

UTBYGGINGSAVTALE

for Furuhaugen

(planid. 2018002)

1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Skånøy Eiendomsutvikling AS
c/o Kåre Skånøy
Org.nr. 919 627 093

(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 Furuhaugen på Løvset 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

- Reguleringsplan for Furuhaugen vedtatt 15.12.20 (planid. 2018002). I det følgende benevnes denne som «reguleringsplanen».
- 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

3. Avtalens varighet

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

4. Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg mv.

4.1. 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 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 ReMidt
- renholde offentlig veg som benyttes ved anleggsarbeid i utbyggingsområdet

4.2. 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):

- Arealplaner
- 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

Ved avvik fra arealplaner plikter Utbygger å innhente eventuelle dispensasjoner fra gjeldende plan eller søke om eventuelle reguleringsendringer.

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, normer mv. 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 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 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.

Området kan opparbeides i to byggetrinn. Dette gjelder bebyggelsen i tilknytning til veiene SV3 og SV4 i reguleringsplankart med tilhørende VA anlegg (ved en inkurie er disse benevnt SV1 og SV2 i reguleringsbestemmelsen). Kommunen kan overta infrastruktur i de respektive veiene i to omganger.

4.3. Særlig om veger/samferdselsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste følgende offentlige samferdselsanlegg:

- Gatelysanlegg langs privat veg kan overtas av kommunen. Strekning avklares ved godkjenning av teknisk detaljplan. Jf. spesielt kommunens gatelysnorm og eget punkt i avtalen om grunnrettigheter.

4.4. Særlig om vann- og avløpsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle nyanlegg og omlegginger som er nødvendig som følge av Utbyggers utbyggingsprosjekt. Hva som anses som nødvendig og grensesnittet mellom private anlegg og anlegg som kommunen skal overta vil fremgå av godkjent VVA-plan.

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

Teknisk VA-plan skal være innsendt og godkjent før anleggsarbeidene starter opp, se eget punkt ovenfor. Planen skal samsvare med overordnet VA-plan, godkjent den 8.6.2020.

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 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 før igangsettingstillatelse gis.

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

4.5. Grønnstruktur

Utbygger skal opparbeide og bekoste følgende offentlig grønnstruktur:

o GT (turvei). Denne skal opparbeides som beskrevet i reguleringsplanen med belysning. Belysning og andre tekniske spesifikasjoner avklares i teknisk detaljplan

5. 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.

6. Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel/ nødvendige rettigheter til areal som er avtalt i denne avtalen blir overført heftefritt og vederlagsfritt til kommunen. Utbygger betaler alle omkostninger knyttet til eiendomsoverdragelsen.

Dette gjelder:

- Regulert sti O_GT gjennomgående gjennom hele området. Rettighetene skal omfatte tilgang til stien fra tilgrensende eiendom for å gjøre nødvendig vedlikehold, herunder nødvendig beskjæring av tilgrensende vegetasjon.

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.

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.

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 gjenstående forpliktelser etter avtalen hvis det skal gis brukstillatelse til bygninger før overtakelse av offentlige anlegg. 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 utarbeidet 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. 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 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. Ansvaret 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. Utbygger må sikre nødvendig garanti for mangler ved anleggene overfor sine 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, 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. Ved trinnvis utbygging skal de vurderes om det må inngås to separate momsavtaler.

12. Tinglysing

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på eiendommene (knr. 5028) gnr./bnr. 108/1, 109/1, og 109/25. Utbygger har ansvar for at hjemmelshavere medvirker til dette

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.

11-2021

Dato

Kari Skånøy

Skånøy Eiendomsutvikling AS

Dato

Melhus kommune v/ordfører

Vedlegg: Overordna VVA plan.