

UTBYGGINGSAVTALE

for

Lerslykkja (del av gnr. 135 bnr. 4)

1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Aune Utvikling AS, org.nr. 914 384 419 (heretter kalt «utbygger»)

og

Melhus kommune, org.nr. 938 726 027 (heretter kalt «kommunen»)

2. Formål, bakgrunn og hjemmelsgrunnlag for avtalen

Formålet med avtalen er å avklare finansiering og sikre opparbeiding av eller tilpasninger til kommunal infrastruktur i tråd med arealplaner og behov som utbyggingen av Lerslykkja utløser (jf. også boligfelt B5 i områdeplanen). Området er pr. i dag en del av gnr. 135 bnr. 4. Avtalen skal avklare partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og bidra til en effektiv gjennomføring og forutsigbarhet for begge parter.

Avtalen tar utgangspunkt i

- Reguleringsplan for Lerslykkja (planid. 2018007) som forutsettes vedtatt før denne avtalen inngås. I det følgende benevnes denne som «reguleringsplanen».
- Områdeplan for Ler, vedtatt 6.3.2018 (planid. 2015002), samt kommunestyrets vedtak i sak 11/18 samme dato om modell for finansiering av felles infrastruktur innen områdeplanen.
- Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak den 16.6.2015 under sak 51/15 (jf. plan- og bygningsloven § 17-2)
- Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale er kunngjort den 12.6.2018.

Partene oppfatter at utbyggers bidrag står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, jf. plan- og bygningsloven § 17-3.



3. Avtalens varighet

Utbyggingsavtalen faller bort eller må tilpasses omstendighetene dersom vesentlige forutsetninger for avtalen endres, for eksempel hvis reguleringsplanen mister rettsvirkning.

4. Innbetaling til fond

Utbygger skal betale et anleggsbidrag til kommunalt fond for gjennomføring av nødvendige tiltak/rekkefølgebestemmelser i områdeplanen for Ler. Anleggsbidraget utgjør kr 460 pr. m² BRA for nye bygninger som oppføres. Bidraget beregnes og betales som fastsatt i ovennevnte sak om finansieringsmodell (jf. KST-sak 11/18). Byggteknisk forskrift (TEK) gjelder ved beregning av tillatt utnytting, herunder inkludering av parkeringsareal i BRA. Bidraget reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt den 1.1.2018.

Utbyggers ansvar gjelder førstegangsoppføring av bygningene. Eventuelt tilbygg eller bruksendring etter overdragelse av ferdigstilte bygninger er ikke omfattet av denne avtalen.

Bidraget skal være innbetalt til kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningene. Der bygningen omfatter flere bruksenheter eller deler, forutsettes innbetaling for hele bygningen før første tillatelse. Ved eventuelt forsinket innbetaling gjelder renteplikt med videre etter forsinkelsesrenteloven. Kommunen kan kreve innbetaling eller garantistillelse før det gis igangsettingstillatelse dersom kommunen etter en konkret vurdering finner grunn til det.

Utbyggers plikt til å betale til fondet gjelder også etter at anleggene som fondet skal finansiere er opparbeidet. Kommunen kan samtykke i atplikten til å betale til fondet overføres til andre, forutsatt at resterende innbetaling anses tilstrekkelig sikret eller blir sikret ved f.eks. bankgaranti.

Partene forutsetter at fondsinnbetaling gir kommunen grunnlag for å anse områdeplanens rekkefølgebestemmelser i punkt 7.1-7.5 (som er fastsatt for hele planområdet) for å være oppfylt, eller om nødvendig at den gir grunnlag for dispensasjon.

5. Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg m.v.

5.1. Enkelte forhold om utbyggeres ansvar overfor kommunen

Utbygger er blant annet ansvarlig for å

- innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser, eksempelvis byggetillatelser
- koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere
- sikre anleggsområdet, utføre arbeidsvarsling og eventuelt permanent skilting. Alle arbeidsvarslings- og skiltplaner skal være godkjent av rett skiltmyndighet før anleggsarbeidet starter opp. Eventuell avsperring av offentlig veg må godkjennes på forhånd av rett vegmyndighet og annonseres.
- i god tid å innhente gravetillatelse fra rett vegmyndighet om graving på eller ved offentlig veg, jf. særlig vegloven § 32. Før graving på kommunal grunn eller ved kommunale ledninger og annen infrastruktur skal tillatelse innhentes.

- rette seg etter vedtatt regelverk for leie av offentlige trafikkområder i Melhus kommune
- umiddelbart varsle kommunen om skader på kommunalteknisk infrastruktur og utbedre disse etter kommunens nærmere anvisning
- sørge for at området fremstår som ryddig i utbyggingsperioden
- avtale praktiske løsninger for renovasjon med Envina
- renholde offentlig veg som benyttes i anleggsarbeidet

5.2. Generelt om planlegging og utføring av anleggene

Utbygger har det fulle ansvar for anleggene som utbygger etter denne avtalen skal opparbeide, herunder finansiering, planlegging, prosjektering, kontrahering av entreprenør, byggeledelse og nødvendig drift av anleggene før kommunal overtakelse.

Opparbeiding av anleggene skal skje i samsvar med denne avtalen og til de til enhver tid gjeldende regelverk, normer og godkjente planer, herunder (med synkende prioritet ved eventuell motstrid):

- Spesifikke skriftlige anvisninger om utførelsen
- Godkjente tekniske VVA-planer (detaljplaner)
- Godkjent overordnet VVA-plan
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune – i første rekke VA-normen, vegnormen, gatelysnormen
- Arealplaner

Utbygger skal utarbeide tekniske VVA-planer i samsvar med kommunens «Veileder for utarbeidelse av planer ved utbygging og/eller omlegging av veg-, vann- og avløpsanlegg». Planene skal samsvare med overordnet VVA-plan og ivareta eventuelle etablerte tredjemannsrettigheter, f.eks. atkomstrett og ledningstraseer. Planene sendes kommunen (ved Teknisk drift) for godkjenning.

Kommunen skal ved innsending av teknisk VVA-plan bli gjort uttrykkelig oppmerksom på eventuelle avvik fra tidligere anvisninger fra kommunen, kommunalteknisk norm, overordnet VVA-plan eller andre vanlig benyttede normer, arealplaner og eventuelt andre vesentlige forhold.

Anleggsarbeidet skal ikke starte opp før teknisk VVA-plan er godkjent av kommunen. Det kan ikke påregnes gitt igangsettingstillatelse for tiltak før godkjenning.

Det påhviler utbygger å kunne dokumentere at eventuelle avvik fra godkjente VVA-planer (med mer) er godkjent av rette vedkommende ved Teknisk drift. Kommunens godkjenning skal være skriftlig og må bygge på riktige og fullstendige opplysninger fra utbyggers side.

Der det fremgår av denne avtalen eller kommunen for øvrig ber om det, skal kommunen innkalles til byggemøter som omhandler anleggene eller til befaring på nærmere angitte trinn under anleggsarbeidet. Utbygger skal på anmodning gi kommunen informasjon om og tilgang til anleggene til enhver tid. Videre skal utbygger av eget tiltak informere om vesentlige forhold som han må forstå kommunen bør ha kjennskap til. Kommunens deltakelse i byggemøter eller ved befaring/kontroll innebærer ingen godkjenning av avvikende tekniske løsninger etc.



Det forutsettes at alle anlegg er opparbeidet i tråd med utbyggingsavtalen og eventuelt overtatt av kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger og andre bygninger. Dersom tillatelse må vurderes gitt før overtakelse av den kommunale infrastrukturen er gjennomført, skal kommunen ved Teknisk drift på forhånd gis mulighet til å befare anleggene og orientere Byggesak om resultatet. Utbygger må se til at denne prosessen starter i god tid før behovet for tillatelse foreligger.

5.3. Spesielt om veger/samferdselsanlegg

Det foreligger ingen offentlige samferdselsanlegg som utbygger skal opparbeide.

5.4. Spesielt om vann- og avløpsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle nyanlegg og omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp som kommunen finner nødvendig som følge av utbyggers utbyggingsprosjekt. Hva som eventuelt skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, samt grensesnittet mellom private og offentlige anlegg, vil fremgå av senere godkjent teknisk VA-plan med godkjenningbrev.

All prosjektering og utførelse av kommunale VA-anlegg skal skje i tråd med Melhus kommunes VA-norm.

I anleggsfasen skal utbygger forholde seg til en kontaktperson fra Melhus kommune ved Teknisk drift, som også skal delta i oppstartsmøte og motta invitasjon til byggemøter. Kontaktpersonen oppgis i tilknytning til godkjenning av teknisk VVA-plan.

Før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning, skal tillatelse være gitt til tilknytning til offentlig vann og avløp. Slik tillatelse gir ikke adgang til å benytte eventuelt privat ledningsnett som ligger mellom tilknytningspunktet og nye anlegg som skal opparbeides. Det er dermed utbyggers ansvar å sikre rett til og eventuell opparbeiding av hele ledningsanlegget fram til tilknytningspunktet. Tinglyst bruksrett til slike privat anlegg eller grunneiendom må foreligge før igangsettingstillatelse gis for bygninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kravet til innmålinger, se eget punkt i avtalen om overtakelse og sluttdokumentasjon.

Spesielt om interne (private/felles) 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.

5.5. Grønnstruktur

Offentlig turveg langs Kaldvella forutsettes å bli opparbeidet av kommunen i tilknytning til flom- og erosjonssikringen. Turveg fra Kaldvella til veggen Holtheplata opparbeides og bekostes av utbygger. Grunnbokshjemmel til gangvegarealet (o_GT) og f_GF 3 – f_GF6, samt restarealet på 135/4 beliggende rett sør f_GF6, overføres til kommunen.

Intern grønnstruktur

Utbygger skal opparbeide private/felles lekeplasser og intern grønnstruktur i tråd med reguleringsplanen og gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune.

Utbygger har ansvar for at lekeplassene og grønnstrukturen blir driftet/vedlikeholdt inntil anleggene blir overdratt til tomteeierne (eventuelt rettighetshaverne).

5.6. Organisering av framtidig drift av private/felles anlegg

Utbygger har ansvar for at tomteeierne organiserer seg slik at ansvar for framtidig drift/vedlikehold av felles private anlegg som veg, parkering, vann/avløp, overvannsanlegg og lekearealer ivaretas på en forsvarlig måte. Dette skal framgå av avtaler mellom utbygger og eierne av fellesarealene.

6. Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig formål blir overført heftefritt og vederlagsfritt til kommunen. Det samme gjelder annet areal som er nødvendig for opparbeiding og framføring av offentlig infrastruktur.

Kommunen kan samtykke til at nødvendig tilgang til arealer og anlegg i stedet for grunnbokshjemmel blir sikret ved en tinglyst evigvarende og vederlagsfri rett for kommunen til å ha, drifte, vedlikeholde og fornye anlegget.

For ledningstraseer (inklusive sone for byggeforbud, med videre), kummer, hydranter, styringsskap, gatelysanlegg og andre mindre innretninger utenfor areal regulert til offentlige formål er slik grunnrettighet normalt tilstrekkelig.

Atkomst til arealer og anlegg må sikres tilsvarende.

Kommunen kan bistå utbygger med å utarbeide rettighetserklæringer for tinglysing.

Kommunen kan på bestemte vilkår (jf. plan- og bygningsloven kapittel 16) ekspropriere grunn/rettigheter. Dersom ekspropriasjon fra tredjemann er nødvendig for å realisere anleggene, tar kommunen sikte på å bistå utbygger med dette. Utbygger er kjent med at kommunen står fritt i den konkrete vurderingen og at utbygger må godtgjøre at det er gjort grundige forsøk på å komme til enighet med grunneier. Videre at gjennomføring og garantistillelse må avtales nærmere med kommunen, samt at erstatningsbeløp, skjønnssak for domstolene og alle andre kostnader i saken etter vanlig praksis må dekkes av utbygger.

7. Bankgaranti

Kommunen kan kreve at utbygger stiller nødvendig sikkerhet for gjennomføring av gjenværende forpliktelser etter avtalen hvis det skal gis brukstillatelse til boliger før anleggene er overtatt av kommunen. Det samme gjelder dersom kommunen skal overta anlegg med mer enn ubetydelige feil/mangler. Sikkerhet stilles på selvskyldnervilkår av bank



(eller godkjent finansieringsinstitusjon). Kommunen kan kreve at garantien stilles som påkravsgaranti («on demand»).

Før anlegg overtas av kommunen, plikter utbygger å ha stilt sikkerhet med 3 % av kostnadene til anlegget.

Utbygger skal på kommunenes anmodning få utarbeid et forsvarlig kostnadsoverslag eller annen dokumentasjon for kostnadene.

Sikkerheten skal gjelde i tre år etter at samtlige anlegg er godkjent og overtatt av kommunen.

8. Overtakelse

Etter ferdigstillelse skal anleggene godkjennes og overtas av kommunen ved overtakelsesforretning. Kommunen skal ikke betale vederlag for nødvendig opplæring, dokumentasjon av anleggene, mv.

Overføring av grunneiendom og grunnrettigheter til kommunen skal være gjennomført før overtakelsesforretningen. Arealene skal være ryddet.

Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før det enkelte anlegg er ferdig skriftlig innkalle kommunen til ferdigbefaring og overtakelsesforretning. En frist til overtakelsesforretning på én måned skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- Hvilke anlegg overtakelsesforretningen gjelder
- Eventuelle gjenstående arbeider
- Tidspunkt for ferdigbefaring

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 overtagelsesforretningen.

Sluttdokumentasjon

Utbygger skal før overtakelse levere sluttdokumentasjon (herunder FDV) i henhold til kommunens VA-norm, veg- og gatelysnorm, samt foreta nødvendig opplæring og gjennomgang med kommunen.

Innmålinger av vann- og avløpsanlegg skal leveres i henhold til innmålingsinstruks (utarbeidet av Powel). Instruksen utleveres av kommunen i oppstartsmøte eller på forespørsel.

Overtakelsesforretningen

Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt anlegg eller samlet overtagelse av samtlige anlegg.

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 anlegg. Kommunen forutsettes å ha gjennomgått en kontroll av mottatt sluttokumentasjon.

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

Kommunens rett til å nekte overtakelse

Det enkelte anlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til utbyggingsavtalen for at overtakelse skal skje.

Kommunen kan nekte delovertakelse av et anlegg.

Kommunen kan nekte å overta et anlegg som er midlertidig opparbeidet.

Kommunen kan 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.

9. Mangler ved anleggene

Utbygger er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anleggene, herunder følgeskader av den opprinnelige mangelen. Ansvarer omfatter også skader (eksempelvis setninger) etter overtakelsen som ikke skyldes bruken. Dersom utbedring ikke utføres innen rimelig tid, kan kommunen kreve utbedringskostnadene erstattet. Kommunen kan fremme krav direkte overfor utbyggers kontraktsmedhjelpere.

Kommunen må reklamere overfor utbygger innen rimelig tid og senest 5 år etter overtakelsen av det aktuelle anlegget. For feil og mangler som skyldes forsett eller grov uaktsomhet hos utbygger eller utbyggers kontraktsmedhjelpere, gjelder ingen reklamasjonsfrist.

Dersom sikkerhet ikke blir stilt i henhold til utbyggingsavtalens punkt om bankgaranti, skal utbygger dokumentere at utbyggers entreprenør har stilt sikkerhet i samsvar med NS 8405. Kommunen kan kreve at utbygger fremskaffer en skriftlig bekreftelse fra vedkommende bank om at kommunen er garantikreditor.

Utbygger har også etter overtakelsen ansvar for skader på anleggene som følge av anleggstrafikk ved utbygging med utgangspunkt i reguleringsplanen.

Partene kan kreve at det skal gjennomføres felles befaringer i reklamasjonstiden for å gjennomgå anleggene generelt eller som følge av feil som oppdages.

10. Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen og forholdet ikke er regulert i avtalevilkårene om mangler ved anleggene, 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. Merverdiavgift

Kommunen tar sikte på å inngå en egen avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift som har påløpt ved opparbeiding av anleggene dersom utbygger ber om det, jf. kommunestyrets vedtak den 21.11.2017 i sak 87/17. Det forutsettes blant annet at kostnadene til anleggene er minst 2 millioner kroner og at kommunen skal beholde 20 % av justert avgift for administrasjon og risiko.

12. Tinglysing

Kommunen skal ha rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på eiendommen. Utbygger har ansvar for at hjemmelshaver medvirker til det. Heftelsen skal slettes når forpliktelsene er oppfylt.

13. Transport av avtalen

Utbygger kan etter skriftlig samtykke av kommunen overdra sine samlede rettigheter og plikter etter denne avtalen til andre. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. Saklig grunn vil blant annet foreligge dersom ny kontraktspart selv eller ved sikkerhetsstillelse etter kommunens skjønn mangler tilstrekkelig økonomiske evne til å gjennomføre avtalen, herunder full innbetaling til eventuelt fond etter denne avtalen.

14. Tvisteløsning

Eventuell tvist om avtalen og gjennomføringen av den avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Sør-Trøndelag tingrett som verneting. Dog skal partene forsøke å løse tvister ved forhandlinger og eventuelt mekling.

15. Vedtak og underskrifter

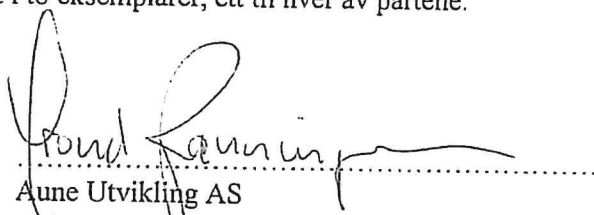
Avtalen binder utbygger fra det tidspunkt han signerer den. For kommunen er den bindende når den er politisk vedtatt og signert.



Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

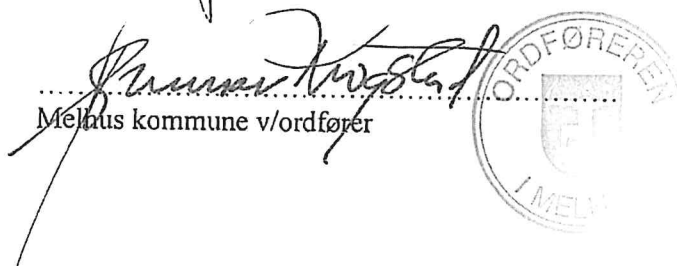
11/6-2019


Dato


Aune Utvikling AS

25/10-19

Dato


Melhus kommune v/ordfører



Vedlegg:

1. Reguleringsbestemmelser

