

# UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av **Losjevegen 3** i Melhus kommune.

mellom

**Norgeshus AS** (Org nr. 948 490 412 ) og

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

---

## 1. AVTALENS PARTER

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

## 2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

I samsvar med plan og bygningslovens § 17-4, kunngjorde Melhus kommune 26.03.15, oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger hva angår utbygging av eiendom Losjevegen 3 (gnr/bnr 92/56 og 92/24) i Melhus kommune. Reguleringsplan ble vedtatt i kommunestyret 16.06.2015 med planident 2014007.

## 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 16.06.2015
- Vedtatt reguleringsplan

## 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 Losjevegen 3.

Avtalen gjelder opparbeidelse og finansiering av følgende teknisk infrastruktur: kjøreveg og fortau langs Losjevegen som vist i plankartet, uteoppholdsareal og lekeplass, samt VA-anlegg. Videre gjelder avtalen kommunal overtakelse av VA- anlegg.

### Definisjoner

Med reguleringsplanen menes i denne avtalen Detaljplan Losjevegen 3, vedtatt 16.06.2015 med planident 2014007, når ikke annet er presisert.

Med reguleringsbestemmelsene menes gjeldende bestemmelser i Detaljplan Losjevegen 3, vedtatt 16.06.2015 med planident 2014007, når ikke annet er presisert.

## **5. PARTENES PLIKTER**

### **5.1 Kjøreveg (Losjevegen) og fortau**

Utbygger skal opparbeide og bekoste kjøreveg og fortau langs Losjevegen, som anvist i plankartet. Tiltakene skal opparbeides i samsvar med vedtatt reguleringsplan og i henhold til Melhus kommunes veg-norm, vedtatt i sak 15/1441 den 23.04.2015.

Deler av det regulerte fortauet langs Losjevegen, er planlagt oppført på annens grunn (gnr/bnr 92/36). Melhus kommune forplikter seg til å bistå med gjennomføring av grunnerverv i forbindelse med etablering av fortau, dersom partene ikke kommer til enighet. Utbygger må godtgjøre at det er gjort grundige forhandlinger med eier av gnr/bnr 92/36.

Ansvar for drift og vedlikehold av vegen og fortauet ivaretas av utbygger/fremtidige boligkjøpere i felleskap med de øvrige beboerne i Losjevegen.

### **5.2 VA-anlegg**

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp som er nødvendig pga. utbyggers tiltak, i henhold til godkjent VA-plan. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med Melhus kommunes VA-norm.

Utbygger er ansvarlig for all planlegging, prosjektering, kontrahering av entreprenører, drift i etableringsperioden og byggeledelse som til enhver tid omfattes av den private etableringen av VA-anlegget.

Når anlegget er ferdigstilt, overtas den delen av anlegget som skal inngå i det kommunale vann- og avløpssystemet (hovedanlegget) vederlagsfritt av Melhus kommune, med de nødvendige tinglyste rettigheter for drift og vedlikehold. Se nærmere bestemmelser vedrørende kommunal overtakelse i pkt. 6

Interne tekniske anlegg:

Alle interne tekniske anlegg skal opparbeides og bekostes av utbygger. Herunder alt internt ledningsnett for vann, spillvann og overvann, inkl. fordrøyningsanlegg for drenering og takvann. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsledninger skal skje i henhold til kommunens anvisning.

### **5.3 Uteoppholdsarealer/lekeplass**

Områdene som i reguleringsplanen er avsatt til uteoppholdsareal og lekeplass, tilfredsstillende ikke de krav til minste uteoppholdsareal som følger av Melhus kommunes norm for uteoppholds- og lekeareal (vedtak fattet av Kommunestyret 05.05.2015).

I henhold til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse pkt. 5.1 skal uteoppholdsarealer og lekeplass være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse, eller senest

påfølgende vekstsesong. Før brukstillatelse kan gis skal det sikres minste uteromsareal pr. boenhet i samsvar med områder med høy fortetting ihht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

Kommunen oppretter et fond som øremerkes leke- og grøntarealer i Melhus sentrum. 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.

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

Utbygger skal før det gis brukstillatelse/ferdigattest betale et anleggsbidrag på kr. 124,- pr. kvadratmeter BRA. Bidraget skal innbetales til Melhus kommune etter regning. Etter forfall påløper renter og purregebyr i tråd med forsinkelsesrenteloven. Utbygger har ansvar for å kontakte kommunen i god tid før søknad om brukstillatelse/ferdigattest slik at det sikrer at regning kan sendes ut i god tid. Dokumentasjon på innbetalt beløp legges ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

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

Plikten til å betale anleggsbidrag etter avtalen gjelder selv om anleggsbidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

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.

Dersom utbygger oppfylder sine forpliktelser etter avtalen, skal Melhus kommune innvilge søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse pkt. 5.1.

## **5.4 Bestemmelser for alle arbeider tilknyttet teknisk infrastruktur og grøntarealer**

Før ledningsanlegg påbegynnes, skal følgende prosjekttegninger oversendes kommunen for gjennomgang og godkjenning:

- Situasjonsplan med inntegnet veg, vann og kloakkledninger, kummer, sluk etc. (vann- og avløpsplan), M=1:500, evt. M=1:1000.
- Utomhusplan som viser veger og plasser, beplantning og tilrettelegging for sykkelparkering og parkering som tillates på bakken.
- Plantegning, normalprofil, lengde- og tverrprofiler av opparbeidet veg med fortau.
- Plantegning og lengdeprofil av alle ledninger med påførte kotehøyder for bunn rør i kummer for avløpsledninger og topp rør for vannledninger. Ledningenes fallforhold skal være angitt på tegningene og legges med rett og med jevnt fall mellom kummer.
- Detaljtegning av alle kummer, utførelse av sluk etc.

*JKS*

Utbygger er ansvarlig for all planlegging, prosjektering, kontrahering av entreprenører, drift i byggeperioden og byggeledelse som til enhver tid omfattes av den private utbyggingen.

Utbygger skal selv forestå og bekoste erverv av nødvendig grunn og rettigheter for å kunne opparbeide nødvendig infrastruktur i henhold til reguleringsplanen. Der offentlig infrastruktur skal etableres og kommunen er grunneier, stilles arealet vederlagsfritt til disposisjon for gjennomføring av planen.

Utbygger har ansvar for at områdene opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og bygningsmyndighetenes vedtak. Kommunal VA-norm (21.3.2013) og veg-norm (23.4.2015) skal følges ved planlegging og utførelse av veg- vann og avløpsanlegg.

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.

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.

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. Evt. avsperring av kommunale vegger må godkjennes av kommunen og annonseres.

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

Utbyggeren er ansvarlig for å rette seg etter vedtatt regelverk for leie av offentlige trafikkområder i Melhus kommune.

Skader på kommunaltekniske anlegg må øyeblikkelig varsles og utbedres.

Utbygger har ansvar for at området framstår som ryddig i utbyggingsperioden.

Utbygger har ansvaret for at praktiske løsninger for renovasjon avtales med Envina.

## **6 KOMMUNAL OVERTAKELSE**

### **6.1 Overtakelse fra utbygger**

Når grunnrettighetene er sikret og området er opparbeidet og godkjent av kommunen, overtar kommunen VA-anleggene i samsvar med plan- og bygningslovens § 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 overtakelse forutsettes at anleggene er ferdig i sin helhet. Når det er varslet om at anlegget er klart for overtakelse, skal det avholdes ferdigbefaring. Dokumentasjon av TV-kontroll, trykkprøving og desinfisering forelegges i henhold til VA-normen.

## 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 på 3 % av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de første tre årene etter overtakelsen, i henhold til NS 8405 pkt. 36.7.

## 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.

## 9 TVISTELØSNING

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

## 10 UNDERSKRIFTER

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

(det tas forbehold om politisk godkjenning av denne avtale)

Melhus, den

19/6-17



Norgeshus AS

Melhus kommune

