

UTBYGGINGSAVTALE

for Melhusvegen 405. Gnr. 94 bnr.181

(planid. 2021001)

1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Rathus AS (heretter kalt Utbygger)
org.nr.928 488 543

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 Melhusvegen 405 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 Melhusvegen 405 vedtatt den 14.12.21 (planid. 2021001). I det følgende benevnes denne som «reguleringsplanen».
- Områdeplan for Melhus sentrum (planid 2016001). I det følgende benevnes denne som “områdeplanen”
- Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak den 16.6.2015 under sak 51/15 (jf. plan- og bygningsloven § 17-2)
- Kommunestyrets vedtak den 17.12.2019 (sak 120/19) Modell for finansiering av felles infrastruktur mv i hht. rekkefølgebestemmelser Melhus sentrum (sak 18/4670) I det følgende benevnt som «kommunestyresaken» Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler
- Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune
- Godkjent overordna VVA plan. Godkjenningsdato 29.6.21. saksnr 21/94

3. Avtalens varighet

Avtalen varer til partene har fylt opp sine forpliktelser etter avtalen. Utbyggingsavtalen kan falle bort eller må tilpasses omstendighetene dersom vesentlige forutsetninger for avtalen endres, for eksempel hvis reguleringsplanen mister rettsvirkning.

4. Innbetaling til fond

4.1. Generelt

Utbyggers bidrag til fond beregnes og betales som fastsatt nedenfor. Byggeteknisk forskrift (TEK) gjelder ved beregning av tillatt utnytting. Bidraget reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt den 1.1.2020.

Utbyggers ansvar gjelder førstegangsoppføring av bygninger knyttet til den aktuelle fondsordningen. Eventuelt tilbygg eller bruksendring etter overdragelse av ferdigstilte bygninger er ikke omfattet av denne avtalen.

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 atplikten 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 intensjonene i områdeplanens rekkefølgebestemmelser i punkt 9.2.1 - 9.2.7 for å være sikret, slik at den gir grunnlag for å gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Rekkefølgebestemmelsene punkt 9.2.4 må faktisk være oppfylt før det kan gis brukstillatelse innenfor området. Tiltaket er pr 13.10.22 godt i gang og forventes ferdigstilt i løpet av kort tid og innen utgangen av 2022.

4.2. Fond til felles infrastrukturtiltak

Melhus kommune har opprettet et fond i samsvar med kommunestyrets vedtak 17.12.19 som skal benyttes til opparbeiding av den i saken nærmere beskrevne infrastruktur. Utbyggers bidrag til fondet beregnes og betales som fastsatt i kommunestyresaken, med mindre annet avtales mellom partene.

Utbyggers bidrag til fondet er fremforhandlet mellom partene. Bidraget utgjør 175,34 - pr m2 BRA. For fratrekk for riving gjelder de samme satser.

Fondsinnbetalingen forutsettes å dekke deler av kostnadene til følgende anlegg i områdeplanen: gangbru over Gaula (o_GS16), ledningsnett i pkt. 9.2.4, jernbanevegen med belysning (o_GS4), samt o_TG1 og o_TG3.

5. Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg mv.

5.1. Veger/samferdselsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste nødvendige samferdselsanlegg som framgår av reguleringsplanen, inklusive nødvendig skilting og andre tilhørende installasjoner.

Dette gjelder o_SF2, i tråd med reguleringskart og bestemmelser og med tilpasning ut mot Melhusvegen.

Det forutsettes at det inngås gjennomføringsavtale med Trøndelag Fylkeskommune for gjennomføring av o_SF2. Byggingen må gjennomføres på en slik måte at den kan vedlikeholdes på en grei måte og ikke vanskeliggjør en eventuell senere tilpassing til et mer helhetlig gang- og sykkelvegssystem i tråd med områdeplanen med tanke på blant annet høyde.

5.2. 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.
- 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 avfallsselskap
- 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

5.3. 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)
- Godkjente tekniske VVA-planer.

- Godkjent overordnet VVA-plan (datert 23.juni 2021/revisjon 3, godkjent 29.6.21)
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune – i første rekke VA-normen, vegnormen, gatelysnormen

Utbygger skal utarbeide tekniske VVA-planer 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. atkomsrett og ledningstraseer. Planene sendes kommunen ved Teknisk drift for godkjenning.

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

Anleggsarbeidet skal ikke starte opp før de tekniske VVA-planene er godkjent av kommunen. Det kan ikke påregnes gitt igangsettingstillatelse for tiltak før godkjenning.

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 vil bli opplyst ved godkjenning av tekniske VVA-planer.

Der det fremgår av denne avtalen eller kommunen for øvrig ber om det, skal kommunen innkalles til byggemøter for 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 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.

5.4. Særlig om veger/samferdselsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste følgende samferdselsanlegg, inklusive skilting og andre tilhørende installasjoner. Standard og gjennomføring avklares med veieier gjennom gjennomføringsavtale.

- O_SF2 – overtas av Fylkeskommunen, jf. gjennomføringsavtale med fylkeskommunen

5.5. 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 avklares i teknisk VA-plan.

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.

5.6. Grønnstruktur

Grønnstruktur GBG skal opparbeides av utbygger, området skal være åpent for allmennheten.

6. Private anlegg – opparbeiding og framtidig drift

Private 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.

Intern blågrønnstruktur skal opparbeides i tråd med reguleringsplanen.

Utbygger har ansvar for at private anlegg som avkjørsel parkering, vann/avløp, overvannsanlegg og grønnstruktur ivaretas på en forsvarlig måte.

7. Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig formål blir overført vederlagsfritt til kommunen uten pengeheftelser. Det samme gjelder rettigheter til annet areal som er nødvendig for drift og vedlikehold av offentlig ledningsnett.

For atkomstadgang, ledningstraseer (inklusive hensynssone), kummer, hydranter, styringsskap, gatelysanlegg og andre mindre innretninger som ligger utenfor areal regulert til offentlige formål er det tilstrekkelig at kommunen sikres tilgang til arealer og anlegg ved en tinglyst grunnrettighet. Rettigheten skal være i samsvar med kommunens standardvilkår/mal. Tinglysing skal foretas før kommunen overtar anlegget

Kommunen kan på bestemte vilkår (jf. plan- og bygningsloven kapittel 16) ekspropriere grunn/rettigheter. Dersom ekspropriasjon fra tredjemann er nødvendig for å realisere anleggene, tar kommunen sikte på å bistå Utbygger med dette. Utbygger er kjent med at

kommunen står fritt i den konkrete vurderingen og at Utbygger må godtgjøre at det er gjort grundige forsøk på å komme til enighet med grunneier. Videre at gjennomføring og garantistillelse må avtales nærmere med kommunen, samt at erstatningsbeløp, skjønnsak for domstolene og alle andre kostnader i saken etter vanlig praksis må dekkes av Utbygger.

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

Overføring av grunneiendom og 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, 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. Innmåling må skje fortløpende under anleggsarbeidet.

Overtakelsesforretningen

Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt anlegg eller samlet overtagelse 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. Tinglysing

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på eiendommen (knr. 5028) gnr. 94 bnr. 181. 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 verneeting. Dog skal partene forsøke å løse tvister ved forhandlinger og eventuelt meklings.

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 overordnet VA-plan (29.06.2021).

.....
Dato

.....
Utbygger

31/10-23
.....
Dato

.....
Melhus kommune wordfører

