

UTBYGGINGSAVTALE

for eiendommen 94/175 (Melhus sentrum øst)

(planid.2016001)

1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Idegården AS (heretter kalt utbygger)
Per Bortens veg 3
7224 Melhus
org.nr. 924 278 080

og

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

2. 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 eiendommen 94/175 utløser. Avtalen skal avklare partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og bidra til en effektiv gjennomføring og forutsigbarhet for begge parter.

Avtalen tar utgangspunkt i

- Områdeplan for Melhus sentrum (planid. 2016001). I det følgende benevnes denne som «områdeplanen».
- Kommunestyrets vedtak den 17.12.2019 (sak 120/19) om Modell for finansiering av felles infrastruktur mv i h.h.til rekkefølgebestemmelser – Melhus sentrum (ref. 18/4670).
- Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak den 16.6.2015 under sak 51/15 (jf. plan- og bygningsloven § 17-2)
- Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler
- Dispensasjon innvilget i delegert sak 15/19 fra tidligere reguleringsplan Melhus sentrum øst.

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale er kunngjort den 19.12.19

3. Innbetaling til fond for felles infrastruktur

Kommunen oppretter et fond i samsvar med kommunestyrets vedtak den 17.12.2019 som skal benyttes til opparbeiding av den i saken nærmere beskrevne infrastruktur.

Utbyggers bidrag til fondet beregnes og betales som fastsatt i kommunestyresaken. Bidraget utgjør kr 340 pr. m² BRA for nye boliger som oppføres, og kr 275,- for næring/tjenesteyting. Alminnelige beregningsregler for grad av utnytting gjelder, herunder inkludering av overbygde parkeringsareal. Bidraget reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt den 1.1.2020 til faktureringsstidspunkt. Totalt BRA på tiltaket er oppgitt å være 776,5 m² næringsareal.

Utbyggers ansvar gjelder førstegangsoppføring av bygningene og ved eventuell bruksendring fra næring/ tjenesteyting til bolig. Ved bruksendring/ riving og nyoppføring skal eksisterende bruksareal komme til fratrukk etter tilsvarende satser.

Bidraget skal være innbetalt til kommunen før det gis enten brukstillatelse eller ferdigattest. 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 inntil området er fullt utbygget. Dette gjelder også etter at tiltakene som fondet skal finansiere er opparbeidet. Kommunen kan samtykke i at plikten til å betale til fondet overføres til andre, forutsatt at resterende innbetaling blir tilstrekkelig sikret ved bankgaranti eller på annen tilfredsstillende måte.

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

4. Forholdet til gjeldende reguleringsplan (områdeplan Melhus sentrum).

4.1 Bestemmelser i områdeplanen som det dispenseres fra ved innbetaling til fond (områdeplanens kap 9.)

Kommunen anser områdeplanens rekkefølgekrav kap 9.2.1-9.2.7 samt 9.2.15 ved inngåelse av denne avtalen for å være tilstrekkelig sikret ved byggesaksbehandlingen av bygningene, slik at det kan dispenseres fra kravene som ikke oppfylles i denne avtalen slik:

Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsenes 9.2.15 anses for å være tilstrekkelig sikret når utbygger har dokumentert økte spillvannmengder fra bygget og samlede overvannsmengder fra eiendommen og redegjort for total overvannsløsning samt nødvendig brannvannsdekning.

Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsenes innvilges ved innbetaling jfr denne avtalens kap 3. Beløpet skal være innbetalt ved søknad om brukstillatelse/ ferdigattest. Utbygger kontakter kommunen for utsendelse av faktura i god tid før søknad om brukstillatelse/ ferdigattest.

4.2 Andre bestemmelser

Utbygger har omsøkt og fått innvilget rammetillatelse 22.8.2019. Rammetillatelsen er gitt på bakgrunn av dispensasjon fra bestemmelser om høyde i gjeldende plan på søknadstidspunktet. Vilkår for å gi dispensasjonen var at rekkefølgekrav i ny områdeplan for Melhus sentrum skulle ivaretas.

For øvrig må krav i gjeldende reguleringsplan på søknadstidspunktet ivaretas med mindre det er innvilget dispensasjon fra disse.

5. Utbyggers ansvar

5.1 Utbygger er i tillegg blant annet ansvarlig for å:

- 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 av på forhånd av rett vegmyndighet og annonseres.
- i god tid å innhente eventuelle gravetillatelser 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
- øyeblikkelig å varsle kommunen om og utbedre eventuelle skader på kommunalteknisk infrastruktur
- sørge for at området fremstår som ryddig i utbyggingsperioden
- avtale praktiske løsninger for renovasjon med ReMidt
- renholde offentlig veg som benyttes i anleggsarbeidet.

5.2 Spesielt om vann-, avløps- og overvannsanlegg (VAO)

Før igangsettingstillatelse blir gitt skal det være søkt om nødvendig tilknytning til offentlig vann og avløp.

6. 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.

7. Tinglysing

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på gnr. 94 bnr. 175.

8. Transport av avtalen

Utbygger kan etter skriftlig samtykke av kommunen overdra sine rettigheter og forpliktelser 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 fondsinnbetaling.

9. Tvisteløsning

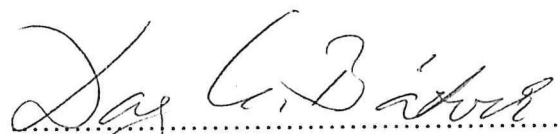
Eventuell tvist om avtalen og gjennomføringen av den avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Sør-Trøndelag tingrett som verneting. Dog skal partene forsøke å løse tvister ved forhandlinger.

10. 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.

3/1-2020
.....
Dato


.....
Idegården AS

.....
Dato

.....
Melhus kommune v/ordfører