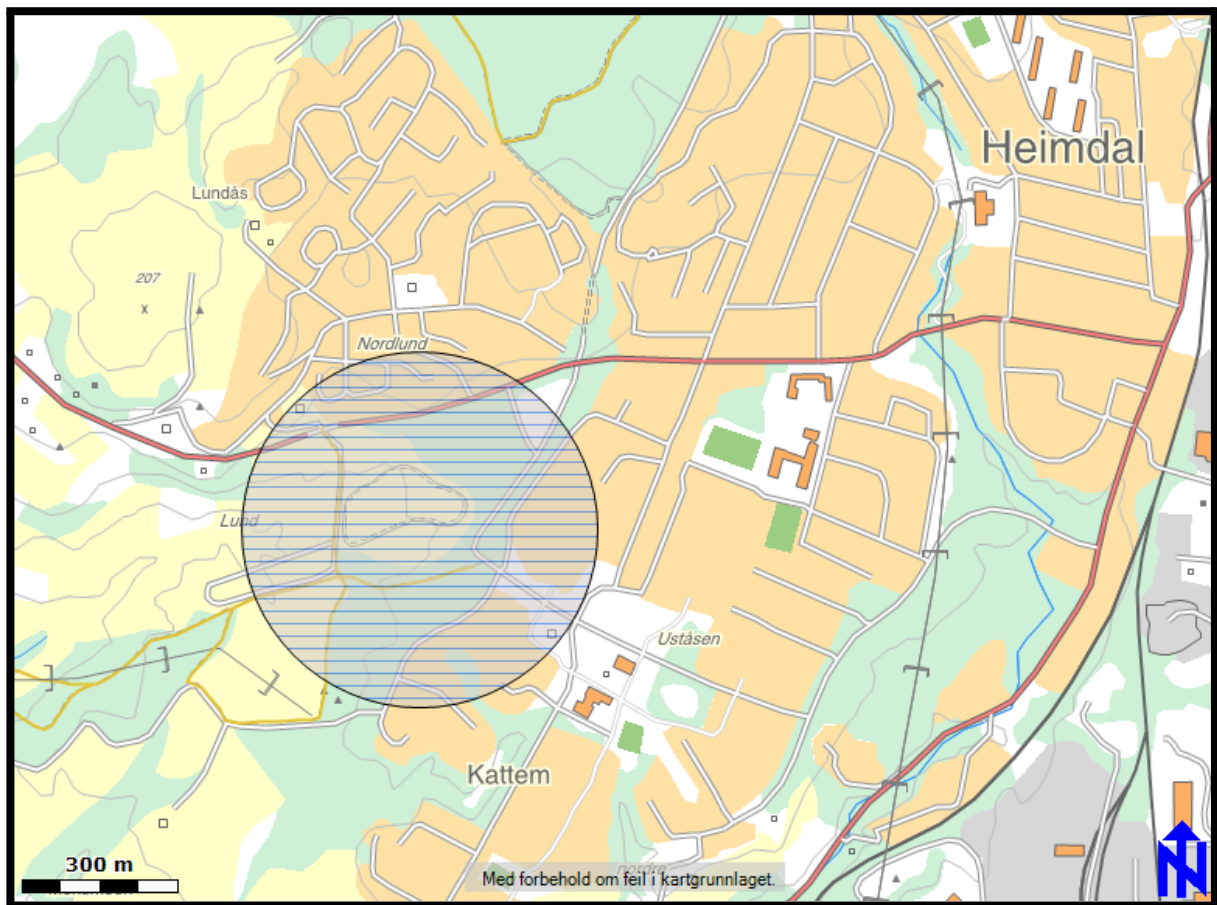


# UTBYGGINGSAVTALE

## UTBYGGINGSAVTALENS NAVN



# 1 INNLEDNING

---

## 1.1 Avtaleparter

|                          |            |                     |
|--------------------------|------------|---------------------|
| <b>Navn på utbygger</b>  | (Utbygger) | org.nr. ....        |
| <b>Trondheim kommune</b> | (Kommunen) | org.nr. 942 110 464 |

## 1.2 Grunnlag

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i:

- Retningslinjer og bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012 - 2024, vedtatt av bystyret 21.03.2013, § 5.1 (forutsigbarhetsvedtak jf. plan- og bygningsloven § 17-2)
- prinsippet om full kostnadsovervelting, som vedtatt av bystyret i sak 75/1993 med mindre det nedenfor er bestemt noe annet.

## 1.3 Formål

Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan *Rnr på plan: Navn på plan*.

Formålet med avtalen er å gjøre området som beskrives her byggeklart i henhold til gjeldende reguleringsplan med bestemmelser. Formålet er å sikre gjennomføring av

- offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- offentlige ledninger
- offentlig avfallsanlegg
- offentlig grønnstruktur
- hensynssoner

slik disse fremgår av reguleringsplan og i samsvar med godkjente tekniske planer.

## 1.4 Bilag

Som bilag til avtalen gjelder:

- I. Ledningsplan
- II. Samferdselsanlegg/ Grønnstruktur
- III. Plan for avfallsanlegg
- IV. *Avtale om oppgjør*
- V. *Andre bilag beskrives/ vurderes*

Bilagene er merket Trondheim kommune, og datert .....

## 1.5 Tidligere avtalegrunnlag

Som grunnlag for utbygging etter reguleringsplan er det inngått avtaler som påvirker denne avtale:

## 1.6 Utbyggingsetapper

Utbygging av området skjer i x utbyggingsetapper. Det fremgår av avtalen hvilke tiltak som skal ferdigstilles ved innflytting av de ulike delfelt.

## 1.7 Gjennomføring

Utbygger må selv sette seg inn i gjeldende regelverk om offentlige anskaffelser, og vurdere anvendelsen av dette. Ved eventuelle sanksjoner/erstatningskrav for brudd på regelverket skal Utbygger holde Kommunen skadesløs.

Utbygger sørger for at det utarbeides nødvendig plan- og prosjekteringsmateriale inklusive FDV-dokumentasjon og "As Built"-tegninger for arbeidene som omfattes av denne avtalen, jf. Kommunens "Prosjekteringsverktøy". Kommunens prosjekteringsverktøy inneholder blant

annet informasjon vedrørende prosjektbeskrivelse, normtegninger, teknisk plangodkjenning, veglysnorm, Designprogram for Midtbyen, VA-norm, veileder for rapportering, med mer. Tilsvarende gjelder utarbeidelse av nødvendig grunnlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med eventuell byggesaksbehandling.

Utbygger utarbeider framdriftsplan for prosjektet. Denne legges fram for Kommunen ved Kommunalteknikk til uttalelse og orientering i god tid før anlegget igangsettes. Utbygger plikter å varsle Kommunen ved Kommunalteknikk avdeling Byggeledelse ved oppstart. E-post: plangodkjenning.kommunalteknikk@trondheim.kommune.no

Utbygger er ansvarlig for at avvik og endringer som er nødvendig i forhold til plangrunnlaget, blir tatt opp med respektive forvaltningsmyndigheter.

Ved motstrid mellom vedtak truffet av bygningsmyndigheten og bestemmelser i denne utbyggingsavtalen, gjelder bygningsmyndigheten sitt vedtak foran utbyggingsavtalen.

Det kan være aktuelt å samkjøre kabelanlegg, fjernvarmeanlegg og kommunaltekniske anlegg. Før prosjekteringsarbeidene starter, skal derfor Utbygger ta kontakt med de respektive ansvarlige med sikte på å inngå en avtale vedrørende et slikt samarbeide.

Utbygger må selv avklare forholdet til konsesjonsloven.

Utbygger bekoster geotekniske undersøkelser og prosjektering inkludert rapportering og om nødvendig, en uavhengig kontroll iht. plan- og bygningsloven og/ eller uavhengig kvalitetssikring iht. NVE-veileder 1/2019. Kopi av eventuelle rapporter oversendes til Kommunen ved Kommunalteknikk, som gis bruksrett til innhentet geoteknisk dokumentasjon. Nødvendige tiltak skal gjennomføres iht. rapporter/ dokumentasjon.

#### **1.8 Fraskrivelse av søksmålsrett**

Utbygger fraskriver seg herved retten til å reise søksmål mot Kommunen om gyldigheten av reguleringsplanen etter at det er inngått utbyggingsavtale.

## 2 OFFENTLIGE ANLEGG

---

### 2.1 Offentlig ledningsanlegg

2.1.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster følgende tiltak:

- ny kommunal vannledning på strekningen .....
- ny kommunal overvannsledning på strekningen .....
- ny kommunal spillvannsledning på strekningen .....
- nye kommunale overvanns- og spillvannsledninger på strekningen .....
- nye kommunale vann-, overvanns- og spillvannsledninger på strekningen .....

Traseene er vist på bilag I til avtalen.

2.1.2 Ovennevnte ledningstraseer er å betrakte som prinsipielle traseer som kan bli endret ved detaljgodkjenning av tekniske planer for ledningsanlegget. Ledningsanleggene omfatter nødvendige tilkoblinger til og/ eller av eksisterende kummer, private vann- og avløpsanlegg, herunder eksisterende jordbruksdrenering, samt inntak av lokalt overvann.

2.1.3 Ledningsanlegget nevnt i punkt 2.1.1, skal opparbeides etter en detaljert ledningsplan som skal godkjennes av Kommunen ved Kommunalteknikk før anlegget påstartes, og må være ferdigbygd og godkjent av Kommunen før det blir gitt *midlertidig brukstillatelse for område/ felt*.

2.1.4 Dersom Utbygger kommer i berøring med kjente og ukjente offentlige/ private ledninger/ kabler/ rør, er det Utbygger sitt ansvar å besørge og bekoste eventuelle nødvendige omlegginger/ tilpasninger.

2.1.5 Dersom ledninger, basseng, bekkeløp etc. legges/ bygges utenfor offentlig eid areal/ offentlig veggrunn, besørger Utbygger tinglyste erklæringer som gir Kommunen rett til å ha liggende og å foreta fremtidig drift og vedlikehold av offentlige ledninger i samsvar med Kommunens standarderklæring. Tinglyst(e) erklæring(er) skal foreligge senest ved overtakelse av anleggene, jf. punkt 2.6.

### 2.2 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av følgende tiltak i henhold til vedtatt reguleringsplan:

- Veg på strekning merket A-B og som vist med rød farge på avtalebilag II.
- Gangveg på strekning merket C-D og som vist med blå farge på avtalebilag II.

Sluk- og overvannssystem for veger og plasser er en del av trafikkanlegget. Tilsvarende gjelder nødvendig tilpasning til eksisterende veg, avkjørsler og naboeiendommer.

2.2.2 Detaljplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av de respektive vegmyndigheter før *ramme-/ igangsettingstillatelse* for tiltak gis.

2.2.3 Tiltak nevnt i punkt 2.2.1 skal være ferdig opparbeidet, godkjent og overtatt av Kommunen før *midlertidig brukstillatelse* kan gis.

2.2.4 Utbygger er ansvarlig for og bekoster renhold og istandsetting av offentlig veg-/ gateareal som blir tilgriset og/ eller påført skade som følge av bygge- og anleggsvirksomheten og provisoriske trafikkavviklingstiltak.

2.2.5 Nødvendig skilting inkludert gatenavnskilt samt eventuelle fartsdempende og trafikkregulerende tiltak i området, samt holdeplasser og leskur er Utbygger sitt ansvar. Utbygger bærer også kostnadene med dette. Skilting skal skje etter skiltplan

godkjent av de respektive skiltmyndighetene.

Behovet for fartsdempende tiltak i området avklares med Kommunen ved Trondheim parkering.

## **2.3 Offentlig avfallsanlegg**

2.3.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster følgende tiltak:

- Ny avfallssugledning på strekningen ....., inkludert nedkastpunkt.
- Ny avfallssugterminal
- Nedgravde containere

2.3.2 Ovennevnte avfallssugtraseer er å betrakte som prinsipielle traseer som kan bli endret ved detaljgodkjenning av planer for avfallsanlegget. Nødvendige kummer og tilkoblinger til/ av eksisterende avfallssugledninger inngår i planen.

2.3.3 Avfallsanlegg som nevnt i punkt 2.3.1 skal opparbeides etter en detaljert avfallssugplan/ plan for nedgravde containere som skal godkjennes av Kommunen ved Kommunalteknikk, og må være ferdig bygd og godkjent av Kommunen før det blir gitt *midlertidig brukstillatelse for område/ felt*.

2.3.4 Dersom avfallsanleggene kommer i berøring med kjente og ukjente offentlige/private ledninger, herunder elektriske ledninger, vann- og avløpsledninger, må det foretas nødvendige omlegginger/ tilpasninger.

2.3.5 Dersom avfallsanlegg legges/ bygges utenfor offentlig eid areal, skal det sørges for at det foreligger tinglyst(e) erklæring(er) som gir Kommunen rett til å legge, ha liggende og foreta fremtidig drift og vedlikehold av avfallsanlegg i samsvar med Kommunens standarderklæring.

## **2.4 Offentlig grønstruktur**

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av følgende tiltak i henhold til vedtatt reguleringsplan:

- Friområde benevnt F1 som vist med grønn farge på avtalebilag II.
- Turveg på strekning merket E-F og som vist med brun farge på avtalebilag II.

Nødvendig VA-anlegg i forbindelse med grønstruktur inngår i opparbeidelsen.

Detaljplan for offentlig grønstruktur skal teknisk plangodkjennes av Kommunen ved Kommunalteknikk, avdeling for Byrom og Grønstruktur senest før *ramme-/ igangsettingstillatelse* for tiltak innenfor regulert grønstruktur kan gis.

F1 skal være opparbeidet og godkjent før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

Utbygger har ansvar for etablering og skjøtsel av beplantning i 3 år fra overtakelsesdato. I denne perioden skal det gjennomføres én befaring i siste halvdel av juni og én befaring i siste halvdel av september hvert år. I tillegg gjennomføres sluttbefaring før overlevering. Sluttbefaring kan erstattes av en av de årlige befaringene hvis disse sammenfaller i tid. Utbygger er ansvarlig for å kalle inn til befaring.

## **2.5 Gatelys**

Utbygger besørger og bekoster etablering av offentlig gatelys. Med offentlig gatelys menes all belysning av areal regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønstruktur. Arbeidet utføres etter belyningsplan med lysberegning som skal være skriftlig godkjent av Kommunen ved Trondheim bydrift før tiltak iverksettes.

Utbygger besørger og bekoster nødvendige provisoriske omlegginger i anleggsperioden. Dette inkluderer også omlegging/ utbedring av eksisterende gatelys.

Planlegging, utforming, godkjennelse, overtakelse og dokumentasjon skal skje i henhold til

kommunens til enhver tid gjeldende veglysnorm "Retningslinjer for utbygging og overtakelse av offentlig vegbelysning i Trondheim kommune".

## **2.6 Overtakelse av offentlige anlegg**

Kommunen overtar vedlikeholdet av ledningsanlegg nevnt i punkt 2.1, offentlige kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur nevnt i punkt 2.2, og 2.5, og offentlig avfallsanlegg (unntatt nedkast innomhus) nevnt i punkt 2.3 når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger. For offentlig avfallsanlegg må prøvetiden være over.

Grønnstruktur som nevnt i punkt 2.4, og inneholder beplantning, overtas til kommunal drift og vedlikehold når perioden for etableringsskjøtsel er over.

Dersom Kommunen har overtatt offentlige anlegg mens Utbygger fremdeles bygger ut i området, har Utbygger et objektivt ansvar for skader på de overtatte offentlige anleggene. Utbygger plikter i slike tilfeller å besørge og bekoste istandsetting av skadet anlegg, i tråd med kommunale krav og retningslinjer.

I tilfelle Utbygger ønsker en høyere standard på grønnstrukturen enn det som er vanlig, dekker Utbygger merutgifter til framtidig drift og vedlikehold. Det inngås egen driftsavtale for drift og vedlikehold av grønnstrukturen mellom Kommunen ved Trondheim bydrift og Utbygger.

## 3 ØKONOMI

---

### 3.1 Økonomisk oppgjør

I det tilfellet Kommunen skal betale for (del av) anlegg, inngås egen avtale om dette med aktuell enhet i Kommunen.

\*\*

For del av anlegg nevnt i punkt x, betaler Kommunen ..... kroner eks mva. Beløpet gjelder kommunale investeringstiltak utover det Utbygger har plikt til å gjennomføre. Beløpet utbetales mot tilsendt faktura direkte fra entreprenør.

### 3.2 Sikkerhet

#### 3.2.1 Gjennomføringsfasen

*Alt 1 (Det vurderes i hver enkelt sak hvilken type sikkerhet som kreves, alt 1 eller 2)*

Som sikkerhet for forpliktelser i henhold til denne avtale, tinglyser Utbygger et pantedokument til fordel for Kommunen pålydende ..... kroner på gnr. .... bnr. .... i Trondheim kommune. Pantedokumentet tinglyses med førsteprioritet.

*Alt 2 (Det vurderes i hver enkelt sak hvilken type sikkerhet som kreves, alt 1 eller 2)*

Utbygger stiller sikkerhet overfor Kommunen for forpliktelser i henhold til denne avtalen. Sikkerhet skal stilles i form av "On Demand"/ påkravsgaranti utstedt av bank eller annen godkjent finansinstitusjon. Sikkerhet skal stilles for et beløp på x kroner . Dersom Utbygger ved utløpet av stilt garanti ikke har oppfylt sin forpliktelse i henhold til denne avtalen, plikter Utbygger å få forlenget garantien eller stille ny garanti. En eventuell reduksjon av garantiens størrelse avklares med Kommunen.

Sikkerheten skal være stilt før avtalen signeres av Kommunen.

#### 3.2.2 Etter overtakelse

For de anleggene som skal overtas til kommunalt vedlikehold har Utbygger ansvaret for at reklamasjonsfristen på fem år i henhold til NS 8405/ 8407 kan påberopes overfor entreprenør.

Som sikkerhet i reklamasjonstiden stiller entreprenøren en bankgaranti i henhold til NS 8405/ 8407 på 3 % av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de tre første årene av reklamasjonsfristen.

Bankgarantien overdras til Kommunen før overtakelsesforretning.

## 4 GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

---

### 4.1 Grunn- og rettighetsavståelse

For areal som er regulert til offentlige formål jf. punkt 2.2 og 2.4, eventuelt 2.1 og 2.3, som bygges i henhold til denne avtale, og som ikke eies av Kommunen, besørger Utbygger å skaffe til veie/ legge ut nødvendig grunn med tillegg for eventuelle fyllinger og skjæringer i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Utbygger inngår avtaler med eventuelt berørte grunneiere om grunnavståelse og eventuelle andre rettigheter, inkludert nødvendige rettigheter for ledninger og avfallsanlegg, og avtaler erstatning for de inngrep som tiltakene måtte medføre. Utbygger besørger og bekoster tinglysning av erklæring(er).

Areal som er i utbyggerens besittelse og som er regulert til offentlig formål avstås vederlagsfritt til kommunen. Areal regulert til offentlig (teknisk og grønt) formål, som eies av Kommunen og som bygges/ opparbeides i henhold til denne avtale, stilles vederlagsfritt til disposisjon for Utbygger. Retten til å disponere arealet begrenser seg til å gjelde selve opparbeidelsen/ byggingen av tiltak etter denne avtale. Arealet kan ikke benyttes til annen bruk, for eksempel riggplass, uten at det foreligger egen avtale med Kommunen om dette. Utbygger gis fullmakt til å søke om fradeling og oppmåling av Kommunens arealer som er nødvendig for gjennomføring av utbyggingsprosjektet.

For areal som medgår til tiltak i henhold til punkt 2.2 og 2.4, eventuelt 2.1 og 2.3, utstedes egne matrikkelbrev over arealene. Utbygger overskjøter arealene vederlagsfritt til Kommunen. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling og oppmåling av arealer, utstedelse av matrikkelbrev, tinglysning, overskjøting m.m. betales av Utbygger. Utbygger plikter å søke om fradeling og oppmåling av disse arealene umiddelbart etter at avtalen er undertegnet av begge parter.



## 5 AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

---

### 5.1 Transport av avtalen

Avtalen kan transporteres til ny avtalepart, forutsatt at Kommunen ved Eierskapsenheten på forhånd godkjenner den nye avtaleparten. Ved transport av avtalen til ny avtalepart har Kommunen ved Eierskapsenheten rett til å justere avtaleinnholdet.

### 5.2 Tvist

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelsen av denne avtalen, skal dette så langt det er mulig, søkes løst ved minnelige forhandlinger. I motsatt fall bringes tvisten inn for ordinær domstol. Partene vedtar Trondheim som verneting.

### 5.3 Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft når den er bindende for begge parter.

Avtalen er bindende for Kommunen først når leder ved Eierskapsenheten har underskrevet avtalen, og det foreligger tinglyst pantesikkerhet eller annen sikkerhet som Kommunen finner tilfredsstillende.

Avtalen er bindende for Utbygger først når avtalen er signert på vegne av Utbygger.

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalen skal ikke signeres av partene før:

- Fristen for å påklage reguleringsplan er utløpt uten at planvedtaket er påklaget, eller
- Klage på reguleringsplanen er avgjort av høyeste forvaltningsinstans, og/ eller
- Kjent søksmål om gyldigheten av planvedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket er rettskraftig avgjort

Avtalen innebærer ingen økonomisk forpliktelse for noen av avtalepartene, dersom det ikke blir noe av utbyggingsprosjektet.

### 5.4 Reforhandling/ Ophør

Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen, dersom det er gått 3 år siden avtalen ble signert, uten at utbyggingen av *utbyggingsområdets navn* er påstartet, eller dersom det før denne tid skjer en endring i det rettslige grunnlaget for denne avtalen (herunder vedtas ny reguleringsplan).

Dersom partene ikke blir enige om en reforhandlet avtale, gjelder avtalen så langt den ikke er i strid med norsk rett (herunder ny vedtatt plan). Dette fratår ikke Utbygger plikten til å gjennomføre avtalens punkt 4, dersom utbyggingen av *utbyggingsområdets navn* er påstartet.

### 5.5 Avtaleeksemplarer

Avtalen utferdiges i 2 -to- likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Trondheim, den .....

Trondheim, den .....

.....

.....

Navn på utbygger

Siri A. Rasmussen

Leder av Eierskapsenheten

Trondheim kommune

Saksbehandler: *Navn*