



UTBYGGINGSAVTALE

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Fredrikstad kommune

og

Sleipner Gressvik AS

i forbindelse med

Bruket 23



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Fredrikstad kommune ved Teknisk drift
Heretter betegnet «FK».

Organisasjonsnummer: 940 039 541

og

Navn: Sleipner Gressvik AS
Heretter betegnet «UB».

Organisasjonsnummer: 919 361 980

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Rekkefølgebestemmelsene:	Kapittel 7, og paragraf 6 i Reguleringsplan for Bruket 23.
Byggeplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene.
Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer 48/261 og 48/3, som vist i vedlegg 1, som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Realytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsbestemmelsene punkt 6 som skal opparbeides av UB og overtas av FK, som definert i Utbyggingsavtalen.
Utbyggertiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen punkt 7 som skal opparbeides av UB og ikke overtas av FK, som definert i Utbyggingsavtalen.
Reguleringsplanen:	Områderegeringsplan for Bruket 23, vedtatt 17.10.2019 jf.vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 2 (reguleringsbestemmelser).
Utbyggingsavtalen:	Denne avtalen med vedlegg.

3 FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen er basert på FKs forutsigbarhetsvedtak vedtatt av bystyret i sak 80/06, fra 2006, om forventinger til bruk av utbyggingsavtaler til gjennomføring av reguleringsplaner.

Hovedprinsippet for kostnadsfordeling er at utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bærer alle kostnadene ved oppfyllelse av rekkefølgekrav tilknyttet teknisk og blågrønn infrastruktur.

Utbyggingsområdet skal realiseres ved gjennomføring av reguleringsplan for Bruket 23, planid 1168, vedtatt 17.10.2019.

Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere hvilke parter som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak, slik det fremgår av Reguleringsplanen og i samsvar med godkjente planer.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder eiendommene som fremgår av vedlagte kartgrunnlag, se vedlegg 1, reguleringsplankart.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder fra og med tidspunktet for politisk godkjenning av Utbyggingsavtalen. Sak om godkjenning blir sendt til politisk behandling etter at Utbyggingsavtalen underskrevet av UB og har vært til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 17-6.

Utbyggingsavtalen gjelder frem til tiltakene som Utbyggingsavtalen omfatter er gjennomført

6. VARSEL OM OPPSTART

Varsel om oppstart av forhandlinger er iht. plan- og bygningsloven § 17-6 kunngjort ved annonsering 07.12.2017

7 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Innledning

Reguleringsplanen inneholder rekkefølgekrav, men denne Utbyggingsavtalen omhandler kun oppfyllelse av de rekkefølgekravene som er nærmere spesifisert i dette punkt 7.

Rekkefølgebestemmelsene i planen

6.1 Før brukstillatelse gis skal offentlig fortau SF langs SKV1 være sikret opparbeidet i henhold til plankart.

6.2 Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal veien Gunnelandet, på strekningen mellom avkjørsel til Bruket 22 og frem til krysset Gunnelandet/ Bjerkelundsveien, være sikret opparbeidet med fast dekke i 4,5 m bredde.

6.3 Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er sendt søknad om skilt som hindrer gjennomkjøring for lastebil i Hans Eriksens vei fra Storveien (fv. 117).

UB skal oppfylle de nærmere angitte rekkefølgebestemmelsene i punkt 7 ved å opparbeide tiltaket som nevnt i 6.1, gjennom anleggsbidrag til FK for oppfyllelse av rekkefølgekrav 6.2 og søke om skiltsøknad som nevnt i 6.3. Partene er enige om at UB, basert på egen avtale med FK, kan oppfylle punkt 6.1 ved å opparbeide fortauet på andre siden av veien.

Dersom rekkefølgebestemmelsene ikke er løst på det tidspunkt UB skal søke om hhv. igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest, må UB søke om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. UB har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

UB skal videre oppfylle de nærmere angitte rekkefølgebestemmelsene i punkt 7 ved å påta seg å oppfylle Utbyggertiltakene.

8. UBS PLIKTER

8.1 Realytelser

8.1.1 Opparbeidelse av tiltak

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Veiltaket som nevnt i rekkefølgebestemmelse 6.1:

6.1 Før brukstillatelse gis skal offentlig fortau SF langs SKV1 være sikret opparbeidet i henhold til plankart

FK skal overta Veiltaket når det er ferdigstilt, jf. Utbyggingsavtalens punkt 10.

Veiltaket skal finansieres, planlegges, prosjekteres og opparbeides av UB. Opparbeidelse skal skje i henhold til gjeldende arealplaner og kommunens veinorm på avtaletidspunktet, og eventuelt andre offentligrettslige krav i eller fastsatt i medhold av lov og sentrale og lokale forskrifter som gjelder på det tidspunktet rammetillatelse gis for Veiltaket. FK har på tidspunktet for avtaleinngåelse ikke krav til Veiltaket utover det som følger av avsnittet over.

8.1.2 Standard på tiltakene m.m.

De offentlige tiltakene som nevnt i denne avtalen skal opparbeides i henhold til godkjent Byggeplan, vedlegg 3. Byggeplanen legges inn som vedlegg 3 når den er godkjent av FK.

Tiltaksbeskrivelsen i skisse/forprosjekt, legges til grunn for Byggeplanen.

Byggeplanen skal oversendes for 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.

8.2 Anleggsbidrag

UB forplikter seg til å betale NOK 6 250 000,- i anleggsbidrag til opparbeidelse av følgende rekkefølgebestemmelse:

6.2 Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal veien Gunnelandet, på strekningen mellom avkjørsel til Bruket 22 og frem til krysset Gunnelandet/ Bjerkelundsveien, være sikret opparbeidet med fast dekke i 4,5 m bredde.

8.3 Gjennomføring

UB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Planavdelingen og andre kommunale etater om bygging av tiltakene beskrevet i punkt 8.1

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse skal UB sende FK en fremdriftsplan for opparbeidelse av tiltakene til orientering.

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

FK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for tiltakene beskrevet i punkt 8 for befarings- og kontroll.

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

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

8.4 Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

8.4.1 Vilkår for overtakelse av realtyelser

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 8.1 gjennomføres uten vederlag fra FK.

Drift og vedlikehold besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted. Tiltakene overtas av FK ved overtakelsesforretning.

8.5 Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier m.m.
UB plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at FK får gjennomført opparbeidelse av teknisk infrastruktur på en rasjonell måte. FK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid. FK skal ta hensyn til eksisterende virksomhet.

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

8.6 Plikter i forhold til tredjemenn

UB plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter ikke er til hinder for gjennomføring av denne avtale.

9 FREDRIKSTAD KOMMUNES PLIKTER

9.1 Rekkefølgebestemmelse

9.1.1 FK forplikter seg til å opparbeide strekning mellom avkjørsel til Bruket 22 og frem til krysset Gunnelandet/ Bjerkelundsveien i fast dekke i 4,5 m bredde med økonomisk bidrag fra UB, jf. pkt. 8.2 i avtalen.

9.1.2 FK forplikter seg til å skilte for gjennomkjøring forbudt for lastebil i Hans Eriksens vei fra Storveien (Fv. 117), etter godkjent søknad om skilt fra UB.

9.2 Vedlikehold

FK forplikter seg til å vedlikeholde de ferdigstilte tiltakene til normal kommunal standard.

10 OVERTAKELSE AV REALYTELSER

10.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

10.1.1 Eventuell kontroll og testing av tekniske anlegg

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

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

10.1.2 Ferdigbefaring

UB skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra FK og UB deltar. UB skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

10.1.3 Innkalling til overtakelsesforretning

UB skal innkalle til overtakelsesforretningen, hvor representanter fra FK og UB entreprenør deltar. UB skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) hvilke tiltak/deler av tiltaket overtakelsesforretningen gjelder;
- b) eventuelle gjenstående arbeider;
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunktet for ferdigbefaring; og
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt framdriften for gjennomføringen av fradelingen og om rettighetserklæring er tinglyst (hvis relevant)

10.1.4 Levering av FDV-dokumentasjon

UB skal levere forvaltnings-, drifts- og vedlikeholds-dokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til FK. Er ikke annet avtalt, skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat, senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a)** alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet;
- b)** spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak;
- c)** tegninger og datamodeller av ferdig opparbeidede tiltak;
- d)** bruker-, drift- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg som grunnlag for rutiner for drift og vedlikehold; og
- e)** Innmålingsdata

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

10.2 Overtakelsesforretningen

10.2.1 Generelt

UB og FK plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

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

Ved overtakelsesforretningen skal UB framlegge en oversikt over eventuelle mangler ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

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

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, med mindre annet er avtalt.

10.2.2 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 disse;
- c)** frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring;
- d)** om tiltaket/tiltakene overtas eller nektes overtatt; og
- e)** FKs begrunnelse for å nekte overtakelse og UBs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. UB og FK skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

10.2.3 FKs rett til å nekte overtakelse

Tiltaket/tiltakene skal være ferdigstilt i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og dersom

manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket/tiltakene.

FK kan i tillegg nekte å overta tiltaket/tiltakene hvis det foreligger mangler ved dokumentasjonen som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

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

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

10.2.4 Drift og vedlikehold

UB sørger for drift og vedlikehold inntil overtakelse har funnet sted.

10.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til og driftsansvaret for tiltaket/tiltakene går over fra UB til FK.
- b) Risikoen for tiltaket/tiltakene går over fra UB til FK, herunder eventuelt forsikringsansvar.
- c) Eventuell sikkerhet som UB har stilt for ansvar i utførelsestiden, nedtrappes i samsvar med Utbyggingsavtalen

10.4 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viste seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen.

UB plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskæring, 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 FK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegget som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen

10.5 Regler om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal UB anvende dette regelverket på samme måte som FK ville være forpliktet til.

Dersom FK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde FK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har UB rett og plikt til å bistå FK.

UB skal dekke FK sine sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

10.6 Overdragelse av areal

UB skal overdra arealer avmerket på vedlegg 3 til FK. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til FK. UB skal betale overdragelsesomkostninger, jf. 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. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene «som de er», jf. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
2. Være fradelt og overskjøttet til FK fri for pengeheftelser. UB er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting.

10.6.1 Overdragelsesomkostninger til overdragelse av arealer som overdras sammen med realytelser

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

11 ENDREDE FORUTSETNINGER

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

Ved bortfall av Utbyggingsavtalen eller andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

12 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves, med mindre slik tap skyldes grov uaktsomhet eller forsett.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at hen oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

13 TINGLYSNING

FK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på Eiendommen. UB forplikter seg til å medvirke til slik tinglysning.

FK samtykker til at heftelsen, om UB har behov for det, viker prioritet for lån med pant i Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra UB plikter FK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnboksbladet til hele eller deler av Eiendommen, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- UB har opparbeidet Realytelsene
- Overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til denne Utbyggingsavtalen

Etter skriftlig påkrav fra UB forplikter FK seg til å foreta endelig sletting av Utbyggingsavtalen fra Eiendommen når denne er oppfylt fra UBs side eller om Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

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.

14 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan ikke overdras, direkte eller indirekte, uten skriftlig samtykke fra FK. FK kan nekte slikt samtykke når det foreligger saklig grunn.

Som transport regnes blant annet en eller flere overdragelser av til sammen minst 50 % av aksjene i utbyggingsselskapet eller vedtektsendringer som medfører overføring av bestemmende innflytelse. Det samme gjelder endring av selskapsform. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet.

Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnoterte selskap.

15 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for FK før den er vedtatt av Fredrikstad bystyre.

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig og merkes «Utbyggingsavtale- Bruket 23» Meddelelser og påkrav til Sleipner Gressvik AS V/UB sendes til:

Sleipner GressvikAS
Postboks 519,
1612 Fredrikstad
Kontaktperson: Arne Skauen
E-post: arne@sleipner.no



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

Fredrikstad kommune v/Teknisk forvaltning

Postboks 1405

1602 Fredrikstad

E-post: post@fredrikstad.kommune.no

17 TVISTELØSNING OG VERNETING

Tvister mellom partene om avtaleforholdet bør søkes løst i minnelighet.

Før en tvist bringes inn til domstol eller voldgift, kan hver av partene kreve at det avholdes et forhandlingsmøte hvor representanter fra FK og UB deltar.

Enhver tvist mellom partene om Utbyggingsavtalen avgjøres ved ordinær rettergang, med mindre det er avtalt at tvisten skal avgjøres ved voldgift.

Er ikke annet avtalt, skal eiendommens rettskrets være verneting for alle søksmål som måtte utspringe av Utbyggingsavtalen.

18 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart 1
2. Reguleringsbestemmelser
3. Byggeplan legges inn når den er godkjent av FK

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Fredrikstad kommune

Sleipner Gressvik AS


