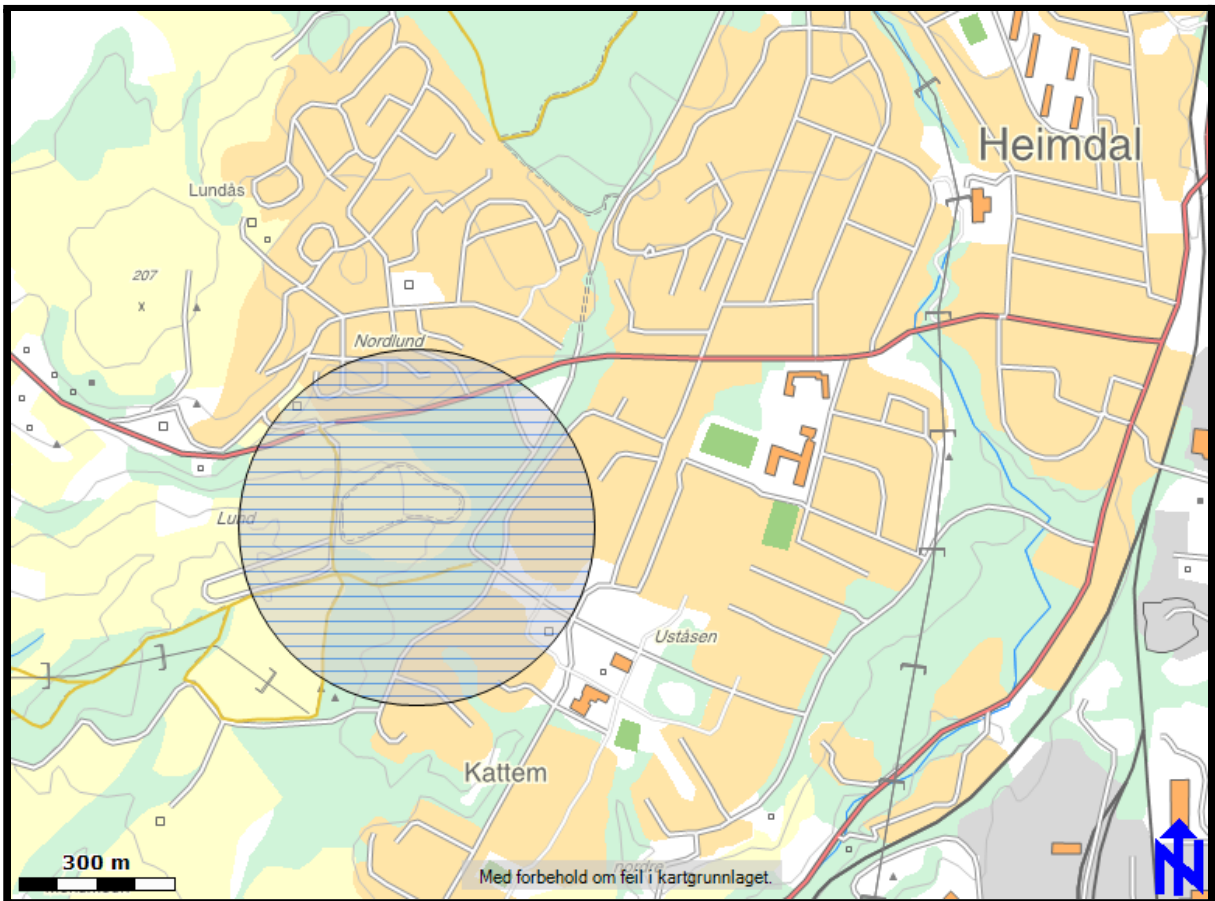


# UTBYGGINGSAVTALE

## 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 kostnadsoverveltning, 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
- vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser

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. *Andre bilag*

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:

Rammeavtale mellom Trondheim kommune og ....., vedtatt av formannskapet .....

Avtalen fastlegger fordeling av kostnadene med ....., Avtalen fastsetter prinsippene for fordelingsfaktorene.

Kjøpekontrakt mellom Trondheim kommune og ....., godkjent av formannskapet .....

Kontrakten fastsetter det beløp som belastes kommunens arealer.

## **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**

All offentlig infrastruktur som Utbygger forplikter seg til å oppføre i henhold til denne avtale, må anses som en bygge- og anleggskontrakt i samsvar med regelverket om offentlige anskaffelser. Dette innebærer bl.a. at Utbygger selv må sette seg inn i gjeldende regelverk og sørge for at det blir etterfulgt.

Dersom Utbygger inngår avtale om overføring av justeringsrett til Kommunen, og Kommunen får tilbakebetalt mva. som beskrevet i justeringsavtalen, er Kommunens betaling iht. justeringsavtalen vederlag for offentlige anlegg som overtas iht. punkt x i denne avtalen. Dersom Utbygger ikke inngår justeringsavtale med Kommunen eller forutsetningene for betaling i justeringsavtalen faller bort, betales det ikke vederlag for de offentlige anleggene.

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.

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 utbyggingssavtalen, gjelder bygningsmyndigheten sitt vedtak foran utbyggingssavtalen.

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 7/2014. 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 om forhold som berøres av denne avtalen og som kunne blitt prøvd rettslig allerede etter endelig vedtakelse av plan.

## 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 spillvannsledning på strekningen .....
- nye kommunale vann-, overvanns- og spillvannsledning 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 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 pkt. 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. Erklæring(e) skal foreligge senest ved overtakelse av anleggene, jf. pkt. x.

### 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 Byplankontoret.

## **2.3 Offentlig avfallsanlegg**

2.3.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster følgende tiltak:

- Ny avfallssugledning på strekningen ....., inkludert nedkastpunkt
- Ny(e) dockingspunkt for mobilt avfallssug
- 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 ferdigbygd 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 i grunn utenfor etablert veggrunn, 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 grønnsstruktur**

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 grønnsstruktur inngår i opparbeidelsen.

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

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

Utbygger har ansvar for etablering og skjøtsel i 3 år fra overtakelsesdato. I denne perioden skal det gjennomføres 1 befaring i siste halvdel av juni og en 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. Dersom det etableres beplantning i offentlig grønnsstruktur, inngår også etableringsskjøtsel i avtalen.

## **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 grønnsstruktur. 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, godkjenning, 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.

Grønnstruktur som nevnt i punkt 2.4 overtas til kommunal drift og vedlikehold 3 år etter overtakelsesdato.

## **3 ØKONOMI**

---

### **3.1 Økonomisk oppgjør**

For del av anlegg nevnt i punkt x, betaler Kommunen kr. x. 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**

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

#### **3.2.2 Etter overtakelse**

For de anleggene som skal overtas til kommunalt vedlikehold har Utbygger ansvaret for at reklamasjonsfristen på fem år iht. NS 8405/8407 kan påberopes overfor entreprenør. Fristen begynner ikke å løpe før Kommunen overtar.

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 ved overtakelsesforretning, og anleggene anses ikke overtatt av Kommunen før bankgarantien foreligger.

### **3.3 Grunneiertilskudd/ Refusjon fra andre grunneiere**

Utbygging av området skjer i privat regi etter avtale med Kommunen. I den utstrekning Utbygger forskutterer utgifter for andre grunneiere må Utbygger selv forhandle og avtale innbetaling av grunneiertilskudd for disse.

Dersom avtaler ikke kommer i stand og Utbygger vil be Kommunen foreta beregning og innkreving fra andre grunneiere i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven kap. 18 om refusjon, plikter Utbygger før anlegget igangsettes å sende inn planer med kart og kostnadsoverslag til Kommunen. Kartet skal vise de tiltak som det kreves refusjon for og hvilke eiendommer som antas refusjonspliktige. Med tanke på eventuell refusjonsberegning har Utbygger ansvaret for at anleggsregnskapet føres slik at det gir opplysninger om de utgifter som skal med i refusjonsgrunnlaget.

## 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 tilveie/ 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, vist med X farge på bilag II, avstås vederlagsfritt til kommunen. Areal regulert til *offentlig* (teknisk og grønt) formål, som eies av Kommunen og som bygges i henhold til denne avtale, stilles vederlagsfritt til disposisjon for Utbygger. 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 som overskjøtes vederlagsfritt til Kommunen. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling og oppmåling av arealer, utstedelse av matrikkelbrev, tinglysning, overskjøting etc. betales av Utbygger. Utbygger plikter å søke om fradeling og oppmåling for 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 verneeting.

### 5.3 Ikrafttredelse

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

Avtalen er bindende for Kommunen først når Eierskapssjefen 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 *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, med ett til hver av partene.

Trondheim, den .....

Trondheim, den .....

.....

Navn på utbygger

.....

Siri A. Rasmussen

Leder av Eierskapsenheten

Trondheim kommune

Saksbehandler: