

UTBYGGINGSAVTALE FOR NEDRE MALMØ, VAIEREN

PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Vaieren Eiendom AS, org. nr. 929 513 460 (heretter Vaieren)

Halse Eiendom AS, org.nr. 986848509

Marna Solsiden AS, org.nr. 932737906

B-Team AS, org.nr. 943044309

(heretter utbyggerne)

og

Lindesnes kommune, org nr. 921 060 440

(heretter kommunen)

1. BAKGRUNN/GEOGRAFISK OMRÅDE/AVGRENSNING I TID

Bakgrunnen for denne avtalen («Utbyggingsavtalen») er vedtagelse av detaljreguleringsplan med kart og bestemmelser for Nedre Malmø, Vaieren (PlanID 202207), vedtatt 20.09.2023.

Avtalen omfatter areal som avgrenset på vedlagte reguleringsplankart, jf. **vedlegg 1 og 1A**.

Planområdet er delvis regulert til bolig/forretning/kontor, delvis til forretning/kontor/tjenesteyting og delvis til nedkjøringsrampe og parkeringskjeller.

Detaljreguleringsplanen følger opp områdereguleringsplan for Nedre Malmø, vedtatt 02.01.2006, med senere reguleringsendringer, jf. **vedlegg 2** «Områderegulering for Nedre Malmø».

Det foreligger utbyggingsavtale av 23.12.2009 for Nedre Malmø, inngått i medhold av reguleringsplan for Nedre Malmø, jf. **vedlegg 3**. Eiendommene som Vaieren disponerer er ikke del av/part i utbyggingsavtalen av 23.12.2009.

Nærværende utbyggingsavtale gjelder derfor kun det areal som er omfattet av reguleringsplankart, jf. vedlegg 1 og 1A.

Kommunen og Vaieren har samarbeidet om oppkjøp av flere eiendommer/seksjoner og inngått avtaler med grunneiere for å kunne realisere utbygging av næring («Prosjekt Motion») og infrastruktur, herunder nedkjøringsrampe. I tillegg skal det i planområdet bygges ut boliger av aktører som utleder rettigheter fra Vaieren. Rettighetshaverne til denne utbyggingen er Marna Solsiden AS og B-Team AS.

Eier-/rettighetsforholdene til eiendommene innenfor planområdet er i dag som følger:

Gnr/bnr: 170/263 Sameiet Spiggeren Næringspark

Gnr/bnr: 170/267 Lindesnes kommune. Halse Eiendom AS er fester.

Gnr/bnr: 170/369 Lindesnes kommune. Halse Eiendom AS er fester.

Marna Solsiden AS, org.nr. 932737906

B-Team AS, org.nr. 943044309

Utbyggingsavtalen av 23.12.2009 skal fortsatt gjelde for gnr. 170, bnr. 267 og 369 (Halse Eiendom AS), men med endringer som fremgår av nærværende utbyggingsavtale.

Ved motstrid går nærværende avtale foran utbyggingsavtalen av 23.12.2009 når det gjelder gnr. 17 bnr. 267 og 369 (Halse Eiendom AS).

Nærværende avtale gjelder inntil de eiendommer/tiltak som omfattes av avtalen er overlevert.

2. HJEMMEL

Denne utbyggingsavtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 kapittel 17 og Lindesnes kommunestyres vedtak av 24.09.2020 om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, kompensasjon for påløpt merverdiavgift og justeringsavtaler i Lindesnes kommune.

3. PARTENES PLIKTER ETTER AVTALEN

3.1 Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser m.m.

Vaieren sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen er følgende:

Vaieren forplikter seg til å bygge og bekoste o_BAA1, o_GS, o_BAA3 og arealene benevnt #1 og #2 iht. reguleringsplankart vedlegg 1 og 1A. Alle disse arealene skal oppmåles, fradeles og overleveres til kommunen heftelsesfritt.

For o_BAA3 er det særskilt avtalt følgende: Rampen skal bygges ut til, og flukte med, den nordre delen av BAA2. Denne delen av rampen blir liggende under eksisterende og fremtidig fortau.

Vaieren forplikter seg til å bygge o_BAA3 på en slik måte at naboprojektene vest for Vaieren (mot Sandskargata) kan koble seg inn på o_BAA3. o_BAA3 skal anlegges i minimum 8.3 meter bredde, hvorav 2 meter avsettes til G/S-vei, og resten til kjørebane. Laveste kjørehøyde skal være 227 cm. Prosjektert løsning for dette fremlegges av utførende entreprenør når detaljprosjekteringen foreligger, og skal godkjennes av kommunen. Vaieren bærer kostnadene ved dette tiltaket.

Det er i detaljreguleringen lagt opp til en avkjørsel mot nord til en tilgrensende eiendom gjennom nedkjøringsrampen Vaieren skal bygge. Vaieren aksepterer at kommunen undersøker mulighetene for å bygge denne adkomsten i nedkjøringsrampen. Kommunen bærer kostnadene ved dette, og eventuell bygging. Kommunen avtaler dette direkte med utførende entreprenør, og koordinerer dette med Vaieren. Kommunen forplikter seg til at dette ikke skal gå på bekostning av Vaierens prosjekt, verken økonomisk eller fremdriftsmessig.

I tillegg forplikter Vaieren seg til å legge om VA-trase iht. vedlagte tegning, jf. **vedlegg 4**.

Vaieren forplikter seg til å bygge tilstrekkelig antall parkeringsplasser for å ivareta behovene for beboerparkering i reguleringsplanen, jf. baa2. For parkeringsplassene knyttet til næring er

det inngått egen avtale om parkering, jf. **vedlegg 5** om avtale om frikjøp.

Forpliktelsen til å besørge og bekoste oppfyllelse av øvrige rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringsplanen for Nedre Malmø, Vaieren, påhviler kommunen. Kommunen skal i samråd med utbyggerne besørge nødvendig fremdrift for oppfyllelse av sine forpliktelser slik at utbyggernes utbygging ikke forsinkes.

3.2 Grunnerverv

Det påligger Vaieren å erverve nødvendig grunn og rettigheter, så langt dette er nødvendig for å gjennomføre opparbeidelsen av rekkefølgekravene som Vaieren har forpliktet seg til å opparbeide, jf. punkt 3.1.

3.3 Planlegging og opparbeidelse

Vaieren er ansvarlig for at arealene/tiltakene i pkt. 3.1. opparbeides i samsvar med gjeldende reguleringsplan og reguleringsbestemmelser, godkjente planer for tekniske anlegg, utomhusplan, slik de fremgår av vedleggene til nærværende utbyggingsavtale. Tekniske planer mv. skal forelegges fagetatene og være godkjent før arbeider i området igangsettes. De godkjente tekniske planene og utenomhusplan fremgår av vedlegg 4 og 6.

Vaieren er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Teknisk forvaltning og andre etater for bygging av tiltakene.

3.4 Økonomiske betingelser

Det følger av utbyggingsavtalen for Nedre Malmø av 23.12.2009 pkt. 6.1 at den enkelte grunneier skal betale bidrag til kommunen for kommunens opparbeidelse av fellesanlegg/tiltak med tilhørende grunnervervskostnader i henhold til bilag til utbyggingsavtalen. Da eiendommene som Vaieren disponerer ikke er del av/part i utbyggingsavtalen av 23.12.2009 er ikke denne avtalen inngått/undertegnet av Vaieren eller rettsforgjengere.

Partene er enige om at plikten/modellen for å betale bidrag i.h.t. pkt. 6.1 til 6.8 i utbyggingsavtalen av 23.12.2009 for Nedre Malmø ikke skal gjelde for/bortfaller for Vaieren/utbyggerne, deres rettsetterfølgere og eventuelle andre parter som utleder utbyggingsrettigheter fra Vaieren/utbyggerne i planområdet for detaljreguleringsplanen for Vaieren (uansett utbyggingsformål, næring, bolig, parkering mv.).

For så vidt gjelder oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser m.m i detaljreguleringsplanen for Nedre Malmø, påtar Vaieren seg det fulle økonomiske og operasjonelle ansvaret for å opparbeide tiltakene som er pålagt Vaieren i.h.t. pkt. 3.1.

Vaieren plikter å stille bankgaranti i form av påkravsgaranti («on-demand») som sikkerhet for ferdigstilling av anlegg/tiltak som Vaieren er ansvarlig for etter punkt 3.1. Garantien størrelse skal beregnes til 80 % av kostnadene. Kostnadene er beregnet til kr. 9 300 000,-. Garantibeløpet settes derfor til kr. 7 440 000,-. Bankgarantien skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Kommunen aksepterer at garantien fortløpende kan

nedtrappes forholdsmessig etter hvert som forpliktelsene i punkt 3.1 opparbeides/ferdigstilles og godkjennes av kommunen.

3.5 Kommunal overtakelse, fradeling og hjemmelsoverføring

Kommunen har allerede ervervet flere arealer/seksjoner i planområdet direkte. Tiltakene/arealene som skal overdras fra utbyggeren til kommunen er begrenset til det som er beskrevet i punkt 3.1, med tillegg av arealene #1 og #2 i plankartet. Tiltakene/arealene skal overdras vederlagsfritt og uten pengeheftelser til kommunen ved overtakelsesforretning. Overtakelse skal skje forut for søknad om ferdigattest for næringsdelen. Vaieren utarbeider overtakelseskart som viser arealformål, eier av grunn og vedlikeholdsansvar. Drift og vedlikehold besørges av Vaieren inntil overtakelse har funnet sted.

Vaieren er ansvarlig for å fradele disse arealene og overføre hjemmelen til kommunen ved overtakelse. Vaieren svarer for utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og fradelingskostander for arealene som overdras sammen med tiltakene.

Før overtakelse skal Vaieren igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. Vaieren skal dokumentere gjennomføring og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal kommunen v/ Teknisk drift motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelse av overtakelsesforretningen.

Vaieren skal levere FDV-dokumentasjon til kommunen v/Teknisk drift. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Vaieren skal innen rimelig tid før tiltaket er ferdig skriftlig innkalle kommunen v/ Teknisk drift til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Overtakelse skal skje samlet for samtlige tiltak/arealer om ikke annet er avtalt.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, og fri for heftelser og øvrige rettigheter i grunnboken.

Vaieren står for overtakelsesprotokoll som skal føres og underskrives av partene. Mangler som påvises, og om partene er uenige skal fremgå av protokollen. Det samme gjelder frist for utbedring og eventuell etterbefaring, samt om tiltaket/arealet overtas eller nektes overtatt. Kommunens begrunnelse for å nekte overtakelse, og Vaierens begrunnelse dersom Vaieren ikke godtar dette, skal også angis i protokollen.

Virkninger av overtakelse er at eiendomsretten til tiltaket/arealet går over fra Vaieren, eller den Vaieren utleder sine rettigheter fra, til kommunen hvorved kommunen overtar risikoen for eiendommen/tiltaket. Kommunen får rett til å ta tiltaket/arealet i bruk. Kommunen skal vedlikeholde de ferdige tiltakene/arealene i henhold til kommunal standard og budsjett.

Vaieren har som følge av denne avtalen, rett til å leie uteområdet #1 i plankartet av kommunen. Det skal inngås egen leieavtale med kommunen på markedsmessige betingelser. Uteområdet skal kunne fremleies.

3.6 Tinglysning av rettigheter/plikter i tilknytning til vedlikehold av teknisk anlegg

Før fradeling av arealer plikter Vaieren å tinglyse på hovedbruket rettigheter/plikter i tilknytning til vedlikehold av teknisk anlegg. Vaieren er ansvarlig for å innhente erklæring som skal tinglyses fra kommunen.

4. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det senere blir vedtatt endringer i reguleringsplanen på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å reforhandle avtalen.

5. AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen gjelder til partene har oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

6. TINGLYSNING

Denne avtalen kan tinglyses som heftelse på de eiendommer som inngår i utbyggingsområdet. Vaieren dekker omkostningene ved tinglysing.

7. MISLIGHOLD

7.1 Reklamasjon

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

7.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomiske tap som parten påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

8. TVIST

Rettstvister vedrørende denne avtales inngåelse eller oppfyllelse, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Kristiansand tingrett som verneting.

9. GODKJENNING AV KOMPETENT ORGAN

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler ligger til Rådmannen. Dette innebærer at avtale ikke anses inngått før avtale er signert av Rådmannen.

Sak om godkjenning vil bli forelagt Rådmannen etter at avtalen er signert av partene og har

vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 17-4.

10. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett eksemplar til hver av partene.

11. AVTALE OM JUSTERINGSRETT OG/ELLER JUSTERINGSPLIKT - MERVERDIAVGIFT

Vaieren/utbyggerne kan inngå avtale om justeringsrett og/eller plikt med kommunen dersom Vaieren/utbyggerne ønsker det og når Vaieren/utbyggerne har ferdigstilt samferdselsanlegg/infrastruktur. Kommunen skal bidra til en mest mulig optimal tilpasning for refusjon av merverdiavgift knyttet til opparbeidelses/-utbyggingskostnader.

En forutsetning for å inngå slik avtale er at Vaieren/utbyggerne kan fremlegge spesifiserte kostnader som er revisorbekreftet.

12. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplankart over bakken
 - 1A. Reguleringsplankart under bakken
2. Områdereguleringsplanen for Nedre Malmø
3. Utbyggingsavtale for Nedre Malmø
4. Prosjektert VA-løsning
5. Avtale om frikjøp av parkeringsplasser for næringsdelen
6. Godkjent utenomhusplan
7. Reguleringsbestemmelser Vaieren

13. PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted, dato:

Vaieren AS

Lindesnes kommune v/Rådmannen

Sted, dato:

Halse Eiendom AS

Marna Solsiden AS