

UTBYGGINGSAVTALE

for Brekktrøa (Solliå, Melhus vest), gnr/bnr 36/200 Melhus

(planid. 2019001)

1. Partene i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom

Gauldal utbygging AS, Org nr. 912 619 729 (heretter kalt utbygger)
Hovinåsen 47
7236 Hovin

og

Melhus kommune, org.nr. 938 726 027 (heretter kalt kommunen)

2. 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 boligområdet Brekktrøa 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 Brekktrøa vedtatt den 22.3.22 (planid. 2019001). 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

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale er kunngjort den 03.07.19 samtidig med kunngjøring av oppstart av planarbeid.

3. Avtalens varighet

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.

Utbygger skal ved innsending av teknisk VVA-plan gjøre mottaker 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.

Opparbeidingen skal skje i henhold til detaljplanene. Anleggsarbeidet skal ikke starte opp før planene er godkjent av kommunen. Det kan ikke påregnes gitt igangsettingstillatelse for tiltak før godkjenning.

Det påhviler utbygger å kunne dokumentere at eventuelle avvik fra godkjent detaljplan mv. er akseptert av rette vedkommende ved Teknisk drift. Kommunens aksept 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 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 er et vilkår for midlertidig brukstillatelse for boliger at de avtalte anlegg er opparbeidet i tråd med utbyggingsavtalen og i utgangspunktet overtatt av kommunen. Ved eventuell brukstillatelse før overtakelse, skal kommunen ved Teknisk drift på forhånd befare anleggene og orientere kommunens byggesaksavdeling.

4.3 Spesielt om veger/samferdselsanlegg

Utbygger er ansvarlig for å prosjektere, gjennomføre og bekoste offentlige veitiltak som framgår av planbestemmelsene i § 5.2 i reguleringsplanen, pkt. 1) og 2).

Dette innebærer:

- Oppgradering/utvidelse av Brekktrøa (o_SV2) til minimum 6 meter asfaltert bredde iht. plankart.
- Etablering av fortau (o_SF1-3 og o_SGS3) med minimum 3 meter asfaltert bredde fra krysset Hollumsvegen-Brekktrøa, og ned til eiendomsgrensen som går mellom eiendommene 36/200 og 36/43 på den ene siden og 36/33 og 35/85 på den andre siden, ved krysset mot Gimsmarkvegen.

Forutsatt at nye anlegg berører kommunale VA- anlegg i bygge- og anleggsfasen skal Utbygger forholde seg til kontaktpersoner fra Melhus kommune ved Teknisk drift, som også skal delta i oppstartsmøte og ha møterett i byggemøter. Kontaktpersonene er oppgitt i tilknytning til godkjent VVA plan.

Før igangsettingstillatelse blir gitt for den enkelte tomt/bygning, skal tillatelse være gitt til tilknytning til offentlig vann og avløp. Slik tillatelse gir ikke adgang til å benytte eventuelt privat ledningsnett som ligger mellom tilknytningspunktet og nye anlegg som skal opparbeides. Det er utbyggers ansvar å sikre rett til og eventuell opparbeiding av hele ledningsanlegget fram til tilknytningspunktet. Dokumentasjon for bruksrett til slike privat anlegg eller grunneiendom må foreligge før igangsettingstillatelse gis for bygninger.

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

Spesielt om interne (private/felles) tekniske anlegg

Alle interne tekniske 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 offentlig vann- og avløpsledninger skal skje i henhold til kommunens anvisning.

4.4.1 Opparbeidelseskostnader til VAO-anlegg

I henhold til vedlagt tegning «H100, revisjon D» datert 01.02.2024, fordeles opparbeidelseskostnadene til VAO-anlegg som følger:

- Kommunen dekker opparbeidelseskostnadene av VAO-anlegget i vegen Brekktrøa og oppstrøms, til og med kumpunkt VK1/SP6/OV6.
- Øvrige ledningsanlegg slik de fremgår av godkjent teknisk VVA-plan, bekostes av utbygger.

5. Grønnstruktur / organisering av framtidig drift av fellesanlegg

Intern grønnstruktur

Utbygger skal opparbeide private/felles lekeplasser og intern grønnstruktur i tråd med reguleringsplanen og gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune.

Utbygger har ansvar for at lekeplassene og grønnstrukturen blir driftet/vedlikeholdt inntil anleggene blir overdratt til tomteeierne (eventuelt rettighetshaverne).

6. Organisering av framtidig drift av private/felles anlegg

Utbygger har ansvar for at tomteeierne organiserer seg slik at ansvar for framtidig drift/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 eierne av fellesarealene.

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.

Spesielt om offentlig veganlegg

Før anlegget overleveres til Melhus kommune skal følgende dokumentasjon oversendes:

- *ferdigvegstegninger på digitalt format (as-built)* (vektografikk som .dwg og/eller .dxf i tillegg til rastergrafikk som .pdf).
- *FDV-dokumentasjon for elektroanlegg/veglys*
- *FDV-dokumentasjon for øvrige tekniske anlegg*
- *rørinspeksjon med videokamera*
- *leggekart for asfalt*

Omfatter også leveranse av digitale ferdigvegsdata til oppdatering av FKB (FellesKartdatabase) og NVDB (Nasjonal Vegdatabank).

Geometri og egenskapsdata leveres på SOSI-format med objekttyper fra den til enhver tid gjeldende «Objektliste - dataleveranse til FKB-kart og NVDB», og etter gjeldende SOSI-versjon.

SOSI-fila skal gi opplysninger om kvalitet (målemetode og stedfestingsnøyaktighet), dato (datafangstdato) og produsent. Alle data leveres i EUREF89 og NN2000 om ikke annet er avtalt. For nøyaktighetskrav vises det til **N200 Vegbygging**.

Sluttdokumentasjon skal leveres via den web-baserte «Datafangstløsningen».

Ta kontakt med din kontaktperson i Melhus kommune for tilpassing av objektliste, samt tilgang til Datafangstløsningen.

Dokumentasjonen skal være i henhold til gjeldende normer, håndbøker og standarder. Byggherre bærer alle kostnader knyttet til dette dokumentasjonsarbeidet.

Sluttdokumentasjon må overleveres og være godkjent 14 dager før overtakelsesforretning.

Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før det enkelte tiltak er ferdig, skriftlig innkalle kommunen til overtakelsesforretning. En frist på en måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- Hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder
- Eventuelle gjenstående arbeider
- Tidspunkt for ferdigbefaring
- Om grunnen er fradelt, ev fremdriftsplan for gjennomføringen av fradelingen

Kommunen kan kreve at utbygger stiller nødvendig sikkerhet for gjennomføring av gjenværende forpliktelser etter avtalen hvis brukstillatelse til boliger skal gis før overtakelse av relevante 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 uansett å stille slik bankgaranti med 3 % av kostnadene til anlegget.

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

Garantien skal gjelde i tre år etter at samtlige anlegg er overtatt/godkjent av kommunen.

11. Merverdiavgift

Partene har som intensjon å inngå en egen avtale om justering av merverdiavgift, jf. merverdiavgiftsloven kapittel 9.

12. Endrede forutsetninger

Dersom eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

13. Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, 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.

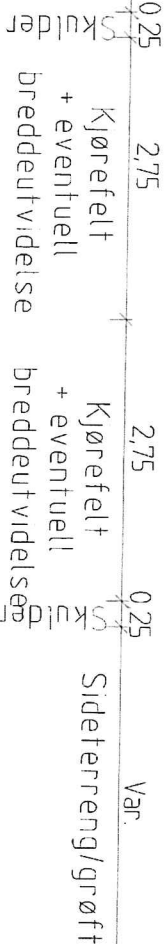
14. Tinglysing

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på gnr. 36 bnr. 200.

15. Transport av avtalen

Utbygger kan etter skriftlig samtykke av kommunen overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen til andre. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

M=1:100 (A3)



025	3	025	1
Skulder	GS-veg	Skulder	Grøft

06/5-24 274

19/4-24