

# UTBYGGINGSAVTALE

## for Drammenvegen 64 (Melhus sentrum vest nord for rundkjøring)

### (planid 2016026)

---

#### 1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Nordic Estate AS (heretter kalt utbygger)  
Nygata 19  
7014 Trondheim  
org.nr. 996 820 475

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 /eiendommen Drammensvegen 64 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

- Reguleringsplan for Drammenvegen 64 vedtatt den 21.4.20 (planid. 2016026). I det følgende benevnes denne som «reguleringsplanen».
- 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 2.3.20

### **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 585,- pr. m<sup>2</sup> 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 på eiendommen komme til fratrukk. Fratrukk for eksisterende næringsareal kommer til fratrukk med kr 460,- pr m<sup>2</sup>

Bidraget skal være innbetalt til kommunen før det gis enten brukstillatelse eller ferdigattest.

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 atplikten 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 Oppfyllelse av bestemmelser angitt i reguleringsplanen (Utbygger gjennomfører og dekker kostnadene)**

Utbygger er ansvarlig for å gjennomføre og bekoste alle tiltak som framgår av bestemmelsene i reguleringsplanen med unntak av de tiltak som framgår av denne avtalens punkt 4.2.

#### **4.2 Oppfyllelse av rekkefølgekrav angitt i både reguleringsplanen og områdeplanen (opparbeidelse dekkes av fondet, tiltak utføres av kommunen på et senere tidspunkt)**

Kommunen er ansvarlig for å opparbeide tiltak som er angitt i områdeplanens rekkefølgebestemmelser kap 9.2.1-9.2.3 samt 9.2.8-9.2.10. Tiltaka gjennomføres etter hvert som det kommer inn penger på fondet som er omtalt i avtalens kap 3 og øvrig finansiering er i orden.

Kommunen anser ovennevnte rekkefølgekrav for å være tilstrekkelig sikret ved byggesaksbehandlingen av bygninger innenfor de eiendommene som omfattes av denne avtalen med denne avtalen og innbetaling av fond som beskrevet i avtalens kap 3 , slik at det

kan dispenseres fra disse rekkefølgebestemmelsene (Områdeplanens kap 9.2.1-9.2.3 samt 9.2.8-9.2.10). Dispensasjon behandles formelt i forbindelse med hver enkelt byggesak.

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

Det vises for øvrig til reguleringsplanens bestemmelser. Eventuelle unntak fra disse utover det som er avklart i denne avtalens kap 4.4 skal omsøkes og behandles på vanlig måte.

## **5 Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg m.v.**

### **5.1 Utbyggers ansvar overfor kommunen**

Utbygger er blant annet ansvarlig for å

- innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser, eksempelvis byggetillatelser
- koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere
- sikre anleggsområdet, utføre arbeidsvarsling og eventuelt permanent skilting. Alle arbeidsvarslings- og skiltplaner skal være godkjent av rett skiltmyndighet før anleggsarbeidet starter opp. Eventuell avsperring av offentlig veg må godkjennes av på forhånd av rett vegmyndighet og annonseres.
- i god tid å innhente gravetillatelse fra rett vegmyndighet om graving på eller ved offentlig veg, jf. særlig vegloven § 32. Før graving på kommunal grunn eller ved kommunale ledninger og annen infrastruktur skal tillatelse innhentes.
- rette seg etter vedtatt regelverk for leie av offentlige trafikkområder i Melhus kommune
- øyeblikkelig å varsle kommunen om og utbedre skader på kommunalteknisk infrastruktur
- sørge for at området fremstår som ryddig i utbyggingsperioden
- avtale praktiske løsninger for renovasjon med Re-Midt
- renholde offentlig veg som benyttes i anleggsarbeidet

### **5.2 Generelt om planlegging og utføring av anleggene**

Utbygger har det fulle ansvar for anleggene som utbygger etter denne avtalen skal opparbeide, herunder finansiering, planlegging, prosjektering, kontrahering av entreprenør, byggeledelse og nødvendig drift av anleggene før kommunal overtakelse. Utbygger gjennomfører også nødvendig grunnerverv og innhenting av rettigheter for gjennomføring av anleggene, kommunen bistår om nødvendig jfr pkt 8.

Anleggene som skal være offentlige overføres til Melhus kommune etter ferdigstillelse.

Opparbeiding av anleggene skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk, normer og godkjente planer, herunder (med synkende prioritet ved eventuell motstrid):

- Spesifikke anvisninger om utførelsen
- Denne avtalen
- Godkjente tekniske detaljplaner for veg og VA
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune – i første rekke VA-normen, vegnormen, gatelysnormen
- Gjeldende arealplaner

Utbygger skal utarbeide tekniske detaljplaner i samsvar med kommunens «Veileder for utarbeidelse av planer ved utbygging og/eller omlegging av veg-,vann- og avløpsanlegg». Planene skal samsvare med overordnet VVA-plan og ivareta eventuelle etablerte tredjemannsrettigheter, f.eks. atkomstrett og ledningstraseer. Planene sendes kommunen (ved Teknisk drift) for godkjenning.

Kommunen skal ved innsending bli gjort uttrykkelig oppmerksom på eventuelle avvik fra tidligere anvisninger fra kommunen, kommunalteknisk norm, overordnet VVA-plan eller andre vanlig benyttede normer, reguleringsplan og eventuelt andre vesentlige forhold av betydning for den tekniske detaljplanen.

Opparbeidingen skal skje i henhold til detaljplanene. Anleggsarbeidet skal ikke starte opp før planene er godkjent av kommunen. Det kan ikke påregnes gitt tillatelse til tiltak før godkjenning.

Det påhviler utbygger å kunne dokumentere at eventuelle avvik fra godkjent VVA plan m.v. er akseptert av rette vedkommende ved Teknisk drift. Kommunens aksept skal være skriftlig og må bygge på riktige og fullstendige opplysninger fra utbyggers side.

Der det fremgår av denne avtalen eller kommunen for øvrig ber om det, skal kommunen innkalles til byggemøter som omhandler anleggene eller til befaring på nærmere angitte trinn under anleggsarbeidet. Utbygger skal på anmodning gi kommunen informasjon om og tilgang til anleggene til enhver tid. Videre skal utbygger av eget tiltak informere om vesentlige forhold som han må forstå kommunen bør ha kjennskap til. Kommunens deltakelse i byggemøter eller ved befaring/kontroll innebærer ingen godkjenning av avvikende tekniske løsninger etc.

For at det kan gis midlertidige brukstillatelser for bygninger, må anleggene som utbygger skal opparbeide i h.h.til denne avtalen være ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen så langt de skal være kommunale. Det kan åpnes for å gi brukstillatelse før overtakelse dersom kommunen v/ teknisk drift etter befaring finner at det er grunnlag for dette.

### **5.3 Spesielt om veger/samferdselsanlegg**

Utbygger skal opparbeide og bekoste følgende veg- og fortausanlegg:

- Omlegging av O\_GSG med tilknytning til eksisterende g/s veg som vist i bestemmelsesområde #1. Gang og sykkelvegen skal etableres med fast dekke.
- Etablering av ny avkjørsel som vist på plankartet

Opparbeidingskostnadene omfatter detaljplanlegging, prosjektering og entreprisekostnader.

Utbygger er ansvarlig for å inngå gjennomføringsavtale med Fylkeskommunen som vegeier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kravet til innmålinger, se eget punkt i avtalen om overtakelse og sluttdokumentasjon.

### **5.4 Spesielt om vann-, avløps- og overvannsanlegg (VAO)**

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle nyanlegg og omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp som er nødvendig på grunn av utbyggers tiltak. Grensesnittet mellom private anlegg og kommunale anlegg vil fremgå av godkjente tekniske detaljplaner.

All prosjektering og utførelse av kommunale VA-anlegg skal skje i tråd med godkjent teknisk VVA plan og i tråd med Melhus kommunes gjeldende VA-norm.

Før anleggsarbeidet påbegynnes, skal prosjektdokumentasjon oversendes kommunen for gjennomgang og teknisk plangodkjenning.

I anleggsfasen skal Utbygger forholde seg til kontaktpersoner fra Melhus kommune ved Teknisk drift, som også skal ha mulighet til å delta i oppstartsmøte og byggemøter. Kontaktpersonene er oppgitt i tilknytning til godkjent VVA plan.

Før igangsettingstillatelse blir gitt for bygging innenfor planområdet, skal tillatelse være gitt til tilknytning til offentlig vann og avløp.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kravet til innmålinger, se eget punkt i avtalen om overtakelse og sluttdokumentasjon.

#### Spesielt om interne (private/felles) tekniske anlegg

Alle interne tekniske anlegg skal for egen regning og risiko prosjekteres og opparbeides av utbygger. Herunder alt internt ledningsnett for vann, spillvann og overvann, inkl. fordrøyningsanlegg for drenering og takvann. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsledninger skal skje i henhold til kommunens anvisning.

### **6 Grønnstruktur / organisering av framtidig drift av fellesanlegg**

#### Intern grønnstruktur

Utbygger skal opparbeide private/felles lekeplasser og intern grønnstruktur i tråd med reguleringsplanen og gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune.

Utbygger har ansvar for at lekeplassene og grønnstrukturen blir driftet/vedlikeholdt inntil anleggene blir overdratt til tomteeierne (eventuelt rettighetshaverne).

### **7 Organisering av framtidig drift av private/felles anlegg**

Utbygger har ansvar for at boligeierne 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.

### **8 Overføring av grunn og grunnrettigheter til og fra kommunen**

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som er avsatt til offentlige formål innenfor planområdet blir overført heftefritt og vederlagsfritt til kommunen. Dette gjelder areal regulert til offentlig gang- og sykkelveg O\_SGS.

I tillegg samtykker utbygger til at deler av gang- og sykkelvegen ligge på 30/85 inntil Drammenvegen blir omlagt i h.h.til områdeplanen. Kommunen har ikke ansvar for å tilbakeføre dette arealet når gang- og sykkelvegen blir lagt om.

Melhus kommune samtykker samtidig til å overføre den del av gnr/bnr 30/140, som inngår i reguleringsplanen og er regulert til boligformål, vederlagsfritt til utbygger. Alle utgifter i forbindelse med overdragelser av eiendom dekkes av utbygger.

## 9 Overtakelse

Etter ferdigstillelse skal anleggene som skal overtas godkjennes og overtas av kommunen ved overtakelsesforretning. Kommunen skal ikke betale vederlag for nødvendig opplæring, dokumentasjon av anleggene, mv.

Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen skal være gjennomført før overtakelsesforretningen. Arealene skal være ryddet.

### Forberedelse til overtagelsesforretning

Utbygger skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varslet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

Utbygger skal i samarbeid med kommunen og entreprenører igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. Utbygger skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal kommunen motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelse av overtagelsesforretningen.

### Sluttdokumentasjon

Utbygger skal før overtakelse levere sluttdokumentasjon (herunder FDV) i henhold til kommunens VA-norm, veg- og gatelysnorm, samt foreta nødvendig opplæring og gjennomgang med kommunen.

Innmålinger av vann- og avløpsanlegg skal leveres i henhold til innmålingsinstruks (utarbeidet av Powel). Instruksen utleveres av kommunen i oppstartsmøte eller på forespørsel.

### Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før det enkelte tiltak er ferdig, skriftlig innkalle kommunen til overtakelsesforretning. En frist på en måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- Hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder
- Eventuelle gjenstående arbeider
- Tidspunkt for ferdigbefaring
- Om grunnen er fradelt, ev fremdriftsplan for gjennomføringen av fradelingen

### Overtakelsesforretningen

Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak eller samlet overtagelse av samtlige tiltak.

Ved overtakelsesforretningen skal utbygger fremlegge status for de mangler som er notert ved ferdigbefaringen, herunder angi hvilke som er utbedret. Partene kan ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en ny befaring av det enkelte tiltak. Kommunen forutsettes å ha gjennomgått en kontroll av mottatt sluttdokumentasjon.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til NS 8405.

#### Kommunens rett til å nekte overtakelse

Det enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til utbyggingsavtalen for at overtakelse skal skje.

Kommunen kan nekte delovertakelse av et tiltak. Kommunen kan videre nekte å overta et tiltak som er midlertidig opparbeidet.

Kommunen kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

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

#### Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse av det enkelte anlegg inntreer følgende virkninger:

- Eiendomsretten til anlegget går over fra utbygger til kommunen
- Kommunen får formell rett til å ta anlegget i bruk
- Risikoen for anlegget går over fra utbygger til kommunen (jf. dog mangelsansvar)

## **10 Mangelsansvar**

Utbygger er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anleggene, herunder skader (eksempelvis setninger) etter overtakelsen og som ikke skyldes bruken. Dersom utbedring ikke utføres innen rimelig tid, kan kommunen kreve utbedringskostnadene erstattet.

Kommunen må reklamere overfor utbygger innen rimelig tid og senest 5 år etter formell overtakelse av det aktuelle anlegget. For feil og mangler som har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos utbygger eller utbyggers kontraktshjelpere, gjelder ingen reklamasjonsfrist.

Utbygger har også etter overtakelsen ansvar for skader på anleggene som følge av anleggstrafikk ved utbygging av boligfeltet.

Partene kan kreve at det skal gjennomføres felles befaringer i reklamasjonstiden for å gjennomgå anleggene generelt eller som følge av feil som oppdages.

## **11 Bankkaranti**

Kommunen kan kreve at utbygger stiller nødvendig sikkerhet for gjennomføring av gjenværende forpliktelser etter avtalen hvis brukstillatelse til boliger skal gis før overtakelse av relevante anlegg. Det samme gjelder dersom kommunen skal overta anlegg med mer enn ubetydelige feil/mangler. Sikkerhet stilles på selvskyldnervilkår av bank eller godkjent

finansieringsinstitusjon. Kommunen kan kreve at garantien stilles som påkravsgaranti («on demand»).

Før anlegg overtas av kommunen, plikter utbygger uansett å stille slik bankgaranti med 3 % av kostnadene til anlegget.

Utbygger skal på forespørsel få utarbeid et forsvarlig kostnadsoverslag eller annen dokumentasjon for kostnadene.

Garantien skal gjelde i tre år etter at samtlige anlegg er overtatt/godkjent av kommunen.

## **12 Merverdiavgift**

Partene har som intensjon å inngå en egen avtale om justering av merverdiavgift, jf. merverdiavgiftsloven kapittel 9.

## **13 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.

## **14 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. Indirekte tap dekkes ikke.

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

## **15 Tinglysing**

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på gnr. 137 bnr. 21.

## **16 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.

## **17 Tvisteløsning**



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

### 18 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.

05.05.20

.....  
Dato

*Rosa I. Kent*

.....  
Nordic Estate AS

26/6-20

.....  
Dato

*Jørund Jørgensen*

.....  
Melhus kommune v/ordfører



