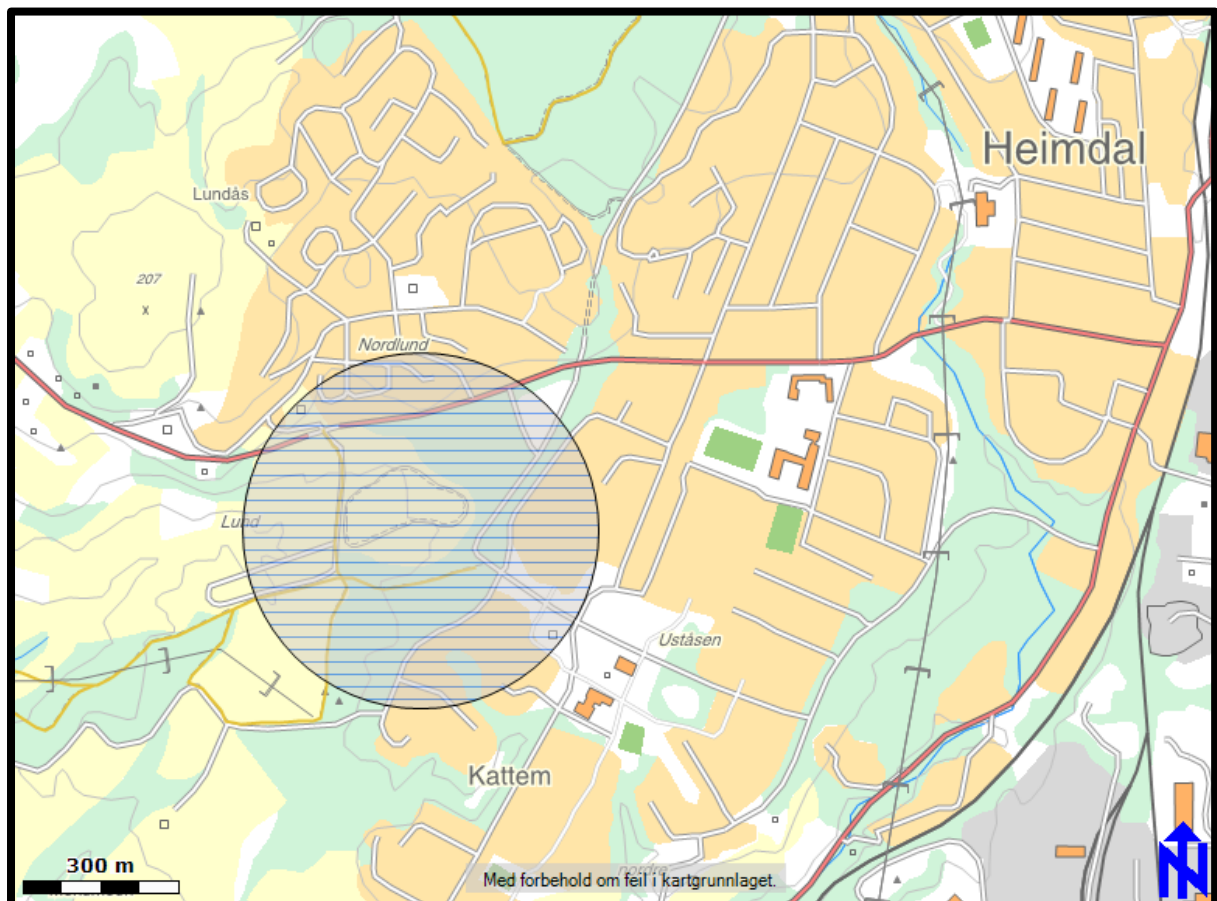


UTBYGGINGSAVTALE

(UTBYGGINGSAVTALENS NAVN)



1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

(Navn på utbygger) (Utbygger) org.nr.
Trondheim kommune (Kommunen) org.nr. 942 110 464

1.2 Grunnlag

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i Retningslinjer og bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012 - 2024 § 5.1, vedtatt av bystyret 21.03.2013 (forutsigbarhetsvedtak jf. plan- og bygningsloven § 17-2), med mindre det nedenfor er bestemt noe annet.

1.3 Formål

Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan R(nr 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
- 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 vedlagt:

- I. Ledningsplan
- II. Samferdselsanlegg
- III. Plan for avfallsanlegg

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 Kommunen og Utbygger, vedtatt av formannskapet Avtalen fastlegger fordeling av kostnadene mellom partene. Avtalen fastsetter prinsippene for fordelingsfaktorene.

Kjøpekontrakt mellom Kommunen 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

Offentlige anlegg som omfattes av denne avtalen, samt rigg og drift av disse anleggene, gjennomføres etter "anleggsbidragsmodellen" i samsvar med bystyresak 89/10, 10.06.2010

og formannskapssak 138/17, 30.05.2017.

Ved motstrid mellom vedtak truffet av bygningsmyndigheten og bestemmelser i denne utbyggingsavtalen, gjelder bygningsmyndigheten sitt vedtak foran utbyggingsavtalen. Utbygger oversender til Kommunen ved Eierskapsenheten kopi av eventuelle søknader og vedtak om dispensasjoner fra bygningsmyndigheten.

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.

2 OFFENTLIGE ANLEGG

2.1 Byggherre- og tiltakshaveransvar/praktisk gjennomføring

Kommunen er byggherre og tiltakshaver for arbeidene som omfattes av denne avtalen, og utøver de tilhørende rettigheter og plikter.

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.

Kommunen ved Kommunalteknikk inngår kontraktene med entreprenører og leverandører for å gjennomføre utbyggingen av den offentlige infrastrukturen iht. denne avtalen. For denne type utbyggingsavtale inngår Kommunen ikke totalentreprisekontrakt.

Utbygger skal stå for den praktiske gjennomføringen av nødvendige anbudskonkurranser i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser og Kommunens innkjøpsreglement. Anskaffelsen skal gjennomføres i kommunens KGV-system Merzell. Konkurranses grunnlag utarbeides av utbygger i Merzell i samsvar med kommunens veileder. Når utbygger har klargjort konkurransen i Merzell, så skal kommunen ved Kommunalteknikk kontrollere at utlysningen gjøres iht regelverket. Etter kontroll publiseres konkurransen i Doffin av kommunen. Utbygger skal bistå med tilbudsåpning og i evalueringsprosessen.

Med praktisk gjennomføring menes også byggeledelse og nødvendig supplering og oppdatering av planmaterialet. Utbygger sender månedlig statusrapport for framdrift og økonomi til oppgitt kontaktperson hos Kommunen.

Utbygger skal ivareta Kommunens plikter som byggherre i henhold til byggherreforskriften, og rapportere månedlig status for SHA.

Utbygger skal ivareta Kommunens plikter som byggherre i henhold til forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter, og rapportere månedlig status for dette.

2.2 Offentlig ledningsanlegg

2.2.1 Det skal prosjekteres og bygges følgende tiltak, jf. bilag I:

- 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

2.2.2 Ledningsanleggene omfatter nødvendige tilkoblinger til og/eller av eksisterende private vann- og avløpsanlegg, herunder eksisterende jordbruksdrenering, samt inntak av lokalt overvann.

2.2.3 Ovennevnte ledningstraseer er å betrakte som prinsipielle traseer som kan bli endret ved detaljgodkjenning av planer for ledningsanlegget. Nødvendige kummer og tilkoblinger til/av eksisterende ledningsnett inngår i planen.

- 2.2.4 Ledningsanlegg som nevnt i punkt 2.2.1 og 2.2.2 skal opparbeides etter en detaljert byggeplan iht. godkjenningbrev fra Kommunen ved Kommunalteknikk. Ledningsanlegget må være ferdig bygd og godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk før det blir gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for (beskrivelse av område/felt).
- 2.2.5 Dersom ledningsanleggene kommer i berøring med kjente og ukjente offentlige/private ledninger, herunder elektriske ledninger, vann- og avløpsledninger, må det foretas nødvendige omlegginger/tilpasninger.
- 2.2.6 Dersom ledninger, basseng, bekkeløp etc. 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 basseng, bekkeløp, offentlige ledninger etc. i samsvar med Kommunens standarderklæring.

2.3 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.3.1 Det skal prosjekteres og bygges følgende tiltak, jf. bilag II:

- Veg på strekning merket A-B. Veganlegget må være ferdigstilt før *første midlertidige brukstillatelse* kan gis.
- Gangveg på strekning merket C-D. Gangveganlegget må være ferdigstilt før *første midlertidige brukstillatelse* kan gis.

Anleggene skal opparbeides etter en detaljert byggeplan iht. godkjenningbrev fra Kommunen ved Kommunalteknikk.

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

2.3.2 Følgende frister gjelder for gjennomføring av trafikkanleggene:

- Det skal utføres og bekostes renhold og istandsetting av offentlig veg-/gateareal som blir tilgriset og/eller påført skade som følge av bygge- og anleggsvirksomheten og provisoriske trafikkavviklingstiltak.

2.3.3 Det skal prosjekteres og etableres nødvendig skilting inkludert gatenavnskilt samt eventuelle fartsdempende og trafikkregulerende tiltak i området. Dette inkluderer også eventuelle holdeplasser og leskur. Skilting skal skje etter skiltplan godkjent av de respektive skiltmyndighetene.

Behovet for fartsdempende tiltak i området avklares med Kommunen ved Byplankontoret.

2.4 Gatelys

Det skal prosjekteres og etableres offentlige gatelys. Med offentlig gatelys menes all belysning av areal regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Belysningsplan med lysberegning skal godkjennes av Kommunen ved Kommunalteknikk.

Det skal besørges nødvendige provisoriske omlegginger i anleggsperioden. Dette inkluderer også omlegging/utbedring av eksisterende gatelys.

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

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

3 ØKONOMI

3.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag som tilsvarer Kommunen sine netto kostnader ved prosjektering/ivaretagelse av byggherrens plikter/bygging/etablering/rigg/drift av de offentlige anlegg som omfattes av denne avtalen.

Som kompensasjon for Kommunens kostnader knyttet til administrasjon av anleggsbidragsmodellen, tilføres Kommunen i tillegg X % av hver faktura ekskl. mva. i administrasjonsgebyr. Kommunen oppkrever administrasjonsgebyret som en del av anleggsbidraget.

Utbygger bærer risikoen for at anleggsbidragsmodellen med gjennomføring i henhold til denne avtale, aksepteres brukt av skatte- og avgiftsmyndighetene. Vi viser her til BFU 33/05 og BFU 21/13.

Partene er av den oppfatning at utbyggingsavtalen ikke strider mot forbudet mot offentlig støtte i EØS-avtalen eller lov om offentlig støtte. Hvis det likevel skulle vise seg at bestemmelsene i utbyggingsavtalen medfører at Kommunen får plikt til å tilbakebetale merverdiavgift som er ført til fradrag, eller som Kommunen har fått kompensasjon for fordi utbyggingsavtalen er ansett å være i strid med reglene om offentlig støtte, skal kommunen holdes skadesløs. Dette medfører at Utbygger er ansvarlig for enhver forpliktelse til å betale tilbake offentlig støtte med eventuelle tillegg som måtte rettes mot Utbygger eller Kommunen som følge av utbyggingsavtalen.

3.2 Sikkerhet

Utbygger stiller sikkerhet overfor Kommunen for riktig oppfyllelse av betalingsplikten. Sikkerhet skal stilles i form av "On Demand"/ påkravsgaranti utstedt av bank eller annen godkjent finansinstitusjon. Sikkerhet skal stilles for et beløp stort **kr X** (1,2 x leverandørkostnader inkl. mva.). Sikkerheten skal være stilt før avtalen signeres av Kommunen.

Dersom Utbygger ved utløpet av stilt garanti ikke har oppfylt sin betalingsforpliktelse overfor Kommunen, plikter Utbygger å få forlenget garantien eller stille ny garanti. En eventuell reduksjon av garantiens størrelse avklares med Kommunen.

4 GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

4.1 Grunnavståelse

Utbygger overdrar eiendomsretten til areal regulert til offentlig formål til Kommunen ved denne avtales ikrafttreden, jf. punkt 5.3.

Arbeidene med offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur starter ikke opp før hjemmelen til arealene er overført eller nødvendige disposisjonsfullmakter fra grunneier foreligger. Arealene må være fradelt iht. reguleringsplanens formålsgrenser. Areal til oppmålt offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veggrunn) kan Kommunen selv overføre hjemmelen til, ved å utstede hjemmelsklæring etter tinglysningsloven.

Arealene overskjøtes vederlagsfritt og kostnadsfritt til Kommunen. Eventuelle grensejusteringer som følge av endret gjennomføring av offentlig samferdselsanlegg mv. i forhold til gjeldende plan, plikter Utbygger å besørge og bekoste.

4.2 Rettighetsavståelse

Utbygger inngår avtaler med eventuelle berørte grunneiere om avståelse av nødvendig rettigheter (f.eks. vegskråninger og ledningsanlegg), jf. punktene x og x, og betaler erstatning for de inngrep som tiltakene måtte medføre. Utbygger besørger tinglysning av nødvendige rettigheter.

Arbeidene med det enkelte offentlige anlegg starter ikke opp før nødvendige rettigheter er ervervet.

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. Ny avtalepart godkjennes ikke før det etableres en ny, for Kommunen, tilfredsstillende sikkerhet for framtidige anleggsbidrag.

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.

Dersom det skulle oppstå en tvist mellom Kommunen og entreprenøren eller annen tredjemann, om forhold som skyldes Utbygger, bærer Utbygger det økonomiske ansvaret for dette.

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 fratrar 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 Eierskapsenheten
Trondheim kommune

Saksbehandler: