

UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av Rønningstrøa, gnr./bnr. 98/7 i Melhus kommune

mellom

Sarai Eiendom AS (organisasjonsnummer 918 723 250) og

Melhus kommune (organisasjonsnummer 938 726 027).

1. AVTALENS PARTER

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

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

I samsvar med plan og bygningsloven § 17-4, kunngjorde kommunen 29.9.2015, oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger hva angår utbygging av Rønningstrøa (gnr./bnr. 98/7) i Melhus kommune. Reguleringsplan ble vedtatt i kommunestyret 22.6.2016 med planidentitet 2015001 (heretter kalt «reguleringsplanen»).

3. AVTALENS HJEMMELSGRUNNLAG

- Plan- og bygningsloven 27.6.2008 nr. 71 kapittel 17.
- Vedtak etter plan- og bygningsloven § 17-2, fattet av kommunestyret i sak 51/15 16.6.2015.
- 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 Rønningstrøa, gnr./bnr 98/7.

Avtalen gjelder opparbeidelse, finansiering og overtakelse av følgende teknisk infrastruktur:

- Parkeringsplass i området LF
- Den delen av VA-anlegget, som kan betegnes som hovedanlegg
- Grøntstruktur, gjennomgående sti

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.

6. PARTENES PLIKTER

6.1. Grunnerverv

Utbygger skal selv forestå og bekoste erverv av nødvendig grunn og rettigheter for å kunne bygge ut området. Dersom kommunen er grunneier der offentlig infrastruktur skal etableres, stilles arealet vederlagsfritt til disposisjon for gjennomføring av planen.

Kommunen forplikter seg til å bistå med gjennomføring av grunnerverv ved ekspropriasjon jf. pbl. § 16-2 i forbindelse med etablering av følgende infrastruktur dersom partene ikke kommer til enighet:

- Friluftsområdet LF, herunder parkeringsplass
- Overvannssystem
- Grøntstruktur, sti

Utbygger må godtgjøre at det er gjort grundige forhandlinger med eiere.

Utbygger bekoster de nødvendige utgiftene ved en eventuell ekspropriasjonssak inklusive overdragelsesomkostninger.

6.2. Veg/fortau/gang- og sykkelveg

Interne vegger

Interne vegstrekninger skal være private og opparbeides i tråd med reguleringsplanen og nødvendige tillatelser gitt av Melhus kommune.

Se nærmere bestemmelser vedrørende kommunal overtakelse i punkt 7.

På grunn av at kommunen ikke overtar veg og fortau fra Løvsetvegen til parkeringsplassen i området LF (kryss veg 3 veg 2), betaler Melhus kommune kr. 2 500,- per år til vedlikehold av privat vei. Bakgrunnen for dette er at vegen skal være åpen for allmennheten. Beløpet skal indeksreguleres årlig etter SSB «Byggekostnadsindeks for veganlegg». Beløpet utbetales etter regning hvert år til vegeier. Det presiseres at Melhus kommune ikke skal delta i et veglag/velforening.

6.3. VA-anlegg

Utbygger skal – for egen regning og risiko – opparbeide og bekoste alle omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp som er nødvendig på grunn av utbyggers tiltak, i henhold til godkjent VA-plan (tegningsnummer H101 rev. E04, H102 rev. E 03 og H103 rev. E 04 datert 2017-01-17 samt tegninger for fordrøyningsanlegg: H701 datert 11.5.2017 og H702 datert 18.5.2017). All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med Melhus kommunes til en hver tid gjeldende 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.

Før ledningsanlegg påbegynnes, skal prosjekttegninger i henhold til vedtatt VA-norm oversendes kommunen for gjennomgang og godkjenning.

Når VA-anlegget er ferdig skal ansvarshavende for anlegget sørge for at alle kummer, retningsforandringer, tilknytningspunkter for stikkledninger og stoppekraner er/blir målt inn.

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 overtagelse, skal det avholdes ferdigbefaring. Dokumentasjon av TV-kontroll, trykkprøving og desinfisering forelegges i henhold til VA-normen.

Før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning, skal det søkes om og tillatelse være gitt til tilkobling til offentlig vann og avløp.

Se nærmere bestemmelser vedrørende kommunal overtakelse i punkt 7.

Interne tekniske anlegg

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

Utbygger har ansvaret for tomtekjøperne/rettighetshavere til fellesanleggene i området organiserer seg på en hensiktsmessig måte slik at ansvar for vedlikehold av felles private anlegg som veg, gangareal, stier, vann, kloakk, overvannsanlegg, lekearealer og annen grøntstruktur ivaretas.

6.4. Grønn infrastruktur mv

Utbygger skal opparbeide og bekoste - slik det er anvist i plankartet – parkeringsplass innenfor område LF med tanke på kommunal overtakelse (av bruksrett).

Utbygger skal ivareta stier TV1 og TV2 med tanke på ivaretagelse av allmenn ferdsel.

Utbygger er ansvarlig for all planlegging, prosjektering, kontrahering av entreprenører, drift i etableringsperioden og byggeledelse som til enhver tid omfattes av etableringen av parkeringsplassen og stien.

Før arbeidet påbegynnes, skal prosjekttegnninger oversendes kommunen for gjennomgang og godkjenning.

Før overtakelse av bruksretten til parkeringsplassen innenfor område LF forutsettes at anlegget er ferdig i sin helhet. Når det er varslet om at anlegget er klart for overtagelse, skal det avholdes ferdigbefaring.

Intern Grønnstruktur

Utbygger skal besørge opparbeidelse av lekeplasser og intern grønnstruktur i tråd med reguleringsplanen og eventuell godkjent utomhusplan.

Lekeplass og infrastruktur som ikke er avtalt overtatt av kommunen skal driftes/vedlikeholdes av utbygger inntil det overdras til tomteeierne. Dette skal framgå av avtaler mellom utbygger og nye eiere av fellesarealene.

Det skal framgå av avtalen at kommunen får tilgang til nødvendig drift og vedlikehold av offentlig vann- og avløpsanlegg innenfor området gjennom tinglyste avtaler. Kopi av avtalen skal oversendes kommunen så snart den foreligger og senest når tomteeierne overtar eiendomsretten på fellesarealene. Utbygger har ansvar for at avtalene tinglyses.

6.5. Generelle bestemmelser for alle arbeider tilknyttet teknisk- og grønn infrastruktur

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

Utbyggeren er ansvarlig for forskriftsmessig sikring og skilting av arbeidsvarsling samt evt. permanent skilting. Alle arbeidsvarslingsplaner og skilt planer skal være godkjent før arbeider kan iverksettes. Eventuell avsperring i anleggsperioden 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.

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.

7. KOMMUNAL OVERTAKELSE

7.1. Overtakelse fra utbygger

Når grunnrettighetene er sikret, området er opparbeidet og anlegget er ferdigstilt og godkjent av kommunen i henhold til denne avtalen, overtar kommunen vederlagsfritt følgende del av anlegget som skal inngå i det kommunale vann- og avløpssystemet (hovedanlegget) i samsvar med plan- og bygningsloven § 18-1:

- Vannledning (ø 160 mm) inkludert kummer på strekningen V7 – V3 - V4 – V5 – V6 (veg 2) og V3 – V1 – V2 (veg 3). Ledningsnett i forbindelse med planlagt høydebasseng i veg 1 og veg 2.
- Spillvannsledning (ø 160 mm) inkludert kummer på strekningen S18 – S19 – S20 – S21 (veg 1) og S7 – S8 – S9 – S10 – S11 (veg 2) og S7 – S6 – S5 – S1 – S2 – S3 – S4 (veg 3) og (ø 180 mm) S1 – S19.
- Overvannsledning (ø 280 mm) inkludert kummer på strekningen O19 – O18 – O1 og (ø 200 mm) O7 – O6 – O5 – O1 – O2 – O3 - O4 og (ø 200 mm) O8 - O9 - O10 - O11.
- Fordrøyningsanlegg overtas av kommunen nedstrøms O8.

Kommunen bidrar med kr. 250.000,- i forbindelse med tilførselsledning til høydebasseng.

Når grunnrettighetene er sikret, området er opparbeidet og anlegget er ferdigstilt og godkjent av kommunen i henhold til denne avtalen, overtar kommunen vederlagsfritt rett til bruk av parkeringsplass som vist i reguleringsplanen:

- Parkering i LF

7.2. Avtale om overføring av justeringsrett

Utbygger og kommunen har en intensjon om å inngå avtale om justering av merverdiavgiften for anlegg som utbygger skal bekoste, og som skal overdras til kommunen for videre drift.

7.3. Garanti og sikkerhetsstillelse, reklamasjon og erstatningsansvar

For anlegg som skal overtas av kommunen, skal utbygger sørge for at entreprenøren(e) garanterer og stiller sikkerhet for anleggene i henhold til NS 8405.

8. BESTEMMELSER OM REKKEFØLGEN FOR TILTAK

Det vises til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser. Eventuelle unntak fra disse skal omsøkes og behandles som dispensasjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 19.

9. TRANSPORT AV AVTALEN

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

10. 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.

11. 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.

12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

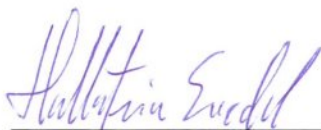
13. VEDLEGG

Godkjent VA-plan

14. PARTENES UNDERSKRIFTER

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

Melhus, den



Sarai Eiendom AS (Utbygger)

Melhus, den

Melhus kommune