

# UTBYGGINGSAVTALE

for

et område med nordre del av  
**Enger, finansiering rekkefølgekrav  
knyttet til veg**

*Gnr.44 bnr.146, gnr.44 bnr.149 og gnr.44 bnr.6 snr. 1 i  
Porsgrunn kommune*



## 1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet PK.

og

Navn: Kaalstad Holding AS

Org nr.: 888 137 432

heretter betegnet Grunneier.

## 2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Eiendommen: De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr.44 bnr.146, gnr.44 bnr.149 og gnr.44 bnr.6 snr. 1 i PK (vedlegg 3), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 4.
- Infrastruktur: Veger og gater m.m.
- KOM: Kommunalteknikk – Virksomhet i Porsgrunn kommune med ansvar for offentlig infrastruktur.
- Kontantbidrag: Det vederlag Grunneier etter denne avtale skal yte til PK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak på Enger. Kontantbidraget skal betales kontant.
- Kontantbidragstiltakene: Tiltak PK skal besørge gjennomført mot kontantbidrag fra Grunneier: Bygge nytt vegsystem på Enger med omlegging av Ullinvegen og etablering av to nye rundkjøringer, som også gir ny adkomst til Leirgata, jfr vedlegg 5.
- Kostnadsoverslaget: Kostnadsoverslag tillagt usikkerhetsanalyse av de offentlige tiltakene, utarbeidet av Asplan Viak datert 23.03.18, jfr. vedlegg 5.

Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for et område med nordre del av Enger (vedlegg 1 og 2).
Rekkefølgebestemmelsene:	Paragraf 2.2 i Reguleringsplanen.
Sikret opparbeidet:	Rekkefølgebestemmelse § 2.2 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.
TFK	Telemark fylkeskommune.
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, <a href="http://www.va-norm.no/pdf/0/all/87/">http://www.va-norm.no/pdf/0/all/87/</a> , 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.

Den offentlige infrastrukturen som skal opparbeides ved Utbyggingsavtalen, er i det vesentlige to fylkeskommunale rundkjøringer og omlegging av den fylkeskommunale Ullinvegen. PK organiserer et spleiselag for å finansiere det nye fylkesvegsystemet på Enger. Denne utbyggingsavtalen sikrer Grunneiers bidrag til spleiselaget. For øvrig avhenger spleiselaget av at øvrige grunneiere deltar slik de har varslet. I tillegg forutsettes det at PK og TFK inngår finansieringsavtale, hvor PK garanterer for restfinansieringen utover de kr. 25

mill(inkl. mva) som er vedtatt i handlingsprogrammet for Bypakke Grenland 2019 – 2022, vedtatt høsten 2018.

Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlig infrastruktur på Enger. 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.

Utbyggingsavtalen bortfaller dersom det ikke oppnås tilstrekkelig finansiering gjennom spleiselaget og eventuell kommunal bevilgning, eller at PK ikke oppnår tilfredsstillende finansieringsavtale med TFK. Siden det er PK som skal garantere restfinansieringen overfor TFK, er det PK som vurderer hva som er tilstrekkelig finansiering, jfr. pkt 13.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytet ikke tilbakeføres. Dette gjelder også ytelser som er sikret med pant i eiendom, hvor ytelsen ennå ikke er forfalt til betaling.

#### 6 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

##### *Kontantbidrag:*

Grunneier skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene §§ 2.2 ved å sikre opparbeidelse av tiltakene med innbetaling av kontantbidrag, jfr. punkt 7.1.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

##### *2.2. Rekkefølgekrav*

- *Før byggearbeider i område NT1, NT2, FNT 1 og inntil 5000m2 BRA i område FNT5 kan tillates igangsatt skal nytt kryss ved Vallermyrvegen, Fv32, gitt benevnelsen R1 i plankartet og ny kjøreveg fra R1 inn til Leirgata være ferdig opparbeidet og stenging av eksisterende veg inn til Leirgata skal være gjennomført.*
- *Før byggearbeider i resterende del av område FNT5 og i områdene FNT2, FNT3 og FNT4 kan tillates igangsatt skal regulert veg fra rundkjøring R1 til*

81

*eksisterende Ullinveg være ferdig opparbeidet og stenging av eksisterende vegkryss Ullinvegen/Vallermyrvegen skal være gjennomført.*

Tiltakene i rekkefølgebestemmelsene ansees som "sikret opparbeidet" når kontantbidraget er innbetalt i henhold til definisjonen i punkt 2, jfr. punkt 7.1.4.

PK skal sørge for å opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene, jfr. punkt 8, ved å inngå finansieringsavtale med TFK som skal være byggherre/tiltakshaver for bygging av fylkesvegen.

## **7 GRUNNEIERS PLIKTER**

### **7.1 Kontantbidrag**

#### **7.1.1 Størrelse**

Grunneier skal yte et kontantbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Enger som samlet tilsvarer kr. 510.000,-.

Kontantbidraget er å anse som verdiøkende kostnader for Eiendommen, som innebærer at Eiendommen får økt verdi når Kontantbidragstiltakene er gjennomført.

Kontantbidraget fremkommer av den beregning som er dokumentert ved vedlegg 3 og 4.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

#### **7.1.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen**

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet for 100% endring i konsumprisindeksen KPI, med utgangspunkt i mai 2019, eller senere statistikk som avløser denne.

#### **7.1.3 Sikkerhet for ikke-forfalt kontantbidrag**

Grunneier stiller tilfredsstillende sikkerhet i form av pant i Eiendommen, gnr.44 bnr.146, gnr.44 bnr.149 og gnr.44 bnr.6 snr. 1 i Porsgrunn kommune. Tilfredsstillende sikkerhet vil være 1. prioritets pant, eller sikkerhet innenfor 80% av eiendommens takserte verdi.

#### **7.1.4 Forfall og oppgjør**

Hele kontantbidraget forfaller til betaling ved enten:

- rekvirering av oppmålingsforretning for
  - opprettelse av grunneiendom, eller
  - endring av grunneiendom, eller
- søknad om bruksendring, eller
- søknad om igangsettingstillatelse for bygging på Eiendommen.

Når kontantbidraget er forfalt til betaling, betales det enten i sin helhet innen 5 uker, eller det inngås nedbetalingsordning. Nedbetalingsordningen innebærer at kontantbidrag betales i årlige terminer med en rente hhv. 3 mnd NIBOR + margin på 2% for nedbetalingsavtaler med varighet til og med 5 år, eller 3 mnd NIBOR + margin på 3% for nedbetalingsavtaler fra 5 år til og med 10 år.

Kontantbidraget skal være betalt før det gis tillatelse til

- opprettelse av grunneiendom, eller
- endring av grunneiendom, eller
- bruksendring, eller
- igangsetting av bygging på Eiendommen.

Grunneier plikter å sende kopi av respektiv søknad til PK v/Rådmannens Stab.

Kontantbidraget kan betales før forfall.

Oppgjør skjer ved påkrav. Påkrav skal sendes til Grunneier innen 30 dager etter at det er forfalt. Alternativt inngås nedbetalingsavtale.

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

### **7.1.5 Manglende og forsinket betaling**

Ved forsinket betaling skal Grunneier 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.

### **7.2 Tiltredelse til eiendom**

For å opprettholde framdrift ved bygging av Kontantbidragstiltakene, forplikter Grunneier seg til å gi TFK tillatelse til å tiltre nødvendig grunn ved å inngå avtale om tiltredelse og avtaleskjønn, vedlegg 6.

### **7.3 Plikter i forhold til tredjeperson**

Grunneier 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.

## **8 PORSGRUNN KOMMUNES PLIKTER**

### **8.1 Oppfyllelse av Kontantbidragstiltakene**

PK plikter å oppfylle Kontantbidragstiltakene vist til i punkt 6 ved å inngå en avtale om finansiering med vegeier som forplikter seg til å prosjektere og opparbeide kontantbidragstiltaket.

### **8.2 Opparbeidelsen**

#### **8.2.1 Beskrivelse av Kontantbidragstiltakene**

Den geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av Reguleringsplanen, jfr. vedlegg 1, samt notat vegsystem Enger utarbeidet av Asplan Viak, vedlegg 5.

### 8.2.2 Standard på Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltaket(ene) skal gjennomføres i tråd med den standard som fremgår av vedlegg 5, og ellers den standard som TFK/SVV krever for denne type veg.

Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Kostnadsoverslaget . Alle kostnadsanslag refererer seg til UA nivå P-50, se vedlegg 5.

Hvis kostnadene på Kontantbidragstiltakene overskrider P-50, har PK rett til å justere standarden på tiltakene tilsvarende innenfor de til enhver tid gitte tillatelser.

### 8.2.3 Ferdigstillestidspunkt

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

- 1) Tiltaket er regulert og reguleringsplanen er vedtatt av Porsgrunn bystyre.
- 2) Tiltaket er fullt ut finansiert ved:
  - a) Innbetaling av kontantbidrag i henhold til Utbyggingsavtalens punkt 7.1.4, alternativt at nedbetalingsordning er inngått og kontantbidrag er sikret ved tilfredsstillende pant i Eiendommen, og
  - b) øvrige utbyggingsavtaler som skal finansiere Kontantbidragstiltaket er inngått, og kontantbidrag fra disse avtalene er innbetalt, eller nedbetalingsavtale er inngått og kontantbidrag er tilfredsstillende sikret, og
  - c) eventuell kommunal bevilgning/garanti er vedtatt av Porsgrunn bystyre, og
  - d) at TFK eventuelt har krevet refusjon for sine utgifter til vegtiltaket fra de grunneiere hvor det er adgang til å kreve refusjon.
- 3) Det er inngått avtale om tiltredelse og avtaleskjønn for samtlige arealer tilknyttet tiltaket, også arealer eid av andre grunneiere, jfr. punkt 8.2.1, og/eller arealer er ervervet på annen måte, alternativt ekspropriet.

Tiltaket skal etter dette ferdigstilles innen 18 måneder. TFK/PK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Grunneiers forhold. For øvrig gjelder reglene i NS 8405 punkt 25.2, 25.3 og 25.4 tilsvarende. TFK/PK har videre krav på fristforlengelse dersom entreprenør i kontraktsforholdet mellom TFK 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.

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

TFK har rett til å ferdigstille tiltaket før det fullt ut er finansiert, jfr. punkt 7.1.4.1 siste avsnitt.

## 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. Grunneier forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen.

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

- Grunneier har innbetalt kontantbidraget jfr. punkt 7.1, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen, jfr. siste ledd, og
- det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra Grunneier forplikter PK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når avtalen er oppfylt fra Grunneiers side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. punkt 5 og 10.

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 Grunneier sendes til:

Kaalstad Holding AS  
E-post: [steinar@hoyde-service.no](mailto:steinar@hoyde-service.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](mailto: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](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

## 15 TVIST

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelse av avtalen, skal det søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet bringes tvisten inn for Nedre Telemark tingrett.

## 16 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart for et område med nordre del av Enger
2. Reguleringsbestemmelser for et område med nordre del av Enger
3. Kartskisse gnr./ bnr. gnr.44 bnr.146, gnr.44 bnr.149 og gnr.44 bnr.6 snr. 1 – Eiendommen, og beregning av verdiøkende kostnader til vegtiltak
4. Arealberegninger Enger – beskrivelse av prosessen (3), datert 12.12.2018
5. Notat Vegsystem Enger – tiltak 41, datert 23.03.18, utarbeidet av Asplan Viak
6. Avtale om tiltrødelse og avtaleskjønn
7. Firmaattest for Kaalstad Holding AS

## 17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

15.09.2019

*Steinar Kaalstad*

---

Terje Madsen  
Utbyggingssjef  
Porsgrunn kommune

---

Steinar Kaalstad  
Styreleder  
Kaalstad Holding AS