

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Kragerø kommune, org. nr. 963 946 902 (Kommunen)

og

Kragerø Resort Eiendom 2 AS, org. nr. 928 711 714 (Utbygger)

1. Avtalens bakgrunn og formål

Utbyggingsavtalen (Avtalen) har sin bakgrunn i partenes felles ønske om å gjennomføre reguleringsplanen *Detaljregulering for felt FT1, Kragerø Resort – Stabbestad (PlanID 4014_211)* med tilhørende plankart av 30.06.2023, vedtatt av kommunestyret den 01.08.2023 (**Reguleringsplanen**), vedlagt som bilag 1.

Utbyggingen av området forutsetter etablering av infrastrukturtiltak, og Avtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring og iverksettelse av tiltakene, slik disse fremgår av reguleringsplanens rekkefølgekrav. Videre regulerer Avtalen hvem som skal besørge og bekoste gjennomføringen av tiltakene.

2. Geografisk avgrensning

Avtalen omfatter areal og tiltak som fremgår av vedlagte kart, jf. bilag 3 og 5.

3. Grunnerverv

Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller sikre nødvendig rett til gjennomføring av denne Avtalen. Det samme gjelder areal/rettigheter utenfor planområdet dersom det er nødvendig for gjennomføringen.

Kostnaden med ev. grunnerverv bekostes av Utbygger.

4. Infrastrukturtiltakene

4.1 Reguleringsplanens rekkefølgekrav

I Reguleringsplanen punkt 2.1 er det fastsatt følgende rekkefølgekrav for utbyggingen (i fellesskap **Rekkefølgekravene**):

- I. *Før det gis rammetillatelse for tiltak i HO2 eller FBK skal det foreligge en teknisk løsning for å sikre vann- og avløpskapasitet som er godkjent av Kragerø kommune.*
- II. *Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i HO2 eller FBK skal det:*
 - *inngås gjennomføringsavtale med veieier VTFK for ny utforming av kryss i o_KV2 mot o_KV1 og tiltak i o_KV1*
 - *være gjennomført en TS-inspeksjon for Fv. 351 på strekningen Tangen-Stabbestad etter Statens vegvesens håndbok V720 og inngått gjennomføringsavtale med veieier VTFK for aktuelle utbedring og sikkerhetstiltak nevnt i punkt 2.1.2.*

- III. Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i HO2 eller FBK skal:
- a) Følgende tiltak på/langs Fv. 351 være gjennomført (det vises til rapport fra TS-inspeksjon for Fv. 351 Tangen-Stabbestad datert 13.06.2023)
 1. utbedring av rekkverk mellom avkjørsel til Ørvikveien 323 og krysset Fv351/Stabbestadveien.
 2. utbedre skilting av krappe kurver i tråd med beskrivelse i kapittel 7 i rapport fra TS-inspeksjon (13 kurver angitt i liste).
 3. utbedre sikt angitt i avvik nr 189 i rapport fra TS-inspeksjon.
 - b) Ny utforming av kryss i o_KV2 mot o_KV1 og tiltak i o_KV1 være ferdig opparbeidet.
 - c) Fortau i felt o_FO1 og o_FO2 være ferdig opparbeidet.
 - d) Uteområder tilhørende bebyggelsen være opparbeidet i henhold til utomhusplan, jf. punkt 2.3.1.
 - e) Det være tilstrekkelig kapasitet på kommunalt vann- og avløpsnett for det tiltaket som omsøkes.

4.2 Presisering av innholdet i rekkefølgekravene

4.2.1 *Rekkefølgekrav I og III e – Vann- og avløpsanlegget*

Rekkefølgekrav I er oppfylt ved tiltak/løsning for oppgradering av Stabbestad Renseanlegg skissert i pkt. 3.1 i notat fra Asplan Viak, datert 15. august 2023 (**Notatet**), vedlagt som bilag 2 og utbygging av vann- og avløpsanlegg iht. Plantegning VA utarbeidet av Sweco, Rev.01, vedlagt som bilag 3.

Rekkefølgekrav III e anses oppfylt så snart tiltak/løsninger i Notatet og VA-planen/Plantegning VA er gjennomført og satt i drift. Kragerø kommune skal godkjenne alle detaljtegninger og kostnader før tiltaket igangsettes, og Kragerø kommune overtar anlegget.

4.2.2 *Rekkefølgekrav II og III a og b – Fylkeskommunale veitiltak*

Rekkefølgekrav II anses oppfylt når det foreligger en signert gjennomføringsavtale med Telemark fylkeskommune (TF) om opparbeidelse av Rekkefølgekrav III a og de fylkeskommunale tiltak omfattet av Rekkefølgekrav III b.

Rekkefølgekrav III a og b, så langt det gjelder de fylkeskommunale tiltak, er oppfylt når tiltakene er opparbeidet i henhold til gjennomføringsavtalen.

4.2.3 *Rekkefølgekrav III b og c – Kommunale veitiltak*

Rekkefølgekrav III b og c anses oppfylt når de kommunale tiltakene er opparbeidet i henhold til plan godkjent av kommunen, som vist på kart vedlagt som bilag 5.

5. **Utbyggers ansvar**

5.1 Planlegging og prosjektering

Utbygger er ansvarlig for å koordinere all planlegging og prosjektering av areal/tiltak innenfor Avtalens avgrensning. Dette gjelder også alle tiltak som går frem av rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen innenfor Avtalens geografiske område.

Tekniske planer/byggeplaner for utbygging skal utarbeides etter de til enhver tid gjeldende normer som benyttes i kommunen, herunder bl.a. VA-normen og Statens vegvesens håndbok 018 (vegbygging), og skal godkjennes av Kommunen før tiltak/arbeider kan igangsettes.

Dette vil bl.a. gjelde detaljprosjektering for VA-anlegget inkl. kummer.

Planene skal også vise hvordan planområdet skal knytte seg til eksisterende kommunaltekniske anlegg.

5.2. Opparbeidelse

5.2.1 *Rekkefølgekrav I og III e – Vann- og avløpsanlegget*

Utbygger er ansvarlig for å besørge, og bekoste 50% av tiltakene omfattet av Rekkefølgekrav I og III e i henhold til punkt 4.2.1 i denne avtalen. Dette innebærer planlegging, prosjektering og bygging av disse tiltakene i henhold til gjeldende krav og normer.

5.2.2 *Rekkefølgekrav III b og c – Kommunale veitiltak*

Utbygger er ansvarlig for å besørge og bekoste tiltakene omfattet av Rekkefølgekrav III b og c i henhold til pkt. 3.2.3. Dette innebærer planlegging, prosjektering og bygging av disse i henhold til gjeldende krav og normer.

5.3 Fylkeskommunale tiltak

Utbygger er selv ansvarlig for å inngå gjennomføringsavtale med VTFK for oppfyllelse av fylkeskommunale tiltak omfattet av Rekkefølgekrav II og III a og b.

5.4 Sikkerhetsstillelse

Det skal stilles en morselskapsgaranti, eller annen tilsvarende garanti, til sikkerhet for oppfyllelse av Utbyggers plikter etter punkt 4.1. Garantien skal være etablert før anleggsarbeidet starter opp.

Utbygger forplikter seg til i en periode på tre år etter at overtakelsesdokumenter, jf. punkt 6 nedenfor, er signert av Kommunen, uten omkostninger for Kommunen, å rette og/eller utbedre skader som skyldes feil eller mangelfull utførelse av anlegget.

5.5 Tilknytningsgebyr

Tilknytningsgebyr for vann og avløp skal følge de til enhver tid gjeldende satser.

5.6 Refusjon/bidrag

Utbygger er selv ansvarlig for å kreve eventuelle bidrag/refusjon fra andre grunneiere/tiltakshavere i området.

6. **Kommunens kontantbidrag**

Kommunen skal yte et kontantbidrag til Utbygger, for oppfyllelse av Rekkefølgekrav I og III e etter punkt 4.2.1. Bidraget utgjør 50 % av kostnadene iht. punkt 3.2 i Asplan Viak's notat, bilag 2, og forfaller til betaling senest 30 dager etter overtakelse av vann- og avløpsanlegget etter punkt 4.2.1.

Kostnader ut over tiltakene i punkt 3.2 i Notatet dekkes ikke ukritisk av kommunen og må avklares særskilt på forhånd.

7. Reglene om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov av 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal utbygger anvende dette regelverket på samme måte som Kommunen ville være forpliktet til.

Dersom Kommunen blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Utbygger holde Kommunen skadesløs, herunder dekke ev. kostnader til juridisk bistand.

8. Merverdiavgift

Kragerø kommune er villig til å inngå avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift med Utbygger for de tiltak som er omfattet av denne Avtalen, jf. vedlagte avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift, bilag 4.

9. Kommunens overtakelse av grunn og anlegg

De kommunaltekniske tiltak som er opparbeidet av Utbygger etter punkt 4.1 i denne avtalen skal overtas vederlagsfritt av Kommunen etter at anleggene er ferdigstilt og det kan dokumenteres at disse er bygd i henhold til godkjente tekniske planer, jf. bilag 2, 3 og 5.

Utbygger skal innkalle Kommunen til overtakelsesforretning, med rimelig forvarsel, hvor Kommunen plikter å møte. Overtakelse kan skje samtidig med overtakelse fra Utbyggers entreprenør.

Kommunen skal overta all grunn som er regulert til offentlig formål av veger og gater, plasser, belysning og grøntarealer. Dette gjelder ikke Staten vegvesenets eiendom.

Dersom det er nødvendig skal Kommunen på privat grunn ha rett til å ha liggende teknisk anlegg, samt rett/tilkomst til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at retten blir sikret ved tinglyst erklæring.

Utbygger må sørge for vedlikehold av fremtidige kommunale tekniske anlegg i anleggsperioden, og inntil Kommunens overtakelse finner sted.

Utbygger må også sørge for kommunal tilgang for kontinuerlig drift av kommunale vann og avløpsanlegg under anleggsperioden. Vann- og avløpsanleggene skal ha kontinuerlig drift igjennom anleggsperioden.

10. Transport av Avtalen

Partene kan ikke overføre sine retter eller plikter etter Avtalen helt eller delvis uten etter skriftlig samtykke fra den andre parten. Dersom 50 % eller mer av aksjene i Utbygger overdras så er det å anse som en overdragelse av Avtalen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

11. Godkjennelse

Inngåelse av denne Avtalen er betinget av godkjennelse av Kragerø kommunestyre.

12. Tinglysing

Kommunen har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen som heftelse på eiendom(e) som omfattes av Avtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysningen.

Kommunen samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån på eiendommen(e).

13. Tvister

Eventuelle tvister mellom partene om forståelse av denne Avtale skal søkes løst ved forhandlinger. Oppnås ikke enighet avgjøres tvisten ved de ordinære domstolene. Eiendommens verneting er avtalt verneting.

14. Bilag

1. Reguleringsplankart og planbestemmelser
2. Notat fra Asplan Viak, datert 15. august 2023
3. Plantegning VA
4. Utkast til avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift
5. Kart som viser offentlige anlegg som skal overtas av Kragerø kommune

Denne Avtale er utstedt i tre eksemplarer. Ett til hver av partene og ett til tinglysing.

Kragerø2024

Kragerø kommune

Utbygger