

UTBYGGINGSAVTALE

for

REGULERINGSPLAN FOR LØNNEBAKKE

*Gnr. 20 bnr. 65 – 77 og gnr. 21 bnr. 25 m.fl. i Porsgrunn
kommune*



[Handwritten signature]

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 939 991 034

heretter betegnet PK.

og

Navn: Lønnebakke Næringspark AS

Org nr.: 924 651 105

heretter betegnet Utbygger.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Anleggsbidrag:** Det vederlag Utbygger etter denne avtale skal yte til PK for opparbeidelse av offentlige tiltak på Lønnebakke. 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.
- Eiendommen:** De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr. 20 bnr. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 og 77, samt gnr. 21 bnr. 25 og gnr. 600 bnr. 4 i PK (vedlegg 3), jfr. Utbyggingsavtalens punkt 4.
- Faseplanene:** Planer (vedlegg 8-11) som viser utvikling av Lønnebakke Næringsområde i 4 faser, samt vedlegg 6 som viser arealbehov og tidsrommet for anleggsdriften ved utførelse av Kontantbidragstiltakene og etablering av nytt høydebasseng.
- 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 Utbygger:

- fremføring av avløpsvann fra innløp ny spillvannskum ved nytt høydebasseng i felt o_SVA og til eksisterende ledningsnett ved Markavegen (KP331).
 - ny trykkøkningsstasjon for vann i tilknytning til høydebasseng på o_SVA.
- Kostnadsoverslaget: Kostnadsoverslag tillagt usikkerhetsanalyse av de offentlige tiltakene, utarbeidet av Utbygger 3.kvartal 2022, jfr. vedlegg 7.
- Realtytelse: Tiltak Utbygger 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 7.4.
- Reguleringsplanen: Reguleringsplan for Lønnebakke Næringsområde, sist endret i sak 70/21 i Utvalg for miljø- og byutvikling. (vedlegg 1 og 2).
- Rekkefølgebestemmelsene: Paragraf 2.1 i Reguleringsplanen.
- Sikret opparbeidet: Rekkefølgebestemmelse § 2.1 knyttet til
 - vannforsyning til og med vanntårn Lønnebakke
 - avløpsledning til Markavegen
 - trykkøkningsstasjon for vann på Lønnebakke
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.
- Teknisk plan: En plan som inneholder de samlede tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket, jfr. utomhusnormal, vegnormal og VA-norm.
- Utbyggingsavtalen: Denne avtalen med vedlegg.
- Utomhusnormal: 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: 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: VA- Norm for PK som gjelder ved inngåelse av utbyggingsavtalen, <http://www.va-norm.no/pdf/0/all/87/>, herunder lokal forskrift om fettholdig avløpsvann i Skien,

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 forutsigbarhetsvedtak som ble vedtatt av bystyret i sak 36/19 Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, jfr. pkt 1.1.5 samt vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlig infrastruktur på Lønnebakke Næringsområde. 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 31.12.2031, 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.

Avtalen bortfaller dersom Utbygger ikke har disposisjonsrett/hjemmel til de arealer som skal benyttes til offentlig infrastruktur, innenfor Eiendommen.

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

6 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Kommunens bidrag til gjennomføring av Reguleringsplanen

Lønnebakke Næringsområde er en betydelig satsning med et langsiktig potensial for arbeidsplasser og aktivitet i Porsgrunn. Både for å legge til rette for næringsutviklingen i kommunen, og for å forsterke den kommunale infrastrukturen i form av vann og avløp i Langangen, vil kommunen bidra til oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene. Kommunen bidrar ved delvis å opparbeide og delvis finansiere følgende rekkefølgebestemmelse:

Næringsområde BAA 1-18.

Før søknad om midlertidig brukstillatelse kan innvilges innenfor feltene skal teknisk infrastruktur i forbindelse med pumpestasjon og høydebasseng i felt o_SVA være etablert.

Kommunen skal opparbeide og finansiere høydebasseng, samt fremføring av vannledning til høydebassenget.

Kontantbidrag:

Utbygger skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanens §2.1 ved å sikre opparbeidelse av tiltakene med innbetaling av kontantbidrag, jfr. punkt 7.2.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

Teknisk infrastruktur

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for området det søkes for skal det fremlegges at:

- *området har etablert veg, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning.*

Næringsområde BAA 1-18.

Før søknad om midlertidig brukstillatelse kan innvilges innenfor feltene skal teknisk infrastruktur i forbindelse med pumpestasjon og høydebasseng i felt o_SVA være etablert.

Utbygger skal bidra med kontantbidrag for:

- fremføring av avløpsvann fra innløp ny spillvannskum ved nytt høydebasseng i felt o_SVA og til eksisterende ledningsnett ved Markavegen (KP331).
- ny trykkøkningsstasjon for vann i tilknytning til høydebasseng på o_SVA.

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, jfr. punkt 8.

Realytelser:

Utbygger skal opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene § 2.1, jfr. punkt 7.3.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

Teknisk infrastruktur

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for området det søkes for skal det fremlegges at:

- *området har etablert veg, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning.*

Tekniske planer

Det må utarbeides overordna planer og teknisk detaljplaner for:

- *Plan for kjøremønster, atkomst og parkering hvis det planlegges etappevis utbygging som sikrer en forsvarlig trafikkavvikling gjennom hele anleggsperioden*
- *Vann- og avløp, flomveger og brannvann*
- *Renovasjon, avfallshåndtering*

Ved utarbeidelse av de tekniske planer skal planlagte utbygningstrinn vises i planene. Det skal særlig redegjøres for hvordan sikkerheten er ivaretatt i og utenfor anlegget i anleggsfasen.

Før det gis rammetillatelse eller IG for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Kommunalteknikk. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann.

Utbygger skal, innenfor rammen av Reguleringsplanen og utover både kommunens bidrag og Kontantbidragstiltakene, finansiere og opparbeide den offentlige infrastrukturen kommunen skal overta som en realytelse.

7 UTBYGGERS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Lønnebakke som samlet tilsvarer kr. 63 000 000,- eksklusiv merverdiavgift.

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

7.2 Kontantbidrag

Kontantbidraget fremkommer av kostnadsoverslag utarbeidet av KOM, jfr vedlegg 4.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

7.2.1 Størrelse

Kontantbidraget utgjør kr. 5 550 000,- eksklusiv merverdiavgift.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boligblokker», med utgangspunkt i februar 2021, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket.

Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

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

Kontantbidraget kan betales før forfall.

Opgjør skjer ved påkrav på beløp eksklusiv merverdiavgift. Påkrav skal sendes til Utbygger innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettelsestillatelse er mottatt. Ved oppgjør skal det tas hensyn til PKs kostnader til opparbeidelse av gbnr. 20/66, jfr pkt 7.4.

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 Utbygger 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 11.

7.3 Realytelser

7.3.1 Opparbeidelse av tiltak

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

- Veg, herunder fortau og g/s-veg, vann og avløpsanlegg

Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 8, 9, 10, 11 og 12. Kostnadsoverslag Realytelser fremgår av vedlegg 7.

7.3.2 Standard på tiltakene m.m.

De offentlige tiltakene skal Utbygger opparbeide i henhold til godkjent Teknisk plan og ellers i tråd med Reguleringsplanen.

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

Etter godkjennelse inngår Teknisk plan som en del av denne avtale.

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

Spesielt om trafikkområder

Utbygger har ansvaret for å utarbeide Teknisk plan for de enkelte trafikkområdene, enten i en eller flere planer. Teknisk plan 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 Teknisk plan.

PKs godkjennelse av Teknisk plan for de offentlige trafikkområdene fritar ikke Utbygger 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

Utbygger 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 Utbygger 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 befaring og kontroll.

Er Utbyggers utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan Utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under PK's kontroll, med mindre PK skriftlig har godkjent avviket. Er Utbyggers utførelse i byggetiden i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som Utbygger har risikoen for, skal Utbygger varsle PK v/KOM så snart Utbygger blir klar over dette. Utbygger 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.

7.3.4 Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Det er et vilkår for midlertidig brukstillatelse at tiltakene er opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelsene § 2.1 og i tråd med Utbyggingsavtalen.

7.3.5 Vilkår for overtakelse av realtyelser

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

Drift og vedlikehold besørges av Utbygger 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

Utbygger 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.

Utbygger 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. Utbygger 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

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

7.3.6.3 Levering av FDV- dokumentasjon

Utbygger 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

Utbygger 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.

7.3.6.5 Frister i forbindelse med forhåndsmelding og overtakelse av veganlegg

Utbygger er kjent med og aksepterer følgende frister for forhåndsmelding og overtakelse av veg hver høst:

- Forhåndsmelding av Veg og OV-anlegg: 1.august
- Overtakelse av Veg og OV-anlegg: 1.oktober

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. Det legges opp til en utbygging i 4 faser. Kommunen aksepterer å overta tiltak etablert i fase 1, dersom det for øvrig ligger til rette for det. Tilsvarende aksepterer kommunen å overta tiltak etablert i fase 2, 3 og 4 suksessivt, dersom det for øvrig ligger til rette for det.

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

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

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt for hver fase, jfr. vedlegg 19. 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 til stede
- 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 Utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. 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.

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

7.3.8 **Virkninger av overtakelse**

Ved overtakelse inntreer følgende virkninger:

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

Grunnen tilhørende hver fase skal være overskjøttet til PK, fri for pengeheftelser, jfr. punkt 7.4 senest 14 dager før hver overtakelsesforretning, jfr. Faseinndelingen i vedlegg 7 – 11 og vedlegg 19.

7.3.9 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen, plikter Utbygger 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 Utbygger likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av Utbyggers 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 Overdragelse av areal

Utbygger skal overdra arealer avmerket på vedlegg 19 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 Utbygger å foreta miljøkartlegging. Dersom det påvises forurensning er det Utbyggers 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.

For opparbeidelse av gbnr. 20/66 betaler PK kr. 900 000,-. Beløpet kommer til fratrukk på kontantbidrag, jfr. pkt. 7.2.1, ved oppgjør av kontantbidrag, jfr. vedlegg 4.

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. Utbygger 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

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

7.5 Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier med mer

Utbygger plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at PK får gjennomført de offentlige tiltakene på Lønnebakke på en rasjonell måte, jfr. vedlegg 5 og 6, som omhandler kartskisse og faseplan for kontantbidragstiltakene og kommunens eget bidrag til gjennomføring av Reguleringsplanen. PK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid. PK skal ta hensyn til eksisterende virksomhet.

Utbygger plikter å opparbeide eiendom gbnr. 20/66 til en flate som er oppfylt med sprengstein i tykkelse 0 – 700 mm og maskinkult, med overflate på kote 74,2, jfr. vedlegg 5 som indikerer tykkelse på laget med sprengstein.

I den perioden PK tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, er PK ansvarlig for vedlikeholdet av det arealet. Ved fratreden fra arealene plikter PK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

7.6 Plikter i forhold til tredjeperson

Utbygger 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.

7.6.1 Tinglysing av plikter og rettigheter

7.6.1.1 Erklæring om rettighet over privat eiendom for kommunalteknisk anlegg

Utbygger 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. Dette gjelder følgende gbnr.: 20/65, 20/11, 20/1, 500/1, 20/47 og 22/11. 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. Mal for erklæring som skal tinglyses er vist i vedlegg 20.

7.6.1.2 Kontroll og godkjenning av erklæringer, vedtekter mv.

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

8 PORSGRUNN KOMMUNES PLIKTER

8.1 Oppfyllelse av Kontantbidragstiltakene og kommunens eget bidrag til gjennomføring av Reguleringsplanen

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

PK plikter å finansiere, prosjektere og bygge kommunens eget bidrag til gjennomføring av Reguleringsplanen, dvs. nytt høydebasseng og fremføring av vannledning til høydebassenget.

8.2 Opparbeidelsen

8.2.1 Beskrivelse av Kontantbidragstiltakene

Den geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av Reguleringsplanen, jfr. vedlegg 5.

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 vedlegg 4, 5 og 6. Alle kostnadsanslag refererer seg til UA nivå P-50.

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 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.
- Samtlige arealer tilknyttet tiltaket, jfr. punkt 8.2.1, er overdratt til og overtatt av PK, jfr. punkt 7.4, og bruksrett er gitt jfr. punkt 7.5.

Tiltaket skal etter dette ferdigstilles innen 15 måneder. PK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Utbyggers forhold. For øvrig gjelder reglene i NS 8407 punkt 33.2, 33.3 og 33.4. PK har videre krav på fristforlengelse dersom entreprenør i kontraktsforholdet mellom PK og entreprenør har rett på fristforlengelse etter reglene i NS 8407 punkt 33.2, 33.3 og 33.4 eller tilsvarende bestemmelser i NS 8405 og NS 8406.

PK, entreprenør Mortensen og Utbygger hadde møte 14.04.2021, og der ble det gitt tentativ dato for når borestrengene og tilknytning i Langangen skulle være koplet sammen. Dato som ble opplyst var 30.09.2021. Partene i møtet var positivt innstilt til å finne en praktisk løsning slik at det er mulig å kople til vann og avløp så snart dette er praktisk mulig. Dette har betydning for å kunne etablere anleggsrigg på området i tidlig fase. Foruten dette tilstreber PK, innenfor rammene av betingelsene over, å tilby vann- og avløpstjenester innen den 01.03.2022. Innholdet i dette ledd endrer ikke vilkårene i reguleringsbestemmelsene § 2.1, eller krav i utbyggingsavtalens pkt 6. Pkt 11 Mislighold kan ikke påberopes for manglende oppfyllelse av dette ledd.

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.

8.3 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av gbnr. 20/66 til PK som omtalt under punkt 7.4, er PK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og kart- og delingskostnader.

9 SAMARBEID OM MERVERDIAVGIFT

Det inngås samarbeid om merverdiavgift knyttet til offentlig infrastruktur i tråd med justeringsmodellen, jfr. vedlagte retningslinjer, samordningsavtale og avtale om overdragelse av justeringsrett for merverdiavgift., jfr. vedlegg 13 og 14.

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 15, 16, 17 og 18. Overslagsberegningen er vist i fire faser, hvilket også betyr at PK aksepterer at det lages separate avtaler om overdragelse av justeringsrett for hver av fasene. Den endelige beregning må relateres til justeringspliktene som blir nedfelt i egen avtale for hver fase, jfr. vedlegg 14.

Partene er enige om at før PK foretar en samlet overføring av justeringsbeløpet, samlet eller for hver fase, skal tilhørende tinglysing av plikter og rettigheter, jfr pkt. 7.6.1, være tinglyst.

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. Utbygger 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 Utbygger, plikter PK å slette avtalen fra grunnbokbladet til en eiendom, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger 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 Utbygger forplikter PK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når avtalen er oppfylt fra Utbyggers 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 formannskap.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

Lønnebakke Næringspark AS
v/Terje Rønning
E-post: tr@ostplan.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 Lønnebakke Næringsområde
2. Reguleringsbestemmelser for Lønnebakke Næringsområde
3. Kartskisse gnr./bnr. 20/11 m.fl.– Eiendommen
4. Kostnadsoverslag kontantbidragstiltak og kommunalt bidrag
5. Kartskisse kontantbidragstiltak
6. Faseplan kontantbidragstiltak
7. Kostnadsoverslag realytelser - Fase 1, Fase 2, Fase 3 og Fase 4
8. Kartskisse/Faseplan realytelser Veg og VA – Fase 1
9. Kartskisse/Faseplan realytelser Veg og VA – Fase 2
10. Kartskisse/Faseplan realytelser Veg og VA – Fase 3
11. Kartskisse/Faseplan realytelser Veg og VA – Fase 4
12. Prinsippkisser plassering VA i veg, samt snitt av veg #1 og #2
13. Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen ifm utbyggingsavtaler.
14. Samordningsavtale og avtale om overdragelse av justeringsrett til PK
15. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp – Fase 1
16. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp – Fase 2
17. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp – Fase 3
18. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp – Fase 4
19. Kartskisse – overdragelse av arealer Fase 1, Fase 2, Fase 3 og Fase 4
20. Erklæring om rett til drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg
21. Firmaattest for Lønnebakke Næringspark AS


17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

20/10-2022

Robin Kåss
Ordfører
Porsgrunn kommune


Roy Gunnar Holth
Styreleder
Lønnebakke Næringspark AS