

UTBYGGINGSAVTALE

for Skjerdingsstad næringspark

(planid. 2018005)

1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Skjerdingsstad Næringspark AS org nr 916 556 543 (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 Skjerdingsstad næringspark 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 Skjerdingsstad næringspark vedtatt av kommunestyret 15.12.2020. 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

Avtalen opphører ved utløpet av garantitiden angitt i pkt 6 i nærværende avtale. Det forutsettes at utbygger i løpet av garantitiden har utbedret de mangler han har plikt til å rette etter avtalen og at Melhus kommune har varslet om utbedring i garantitiden.

4. Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg mv.

4.1. Enkelte forhold om Utbyggers ansvar overfor kommunen

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
- renholde offentlig veg som benyttes i anleggsarbeidet

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):

- Spesifikke skriftlige anvisninger om utførelsen
- Godkjent teknisk VA-plan
- Godkjent overordnet VVA-plan datert 20.3.2020 (kommunens ref. 19/615-5)
- Kommunalteknisk VA- norm for Melhus kommune,
- Arealplaner

Utbygger skal utarbeide tekniske VA-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.

Anleggsarbeidet skal ikke starte opp før teknisk VVA-plan 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 m.m. er godkjent av kommunen ved oppgitt kontaktperson eller person 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 teknisk VVA-plan.

Der det fremgår av denne avtalen eller kommunen for øvrig ber om det, skal kommunen innkalles til byggemøter som omhandler 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 som etter denne avtale skal overtas av kommunen (jfr punkt 4.4) er opparbeidet i tråd med utbyggingsavtalen og eventuelt overtatt av kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse for bygninger. Dersom tillatelse må vurderes gitt før overtakelse av den kommunale infrastrukturen er gjennomført, skal kommunen ved Teknisk drift på forhånd gis mulighet til å befare anleggene og orientere Byggesak om resultatet. Utbygger må se til at denne prosessen starter i god tid før behovet for tillatelse foreligger.

4.3. Spesielt om veger/samferdselsanlegg

Veianlegg og gatelysanlegg innenfor planområdet skal ikke overtas av kommunen.

4.4. Spesielt om vann- og avløpsanlegg

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle nyanlegg og omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp som er nødvendig som følge av Utbyggers utbyggingsprosjekt.

Melhus kommune overtar følgende strekninger iht. tegning H 101 rev A, datert 19.1.22:

1. Vannledning og vannkummer fra V 72 (38385) til og med INF 2 inkludert stikkledning til spillvannspumpestasjon, drenering fra vannkummene, men eksklusiv privat vannledning mellom INF 2 og VK 3 for forsyning av vann til Gravværk m.fl.
2. Grensesnittet mellom offentlig og privat ansvar for sprinkleruttak i vannkummer går ved flens på ventilkryss, og for forbruksuttak ved tilkobling til mellomring.
3. Brannhydranter (3 stk) inkludert vannledning mellom hydrant og vannkum.
4. Spillvannsledning fra kum 38349 til ny spillvannspumpestasjon, og selvfølgelig mellom spillvannspumpestasjon og SPK 4.
5. Varerør mellom SPK 4 og INF 2.
6. Stikkledninger som krysser vegen, og eventuelle nye kummer nord for vegen, overtas ikke.

Pumpestasjon, vist som BVA i reguleringsplanen overtas av kommunen. Stasjonen skal ha tilfredsstillende atkomst, strøm og vann.

Anleggende overtas vederlagsfritt.

Melhus kommune skal betale et anleggsbidrag på til sammen kr 300.000,- til utbygger. Anleggsbidraget skal bidra delvis til kostnadsdekking av avløpsledning mellom kum VK3 og INF2, samt delfinansiering av avløpspumpestasjon.

Kontaktperson ved Teknisk drift skal motta invitasjon til oppstartsmøte og relevante byggemøter.

Før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning, skal det være gitt tilknytningstillatelse til offentlig vann og avløp

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

4.5. Organisering av framtidig drift av private/felles anlegg

Utbygger har ansvar for å overføre ansvar for all framtidig forvaltning drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner på disse til tomteeierne. Dette skal følge av avtale mellom Utbygger og Tomtekjøper.

5. Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig formål blir overført heftefritt og vederlagsfritt til kommunen. Det samme gjelder annet areal som er nødvendig for opparbeiding og framføring av offentlig infrastruktur.

Kommunen samtykker til at nødvendig tilgang til arealer og anlegg i stedet for grunnbokshjemmel blir sikret ved tinglyst grunnrettighet. Rettigheten skal være i samsvar med kommunens standardvilkår/mal.

For ledningstraseer (inklusive hensynssone), kummer, hydranter, styringsskap, gatelysanlegg og andre mindre innretninger utenfor areal regulert til offentlige formål er slik grunnrettighet normalt tilstrekkelig.

6. Bankgaranti

Før anlegg overtas av kommunen, skal kommunen ha fått stilt slik sikkerhet med 3 % av dokumentert opparbeidingskostnad til anlegget. (NS 8405)

Utbygger skal på kommunenes anmodning få utarbeid et forsvarlig kostnadsoverslag eller annen dokumentasjon for kostnadene.

Sikkerheten skal gjelde i tre år etter at vedkommende anlegg er godkjent og overtatt av kommunen.

7. Overtakelse

Etter ferdigstilling 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 (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.

8. 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. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Tinglysing

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen som heftelse på eiendommen gnr. 84 bnr. 4.

12. Tvisteløsning

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


13. 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.

24/6-22

.....
Dato



.....
Skjerdingsstad Næringspark AS

.....
Dato

.....
Melhus kommune v/ordfører