

Utbyggingsavtale for felles infrastruktur på Sjøberg vest

1. Parter i avtalen

<i>Navn</i>	<i>Id.</i>	<i>Tilknytning (gnr./bnr.)</i>
Melhus kommune	Org.nr. 938 726 027	Grunneier og utbygger av 88/6 og 88/30
Aune Utvikling AS	Org.nr. 914 384 419	Utbygger av 90/13
Fredheim & Paulsby Bygg AS	Org.nr. 977 323 622	Utbygger av 90/4

2. Bakgrunn og formål

Ved og i forlengelsen av Prestmovegen er det flere arealer som er avsatt til boligutbygging i kommunale arealplaner. Utbygging forutsetter blant annet at det først blir fremført veg, vann- og avløp og annen infrastruktur. Avtalepartene ønsker gjennom denne avtalen å få realisert forlengelsen av Prestmovegen og gang- og sykkelveg til Melhusvegen via kulvert under jernbanen for å kunne tilrettelegge for utbygging av egne utbyggingsområder. Denne avtalen er ment å skulle avklare hvordan dette skal gjennomføres, finansieres og forskutteres mellom partene.

Avtalen tar utgangspunkt i

- Områdeplan for Sjøberg vest, vedtatt den 28.1.2020 (planid. 2017010)
- Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak den 16.6.2015 under sak 51/15 (jf. plan- og bygningsloven § 17-2)
- Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler

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

3. Nærmere om prosjektet og finansiering

Melhus kommune skal opparbeide vegnett slik det er regulert i områdeplanen, med eventuelle hensiktsmessige justeringer. Dette inkluderer blant annet

- gang- og sykkelareal, sidearealer, gatelyst, stenging av jernbaneovergang inkl. fjerning av veg
- kulvert under jernbanen, med påstående støyskjerm
- mindre oppgradering av allerede opparbeidet øvre del av Prestmovegen, eksempelvis oppgradering av gatelyst til gjeldende gatelystnorm
- annen infrastruktur i veganlegget som vann- og avløpsledninger, strømledninger og fiber.

Som ledd i arbeidet med å tilrettelegge for utbygging i samsvar med områdeplanen har Melhus kommune opparbeidet VA-ledning over E6 i samsvar med gjeldende VVA-normer og etter teknisk godkjenning fra Teknisk drift i kommunen.

Alle kostnadene til prosjektet fordeles mellom partene etter en fordelingsnøkkel som framgår nedenfor. Dette omfatter blant annet kostnader til opparbeiding, grunnerverv/ekspropriasjon, prosjekt- og byggeledelse, planlegging (regulering, prosjektering, geoteknikk, mv.). Totale kostnader er foreløpig anslått til ca. 14,5 millioner kroner (eks. mva.).

Eventuelle tilskudd til prosjektet fra Bane Nord, Miljøpakken eller andre går til fradrag i kostnadene. Det samme gjelder eventuell refusjon etter plan- og bygningsloven. Det gjøres ikke fradrag for refusjoner før disse er forfalt og innbetalt.

Merverdiavgift som Melhus kommune har fradrags- eller kompensasjonsrett for inngår i kostnadene med 20 %, dvs. at 80 % ikke inngår (jf. kommunestyrets prinsippvedtak om anleggsbidrag den 21.11.2017).

4. Fordelingsnøkkel

Kostnadene fordeles forholdsmessig mellom partene slik det er angitt i kolonnen «Fordelingsnøkkel i %» i tabellen nedenfor.

Eiendom	Tomteareal for bebyggelse (m ²)	Tillatt utnyttelse (m ² BRA)	Andel tomteareal	Andel m ² BRA	Fordelingsnøkkel i % (avrundet)
88/6, 88/30	1690	1082	8,0	10,1	9
90/13	8679	4340	41,4	40,5	41
90/4	10 586	5293	50,4	49,4	50
<i>Sum</i>	<i>20 955</i>	<i>10 715</i>	<i>99,8</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

5. Gjennomføring, forskuttering, m.m.

Melhus kommune står i utgangspunktet for gjennomføring av prosjektet. Det forutsettes at anleggene opparbeides i samsvar med blant annet relevante normer og tekniske godkjenninger.

Partene betaler sin andel av kostnadene til kommunen etter følgende betalingsplan:

- 1/4 av totalbeløpet etter punkt 3 fjerde avsnitt, forfaller til betaling når første brukstillatelse for bolig i vedkommende utbyggingsområde gis.
- Deretter forfaller nye 1/4 av totalbeløpet til betaling hvert år de tre påfølgende årene med forfall på dato årlig etter første forfall.

Det til enhver tid utestående indeksreguleres i samsvar med konsumprisindeksen med utgangspunkt i tidspunktet for avslutning av prosjektet/prosjektregnskapet.

6. Eiendomsforhold m.m.

Kommunen gis rett til tiltredelse og overtakelse av partenes grunn som i områdeplanen er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Den enkelte avtalepart har ansvar for at han har slik rettslig og faktisk disposisjonsrett over sitt utbyggingsfelt til at dette lar seg gjennomføre. Vederlaget

for avståelsen utgjør kr 150 per m² og går til fradrag når vedkommende eiendoms andel forfaller til betaling, jf. avtalens punkt 5.

Partene skal i nødvendig utstrekning stille grunn til disposisjon til rigg for prosjektet dersom det ikke er til vesentlig ulempe.

7. Sikkerhet/tinglysing

Som sikkerhet for gjennomføring av avtalen skal de aktuelle partene sørge for Melhus kommune får etablert tinglyst pant på sine eiendommer 90/13 og 90/4. Sikkerheten skal være tilfredsstillende mht. beløp og øvrige heftelser. Kommunen aksepterer 2. prioritets pant. Pantedokument utstedes til kommunen umiddelbart etter at avtalen er inngått. Kommunen skal samtykke til sletting av heftelsen når vedkommende parts kostnadsandel er mottatt av kommunen.

På anmodning fra Melhus kommune skal de aktuelle partene også sørge for at avtalen kan tinglyses som en heftelse på nevnte eiendommer.


8. Endrede forutsetninger m.v.

Fordelingsnøkkelen ligger fast uavhengig av hvordan utbygging på de ulike utbyggingsfeltene faktisk realiseres, både når det gjelder BRA og tomtestørrelse. Dog gjelder alminnelige avtalerettslige prinsipper om bristende forutsetninger mv.

Kommunen kan avslutte prosjektet før ferdigstillelse dersom tungtveiende grunner tilsier det.

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for Kommunen før det foreligger endelig politisk godkjenning av denne.

9. Underskrifter

<i>Part</i>	<i>Dato</i>	<i>Signatur (+ navn med blokkbokstaver)</i>
Melhus kommune		
Aune Utvikling AS	31.08.2021	Arnt Egil Aune 
Prestmo Bolig AS	31.08.2021	Stein H. Fredheim etter fullmakt 