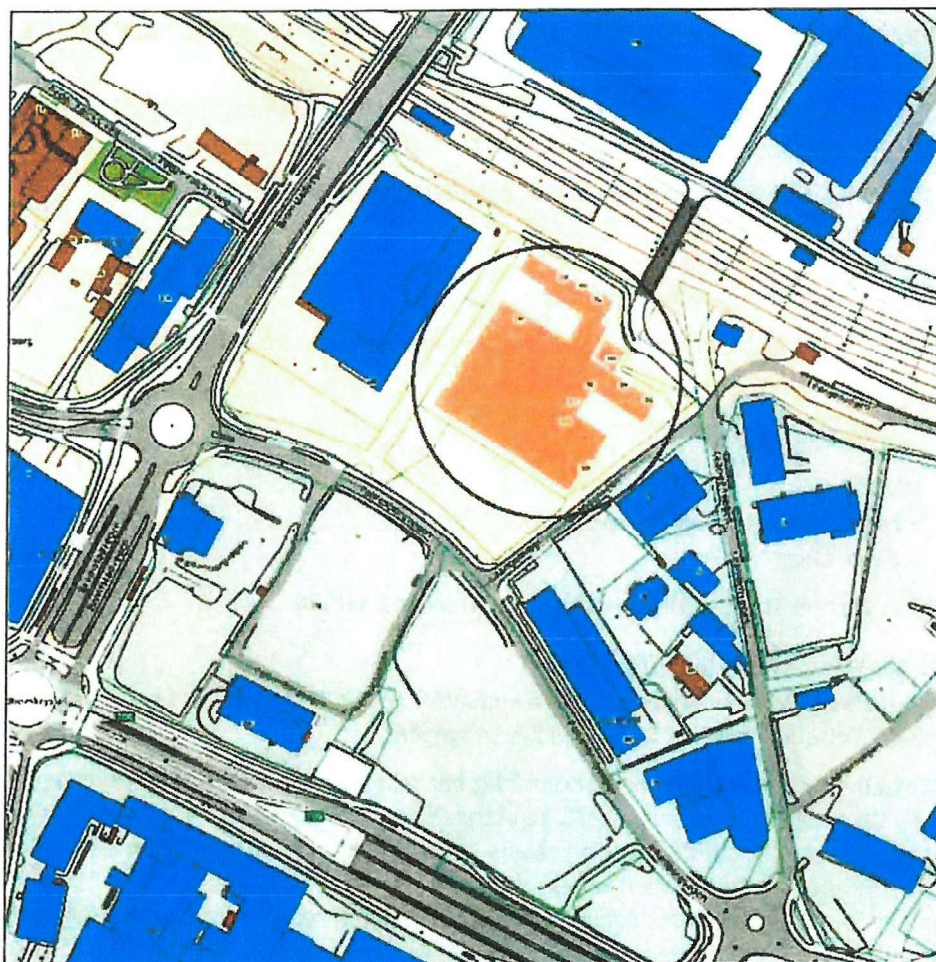


UTBYGGINGSAVTALE

TUN 32



1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Leangen Utvikling AS	(Utbygger)	org.nr. 917 495 483
Trondheim kommune	(Kommunen)	org.nr. 942 110 464

1.2 Grunnlag

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i:

- Retningslinjer og bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt av bystyret 27.03.2025, § 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 r20190028 *Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst gnr/bnr 5/22, 5/29, 6/18, 12/43 m.fl.*

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 kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Offentlige VA-anlegg
- Offentlig avfallsanlegg
- Offentlig kommunal grønnstruktur

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

1.4 Bilag

Som bilag til avtalen gjelder:

- I. VA-anlegg
- II. a-b Samferdselsanlegg/ grønnstruktur
- III. Avfallsanlegg

Bilagene er merket Trondheim kommune, og datert 14.04.2026.

1.5 Utbyggingsetapper innenfor planen

Utbyggingen av de ulike bebyggelsesfeltene innenfor r20190028 strekker seg over en lengre tidsperiode. Feltene bygges ut av forskjellige utbyggere.

Samtlige bebyggelsesfelt innenfor planområdet har rekkefølgekrav om Falkenborgvegen (o_SKV1). De øvrige samferdselsformålene i/langs Falkenborgvegen er fordelt på de ulike bebyggelsesfeltene. De samferdselsformålene i Falkenborgvegen som er vist med brun farge innenfor sort omramming i bilag II er rekkefølgekrav for felt B (Tun 32). Samferdselsformålene innenfor denne sorte omrammingen utelates imidlertid fra denne utbyggingsavtalen, fordi Utbygger og de øvrige utbyggerne innenfor planområdet er enige om at o_SKV1 med tilgrensende samferdselsformål vil inngå i en egen utbyggingsavtale (Hovedavtalen).

1.6 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, Designprogram og normer for infrastruktur, byrom og grøntanlegg, teknisk plangodkjenning, veileder for rapportering, med mer. Tilsvarende gjelder utarbeidelse av nødvendig grunnlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med eventuell byggesaksbehandling.

Utbygger utarbeider framdriftsplan for arbeidene som utføres i henhold til denne avtalen. Denne legges fram for Kommunen ved Kommunalteknikk til uttalelse og orientering i god tid før anlegget igangsettes. Utbygger plikter å varsle Kommunen ved Kommunalteknikk 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. Utbyggingsavtalen innebærer på ingen måte at reguleringsplanen med bestemmelser bortfaller.

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 innhenter og 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. Nødvendige tiltak skal gjennomføres iht. rapporter/ dokumentasjon.

1.7 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 Offentlige VA-anlegg

- 2.1.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster nytt kommunalt vann-, overvann- og spillvannsanlegg beliggende innenfor rosa sirkel i bilag I.
- 2.1.2 VA-anlegget vist i bilag I er å anse som veiledende og kan bli gjenstand for justeringer i forbindelse med teknisk godkjenning av VA-planene.
- VA-anleggene omfatter også nødvendige tilkoblinger til og/ eller av eksisterende kummer og private vann- og avløpsanlegg.
- Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ledningsnett.
- 2.1.3 VA-anlegget nevnt i punkt 2.1.1 skal opparbeides i henhold til VA-plan godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk. VA-anlegget skal være ferdigbygd og godkjent av Kommunen før bebyggelse innenfor bebyggelsesfelt B kan tas i bruk.
- 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 (kommunale) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2.2.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av følgende anlegg i henhold til vedtatt reguleringsplan:
- Fortau o_SF3 på strekning merket X-Y vist med brun farge i bilag II a.
 - Fortau o_SF4 og kjøreveg o_SKV2, begge på strekning merket Z-Æ vist med brun farge i bilag II a.
- Sluk- og overvannssystem for veger og plasser er en del av trafikkanlegget. Tilsvarende gjelder nødvendig tilpasning til eksisterende veg, avkjørsler og naboeiendommer. I krysset Falkenborgvegen – Leangenvegen viser gjeldende regulering et inntrukket fortau og sykkelveg. Her må samferdselsanlegget bygges slik at det treffer det som er gjeldende plan, dvs. ikke tilpasses det som er bygd iht. gammel plan. Dette innebærer at opparbeidelsen av den delen av samferdselsanlegget som omfattes av utbyggingsavtalen for Tun 32 må gjøres på en slik måte at opparbeidelsen ikke kommer i konflikt med opparbeidelsen av samferdselstiltaket som følger av Hovedavtalen. Bilag II b viser hvordan krysset skal opparbeides.
- 2.2.2 Detaljplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk før relevant igangsettingstillatelse.
- 2.2.3 Tiltak nevnt i punkt 2.2.1 skal være ferdig opparbeidet, godkjent og overtatt av Kommunen før bebyggelse innenfor bebyggelsesfelt B kan tas i bruk.

Innen bebyggelsesfelt B gis brukstillatelse skal Utbygger ha sikret trygg og sikker gang- og sykkelforbindelse til eksisterende gatenett utenfor planområdet.

Sikker skoleveg til Strindheim barneskole skal dokumenteres før 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 anlegg:

- Ny kommunal avfallssugledning inkludert nedkastpunkt vist i bilag III.
Avfallssugledningen skal tilknyttes avfallssugterminal beliggende innenfor bebyggelsesfeltene BKB1 og BKB2 og innenfor bestemmelsesområde #2 i r20190028. I likhet med opparbeidelsen av Falkenborgvegen utelates avfallssugterminalen fra denne utbyggingsavtalen, fordi Utbygger og de øvrige utbyggerne innenfor planområdet er enige om at terminalen vil inngå i en senere utbyggingsavtale med en eller flere av de øvrige utbyggerne.
- Nytt kommunalt returpunkt med nedgravde containere for avfall som ikke skal gå i avfallssug. Returpunktets plassering er angitt med arealformål o_BRE1 i r20190028.

Nedkast innomhus inngår ikke i det offentlige avfallsanlegget.

- 2.3.2 Ovennevnte avfallssugtraseer er å anse som veiledende og kan bli gjenstand for justeringer i forbindelse med teknisk godkjenning 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 godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk. Avfallsplanen skal være godkjent før relevant igangsettingstillatelse gis. Avfallsanlegget må være ferdigbygd og godkjent av Kommunen før bebyggelse innenfor bebyggelsesfelt B kan tas i bruk.
- 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 (kommunal) grønnstruktur

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av kommunal park o_GP som vist med grønn farge i bilag II. Parken opparbeides i henhold til vedtatt reguleringsplan og i tråd med materiale godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk.

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

Detaljplan for offentlig grønnstruktur skal være godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket. Parken skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 120.

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 befaringsene 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 grønnstruktur. Arbeidet utføres etter belysningsplan 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 kommunale anlegg

Kommunen overtar vedlikeholdet av offentlige kommunale anlegg som nevnt i punkt 2 når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger. For offentlig avfallsanlegg må prøvetiden være over. Før overtakelsesprotokoll kan undertegnes av Kommunen, må hjemmel/nødvendige rettigheter være overført til Kommunen. Avfallssugterminalen opprettes og overtas som næringsseksjon.

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.

3 ØKONOMI

3.1 Sikkerhet

3.1.1 Gjennomføringsfasen

Som sikkerhet for forpliktelser i henhold til denne avtale, tinglyser Utbygger et pantedokument til fordel for Kommunen pålydende 41 millioner kroner på gnr. 5 bnr. 22 i Trondheim kommune. Pantedokumentet tinglyses med førsteprioritet/prioritet kun bak byggelån.

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 ved Eierskapsenheten 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. Areal til oppmålt offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veggrunn) kan Kommunen selv overføre hjemmelen til, ved å utstede hjemmelserklæring etter tinglysingsloven

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/ Opphør

Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen, dersom det er gått 3 år siden avtalen ble signert, uten at utbyggingen av Tun 32 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 fratar ikke Utbygger plikten til å gjennomføre avtalens punkt 4, dersom utbyggingen av Tun 32 er påstartet.

5.5 Avtaleeksemplarer

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

Trondheim, den

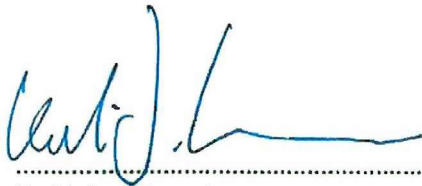


Hans Døsen Hoff
Styrets leder
Leangen Utvikling AS

Trondheim, den 14/10-26



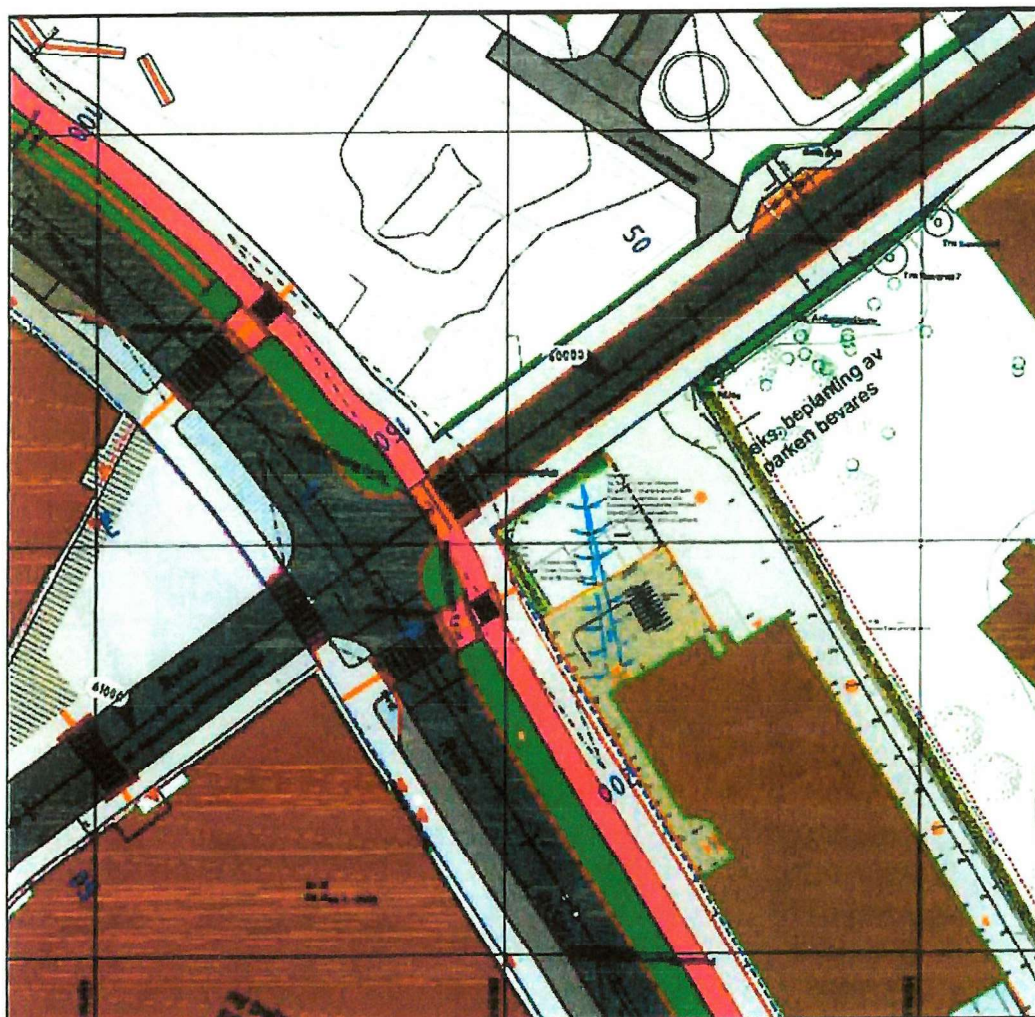
Astrid H. Fasting
Leder Eierskapsenheten
Trondheim kommune



Karl Johan Kopreitan
Styremedlem
Leangen Utvikling AS

Saksbehandler: Sissel Dahlsveen

BILAG II B SAMFERDSEL

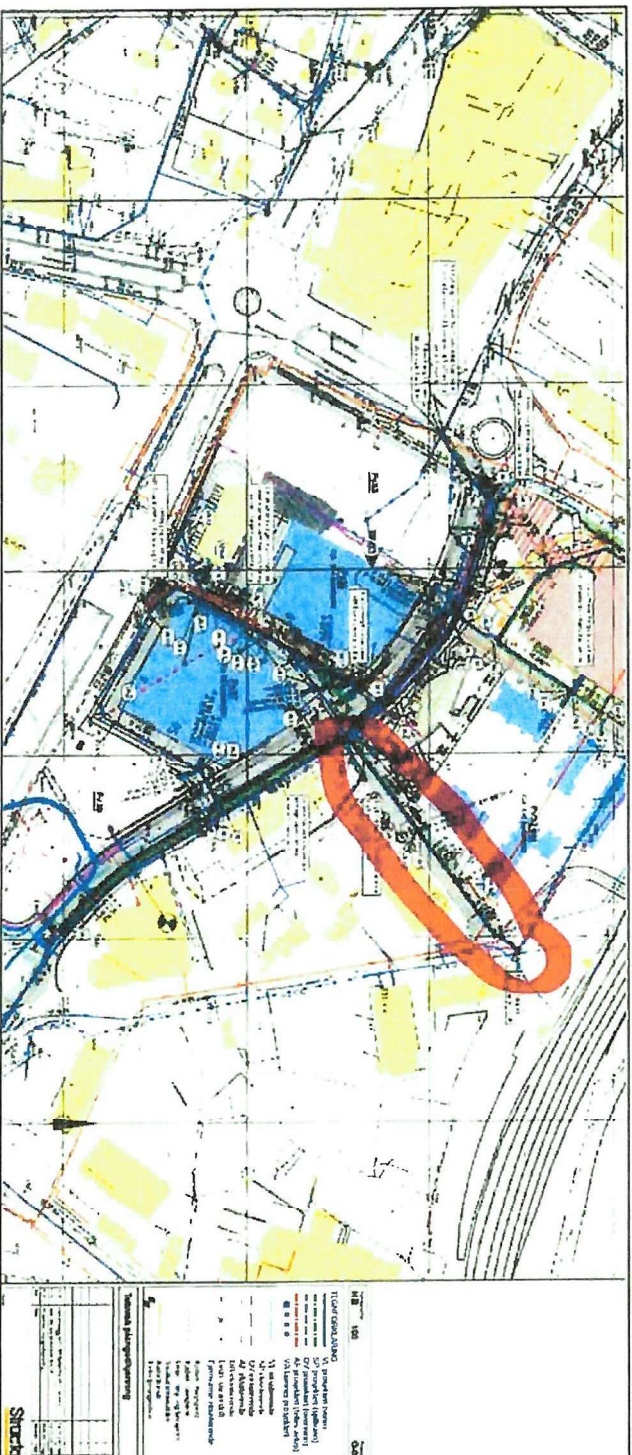


077

g

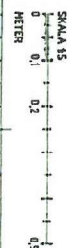
17

BILAG I Ledningsplan VA



14.4.2026

14/10-26



För teknisk godkännande
LEANGEN SENTRUY

LOGIWASTE

LOGIWASTE	14, RUE DES 25 96	
MOULTEM	811	811
		811

Arvåding
Påbörj
Översikt

AV 1930
A1 100
TS 530B-1-001

0111

KL