

KRAGERØ KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJONEN	
Seksjon:	Saksbeh.: Ole M.
Dato: 08 APR 2003	
Arkivkode P	143 LOS
Arkivkode S	
Arkivsaksnr	03/00648 nr.:
Løpenr.:	003987/03

Utviklingsavtale

mellom

Kragerø kommune (KK)

og

Utbygger/Utvikler Org. nr. (KU)

1. Bakgrunn

Grunnlaget for denne avtale er sentrumsplan for KK, vedtatt av Kragerø kommunestyre den 14.06.2001. På bakgrunn av sentrumsplanen søkte KK vinteren 2002 etter investorer/samarbeidspartner(e) for eiendoms- og næringsutvikling i deler av området omfattet av sentrumsplanen.

På grunnlag av de inngitte forslag til realisering av sentrumsplanen, fattet Kragerø kommunestyre 03.10.2002 vedtak om realisering av sentrumsplanen. Denne avtalen er fremforhandlet på grunnlag av nevnte vedtak.

2. Formål

Formålet med denne avtale er fastsette forutsetninger for utvikling og utbygging av området beskrevet under punkt 3 nedenfor. Følgende forhold behandles:

- Utarbeidelse av reguleringsplaner
- Utbyggingsavtale vedrørende områdets infrastruktur
- Skisseprosjekter
- Tomteerverv
- Forholdet til andre grunneiere innenfor området og potensielle investorer
- Bygging av de enkelte prosjekter / infrastrukturtiltak
- Retningslinjer for samarbeid og saksbehandling

Avtalen er bindende, men i flere sammenhenger er det meningen å følge opp med utfyllende avtaler og vedtak slik det fremgår av avtaleteksten i det følgende.

3. Dokumentgrunnlag

Følgende dokumenter er vedlegg til denne avtale:

- Kartskisse datert i dag.
 - KKs sentrumsplan av 14.06.2001.
 - KUs forslag til utvikling av utviklingsområdet, datert... 25.02.03
 - Kommunestyrets vedtak av 3.10.2002.
- 11 — 20.03.2003

4. Utarbeidelse av reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner

Planarbeidet generelt

KU starter ved undertegning av denne avtale arbeidet med å lage forslag til en ny reguleringsplan for utviklingsområdet. Reguleringsplanen skal være i samsvar med de føringer som legges i denne avtale, samt i vedlegg til denne avtale, jf. pkt. 3. Det forutsettes at reguleringsplanen gir rom for en økonomisk levedyktig utbygging.

Reguleringsplan og eventuelt bebyggelsesplan for utviklingsområdet og byggesaker for hvert bygg blir å behandle etter plan- og bygningsloven på vanlig måte.

Reguleringsplanen skal inneholde rekkefølgebestemmelser som angir rekkefølgen i utbyggingen hensyntatt kapasitet og utbygging av nødvendig infrastruktur.

KK kan under arbeidet med reguleringsplanen komme med kommentarer og innspill til KU uten at dette skal legge noen binding på KKs saksbehandling for godkjenning av planen.

KK vil ha adgang til å komme med innspill av næringspolitisk karakter. Slike innspill fra KKs side vil fremmes etter drøftelser i KKs næringsutvalg (formannsskap), men fremmes og koordineres av Rådmannen.

Prinsipp / milepælplan

KU utarbeider en prinsippplan med bakgrunn i sentrumsplanen og de intensjoner KK har for området. Her henvises til prinsippene som allerede er utarbeidet av KU (konkurransematerialet). Prinsipp / milepælplanen må ivareta private og offentlige formål, samt infrastrukturelle og trafikale forhold.

Markedsundersøkelser

Gjeldende kommuneplan og kommunedelsplan gir klare føringer for ønsket utvikling av området. I tillegg er det viktig å gjennomføre grundige undersøkelser for hva markedet etterspør vedrørende næring / handel, boliger og offentlige formål i området. KU gjennomfører i samarbeid med KK nødvendige markedsundersøkelser for å sikre et best mulig beslutningsgrunnlag.

Ferdigstilling av forslaget

Forslag til reguleringsplan skal legges frem for KK til første gangs behandling innen seks måneder fra undertegning av denne avtale, dersom ikke partene i fellesskap ønsker å endre tidspunktet.

5. Utbyggingsavtale

Formål

Partene har til hensikt å inngå en utbyggingsavtale. Formålet med utbyggingsavtalen er å beskrive konkrete infrastrukturtiltak innenfor de rammer som fastlegges i nærværende avtale og vedtatt reguleringsplan.

Fremdrift

Utbyggingsavtalen fremforhandles samtidig med reguleringsplanarbeidet og skal legges frem for vedtakelse samtidig med reguleringsplanen i kommunestyret.

Økonomiske forutsetninger

Partene er enige om at etablering av infrastruktur må gjennomføres på en måte som sikrer utviklingen av området bærekraftig økonomi. Kostnadene fordeles på alle tomtene som kan utbygges på området. Blir prosjektet pålagt større infrastrukturkostnader enn markedsprisen for tomten kan bære, fordrer dette tilskudd til infrastrukturtiltak fra offentlige kilder.

På bakgrunn av overnevnte gjennomføres de enkelte prosjekter og infrastrukturtiltak i en rekkefølge som sikrer forsvarlig økonomi for området. Alle infrastrukturtiltak skal gjennomføres til markedspriser.

Forholdet til reguleringsplanforslaget

Utbyggingsavtalen skal forutsette at forslaget til reguleringsplan stadfestes uten endringer. Hvis forslaget til reguleringsplan endres kan partene kreve reforhandling.

Infrastruktur - Opparbeidelse

KU skal forplikte seg til å prosjektere og opparbeide nødvendig infrastruktur for utbyggingsområdet. Infrastruktur skal prosjekteres og opparbeides slik at området i best mulig grad tilrettelegges for brukerne av området, både med sikte på bolig, næring og trafikk. Plikten vil blant annet omfatte prosjektering og opparbeidelse av vei, vann, avløp, fellesarealer og friarealer, støyskjerming, kalkant etc.

Standarder og godkjenning

Utbyggingsavtalen skal ha regler om de standarder som skal gjelde for opparbeidelse av infrastruktur, samt om godkjenning av tekniske planer før igangsetting.

Eierforhold til arealer og konstruksjoner

Det skal allerede i utbyggingsavtalen spesifiseres arealer og konstruksjoner som skal tilhøre de planlagte bolig- og næringsbygg og hvilke som skal overtas av KK til eie og drift. Infrastruktur som skal overtas av KK skal defineres i avtalen. Omlegging av innfartsvei og opparbeidelse av parkareal til allmennhetens benyttelse overtas av KK. Areal som i hovedsak vil tilligge boliger og næringsarealer overtas ikke av KK. Evt. utarbeidelse av bebyggelsesplaner kan medføre behov for endring av utbyggingsavtalen. I så fall skal partene forhandle om dette.

Den infrastruktur som skal overtas av KK til eie og drift, skal overtas av KK vederlagsfritt. Eventuelle avvik fra dette skal begrunnes særskilt og spesifiseres i avtalen. Ved eventuell terminering gjelder bestemmelsen om at KU minimum skal ha dekket sine kostnader.

Refusjon

Utbyggingsavtalen skal ikke innskrenke KUs muligheter til å kreve refusjon etter Plan- og bygningslovens kap IX. KU må imidlertid først søke å inngå minnelige avtaler med berørte grunneiere.

Garantier

Utbyggingsavtalen skal inneholde bestemmelser som pålegger KU å stille tilfredstillende garanti som sikkerhet for selskapets forpliktelser i henhold til avtalen. Partene skal på grunnlag av planlagt prosjekt og utbyggingsomfang forhandle om garantiens størrelse, frigivelsestidspunkt mv. Partene skal også forhandle om alternativ til bankgaranti skal aksepteres hensyntatt morselskaps økonomi og finansielle stilling.

Tvisteløsning

Med mindre partene blir enig om noe annet skal eventuell tvist løses gjennom eiendommenes verneting.

Helse- og miljøhensyn

KU skal vektlegge helse- og miljøvennlige løsninger både i prosjekterings- og byggefasen, ved valg av tekniske løsninger, materialvalg og energiforbruk.

Andre bestemmelser

Utbyggingsavtalen skal inneholde alle bestemmelser som er nødvendig for å sikre en forutsigelig og tilfredsstillende gjennomføring av avtalen mellom partene. Ovenstående oppstilling er således ikke uttømmende.

6. TomteervervKUs rett til å erverve tomtegrunn

KU gis rett til å erverve kommunens tomtegrunn innenfor området.

KU har rett til å overta kommunal tomtegrunn som omfattes av utbyggingen innenfor området. Ved overdragelse av tomtegrunn overtar KU all risiko knyttet til grunnens beskaffenhet og eksisterende anlegg.

Kjøpesum

Partene er enige om at verdsetting av tomtegrunn skjer til markedsmessige priser etter hvor mye som bygges og til hvilket formål (salgbar/utleibar flate- antall BRAs kvm). Hva som er markedspriser for ulike formål skal forhandles mellom partene så tidlig som mulig i prosessen etter at reguleringsplanen er stadfestet og utbyggingsavtalen inngått.

Ved uenighet avgjøres markedspris av offentlige godkjente takstmenn etter nærmere avtalt prosedyre.

Verdsetting av tomtegrunn skal reduseres/belastes for kostnadene forbundet med nødvendig og omforente infrastrukturtiltak for utvikling av området. Nødvendige infrastrukturtiltak skal utføres til markedspris.

Overskjøtingstidspunkt

Overskjøting finner sted fortløpende i forbindelse med at de enkelte trinn i utbyggingen finner sted. Betaling for tomtegrunnen finner sted ved overskjøting.

7. Forholdet til øvrige hjemmelshavere og øvrige potensielle investorer/utviklere

I forhold til den avtale og senere avtaler mellom de samme parter, fremstår KK og Havnevesenet i Kragerø som en part. Havnevesenet får dermed de samme rettigheter og plikter overfor KU som det KK får.

Forholdet til øvrige hjemmelshavre i utbyggingsområdet er KK uvedkommende. Det samme gjelder forholdet til øvrige utbyggere i Kragerø sentrum.

KU vil tilby øvrige hjemmelshavere i området / tilbydere i konkurransen (Ref. kommunestyrevedtak av 3.10.02) å være med i prosjektet til forretningsmessige betingelser og på en måte som står i rimelig forhold til den betydning deres eiendom / forretningsidé har for realisering av planene i området.

8. Samarbeid og saksbehandling

8.1 Partenes roller

KK

- Premissgiver for kommunens næringspolitikk
- *Reguleringsmyndighet*
- *Hjemmelsinnehaver til enkelte arealer som inngår i utviklingsområdet.*

KU

- Sørge for en profesjonell utvikling av området i nært samarbeid med kommunen og havnevesenet.
- Sørge for at gjennomføring av planen skjer gjennom at alle nødvendige innsatsfaktorer kjøpes til markedspris.

Partene skal i fellesskap arbeide for

- at utvikling av området gis rammebetingelser som gjør det gjennomførbart, planmessig, økonomisk og konkurransemessig.
- å få næring og ulike former for offentlig tjenestetilbud og lignende til området som er i stand til å bære de investeringene som utvikling av området er avhengig av for å kunne realiseres.

8.2 Fremdrift

Utbyggingen skal gjennomføres uten ugrunnet opphold og i takt med det som gir forsvarlig økonomi.

8.3 Markedsføringssamarbeid

Dersom partene finner det hensiktsmessig og formålstjenlig kan det inngås et samarbeid vedrørende markedsføring av by- og sjønære bolig- og næringstomter. Et slikt samarbeid skal ikke påføre KK kostnader eller risiko ut over interne kostnader og kostnader som KK eksplisitt påtar seg å dekke overfor KU eller tredjemann.

8.4 Godkjenning av partenes styrer

Denne avtale forutsettes godkjent av Kragerø kommunestyre og av KUs styre.

8.5 Opphør og uttreden

Denne avtalen kan sies opp av KK frem til inngåelse av utbyggingsavtale. Fortsetter KK utviklingen av området ved andre enn KU skal KU ha dekke sine kostnader med prosjektet.

8.6 Transport av avtalen

Utbyggingsavtalen skal kun kunne transporteres etter skriftlig samtykke fra KK. KK kan nekte å gi samtykke med saklig grunn. Slik saklig grunn forligger hvis det er sannsynlig at KKs mulighet for gjennomføring av prosjektet dermed reduseres. Aksjonærene i KU har anledning til å ta med ytterligere investorer i KU i den hensikt å sikre prosjektets gjennomføring.

Denne avtale kan ikke helt eller delvis transporteres av KU uten etter skriftlig samtykke fra KK.

8.7 Tvisteløsning

Alle tvister under denne kontrakt kan bringes inn for de alminnelige domstoler. Kragerø tingrett vedtas som verneting.

Denne avtale er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Kragerø, den 8/4-03


For Kragerø Utvikling AS


For Kragerø kommune