

## UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av **Korsveibotnan boligfelt** på Korsvegen i Melhus kommune

mellom

**Gauldal Bygg AS** (org.nr. 918 004 726) (**utbygger**) og

**Melhus kommune** (org nr. 938 726 027).

---

### 1. AVTALENS PARTER

Avtalen er inngått mellom Gauldal Bygg 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 24.10.14, oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger hva angår utbygging av område Korsveibotnan i Melhus kommune, reguleringsplan vedtatt i kommunestyret 17.6.2014 planident. 2013016. Reguleringsplan (kart og bestemmelser) er vedlegg til denne avtalen.

### 3. AVTALENS FORMÅL

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 Korsveibotnan boligfelt på Korsvegen.

Definisjoner: Med reguleringsplanen menes i denne avtalen Detaljplan Korsveibotnan vedtatt 17.06.14 planident. 20013016 når ikke annet er presisert.

Med reguleringsbestemmelsene menes gjeldende bestemmelser Detaljplan Korsveibotnan vedtatt 17.06.14 planident. 20013016 når ikke annet er presisert.

Avtalen gjelder så lenge reguleringsplanen er gjeldende.

### 4. PARTENES PLIKTER

- 4.1. Utbygger har ansvar for at områdene opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med bestemmelser og bygningsmyndighetenes vedtak.

- 4.2. Utbygger skal selv forestå og bekoste erverv av nødvendig grunn og rettigheter for å kunne bygge ut området med nødvendig infrastruktur. Avtale om erverv av grunn fra Melhus kommune til regulert adkomstveg avtales særskilt i egen avtale.
- 4.3. Utgår
- 4.4. Tilkoblingsavgiftene for vann og avløp til tomtene i området avregnes etter gjeldende gebyrregulativ, og skal betales før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning.
- 4.5. Utbygger må selv avklare om det er nødvendig med omlegging av ledninger eller kabelanlegg og avklare dette med de aktuelle eierne av anleggene.
- 4.6. Utbygger har ansvaret for at praktiske løsninger for renovasjon avtales med Envina.
- 4.7. Utbygger har ansvar for at området framstår som ryddig i utbyggingsperioden.
- 4.8. Ledningsanlegg jfr. punkt 5.2 i nærværende avtale overtas for framtidig drift og vedlikehold av Melhus kommune uten noen form for godtgjørelse til utbygger.

## 5. TEKNISK INFRASTRUKTUR OG GRØNTAREAL

### 5.1. Generelt

Utbygger skal besørge opparbeidelse av lekeplasser, intern grøntstruktur og interne samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i tråd med reguleringsplanen, godkjent VA-plan og godkjent utomhusplan.

Utbygger dekker kostnadene i forbindelse med utbyggingen av vann- og avløpssystemet herunder overvannsystem. Den delen av anlegget som skal inngå i det kommunale avløpssystemet (hovedanlegget) overtas vederlagsfritt og med de nødvendige tinglyste rettigheter for drift av Melhus kommune når det er ferdigstilt.

Vannledningene i området er private.

### 5.2. Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Utbygger skal for egen regning forestå alle omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp og annen teknisk infrastruktur som blir nødvendig pga. utbyggers tiltak.

Framdrift på utbygging av ledningsanlegget styres av etappevis boligutbygging på Korsveibotnan og rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen.

### 5.3. Interne tekniske anlegg

Alle interne tekniske anlegg skal opparbeides og bekostes av utbygger. Herunder blant annet privat felles adkomstveg med belysning, alt internt ledningsnett for vann, spillvann og overvann, inkl. eventuelle fordrøyningsanlegg for drenering og takvann samt felles private grøntanlegg. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsledninger skal skje i henhold til kommunens anvisning.

- 5.4. Bestemmelser for alle arbeider tilknyttet teknisk infrastruktur og grøntarealer**  
Kommunal VA-norm, veg-norm og veglys-norm skal følges ved planlegging og utførelse av veg- vann og avløpsanlegg, samt eventuelle gatelys dersom ikke annet er vedtatt.

Før veg- og ledningsanlegg påbegynnes, skal prosjektdokumentasjon iht. VA-norm oversendes kommunen for gjennomgang og godkjenning.

Skader på kommunaltekniske anlegg må øyeblikkelig varsles og utbedres.

Utbyggeren er ansvarlig for forskriftsmessig skilting av arbeidsvarsling og sikring samt evt. permanent skilting. Alle arbeidsvarslingsplaner og skilt planer skal være godkjent før arbeider kan iverksettes. Eventuell avsperring av kommunale veger må godkjennes av kommunen og annonseres.

All graving i kommunal grunn krever godkjent gravetillatelse. Gravesøknad oversendes kommunen i god tid før arbeider iverksettes.

Når anlegget er ferdig skal ansvarshavende for anlegget sørge for at alle kummer, retningsforandringer, tilknytningspunkter for stikkledninger og stoppekraner er/blir målt inn. Innmåling av kabler og stolper for gatelys skal også overleveres.

Alle registreringer skal sendes kommunen i KOF- og SOSI-format, og det skal benyttes SOSI-koding på innmålte punkt.

## **6. KOMMUNAL OVERTAKELSE**

### **6.1. Overtakelse fra utbygger**

Når grunnrettighetene er sikret med tinglyste avtaler og området er opparbeidet og godkjent av kommunen, overtar kommunen hovedanleggene i samsvar med plan- og bygningsloven § 18-1. Før kommunen overtar noen deler av anlegget forlanges TV-kontroll av avløpsledninger og trykkprøving samt kloring av vannledninger før de tilkobles det øvrige nettet. Før overtagelse forutsettes at anleggene er ferdig i sin helhet. Når det er varslet om at anlegget er klart for overtagelse, skal det avholdes ferdigbefaring. Dokumentasjon av TV-kontroll, trykkprøving og desinfisering forelegges i henhold til VA-normen.

Det henvises til VA-plantegning, datert 17.3.2014, og følgende strekninger/hovedanlegg overtas av kommunen:

- Spillvann: Eksisterende kum 35690 – S3 – S4 – S5 – S6 – S8 – S16 – S24 og strekningen S6 – S9.
- Overvann: Fra utløp til bekk – O2 – O3 – O4 – O5 – O6 – O8 – O16 – O24 og strekningen O6 – O9.

Strekningen S9 – S19 – S20 – og ny 20644 skal være en del av det felles private spillvannsanlegget for boligområdet som skal driftes og vedlikeholdes av utbygger inntil anlegget eventuelt er overdratt til velforening. Det skal foreligge en tinglyst bruksrett til det private spillvannsanlegget til fordel for gnr/bnr 144/25 og 144/156.

Melhus kommune betaler et bidrag på kr 35.000,- eksklusive moms for ny spillvannskum (20644) ved Jåravegen.

## **6.2. Garanti og sikkerhetsstillelse**

For anlegg som skal overtas av kommunen, skal utbygger sørge for at entreprenøren(-e) garanterer for anleggene i 3 år etter at kommunen har overtatt anleggene.

Som sikkerhet for garantiansvaret skal entreprenøren(-e) stille en bankgaranti i henhold til NS 8405 på 3 % av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de første 3 årene etter overtakelsen.

## **7. BESTEMMELSE OM REKKEFØLGEN FOR TILTAK**

### **7.1. Opparbeidelse av veg, vann og avløp**

Nødvendig intern og ekstern infrastruktur som veg, vann og avløp (herunder overvann) skal være opparbeidet i tråd med godkjente planer og være ferdigstilt før brukstillatelse innenfor reguleringsplanen kan gis.

### **7.2. Etablering av Velforening**

Utbygger har ansvaret for at det etableres en velforening for området som ivaretar fellesskapets ansvar for vedlikehold av felles private anlegg som veg, gangareal, parkering, vann, kloakk, overvannsanlegg, lekearealer og annen grøntstruktur. Utbygger bør tilrettelegge for pliktig medlemskap i velforeningen.

Lekeplass og infrastruktur som ikke er avtalt overtatt av kommunen skal driftes/vedlikeholdes av velforening eller av utbygger inntil de er overdratt til velforening. Det skal skrives en overtakelsesprotokoll/avtale mellom utbygger og velforening der det framgår hvilke arealer og anlegg vedlikeholdsansvaret omfatter, og hva ansvaret innebærer. Kopi av avtalen og velforeningens vedtekter skal oversendes kommunen så snart den foreligger og senest når velforening overtar eiendomsretten på fellesarealene.

Utbygger skal sikre at kommunen får tilgang til nødvendig drift og vedlikehold av offentlig vann- og avløpsanlegg innenfor området gjennom tinglyste avtaler.

## **8. TRANSPORT AV AVTALEN**

Utbygger kan overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen til andre på samme vilkår med samtykke fra kommunen. Utbygger er ansvarlig for at avtalens bestemmelser gjøres gjeldende i avtaler om salg av tomter eller overføring av rettigheter.

**9. 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.

**10. TVISTELØSNING**

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

**11. SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er politisk vedtatt.

**12. UNDERSKRIFTER**

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

Melhus, den

11/5-2017

**NORGESHUS**  
Gauldal Bygg AS  
Tlf. 479 35 700  
www.GAULDALBYGG.NO

Vedlegg

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. VA-plan med overvannsløsning

Melhus kommune



