

UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av Mølleråsen 4 a og 6 b i Melhus kommune

mellom

Norgeshus Gauldal Bygg AS (Org nr.918004726) og

Melhus kommune (Org nr. 938 726 027).

1. AVTALENS PARTER

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

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

I samsvar med plan og bygningsloven § 17-4, kunngjorde kommunen 15.10.19, oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger om utbygging av eiendom 238/301 og 238/302 i Melhus kommune.

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
- Dispensasjon med vilkår gitt i sak 6/18 etter delegert myndighet fra formannskapet

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 eiendommene Mølleråsen 4 a og 6 b, gnr./bnr. 238/301 og 302

Avtalen gjelder opparbeidelse, finansiering og overtakelse av nødvendig infrastruktur for oppfyllelse av vilkår i ovennevnte dispensasjonssak aekivsak 17/4174

Avtalen omfatter VA anlegg i h.h.til godkjent VA plan jfr vedlegg
Avtalen gjelder innbetaling til fond øremerket Gatelys i Åsaringen

5. AVTALENS VARIGHET

Avtalen varer inntil partenes forpliktelser i h.h.til avtalen er oppfylt.

6. PARTENES PLIKTER

6.1. Avståelse og overføring av grunn og rettigheter fra utbygger

Utbygger skal sikre rettigheter over grunnareal til kommunen, som er nødvendig for vedlikehold av den offentlige infrastrukturen som kommunen skal overta som følge av denne avtalen. Rettighetene skal sikres ved tinglyst erklæring. Dette gjelder også rettigheter over 3. parts grunn.

Rettighetene skal overdras og sikres vederlagsfritt for kommunen.

Rettighetene skal være sikret når overtakelsesforretning avholdtes for det aktuelle tiltaket.

Utbygger skal besørge fradeling og overskjøting, samt tinglysing av rettigheter. Utbygger dekker fradelingsgebyr for arealene og utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

6.2. Innbetaling i fond

Det skal innbetales kr 20.000,- pr boenhet til fond for delfinansiering av veglys i Åsaringen.

Kontantbidraget skal være betalt før brukstillatelse gis for byggetiltaket.

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.

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.

6.3. Opparbeidelse av realytelser

6.3.1 Generelle bestemmelser for alle arbeider tilknyttet teknisk infrastruktur

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

Kommunen har rett til å få tilgang til anleggsområdet for realytelsene 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 arbeidet kan igangsettes. Eventuell avsperring i anleggsperioden av kommunale veier må godkjennes av kommunen og annonseres.

All graving i kommunal grunn krever godkjent gravetillatelse. Gravesøknad oversendes kommunen i god tid før arbeidet igangsettes.

Skader på kommunaltekniske anlegg må øyeblikkelig varsles og utbedres.

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

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

6.3.2 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. Kommunen dekker materialkostnader på anlegget fra og med kummer i Åsringen benevnt KVK1, KSP 1/KOV1 og fram til og med kummer KSP2/KOV2. Alle andre kostnader knytta til arbeidet dekkes av utbygger.

Utbygger er ansvarlig for forsvarlig stenging av eksisterende ledning nord for Mølleråsen 6 b. Gjenfylling av stengepunkt skal ikke gjøres før etter kontroll fra kommunen v/ Teknisk drift.

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.

I anleggsfasen skal kontaktperson fra Melhus kommune ved Teknisk drift delta i oppstartsmøte og ha møterett i byggemøter.

Når VA-anlegget er ferdig skal ansvarshavende for anlegget sørge for innmålinger i henhold til VA-normen.

Før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning, skal tillatelse være gitt til tilkobling til offentlig vann og avløp. Det er satt krav om at boligene skal tilknyttes offentlig vann.

Se nærmere bestemmelser vedrørende kommunal overtakelse i kapittel 7.

6.3.4 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.

7. KOMMUNAL OVERTAKELSE

7.1. Overtakelse fra utbygger

Nødvendig bruksrett skal overføres vederlagsfritt og uten pengeheftelser til kommunen sammen med realytelsene. Utbygger skal også betale utgiftene til dokumentavgift, 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:

- Alle ledninger som i vedlagte tegning (tegning nr H100 revisjon C) er merket som kommunale ledninger og kummer inkludert brannvannstender.

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 og foreta nødvendig opplæring og gjennomgang med 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 eventuelle 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
- Risikoen for tiltaket går over fra utbygger til kommunen

7.2. Garanti og sikkerhetsstillelse

For anlegg som overtas av kommunen skal utbygger dokumentere at det foreligger sikkerhetsstillelse og reklamasjonsfrist for anlegget i henhold til NS 8405. 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. 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.

9. 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 når avtalen er oppfylt jfr e punkt 5 (om avtalens varighet).

10. 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.

11. 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.

12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

13. UNDERSKRIFTER

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

Melhus, den dato 17/10-2019


Norgeshus Gauldal Bygg AS

Melhus kommune

Revisjonsdato mal: 23.5.2017
Mal revisjon J

Dato avtaleutkast: 15.10.19.

Vedlegg:

1. Teknisk godkjent VA-plan (oversiktstgning K700 10 H100, revisjon C datert 15.10.2019)