

UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av **Strandvegen 31** i Melhus kommune

mellom

SG Boliger AS og

Melhus kommune (Org nr. 938 726 027)

1. AVTALENS PARTER

Avtalen er inngått mellom SG Boliger AS (heretter kalt «utbygger») og Melhus kommune (heretter kalt «kommunen»).

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

I samsvar med plan og bygningsloven § 17-4, kunngjorde Melhus kommune 26.1.2016, oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger hva angår utbygging av eiendom med gnr./bnr. 30/88 i Melhus kommune. Reguleringsplanen ble vedtatt i kommunestyret i sak 92/16 den 25.10.2016 med planidentifikasjon 2016009 (heretter kalt «reguleringsplanen»).

3. AVTALENS HJEMMELSGRUNNLAG

- Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 kapittel 17
- Vedtak etter plan- og bygningsloven § 17-2, fattet av kommunestyret i sak 51/15 den 16.6.2015
- Reguleringsplanen

4. AVTALENS FORMÅL OG INNHOLD

Avtalens formål er å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og derav sikre en effektiv gjennomføring og forutsigbarhet for alle parter i forbindelse med utbygging av gnr./bnr. 30/88.

Avtalen gjelder innbetaling til kontantbidrag (fond) øremerket opparbeidelse av områdelekeplass i Melhus sentrum Vest.

5. AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt, eller når reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkninger.

Ved helt eller delvis bortfall av utbyggingsavtalen etter første ledd, har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av eiendommen som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. Forhandlingene skal basere seg på de lovregler og prinsipper som gjelder for utbyggingsavtaler på det tidspunkt forhandlingene starter.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytet ikke tilbakeføres. Dersom SG Boliger AS har innbetalt fond, jf. punkt 6.1, som ikke er brukt av kommunen på bortfallstidspunktet, har kommunen plikt til å bruke dette kontantbidraget til opparbeidelse av uteoppholdsarealer/lekeplass.

6. PARTENES PLIKTER

6.1 Uteoppholdsarealer/lekeplass

I reguleringsplanen er det ikke avsatt areal til områdelekeplass. Dette tilfredsstiller ikke de krav til minste uteoppholdsareal som følger av Melhus kommunes norm for uteoppholds- og lekeareal (vedtak fattet av Melhus Kommunestyre den 5.5.2015). I henhold til normen skal det i områder med høy fortetting opparbeides områdelekeplass på 10 m² pr. boenhet, dog minst 1.500 m².

I henhold til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse pkt. 8.3 skal områdelekeplass – før første bolig tas i bruk – være opparbeidet i samsvar med områder med høy fortetting i henhold til Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

Kommunen oppretter et fond som øremerkes leke- og grøntarealer i Melhus sentrum Vest. Fondet gir utbyggere mulighet til å bidra med midler som skal nyttes til leke- og grøntarealer i områder med lav grøntareal- og lekeplassdekning. Rente som til enhver tid opptjenes på midlene, vil bli godskrevet fondet.

Dersom utbygger oppfyller sine forpliktelser etter avtalen, skal Melhus kommune innvilge søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse pkt. 8.3.

- **Bidrag til fondet, beregningsmåte og tidspunkt for innbetaling**

Utbygger skal – før det gis igangsettingstillatelse – betale et anleggsbidrag på kr. 120,- pr. m² BRA. Bidraget skal innbetales til Melhus kommune etter regning. Kontantbidraget kan betales før forfall. Etter forfall påløper renter og purregebyr i tråd med forsinkelsesrenteloven.

Plikten til å betale kontantbidrag etter avtalen gjelder selv om uteoppholdsarealer/lekeplass er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom igangsettingstillatelse ikke gis for det antall BRA det er søkt om i henhold til søknad om igangsetting, skal overskytende kontantbidrag tilbakebetales til utbygger.

Anleggsbidraget skal indeksreguleres per. 1. januar hvert år i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Anleggsbidraget dekker et konkret behov utløst av tiltaket. Utbyggers bidrag står i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad utbyggingen utløser behovet for leke- og grøntarealer.

7. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan, med samtykke av kommunen, overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen til andre på samme vilkår.

8. 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.

9. TVISTELØSNING

Enhver tvist mellom partene om forståelsen av denne avtale kan søkes avklart gjennom forhandlinger og ev. mekling. Dersom enighet ikke oppnås, kan hver av partene reise sak ved de alminnelige domstoler. Verneting er Sør-Trøndelag tingrett.

10. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Hver av partene har forpliktet seg til avtalen fra det tidspunkt parten signerer. Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er politisk vedtatt.

11. VEDLEGG

Bestemmelser i reguleringsplanen

12. PARTENES UNDERSKRIFTER

Denne avtalen er utferdighet i 2 - to – eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Klebu 19/12-2016

(Sted, dato)

Melhus, den 12/5-17

Pieter Frisellbahr

SG Boliger AS

Sumat

Melhus kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL DETALJPLAN STRANDVEGEN 31 OMFATTER GNR/BNR 30/88, DEL AV 1735/1 PLANID 2016009

Planen er vedtatt i Formannskapet/Kommunestyret dato som sak
Sist revidert 05.10.2016.

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan – og bygningsloven:

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B1)
- Renovasjonsanlegg (f_R)
- Uteoppholdsareal (f_L/O1)

§12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Kjøreveg (o_KV1, f_KV2)
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser (f_P1)

§ 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur

§ 12-6 HENSYNSSONER

- Frisikt (H140_1, 2)
- Flomfare (H320_1)

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B1)

Bebyggelsen i B1 kan oppføres som leilighetsbygg i maks. 2 etasjer, med min. 6 og maks. 8 boenheter. Bebyggelsen skal oppføres uten kjeller. Terrenget skal heves til minimum kote $c=+8,2$ der boligbygget skal oppføres. Golv på 1. boligplan skal ikke være lavere enn 8,3 m.

Maksimal tillatt mønehøyde/øvre gesims er kote $c=+ 17,5$.

Tak tillates utformet som saltak, pulttak eller flatt tak og kan ha takvinkel mellom 0-37 grader.

Minimum tillatt bebygd areal er 80 %-BYA.

Maksimum tillatt bebygd areal er 100 %-BYA.

1.2 Renovasjonsanlegg (f_R)

Område f_R skal benyttes til felles renovasjon for beboere i B1. Renovasjon skal løses med enkeltunker eller at beboerne deler på noen større dunker. Sjøpeldunkene må ikke plasseres slik at de hindrer friskt ved utkjøring fra planområdet.

1.3 Uteoppholdsareal (f_L/O1)

F_L/O1 skal benyttes som felles lek/uteoppholdsareal for fremtidige beboere av B1, og skal møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. f_L/O1 skal oppføres iht. gjeldende norm for lekeareal.

Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på lekeareal. F_L/O1 skal opparbeides før første bolig kan tas i bruk.

2. SAMFERDSEL OG ANLEGG

2.1 Kjøreveg (o_KV1, f_KV2)

O_KV1 er offentlig kjøreveg i planen (FV735/Strandvegen).

F_KV2 er adkomst til planområdet og skal benyttes som felles kjøre-/manøvreringsareal for beboere i B1.

2.2 Gangveg/gangareal

Felles gangveger for beboerne i B1 er regulert til 1,5 meters bredde. Gangvegene skal opparbeides med stigningsforhold og hvileramper som angitt i situasjonsplan datert 24.09.15. Rampene skal sikres med rekkverk.

2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet mellom eiendommen 30/88 og Strandvegen er regulert til annen veggrunn. Området kan benyttes teknisk infrastruktur, samt snøopplagring, så lenge dette ikke er til hinder for friskt.

2.4 Parkeringsplasser (f_P1)

Område f_P1 skal benyttes til felles parkering for beboere i B1. Det skal opparbeides 8 p-plasser i carport, samt 4 gjestep-plasser utendørs. Garasjebygg kan oppføres i en etasje, uten kjeller, og maksimal tillatt mønehøyde/øvre gesims er kote c= + 12,0. Tak tillates utformet som saltak, pulttak eller flatt tak og kan ha takvinkel mellom 0-37 grader. Bygget må oppfylle krav til brannmotstand da avstanden til bebyggelse på nabotomta er mindre enn 8 meter. Byggegrunnen skal heves til min. kote c= + 7,1 i henhold til situasjonsplan datert 24.09.15.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

Restarealene i planen er avsatt til grønnstruktur. Områdene kan benyttes til uteoppholdsareal der de egner seg til det. Arealene nærmest fylkesvegen kan benyttes til snødeponi, og kan beplantes med egnet vegetasjon, så lenge dette ikke er til hinder for sikt.

7. HENSYNSSONER

7.1 Frisikt (H140_1, 2)

Avkjørsel fra området til Strandvegen skal ha frisiktsoner på 3x20m. Innenfor frisiktsonene skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende vegene.

7.2 Flomfare (H320_1)

Området er avsatt til faresone flom (200-årsflommen) og skal sikres mot flom ved at byggegrunnen under planlagt boligbygg heves til flomsikkert nivå, jf. situasjonsplan datert 24.09.15 og bestemmelser i § 1.1. Planlagt tiltak må ikke forverre overvannsforholdene på nabotomtene.

8. REKKEFØLGEKRAV

8.1 Uteoppholdsarealer/lekeplass

Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk. Ved ferdigstilling etter vekstsesong kan beplantning utføres påfølgende vekstsesong.

8.2 Atkomst

Avkjørsel fra området til Strandvegen skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.

8.3 Parkering

Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.

8.3 Områdelekeplass

Før første bolig tas i bruk skal områdelekeplass opparbeides, i tråd med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal.

8.4 Geoteknisk vurdering

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det dokumenteres trygge grunnforhold.

9. FELLESBESTEMMELSER

9.1 Utbyggingsrekkefølge

Før ferdiggattest på første enhet gis skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet. Godkjent VA-plan skal foreligge ved vedtak om plan. Vann og avløpsløsninger skal være opparbeidet i samsvar med VA-plan før brukstillatelse kan gis.

9.2 Krav til ytterligere detaljering

Med søknad om tillatelse skal det sendes inn utomhusplan som dokumenterer oppfyllelse av gjeldende krav for utbygging. Skisse til situasjonsplan som vist i figur 10 i planbeskrivelse datert 24.09.15 skal være førende for utforming.

9.3 Støy – støyskjerming

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer $30_{L_{pA,eq,24h}}$ (dB). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass er hhv. 55, 58 og 52 L_{den} . I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder $45L_{pAmax}$ (dB), natt kl. 23-07.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

9.4 Energi

En vesentlig del av varmebehovet skal dekkes med annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensel hos sluttbruker.

9.5 Uteoppholdsarealer

Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 20m² uteoppholdsareal, hvorav minst 50% skal være på bakkenivå. Private balkonger og terrasser kan regnes inn som uteoppholdsareal for boenheten.

9.6 Parkering

Det skal legges til rette for 1,5 biloppstillingsplass pr. enhet. Parkering skal løses på egen tomt.

9.7 Lekeareal

De gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles og dokumenteres ved utomhusplan.

9.8 Estetikk

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

9.9 Kulturminner

Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stanses og kulturavdelingen i Sør-Trøndelag Fylkeskommune og Sametinget varsles iht. Kulturminneloven § 8, andre ledd.

