

UTBYGGINGSAVTALE

for

Området Gamle teknikeren - Linnajordet

Gnr. 200 bnr. 4144 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: Osebakken Utvikling AS

Org nr.: 991 884 289

heretter betegnet OU.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidrag:	Det vederlag OU etter denne avtale skal yte til PK for opparbeidelse av offentlige tiltak på området Gamle teknikeren - Linnajordet. Anleggsbidraget består av kontantbidrag og/eller realytelser.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse på tomt beregnet i tråd med Byggeteknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4 eller senere bestemmelse som avløser denne.
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. 200 bnr. 4144 og del av 2169 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.
Kontantbidrag:	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant.

Kontantbidragstiltakene:	Tiltak PK skal gjennomføre mot kontantbidrag fra OU: Etablering av sammenhengende fortausforbindelse og miljø- og trafikksikkerhetstiltak, inkl. fartsreduserende tiltak i Skiensgate på strekningen fra og med krysset med Teknikergata i nord til og med krysset med Kullhusbakken i sør. Videre skal Teknikergata fra krysset med Skiensgate til og med krysset med Storgata inngå, og Støperibakken ned til avkjøringen inn til GT2. Miljø- og trafikksikkerhetstiltakene skal være iht. trafikkplan.
Kostnadsoverslaget:	Kostnadsoverslag av de offentlige tiltakene, utarbeidet av OU for realytelsen, datert 26.02.19, jfr. vedlegg 5, og PK for kontantbidragstiltakene, datert 26.02.19, jfr. vedlegg 7.
Realytelser:	Tiltak OU skal gjennomføre for egen regning og risiko og som er eller skal bli regulert til offentlig formål. Tiltaket T1 som angitt i rekkefølgebestemmelsene 2.2.4 skal overføres PK etter ferdigstillelse jfr. Utbyggingsavtalen punkt 7.3.5.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for området Gamle teknikeren - Linnajordet (vedlegg 1 og 2).
Rekkefølgebestemmelsene:	Paragraf 2.2 Rekkefølgekrav i Reguleringsplanen.
Sikret opparbeidet:	Rekkefølgebestemmelse § 2.2.4 ansees som sikret opparbeidet for angjeldende byggetiltak når kontantbidraget tilknyttet dette byggetrinnet er innbetalt i henhold til Utbyggingsavtalen eller stillet garanti for i henhold til Utbyggingsavtalen, og PK har inngått utbyggingsavtaler med andre grunneiere som samlet finansierer eller sikrer opparbeidelse av tiltakene, og/eller det foreligger kommunal bevilgning. Dersom det søkes igangsettingstillatelse før det foreligger slik sikring kan det være nødvendig å søke dispensasjon.
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 området Gamle teknikeren - Linnajordet. 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 31.12.2029, 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

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

2.2 Rekkefølgekrav

- 2.2.1 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BKS 2 skal lekeplassen på LEK være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan og § 3.8.
- 2.2.2 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BKS 2 skal det opparbeides sikring mot jernbanen i området GS1 iht. § 2.12
- 2.2.3 Før det gis brukstillatelse på BKS1 og BKS 2 skal TV2 -TV4 opparbeides iht. utomhusplan.
- 2.2.4 Før det kan gis tillatelse til igangsetting for nye boliger skal følgende tiltak være gjennomført:
Etablering av sammenhengende fortausforbindelse og miljø- og trafiksikkerhetstiltak, inkl. fartsreducerende tiltak i Skiensgate på strekningen fra og med krysset med Teknikergata i nord til og med krysset med Kullhusbakken i sør. Torgområdet T1 inngår i området. Videre skal

*Teknikergata fra krysset med Skiensgate til og med krysset med Storgata inngå, og Støperibakken ned til avkjøringen inn til GT2.
Miljø- og trafikksikkerhetstiltakene skal være iht. trafikkplan, se § 2.3.2.*

6.1 Kontantbidrag:

OU skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene § 2.2.4 ved å sikre opparbeidelse av tiltakene, bortsett fra T1, med innbetaling av kontantbidrag, jfr. punkt 7.2. Opparbeidelse av torgområdet T1 inngår som en del av realytelsene.

Tiltakene i rekkefølgebestemmelsene ansees som ”sikret opparbeidet” når kontantbidraget er innbetalt i henhold til definisjonen i punkt 2, jfr. punkt 7.2.3.

PK skal opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene, unntatt torget T1, jfr. punkt 8.

6.2 Realytelse:

OU skal opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene i §§ 2.2.1, 2.2.2. og 2.2.3, samt opparbeide torgområdet T1 angitt i § 2.2.4.

Realytelsestiltakene i §§ 2.2.1, 2.2.2. og 2.2.3 opparbeides av OU AS for egen regning og risiko. Disse tiltakene skal ikke overtas av PK.

Torgområdet T1 opparbeides i tråd med punkt 7.3.

6.3 Tiltak som er allment tilgjengelige

OU skal opparbeide tiltak som gjøres tilgjengelig for allmennhetens ferdsel, jfr Utbyggingsavtalens pkt. 7.4.1.2. Tiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene § 2.2 punkt 2.2.3.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

2.2 Rekkefølgekrav

2.2.3 Før det gis brukstillatelse på BKS1 og BKS 2 skal TV2 -TV4 opparbeides iht. utomhusplan.

7 OSEBAKKEN UTVIKLINGS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

OU skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på området Gamle teknikeren - Linnajordet som samlet anslagsvis tilsvarer kr. 440,- pr. m² BRA, til sammen kr. 1.200.000,-.

Anleggsbidraget ytes i form av et kontantbidrag, se punkt 7.2, og realytelser, se punkt 7.3.

7.2 Kontantbidrag

Kontantbidraget fremkommer ved at kostnadsanslaget for realytelsene i Kostnadsoverslaget er fratrullet anleggsbidraget.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

7.2.1 Størrelse

Kontantbidraget utgjør anslagsvis kr. 37,- pr. m² BRA, til sammen kr. 100.000,-.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boligblokker», med utgangspunkt i juli 2019, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket.

Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

OU plikter å sende kopi av søknad om igangsettingstillatelse til PK v/Rådmannens Stab.

Kontantbidraget kan betales før forfall.

Opgjør skjer ved påkrav. Påkrav skal sendes OU etter at Utbyggingsavtalen er inngått.

Plikten til å betale kontantbidrag etter denne avtale gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal OU betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 10.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir PK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 10.

7.3 Realytelser

7.3.1 Opparbeidelse av tiltak

OU skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

1. Torgområdet T1

Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 4.

7.3.2 Standard på tiltakene m.m.

De offentlige tiltakene skal OU 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

OU 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 OU 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.

7.3.3 Gjennomføring

OU er ansvarlig for innhenting av nødvendige skriftlige tillatelser fra KOM og Byutvikling i Porsgrunn kommune og andre kommunale virksomheter om bygging av tiltakene beskrevet i punkt 7.3.1.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse skal OU 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 7.3.1 for befarings- og kontroll.

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

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

7.3.4 Vilkår for igangsettingstillatelse

Det er et vilkår for igangsettingstillatelse at tiltakene er opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelsene § 2.2.4 og i tråd med Utbyggingsavtalen.

7.3.5 Vilkår for overtakelse av realytelser

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 7.3.1 skjer uten vederlag fra PK.

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

7.3.6 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.3.6.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

OU 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.

OU 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. OU skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal PK motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

7.3.6.2 Ferdigbefaring

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

7.3.6.3 Levering av FDV- dokumentasjon

OU 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.

7.3.6.4 Innkalling til overtakelsesforretning

OU 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. 7.3.7.1.

7.3.7 Overtakelsesforretningen

7.3.7.1 Generelt

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

Ved overtakelsesforretningen skal OU 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.

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.

7.3.7.2 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 OUs 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.

7.3.7.3 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.

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

7.3.8 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreir følgende virkninger:

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

Grunnen hvor realytelsen skal opparbeides er eiet av PK.

7.3.9 Plikter etter overtakelse

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

OU plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsesperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut.

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 OU likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av OUs 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.

7.4 Plikter i forhold til tredjeperson

OU 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.

7.4.1 Tinglysing av plikter og rettigheter

7.4.1.1 Erklæring om rettighet over privat eiendom for kommunalteknisk anlegg

OU plikter å medvirke til at VA-anlegg som allerede ligger på gnr./bnr 200/4144 kan tinglyses som en heftelse på de enkelte private eiendommer som berøres. Heftelsen skal gi PK evigvarende rett til fremtidig etablering, drift, vedlikehold og utskifting av det kommunaltekniske anlegg. PKs standard erklæring om rettighet i fast eiendom for VA-anlegg skal benyttes, jfr. kommunens VA-norm. PK forestår tinglysingen.

7.4.1.2 Erklæring om rettigheter for allmennheten over privat eiendom

OU plikter å sørge for at allmennheten skal sikres tilgjengelighet til, og bruksrett til, tiltak TV3 og TV4, på privat eiendom. OU plikter å sørge for at allmennhetens rettighet skal tinglyses på de aktuelle eiendommer.

7.4.1.3 Kontroll og godkjenning av erklæringer, vedtekter mv.

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

7.5 Eierskap, drift og vedlikehold av områder/tiltak i privat eie

OU skal sikre fremtidig drift og vedlikehold av tiltak som skal eies og driftes privat. OU skal overføre eierskapet av slike områder/tiltak til et sameie, eierseksjonssameier, borettslag eller annen organisasjonsform som overtar ansvaret for og sørge for drift og vedlikehold av tiltaket, herunder LEK. Utbygger skal sammen med overdragelsen av eierskapet, i nødvendige grad, sørge for å etablere vedtekter som regulerer ansvar for drift og vedlikehold av slike områder/tiltak. OU plikter å sørge for at vedtektene tinglyses på de berørte eiendommene.

7.6 Erverv av kommunale arealer

For å kunne gjennomføre utviklingen i tråd med reguleringsplanen må OU erverve kommunalt areal del av gnr./bnr. 200/2169, anslått til ca. 560 m². Endelig areal fremkommer av kjøpet. Prisen for arealet er fast og satt til kr 1,-.

OU inngår egen kjøpekontrakt med PK om erverv av disse arealene. Arealene er avmerket på vedlegg 12.

8 PORSGRUNN KOMMUNES PLIKTER

8.1 Oppfyllelse av Kontantbidragstiltakene

PK plikter å oppfylle Kontantbidragstiltakene vist til i punkt 6 ved å prosjektere og opparbeide tiltakene.

8.2 Opparbeidelsen

8.2.1 Beskrivelse av Kontantbidragstiltakene

Den geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 6.

8.2.2 Standard på Kontantbidragstiltakene

PK skal gjennomføre tiltaket(ene) i samsvar med vegnormalen, utomhusnormalen og VA-normen, og for øvrig i samsvar med de kvaliteter som måtte være skriftlig avtalt mellom partene.

Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Kostnadsoverslaget, se vedlegg 7.

8.2.3 Ferdigstillestidspunkt

PK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene etter at følgende betingelser er oppfylt for det enkelte tiltak:

- Tiltaket er regulert og reguleringsplanen er vedtatt av Porsgrunn bystyre.
- Tiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av kontantbidrag i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 7.2.3.

Tiltaket skal etter dette ferdigstilles innen 01.11.2019. PK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til OUs forhold. For øvrig gjelder reglene i NS 8405 punkt 25.2, 25.3 og 25.4 tilsvarende. PK har videre krav på fristforlengelse dersom entreprenør i kontraktsforholdet mellom PK og entreprenør har rett på fristforlengelse etter reglene i NS 8405 punkt 25.2, 25.3 og 25.4 eller tilsvarende bestemmelser i NS 8406 og NS 8407.

PK står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal gjennomføres.

PK har rett til å ferdigstille tiltaket før det fullt ut er finansiert, jfr. punkt 7.2.3 siste avsnitt.

8.2.4 Drift og vedlikehold

PK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte tiltakene til normal kommunal standard.

9 SAMARBEID OM MERVERDIAVGIFT

Det 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 8 og 9.

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. En slik overslagsberegning er vist i vedlegg 10. Den endelige beregning relateres til justeringspliktene som blir nedfelt i egen avtale, jfr. vedlegg 9.

10 ENDREDE FORUTSETNINGER

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

11 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.

12 TINGLYSNING

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

PK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på Eiendommen. PK er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån/konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på. PK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra OU, plikter PK å slette avtalen fra grunnbokbladet til en eiendom, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- OU har innbetalt kontantbidraget jfr. punkt 7.2.3, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen, jfr. siste ledd, og
- det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra OU forplikter PK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når avtalen er oppfylt fra OUs 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.

13 TRANSPORT AV AVTALEN

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

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til OU sendes til:

Osebakken Utvikling AS
v/Tom Erik Nilsen
c/o Alfa Eiendomsdrift AS
Pb 317
3251 Larvik
E-post: tom.erik@alfaeiendom.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

16 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart for del av Osebakken, området gamle teknikeren – Linnajordet
2. Reguleringsbestemmelser for del av Osebakken, området gamle teknikeren – Linnajordet
3. Kartskisse gnr./bnr. 200/4144, del av 200/2169 – Eiendommen
4. Kartskisse – realytelser - torget T1
5. Kostnadsoverslag realytelser – torget T1
6. Kartskisse kontantbidragstiltakene – trafikkssikkerhetstiltak
7. Kostnadsoverslag kontantbidrag – trafikkssikkerhetstiltak
8. Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen ifm utbyggingsavtaler
9. Avtale om overdragelse av justeringsrett til PK
10. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp
11. Utomhusplan for Osebakken , området gamle Teknikeren
12. Kartskisse – overdragelse av arealer fra PK til OU
13. Erklæring – allmennhetens rett til ferdsel
14. Erklæring – kommunaltekniske anlegg
15. Firmaattest for Osebakken Utvikling AS

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Porsgrunn kommune

Thore Liverød
Osebakken Utvikling AS