

Utbyggingsavtale for Fylkesbakken

Gnr. 60 bnr. 77 m.fl. i Skien kommune



SKIEN KOMMUNE

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Skien kommune
heretter betegnet SK

Org. nr.: 938 759 839

og

Navn: Fylkesbakken AS
Heretter betegnet Utbygger

Org. nr.: 929 634 233

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.

Reguleringsplan for Fylkesbakken ble vedtatt av bystyret 06.03.2025 i sak 24/25 med planID 2022007. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

Se vedlegg – plankart, datert 04.06.2024, sist revidert 17.12.2024 og vedlegg – reguleringsbestemmelser, datert 24.01.2025.

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 fremgår av vedlagt kartskisse.

SM
DTE

5 FORHOLD TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Utbyggers ansvar

Utbygger har ansvar for at følgende rekkefølgekrav i reguleringsplanen ivaretas:

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7)

7.1 Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bolig

7.1.1 Teknisk plan

Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, tiltak for fordrøyning, flomveier og overvannshåndtering skal være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan for det aktuelle byggetrinn.

7.1.2 Leke- og uteoppholdsareal

Privat og felles leke- og oppholdsareal være opparbeidet i samsvar med arealkrav i tabell nedenfor, og i samsvar med godkjent utomhusplan for det aktuelle byggetrinn.

Antall boenheter	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Nærmiljøpark
5-25	Minimum 150m ²		
26-50	Minimum 200m ²	Minimum 250m ²	
> 50	To lekeplasser på minimum 150m ² hver	Minimum 300m ²	Minimum 300m ² + et tillegg på 15m ² for hver boenhet ut over 50

7.1.3 Fortau F1 og tilrettelagt kryssning

Skal fortausforbindelse mellom A. Kiellandsgate og Valhallvegen/GF2 være etablert.

Skal tilrettelagt kryssning for myke trafikanter over Alexander Kiellands gate i forlengelsen av fortauet o_F1 være etablert.

Før påbegynt anleggsarbeid for tilrettelagt kryssning for myke trafikanter over Alexander Kiellandsgate og fortausforbindelse o_F1 mellom Alexander Kiellandsgate og Valhallvegen/GF2, skal det foreligge gjennomføringsavtale med Telemark fylkeskommune med byggeplan godkjent av Telemark fylkeskommune.

Fortausforbindelse mellom Valhallvegen og Håvundvegen skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 60 boliger i planområdet, og før det gis brukstillatelse for boliger i bygg BB3-1.

7.1.4 Kjørevei V5

V5 skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i område BB4, jf. pkt 4.5.

7.1.5 Gangforbindelse GF2

Gangforbindelse GF2 skal være etablert, jf. pkt. 4.9 og 7.1.5.

7.1.6 Tinglyst rett til allmenn ferdsel i områder GF2, UO1 og UO2

Det skal foreligge tinglysning som sikrer rett til allmenn ferdsel for gående og syklende i områder GF2, UO1 og UO2. Tinglysingen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen.

7.1.8 Utbedring av steinmuren

Steinmuren skal utbedres og dokumentasjon må foreligge før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 60 boliger i planområdet, og før det gis brukstillatelse for boliger i bygg BB4-3. Utbedringen må skje senest innen 10 år.

5.2 Skien kommunes ansvar

Skien kommune har ansvar for at følgende rekkefølgekrav i reguleringsplanen ivaretas:

7.1.7 Opprensning av kalkryggen

I hensynssoner H560_1 og H560 skal kratt og busker fjernes, slik at levevilkår for lys- og varmekjære arter forbedres. Fremmede arter i og langs skråningen skal fjernes.

Sum
DTE

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 Offentlige tiltak som er omfattet av utbyggingsavtalen

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltakene som listet opp under. Tiltakene fremgår av plankart, jf. vedlegg og av VA-rammeplan, jf. vedlegg – og utgjøres av:

1. Opparbeiding av fortau o_F1, inkl. terrengtilpasning og tilplanting i tilstøtende friområder. Kantstein mellom fortau og kjøreveg inkl. nedsenk utføres i grå granitt. Ved opparbeidelse av fortau etableres et avsluttende og samlet lag med asfalt inn mot kantstein i hele vegens bredde og utstrekning.
2. Opparbeiding av kjøreveg o_V5 (snusirkel), inkl. terrengtilpasning og tilplanting i tilstøtende friområde og vegkant
3. Omlegging av kommunal hovedvannledning i planområdet

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. Se vedlegg rutiner vedr. overtakelse til kommunal drift og vedlikehold.

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

Tiltakene forutsettes gjennomført tidsmessig iht. 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 ev. offentlig VA-anlegg på privat grunn skal disse ikke fradeles.

6.3.3 Eldre steinmur og eldre steintrapp med vanger

Eldre steinmur i områdets vestre kant skal opprettholdes, og er og forblir utbygger sin eiendom og ansvar. Eldre steintrapp med vanger i områdets vestre kant skal opprettholdes, og er og forblir kommunens eiendom og ansvar.

Grensejustering av eiendomsgrense overgang trapp og mur kan være aktuelt, jf. vedlegg.

6.3.4 Adkomstretter, kjøreveg f_V4 og gangveg o_GS

Utbygger plikter å sørge for adkomstretter for tilstøtende eiendommer Lagmannsgården, Fylkesbakken 4 (gbnr 60/38) og Håvundvegen 58 (gbnr. 80/247) over felles, privat kjørevei f_V4. Adkomstrettene skal tinglyses av utbygger.

6.3.5 Almenn rett til ferdsel, gangveg f_GF2 og uteoppholdsareal f_UO1 og f_UO2

Det skal tinglyses allmenn rett til ferdsel for gående og syklende på felles privat gangveg f_GF2 og i felles uteoppholdsareal f_UO1 og f_UO2. Allmenn rett til ferdsel skal tinglyses av utbygger.

6.4 Sikkerhetsstillelse

Utbygger har stilt følgende sikkerhet for forpliktelsene etter denne avtalen:

1. Påkravsgaranti pålydende kr. 6.875.000 som sikkerhet for realytelsen

Garantien kan reduseres forholdsmessig, dersom SK overtar tiltakene i flere etapper. Eventuell nedtrapping av garantien avtales som følger. Avtale om garantireduksjon knyttet til etappevis etablering av anlegg som skal overtas av kommunen er aktuelt, jf. reguleringsbestemmelsenes pkt.

7.1.3. Bankgarantien skal stilles ved søknad om første igangsettingstillatelse for utbyggingen.

Bankgarantien skal indeksreguleres (KPI) med basis i august 2025.

Estimater av realytelsen (kostnader eks. mva)

1. Prosjektering samferdselsanlegg:	85t x 1.850.-	160.000.-
2. Etablering av o_V5 og o_F1 uten støttemur		2.420.000.-
3. Reasfaltering Fylkesbakken (SK 50mm)		440.000.-
4. Prosjektering hovedvannledning	90t x 1.850.-	165.000.-
5. Omlegging av hovedvannledning		2.060.000.-

Byggherre kost	255.000,-
Sum estimater eks.mva	5.500.000,-
Sum estimater inkl.mva	6.875.000,-

6.5 Grunnerverv

Grunnareal skal overdras vederlagsfritt mellom Utbygger og Skien kommune, slik det fremgår av vedlegg arealregnskap. Utbygger sørger for og bekoster at dette kommer i stand med nødvendige kartforretninger.

7 SK SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 Kontantbidrag

SK yter kontantbidrag for utbyggers reasfaltering av kjørebane i Fylkesbakken og kantstein. 6.3.1.1. Kontantbidraget er avtalt til kr. 280.000. Kontantbidraget utbetales etter gjennomført overtakelsesforretning. Kontantbidraget indeksreguleres i iht. KPI med basis i mars 2025.

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 vedlegg.

Foreløpig kostnadsestimat for offentlig infrastruktur, utgjør kr. 5.500.000 ekskl. mva., se pkt.6.4. Endelig omfang av justeringsavtalen og kostnadsoppsett er først kjent etter gjennomføring av tiltaket og godkjent overtakelsesforretning foreligger.

7.3 Steintrapp med vanger

Steintrapp med vanger i område o_GF1 er SK sin eiendom, og driftes og vedlikeholdes av Skien kommune. Trappas beliggenhet fremgår av plankart, vedlegg. Det vil ikke bli utført vintervedlikehold av trappen.

7.4 Friområder FRI1, FRI2 og FRI 3

Friområder benevnt FRI1, FRI2, FRI3 er SK sin eiendom, og skal driftes og vedlikeholdes av Skien kommune. Friområdenes beliggenhet og avgrensing fremgår av plankart, vedlegg.

7.5 Offentlige samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg benevnt o_V1, o_V2, o_V3, o_V5, o_F1, o_F2, o_F3, o_GF1, o_AVG1 - o_AVG4, o_AVG6 - o_AVG19, o_GS er/blir SK sin eiendom, og skal driftes og vedlikeholdes av Skien kommune. Samferdselsanleggenes beliggenhet og avgrensing fremgår av plankart, vedlegg. Samferdselsanlegg som berøres av utbyggingen gjennom nyetablering og/eller ombygging er utbygger sitt ansvar inntil overtakelsesforretning er gjennomført.

7.6 Teknisk infrastruktur som skal eies og driftes av SK

Eksisterende kommunalt ledningsnett i området skal fortsatt eies og driftes av Skien kommune. Ny, omlagt del av hovedvannledning gjennom området skal overtas og driftes av Skien kommune når den nye ledningen er ferdig etablert og overtakelsesforretning er gjennomført, jf. avtalens pkt. 6.3.1.

7.7 Adkomstrett tinglysning

Kommunen besørger tinglyst rett til kjøreadkomst for Lagmannsgården (gbnr 60/38) over offentlig gangvei o_GS.

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. Opprensning av kalkryggen skal være utført før det gis ferdigattest/brukstillatelse for nye boliger, jf. utbyggingsavtalens pkt. 5. Koordinering av arbeid med vedlikehold og evt. utbedring av steinmur og steintrapp med vanger kan være aktuelt, jf. utbyggingsavtalens pkt. 6.3.3 og pkt. 5.1

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.

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.

11.1 Tinglysning adkomstretter

Utbygger ansvar: se pkt. 6.3.4

Utbygger plikter å sørge for adkomstretter for tilstøtende eiendommer Lagmannsgården, Fylkesbakken 4 (gbnr 60/38) og Håvundvegen 58 (gbnr. 80/247) over felles, privat kjørevei f_V4. Adkomstrettene skal tinglyses av utbygger.

Skien kommune ansvar: se pkt. 7.7

Kommunen besørger tinglyst rett til kjøreadkomst for Lagmannsgården (gbnr 60/38) over offentlig gangvei o_GS.

11.2 Tinglysning allmenn tilgjengelighet

Utbygger ansvar: se pkt. 6.3.5

Allmenn tilgjengelighet i planens områder må følge endelig vedtatt reguleringsplan og tinglyses. Område f_GF2, f_UO1 og f_UO2 skal være offentlig tilgjengelig. Skal besørges av utbygger.

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, dog senest 10 år etter signert avtale.

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 mekleren, 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 skriftlige.

Fylkesbakken AS v/ Forvaltningspartner AS

v/ Sverre Wolff Helgesen

Markens gate 30

4611 Kristiansand S

sverre@wolffeiendom.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

Em
DTE

17 VEDLEGG

1. Vedtatt reguleringsplankart, 17.12.2024
2. Vedtatte reguleringsbestemmelser, 24.01.2025
3. Kart med kommentar til utbyggingsavtalen
4. Kart som viser partenes eiendomsoverdragelser, 06.06.2025
5. VA-rammeplan, 13.09.2023
6. Rutine overtakelse til kommunal drift og vedlikehold
7. Justeringsavtale (justeringsrett)
8. Justeringsoppstilling mal
9. Sjekkliste for utbyggingsavtalers forhold til anskaffelsesregelverket

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 21.1.26

Dag T. Ender

Dag Trygve Ender - kommunalsjef BDK

Skien kommune

Dato: 15/1-26

Sverre Helgesen

Sverre Helgesen

Fylkesbakken AS