

RMA 9.

Dato avtaleutkast: 26.6.20

UTBYGGINGSAVTALE

for Brubakkhaugen 37 gnr/bnr 114/5 (Melhus sentrum øst)
(planid.2016001 Områdeplan Melhus sentrum)

1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Melhus Eiendomsutvikling AS
org.nr. 886747942

(heretter kalt utbygger)

og

Melhus kommune, org.nr. 938 726 027

(heretter kalt kommunen)

2. Bakgrunn og hjemmelsgrunnlag for avtalen

Formålet med avtalen er å avklare finansiering og sikre opparbeiding av eller tilpasninger til kommunal infrastruktur i tråd med arealplaner og behov som utbyggingen av området Brubakkhaugen 37, eiendommen gnr 114 bnr 5 utløser. Avtalen skal avklare partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og bidra til en effektiv gjennomføring og forutsigbarhet for begge parter.

Avtalen tar utgangspunkt i

- Områdeplan for Melhus sentrum (planid. 2016001). I det følgende benevnes denne som «områdeplanen».
- Kommunestyrets vedtak den 17.12.2019 (sak 120/19) om Modell for finansiering av felles infrastruktur mv i h.h.til rekkefølgebestemmelser – Melhus sentrum (ref. 18/4670).
- Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak den 16.6.2015 under sak 51/15 (jf. plan- og bygningsloven § 17-2)
- Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale er kunngjort den 24.6.2020

3. Innbetaling til fond for felles infrastruktur

Kommunen oppretter et fond i samsvar med kommunestyrets vedtak den 17.12.2019 som skal benyttes til opparbeiding av den i saken nærmere beskrevne infrastruktur.

Utbyggers bidrag til fondet beregnes og betales som fastsatt i kommunestyresaken. Bidraget utgjør kr 340 pr. m² BRA for nye boliger som oppføres. Alminnelige beregningsregler for grad av utnytting gjelder, herunder inkludering av overbygd parkeringsareal. Bidraget reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt den 1.1.2020 til faktureringsstidspunkt.

Utbyggers ansvar gjelder førstegangsoppføring av bygningene og ved eventuell bruksendring fra næring/ tjenesteyting til bolig. Ved bruksendring/ riving og nyoppføring skal eksisterende bruksareal komme til fratrekk etter tilsvarende sats.

Bidraget skal være innbetalt til kommunen før det gis enten brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen kan kreve innbetaling eller garantistillelse før det gis igangsettingstillatelse dersom kommunen etter en konkret vurdering finner grunn til det.

Utbyggers plikt til å betale til fondet gjelder inntil området er fullt utbygd. Dette gjelder også etter at tiltakene som fondet skal finansiere er opparbeidet. Kommunen kan samtykke i at plikten til å betale til fondet overføres til andre, forutsatt at resterende innbetaling blir tilstrekkelig sikret ved bankgaranti eller på annen tilfredsstillende måte.

Partene oppfatter at utbyggers bidrag står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, jf. plan- og bygningsloven § 17-3.

4. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner.

4.1 Bestemmelser i områdeplanen som det dispenseres fra ved innbetaling til fond (områdeplanens

Kommunen anser områdeplanens rekkefølgekrav for å være tilstrekkelig sikret ved byggesaksbehandlingen av boligene ved inngåelse av denne avtale, slik at det kan dispenseres fra kravene som ikke oppfylles i denne avtalen slik:

Det kan dispenseres i sin helhet fra områdeplanens rekkefølgebestemmelser kap 9.2.1-9.2.3

Det skal betales gebyr for behandling av dispensasjon i tråd med kommunens gebyrreglement.

4.2 Andre bestemmelser

Kommunen er ansvarlig for å opparbeide tiltak som er angitt i områdeplanens rekkefølgebestemmelser kap 9.2.1-9.2.3 Tiltaka gjennomføres etter hvert som det kommer inn penger på fondet som er omtalt i avtalens kap 3 og øvrig finansiering er i orden.

Det vises for øvrig til reguleringsplanens bestemmelser. Eventuelle unntak fra disse utover det som er avklart i denne avtalen må omsøkes på vanlig måte.

5 Organisering av framtidig drift av private/felles anlegg

Utbygger har ansvar for at tomteeierne organiserer seg slik at ansvar for framtidig drift/vedlikehold av felles private anlegg som veg, parkering, vann/avløp, overvannsanlegg og lekearealer ivaretas på en forsvarlig måte. Dette skal framgå av avtaler mellom utbygger og eierne av fellesarealene.

6 Transport av avtalen

Utbygger kan etter skriftlig samtykke av kommunen overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen til andre. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. Saklig grunn vil blant annet foreligge dersom ny kontraktspart selv eller ved sikkerhetsstillelse etter kommunens skjønn mangler tilstrekkelig økonomiske evne til å gjennomføre avtalen, herunder full fondsinnbetaling.

7 Tvisteløsning


Eventuell tvist om avtalen og gjennomføringen av den avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Sør-Trøndelag tingrett som verneting. Dog skal partene forsøke å løse tvister ved forhandlinger.

8 Vedtak og underskrifter

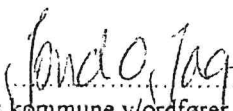
Avtalen binder utbygger fra det tidspunkt han signerer den. For kommunen er den bindende når den er politisk vedtatt og signert.

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

16/11 - 2020
.....
Dato


.....
Melhus Eiendomsutvikling AS

9/12 - 2020
.....
Dato


.....
Melhus kommune v/ordfører

