

UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av **Rønningen/Melhurstunet** gnr 91 bnr 108 i Melhus kommune

mellom

Melhurstunet AS (org nr. 993 153 850) og

Melhus kommune (org nr. 938 726 027).

1. AVTALENS PARTER

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

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

I samsvar med plan og bygningsloven § 17-4, kunngjorde kommunen 5.2.2016, oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger hva angår utbygging av Rønningen (gnr/bnr 91/108) i Melhus kommune. Reguleringsplanen Detaljregulering Rønningen ble vedtatt i kommunestyret 18.12.2012 med planidentitet 2011011.

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 Rønningen, gnr./bnr. 91/108.

Avtalen gjelder opparbeidelse, finansiering og overtakelse av nødvendig infrastruktur for gjennomføring av reguleringsplanen.

Denne utbyggingsavtalen kan bli nærmere presisert i senere avtaler mellom partene.

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 Melhustunet AS har innbetalt i fond, jf. punkt 6.3, som ikke er brukt av kommunen på bortfallstidspunktet, har kommunen plikt til å bruke dette kontantbidraget til opparbeidelse av parkering.

6. PARTENES PLIKTER

6.1. Grunnerverv

Utbygger skal selv forestå og bekoste erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til kommunen og fremføring av kommunal infrastruktur. Dersom kommunen er grunneier der offentlig infrastruktur skal etableres, stilles arealet vederlagsfritt til disposisjon for gjennomføring av planen.

Utbygger skal selv besørge erverv av grunnareal eller bruksrett til grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for bygging og fremføring av anlegg.

Dog - kommunen forplikter seg til å bistå med gjennomføring av grunnerverv dersom partene ikke kommer til enighet. Utbygger må godtgjøre at det er gjort grundige forhandlinger med aktuelle eiere før kommunen bes om å bistå utbygger.

Kostnader til gjennomføring av en eventuell ekspropriasjonssak og til ekspropriasjonserstatning dekkes av utbygger.

Før det fradeles eiendommer fra hovedbruket 91/108 skal det tinglyses avtale om kommunens rettigheter til nødvendig drift og vedlikehold av offentlig vann- og avløpsanlegg innenfor området.

6.2. Innbetaling i fond – områdelekeplass

Anses ikke relevant etter gjeldende reguleringsplan. Reforhandling kan være aktuelt ved vesentlig endring av reguleringsplanen.

6.3. Innbetaling i fond – parkering

Det følger av reguleringsplanen punkt 1.3 at det for nybygg – så fremt det er mulig – skal bygges parkeringskjeller, uansett om utbygger kan dekke parkeringskravet på bakken innenfor egen grunn. Etter bestemmelsen skal antall parkerings- og sykkelplasser innenfor planområde beregnes etter følgende normer:

- For boliger skal det beregnes 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet, 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet for rekkehus, 5 % av alle parkeringsplassene skal være tilgjengelig for alle og 2 sykkelplasser per boenhet.
- For næringer stilles det krav til 1,2 biloppstillingsplasser og 2,2 stk. sykkelplasser per 100 m².

I henhold til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 4.1 skal utearealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

Kommunen oppretter et fond som øremerkes parkeringsplasser i Melhus sentrum. Fondet gir utbyggere mulighet til å bidra med midler som skal nyttes til opparbeidelse av parkeringshus i Melhus sentrum, som et kompenserende tiltak for eventuell manglende parkeringsdekning på egen tomt. Rente som til enhver tid opptjenes på midlene, vil bli godskrevet fondet.

Dersom utbygger ikke oppfyller kravet til parkeringsdekning i henhold til reguleringsplanens bestemmelser, kan utbygger oppfylle sine forpliktelser etter avtalen ved å foreta innbetaling av kontantbidrag til kommunen til ovennevnte fond. I så fall skal kommunen innvilge søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse punkt 1.3 om antall biloppstillingsplasser per boenhet. Det er reguleringsbestemmelsene på søknadstidspunktet som gjelder i forhold til kontantbidragets størrelse.

Kontantbidraget utgjør kr. 250.000,- per manglende biloppstillingsplass og skal tilsvare de totale kostnader til prosjektering og gjennomføring av opparbeidelse av parkeringsplasser.

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

Utbygger skal – før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest – betale kontantbidraget. Ved trinnvis utbygging forfaller kontantbidraget for det enkelte byggetrinn til betaling før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for det enkelte byggetrinn. Bidraget skal innbetales til kommunen etter regning. Kontantbidraget kan betales før forfall.

Plikten til å betale kontantbidrag etter avtalen gjelder selv om kontantbidragstiltakene (helt eller delvis) er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Etter forfall påløper renter og purregebyr i henhold til forsinkelsesrenteloven. Manglende eller forsinket betaling gir kommunen rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med avtalen, se punkt 10.

Kontantbidraget dekker et konkret behov utløst av tiltaket. Utbyggers bidrag står i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad utbyggingen utløser behov for parkeringsarealer.

Reforhandling av dette punkt kan være aktuelt ved vesentlig endring av reguleringsplanen.

6.4. Veg/fortau/gang- og sykkelveg

Utbygger skal opparbeide og bekoste - slik det er anvist i plankartet – følgende kjøre- og gangveg/fortau:

O_KV, O_G1, G2 og G3, F_G1 og G2, O_AVT1 og AVT2, F_AVT1 og AVT2, F_KV, KA og P1, herunder undergang under jernbanen.

Tiltakene skal opparbeides i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Anlegg som skal overtas av Melhus kommune, se kapittel 7, skal opparbeides i henhold til Melhus kommunes gjeldende veg-norm og veglys-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 veganlegget.

Før vegarbeidene påbegynnes, skal følgende prosjekttegninger oversendes kommunen for gjennomgang og teknisk plangodkjenning:

- Plantegning og/eller utomhusplan som viser veger og plasser, beplantning og tilrettelegging for sykkelparkering som tillates på bakken. M = 1:500, ev. M = 1:1000,
- plan for belysning M = 1:500, ev. M = 1:1000,
- normalprofil, overbygning, lengde- og tverrprofiler av opparbeidet kommunale og private veger med fortau og

nødvendige tillatelser etter plan- og bygningloven må være innhentet.

Innmåling av kabler, forsynings-/målerskap og stolper for gatelys skal også overleveres.

Se nærmere bestemmelser vedrørende kommunal overtakelse i punkt 7.

Utbygger forplikter seg til å gi nødvendige rettigheter til adkomst over felles kjøreveg f_Kv til eiendommene 91/35, 91/21, 91/52, 91/85, 91/84 og 91/83.

6.5. VA-anlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle nyanlegg og omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp som er nødvendig på grunn av utbyggers tiltak, i henhold til godkjent overordna VA-plan (jfr. kommunens brev 14.3.2017 saksnummer 16/894-9 vedlegg GH01 datert 6.1.2017).

All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med Melhus kommunes gjeldende VA-norm. Utbygger er ansvarlig for all planlegging, prosjektering, kontrahering av entreprenører, drift i etableringsperioden og byggeledelse som til enhver tid omfattes av etableringen av VA-anlegget.

Før ledningsanlegg påbegynnes, skal prosjekttegninger i henhold til gjeldende VA-norm, oversendes kommunen for gjennomgang og teknisk plangodkjenning og nødvendige tillatelser etter plan- og bygningloven skal være innhentet.

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

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

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.

6.6. Grønn infrastruktur

Intern grønnstruktur

Utbygger skal besørge opparbeidelse av lekeplasser og intern grøntstruktur i tråd med reguleringsplanen og utomhusplan som godkjennes i forbindelse med byggesaken. Utforming skal være i henhold til gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune.

Lekeplasser og grønn infrastruktur som ikke er avtalt overtatt av kommunen skal driftes og vedlikeholdes av utbygger inntil det er overdratt til nye eiere. Dette skal framgå av avtaler mellom utbygger og eierne av fellesarealene. Kopi av avtalen skal oversendes kommunen så snart den foreligger og senest når nye eiere overtar eiendomsretten på fellesarealene.

6.7. Generelle bestemmelser for alle arbeider tilknyttet teknisk og grønn infrastruktur

Utbyggeren er ansvarlig for forskriftsmessig sikring og skilting av arbeidsvarsling samt eventuell permanent skilting. Alle arbeidsvarslingsplaner og skiltplaner skal være godkjent før arbeider kan igangsettes. 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 igangsettes.

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 løsninger for renovasjon utformes og godkjennes i henhold til Envinas retningslinjer for renovasjon.

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 kjøre- og gangveger/fortau på eiendommene gnr./bnr. 91/108 og 91/77) i samsvar med plan- og bygningsloven § 18-1:

O_KV, O_G1, G2 og G3, O_AVT1 og AVT2, KA og P1 – herunder vegen som går under jernbanen (ikke konstruksjonen)

Vedrørende overtakelse av jernbanekonstruksjonen (undergangen) forutsettes det at utbygger inngår avtale med Bane NOR.

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:

Hovedanlegg VA:

- Vannledningen V L160 som går fra V1 til V8, inkludert slukkevannsuttak.
- Spillvannsledning fra S5 til S1.
- Overvannspumpestasjon pumpeledning fra pumpestasjon til hovedledning ved O4, overvannsledning fra O5 til O1.

Resterende ledningsanlegg skal forbli/være private.

8. BESTEMMELSER OM REKKEFØLGEN FOR TILTAK

Det vises til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser. Eventuelle unntak fra disse skal omsøkes og behandles som dispensasjoner etter plan- og bygningslovens 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. REGLER OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

I den utstrekning lov 17.6.2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal utbygger anvende dette regelverket på samme måte som kommunen ville være forpliktet til.

Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal utbygger holde kommunen skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av kommunen. Ved en ev rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA, har utbygger rett og plikt til å bistå kommunen.

11. MERVERDIAVGIFT

Partene har som intensjon å inngå egen avtale om merverdiavgift basert på de såkalte «justeringsreglene for fast eiendom», jf. kapittel 9 i merverdiavgiftloven, i forbindelse med at infrastruktur i utbyggers utbyggingsområde overdras til Melhus kommune.

Merverdiavgiftavtalen vil blant annet inneha bestemmelser om at:
Kommunen skal overta utbyggers rett og/eller plikt til å justere for merverdiavgift. Utbygger og kommunen skal dele avgiftsbesparelsen i henhold til vedtak i kommunestyret.

12. GARANTI OG SIKKERHETSSTILLELSE

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.

13. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra reguleringsplanen, eller det inntrer andre vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

14. 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.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

15. TVISTELØSNING

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


16. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Partene forplikter seg til avtalen fra det tidspunkt parten signerer. Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er politisk vedtatt.

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

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

Melhus, ^{18/4-18}


Melhustunet AS

Melhus,

Melhus kommune

Vedlegg:
Bestemmelser i reguleringsplanen
VVA-plan