

# UTBYGGINGSAVTALE

for Gjømstunet gnr. 30 bnr. 30 (B9 og B10, ved Bøndenes sving)

(plan id.2016001 Områdeplan Melhus sentrum)

---

## 1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Melhus kommune (Org.nr.: 938 726 027).

Heretter betegnet som «MK».

Og

Navn: Heimdal sag Prosjekter AS (Org. Nr.: 982 793 696).

Heretter betegnet som «UB» (utbygger).

## 2. FORMÅL OG BAKGRUNN FOR AVTALEN

I samsvar med plan- og bygningsloven (videre pbl.) § 17-4 første ledd er det kunngjort en reforhandling av tidligere utbyggingsavtale mellom partene i denne avtalen. Bakgrunnen for dette er at områdeplanen for Melhus sentrum er revidert. En ny avtale vil erstatte den tidligere avtalen når denne blir vedtatt av formannskapet med delegert myndighet fra kommunestyret.

Reguleringsplan ble revidert 12. februar 2022 gjennom vedtak fra kommunestyret, til «Områdeplan Melhus sentrum» (id. 2016001). Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i planen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak, jf. punkt 4 og 5.

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 forfinansiering av felles infrastruktur mv i henhold til rekkefølgebestemmelser - Melhus sentrum (ref. 18/4670). I det videre benevnes denne som «Områdemodellen».
- Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak den 16.6.2015 under sak 51/15, jf. plan- og bygningsloven (videre pbl.) § 17-2.
- Plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler.

Oppstart av reforhandlinger om utbyggingsavtale er kunngjort den 08.09.2020.

### 3. DEFINISJONER

Områdeplanen:	Reguleringsplanen for Melhus sentrum, vedtatt etter reglene i pbl. kapittel 12.
Rekkefølgekrav:	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring etter planen, jf. pbl. § 12-7 nr. 10. Kravene må være tilstrekkelig etablert for at utbyggingen kan starte opp. Tiltakene det er tale om er nødvendig infrastruktur, tekniske anlegg og andre samfunnstjenester.
Fondet:	Kommunen har opprettet fond i samsvar med kommunestyrets vedtak den 17.12.2019 som skal benyttes til opparbeiding infrastruktur som fremgår av reguleringsbestemmelsene i områdeplanen.
Anleggsbidrag til fond:	Finansiering av tiltak som følger av Områdeplanen gjennom en innbetaling til fondet etter kostnadsberegningene som fremgår av Områdemodellen.
Anleggsbidrag til VVA-anlegg:	Finansiering av tiltak som MK etter avtalen skal opparbeide på vegne av UB.

### 4. UB SINE PLIKTER

#### 4.1 Anleggsbidrag til VVA

##### 4.1.1 Beskrivelse og størrelse på kontantbidrag

UB skal oppfylle deler av opparbeidelses- og rekkefølgekrav for Gjørstunet som følger av områdeplanen punkt. 9.2.25, ved en innbetaling av kontantbidrag til MK. Denne finansieringen går til MK sin opparbeidelse av rekkefølgekrav på vegne av UB som fremkommer av punkt 5 i denne avtalen.

Anleggsbidrag til VVA består av prosjektering, samt entreprisekostnader ved VVA-anlegget. Samlet anleggsbidrag som betales i sin helhet av UB blir følgende:

Prosjekteringskostnader ekskl. mva.	kr. 260 000
+ entreprisekostnader ekskl. mva	kr. 2 400 000
<hr/>	
= Samlet sum ekskl. mva	kr. 2 660 000

#### 4.1.2 Forfall og oppgjør

Anleggsbidraget forfaller til betaling etter hvert som MK mottar faktura for opparbeidelsen av VVA-anlegg fra entreprenør, og faktura videresendes UB ekskludert mva. Betalingsforpliktelsen forfaller etter 28 dager.

#### 4.1.3 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

#### 4.1.4 Sikkerhet

UB skal stille bankgaranti overfor MK for innbetaling av anleggsbidrag til VVA-anlegg i henhold til NS 8406.

### **4.2 Anleggsbidrag til fondet**

#### 4.2.1 Beskrivelse og størrelse på anleggsbidrag

UB skal oppfylle rekkefølgekrav som følger av Områdeplanen punkt. 9.2.1 -9.2.3 (gjelder innen hele planområdet) og 9.2.8 og 9.2.10 (gjelder på vestsiden av Gaula, sør for rundkjøring), ved innbetaling av kontantbidrag til fondet.

UB sitt bidrag til fondet beregnes og betales som fastsatt i kommunestyrets vedtak den 17.12.2019. Bidraget utgjør kr. 325 pr. m<sup>2</sup> BRA for nye boliger som oppføres. Alminnelige beregningsregler for grad av utnytting gjelder, herunder inkludering av overbygd parkeringsareal.

Utbyggers ansvar gjelder førstegangsoppføring av bygningene og ved eventuell bruksendring fra næring/tjenesteyting til bolig.

#### 4.2.2 Regulering av anleggsbidrag

Bidraget reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt den 01.01.2020 til faktureringstidspunkt.

#### 4.2.3 Forfall og oppgjør

Bidraget skal være innbetalt til kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningene. 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 utbygd. Dette gjelder også etter at tiltakene som fondet skal finansiere er opparbeidet.

#### 4.2.4 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### 5. MK SINE PLIKTER - REALYTELSER

MK skal delvis oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav på vegne av UB i områdeplanen punkt 9.2.25 ved å opparbeide følgende tiltak:

- O\_KV12 og f\_KV1 (ved inkurie benevnt o\_KV20 i områdeplanen) ved opphevet gangfelt ved kryss og o\_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B9 og B10.
- O\_GS7 skal være ferdig nedklassifisert før brukstillatelse kan gis. Opparbeidelse av kryssløsning som vist i plankartet i krysset Gimsvegen/Nerflata må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- VA skal opparbeides i henhold til teknisk godkjent VA plan før første bolig tas i bruk.

Kommunen forplikter seg til å ferdigstille aktuell infrastruktur, i takt med utbyggingen av de eiendommer infrastrukturen skal betjene.

## **6. FORHOLDET TIL GJELDENE REGULERINGSPLANER**

### **6.1 Bestemmelser som er sikret opparbeidet ved anleggsbidrag til VVA-anlegg**

Rekkefølgekrav i områdeplanen punkt 9.2.25 anses som delvis sikret opparbeidet gjennom UBs kontantbidrag og MK sin opparbeidelse av tiltak etter avtalens punkt 4.1 og 5.

Rekkefølgekrav som må sikres gjennomført av UB selv utenfor denne avtalen er:

- Før det kan gis brukstillatelse innenfor B9-B10 skal L3 og L4, samt f\_Kv3 være ferdig opparbeidet.
- Før iverksetting av tiltak skal det foretas arkeologisk undersøkelse av de automatisk fredete bosettingsområdene (ID 108638 og del av ID 1112058).

### **6.2 Bestemmelser i områdeplanen som det dispenseres fra ved innbetaling til fond**

Ved UB sin innbetaling til fondet etter denne avtalen for å oppfylle rekkefølgekravene i Områdeplanen punkt 9.2.1 -9.2.3 og 9.2.8 og 9.2.10, anser kommunen bidraget å være tilstrekkelig til at det kan søkes dispensasjon ved byggesaksbehandlingen fra rekkefølgekrav som ikke er fullstendig finansiert på dette tidspunkt. Dispensasjonsbehandlingen følger reglene i pbl. kapittel 19.

## **7. ENDREDE FORUTSETNINGER**

Partene gis rett til å kreve reforhandling av avtalen dersom det forekommer vesentlige endringer av forutsetningene for avtaleinngåelsen.

## **8. MISLIGHOLD**

Dersom en part misligholder sine plikter etter denne avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

## **9. TRANSPORT AV AVTALEN**

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Dette er betinget av MKs skriftlige samtykke. MK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

## **10. TVISTELØSNING**

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

## **11. AVTALENS VARIGHET**

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt.

## **12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Avtalen er bindende for UB fra og med vedkommende signerer den. Avtalen er ikke bindende for MK før den er vedtatt av formannskapet med delegert myndighet fra kommunestyret.

## **13. PARTENES UNDERSKRIFTER**

Dato:

Dato:

Signatur fra utbygger:

Signatur fra Melhus kommune v/ordfører: