





## Bestemmelser

### DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR OSEBAKKEN PARK PORSGRUNN KOMMUNE

Godkjent i Bystyret 03.09.15, sak 80/15

#### § 1 Generelt

##### 1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1 : 1000.

##### 1.2 Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg - pbl§12.5.1:	
- boligbebyggelse, blokkbebyggelse	BB
- kombinerte formål, Bolig, forsamlingslokale, tjenesteyting, forretning	BBFT
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - pbl§12.5.2:	
- kjøreveg	V
- annen veggrunn	
- fortau	
- Jernbane	JB
3. Grønnstruktur - pbl§12.5.3:	
- kombinerte grønnstrukturformål friområde / turdrag	FT
- turveg	TV
- badeplass	BP
- naturområde	N
- friområde	
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag - pbl§12.5:	
- friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	FS
5. Hensynssoner - pbl§12.6.1:	
- sikringssone for frisikt	
- skredfarlig område	
- område med fare for forurensing i grunnen	

##### 1.3 Planens formål:

Planforslag for Osebakken Park er utarbeidet for å legge til rette for bygging av nye boliger i blokkbebyggelse på eiendommen gnr/bnr 374/173, Vidarsgate 2.

Planforslaget skal sikre opparbeiding og tilrettelegging av friområde og turveg langs elvebredden.

Det skal etableres tilfredsstillende løsninger for trygg og effektiv trafikkavvikling.

Det skal gjennomføres tiltak som sikrer tilfredsstillende områdestabilitet i grunnen.

## § 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i §1.2.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

1. Ved søknad om boligbygging kreves utarbeidelse av landskapsplan som viser opparbeiding av tilhørende utomhusarealer, med redegjørelse for kjøreatkomst, parkering, utendørs oppholds- og lekearealer, terrengbearbeiding, beplantning/bevaring av vegetasjon, utendørs møblering. Landskapsplanen skal også omfatte opparbeiding av friområder og turveg i planområdet. Landskapsplanen skal også omfatte opparbeiding av friområder og turveg i planområdet (N1, FT1, FT2, BP1 og TV1).
2. Ved søknad om boligbygging skal det dokumenteres at nybygg oppføres på en måte som hindrer inntrenging av radongass.
3. Geotekniske krav – forurensing.  
Ved søknad om boligbygging skal det gjennomføres undersøkelser mht. forurensing i grunnen i elveskråning der oljeutslipp skjedde i 1997. Undersøkelsene skal gjennomføres før det kan tillates igangsetting av riving, bygge- eller anleggsarbeider i planområdet. Det skal dokumenteres at masser som skal nyttes til støttefylling i elveskråningen eller til utfylling i elveløpet ikke er forurenset.  
Det skal ved søknad om boligbygging i område BB og BFFT dokumenteres at områdene med tilhørende uteoppholdsarealer og lekearealer ikke er forurenset. Dersom arealer er forurenset skal nødvendige tiltak gjennomføres før de kan bebygges/opparbeides. Se også § 10.2.
4. Geotekniske krav – stabilitet og erosjon.  
Se § 10.1.
5. Ved søknad om boligbygging skal det dokumenteres at prosjekterte løsninger gir støyforhold i samsvar med grenseverdier i gjeldende retningslinjer.
6. Ved søknad om boligbygging skal det foreligge godkjent plan for lokal overvannshåndtering før det tillates igangsetting av anleggs- eller byggearbeider. Det skal vises løsninger for drenering av overvann og fallforhold / flomveier i utomhusarealer. Overvann skal håndteres på en måte som forebygger mot utvasking, erosjon eller flomskade i planområdet og omgivelsene.

### 2.3 Rekkefølgekrav

1. Bestemmelser om tiltak som skal gjennomføres for å sikre stabiliteten i området, se § 10.1.
2. (Bestemmelse om båndlegging av jernbanetrasé er tatt ut)
3. Nybygg kan ikke tas i bruk før tilhørende utomhusarealer, med kjøreatkomst, parkering, teknisk infrastruktur, gjerde mot jernbanelinje, utendørs oppholds- og lekearealer er ferdig opparbeidet – i samsvar med godkjent landskapsplan.
4. Før det kan gis tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggsvirksomhet for nye boliger skal følgende tiltak være gjennomført:  
-Etablering av sammenhengende fortausforbindelse, inkl. miljø- og trafikksikkerhetstiltak, langs Vidarsgate fra krysset Vidarsgate/Borgestadvegen og videre sørover langs Skiensgate til krysset med Storgata, samt etablering av sammenhengende fortau langs Teknikergata østover til kryss med Storgata.  
-Miljø- og trafikksikkerhetstiltakene skal innebære etablering av opphøyd gangfelt i

krysset Skiensgate/Teknikergata og fire hastighetsreducerende innsnevringer av kjørefeltbredden av Skiensgata på strekningen fra krysset med Eriksgate til krysset med Storgata, samt et tilsvarende tiltak langs Teknikergata på strekningen mellom krysset med Skiensgate og til Storgata.

-Opparbeidingsplanen for disse tiltakene skal godkjennes av kommunens trafikksikkerhetsgruppe.

5. Tursti langs elva fra Eriksgate i sør til og med nordre del av TV1 (steinbrygga) skal være etablert før nybygg i BB og BFFT kan tas i bruk.
6. Før første nye boligenhet kan tas i bruk, skal Vidarsgate stenges på hver side av eksisterende jernbanepanovergang. Anleggstrafikk til/fra utbyggingsområdet kan benytte planovergangen som en privat veg/anleggsveg i hele byggefeltets anleggsperiode. Eksisterende planovergang skal sikres med gitterporter og sikringsystemer for å sikre trygg kryssing av jernbanelinja for anleggstrafikken, og for å hindre villkryssinger fra allmennhetens side. Etter at utbyggingsperioden er over skal jernbanepanovergangen stenges/nedlegges og det skal etableres effektive tiltak i form av kraftige, og høye gjerder for å forhindre villkryssinger av jernbanelinja. Så lenge eksisterende planovergang i Vidarsgate er åpen for allmenn ferdsel, skal det i anleggsperioden settes av areal for gående syklende på strekningen mellom planovergangen og krysset Vidarsgate/Borgestadvegen.
7. Før første nye boligenhet kan tas i bruk skal det være bygd og ferdigstilt en gang- og sykkelvegkryssing under jernbanelinja for å forbinde boligområdene på hver sin side av jernbanelinja på Osebakken. Det vil være nødvendig med utarbeidelse av en ny detaljregulering for de arealer som berøres for å kunne bygge denne g/s-vegforbindelsen.
8. Planforslagets ROS-analyse må forbedres/suppleres ved at temaene støy, vibrasjoner og nærføring til jernbanens høyspentanlegg blir tilfredsstillende belyst. Jernbaneverket skal ha ROS-analysen til uttalelse. ROS-analysen skal være godkjent av kommunen før det kan gis noen byggetillatelse i planområdet.
9. Stedegne planter i vann og på land tilbakeføres, likeledes gjøres for bunnsedimenter på nordre side av steinbrygge.

#### **2.4 Flomfare**

Bestemmelser om flom, se § 10.5.

#### **2.5 Miljøforhold - Støy**

Tiltak i området skal planlegges ihht. føringer gitt i enhver tids gjeldende statlig regelverk.

#### **2.6 Miljøforhold – elektromagnetiske felt**

Nødvendige nettstasjoner for strømforsyning til planområdet skal søkes plassert i areal nær jernbanelinje. Nettstasjon skal ikke integreres i boligbygg.

#### **2.7 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med §8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Ved funn av kulturminner har tiltakshaver ansvar for at de regionale kulturmyndighetene umiddelbart blir varslet.

#### **2.8 Universell utforming**

Bygg og utomhusarealer skal utformes i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter mht. framkommelighet.

## **2.9 Anleggstrafikk**

Anleggstrafikk i forbindelse med tiltak i området skal gå i Vidarsgate. I forbindelse med gjennomføring av tiltak for å stabilisere grunnen i området kan det også tillates anleggstrafikk på elva.

## **§ 3 Byggeområde for boliger, blokkbebyggelse - BB**

### **3.1 Arealbruk**

Området skal nyttes til bygging av boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Nybygg skal organiseres og plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Sykkelparkering, lekeapparater og annen utendørs møblering kan tillates plassert utenfor byggegrenser.

Balkonger kan ha utkraging inntil 2,0 m utenfor byggegrense. Ingen balkonger kan likevel utkrages og komme nærmere enn 20 m fra spormidte for eksisterende jernbanespor. P-kjeller kan anlegges utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere enn 20 m fra spormidte for eksisterende jernbanespor. Med unntak av parkeringsplasser kan ikke bygninger og installasjoner lokaliseres nærmere enn 20 m fra spormidte for eksisterende jernbanespor.

### **3.2 Utforming av nybygg**

Nye boliger skal ha en moderne, samordnet utforming.

Boligbebyggelse nærmest elveskråning skal ha flate tak og toppetasjer som ligger tilbaketrukket i forhold til elveløpet. Leilighet i toppetasjer kan ha takterrasse på samme plan. Bebyggelsen skal ha parkeringskjeller. Del av kjellerareal tillates nytt til sokkelleiligheter med fasade mot elva.

Boligbebyggelse nærmest jernbanelinje skal ha saltak som hovedform – med takvinkel ikke brattere enn 15°.

Nybygg skal utformes og plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Det kan tillates etappevis utbygging i området – med oppstart i nordre del av området.

### **3.3 Byggehøyder**

Maksimalt tillatte byggehøyder er påført plankartet – angitt som cotehøyde.

For bebyggelse langs jernbaneline er det oppgitt maks. gesimshøyde og mønehøyde.

For bebyggelse nærmest elva er det oppgitt maks. høyde for hovedetasje og maks. høyde for tilbaketrukket toppetasje.

For evt. skråtak på tilbaketrukket toppetasje kan det tillates at regulert høydebegrensning overskrides med inntil 1m.

Heissjakter tillates bygget inntil 1,5 m over regulert maksimumshøyde.

Det tillates bygging av inntil 1,2 m høy inngjerding/brystning omkring takterrasser.

### **3.4 Utnyttelsesgrad**

I område BB tillates arealutnyttelse inntil 41 % BYA

Utendørs biloppstillingsplasser skal medregnes i % BYA

Kjellerareal / areal under utendørs dekke skal ikke medregnes i % BYA

### 3.5 Atkomst og parkering

Kjøreatkomst til område BB skal etableres i søndre og sørøstre del av området. Intern kjøreveg kan ikke anlegges nærmere enn 20 m fra spormidte for eksisterende jernbanespor.

Gjesteparkering skal anlegges nær kjøreatkomst.

Nedkjøringsramper til p-kjeller skal anlegges fra sør og fra øst.

For gående og syklende skal det også etableres atkomst på GS-vei i forlengelsen av Borgestadvegen. Denne vegen skal ha en opparbeiding som gjør at den også kan nyttes av nytte- og nødtrafikk (renovasjon, brøyting, brannbil etc.).

Det forutsettes at kommunal renovasjonsbil skal kunne trafikere internvegene i område BB.

I område BB gjelder følgende minimumskrav til opparbeiding av p-plasser:

For hver ny bolig (-enhet) skal det avsettes:

- 1 oppstillingsplass i felles kjelleranlegg
- 0,25 gjesteparkering
- 2 sykkelparkeringsplasser

Fem prosent av bilparkeringsplassene skal være handikap-parkeringsplasser.

### 3.6 Utomhusarealer

Utomhusarealer skal gis en tiltalende, parkmessig opparbeiding.

For område BB skal det opparbeides min. 65 m<sup>2</sup> egnet utendørs leke-/oppholdsareal pr. bolig.

Deler av leke-/oppholdsareal for BB kan anlegges i nærliggende friområder.

Lekeplasser tilrettelagt for barn i aldersgruppen 1-7 år skal anlegges inne i område BB.

### 3.7 Gjerde mot jernbanelinje

I grense mot jernbanelinje skal det etableres gjerde for å hindre persontrafikk ut på jernbanelinja. Gjerdet skal ha høyde minimum 180 cm over terrengnivå.

## § 6 Byggeområde for kombinerte formål - BFFT

### 6.1 Arealbruk

Område BFFT skal nyttes til boligformål.

Bygning i området kan også delvis nyttes til typer forsamlingslokale, forretning eller tjenesteyting som primært vil fungere som et tilbud for beboere i nabolaget. Det tillates ikke etablering av kiosk/dagligvare eller annen type virksomhet som kan generere vesentlig kunde-/biltrafikk.

Type forretning/tjenesteyting som kan godkjennes er frisør, fysioterapi, eller andre tilbud knyttet til helse og velvære.

P-kjeller for boliger i område BB kan anlegges under område BFFT.

Besøkende og kunder til virksomhet i området skal gis mulighet til å parkere på gjesteparkering i område BB.

Kravet til bilparkeringsplasser, inkl. HC-plasser, og sykkelparkeringsplasser er som for område BB. Kravet til leke- og uteoppholdsarealer er som for område BB. Deler av disse arealer kan anlegges i område BB og i friområder.

### 6.2 Bygningsutforming

Nybygg skal organiseres og plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

Sykkelparkering og annen utendørs møblering kan tillates plassert utenfor byggegrenser. Balkonger kan ha utkraging inntil 2,0 m utenfor byggegrense.

Bygningsvolum skal utformes med tilpasning til bebyggelsen i område BB, med saltak som hovedform og med takvinkel ikke brattere enn 15°.

Maksimalt tillatte byggehøyder er påført plankartet – angitt som maks. cotehøyde for møne og gesims.

### **6.3 Utnyttelsesgrad**

I område BB tillates arealutnyttelse inntil 75% BYA

Kjellerareal / areal under utendørs dekke skal ikke medregnes i % BYA

## **§ 7 Samferdselsanlegg**

### **7.1 Arealbruk**

Trafikkarealer skal opparbeides som vist på plankartet.

Kjøreveg V1 skal nyttes som kjøreatkomst til boliger i område BB.

Det kan tillates etablering av fartshumper, innsnevring eller andre fartsreducerende/sikkerhetsfremmende tiltak i kjøreveger.

## **§ 8 Grønnstruktur**

### **8.1 Friområde/ turdrag - område FT1**

Eksisterende, større trær i område FT1 skal bevares.

Det tillates etablering av støttefylling for å forebygge mot skredfare og erosjon. Støttefylling skal ikke anlegges høyere enn cote +4,0. Fylling skal ha et topplag av jord – og skal ikke ha høyde mer enn 2 m over eksisterende terrengnivå.

Område FT1 skal formes, tilplantes og møbleres på en måte som gjør at området framstår på en tiltalende måte. Området skal opparbeides med hensyn til at området skal være velegnet til rekreasjon og lek.

Det skal etableres turveg fra nordside av område TV1 og fram til kommunegrensen. Turvegen langs elva skal ha regulert bredde på 5 m. Høydenivå på turvegen skal tilpasses til planlagt støttefylling. Det skal legges til rette for mulig videreføring av turvegen over

Borgestadjordene, slik det er vist i Skien kommunes arealplan.

Det tillates etablering av gangforbindelser til byggeområde BB.

### **8.2 Friområde/ turdrag - område FT2**

Det skal etableres turveg gjennom FT2 – i samsvar med prinsipløsning vist på plankart.

Område FT2 skal gis parkmessig opparbeiding - på en måte som gjør at områder FT1 og FT2 framstår som et sammenhengende grøntområde. Langs grense mot Borgestadjordene skal området beplantes med skjermvegetasjon (busker/trær).

Det skal etableres turveg med 5 m regulert bredde gjennom område FT2. Etablering av turvegen skal tilpasses mulig videreføring av turvegen over Borgestadjordene, slik det er vist i Skien kommunes arealplan.

Det tillates etablering av gangforbindelser til byggeområde BB.

### **8.3 Turveg – område TV1**

Det skal etableres turveg med trasé som vist på plankartet. Turvegen langs elva skal ha regulert bredde på 5 m. Eksisterende steinbrygge i nordenden av området skal rustes opp. Det kan tillates møblering og bygging av overdekning/paviljong eller lignende på steinbrygga. Det kan tilrettelegges for at besøkende småbåttrafikk kan legge til ved brygga.



#### **8.4 Badeplass - område BP1**

I område BP1 skal det etableres sandstrand – med utstrekning som vist på plankartet.

#### **8.5 Naturområde – N1**

N1 skal opparbeides som del av stabiliserende fylling – og opparbeides/tilplantes slik at området på sikt kan framstå som en del av våtmarksområdene som preger denne delen av elvebredden.

### **§ 9 Friluftsområde i sjø og vassdrag - FS**

#### **9.1 Friluftsområde FS**

Området tillates nytt til ferdsel og rekreasjon.

I område FS tillates mudring og etablering av fylling (under vann) for å forebygge mot skredfare og erosjon. Elvebunnen utenfor badestrand i område BP tillates dekket med sand. Badestrand kan skjermes/markeres med bøyer eller lignende.

Eksisterende påler som står i elveløpet skal bevares.

Det skal ikke anlegges brygger i område FS.

### **§ 10 Hensynssoner**

#### **10.1 Hensynssone - skredfare**

Arealene vest for jernbanelinja er regulert til hensynssone – skredfare.

Geotekniske krav – stabilitet og erosjon.

Ved søknad om ”boligbebyggelse” og/eller ”kombinerte formål bolig, forsamlingslokale, tjenesteyting, forretning” skal det planlegges og gjennomføres tiltak for å sikre tilfredsstillende områdestabilitet i og omkring planområdet og erosjonssikring – både i anleggsfase og permanent :

- Etablering av støttefylling med inntil 2 m høyde over eksisterende terreng - fra cote +4,0 og ned mot elvekanten.
- Bygg skal fundamenteres med pæler som går ned til faste masser.
- Erosjonssikring og stabiliserende tiltak - med utfylling i elveløpet.

Geoteknisk prosjektering skal gjennomgå uavhengig kontroll før den legges fram for godkjenning.

Rekkefølgekrav.

Tiltak som skal gjennomføres for å sikre stabiliteten i området skal godkjennes og gjennomføres før øvrige grunn-/anleggsarbeider tillates igangsatt.

#### **10.2 Hensynssone - forurensningsfare**

På plankartet er del av områder BB og FT1 regulert til hensynssone pga. fare for forurensing. I dette området kreves gjennomføring av undersøkelser mht. forurensing i grunnen, før det kan tillates igangsetting av riving, bygge- eller anleggsarbeider i områder BB, eller FT1.

Det skal også dokumenteres at masser som skal nyttes til støttefylling i elveskråning eller til utfylling i elveløp ikke er forurenset.

**10.3** (Bestemmelsen om båndlagt område – planlagt jernbanetrasè er tatt ut)

**10.4 Sikringssoner for frisikt**

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det ikke finnes vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 m høyde over nivå på tilstøtende vei.

**10.5 Flomfare**

Bebyggelse skal ikke legges lavere enn cote + 3,1.

**Godkjent av Bystyret 03.09.15, sak 80/15**







# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak :  
Arkivkode : PlanID 258  
Sakstittel : Detaljregulering for gangbro i Vidars gate

---

## DETALJREGULERING FOR GANGBRO I VIDARS GATE REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Datert Asplan Viak 23.03.2018, sist revidert XX.XX.2018  
Vedtatt av bystyret 00.00.2018 i sak

---

### 1. GENERELT

#### 1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 23.03.2018

#### 1.2 Reguleringsformål

Området reguleres i henhold til Plan- og bygningslovens §12-5 til følgende formål:

##### 1.2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse      BFS1

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	o_SKV1 – o_SKV2
Gangveg/gangareal	o_SGG1
Annen vegg grunn – tekniske anlegg	o_SVT1 – o_SVT3
Jernbane	o_STJ

#### 1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å finne en alternativ løsning for undergang som ligger som et gitt rekkefølgekrav i reguleringsplanen for Osebakken park. En løsning med undergang er vurdert som lite gjennomførbart grunnet grunnforhold/kostnader.

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å finne en alternativ løsning for undergang som ligger som et gitt rekkefølgekrav i reguleringsplanen for Osebakken park.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis brukstillatelse for ny gangbro skal planovergang være fysisk stengt for allmenn ferdsel.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

1. Som en del av byggesøknad for gangbro skal det foreligge detaljerte illustrasjoner i 3D av broen.
2. Før det gis igangsettingstillatelse for gangbro skal tekniske planer for broen godkjennes av kommunalteknisk avdeling i Porsgrunn kommune.



3. Før det gis igangsettingstillatelse for gangbro skal det foreligge detaljerte geotekniske vurderinger av fundamenteringsløsninger.

### 2.3 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig - og seinest innen 3 uker - om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

## 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS1

BFS1 omfatter eksisterende bebyggelse. Ved gjenoppføring etter brann eller annen totalskade tillates eiendommen bebygget med bolighus med maks mønehøyde 7,5 meter og maks BYA= 30%.

## 4. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Kjøreveg – o\_SKV1- o\_SKV2

Kjøreveg skal i anleggsfasen for Osebakken park fungere som anleggsveg. Planovergang skal i anleggsfasen være fysisk stengt med porter. Når anleggsperioden for Osebakken park er slutt skal kjøreveg være fysisk stengt med permanent gjerde.

### 4.2 Gangveg/gangareal – o\_SGG1

Innenfor formålet kan det etableres gangbro.

#### Teknisk utforming

Gangbro kan utformes med trapper. Gangbro skal utformes i henhold til:

1. Bane Nors tekniske regelverk for overgangsbroer.
2. N400, med fravik til krav om at konstruksjon skal prosjekteres og utformes universelt.
3. TEK17 - §12-14 Trapp
4. Direktoratet for byggkvalitet sin veileder, «Universell utforming av publikumsbygg» kap. 03:02 trapp

#### Estetikk

Gangbroen skal gis et estetisk uttrykk som understreker dens funksjon og plassering. Form og dimensjon tilpasses eksisterende og de framtidige bygde omgivelser med fokus på å dempe høydevirkningen. Det skal vektlegges bruk av materialer og farger som gir broen et transparent uttrykk. Det skal benyttes hærverksbestandige materialer og materialkvalitet av varig karakter. Innsynskjerming skal plasseres og utformes slik at hensikten oppnås i forhold til sin funksjon.

### 4.3 Annen veggrunn – o\_SVT1 – SVT3

Innenfor formålet tillates etablert fundamenteringsløsninger og terrengtilpasninger for etablering av gangbro.

### 4.4 Trase for jernbane – STJ



Formålet omfatter jernbanegrund.









Nr	Tiltak (Rekkefølgekrav)	Teksten i Rekkefølgebestemmelsene /beskrivelse av tiltak	Enhet	Mengde (antall)	Pris	TOTAL KOSTNAD (07.05.18)	Andel UB(%)	Andel PK (%)	SUM PK (KOMMUNEN)	SUM MB (UTBYGGER)	Ansvarlig gjennomføring
1	Rassikring/stabilitet	Bestemmelse om tiltak som skal gjennomføres for å sikre stabiliteten i området, se §10.1. <i>Beskrivelse av tiltak: Stabilitetskrav av skråning for å hindre utglidning. Arbeidet medfører fylling i vann og på land i 1 meters tykkelse fra terskel i elva og opp til skråningen.</i>	RS	i sjø: 3400m <sup>2</sup> land: 4200m <sup>2</sup>		kr 4 500 000	100	0 %	kr	kr 4 500 000	MB
<b>TATT UT AV BESTEMMELSENE</b>											
2	Bånnlegging										
3	Jernbanetrasse'										
3	Opparbeidelseskraav utomhusarealer	Nybygg kan ikke tas i bruk før tilkørende utomhusarealer, med kjøreatkomst, parkering, teknisk infrastruktur, gjerdene mot jernbanelinje, utendørs oppholds- og lekearealer er ferdig opparbeidet - i samsvar med godkjent landskapsplan.	RS			kr 3 000 000	100	0 %	kr	kr 3 000 000	MB
4	Etablering av fortau/miljø/trafikkikringstiltak	Før det kan gis tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggsvirksomhet for nye boliger skal følgende tiltak være gjennomført: -Etablering av sammenhengende fortausforbindelse, inkl. miljø- og trafikkikringstiltak, langs Vidarsgate fra Krysset Vidarsgate/Borgestadvegen og videre sørover langs Skiensgate til krysset Storgata, samt etablering av sammenhengende fortua langs Teknikergata østover til krysset med Storgata. -Miljø- og trafikkikringstiltakene skal innebære etablering av opphøyd gangfelt i krysset Skiensgate/Tekniker gata og fire hastighetsreducerende innsnevninger av kjørefeltbredden av Skiensgate på strekningen fra krysset med Eriksgate til krysset med Skiensgate, samt et tilsvarende tiltak langs Teknikergata på strekningen mellom krysset med Skien Skiensgate og til Storgata. -Opparbeidingsplanen for disse tiltakene skal godkjennes av kommunens trafikkisikkerhetsgruppe.	LM	Skiensgate ca 230m Teknikergata ca 75m. (Ikke inkludert)							
5	Tursti	*** Lokalt støvsjerming er kartlagt i en tidligere rapport fra Rambøll. Evt. tiltak er utbedring av fasade mot Skiensgate. Utbygger kartlegger konsekvenser på grunnlag av prosjektert trafikkøkning. Evt. utbedringer dekkes i sin helhet av utbygger.	RS	9	25000	kr 225 000	100	0 %	kr	kr 225 000	MB
5	Tursti	Tursti langs elva fra Eriksgate i sør til og med nordre del av TV1 (steinbygga) skal være etablert før nybygg i BB og BFFT kan tas i bruk.	LM	120	2500	kr 300 000	100	0 %	kr	kr 300 000	MB
6	Stenging av Vidars gate. Anleggsstrafikk i Vidarsgate	Før første nye boligheten kan tas i bruk, skal Vidarsgate stenges på hver side av eksisterende jernbaneovergang. Anleggsstrafikk til/fra utbyggingsområdet kan benyttes planovergangen som en privat veg/anleggsveg i hele byggefeltets anleggsperiode. Eksisterende planovergang skal sikres med gitterport og sikringsystemer for å sikre trygg kryssing av jernbanelinja for anleggsstrafikken, og for å hindre villkryssinger fra allmenhetensside. Etter at utbyggingsperioden er over skal jernbaneplanovergangen stenges/medlegges og det skal etableres effektive tiltak i form av kraftige og høye gjerdet for å hindre villkryssinger av jernbanelinja. Så lenge eksisterende planovergang i Vidarsgate er åpen for allmenn ferdsel, skal det i anleggsperioden settes av areal for gående/syklende på strekningen mellom planovergangen og krysset Vidarsgate/Borgestadvegen. <b>ENDRES NÅ TIL ANLEGGSTRAFIKK I VIDARSGATE</b>	RS		250000						
6	Stenging av Vidars gate. Anleggsstrafikk i Vidarsgate		RS		150000	kr 450 000	100	0 %	kr	kr 450 000	MB
7	Kryssing av jernbanelinja	Før første nye boligheten kan tas i bruk skal det være bygd og ferdigstilt en gang- og sykkelvegkryssing under jernbanelinja for å forbinde boligområdene på hver sin side av jernbane linja på Osebakken. Det vil være nødvendig med utarbeidelse av en ny detaljregulering for de arealer som berøres for å kunne bygge denne g/s-veg forbindelsen. <b>ERSTATTES AV NY OVERGANG</b>	RS			kr 11 000 000	70	30 %	kr 3 300 000	kr 7 700 000	MB / PK
8	ROS-analyse	Planforslagets ROS-analyse må forbedres/suppleres ved at temaene støv, vibrasjoner og nærføring til jernbanens høyspentanlegg blir tilfredsstillende belys, jernbaneverket skal ha ROS-analysen til uttalelse. ROS-analysen skal være godkjent av kommunen før det kan gis noen byggetillatelse i planområdet.	RS			kr 300 000	100	0 %	kr	kr 300 000	MB



9	Stedegne planter	Stedegne planter i vann og på land tilbakeføres, likeledes gjøres for bunnsendimenter på nordre side av steinbrygge	RS			kr	150 000	100	0 %	kr	kr	150 000	MB	
<b>ANDRE FORHOLD SOM IKKE FRAMKOMMER AV PLANDOKUMENTENE</b>														
Tiltak	Beskrivelse av tiltaket	enh.	mengde (antall)	Pris	SUM anslag	Andel UB (%)	Andel PK (%)	SUM PK	SUM MB	Andel UB (%)	Andel PK (%)	SUM PK	SUM MB	Ansvarlig gjennomføring
A	Overvannssystem	Som følge av at stabiliseringsiltaket med oppfylling av terrenget med 1,0m høyde må trolig OV-nettet i syd mot Eriksgate forsterkes eller legges om. Dette medfører trolig også utbedringer av OV-kommene.	RS			kr	550 000	100 %	kr	550 000	kr	550 000	kr	PK
B	Nedlegging av trafo og omlegging av ledninger	Eksisterende koblingsstasjon på området er forutsatt fjernet og erstattet med ny koblingsstasjon/ trafo plassert ved parkeringen for boligområdet. Dette medfører innskjøting/omlegging av kabler i området.	RS			kr	1 050 000	100	kr	1 050 000	kr	1 050 000	kr	MB
<b>SUM</b>							<b>kr 22 650 000</b>		<b>kr 4 412 500</b>		<b>kr 4 412 500</b>	<b>kr 18 237 500</b>		

**ANDRE FORHOLD REALITERT TIL SELVE TILRETTELEGGING AV TOMTA (UTBYGGER)**

Tiltak	Beskrivelse av tiltaket	enh.	mengde (antall)	Pris	SUM anslag	Andel UB (%)	Andel PK (%)	SUM PK	SUM MB	Andel UB (%)	Andel PK (%)	SUM PK	SUM MB	Ansvarlig gjennomføring
C	Mulig forurensning i grunn	Miljøanalyse/kartlegging av evt. mulig forurensning i grunn.	RS			kr	100 000	kr	100 000	kr	kr	100 000	kr	MB
		Evt. tiltak dersom det avdekkes forurensning i grunn. Inkl. levering av forurenssende masser til deponi.	RS			kr	250 000	kr	250 000	kr	kr	250 000	kr	MB
D	Rivekostnad	Miljøanalyse av bygningsmasse, inkl. analyse av lab.prøver	RS			kr	150 000	kr	150 000	kr	kr	150 000	kr	MB
<b>SUM</b>							<b>kr 4 500 000</b>		<b>kr</b>		<b>kr</b>	<b>kr 4 500 000</b>		

**ANDRE FORHOLD REALITERT TIL TILRETTELEGGING FOR BYGGING AV OSEBAKKEN PARK REGULERINGSPLAN FOR PLANFRIKRYSSING (PORSGRUNN KOMMUNE)**

Tiltak	Beskrivelse av tiltaket	enh.	mengde (antall)	Pris	SUM anslag	Andel UB (%)	Andel PK (%)	SUM PK	SUM MB	Andel UB (%)	Andel PK (%)	SUM PK	SUM MB	Ansvarlig gjennomføring
E	Ny reguleringsplan	PK utarbeider reguleringsplan for ny Gangbro-kryssing. Utgifter for rådgiver	RS			kr	200 000	50 %	kr	100 000	50 %	kr	100 000	PK
		Inkludert i kostnader for ny gangbro	RS					kr	kr			kr	kr	
F	Avklaring med myndigheter og 3. personer	Oppfølging av myndigheter, 3 personer og andre etater (Skagerak etc)	RS			kr	100 000	100 %	kr	100 000	100 %	kr	kr	PK
		Inkludert i kostnader for ny gangbro	RS					kr	kr			kr	kr	
G	Egen ressurs som prosjektledelse	Det er satt av egne midler og ressurser i Bystyret til egen rolle/funksjon. Kostnad ut fra engasjement i prosjekt.	RS			kr	150 000	100 %	kr	150 000	100 %	kr	kr	PK
		Inkludert i kostnader for ny gangbro	RS					kr	kr			kr	kr	
<b>SUM TOTAL KOSTNAD</b>							<b>kr 28 100 000</b>		<b>kr 4 762 500</b>		<b>kr 4 762 500</b>	<b>kr 23 337 500</b>		

Beregnet totalkostnad for tiltakene

Kommunens andel av totalkostnaden

Utbyggers andel av totalkostnaden







## Justeringsmodellen

### Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen for merverdiavgift ved overdragelse av infrastruktur til Porsgrunn kommune

#### 1 Bakgrunn

Dersom private utbyggere (Utbyggeren) etablerer og bekoster infrastruktur (Anlegget) som ved ferdigstillelse skal overdras til Porsgrunn kommune (Kommunen), ønsker Kommunen å bidra til at den inngående merverdiavgiften blir refundert fra staten. Kommunen legger til grunn at den inngående merverdiavgiften som Utbyggeren pådrar seg ved byggingen av infrastrukturen enten

- Ikke er fradragsberettiget for Utbyggeren - men etter overdragelsen kan den inngående merverdiavgiften være enten fradragsberettiget eller kompensasjonsberettiget for Kommunen.
- Er fradragsberettiget for Utbyggeren – men ved overdragelsen skal den fradragsførte inngående merverdiavgiften tilbakebetales til staten (helt eller delvis), med mindre Kommunen overtar justeringsforpliktelsen.

Vi viser til justeringsbestemmelsene i kapittel 9 i lov om merverdiavgift av 19. juni 2009. Nedenfor fremkommer hovedpunktene i regelverket, og en beskrivelse av hvordan merverdiavgiften skal håndteres ved overdragelse av infrastruktur til Porsgrunn kommune i de to typetilfellene som fremkommer i kulepunktene.

#### 2 Merverdiavgift som ikke var fradragsberettiget for Utbyggeren

##### 2.1 Innledning

Kommunen ønsker å bidra til at den inngående merverdiavgiften som Utbyggeren pådrar seg ved byggingen av infrastrukturen, uten fradragsrett, likevel kan bli refundert fra staten. Det er Kommunen som kan kreve refusjon (fradrag eller kompensasjon for inngående merverdiavgift), men Kommunen vil sørge for at den vesentlige delen av refusjonen blir overført til Utbyggeren (se nedenfor).

##### 2.2 Justeringsreglene

Ved bruk av justeringsmodellen, jf. justeringsreglene i kapittel 9 i merverdiavgiftsloven, § 16 i lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. (kompensasjonsloven) og § 6 i forskrift til kompensasjonsloven, kan Utbyggeren gi Kommunen nødvendig (lovbestemt) dokumentasjon, slik at Kommunen oppnår en justeringsrett.

En justeringsrett innebærer en rett til å kunne søke staten om fradrag eller kompensasjon for den inngående merverdiavgiften som Utbyggeren har pådratt seg, uten fradragsrett eller kompensasjonsrett, i forbindelse med opparbeidelsen av Anlegget.

Kommunen kan etter justeringsreglene kreve fradrag for inngående merverdiavgift når kapitalvarer er til bruk i merverdiavgiftsregistrert virksomhet (f.eks. vann- og avløpsvirksomhet), og kompensasjon for inngående merverdiavgift når kapitalvarer er til bruk i Kommunens kompensasjonsberettigede virksomhet (f.eks. veier, lekeplasser, gangstier m.m.).

En kapitalvare defineres som fast eiendom (herunder anlegg) som har vært gjenstand for nybygging, påbygging eller ombygging, der inngående merverdiavgift utgjør minst kr 100.000.

Justeringsperioden for slik fast eiendom er 10 år, hvilket innebærer at det er bruken over 10 år, regnet fra ferdigstillestidspunktet, som avgjør om (og hvor mye) Kommunen kan kreve fradrag eller kompensasjon for av den inngående merverdiavgiften som Kommunen har overtatt en justeringsrett til.

### **2.3 Justeringsdokumentasjon**

I forbindelse med ferdigstillelse og overlevering av Anlegget til Kommunen, skal Utbyggeren overlevere nødvendig justeringsdokumentasjon til Kommunen, som gir Kommunen et grunnlag for å kreve justering av den merverdiavgiften Utbyggeren ikke har fått refundert, gitt at vilkårene for justering er oppfylt.

Det følger at merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5 at overføring av justeringsretten skal dokumenteres med en skriftlig underskrevet oppstilling som inneholder følgende opplysninger, jf. det som fremgår av merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3 første ledd:

- overdragerens og mottakerens navn, adresse og organisasjonsnummer
- opplysninger som nevnt i § 9-1-2 første ledd bokstav a til f (opplysninger om kapitalvaren)
- overdragerens og mottakerens fradragsrett ved overdragelsen angitt i prosent
- resterende justeringsbeløp for overdrageren
- angivelse av beløp for den justeringsplikten som overføres
- hvordan inngående merverdiavgift fordeler seg på de ulike delene av kapitalvaren (fast eiendom, det vil si bygg eller anlegg)

Justeringsdokumentasjonen skal overleveres til Kommunen senest innen 30 dager etter at Anlegget er overdratt til Kommunen. Utkast til justeringsdokumentasjon («Overdragelse av justeringsrett for merverdiavgift») følger vedlagt.

Kommunen krever at Utbyggeren har sørget for at justeringsdokumentasjonen er revisorbekreftet.

### **2.4 Innberetning av refusjonskrav**

Kommunen kan kreve fradrag/kompensasjon for inngående merverdiavgift etter justeringsreglene ved innsendelse av skattemelding for 6. termin det enkelte år etter overtakelsen av Anlegget.

I skattemeldingen kan Kommunen kreve fradrag/kompensasjon for inngående merverdiavgift med inntil 1/10 pr. år av det beløpet som er angitt i justeringsavtalen.

### **2.5 Årlig overføring av justeringsbeløp til Utbygger - administrasjonsgebyr**

#### **2.5.1 Administrasjonsgebyr og overføring av årlig justering**

Justeringsbeløpet, det vil si det beløpet som Kommunen, med bakgrunn i justeringsavtalen, kan kreve refundert fra Staten, skal for hvert år overføres fra Kommunen til Utbyggeren. Beløpet som hvert år vil bli overført fra Kommunen til Utbyggeren reduseres med et fradrag av Kommunens administrasjonsgebyr. Administrasjonsgebyret settes til 10 % av det årlige justeringsbeløpet som Kommunen har krav på etter justeringsreglene.

Kommunens frist for overføring av refusjonsbeløpet til Utbyggeren er 20. mars året etter justeringsåret, gitt at fristen for innsendelse av kompensasjonsoppgangen for 6. termin er 10. februar.



Refusjonen fra Kommunen til Utbyggeren begrenser seg til den perioden Kommunen etter merverdiavgiftsloven har rett til å få refundert merverdiavgift i henhold til de ovennevnte justeringsreglene (justeringsperioden).

### **2.5.2 Risiko for unnløtelse av å kreve refusjon**

Kommunen bærer risikoen for en rettmessig/rettidig innberetning av årlig rett til fradrag/kompensasjon for inngående merverdiavgift.

Dette gjelder likevel bare dersom Utbyggeren fremmer et krav til Kommunen om utbetaling av justeringsbeløpet, med fradrag for kommunens administrasjonsgebyr, innen utgangen av det aktuelle justeringsåret. Kravet skal fremsettes til Kommunen v/økonomiavdelingen.

Utbyggeren må ved fremsettelse av krav om overføring av justeringsbeløpet opplyse om hvilken bankkonto beløpet skal overføres til.

### **2.6 Samlet overføring av justeringsbeløpet til Utbygger - administrasjonsgebyr**

Kommunen kan ved overtakelsen av Anlegget velge å utbetale et samlet justeringsbeløp til Utbygger, basert på justeringsavtalen, selv om Kommunen bare kan kreve justering av inntil 1/10 pr. år av det beløpet som er angitt i justeringsavtalen.

Dersom Kommunen velger å utbetale et samlet justeringsbeløp til Utbygger, vil Kommunen foreta en nåverdiberegning av det samlede justeringsbeløpet som fremkommer av justeringsavtalen. Justeringsbeløpet vil bli neddiskontert ved bruk av en diskonteringsrente tilsvarende 3,5%.

I tillegg vil kommunen beregne et risiko- og administrasjonsgebyr som både ivaretar risiko for fremtidige justeringer og den tidsbruk som pådras ved administrasjon av avtalen, samt prosjektoppfølgning med overtakelse av Anlegget m.m. Risiko- og administrasjonsgebyret vil utgjøre 2,5 % av total anskaffelseskostnad eksklusiv merverdiavgift, før nåverdiberegningen.

Samlet overføring av justeringsbeløp fra Kommunen til Utbyggeren vil tilsvare det neddiskonterte justeringsbeløpet redusert for administrasjonsgebyret.

## **3 Merverdiavgift som var fradragsberettiget for utbyggeren**

### **3.1 Innledning**

Kommunen vil bidra til at inngående merverdiavgift som Utbyggeren pådrar seg ved byggingen av infrastrukturen, og har fått refundert fra staten, ikke må tilbakebetales ved overdragelsen av Anlegget til Kommunen. Det kan skje ved at Utbyggeren inngår en justeringsavtale med Kommunen. Det påhviler Utbyggeren å ta initiativet til inngåelse av en justeringsavtale. Kommune vil ved inngåelsen av justeringsavtalen oppkreve et administrasjonsgebyr fra Utbyggeren.

### **3.2 Justeringsreglene**

Det følger av justeringsreglene i merverdiavgiftsloven at den som har fradragsført inngående merverdiavgift ved etablering av en kapitalvare skal justere (tilbakebetale) inngående merverdiavgift når det skjer en justeringshendelse, det vil si at bruken av kapitalvaren endres fra fradragsberettiget til ikke-fradragsberettiget formål, jf. § 9-2 første ledd og tredje ledd.

En overdragelse av Anlegget fra Utbyggeren til Kommunen er å anse som en justeringshendelse, hvilket innebærer at Utbyggeren må tilbakebetale refundert inngående merverdiavgift, med mindre det inngås en justeringsavtale mellom Utbyggeren og Kommunen, som innebærer at Kommunen

overtar Utbyggerens justeringsforpliktelse for resterende del av justeringsperioden, jf. merverdiavgiftsloven § 9-3 første ledd.

### **3.3 Justeringsavtale**

Det følger av merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3 at overføring av justeringsplikt kan skje ved at partene inngår en justeringsavtale, som inneholder følgende opplysninger:

- overdragerens og mottakerens navn, adresse og organisasjonsnummer
- opplysninger som nevnt i § 9-1-2 første ledd bokstav a til f (opplysninger om kapitalvaren)
- overdragerens og mottakerens fradragsrett ved overdragelsen angitt i prosent
- resterende justeringsbeløp for overdrageren
- angivelse av beløp for den justeringsplikten som overføres
- hvordan inngående merverdiavgift fordeler seg på de ulike delene av kapitalvaren

Det er et vilkår for overføring av justeringsplikt at Kommunen skal bruke kapitalvaren i minst like stor grad som Utbyggeren i fradragsberettiget/kompensasjonsberettiget virksomhet. Utkast til justeringsavtale («Overdragelse av justeringsplikt for merverdiavgift») følger vedlagt.

En justeringsavtale må være underskrevet innen fristen for innlevering av skattemeldingen (omsetningsoppgaven) for den terminen overføringen av Anlegget finner sted, se Skattedirektoratets uttalelse i SKD 8/11 punkt 5.1 og uttalelse av 18. februar 2009 punkt 5. Det er Utbyggerens ansvar at justeringsavtalen blir inngått innen fristen. Kommunen skal medvirke til at det skjer.

Utbyggeren skal sørge for at innholdet i justeringsavtalen er revisorbekreftet.

### **3.4 Gebyr for fremtidig risiko og administrasjon**

Selv om Kommunen på overtakelsestidspunktet skal bruke Anlegget i fradragsberettiget/kompensasjonsberettiget virksomhet, og derved ikke får noen økonomisk ulempe ved å overta en justeringsforpliktelse, kan det likevel skje at Kommunen i fremtiden vil ha en bruk av Anlegget som innebærer at deler av justeringsforpliktelsen som overtas fra Utbyggeren må justeres/tilbakebetales.

I tillegg vil Kommunen bli belastet med administrativt tidsbruk i forbindelse med inngåelse av en justeringsavtale. Det kan også pådras tidsbruk/kostnader ved befaring av Anlegget m.m.

På bakgrunn av de to nevnte forholdene vil Kommunen kreve at Utbyggeren ved inngåelsen av justeringsavtalen betaler et risiko- og administrasjonsgebyr til Kommunen som utgjør 2,5 % av samlet anskaffelseskostnad for Anlegget.

Innbetalingen skal skje til Kommunens bankkonto før Kommunen signerer justeringsavtalen.

## **4 Andre forhold**

### **4.1 Statsstøttereguleringen**

Kommunen legger til grunn at ovennevnte overføring til Utbygger av justeringsbeløpet (ved overtakelse av justeringsrett) ikke omfattes av bestemmelsene om statsstøtte, jf. EØS-avtalen artikkel 61 nr. 1, jf. unntaket for bagatellmessig støtte, se § 2 i forskrift av 14. november 2008 nr. 1213.

Den samlede overføringen av midler fra stat eller kommune er av betydning ved vurderingen omkring statsstøtte. I den forbindelse må Utbygger skriftlig underrette Kommunen dersom Utbygger eller selskap som inngår i samme konsern i løpet av gjenværende del av justeringsperioden mottar økonomisk støtte av noen art fra stat eller kommune.

Ved Utbyggers overlevering av justeringsdokumentasjon til Kommunen, og inngåelse av avtale om overdragelse av justeringsrett for merverdiavgift fra Utbyggeren til Kommunen, legger Kommunen til grunn at Utbygger ikke har mottatt økonomisk støtte fra stat eller kommune, eller er kjent med at slik støtte vil mottas i justeringsperioden.

Dersom overføring av justeringsbeløpet likevel anses som statsstøtte, må Kommunens plikt til overføring av justeringsbeløpet vurderes på nytt. Kommunen skal holdes skadesløs i et slikt tilfelle.

#### **4.2 Lovendringer m.m. i forbindelse med justeringsrett**

Kommunen er ikke ansvarlig for manglende justeringsrett som oppstår som følge av regelendringer, eller som følge av en bruk av kapitalvaren som ikke gir rett til justering av merverdiavgift.

Kommunen skal, dersom Kommunen har overtatt en kapitalvare med tilhørende justeringsrett, bestrebe å bruke kapitalvaren på en slik måte at Kommunen har rett til å justere inngående merverdiavgift.

#### **4.3 Vedlagte maler for justeringsdokumentasjon og justeringsavtale**

Vedlagt følger maler for justeringsdokumentasjon og justeringsavtale. Med mindre Kommunen bestemmer noe annet skal disse malene benyttes ved overdragelse av justeringsrett for merverdiavgift og ved overdragelse av justeringsplikt for merverdiavgift.

#### **4.4 Eventuelle tvister**

Eventuelle tvister som oppstår i forbindelse med gjennomføringen av det som fremkommer ovenfor, avgjøres etter norsk lov med Nedre Telemark tingrett som verneting.

*Vedlegg: Mal for bruk ved overdragelse av justeringsplikt/justeringsrett for merverdiavgift*



# Overdragelse av justeringsrett for merverdiavgift

Overdrager: [Navn] [org.nr.] [adresse]

Mottaker: Porsgrunn kommune, org.nr. 939 991 034, Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Gjelder byggetiltaket/kapitalvaren: [kort beskrivelse]

## 1. KAPITALVAREN

Overdrager overdrar rett til å justere inngående merverdiavgift for følgende kapitalvare: [tydelig beskrivelse].

Kapitalvaren ble ferdigstilt: [dato], og er bygget på følgende gnr/bnr: [Et eller flere gnr/bnr]

## 2. OVERDRAGELSESTIDSPUNKTET

Tidspunkt for overdragelse av kapitalvaren fra Overdrager til Mottaker: [dato]

## 3. REGISTRERTE KOSTNADER OG MERVERDIAVGIFT

Overdragerens totale anskaffelseskostnad uten merverdiavgift: NOK [Beløp]

Pådratt inngående merverdiavgift utgjør: NOK [Beløp]

Fradragsført inngående merverdiavgift hos Overdrager (i kroner): NOK [Beløp]

Fradragsført inngående merverdiavgift hos Overdrager (i prosent): [Prosent %]

Overdragerens fradragsrett på overdragelsestidspunktet (i prosent): [Prosent %]

## 4. OMFANGET AV JUSTERINGSRETT

På overdragelsestidspunktet utgjør justeringsplikten på kapitalvaren i sum følgende beløp: NOK [Beløp].

Justeringsplikten utgjør følgende beløp pr. hele år: NOK [Beløp]

Mottakers fradragsrett og kompensasjonsrett på overtakelsestidspunktet (i prosent): [Prosent %]

Justeringsperioden utløper etter ti år fra ferdigstillelsen av kapitalvaren: År [årstall].

## 5. EVENTUELLE ENDRINGER/FEIL I OVERDRAGERS OPPLYSNINGER

Dersom det viser seg at opplysningene som er angitt ovenfor endres/er uriktige, skal Overdrager straks rette dette overfor Mottaker dersom de endrede opplysningene kan føre til endret justeringsbeløp.

## 6. VERNETING

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtale, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Nedre Telemark tingrett som verneting.

## 7. UNDERSKRIFTER

Denne justeringsdokumentasjonen signeres av Overdrager.

---

Sted og dato

---

Overdragers signatur

Vedlegg: Dokumentasjon fra regnskapet m.m. for beløpet som i avtalen er angitt som justeringsrett















# SERVITUTTAVTALE

Mellom Majorbygg as, som eier av gnr 374 bnr 173 i Porsgrunn kommune, og Porsgrunn kommune er inngått følgende avtale om bruksservitutt:

## 1.

Eieren stiller en del av eiendommen til rådighet for allmennheten som friluftslivsområde, avgrenset til BP1 - badeplass, TV1 – turveg, FT1 – friområde/turdrag og FT2 – friområde/turdrag i reguleringsplanen for Osebakken Park, vedtatt av bystyret i sak 08/15 den 03.09.15. Grensene for det servituttbelagte området er vist på datert og undertegnet kart, som er vedlagt denne avtale.

## 2.

Eieren forplikter seg og senere eiere til ikke å oppføre noen form for varig bebyggelse på det servituttbelagte område, eller til å foreta disposisjoner utover avtalens innhold som kan hindre eller vanskeliggjøre bruken av området som friluftslivsområde for allmennheten.

## 3.

Kommunen/staten kan for allmennhetens friluftsliv foreta rydding m.v. på området.

Kommunen/staten har rett til å oppføre enkle bygninger, anlegg eller innretninger på området, hvis dette er nødvendig eller ønskelig for bruken av området til friluftslivsformål. All slik tilrettelegging skal skje på en naturvennlig og skånsom måte.

Eieren stiller til rådighet adkomstvei fra offentlig vei til området i den grad han har disposisjonsrett over disse.

## 5.

Denne servituttavtalen er vederlagsfri.

## 6.

Avtalen kan tinglyses.

Pengeheftelser og særrettigheter på eiendommen skal vike prioritet for denne avtale, som skal ha første prioritet.

Omkostningene for opprettelse av avtalen og tinglysningen av denne bæres av Majorbygg as.

## 7.

Denne avtale kan ikke endres uten samtykke fra Porsgrunn kommune.

## 8.

Hvis det oppstår tvist om forståelsen av de enkelte punkter i avtalen, skal tvisten avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd på 3 personer hvor hver av partene oppnevner en representant, og formannen oppnevnes av tingretten i Nedre Telemark.

Avtalen er opprettet i 3 eksemplarer, ett til hver av partene og ett tinglysingseksemplar.

Sted:\*\*\*

Sted:\*\*\*

Dato:\*\*\*

Dato:\*\*\*

---

---



**Firmaattest**

Organisasjonsnr: 912 077 020  
Navn/foretaksnavn: MAJORBYGG AS  
Forretningsadresse: Håvundvegen 408  
3911 PORSGRUNN

Brønnøysundregistrene  
14.05.2018



Organisasjonsnummer: 912 077 020

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 20.08.1958

Overført til  
Foretaksregisteret: 31.03.1989

Foretaksnavn: MAJORBYGG AS

Forretningsadresse: Håvundvegen 408  
3911 PORSGRUNN

Kommune: 0805 PORSGRUNN

Land: Norge

Telefon: 35 55 24 35

E-postadresse: post@majorbygg.no

Aksjekapital NOK: 150 000,00

Daglig leder/  
adm.direktør: Torbjørn Rudberg

Styre:  
Styrets leder: Torbjørn Rudberg  
Håvundvegen 408  
3911 PORSGRUNN

Styremedlem: Inger Sofie Qvenild  
Morten Borge  
Anders Hoel

Revisor: Godkjent revisjonsselskap  
Organisasjonsnummer 980 211 282  
DELOITTE AS  
Dronning Eufemias gate 14  
0191 OSLO

Vedtektsfestet formål: Er eiendomsdrift samt ved  
aksjetegning eller på annen måte å  
delta i andre virksomheter.