

UTBYGGINGSAVTALE

for Bankkvartalet Melhus sentrum

(planid. 2020006)

1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Melhusbanken AS
org.nr. 937901291,

(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 Bankkvartalet i Melhus sentrum 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

1. Reguleringsplan for Bankkvartalet vedtatt den 22.6.21 (planid. 2020006). I det følgende benevnes denne som «reguleringsplanen».
2. Områdeplan for Melhus sentrum (planid 2016001). I det følgende benevnes denne som “områdeplanen”
3. Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak den 16.6.2015 under sak 51/15 (jf. plan- og bygningsloven § 17-2)
4. Kommunestyrets vedtak den 17.12.2019 (sak 120/19) Modell for finansiering av felles infrastruktur mv i h.h.til rekkefølgebestemmelser Melhus sentrum (sak 18/4670) I det følgende benevnt som «kommunestyresaken»
5. Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler
6. Kommunaltekniske normer for Melhus kommune
7. Godkjent overordna VVA plan Godkjenningsdato 1.12.20 saksnr 20/8926

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

4.1 Generelt

Utbyggers bidrag til fond beregnes og betales som fastsatt nedenfor. Byggteknisk forskrift (TEK) gjelder ved beregning av tillatt utnytting, herunder inkludering av parkeringsareal i BRA. Parkeringsareal under bakken trekkes likevel fra. Bidraget reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt den 1.1.20.

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

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 at plikten til å betale til fondet overføres til andre, forutsatt at resterende innbetaling blir sikret ved f.eks. bankgaranti.

Partene forutsetter at fondsinnbetaling gir kommunen grunnlag for å anse reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser, punkt 9.1 kulepunkt 4, punkt 9.2 andre avsnitt og femte avsnitt samt punkt 9.4 - 9.6 for å være oppfylt, slik at den gir grunnlag for å gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.

4.2 Fond til felles infrastrukturiltak

Utbyggers bidrag til fondet beregnes og betales som fastsatt i kommunestyresaken. Bidraget utgjør kr 340 pr. m² BRA (før indeksregulering) for nye boliger som oppføres og tilsvarende 275,- pr m² BRA for næring/tjenesteyting. Parkeringsareal under bakken skal ikke regnes med i BRA. For fratrekk ved riving gjelder de samme satser.

Kommunen oppretter et fond i samsvar med kommunestyrets vedtak den 17.12.19 som skal benyttes til opparbeiding av den i saken nærmere beskrevne infrastruktur.

Kostnader til anlegg som følger av områdeplanens bestemmelser 9.2.1-9.2.7 forutsettes dekket av fondet.

4.3 Innbetaling i fond til områdelekeplass

Områdene som i reguleringsplanen er avsatt til lekeplass, tilfredsstiller ikke de krav til områdelekeplass 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. 8.6 og 9.3 skal uteoppholdsarealer og lekeplass være ferdig opparbeidet i samsvar med områder med høy fortetting i henhold til Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

Kommunen har opprettet et fond som øremerkes leke- og grøntarealer i Melhus sentrum øst. Fondet gir Utbyggere mulighet til å bidra med midler som skal nyttes til leke- og grøntarealer i områder med lav grøntareal- og lekeplassdekning, spesielt områdelekeplasser. Rente som til enhver tid opptjenes på midlene, vil bli godskrevet Melhus kommune.

Forutsatt at Utbygger har oppfylt sine forpliktelser til fondsinnbetaling, skal kommunen innvilge søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser i punkt 8.6 når det gjelder krav til områdelekeplass.

Kontantbidraget til områdelekeplass utgjør kr 125,- pr m² BRA for boligareal og kommer i tillegg til fonsinnbetalingen som framgår av pkt 4.2

4.4 Anlegg som skal opparbeides med dekning fra fondet som må være ferdig før det kan gis brukstillatelse for Bankkvartalet

Kommunen skal opparbeide nødvendig infrastruktur som nevnt i områdeplanens bestemmelser pkt 9.2.4 med dekning fra fondsordningen. Anlegget forskutteres av Melhus kommune. Ferdigstilling er forutsatt før det kan gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet.

5 Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg mv.

5.1 Veger/samferdselsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste nødvendige samferdselsanlegg som framgår av reguleringsplanen, inklusive nødvendig skilting og andre tilhørende installasjoner.

Dette gjelder bl. a alle offentlige samferdselsanlegg i reguleringsplanen; o_SGS, o_SVG1-5, o_SVT2, o_SF samt o_SV1, o_SVG4, o_SF, o_SKH1 og o_SVT1 og 2 i tråd med reguleringskart og bestemmelser og med tilpasning ut mot Melhusvegen og Gimsvegen på areal regulert av Sentrumsplanen.

Det forutsettes at det inngås gjennomføringsavtale med Trøndelag Fylkeskommune for alle anlegg som berører fylkesvei.

Der fylkeskommunen er rett veimyndighet og skiltmyndighet er det tilstrekkelig at tekniske planer for disse er godkjent av dem, og det er ikke nødvendig med godkjenning fra Melhus kommune. Det legges da til grunn at det skal dispenseres fra kravet om godkjenning av Melhus kommune i reguleringsbestemmelsenes punkt 8.4.

5.2 Vann- og avløpsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle nyanlegg og omlegginger som kommunen, gjennom reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser og teknisk godkjent VA plan, finner nødvendig som følge av utbyggers utbyggingsprosjekt med unntak av anlegget som framgår av pkt 4.4.

Endelig utforming fastsettes i teknisk VA plan der også grensesnittet mellom private og kommunale anlegg skal framgå

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

I anleggsfasen skal Utbygger og dennes representanter forholde seg til kontaktpersoner fra Melhus kommune ved Teknisk drift, som også skal motta invitasjon til oppstartsmøte og relevante byggemøter. Utbygger plikter å varsle utførende entreprenør om dette. Kontaktpersonene i kommunen skal oppgis i tilknytning til godkjent VVA plan

Før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning, skal det være gitt tilknytningstillatelse til offentlig vann og avløp. Utbygger har ansvar for at det foreligger et tilfredsstillende VA-nett fra eget utbyggingsområde helt fram til offentlig VA-nett i drift. Dette innebærer blant annet at det må sikres rettigheter til ledninger som ennå ikke er overtatt av kommunen og at nye ledninger faktisk legges til rett tid. Tinglyst bruksrett til private ledningsanlegg må foreligge.

Når det foreligger teknisk godkjent VA plan der vannledning som krysser Melhusvegen nord for planområdet framgår, skal det dispenseres fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse 9.1, 5. kulepunkt. Opparbeidelse i h.h.til VA planen må gjennomføres før det kan gis brukstillatelse

5.3 Særlig om offentlig grønnstruktur

Dersom utbyggers prosjekt berører park O_GP1 skal området istandsettes i h.h.til reguleringsbestemmelsene punkt 5.1. Plan for istandsetting skal sendes Melhus kommune for godkjenning.

Utbygger skal opparbeide offentlig park o_GP2 . Parken skal opparbeides i en standard som framgår av reguleringsbestemmelsenes punkt 5.2. Endelig plan for opparbeidelse av parken skal sendes kommunen for godkjenning.

5.4 Enkelte plikter som Utbygger har eller påtar seg

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 midlertidig 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 ved anleggsarbeid i utbyggingsområdet
- Overholde aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8

5.5 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. (i prioritert rekkefølge der det ikke er samsvar)

- Arealplaner
- Opparbeiding av anleggene skal skje i samsvar med denne avtalen og til de til enhver tid gjeldende regelverk, normer og godkjente planer, blant annet Spesifikke avtaler om utførelsen (som bør være skriftlig, jf. nedenfor)
- Godkjente tekniske VVA-planer
- Godkjent overordnet VVA-plan Godkjenningsdato 1.12.20 saksnr 20/8926
- Kommunaltekniske normer for Melhus kommune – i første rekke VA-normen, vegnormen, gatelysnormen

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 i hovedsak 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 tekniske VVA-planer 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 de tekniske VVA-planene er godkjent av kommunen. Det kan ikke påregnes gitt igangsettningstillatelse for tiltak før godkjenning.

Det påhviler Utbygger å kunne dokumentere at eventuelle avvik fra godkjente VVA-planer, normer mv. er godkjent av oppgitt kontaktperson hos kommunen eller annen med stillingsfullmakt. Kommunens godkjenning skal være skriftlig og må bygge på riktige og fullstendige opplysninger fra Utbyggers side. Kontaktperson vil bli opplyst ved godkjenning av tekniske VVA-planer.

Der det fremgår av denne avtalen eller kommunen for øvrig ber om det, skal kommunen innkalles til byggemøter for 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 i seg selv 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 de kommunale anleggene, skal kommunen ved Teknisk drift på forhånd gis mulighet til å befare anleggene og orientere byggesaksavdelingen om resultatet. Utbygger må se til at denne prosessen starter i god tid før behovet for tillatelse foreligger.

6 Private felles anlegg – opparbeiding og framtidig drift

Private felles 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 offentlige vann- avløpsledninger skal skje i henhold til kommunens anvisning.

Lekeplasser og intern grønnstruktur skal opparbeides i tråd med reguleringsplanen og gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune.

Utbygger har ansvar for drift og vedlikehold inntil anleggene blir overdratt til brukerne.

Utbygger har ansvar for at brukerne organiserer seg slik at ansvar for framtidig drift og 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 brukerne. Brukernes/eiendommenes rettigheter og plikter skal på hensiktsmessig måte tinglyses til rett tid, f.eks. i forbindelse med fradeling av enkelttomter i utbyggingsområdet.

7 Overføring av grunn og grunnrettigheter for arealer avsatt til offentlig formål

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til at aktuelt areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig formål blir overført heftefritt og vederlagsfritt til kommunen.

Dette omfatter

- Den delen av o_GP2 som omfattes av eiendommen 94/10.

For atkomstadgang, ledningstraseer (inklusive hensynssone), kummer, hydranter, styringsskap, gatelysanlegg og andre mindre innretninger som ligger utenfor areal regulert til offentlige formål vil det normalt være tilstrekkelig at kommunen sikres tilgang til arealer og anlegg ved en tinglyst grunnrettighet. Rettigheten skal være i samsvar med kommunens standardvilkår/mal. Tinglysing skal foretas før fradeling av enkelttomter i utbyggingsområdet

Det forutsettes at utbygger inngår nødvendige avtaler med Fylkeskommunen for gjennomføring av den delen av utbyggingsprosjektet som berører deres ansvarsområde. Kommunen stiller sitt areal til disposisjon for opparbeidelse av offentlige veganlegg i tilknytning til fylkesveger.

Utbyggers tilgang til privat fordrøyningsanlegg under parken samt tilgang til varelevering til banken skal sikres med tinglyste avtaler

Dersom kommunen skal overta gatelysanlegg langs privat veg, skal grunnrettigheten også gi rett til i passende avstand å beskjære eller fjerne vegetasjon som kan være til ulempe for anleggets funksjon eller vedlikehold.

Spesielt om Lensmannsgården gnr/bnr 94/138

Det er enighet om at det skal inngås en egen avtale mellom partene knytta til avklaringer rundt Lensmannsgården før byggetrinn to i reguleringsplanen som berører denne eiendommen kan realiseres.

8 Overtakelse

Etter ferdigstillelse skal de offentlige 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. Innmåling må skje fortløpende under anleggsarbeidet.

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 sluttdokumentasjon.

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. Dette innebærer blant annet at kommunen kan nekte å overta deler av anlegg, midlertidig opparbeidede anlegg eller hvis dokumentasjonen ved overtakelse er mangelfull.

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler innen rimelig tid.

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 innenfor en rimelig frist som kommunen setter, kan kommunen foreta utbedringen på Utbyggers bekostning. 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.

Utbygger har, uavhengig av egen skyld, ansvar for skader på anleggene også etter overtakelsen 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 har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på eiendommen gnr 94 bnr 26

13 Tvisteløsning

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

14 Underskrifter

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

15 Vedlegg

- Overordnet VA-plan (dato 26.11.2020)
- Uttalelse i forbindelse med overordna VA-plan datert 1.12.2020

30/08-21

Dato

Ragnar Torland

Utbygger

MELHUS BARNEN / RAGNAR TORLAND

Dato

Melhus kommune v/ordfører