

Erklæring/avtale om opparbeiding av infrastruktur og innbetaling til fond i tilknytning til ny Gimse barneskole og parkeringshus

1. Formål og bakgrunn

Melhus kommune v/Bygg og eiendom skal oppføre ny Gimse skole på eiendommen gnr. 30 bnr. 4. Eksisterende skolebygninger skal rives i tilknytning til prosjektet etter at ny bygning tas i bruk. Videre skal det oppføres parkeringshus, eventuelt med idrettshall. I områdeplanen og detaljreguleringsplanen er det satt rekkefølgebestemmelser til aktuelt område som kan oppfylles gjennom utbyggingsavtale om fondsinnbetaling.

Denne erklæringen har som formål å sikre at skoleprosjektet skal bidra til infrastrukturfondet for Melhus sentrum på samme vilkår som forventes stilt overfor private utbyggere, sikre åpenhet og legge til rette for nødvendige byggetillatelse kan bli gitt til rett tid.

Erklæringen tar utgangspunkt i:

- Områdeplan for Melhus sentrum (planid. 2016001) - «områdeplanen»
- Detaljregulering Gimse barneskole og parkeringsanlegg (planid. 2019009)
- Kommunestyrets vedtak den 17.12.2019 (sak 120/19) om Modell for finansiering av felles infrastruktur mv. i henhold til rekkefølgebestemmelser Melhus sentrum (ref. 18/4670)
- Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak den 16.6.2015 under sak 51/15 (jf. plan- og bygningsloven § 17-2)

2. Prosjektets bidrag

Det forutsettes at 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.

Skoleprosjektets bidrag til fondet beregnes og betales som i fastsatt kommunestyrets vedtak. Tiltaket ligger innenfor området Sentrum vest, sør for rundkjøring. Bidraget utgjør kr 250 pr. m² BRA for nye bygninger til formål tjenesteyting, samt parkeringshus/idrettshall. BRA som skal legges inn i matrikkelen legges til grunn, men parkeringsareal under bakkenivå skal trekkes fra. Det innebærer at alle innvendige arealer over bakkenivå regnes med herunder overbygd parkering, mens utvendig parkering ikke medregnes.

Bidraget reduseres tilsvarende for eksisterende bygninger som rives i prosjektet.

Bidraget skal være innbetalt til kommunen før det gis brukstillatelse eller ferdigattest. Bidraget reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt den 1.1.2020 til faktureringsstidspunktet.

Plikten til å bidra til fondet består inntil bidraget er innbetalt, også etter at infrastrukturen som fondet skal finansiere er opparbeidet.

3. Særlig om opparbeiding av infrastruktur med kostnadsdekning av fondet

Kostnadsoverslag skal godkjennes på forhånd av Teknisk drift, og kan ikke overskrides uten at det blir avtalt.

Anskaffelsene skal foretas etter regelverket om offentlige anskaffelser.

Opparbeidingskostnadene kan motregnes i fondsbidraget (forutsatt at de ikke allerede er dekket av fondet). Kostnadene omfatter kun entreprisekostander. Rentekostnader inngår ikke. Indeksregulering av bidraget stanser ved ferdigstilling/offentlig overtakelse av vedkommende anlegg.

Dersom opparbeidingskostnadene ikke er avklart før plikten til innbetaling oppstår, kan det holdes tilbake et beløp som sikrer at kostnadene og innbetaling samlet ikke overstiger det totale bidraget. Beløpet må dokumenteres og godkjennes av Teknisk drift.

Dersom opparbeidingskostnadene overstiger prosjektets bidrag til fondet, forutsettes at det overskytende utbetales fra fondet etter de regler eller praksis som blir etablert. Konkret beslutning om utbetaling tas av bevilgende myndighet i kommunen.

4. Infrastruktur som skal opparbeides i skoleprosjektet

Infrastrukturen som skal opparbeides og/eller finansieres gjennom skoleprosjektet framgår av vedlegget «Rekkefølgekrav Gimse skole / parkeringshus» (datert 7.9.2020) med tilhørende kart. Det presiseres at Nerflata og tiliggende trafikkområder ikke overtas til kommunal drift og vedlikehold. For annen offentlig infrastruktur gjelder:

Opparbeidingen skal skje i samsvar med reguleringsplan, teknisk VVA-plan, kommunaltekniske normer og nærmere detaljerte planer som skal godkjennes av kommunen, ved Teknisk drift. Grensesnitt mellom private anlegg kan også framgå av godkjente VVA-planer. Teknisk drift skal innkalles til relevante oppstarts-/byggemøter eller befaring på nærmere angitte trinn under anleggsarbeidet.

Særlig om overtakelse

Innkalling til overtakelsesforretning:

Skoleprosjektet skal innen rimelig tid før det enkelte anlegg er ferdig skriftlig innkalle Teknisk drift til ferdigbefaring og overtakelsesforretning. En frist til overtakelsesforretning på én måned skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- Hvilke anlegg overtakelsesforretningen gjelder
- Eventuelle gjenstående arbeider
- Tidspunkt for ferdigbefaring

Forberedelse til overtagelsesforretning

Skoleprosjektet 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.

Skoleprosjektet skal i samarbeid med Teknisk drift og entreprenører igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. Skoleprosjektet skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er

ikke annet avtalt skal Teknisk drift motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før overtagelsesforretningen.

Sluttdokumentasjon:

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

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

Overtakelsesforretningen:

Overtakelse skjer ved overtagelsesforretning for hvert enkelt anlegg eller samlet overtagelse av samtlige anlegg.

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

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

5. Byggesaken

Det forutsettes at denne erklæringen er grunnlag for at kommunen ved byggesaksbehandlingen av ny skolebygning på gnr. 30 bnr. 4 og parkeringshus/idrettshall på gnr. 30 bnr. 128 legger til grunn at følgende rekkefølgekrav i områdeplanen er økonomisk sikret gjennom fondsinnbetaling:

- Punkt 9.2.1 – 9.2.3 (hele planområdet)
- Punkt 9.2.8 og 9.2.10 (vestsiden av Gaula)

Tilsvarende forutsettes for detaljreguleringsplan for Gimse barneskole og parkeringsanlegg:

- Punkt 9.2.1 – 9.2.6

Øvrige rekkefølgekrav dokumenteres på alminnelig måte i byggesøknader. Det skal søkes om dispensasjon for rekkefølgekrav som ikke oppfylles, jf. vedlegget «Rekkefølgekrav Gimse skole / parkeringshus» (datert 5.11.2020).

Melhus, den 23.2021



Morten Børseth
Enhetsleder, Bygg og eiendom

