

## UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av Energiparken i Melhus kommune.

mellom

Løvsetvegen 4 AS (org. nr. 912 575 543)

og

Melhus kommune (org. nr. 938 726 027)

---

### 1. Avtalens parter

Avtalen er inngått mellom Løvsetvegen 4 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 28.9.2015 oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger om utbygging av området Energiparken, gnr./bnr. 92/31 i Melhus kommune. Reguleringsplan for Melhus sentrum øst ble vedtatt i kommunestyret 5.9.2006 med planident. 2006010 (heretter kalt «reguleringsplanen»). Det er gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse pkt. 1.6.2 om høyde, etasjetall og parkering i første etasje i sak 127/14, datert 18.11.2014.

### 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
- Vedtatt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse pkt. 1.6.2 i sak 127/14

CC

Johansen  
GV

#### 4. Avtalens formål

Avtalens formål er å oppfylle vilkår gitt i reguleringsbestemmelser samt å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og derav sikre en effektiv gjennomføring og forutsigbarhet for alle parter i forbindelse med utbygging av området.

#### 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 Utbygger er – for egen regning og risiko – ansvarlig for at områdene opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med bestemmelser og plan- og bygningsmyndighetenes vedtak.

6.2 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.

6.3 Utbygger skal bekoste og opparbeide fortau i henhold til reguleringsplanen, se punkt 7.2 i avtalen. Fortau skal være ferdigstilt når partene er enige om det og senest når det søkes om midlertidig brukstillatelse (for første byggetrinn). Utbygger skal også bekoste nødvendig vann- og avløpsanlegg i henhold til punkt 6.6.

Utforming skal være i tråd med Statens vegvesens håndbok N100 om av veg- og gateutforming og vegplan godkjent av Melhus kommune.

Ny gatebelysning bygges dersom eksisterende gatelys må flyttes. Eventuell ny gatebelysning utføres i henhold til gjeldende gatelysnorm for Melhus kommune.

6.4 Utbygger skal besørge opparbeidelse av intern lekeplass og interne samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i tråd med reguleringsplanen med bestemmelser og norm for leke- og uteoppholdsareal for Melhus kommune, vedtatt 5.5.2015.

CCS

GV

Utbygger har ansvaret for at boligkjøpere/rettighetshavere til fellesanleggene i området organiserer seg på en slik måte at ansvaret for fellesanlegg (lekeplass og intern infrastruktur for øvrig) ivaretas.

Utbygger er ansvarlig for at avtalens bestemmelser gjøres gjeldende i avtaler om salg av boliger eller overføring av rettigheter.

- 6.5 Aksen fra Rådhuset mot Løvsetvegen skal opprettholdes og være tilgjengelig for allmennheten.
- 6.6 Før det kan gis igangsetningstillatelse for bygging på tomten skal det foreligge en godkjent VA-plan (for vann, spillvann og overvann). VA-anlegget skal utformes i henhold til godkjent VA-plan og kommunens VA-norm. VA-planen og tilhørende VA-anlegg skal omfatte et tilstrekkelig stort område for å ivareta helheten i reguleringsplanen.
- Eiendomsretten til den del av anlegget som skal inngå i det kommunale VA-systemet, overtas vederlagsfritt og med de nødvendige rettigheter for drift av Melhus kommune når det er ferdigstilt i henhold til godkjent VA-plan og kommunens VA-norm, samt eventuelle øvrige avtaler som er gjort med kommunen. Utbygger skal betale eventuelle overdragelsesomkostninger ved dette.
- 6.7 Før anleggsarbeidene påbegynnes, skal prosjekttegninger oversendes kommunen for gjennomgang og godkjenning i henhold til kommunal veg-, veglys- og VA-norm.
- 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 har ansvar for at områdene opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, gitt dispensasjon og bygningsmyndighetenes vedtak.
  - Gjeldende kommunal VA-norm, veg-norm og veglysnorm skal følges ved planlegging og utførelse av veg- vann og avløpsanlegg der ikke annet fremgår av reguleringsbestemmelsene.
  - Når anlegget er ferdig skal ansvarshavende for anlegget sørge for nødvendig sluttokumentasjon i henhold til veg-, veglys- og VA-norm.
  - 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

CS

Johansen  
GV

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.
- 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.

6.8 Utbygger har ansvaret for at boligbyggere/rettighetshavere til fellesanleggene i området organiserer seg på en hensiktsmessig måte, slik at ansvar for vedlikehold av felles anlegg som veg, parkering, vann, kloakk, overvannsanlegg og lekearealer ivaretas.

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

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

#### 6.11 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.

#### 7. Bestemmelser om rekkefølgen for tiltak

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

7.2 Opparbeidelsen av adkomst til Energiparken, samt fortau langs Lenavegen skal godkjennes av Melhus kommune ved sluttbefaring. Det skal skrives protokoll fra sluttbefaringen.

#### 7.3 Opparbeidelse av veg, vann og avløp

Nødvendig intern og ekstern infrastruktur som veger, gang- og sykkelveger, vann og avløp (herunder overvann) skal være opparbeidet i tråd med reguleringsplanen og andre godkjente planer og være ferdigstilt før brukstillatelse innenfor reguleringsplanen kan gis. Prosjektet kan gjennomføres i ulike byggetrinn og det gis dermed aksept for utstedelse av brukstillatelse uavhengig av status på senere byggetrinn. Definerings av hvilken infrastruktur som inngår i hvert enkelt byggetrinn

ved trinnvis utbygging, skal avklares med kommunen i forbindelse med igangsettingstillatelse.

#### 7.4 Lekearealer og fellesarealer

Lekeområdet anses som ferdig opparbeidet når det er planert og tilsådd og møblert med lekeapparater mv. i henhold til godkjent utomhusplan. Prosjektet kan bli gjennomført i ulike byggetrinn og det gis dermed aksept for utstedelse av brukstillatelse for hvert byggetrinn (uavhengig av status på senere byggetrinn). Definerings av hvilke lekeområder og fellesarealer som inngår i hvert enkelt byggetrinn ved trinnvis utbygging, skal avklares med kommunen i forbindelse med igangsettingstillatelse.

#### 8. 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 avtalen.

#### 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.

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

#### 10. Transport av avtalen

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

#### 11. Tvisteløsning

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

#### 12. Vedtak av kompetent myndighet

Avtalen er binder partene fra det tidspunkt parten signerer den. Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er politisk vedtatt.

CCS

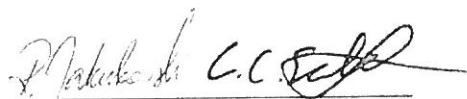
*Jakob L.*

GV

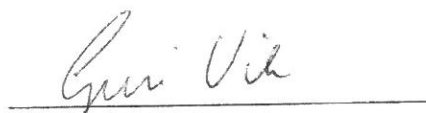
**13. Underskrifter**

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

BIELSK den 17/01-17

  
Løvsetvegen 4 AS

Melhus, den 5.4.2018

  
Melhus kommune