

UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av **Gjømstunet** i Melhus kommune.

mellom

Heimdal Sag Prosjekter AS (Org nr 982 793 696)
og

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

1. Avtalens parter:

Avtalen er inngått mellom Heimdal sag Prosjekter AS (utbygger) og Melhus kommune (kommunen).

2. Bakgrunn for avtalen:

I samsvar med plan og bygningslovens § 17-4, kunngjorde Melhus kommune 29.8.13 oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger hva angår utbygging av området Gjømstunet gnr 30/30, 30/45 og del av 30/1 i Melhus kommune, reguleringsplan vedtatt i kommunestyret 16.06.15 plannr 2013012. Reguleringsplan (kart og bestemmelser) er vedlegg til denne avtalen.

3. 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.

Definisjoner: Med reguleringsplanen menes i denne avtalen gjeldende reguleringsplan for Gjømstunet vedtatt 16.6.15 planident 2013012 når ikke annet er presisert.

Med reguleringsbestemmelsene menes gjeldende bestemmelser til reguleringsplan for reguleringsplan for Gjømstunet vedtatt 16.6.15 planident 2013012 når ikke annet er presisert.

Med delområde/område i denne avtale menes det enkelte delfelt innenfor reguleringsplanen som er gitt eget navn i reguleringsplanen (eks BK1- BK2, f l mv)

4. Partenes plikter:

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

- 4.2** 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. Melhus kommune kan bistå med gjennomføring av grunnerverv i forbindelse med etablering av fortau dersom partene ikke kommer til enighet.
- 4.3** Utbygger skal bekoste og opparbeide fortau f_GV1 og f_GV2 i h.h.t reguleringsplanen samt fortau sør for Gimsvegen fra innkjørsel til Nerflata i vest og fram til innkjøring til Gammelbakkkan i øst i h.h.t bestemmelser i reg plan for Gjørmstunet planident 2007044. Utbygger skal også koste nødvendig vann og avløpsanlegg i h.h.t punkt 4.6 i denne avtalen.

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

Gimsvegen mellom Nerflata og Gammelbakkkan utføres med ny gatebelysning dersom eksisterende gatelys må flyttes. Event ny gatebelysning utføres i henhold til gjeldende gatelysnorm for Melhus kommune.

- 4.4** Utbygger skal bekoste og opparbeide ny justert tilknytning mellom Gimsvegen og Nerflata, inkludert o_GS, og at adkomst til Gjørmstunet opparbeides slik den vises i reguleringsplanen og at øvrige adkomster til området stenges. Utforming skal skje i tett samarbeid med kommunen og det skal avholdes sluttbefaring.
- 4.5** Utbygger skal besørge opparbeidelse lekeplass og interne samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i tråd med reguleringsplanen. Lekeplass og intern infrastruktur forøvrig skal driftes /vedlikeholdes av velforeningen, dette skal framgå av avtaler mellom utbyggere og velforening jfr avtalens punkt 5.4. Det skal være gangadkomst gjennom området som er tilgjengelig for allmennheten.
- 4.6** VA anlegg skal opparbeides av utbygger i h.h.t utarbeidet VA plan tegningsnummer GH01 eller GH102, som skal være godkjent av Melhus kommune. VA- anlegget skal utformes i h.h.t 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.

Utbygger dekker alle kostnadene i forbindelse med utbyggingen dersom utbygger velger å benytte GH102. Dersom GH01 benyttes skal kostnadene deles mellom kommunen og utbygger. Fordelingen avklares gjennom egen avtale. Den delen 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 h.h.t godkjent VA-plan og kommunens VA-norm, samt eventuelle øvrige avtaler som er gjort med kommunen.

- 4.7** Dersom løsning GH01 velges skal oppgjøret mellom partene skje ved at utbygger skal yte et anleggsbidrag som tilsvarer sin andel (jfr. punkt 4.6, 2. avsnitt) av Melhus kommune sine netto kostnader ved prosjektering/bygging/etablering/rigg/drift av de offentlige anlegg som omfattes av denne avtalen.

Utbygger utfører all planlegging, prosjektering, og grunnnerv, samt byggeledelse og gjennomføring/ administrering av entrepriser i forbindelse med prosjektet. Under byggeledelse inngår også oppfølging av anlegget i garantitiden.

Utbygger gjennomfører videre alt praktisk arbeid som innhenting av tilbud, kontrahering av leverandører og klargjøring av kontraktsdokumenter. Alle innkjøp skal gjennomføres i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser.

Som kompensasjon for Melhus kommunes kostnader knyttet til administrasjon av anleggsbidragsmodellen, tilføres Melhus kommune i tillegg 8 % av hver faktura ekskl. mva. i administrasjonsgebyr. Kommunen oppkrever administrasjonsgebyret som en del av anleggsbidraget.

I den grad Melhus kommune har rett til å føre og får refundert inngående mva. på kostnaden til fradrag, eller kan kreve kompensasjon for mva., er det kun kommunens kostnader ekskl. mva. som det skal kreves anleggsbidrag for.

Utbygger bærer risikoen for at anleggsbidragsmodellen med gjennomføring i henhold til denne avtale, aksepteres brukt av skatte- og avgiftsmyndighetene.

Partene er av den oppfatning at utbyggingsavtalen ikke strider mot forbudet mot offentlig støtte i EØS-avtalen eller lov om offentlig støtte. Hvis det likevel skulle vise seg at bestemmelsene i utbyggingsavtalen medfører at kommunen får plikt til å tilbakebetale merverdiavgift som er ført til fradrag, eller som kommunen har fått kompensasjon for fordi utbyggingsavtalen er ansett å være i strid med reglene om offentlig støtte, skal kommunen holdes skadesløs. Dette medfører at utbygger er ansvarlig for enhver tilbakebetalingsforpliktelse av offentlig støtte med eventuelle tillegg som måtte rettes mot utbygger eller kommunen som følge av utbyggingsavtalen.

Alternativt kan det inngås avtale om å bruke justeringsmodellen.

4.8 Før ledningsanlegg påbegynnes, skal prosjekttegninger oversendes kommunen for gjennomgang og godkjenning i h.h.t kommunal VA-norm:

- *Situasjonsplan med inntegnet veg, vann og spillvannsledninger, 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.*
- *Plan for belysning.*
- *Plantegning, normalprofil, lengde- og tverrprofiler av opparbeidet kommunal 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.*

- 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 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.
 - Tilkoblingsavgiftene for vann og avløp til tomtene i området avregnes etter gjeldende gebyrregulativ, og skal betalles 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 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.
- 4.9** Utbygger har ansvaret for at det etableres en velforening for området som omfattes av reguleringsplanen. Velforeningen skal ivareta fellesskapets ansvar for vedlikehold av felles private anlegg som veg, parkering, vann, kloakk, overvannsanlegg og lekearealer. Det skal være pliktig medlemskap i velforeningen for boliger innenfor BK1 og BK2.
- 4.10** Utbygger har ansvaret for at praktiske løsninger for renovasjon avtales med Envina.
- 4.11** Utbygger har ansvar for at området framstår som ryddig i utbyggingsperioden.
- 4.12** Utbygger skal under utbyggingsperioden sikre trygg ferdsel over byggeplassen til og fra skoleområdet/idrettsplass.
- 4.13** Utbygger skal bekoste en gatelykt på gangsti F_GV2 til idrettsanlegget Gruva.

5. 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.

6. Bestemmelser om rekkefølgen for tiltak

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

6.2 Opparbeidelsen av adkomster mot Gimsvegen og Nerflata, samt gang- og sykkelveg/fortau langs Gimsvegen skal godkjennes av Melhus kommune ved sluttbefaring. Det skal skrives protokoll fra sluttbefaringen. Når dette er gjennomført i tråd med planen og grunnrettighetene er sikret ved tinglyste dokumenter, kan kommunen vederlagsfritt overta fortauet langs Gimsvegen, o_VEG1, o_GS, o_AV1 og o_AV2. Når protokollen foreligger anses bestemmelsenes rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes punkt 5.7 og 5.8 som oppfylt.

6.3 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.

6.4 Etablering av Velforening

Velforeningen skal (jfr. avtalens punkt 4.7) etableres før området tas i bruk. 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. Når kommunen har mottatt vedtekter for velforeningen kan brukstillatelse gis. Lekeområder skal være opparbeidet overlevert velforening før brukstillatelse for boliger innenfor reguleringsplanen kan gis eller senest i mai dersom det er vinter med telejord jfr. reguleringsbestemmelsenes punkt 5.6.

6.5 Lekearealer og fellesarealer

Lekeområdet anses som ferdig opparbeidet når det er planert og tilsådd og møblert med lekeapparater mv i h.h.t godkjent utomhusplan.

7. 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.

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.

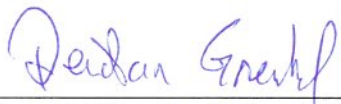
9. Tvisteløsning:

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

10. Underskrift:

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

Melhus, den


Heimdal Sag Prosjekter AS


Melhus kommune



Vedlegg:

1. Reguleringsplankart og bestemmelser