

**UTBYGGINGSAVTALE**  
**for Losjevegen Park Eiendommene gnr 92 bnr 16/18 og 55 m.fl (Melhus**  
**sentrum øst)**  
**(planid.2020001)**

---

**1. Partene i avtalen**

Denne avtalen er inngått mellom

Losjevegen Park AS (heretter kalt utbygger)  
c/o Tryggvason Holding AS  
Sorgenfrivegen 9  
7031 Trondheim

org.nr. 924 313 862

og

Melhus kommune, org.nr. 938 726 027 (heretter kalt kommunen)

**2. Formål, 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 Losjevegen Park /eiendommene 92/16 92/18 og 92/55 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 Losjevegen gnr 92 bnr 16/18/55 m.fl. vedtatt den 14.12.21 (planid. 2020001). 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)
- Kommunestyrets vedtak i sak 87/17 prinsipp sak om inngåelse om bruk av justeringsmodellen og/eller anleggsbidragsmodellen i forbindelse med utbyggingsavtaler
- Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale er kunngjort den 21.4.20

### **3. Avtalens varighet**

Utbyggingsavtalen varer til partene har gjennomført sine forpliktelser etter avtalen. Utbyggingsavtalen må tilpasses omstendighetene dersom vesentlige forutsetninger for avtalen endres, for eksempel hvis reguleringsplanen mister rettsvirkning. Partene er likevel forpliktet i forhold til allerede gjennomførte deler av avtalen dersom slike forhold skulle inntre.

### **4. Innbetaling til fond**

#### **1. Generelt**

Utbyggers bidrag til fond beregnes og betales som fastsatt nedenfor. Byggteknisk forskrift (TEK) gjelder ved beregning av tillatt utnyttning, herunder inkludering av parkeringsareal i BRA. Parkeringsareal under bakken regnes likevel ikke med. Bidraget reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt den 1.1.2020.

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

Bidraget skal være innbetalt til kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningene. Der bygningen omfatter flere bruksenheter eller deler, forutsettes innbetaling for hele bygningen før første tillatelse. Ved eventuelt forsinket innbetaling gjelder renteplikt med videre etter forsinkelsesrenteloven. 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 også etter at anleggene 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 sikret ved f.eks. bankgaranti.

Partene forutsetter at fondsinnbetaling gir kommunen grunnlag for å anse områdeplanens rekkefølgebestemmelser i punkt 9.2.1-9.2.7 som også er videreført i reguleringsplanen (punkt 6.1,6.2 6.3 6.5,6.6 og 6.7) for å være oppfylt, slik at den gir grunnlag for å gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Dispensasjon behandles samtidig med utbyggingsavtalen. Det skal betales ordinært gebyr for behandling av dispensasjon.

#### **2. Fond til felles infrastrukturiltak**

Utbyggers bidrag til fondet beregnes og betales som fastsatt i kommunestyresaken. Bidraget utgjør kr 340,- pr. m<sup>2</sup> BRA (før indeksregulering) for nye boliger som oppføres.

Kommunen har opprettet et fond i samsvar med kommunestyrets vedtak den 17.12.19 som skal benyttes til opparbeiding av den i saken nærmere beskrevne infrastruktur.

Kostnader til anlegg som er forutsatt dekket av fondet framgår av områdeplanens bestemmelser 9.2.1-9.2.7

Øvrige anlegg som skal opparbeides i forbindelse med reguleringsplanen er ikke forutsatt dekket via fondet.

### 3. **Innbetaling i fond til områdelekeplass**

Uteoppholdsarealer og lekeplass i h.h.til kommunens Norm være ferdig opparbeidet i før første bolig tas i bruk, eller senest påfølgende vekstsesong

Områdene som i reguleringsplanen er avsatt til uteoppholdsareal og lekeplass, tilfredsstillers ikke de krav til minste uteoppholdsareal som følger av Melhus kommunes norm for uteoppholds- og lekeareal (vedtatt 5.5.2015) og reguleringsplanen. I henhold til disse skal det for området opparbeides områdelekeplass på 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Kommunen har opprettet et fond som øremerkes leke- og grøntarealer i Melhus sentrum øst. Fondet gir utbyggere mulighet til å bidra med midler som skal nyttes til leke- og grøntarealer i områder med lav grøntareal- og lekeplassdekning som ikke dekkes i den enkelte plan. Rente som til enhver tid opptjenes på midlene, vil bli godskrevet Melhus kommune.

Kontantbidraget til områdelekeplass utgjør kr 125,- pr m<sup>2</sup> BRA (før indeksregulering) for boligareal og kommer i tillegg til fonsinnbetalingen som framgår av pkt 4.2

Partene forutsetter at fonsinnbetalingen gir kommunen grunnlag for å anse reguleringsplanens bestemmelser punkt 3.1.14 og punkt 6.9 om områdelekeplass tilstrekkelig sikret slik at den gir grunnlag for å dispensere fra disse bestemmelsene

### 5. **Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg mv.**

#### 1. **Enkelte plikter som Utbygger har eller påtar seg**

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 midlertidig skilting. Alle arbeidsvarslings- og skiltplaner skal være godkjent av rett skiltmyndighet før anleggsarbeidet starter opp. Eventuell avsperring av offentlig veg må godkjennes 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
- umiddelbart varsle kommunen om skader på kommunalteknisk infrastruktur og utbedre disse etter kommunens nærmere anvisning
- sørge for at området fremstår som ryddig i utbyggingsperioden
- avtale praktiske løsninger for renovasjon med Re-Midt
- renholde privat og offentlig veg som benyttes ved anleggsarbeid i utbyggingsområdet

- sørge for at entreprenør er orientert om kravene som stilles reguleringsplan, VVA planer og utbyggingsavtale

## 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.

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

- Arealplaner
- Spesifikke avtaler om utførelsen (som bør være skriftlig, jf. nedenfor)
- Godkjent teknisk VVA-plan (Godkjent 9.6.23)
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune – i første rekke VA-normen, vegnormen, gatelysnormen
- Godkjent overordnet VVA-plan (godkjent 22.6.21.)

Ved eventuelle avvik fra gjeldende arealplaner er utbygger pliktig til å innhente nødvendige dispensasjoner event utføre nødvendige reguleringsendringer.

Det påhviler Utbygger å kunne dokumentere at eventuelle avvik fra godkjente VVA-planer, normer mv. er godkjent av oppgitt kontaktperson hos kommunen eller annen med stillingsfullmakt. Kommunens godkjenning skal være skriftlig og må bygge på riktige og fullstendige opplysninger fra Utbyggers side. Kontaktperson er opplyst ved godkjenning av teknisk VVA-plan i brev av 9.6.23.

Kommunen skal innkalles til byggemøter for anleggene eller til befaring slik det framgår av godkjenningsbrev av 9.6.23. 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 i seg selv ingen godkjenning av avvikende tekniske løsninger etc.

Det forutsettes at alle anlegg er opparbeidet i tråd med utbyggingsavtalen og eventuelt overtatt av kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger og andre bygninger. Dersom tillatelse må vurderes gitt før overtakelse av de kommunale anleggene, skal kommunen ved Teknisk drift på forhånd gis mulighet til å befare anleggene og orientere byggesaksavdelingen om resultatet. Utbygger må se til at denne prosessen starter i god tid før behovet for tillatelse foreligger.

## 3. Særlig om vegger/samferdselsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste følgende samferdselsanlegg, inklusive skilting og andre tilhørende installasjoner:

- Gatelysanlegg langs Losjevegen fram til Løvsetvegen (privat veg) Plassering i tråd med avtale med aktuelle grunneiere og godkjent av Melhus kommune.
- Gangveg/gangareal SGG langs privat veg (SKV) (privat)

- Utbedring av SKV i h.h.til bestemmelsene i reguleringsplanen(privat)
- Adkomst/ snuhammer SV(privat)

#### 4. Særlig om vann- og avløpsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle nyanlegg og omlegginger som kommunen finner nødvendig som følge av Utbyggers utbyggingsprosjekt. Grensesnittet mellom private og kommunale anlegg framgår av teknisk VVA-plan godkjent av Melhus kommune i brev av 9.6.23 saksnr 2023/331-16

Kontaktperson ved Teknisk drift skal motta invitasjon til oppstartsmøte og relevante byggemøter.

Før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning, skal det være gitt tilknytningstillatelse til offentlig vann og avløp. Utbygger har ansvar for at det foreligger et tilfredsstillende VA-nett fra eget utbyggingsområde helt fram til offentlig VA-nett i drift. Dette innebærer blant annet at det må sikres rettigheter til ledninger som ennå ikke er overtatt av kommunen og at nye ledninger faktisk legges til rett tid. Tinglyst bruksrett til private ledningsanlegg må foreligge før igangsettingstillatelse gis.

#### 6. Private felles anlegg – opparbeiding og framtidig drift

Private felles 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 offentlige vann- avløpsledninger skal skje i henhold til kommunens anvisning.

Lekeplasser og intern grønnstruktur skal opparbeides i tråd med reguleringsplanen og gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune.

Utbygger har ansvar for drift og vedlikehold inntil anleggene blir overdratt til brukerne.

Utbygger har ansvar for at brukerne organiserer seg slik at ansvar for framtidig drift og 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 brukerne. Brukernes/eiendommenes rettigheter og plikter skal på hensiktsmessig måte tinglyses til rett tid, f.eks. i forbindelse med fradeling av enkelttomter i utbyggingsområdet.

#### 7. Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen

Utbygger har ansvar for at kommunen sikres adgang til ledningstraseer (inklusive hensynssone), kummer, hydranter, styringsskap, gatelysanlegg og andre mindre innretninger og anlegg ved en tinglyst grunnrettighet. Rettigheten skal være i samsvar med kommunens standardvilkår/mal. Tinglysing skal foretas før eventuell fradeling av enkelttomter i utbyggingsområdet.

Grunnrettigheten skal også gi rett til i passende avstand å beskjære eller fjerne vegetasjon i nærheten av gatelysanlegg som skal overtas av kommunen, som kan være til ulempe for anleggets funksjon eller vedlikehold.

## 8. Bankgaranti

Hvis det skal gis brukstillatelse til bygninger før overtakelse av offentlige anlegg, kan kommunen kreve at det stilles selvskyldner bankgaranti som sikkerhet for gjennomføring av gjenstående forpliktelser etter avtalen. Det samme gjelder dersom kommunen skal overta anlegg med mer enn ubetydelige feil/mangler.

Før anlegg overtas av kommunen, skal kommunen ha fått stilt slik sikkerhet med 3 % av opparbeidingskostnadene til anlegget.

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

Sikkerheten skal gjelde i tre år etter at vedkommende anlegg er godkjent og overtatt av kommunen.

## 9. Overtakelse

Etter ferdigstilling skal anleggene som skal være offentlige i h.h.til godkjent teknisk VA plan, samt gatelys langs Losjevegen godkjennes og overtas av vederlagsfritt av kommunen ved overtakelsesforretning.

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

### Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før det enkelte anlegg er ferdig skriftlig innkalle kommunen 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

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 overtagelsesforretningen.

#### Sluttdokumentasjon

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

Innmålinger av vann- og avløpsanlegg skal leveres i henhold til kommunens innmålingsinstruks. Instruksen utleveres av kommunen i oppstartsmøte eller på forespørsel. Innmåling må skje fortløpende under anleggsarbeidet.

#### Overtakelsesforretningen

Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt anlegg eller samlet overtakelse av samtlige anlegg.

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 anlegg. 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 anlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til utbyggingsavtalen for at overtakelse skal skje. Dette innebærer blant annet at kommunen kan nekte å overta deler av anlegg, midlertidig opparbeidede anlegg eller hvis dokumentasjonen ved overtakelse er mangelfull.

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler innen rimelig tid.

### **10. Mangler ved anleggene**

Utbygger er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anleggene, herunder følgeskader av den opprinnelige mangelen. Ansvarer omfatter også skader (eksempelvis setninger) etter overtakelsen som ikke skyldes bruken. Dersom utbedring ikke utføres innenfor en rimelig frist som kommunen setter, kan kommunen foreta utbedringen på Utbyggers bekostning. Kommunen kan fremme krav direkte overfor Utbyggers kontraktsmedhjelpere.

Kommunen må reklamere overfor Utbygger innen rimelig tid og senest 5 år etter overtakelsen av det aktuelle anlegget. For feil og mangler som skyldes forsett eller grov uaktsomhet hos Utbygger eller Utbyggers kontraktsmedhjelpere, gjelder ingen reklamasjonsfrist.

Utbygger har, uavhengig av egen skyld, ansvar for skader på anleggene også etter overtakelsen som følge av anleggstrafikk ved utbygging med utgangspunkt i reguleringsplanen.

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

### **11. Mislighold**

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen og forholdet ikke er regulert i avtalevilkårene om mangler ved anleggene, 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.

### **12. Merverdiavgift**

Kommunen tar sikte på å inngå en egen avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift som har påløpt ved opparbeiding av anleggene dersom Utbygger ber om det, jfr kommunestyrets vedtak den 21.11.2017 sak 87/17. Det forutsettes blant annet at kostnadene til anleggene er minst 2 millioner kroner og at kommunen skal beholde 20% av justert avgift for administrasjon og risiko. Utbygger kontakter kommunen hvis slik avtale er aktuelt.

### **13 Tinglysing**

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på eiendommen (knr. 5028) gnr. 92 bnr.16,18 og 55. Utbygger har ansvar for at hjemmelshaver medvirker til dette.

### **13. 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 og eventuelt mekling.

### **14. Underskrifter**

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

### **15. Vedlegg**

- Godkjent teknisk VVA-plan 9.6.23
- Tegning HC 001 G-01 anlegg som overtas av kommunen er merket med gult. (gjelder hovedanlegg)



19.06.2023

Dato

Mona Skjerve

Losjevegen Park AS

7/9-23

Dato

Sandra Jaktøyen

Melhus kommune v/ordfører

