

UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av **Strandvegen 9** i Melhus kommune

mellom

HV Utbygging AS (Org nr.996 043 568) og

Melhus kommune (Org nr. 938 726 027).

1. AVTALENS PARTER

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

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

I samsvar med plan og bygningsloven § 17-4, kunngjorde kommunen 2.6.17, oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger om utbygging av eiendom Strandvegen 9 (gnr/bnr 30/34) i Melhus kommune. Reguleringsplan ble vedtatt i kommunestyret 20.6.17 med planidentitet 2016005 (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 STEDLIG OG SAKLIG VIRKEOMRÅDE

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 eiendom Strandvegen 9, gnr./bnr. 30/34

Avtalen gjelder opparbeidelse, finansiering og overtakelse av nødvendig infrastruktur for oppfyllelse av rekkefølgevilkår i reguleringsplanen.



12181000

18#221.f43fbd39-fb0f-46a2-8390-348f01fb17c5

Avtalen omfatter konkret opparbeidelse og overtagelse av vann- og avløpsanlegg samt innbetaling til fond øremerket opparbeidelse av områdelekeplass i Melhus sentrum vest.

5. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller når den er oppfylt av begge parter.

Ved bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytet ikke tilbakeføres. Dersom utbygger har innbetalt kontantbidrag (fond), jf. avtalens punkt 6.2.1, som ikke er brukt av kommunen på bortfallstidspunktet, har kommunen plikt til å bruke dette kontantbidraget (fond) til opparbeidelse av kontantbidragstiltakene.

6. PARTENES PLIKTER

6.1. Avståelse og overføring av grunn og rettigheter fra utbygger

Utbygger skal sikre de rettigheter til kommunen, som er nødvendig for sikring drift og vedlikehold av den delen av anlegget som kommunen skal overta.

Dette innebærer at:

- Utbygger skal avstå nødvendige rettigheter til kommunen til å ha liggende, drifte og vedlikeholde offentlig vann- overvann og avløpsanlegg samt tilkomst til disse anleggene liggende på eiendommen gnr/bnr 30/34,

Det vises til vedlagte kart signert av kommunen 19.9.18

Rettighetene skal sikres ved tinglyst erklæring på vedkommende eiendom.

Rettighetene skal overdras og sikres vederlagsfritt.

Rettighetene skal senest være sikret når overtakelsesforretning avholdes for det aktuelle tiltaket.

Utbygger skal besørge tinglysing av rettigheter. Utbygger dekker utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

6.2. Avståelse og overføring av grunn fra tredjeperson

Utbygger skal forestå og bekoste erverv av grunnareal (og ev rettigheter) over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur i h.h.til VA plan:

Dette innebærer at:

- Utbygger skal sikre nødvendige rettigheter for kommunen til å ha liggende, drifte og vedlikeholde offentlig kråkfotkummer SP 2 og OV 2 samt offentlig 160 mm vannledning på eiendommen gnr/bnr 30/2.
- Utbygger skal sikre nødvendige rettigheter for kommunen til å ha liggende, drifte og vedlikeholde offentlig 160 mm vannledning samt vannkum VK1 ved spillvannskum 13188 på eiendommen 30/1.

Det vises til vedlagte kart signert av kommunen 19.9.18. Det gjøres oppmerksom på at VK 1 blir liggende nord for kartutsnittet på eiendommen 30/1.

I tillegg må det gjøres nødvendige avklaringer om rettigheter med grunneier Statens vegvesen/ Trøndelag fylkeskommune i forhold til plassering drift og vedlikehold av kummene SP1 og OV 1

Kommunen forplikter seg til å bistå med gjennomføring av grunnerverv i forbindelse med etablering av følgende infrastruktur dersom partene ikke kommer til enighet.

Utbygger må godtgjøre at det er gjort grundige forhandlinger med aktuelle eiere før Melhus kommune bes om å bistå utbygger.

Utbygger bekoster utgiftene ved en eventuell ekspropriasjonssak og ev ekspropriasjonserstatning.

6.3. Innbetaling i fond til områdelekeplass

Områdene som i reguleringsplanen er avsatt til uteoppholdsareal og lekeplass, tilfredsstiller ikke de krav til minste uteoppholdsareal som følger av Melhus kommunes norm for uteoppholds- og lekeareal (vedtatt 5.5.2015). I henhold til normen, skal det i områder med høy fortetting opparbeides områdelekeplass på 10 m² pr. boenhet.

I henhold til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse pkt. 2.4 skal planområdet ha tilgang til områdelekeplass før brukstillatelse kan gis på første leilighet.

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

Dersom utbygger oppfyller sine forpliktelser etter avtalen, skal kommunen innvilge søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse pkt. 2.4.

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.



Bidragets størrelse, beregningsmåte, forfall og oppgjør og manglende eller forsinket innbetaling

Kontaktbidraget i denne avtalen utgjør kr 125,- per m² BRA. Dvs til sammen kr 85 625,-

Det beregnes ikke kontantbidrag for parkeringsanlegg, boder og andre arealer under bakken. Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter utbyggingsavtalen.

Kontantbidraget justeres på oppgjørstiden etter SSBs «byggekostnadsindeks for boligblokk» eller senere statistikk som avløser denne.

(Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen for det enkelte byggetiltak.)

Kontantbidraget for byggetiltaket skal være betalt før brukstillatelse/ferdigattest gis for byggetiltaket.

Utbygger plikter å sende kopi kvittering for innbetalt kontantbidrag v søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

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

Etter forfall/ved forsinket betaling skal utbygger betale påløper renter og purregebyr i tråd med forsinkelsesrenteloven.

Manglende eller forsinket betaling gir kommunen rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med avtalen.

6.4. Opparbeidelse av realtyelser

6.4.1 Generelle bestemmelser for alle arbeider tilknyttet teknisk og grønn infrastruktur

Utbygger er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra bygningsmyndigheten og andre offentlige myndigheter om bygging av realtyelsene. Utbygger plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Kommunen har rett til å få tilgang til anleggsområdet for realtyelsene for befarings- og kontroll. Er utbygger sin utførelse i strid med avtalen, kan utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under kommunens kontroll, med mindre kommunen skriftlig har godkjent avviket. Er utbygger sin utførelse i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som utbygger har risikoen for, skal utbygger varsle kommunen ved teknisk drift så snart utbygger blir klar over dette. Utbygger plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

Utbyggeren er ansvarlig for forskriftsmessig sikring av anleggsområdet, arbeidsvarsling og evt. 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 praktiske løsninger for renovasjon avtales med Envina.

Det er et vilkår for midlertidig brukstillatelse at realytelsene er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen og i tråd med utbyggingsavtalen. Før midlertidig brukstillatelse skal det foretas en befaring sammen med kommunen ved Teknisk drift.

6.4.2 VA-anlegg

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle nyanlegg og omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp som er nødvendig på grunn av utbyggers tiltak.

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 prosjektdokumentasjon i henhold til gjeldende VA-norm, oversendes kommunen for gjennomgang og teknisk plangodkjenning. Anlegget skal bygges i h.h.til den godkjente VA planen.

I anleggsfasen skal kontaktperson fra Melhus kommune ved Teknisk drift delta i oppstartsmøte og motta invitasjon til byggemøter.

Når VA-anlegget er ferdig skal ansvarshavende for anlegget sørge for at det innleveres dokumentasjon i h.h.til VA normen.

Før brukstillatelse/ferdigatttest blir gitt skal vilkår i til tilkobling til offentlig vann og avløp være oppfylt.

Se nærmere bestemmelser vedrørende kommunal overtakelse i kapittel 7.

Interne tekniske anlegg

Alle interne tekniske anlegg skal for egen regning og risiko prosjekteres og opparbeides 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.

6.4.3 Grønn infrastruktur

Intern grønnstruktur

Utbygger skal besørge opparbeidelse av lekeplasser og intern grøntstruktur i tråd med reguleringsplanen og gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune.

Lekeplasser og grønn infrastruktur som ikke er avtalt overtatt av kommunen skal driftes/vedlikeholdes av tomteeierne eller av utbygger inntil det er overdratt til disse.

Utbygger har ansvar 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.

Dette skal framgå av avtaler mellom utbygger og eierne av fellesarealene.

7. KOMMUNAL OVERTAKELSE

7.1. Overtakelse fra utbygger

Nødvendig eiendomsrett og/eller bruksrett skal overføres vederlagsfritt og uten pengeheftelser til kommunen sammen med realytelsene. Utbygger skal også betale utgiftene til dokumentavgift og tinglysningsgebyr .

Nødvendige rettigheter skal være sikret ved overtakelsesforretning.

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:

- Kummer ved Strandvegen betegnet SP 1 og OV 1
- Kråkfotkummer betegnet SP2 og OV2
- Spillvanns-og overvannsledning over eiendommen 30/34 mellom ovennevnte kummer
- Brannventil på eiendommen 30/34
- Ny vannkum ved spillvannskum 13288 betegnet VK1
- Vannledning 160 mm mellom brannventil og ny vannkum VK1

Se vedlagte kart signert av kommunen 19.9.18

Drift og vedlikehold besørges av utbygger inntil overtagelse har funnet sted. Realytelsene overtas av kommunen ved overtagelsesforretning.

Forberedelse til overtagelsesforretning

Utbygger skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varslet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

Utbygger skal i samarbeid med kommunen og entreprenører igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. Utbygger skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er

ikke annet avtalt skal kommunen motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelse av overtagelsesforretningen.

Sluttdokumentasjon

Utbygger skal før overtakelse levere sluttdokumentasjon til kommunen i henhold til kommunens VA-norm.

Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før det enkelte tiltak er ferdig, skriftlig innkalle kommunen til overtakelsesforretning. En frist på en måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- Hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder
- Eventuelle gjenstående arbeider
- Tidspunkt for ferdigbefaring
- Om grunnen er fradelt, ev fremdriftsplan for gjennomføringen av fradelingen

Overtakelsesforretningen

Ved overtakelsesforretningen skal de nødvendige rettigheter være sikret. Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak eller samlet overtagelse av samtlige tiltak.

Ved overtakelsesforretningen skal utbygger fremlegge status for de mangler som er notert ved ferdigbefaringen, herunder angi hvilke som er utbedret. Partene kan ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en ny befaring av det enkelte tiltak. Kommunen forutsettes å ha gjennomgått en kontroll av mottatt sluttdokumentasjon.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til NS 8405.

Kommunens rett til å nekte overtakelse

Det enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted.

Kommunen kan nekte delovertakelse av et tiltak. Kommunen kan videre nekte å overta et tiltak som er midlertidig opparbeidet.

Kommunen kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse av det enkelte tiltak inntreer følgende virkninger:

- Eiendomsretten til tiltaket går over fra utbygger til kommunen
- Kommunen får rett til å ta tiltaket i bruk og rett til nødvendig vedlikehold der tiltaket ligger på grunneiendom som ikke overskjøtes kommunen.
- Risikoen for tiltaket går over fra utbygger til kommunen



7.2. Garanti og sikkerhetsstillelse

Når kommunen har overtatt tiltaket skal utbygger likevel bekoste ev skader som forårsakes av utbygger sin anleggstrafikk etter overtakelsen.

Som sikkerhet for garantiansvaret skal det stilles en bankgaranti i henhold til NS 8405 på 3 % av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de første 3 årene etter overtakelsen. Dette skal dokumenteres av utbygger.

Sikkerhetsstillelsen og reklamasjonstiden løper fra det tidspunkt kommunen overtar.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

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. ENDREDE FORUTSETNINGER

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

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. TINGLYSNING

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av eiendommen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen.

Etter skriftlig krav fra utbygger, plikter kommunen å slette utbyggingsavtalen fra grunnboksbladet til en eiendom, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger har innbetalt kontantbidraget knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen og
- det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på eiendommen.

Etter skriftlig krav fra utbygger, forplikter kommunen seg til å foreta endelig sletting av eiendommen, når utbyggingsavtalen er oppfylt fra utbyggers side eller når utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfålt, se punkt 5 (om avtalens varighet) og punkt 9 (om endrede forutsetninger).

12. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan - med samtykke fra kommunen - overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen til andre på samme vilkår. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

13. TVISTELØSNING

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

14. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET


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

15. UNDERSKRIFTER

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

Melhus, den 19/10-18
Halvor Bonesull
HV utbygging AS

1/2 -19
Janne Krostad
Melhus kommune



Vedlegg:

1. Teknisk godkjent VA-plan
2. Kart som viser hvilke strekninger som skal overtas av kommunen datert 19.9.18

For øvrig vises til reguleringsplan med bestemmelser plan ID 2016005

