tollbodplassen. (Nr. 4).
 - Eventuelle offentlige båtplasser som følger av Reguleringsplanen skal opparbeides av Kommunen på det tidspunkt Kommunen måtte ønske.
- 7.4 Utbyggers plikter etter punkt 7.2 hviler på de forutsetninger at kommunen yter kontantbidrag slik regulering under punkt 9.3 nedenfor og at kommunen oppfyller sine forpliktelser etter punkt 7.3 ovenfor.
- 7.5 Forutsatt at Utbygger oppfyller sine forpliktelser etter punkt 7.2, jf. bestemmelsene i Reguleringsplanen, kan kommunen ikke avslå eller utsette behandlingen av søknadspiktig tiltak innenfor Reguleringsområdet, eller senere brukstillatelse eller ferdigattest, med den begrunnelse at rekkefølgebestemmelser ikke er oppfylt. Kommunen kan ikke stille krav om andre rekkefølgebestemmelser eller finansieringsbidrag ved utvikling/utbygging innenfor Reguleringsområdet enn det som følger av Avtalen.
- 7.6 Det er utbyggers ansvar og fremføre strøm innenfor Planområdet (fordelingsnett og veibelysning), telefon og kabelanlegg skal utføres uten luftstekk. Utbygger er ansvarlig for å kontakte alle kabeletater og samordne dem i en felles plan.
- 7.7 Det er utbyggers ansvar å etablere nødvendige tiltak for sikring og vern av varig vegetasjon i grønt korridorer, i friområder, lekeplasser etc. Tiltak skal fremgå av utomhusplan. Stup og rasfarlige områder må sikres under opparbeidelsen av området. Sikringsplan og utomhusplan må forelegges fagenhet og godkjennes av plan- og bygningsetaten før det gis igangsettingstillatelse.
- 7.8 Gjennomføring av planen fordrer etablering av nye/utvidede grunneiendommer/anleggseiendommer utenfor eksisterende eiendomsgrenser. Kommunen skal medvirke til dette i samsvar med planen og matrikkelloven.



- 7.9 Utbygger skal i samarbeid med konsesjonshaver for fjernvarme tilrettelegge for at ny bebyggelse kan tilknyttes fjernvarmenettet og innarbeide dette i tekniske planer, jf. Reguleringsplanen punkt 2.13.3.
- 7.10 Rettigheter til ferdsel og opphold for allmennheten i tråd med reguleringsplanens forutsetninger og bestemmelser skal tinglyses på den aktuelle eiendom som ledd i overskjøting av fradelt bruksnummer til kommunen.
- 7.11 Kommunens kontantbidrag skal ikke utbetales før Utbygger kan dokumentere å ha utført infrastruktur for minimum det beløp som kontantbidraget utgjør. Kommunen har rett til å tinglyse avtalen (evt. et ekstrakt) som heftelse på alle eiendommene i planområdet.

8 FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

- 8.1 Utbygger har utarbeidet en overordnet framdriftsplan, som er illustrert i Bilag 3. Framdriftsplanen er vurdert ut fra omforent mål for realisering. Avvik fra framdriftsplan er ikke å anse som brudd på utbyggingsavtalen. Avtalens punkt 6.1. Utbyggingen planlegges gjennomført i tre eller fire faser ("Byggefase/Byggefaser"). Byggefase 1 ønskes påbegynt så snart som mulig. Utbygger avgjør på hvilket tidspunkt de øvrige Byggefaser skal ha oppstart, noe som blant annet vil avhenge av markedsutviklingen og forventet avkastning av utbyggingstiltak iht. Reguleringsplanen. Forut for innsending av rammesøknad for de enkelte Byggefaser i utbyggingen, vil Utbygger utarbeide en detaljert plan for fremdriften i byggefasen med tidspunkt for opparbeidelse av offentlig grøntstruktur, annonsering av tomter/boliger og når tomtene forventes byggeklare. Frister for når friområder innenfor den enkelte Byggefase skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen, skal avklares før igangsetting av arbeider innenfor den enkelte Byggefase.
- 8.2 Tidsplan for opparbeidelse og ferdigstillelse av offentlig grøntstruktur og lekearealer skal avtales før igangsetting av den enkelte Byggefase.
- 8.3 Tidsplan for opparbeidelse og ferdigstillelse av offentlige samferdselsanlegg og tekniske anlegg (vei, vann, avløp mv.) skal avtales før igangsetting av den enkelte Byggefase.

9 ANSVARDELING MELLOM PARTENE OG ØKONOMI

- 9.1 Utbygger har det økonomiske ansvaret for alle tiltak Utbygger skal gjennomføre iht. Avtalen. Kommunen har det økonomiske ansvaret for alle tiltak kommunen skal gjennomføre iht. Avtalen.
- 9.2 Partene har vurdert avtalen i forhold til lovens krav om forholdsmessighet og anser kravet for å være oppfylt.
- 9.3 Kommunen skal for Byggefase 1 yte et kontantbidrag på NOK 12.000.000 for tiltakene Utbygger har utført for byggefase 1. Kontantbidraget forfaller først på det tidspunkt Utbygger kan dokumentere å ha utført infrastruktur for minimum det beløp som kontantbidraget utgjør. Beløpet skal justeres med endringer i KPI fra signering av Avtalen frem til det utbetales. Partene er forpliktet til å forhandle om størrelsen på kontantbidrag samt utforming, omfang og kvaliteter for gjennomføring av hver av de senere byggefasene.

10 FORHOLDET TIL REFUSJON OG ANDRE AKTØRER

- 10.1 Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre eiendommer for opparbeidelse av tekniske anlegg. Utbygger vil ikke fremme refusjonskrav overfor kommunens eiendommer. Eventuell refusjon i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 18 tilfaller Utbygger. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.
- 10.2 Dersom andre offentlige etater, nettleverandører eller andre ønsker å benytte seg av grøfter, traséer, trekkerør mv frem til og/eller innenfor Reguleringsområdet, står Utbygger fritt til å utnytte de kommersielle muligheter dette gir, herunder til å kreve at aktørene dekker en forholdsmessig andel av opparbeidelseskostnadene. Slike bidrag skal alene tilfalle Utbygger. Denne retten for Utbygger gjelder frem til utbyggingen innenfor planområdet er ferdigstilt, og alle offentlige anlegg er overtatt av kommunen.
- 10.3 Reguleringsbestemmelsene punkt 2.13.3 om muliggjøring av tilknytning til fjernvarmeanlegg gjelder ikke før det er fremført fjernvarmerør med mulig tilknytning fra grensen til planområdet.
- 10.4 Dersom Skien kommune vedtar omregulering eller fatter andre vedtak som innebærer vesentlig avvik fra Reguleringsplanen, eller ved andre vesentlig endrede forutsetninger, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.



11 OVERDRAGELSE AV GRUNN OG ANLEGG – JUSTERINGSMODELLEN

- 11.1 Partene legger til grunn at infrastrukturen i reguleringsområdet utgjør kapitalvarer etter merverdiavgiftsloven § 9-1 (2) b) og omfattes av justeringsreglene i merverdiavgiftsloven. Dette innebærer at kommunen både kan overta justeringsplikt og få kompensert/fradragsført merverdiavgiften på kostnadene til Infrastrukturen ved å få overført justeringsrett for merverdiavgift sammen med Infrastrukturen som blir overført til kommunen.
- 11.2 Som følge av at Utbygger bekoster hele opparbeidelse av tiltakene angitt i punkt 7.2, inkludert merverdiavgiftskostnaden, er Partene enige om at Utbygger skal overføre justeringsplikten og justeringsretten til kommunen samtidig som Infrastrukturen overtas på overtakelsesforretning. Justeringsplikt overdras for den delen Utbygger har hatt fradragsrett for merverdiavgift, mens justeringsrett overdras for den delen Utbygger ikke har fradragsført merverdiavgift. Kommunen skal på sin side utnytte justeringsretten ved å søke kompensasjon/kreve fradrag for merverdiavgiften som inngår i retten som overføres. I den grad kommunen får kompensert/fradrag for merverdiavgift ved anvendelse av justeringsretten, skal Utbygger få tilbakebetalt sitt avgiftsutlegg med fradrag av 3 % for kommunens administrasjon.
- 11.3 Ved overdragelse av Infrastrukturen iht. Avtalen, skal Utbygger dokumentere kostnadene til de tiltak som er omfattet av Avtalen og dokumentere overføring av justeringsplikten og justeringsretten med en skriftlig underskrevet oppstilling som tilfredsstillende kravene i merverdiavgiftsloven § 9-3 og merverdiavgiftsforskriften §§ 9-3-1 flg.
- 11.4 Kommunen forplikter seg til å skriftlig akseptere overføring av justeringsplikt og justeringsrett ved overtakelse av infrastrukturen og anvende justeringsretten fullt ut til å kreve kompensert/fradrag for utlagt merverdiavgifts-beløp hvert år i hele justeringsperioden på 10 år.
- 11.5 Kommunen forplikter seg til å overføre til Utbygger all kompensert/fradragsført merverdiavgift (fratrasket 3 % jf. punkt 11.2), hvert år i 10 år. Beløpet skal betales til Utbygger senest 30 dager etter at refusjon/tilgodebeløp er mottatt fra Staten. Dersom utnyttelse av justeringsretten innebærer at Utbygger ikke får tilbakebetalt tilgodebeløp, men i stedet får redusert merverdiavgift å betale, regnes fristen fra innleveringstidspunktet av oppgaven hvor fradraget er krevd.
- 11.6 Innen overtakelse av Infrastrukturen skal partene avklare om det som alternativ til årlige utbetalinger i 10 år er mer hensiktsmessig å benytte en oppgjørsform med et neddiskontert beløp. Utbygger tar initiativ til eventuelle forhandlinger som ledd i overdragelsen av infrastrukturen.
- 11.7 Kompensasjonskravet/fradragsretten fremsettes av kommunen ved å ta med justeringsbeløpet på den 6. terminoppgaven hvert år i hhv. kompensasjons-/terminoppgaven. Oppgavene leveres inn til skattemyndighetene senest 10. februar det påfølgende året. Utbygger har ansvar og risiko for at grunnlaget som skal overleveres til kommunen gir fullgodt grunnlag til å utfylle terminoppgaven og oppfyller krav skattemyndighetene stiller for å gi kompensasjon. Kommunen skal hvert år notisere Utbygger når oppgave er sendt og når kompensasjon/fradratt merverdiavgift er overført.



- 11.8 Hvis kommunen av ikke-unnskyldelige grunner unnlater å sende oppgave som oppfyller kriteriene til å få kompensert merverdiavgift ett eller flere år, skal beløpet som ville ha blitt kompensert de(t) aktuelle år likevel utbetales til Utbygger. Utbygger skal årlig sende kommunen skriftlig påminnelse om innsending av slik oppgave. Påminnelsen skal gis i god tid før frist for innsending. Kommunen plikter ellers kun å betale ut det beløp skattemyndighetene kompenserer/gir fradrag for (fratrasket 3 % jf. punkt 11.2).

12 NÆRMERE OM OVERTAKELSE AV INFRASTRUKTUR OG OFFENTLIGE AREALER

- 12.1 Kommunen skal overta eiendomsretten til alle arealer regulert til offentlige formål i Utbyggingsområdet. Arealene skal overtas vederlagsfritt. Kommunen utarbeider overtakelseskart for den enkelte Byggefase som viser hvilke arealer og anlegg som kommunen skal overta til eie, drift og vedlikehold. Arealene skal overtas med påstående anlegg og innretninger så langt disse utgjør offentlig infrastruktur. De arealer som kommunen skal overta / eie iht. til overtakelseskartet skal sammenføres på en hensiktsmessig måte før overtakelsen. Eventuell deling og/eller sammenføring av arealer samt overskjøting skal bekostes av kommunen.
- 12.2 Utbygger skal følge de kommunale forskrifter, regler og retningslinjer som gjelder for bruk og utnyttelse av offentlige arealer innenfor planområdet. Utbygger opprettholder imidlertid alle rettigheter til kommersiell utnyttelse av offentlige arealer som overdras vederlagsfritt til kommunen iht. Avtalen. Dette omfatter eksempelvis rettighetene til uteservering, arrangementer, båtplasser mv. Rettighetene skal utøves innenfor rammen av de forskrifter, regler og retningslinjer som fastsettes av kommunen. I dette ligger blant annet at kommunen fastsetter på hvilke deler av utearealet det kan etableres uteservering. Utbyggers rettigheter skal tinglyses før overskjøting til kommunen.
- 12.3 Dersom kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av kommunen, skal utbygger sikre kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, uten omkostninger for kommunen.
- 12.4 Dersom det opprettes anleggseiendom over eller under arealer det skal anlegges offentlige tiltak, skal det utarbeides en standard egen erklæring/avtale som regulerer forholdet mellom grunneiendommen og anleggseiendommen. Utbygger skal besørge og bekoste at avtale/erklæring tinglyses på eiendommene.
- 12.5 De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til og forestå framtidig drift og vedlikehold av, skal utføres iht. bestemmelsene i Avtalen, Reguleringsplanen og plan- og bygningsloven. I tillegg skal Skien kommunes normer for VA, vei, avfall og utomhus følges, så fremt ikke andre løsninger er godkjent eller iht. Reguleringsplanen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle vannledninger skal trykkprøves og desinfiseres. Alle spillvannsledninger inkludert kummer skal tetthets- eller trykkprøves. Alle spillvanns- og overvannsledninger skal rør inspiseres.
- 12.6 Utbygger skal besørge innmåling og dokumentasjon i henhold til kommunaltekniske normer av vann- og avløpsledninger, kabler, lysmaster, kabelskap/trafo, sikringsgjerd, veier, fortau, gang- og sykkelveier og konstruksjoner i forbindelse med veier mm.
- 12.7 Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak eller byggeområde. Utbygger innkaller til overtakelsesforretning på det tidspunkt infrastrukturen er ferdig opparbeidet og nødvendig dokumentasjon/innmålingsdata foreligger. Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap



gjennomføre en aktsom befarings av tiltaket/tiltakene. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen

- 12.8 Utbygger er forpliktet til innen rimelig tid etter befaringsen å foreta utbedring av eventuelle feil og mangler. Dersom utbygger ikke etter rimelig tid etter ferdigbefaringsen utfører de plikter som følger av første ledd, kan kommunen besørge arbeidene utført for utbyggers regning. Når eventuelle feil eller mangler er utbedret og anleggene med tilhørende dokumentasjon er godkjent av kommunen opphører Utbyggers ansvar for de overtatte anleggene.
- 12.9 Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeutstyr som omfattes av leketøysforskriftene (Forskrift om sikkerhet av lekeutstyr av 19.07.96) inntil anleggene er overtatt av kommunen.
- 12.10 Kvartalslekeplasser skal eies og vedlikeholdes av kommunen.
- 12.11 Kommunen skal godkjenne skjøtene for de eiendommene kommunen skal overta.

13 SÆRSKILTE BESTEMMELSER.

- 13.1 Utbygger må sikre at eksisterende VA anlegg gjennom planområdet kan holdes i drift av kommunen gjennom hele anleggsperioden. Dersom det er nødvendig, skal kommunen akseptere midlertidige løsninger og omlegging så fremt Utbygger dekker kostnadene med dette.
- 13.2 Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere som ikke er i konsern med Skien Brygge AS, uten kommunens skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelsen skal ikke kunne forhindre at det opprettes ulike selskaper som gjennomfører utbygging iht. Reguleringsplanen, herunder også Utbyggers plikter etter Avtalen.
- 13.3 Tvist som måtte oppstå med bakgrunn i denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke løser tvisten, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler. Nedre Telemark tingrett avtales som vernetting.

13.4 Mislighold

13.4.1 Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdager eller burde ha oppdaget misligholdet.

13.4.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine forpliktelser etter avtalen, kan den andre parten kreve erstatning for det direkte økonomiske tap som påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves med mindre misligholdet skyldes forsett eller grov uaktsomhet.

Ved for sein betaling i forhold til denne avtale betales rente i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100.

13.5 Vedtak av kompetent myndighet:

Avtalen er ikke bindende for Skien kommune før den er behandlet og godkjent av Skien bystyre.



- 13.6 Sak om godkjenning av avtale vil bli forelagt Skien bystyre etter at avtale er underskrevet av Utbygger og etter at forslag til avtale har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. saksbehandlingsreglene i pbl. kap. 17.
- 13.7 Avtalen kan tinglyses som heftelse på alle eiendommer som inngår i Reguleringsområdet. Den som krever tinglysing dekker omkostningene.
- 13.8 Utbygger skal følge Bane Nors regler og retningslinjer for å bekjempe sosial dumping og svart økonomi.

14 BILAG

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;

Bilag 1 Kartutsnitt fra reguleringsplanen.

Bilag 2 Kart som viser grunneiendommer og grunneiere innenfor reguleringsplanen

Bilag 3 Framdriftsplan

Bilag 4 Nødvendige VA-tiltak på kort og langsikt for byggeprosjektet

Bilag 5 Planlagt faseinndeling for gjennomføring av utbyggingen

Skien, den 28.10.2019

for Skien kommune

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]

for Skien Brygge AS

Utbygger

[Klikk og skriv tittel]

MORTEU AUSTESTAD

Rådmannen foreslår at avtalen signeres av ham med forbehold og bystyrets godkjenning.

