

UTBYGGINGSAVTALE

for

reguleringsplan Farøy Brygge planID 04822

Gnr. 3, del av bnr. 23, bnr. 49 i Farsund kommune

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Farsund kommune

Org.nr.: 964 083 266

heretter betegnet FK

og

Navn: Farøy Brygge AS

Org. nr.: 999 145 795

heretter betegnet FB.

FK og FB er heretter sammen betegnet Partene.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen er inngått med grunnlag i reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Farøy Brygge, vedtatt av kommunestyret 6. september 2018, plankart sist rev. 30.08.2023 og planbestemmelsene sist rev. 31.08.2023 i hht vedtak i Utvalg for teknisk 20. juni 2023. Denne avtalen følger opp deler av flere rekkefølgekrav i overnevnte reguleringsbestemmelser. Det gjelder reguleringsbestemmelsene punkt 7.3 Brukstillatelse, 2. kulepunkt når det gjelder opparbeidelse av o_SGG1 og områdene o_SVT 1 og o_SVT 2 og punkt 7.4 Ferdigattest, 2. kulepunkt som gjelder opparbeidelse av kai/bryggepromenade SK2, SK3 og SK4. Det er å merke seg at denne avtalen ikke omfatter reguleringsbestemmelsene punkt 7.3 Brukstillatelse, 1. kulepunkt som gjelder rehabilitering av pumpestasjon for å unngå støy- og luktproblemer før det gis brukstillatelse for bebyggelse i BKS1. Dette punkt ønsker Farøy Brygge AS å søke løst ved å etablere en ny pumpestasjon lengre fra byggeområdet BKS1. Avtalens formål er å regulere hvem som skal bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak jf. punkt 4.1 og 4.2 nedenfor.

3 DEFINISJONER

Utbyggingsavtalen: Denne avtale.

- Eiendommen:** De eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 3/del av bnr. 23 og bnr 49.
- Reguleringsplanen:** Reguleringsplan for Farøy Brygge vedtatt av Farsund kommunestyre 06.09.2018 med mindre endringer vedtatt av Utvalg for teknisk 20.06.2023.
- Realtytelser:** De tiltak som FB etter denne avtale skal opparbeide og deretter overdra til FK.
- Byggeplan:** Tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.

4 PARTENES ANSVAR FOR OPPFYLLELSE AV KRAV I PLAN

4.1 FBs plikter:

4.1.1 Realtytelser

FB skal prosjektere og opparbeide følgende rekkefølgekrav, ref. plankart i Vedlegg 1 og planbestemmelser i Vedlegg 2.

- Område o_SGG1(gangvei), område o_SVT1 og o_SVT2 (annen veggrunn) skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i BKS1-3
- o_SK2, 3 og 4 (kai/bryggepromenade) skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for BKS2 og BKS3.

I tillegg skal FB prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- o_SK5 (del av kai/bryggepromenade)
- o_SPA1, o_SPA2 og o_SPA4 (parkering)

FB plikter også å asfaltere/oppgradere til dagens standard:

- o_SKV1 og 2 (nedre og øvre kjørevei) og offentlig parkeringsområde (o_SPA2).

4.1.2 Avståelse av grunn/rettigheter

Partene er enige om at denne avtale sammen med reguleringsplan og -bestemmelser (Vedlegg 1 og 2) og forliksavtalen av 08. november 2021 er tilstrekkelig underlag for en endelig oppmåling og nødvendige grensejusteringer når alt er ferdig utbygget.

4.1.3 Rivingsmetode og sikring av Farøyveien.

Egen avtale om riving av eks. bygningsmasse for Farøy brygge datert 29. august 2023 avklarer ansvarsforhold ved riving mv og sikring av Farøyveien mv.

5 NÆRMERE OM FB SINE PLIKTER

5.1 Realtytelser

5.1.1 Opparbeidelse av tiltak

FB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. 4.1.1. ovenfor.

5.1.2 Standard på tiltakene

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 4.1.1 skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur. Før byggearbeidene igangsettes skal tekniske planer være godkjent av Farsund kommune v/teknisk drift.

5.1.3 Gjennomføring

FB er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunen og eventuelt andre offentlige myndigheter for bygging av tiltakene beskrevet i punkt 4.1.1.

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 4.1.1 for befaring og kontroll.

Partene har et gjensidig ønske og plikt til å koordinere byggearbeider dersom disse faller innenfor samme tidsrom.

5.1.4 Vilkår for overtakelse av realiteter

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 4.1.1 skjer uten vederlag fra FK.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørges av FB inntil overtakelse har funnet sted. Tiltakene overtas av FK ved overtakelsesforretning så snart det er ferdigstilt og uten ugrunnet opphold.

Den som har hjemmel til grønnstrukturen, jf forlikavtalens punkt 3.7 skal til enhver tid besørge og bekoste drift, vedlikehold og rydding av Arealene.

5.1.5 Forberedelse til overtakelsesforretning

5.1.5.1 Ferdigbefaring

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

5.1.5.2 Levering av FDV-dokumentasjon

FB 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 2 uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak
- tegninger av ferdig opparbeidede tiltak
- bruker-, drifts- og systemdokumentasjon

5.1.5.3 Innkalling til overtakelsesforretning

FB skal innen rimelig tid før tiltaket er ferdig skriftlig innkalle FK til overtakelsesforretning. En frist på 2 uker regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder



- eventuelle gjenstående arbeider
- ferdigbefaringen er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring og
- om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen.

5.1.6 Overtakelsesforretningen

5.1.6.1 Generelt

Overtagelse skjer ved samlet overtakelse av samtlige tiltak med mindre det er avtalt noe annet.

Ved overtakelsesforretningen skal FB fremlegge oversikt over de mangler FB noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

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

5.1.6.2 Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- alle som er til stede,
- mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for en eventuell etterbefaring,
- om tiltak overtas eller nektes overtatt og
- FKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og FBs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

5.1.6.3 FK sin rett til å nekte overtakelse

Tiltak skal være ferdigstilt i henhold til avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

FK kan likevel ikke nekte å overta 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 avtalens krav er oppfylt.

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

FK kan nekte overtakelse dersom grunnen ikke er matrikulert.

5.1.7 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- eiendomsretten til tiltaket og grunnen hvor tiltaket er oppført går over fra FB til FK,
- FK overtar tiltaket til drift og vedlikehold og risikoen for tiltaket går over fra FB til FK

Grunnen skal overskjøtes til FK fri for pengeheftelser.

5.1.8 Plikter etter overtakelse

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

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

5.1.9 Garantier

Det stilles ikke bankgaranti som sikkerhet.

6 MERVERDIAVGIFT

Partene skal inngå egen avtale med det formål at merverdiavgiftsbelastningen på den offentlige infrastruktur som FB skal opparbeide og/eller betale kontantbidrag til, ikke skal bli en endelig kostnad i prosjektet. Avtalen vil være basert på justeringsmodellen vedtatt av kommunestyret 14.10.2021 sak 64. I forannevnte kommunestyresak er fullmakt til å fremforhandle og underskrive aktuell avtale om overføring av justeringsrett for merverdi på bakgrunn av politisk godkjent utbyggingsavtale gitt rådmannen nå kommunedirektøren.

7 REFUSJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS KAP 18

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningslovens kap. 18 for de tiltak i pkt. 4.1.1, som har annet refusjonspliktig areal enn FKs og FBs egne arealer.

FK kan engasjere FB til å forberede, innsende og følge opp refusjonskrav på FKs vegne som refusjonskreditor.

8 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

9 MISLIGHOLD

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

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

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

10 TINGLYSNING

FK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Etter skriftlig krav fra FK forplikter FB seg til å medvirke til tinglysning.



11 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av FKs skriftlige samtykke. FK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

12 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når reguleringsplan datert 30.08.2023 ikke lenger har rettsvirkning. Etter 20 år fra signering regnes denne avtalen uansett for bortfalt.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for FK før den er vedtatt av kommunestyret, eller annet organ/person som kommunestyret har delegert myndighet til.

14 VEDLEGG

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

1. Plankart revidert 30. august 2023 etter Teknisk utvalgs vedtak 20. juni 2023
2. Reguleringsbestemmelser revidert 31. august 2023 etter Teknisk utvalgs vedtak 20. juni 2023

PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Farsund kommune

Dato:

Farøy Brygge AS

Farsund
10.09.2025
