

UTBYGGINGSAVTALE

for

Bryns Gartneri

Gnr. 54 bnr. 236 m.fl i Porsgrunn kommune



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet PK.

og

Navn: Stridsklev Butikkeiendom AS

Org nr.: 820 522 362

heretter betegnet SB.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Byggeplan:** En plan som inneholder de samlede tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket, jfr. utomhusnormal, vegnormal og VA-norm.
- Eiendommen:** De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr./bnr. 54/236, 54/140 og 49/204 i PK (vedlegg 3), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 4.
- Infrastruktur:** Veger og gater, VA-nett, torg, park, lekeplasser m.m.
- KOM:** Kommunalteknikk – Virksomhet i Porsgrunn kommune med ansvar for offentlig infrastruktur.
- Realtytelse:** Tiltak SB skal gjennomføre for egen regning og risiko og som er eller skal bli regulert til offentlig formål. Tiltakene skal overføres PK etter ferdigstilling jfr. Utbyggingsavtalen punkt 7.2.
- Reguleringsplanen:** Reguleringsplan for Bryns gbnr 54/236 mfl., planid 531. (vedlegg 1 og 2).
- Rekkefølgebestemmelsene:** Paragraf 2, punkt 2.2. n) i Reguleringsplanen.
- Utbyggingsavtalen:** Denne avtalen med vedlegg.

- Utomhusnormal: Den til en hver tid gjeldende Utomhusnormal for bygging av grøntanlegg og lekeplasser mv. i PK vedtatt av Porsgrunn bystyre den 16.06.2016, bystyresak 63/16, saksnr. 16/05442.
- Vegnormal: Den til en hver tid gjeldende Vegnormal for bygging og vedlikehold av veger i PK vedtatt av Porsgrunn bystyre den 16.06.2016, bystyresak 62/16, saksnr. 16/05440.
- VA-Norm: Den til en hver tid gjeldende VA- Norm for PK, <http://www.va-norm.no/pdf/0/all/87/>, herunder lokal forskrift om fettholdig avløpsvann i Skien, Porsgrunn, Siljan og Bamble kommuner fastsatt av bystyret 19.05.2017, bystyresak 31/17, saksnr. 17/02929.

3 FORMÅL OG BAKGRUNN

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføring av Reguleringsplanen, og derved skape større forutsigbarhet for realisering.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av bystyret i sak 101/06 (arkivsak: 06/02504) hvor det fremgår at det kan inngås utbyggingsavtaler til gjennomføring av reguleringsplaner.

Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlig infrastruktur på Bryns Gartneri. Det er derfor utformet rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen som følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Eiendommen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, se vedlegg 3.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller den 30.12.2030, eller når Reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkninger jfr. plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 § 12-4 femte ledd eller tilsvarende bestemmelse i senere plan- og bygningslov, for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

Ved delvis bortfall av avtalen etter 1. ledd, har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. Forhandlingene skal basere seg på de lovregler og prinsipper som gjelder for utbyggingsavtaler på det tidspunkt forhandlingene starter.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytet ikke tilbakeføres.

6 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Realytelser:

SB har påtatt seg å opparbeide tiltaket i rekkefølgebestemmelse § 2.2 i), jfr. punkt 7.1.

Rekkefølgebestemmelsen lyder som følger:

- n) *For det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal fortau langs Einervegen, område o_SF/o_SVG8 være ferdig opparbeidet.*

7 STRIDSKLEV BUTIKKEIENDOMS PLIKTER

7.1 Realytelser

7.1.1 Opparbeidelse av tiltak

SB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltaket som fremgår av punkt 6.1.

Tiltaket er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 4 og 5.

7.1.2 Standard på tiltakene m.m.

De offentlige tiltakene skal SB opparbeide i henhold til godkjent Byggeplan og ellers i tråd med Reguleringsplanen.

Byggeplanen skal oversendes KOM til godkjenning. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av denne avtale.

Opparbeidelsen av et tiltak kan ikke starte før Byggeplanen for det enkelte tiltak er godkjent.

Spesielt om trafikkområder

SB har ansvaret for å utarbeide Byggeplan for de enkelte trafikkområdene, enten i en eller flere planer. Byggeplanene skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og ha en standard som følger «Vegnormal for bygging og vedlikehold av veger i Porsgrunn kommune, juni 2016». Veianlegget skal ha en universell utforming som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne.

Materialbruk skal angis i Byggeplanen.

PKs godkjennelse av Byggeplanen for de offentlige trafikkområdene fritar ikke SB fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer, gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet tiltaket gjennomføres.

7.1.3 Gjennomføring

SB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra KOM og Byutvikling i Porsgrunn kommune og andre kommunale virksomheter om bygging av tiltakene beskrevet i punkt 7.1.1.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse skal SB sende PK v/KOM en fremdriftsplan for opparbeidelse av tiltakene til orientering.

PK har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene.

PK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for tiltakene beskrevet i punkt 7.1.1 for befarings- og kontroll.

Er SB utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan SB likevel ikke påberope seg at den er utført under PK's kontroll, med mindre PK skriftlig har godkjent avviket. Er SBs utførelse i byggetiden i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som SB har risikoen for, skal SB varsle PK v/KOM så snart SB blir klar over dette. SBs plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten grunnnet opphold.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

7.1.4 Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Det er et vilkår for midlertidig brukstillatelse at tiltakene er opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelsene § 2.2 n) og i tråd med Utbyggingsavtalen.

7.1.5 Vilkår for overtakelse av realtyelser

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 7.1.1 skjer uten vederlag fra PK.

Drift og vedlikehold besørges av SB inntil overtakelse har funnet sted. Tiltakene overtas av PK v/KOM ved overtakelsesforretning.

7.1.6 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.1.6.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

SB skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

SB skal i samarbeid med PK og entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. SB skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal PK motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

7.1.6.2 Ferdigbefaring

SB skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra PK v/KOM og SBs entreprenør deltar. SB skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.1.6.3 Levering av FDV- dokumentasjon

SB skal levere forvaltning – drifts – og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til PK. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat, fortløpende og komplett senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- Spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak,
- Tegninger av ferdig opparbeidede tiltak, og
- Bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

7.1.6.4 Innkalling til overtakelsesforretning

SB skal innen rimelig tid før tiltaket er ferdig skriftlig innkalle PK v/KOM til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Kopi av innkallingen skal sendes PK v/Rådmannens Stab.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder
- b) Eventuelle gjenstående arbeider,
- c) Om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring.
- d) Om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jfr. 7.1.7.1.

7.1.7 **Overtakelsesforretningen**

7.1.7.1 Generelt

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige tiltak.

Ved overtakelsesforretningen skal SB fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke om er utbedret.

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av tiltak. PK forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV – dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, ved at areal fra 49/204 overføres til 54/140 i tråd med formålsgrenser i reguleringsplanen, vedlegg 1.

Før overtakelse skal alle anlegg som skal overtas av PK, herunder bl.a. veger, gater, g/s-veger og fortauer, VA-anlegg ryddes og rengjøres/spyles/feies. Dette omfatter også kummer, overvannsledninger stikkrenner o.l.

7.1.7.2 Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er tilstede,
- b) Mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) Om tiltak overtas eller nektes overtatt og
- e) PKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og SBs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært tilstede. Partene skal ha vært sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

7.1.7.3 PKs rett til å nekte overtakelse

Tiltak skal være ferdigstilt i henhold til avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

PK kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

PK kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at PK skal kunne vurdere om avtalens krav er oppfylt.

SB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

7.1.8 **Virkn timer av overtakelse**

Ved overtakelse inntre r følgende virkn timer:

- a) Eiendomsretten til tiltaket og grunnen går over fra SB til PK.
- b) PK får rett til å ta tiltaket i bruk
- c) Risikoen for tiltaket går over fra SB til PK.

Grunnen skal være overskjøttet til PK, fri for pengeheftelser, jfr. punkt 7.2 senest 14 dager før overtakelsesforretningen.

7.1.9 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen, plikter SB å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Når PK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal SB likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av SB anleggstrafikk etter overtakelsen.

For asfaltarbeider (slitelag) eller andre arbeider, som etter nærmere avtale, skal utføres etter gjennomført sluttbefaring/overtakelsesforretning, skal Utbygger stille bankgaranti eller annen tilfredsstillende sikkerhet tilsvarende kostnaden av gjenstående arbeider. PK og Utbygger avtaler en frist for når de utsatte arbeidene skal ferdigstilles. Ved manglende oppfyllelse fra Utbygger kan PK utføre arbeidene for Utbyggers regning og risiko.

7.2 Overdragelse av areal

SB skal overdra arealer avmerket på vedlegg 9 til PK. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Ved mistanke om forurensning i grunnen kan PK pålegge SB å foreta miljøkartlegging. Dersom det påvises forurensning er det SBs ansvar å sørge for at myndighetspålagte tiltak blir gjennomført før arealene blir overdratt.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til PK. PK skal betale overdragelsesomkostninger, jfr. punkt 8.3.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort, samt fri for myndighetspålagte krav knyttet til forurensning. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene "som de er", jfr. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
2. være fradelt og overskjøtet til PK fri for pengeheftelser. SB er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan PK rekvirere kart- og delingsforretning.

Overdragelsesomkostninger til overdragelse av arealer som overdras sammen med realytelser

SB er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med realytelser.

7.3 Plikter i forhold til tredjeperson

SB plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter, servitutter eller andre privatrettslige avtaler ikke er til hinder for gjennomføring av denne avtale.

7.3.1 Tinglysning av plikter og rettigheter

7.3.1.1 Erklæring om rettighet over privat eiendom for kommunalteknisk anlegg

SB plikter å sørge for at VA-anlegg over privat eiendom, som skal overdras til PK, skal tinglyses med heftelse på de enkelte private eiendommer som berøres. Heftelsen skal gi PK evigvarende rett til fremtidig etablering, drift, vedlikehold og utskifting av slike kommunaltekniske anlegg. PKs standard erklæring om rettighet i fast eiendom for VA-anlegg benyttes av Utbygger, jfr. kommunens VA-norm.

7.3.1.2 Kontroll og godkjenning av erklæringer, vedtekter mv.

SB skal oversende alle erklæringer til PK for kontroll og godkjenning før signering og tinglysning. Kopi av tinglyste dokumenter sendes PK v/Rådmannens Stab.

8 SAMARBEID OM MERVERDIAVGIFT

Det skal inngås samarbeid om merverdiavgift knyttet til offentlig infrastruktur i tråd med justeringsmodellen, jfr vedlagte retningslinjer og egen avtale om overdragelse av justeringsrett for merverdiavgift, jfr vedlegg 6 og 7.

Partene er enige om en samlet overføring av justeringsbeløpet til utbygger, jfr pkt 2.6 i Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen for merverdiavgift ved overdragelse av infrastruktur til Porsgrunn kommune. Samlet overføring av justeringsbeløpet skal skje så snart som praktisk mulig etter at infrastrukturen er overført og justeringsretten er overtatt av kommunen. En slik overslagsberegning er vist i vedlegg 8. Den endelige beregning må relateres til justeringspliktene som blir nedfelt i egen avtale, jfr. vedlegg 7.

9 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen 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 misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11 TINGLYSNING

PK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Eiendommen. SB forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen.

Etter skriftlig krav fra SB forplikter PK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når avtalen er oppfylt fra SBs side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. punkt 5 og 12.

Med en eiendom menes i dette punkt et grunnareal med eget blad i grunnboken. Er eiendommen seksjonert etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, er en eiendom ett gnr./bnr./snr. Er eiendommen ikke seksjonert, er en eiendom ett gnr./bnr.

12 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av PK's skriftlige samtykke. PK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for PK før den er vedtatt av Porsgrunn bystyre.

14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til SB sendes til:

STRIDSKLEV BUTIKKEIENDOM AS (org. nr: 820 522 362)
Postboks 6428 Etterstad
0605 OSLO
E-post: christian.stensrud.larsen@rema.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til PK, sendes til:

Porsgrunn kommune v/Rådmannens Stab
Postboks 128
3901 PORSGRUNN
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til PK v/KOM, sendes til:

Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk
Postboks 128
3901 PORSGRUNN
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no

15 VEDLEGG

15 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består avtalen av følgende trykte vedlegg:


1. Reguleringsplankart for Bryns, plan id 531
2. Reguleringsbestemmelser for Bryns, plan id 531
3. Eiendommen - gnr./bnr. 54/236, 54/140 og 49/204
4. Kartskisse realytelse
5. Typisk tverrsnitt realytelse
6. Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen ifm utbyggingsavtaler.
7. Avtale om overdragelse av justeringsrett til PK
8. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp
9. Kartskisse – overdragelse av arealer
10. Illustrasjonsplan
11. Firmaattest for Stridsklev Butikkeiendom AS

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 30.10.18

Porsgrunn kommune



Stridsklev Butikkeiendom AS



Stridsklev Butikkeiendom AS