

Utbyggingsavtale for Skrei Eiendom AS - planid _237

Behandlet i kommunestyret

Vågan kommune

Mellom Skrei Eiendom AS og Vågan kommune, er det inngått følgende avtale i forbindelse med utbygging av eiendommen gnr.11 bnr. 62 (Eiendommen). Utbyggingen innebærer etablering av Skrei Otolitten.

1 GENERELT

1.1 Parter

Skrei Eiendom AS
Vågan kommune

org.nr: 947 790 870 MVA
org.nr: 938 644 500

1.2 Formål

Utbyggingsavtalen har sin hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 17 samt forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt av kommunestyret 24. september 2018. Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan nr. 237: Skrei temapark, vedtatt 24. september 2018 og revidert 8. mars 2021 (Reguleringsplanen).

Formålet med avtalen er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak, slik de fremgår av reguleringsplan og i samsvar med godkjente planer.

1.3 Utbyggingsområdets avgrensning

Avtalen gjelder det området som omfattes av reguleringsplan Skrei temapark – plan id 237 – som framgår av plankart vedlagt denne avtale.

1.4 Forholdet til reguleringsplanen

Utbyggingsavtalen skal omhandle de forhold som angis i bestemmelsene til planen med de presiseringer som er knyttet til dette delområdet.

1.5 Avtalens varighet

Avtalen gjelder fra og med tidspunktet for politisk godkjenning av avtalen. Sak om godkjenning blir sendt til politisk behandling etter at avtalen underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 17-4 annet ledd.

Avtalen gjelder frem til:

- a) tiltakene som avtalen omfatter er gjennomført,
- b) så lenge reguleringsplanen har rettsvirkninger, eller
- c) eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, bortfaller Utbyggingsavtalen.

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget lgangsettingstillatelse for.

En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på det til enhver tid gjeldende regelverket for utbyggingsavtaler.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling etter femte ledd.

2 UTBYGGERS ANSVAR KNYTTET TIL REKKEFØLGEKRAVENE

2.1 Realytelsene

2.1.1 Angivelse av rekkefølgekrav som skal oppfylles som realytelse

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt VI og lyder som følger:

- b) *«Rekkefølgebestemmelser:*
 - (...)
 - *Støyvoll med vegetasjonsskjerm skal opparbeides i tråd med situasjonsplan før parkeringsplass o_SPP4 kan tas i bruk.*
- c) *Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet/rekkefølgebestemmelser. Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:*
 - *kravene til utomhusarealer er oppfylt,*
 - *interne gang- og sykkelveger er opparbeidet,*
 - (...)
 - *løsninger for avfallhåndtering er opparbeidet,*
 - (...)»

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunkt utbygger skal søke om igangsettingstillatelse/brukstillatelse/ferdigattest, må utbygger søke om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Utbygger har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

2.1.2 Plikt til å opparbeide realytelsene

Tekniske anlegg angitt som felles (f) i reguleringsplanen skal vedlikeholdes av utbygger/framtidige eiere, mens kommunen overtar og vedlikeholder veger og fortau angitt som (o) i reguleringsplanen.

Alle ytelser som skal overtas av kommunen skal være i samsvar med gjeldende tekniske krav fastsatt av kommunen og for øvrig i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tekniske planer skal være godkjent av Vågan kommune forut for oppstart av arbeidene.

Alle tiltak skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Vågan kommune før midlertidig brukstillatelse gis.

Påbegynte realytelser skal være ferdigstilt innen 12 måneder etter at de ble igangsatt, med mindre annet er avtalt. Kommunen kan ferdigstille slike tiltak for utbyggers regning.

2.1.3 Kommunal overtagelse av realytelsene

Realytelsen skal være ferdigstilt i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtagelse skal finne sted. Kommunen kan likevel akseptere at overtagelse finner sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realytelsen.

Realytelsene overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av Vågan kommune ved overtakelsesforretning. Utbygger skal innen overtakelsesforretning varsle kommunen om eventuelle heftelser utbygger anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og kommunen må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold besørges av utbygger inntil overtagelse har funnet sted.

3 Vågan kommunes plikter

3.1 Oppfyllelse av rekkefølgekrav

Vågan kommune skal sikre opparbeidelse av følgende tiltak som fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen punkt VI:

c) (...)

- *Interne gang- og sykkelveger er opparbeidet,*
- *løsninger for vann- og avløp er opparbeidet,*
- *(...)*
- *kryssområdet E10/Korsveien er ferdig opparbeidet. Detaljtegninger må være godkjent av Statens vegvesen.»*

Vågan kommune skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltakene. Kommunen bestemmer selv når tiltakene opparbeides.

Dersom tiltakene ikke er gjennomført før utbyggers prosjekt skal gjennomføres, må utbygger søke om dispensasjon fra rekkefølgekravet.

4 Forholdet til refusjonsreglene

Partene kan ikke fremme refusjonskrav mot hverandre for tiltak som er omfattet av denne avtalen.

Avtalen er ikke til hinder for at utbygger fremforhandlinger avtaler eller krever refusjon etter pbl. kap 18 mot andre grunneiere i området.

5 Merverdiavgift

Partene kan inngå avtale om overføring av justeringsrett eller justeringsplikt for merverdiavgift ved overdragelse av Realytelsene. Kostnadene til oppføring av Realytelsene må likevel utgjøre minimum NOK 1 000 000 eks. merverdiavgift for at Vågan kommune skal ha plikt til å inngå en slik avtale. Avtalen inngås etter den til enhver tids gjeldende praksis i Kommunen.

6 Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, 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.

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

7 Tinglysing

Vågan kommune har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Skrei Eiendom AS forplikter seg til å medvirke til slik tinglysning.

8 Transport av utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen kan ikke overdras, direkte eller indirekte, uten skriftlig samtykke fra Vågan kommune. Kommunen 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.

9 Vedtak av kompetent myndighet

Avtalen er ikke bindende for Vågan kommune før den er behandlet og godkjent av kommunestyret, eller annet organ/person som kommunestyret har delegert myndighet til.

10 Vedlegg

- Situasjonsplan med merket område og ansvar som utbyggers grunnlag for avtaleinngåelse
- Reguleringsplan - planid 123 – vist som utsnitt inngår i grunnlaget for denne utbyggingsavtale
- Mal for sikkerhetsstillelse
- []

Svolvær den xx mai 2025

Svolvær den 2025

Skrei Eiendom AS
Org.nr 947 790 870 MVA

Vågan kommune
Org.nr 938644500