



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Utbyggingsavtaler etter plan – og bygningsloven kapittel 17 med fokus på nødvendighetsvurderingen etter § 17 – 3 tredje ledd

Håkon Brorson Hansen
Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven avslutter mitt studie i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Studiet har gitt interessant innsikt og anvendbar kunnskap som jeg tar med meg videre.

Oppgaven har blitt til gjennom delvis korona-nedstenging for samfunnet, men ved hjelp av digitale møteplasser, digitale sakspapirer og lån av fysiske lærebøker har det ikke vært noen begrensning. Det er tidligere gjennomført en masteroppgave (2021) om dette temaet for Oslo før det forelå rettskraftige dommer fra de to sentrale sakene knyttet til temaet. Jeg håper min masteroppgave fra en annen større by i Norge med et utvidet utvalg i etterkant av at rettssakene er rettskraftige kan bidra til å utfylle samt øke kunnskapen om nødvendighetsvurderingen.

Takk til veileder Lars Baklund for tilgjengelighet og gode og nyttige innspill underveis mens oppgaven har blitt til. Takk også til Ragnhild Børmer i Trondheim kommune som fant frem til utbyggingsavtalene og stilte seg tilgjengelig for spørsmål.

Saltnes, 14.mai 2022

Håkon Brorson Hansen

Sammendrag

Oppgaven har 9 kapitler. Temaet og aktualiteten blir omhandlet i første kapittel. Jeg går inn på teoridelen av oppgaven i kapittel to til seks. Her går jeg inn på hvilke rettslige skranker som ligger til grunn ved bruk av utbyggingsavtaler. I masteroppgavens teoridel har jeg tatt utgangspunkt i rettsdogmatisk metode, der jeg søker å slå fast gjeldende rett ved tolkning av lovtekst, lovforarbeider, rettspraksis, litteratur og andre rettskilder.

Hovedproblemstillingen for masteroppgaven er nødvendighetskriteriet etter plan – og bygningsloven §17-3 tredje ledd. Dernest om utbyggingsavtaler i Trondheim kommune synes å være i samsvar med nødvendighetskriteriet. For å komme frem til dette, må man besvare to underproblemstillinger:

-hvilke vurderingstemaer ligger til nødvendighetskriteriet etter plan- og bygningsloven §17-3 tredje ledd?

-samsvarer krav i et gitt antall utbyggingsavtaler med disse vurderingstemaene?

Oppgavens hovedproblemstilling vil som nevnt ovenfor innebære at man søker å finne ut hva som ligger i nødvendighetskriteriet, altså da etter plan -og bygningslovens §17-3 tredje ledd. Dette vil redegjøres for i kapittel tre. Dernest om utbyggingsavtaler inngått i Trondheim kommune synes å være i samsvar med denne nødvendighetsvurderingen. Forståelsen av denne bestemmelsen er nært knyttet til plan- og bygningsloven §12-7 nr.10, som regulerer forvaltningens adgang til å vedta rekkefølgekrav. Jeg kommer nærmere inn på dette i kapittel fire.

Entra-saken og Selvaag-saken, som er de to sentrale dommene knyttet til nødvendighetsvurderingen, vil bli gjennomgått i kapittel fem. Sakene har versert både for tingretten, lagmannsretten, og begge ble anket til Høyesterett. Dog ble kun Selvaag-saken tatt inn for behandling, hvor dom ble avsagt i mai 2021. Dommene omhandler hvilken sammenheng det må være mellom rekkefølgekrav og en utbygging. Resultatet av dommene fikk ulikt utfall i tingretten og lagmannsretten. Jeg har derfor inntatt disse siden det er interessant å se på ulikhetene i hva som ble vektlagt i de ulike rettsinstansene. Sammenholdt

med den øvrige teorien vil dette danne utgangspunktet for kapittel seks hvor jeg utleder de sentrale vurderingstemaene som jeg har kommet til kan innfortolkes fra nødvendighetskriteriet etter plan – og bygningsloven §17-3 tredje ledd.

Vurderingstemaene jeg har utledet fra teoridelen vil legges til grunn for dokumentstudiet av 10 utbyggingsavtaler inngått i Trondheim kommune.

I siste kapittel oppsummerer og reflekterer jeg over hva mine funn har vært, og skimter også til hvorvidt disse kan sammenholdes med funn fra masteroppgaven som foreligger fra tidligere tilknyttet nødvendighetsvurderingen i Oslo kommune.

Nå som det foreligger rettskraftige dommer knyttet til nødvendighetskriteriet, samt at det er gjort to dokumentstudier fra relativt store byer i Norge knyttet til denne nødvendighetsvurderingen så har jeg kommet til at det foreligger et sett med vurderingstemaer som kan brukes til å utlede nødvendighetskriteriet for å vurdere lovligheten for kontantytelser eller anleggsbidrag til inngåtte utbyggingsavtaler. Oppgaven vil således gi en større forståelse om det synes som om utbyggingsavtaler er inngått i tråd med lovens krav etter plan – og bygningsloven §17-3 tredje ledd på et overordnet nivå. Det vil også kunne gi brukere innen både offentlig forvaltning og private aktører en større forståelse av hva som er de sentrale momenter som ligger til grunn for å vurdere om utbyggingsavtalene er lovlig inngått.

Summary

This thesis consists of nine chapters. The theme and topicality is presented in the first chapter. I go into the theory part of the thesis in chapters two to six. Here I go into the legal barriers and restrictions that underlie the use of development agreements. In the theoretical part of the master's thesis, I have taken as my starting point the legal dogmatic method, where I seek to establish the applicable law when interpreting legal text, draft legislation, case law, literature and other legal sources.

The main focus of the thesis is the necessity criterion that follows from the Planning and Building Act §17-3 third paragraph and is explained in chapter three for the municipality Trondheim, situated in Norway. To reach an answer for this, one needs to ask two sub-issues:

-which sort of assessments-themes is related to the necessity criterion that follows from the Planning and Building act §17-3 third paragraph

-does claims in the development agreements match these assessment-themes

The main problem of the thesis will, as mentioned above, mean that one seeks to find out what is in the assessment of necessity, i.e. then according to the Planning and Building Act §17-3 third paragraph. This will be explained in chapter Three. Secondly, whether development agreements entered in Trondheim municipality seem to be in accordance with this necessity assessment. The understanding of this provision is closely linked to the Planning and Building Act §12-7 no.10, which regulates the administration's right to adopt order requirements. I will discuss this in more detail in chapter four.

The Entra-case and the Selvaag-case, which are the two key judgements related to the assessments of necessity, will be reviewed in chapter five. The cases have been pending before the district court, the court of appeal, and both were appealed to the Supreme court. However, only the Selvaag-case was taken in for processing, where a judgement was handed down in May 2021. The judgements deal with the connection between order requirements and a development. The result of the judgements had different outcomes in the district court and the court of appeal. I have therefore included these since it is interesting to look at

the differences in what was emphasized in the various courts. Compared with the rest of the theory, this will form the basis for chapter six, where I derive the central assessments topics that I have come to can be interpreted from the necessity criterion according to the Planning and Building act §17-3 third paragraph.

The assessments topics I have derived from the theory part will form the basis for the document study of 10 development agreements entered Trondheim municipality.

In the last chapter, I summarize and reflect on what my findings have been, and glimpse whether these can be compared with the findings from the master-thesis that are available from previously associated with the necessity assessment in Oslo municipality.

Now that there are final judgements related to the necessity criterion, and that two document studies have been done from relatively large cities in Norway related to this necessity assessment, I have concluded that there is a set of assessment themes that can be used to derive the necessity criterion to assess legality for cash benefits or construction grants for development agreements entered. The thesis will thus provide a greater understanding of whether it seems as if development agreements have been entered in line with the Act's requirements under the Planning and Building act §17-3 third paragraph at an overall level. As well as giving users in both public administration and private actors a greater understanding of what are the key factors that form the basis for assessing whether the development agreements have been legally entered.

Innhold

1 Tema og aktualitet	11
1.1 Problemstilling	12
1.2 Avgrensing teoridel	13
1.3 Avgrensing dokumentstudie	13
1.3.1 Materiale	14
1.4 Metode	14
1.4.1 Forskningsmetode	14
1.4.2 Kvalitativ metode	15
1.4.3 Juridisk metode	16
1.5 Datainnsamling og datakilder	17
1.5.1 Dokumentstudier	17
1.6 Reliabilitet og validitet	17
1.6.1 Reliabilitet	17
1.6.2 Validitet	18
1.7 Etske avveininger	18
1.8 Rettskilder	19
2 Plan – og bygningsloven	21
2.1 Lovens oppbygging	21
2.2 Planhierarkiet	24
2.3 Arealplaner	25
2.3.1 Kommuneplan	26
2.3.2 Reguleringsplan	28
3 Lovregulert bruk av utbyggingsavtaler	31
3.1 Praksis før lovendring	31
3.2 Hva er en utbyggingsavtale - §17-1 definisjon	32
3.3 §17-2 Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler	33
3.4 §17-3 Avtalens innhold	35
3.4.1 §17-3 første ledd – avtalens innhold	35
3.4.2 §17-3 Andre ledd – avtalens innhold	35
3.4.3 §17-3 Tredje ledd – avtalens innhold	35
3.5 Nødvendighetsvurderingen for gjennomføring av planvedtak	38
3.6 Forholdsmessighetsvurderingen	40
3.6.1 Utbyggingens art og omfang	40
3.6.2 Kommunens bidrag	42
3.7 §17-3 Fjerde ledd – Forskuttering	43

3.8 Forbud mot sosial infrastruktur	44
3.9 Avtalefrihet i utbyggingsavtaler / læren om myndighetsmisbruk	45
3.10 Oppsummering utbyggingsavtaler	47
4 Forholdet til rekkefølgebestemmelser	49
4.1 Rekkefølgebestemmelser	49
4.1.1 Nødvendighetskriteriet for rekkefølgebestemmelser	51
4.1.2 Tilstrekkelig etablert	53
4.1.3 Oppsummering rekkefølgebestemmelser	54
4.2 Forvaltningsmyndighet, skjønn og myndighetsmisbruk	54
4.2.1 Forvaltningen	54
4.2.2 Forvaltningsorganenes handlefrihet – Skjønn	56
4.2.3 Myndighetsmisbrukslæren	57
4.2.4 Oppsummering forvaltningsrettslige prinsipper	60
5 Rettsavgjørelser	61
5.1 Entra-saken TOSLO-2018-132587 og LB-2019-135154	62
5.1.1 Sakens bakgrunn	62
5.1.2 Tingrettens vurdering	63
5.1.3 Lagmannsrettens vurdering	65
5.1.4 Dommens betydning	69
5.2 Selvaag-saken TOSLO-2018-104016, LB-2019-124354 og HR-2021-953-A	70
5.2.1 Sakens bakgrunn	70
5.2.2 Tingrettens vurdering	71
5.2.3 Lagmannsrettens vurdering	72
5.2.4 Dommens betydning	74
5.2.5 Høyesterett sin vurdering	74
5.2.6 Konklusjon	80
5.2.7 Dommens betydning	82
5.2.8 Statsforvalteren sitt vedtak etter Høyesterettsdommen	83
5.2.9 Det fornyede vedtaket sin betydning	86
5.2.10 Entra-saken vs. Selvaag-saken	86
5.2.11 Momenter i å ta med videre i vurderingen fra Entra-saken og Selvaag-saken	87
6 Vurderingstemaer	88
6.1 § 17-3 tredje ledd vs. §12-7 nr.10	88
6.2 Hvilke vurderingstemaer kan utledes	89

6.3 Saklig sammenheng	89
6.4 Saklig sammenheng: belastningsargumentet og tapsargumentet	90
6.5 Sumvirkninger	91
7 Dokumentstudie	93
7.1 Utbyggingsavtale 1 – Nidarø	94
7.1.1 Kort om reguleringen	94
7.1.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	94
7.1.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	96
7.1.4 Tiltakene	97
7.1.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	101
7.1.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	105
7.1.7 Saklig sammenheng	106
7.2 Utbyggingsavtale 2 – Leangen senterområde	107
7.2.1 Kort om reguleringen	107
7.2.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	107
7.2.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	108
7.2.4 Tiltakene	109
7.2.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	110
7.2.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	113
7.2.7 Saklig sammenheng	115
7.3 Utbyggingsavtale 3 – Blaklieggen	116
7.3.1 Kort om reguleringen	116
7.3.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	116
7.3.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	118
7.3.4 Tiltakene	118
7.3.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	119
7.3.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	120
7.3.7 Saklig sammenheng	120
7.4 Utbyggingsavtale 4 – Brudalsvegen 1 b og 1 c	121
7.4.1 Kort om reguleringen	121
7.4.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	121
7.4.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	122

7.4.4 Tiltakene	123
7.4.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	125
7.4.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	127
7.4.7 Saklig sammenheng	128
7.5 Utbyggingsavtale 5 – Presidentveita og Munkhaugveita	129
7.5.1 Kort om reguleringen	129
7.5.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	129
7.5.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	131
7.5.4 Tiltakene	131
7.5.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	132
7.5.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	134
7.5.7 Saklig sammenheng	134
7.6 Utbyggingsavtale 6 – Sorgenfriveien 18	136
7.6.1 Kort om reguleringen	136
7.6.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	136
7.6.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	138
7.6.4 Tiltakene	139
7.6.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	139
7.6.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	141
7.6.7 Saklig sammenheng	141
7.7 Utbyggingsavtale 7 – Granåsen gård, østre del	142
7.7.1 Kort om reguleringen	142
7.7.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	142
7.7.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	145
7.7.4 Tiltakene	146
7.7.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	147
7.7.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	150
7.7.7 Saklig sammenheng	150
7.8 Utbyggingsavtale 8 – Falkenborgveien 36	152
7.8.1 Kort om reguleringen	152
7.8.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	152
7.8.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	155

7.8.4 Tiltakene	155
7.8.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	156
7.8.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	157
7.8.7 Saklig sammenheng	158
7.9 Utbyggingsavtale 9 – Massedeponi Sørborgen	159
7.9.1 Kort om reguleringen	159
7.9.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	159
7.9.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	161
7.9.4 Tiltakene	162
7.9.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	163
7.9.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	165
7.9.7 Saklig sammenheng	166
7.10 Utbyggingsavtale 10 – Holtermannsveg 1-13	168
7.10.1 Kort om reguleringen	
7.10.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser	168
7.10.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav	171
7.10.4 Tiltakene	172
7.10.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet	173
7.10.6 Direkte foranledning og sumvirkninger	174
7.10.7 Saklig sammenheng	176
7.11 Oppsummering dokumentstudie	177
8 Avslutning	181
9 Litteraturliste	183
9.1 Litteratur	183
9.2 Lover, forarbeider og forskrifter	184
9.3 Rettsavgjørelser	184
9.4 Veiledere og rundskriv	186
9.5 Andre kilder	187
9.6 Utbyggingsavtaler, med vedleggs-oversikt over utbyggingsavtalene	188

1 Tema og aktualitet

En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommune og utbygger om gjennomføring av en plan som gjelder utbyggingen av et område. En slik avtale er regulert og hjemlet i lov av 27.juni 2008 nr.71 Plan- og bygningsloven kapittel 17 (plan – og bygningsloven heretter forkortet «pbl.»). Utgangspunktet for lovreguleringen, jf. pbl. kap. 17, var et ønske og en ambisjon om å unngå ubalanserte avtaler der forhandlingsmakten til kommunen kunne fremstå som for sterk, og slik sett avklare grensen mellom akseptable og uakseptable vilkår som kunne foreligge i en slik avtale.

Det er to dommer som er veldig sentrale i denne undersøkelsen, Selvaag-saken og Entra-saken. De har begge vært behandlet både i tingrett, lagmannsrett og Høyesterett. Entra-saken ble dog avvist/nektet fremmet for Høyesterett. Alle disse avgjørelsene vil være interessante, dog med fokus på Høyesterett sine avgjørelser. I Selvaag-saken har Statsforvalteren fattet et nytt vedtak, dette vil også være interessant å se på.

I denne oppgaven blir temaet å undersøke hvilke rettslige skranker som gjelder for bruken av utbyggingsavtaler. Temaet er omstridt, blant annet har som nevnt ovenfor Statsforvalteren i et nylig vedtak fastholdt samme resultat som i et tidligere vedtak selv etter Høyesterett sin avgjørelse i Selvaag-saken, med en annen begrunnelse. Statsforvalteren mener de likevel kan fatte samme vedtak innenfor den lovtolkning som Høyesterett kom til. Det er her for øvrig subsumpsjonen det går på, at de faktiske omstendigheter vil på samme måte gjøre seg gjeldende selv etter Høyesterett sin lovtolkning.

Temaet fremstår til dels også som uavklart da det er splid mellom bransjen og kommunen, og innad i domstolene og forvaltningen om hvordan bestemmelsen skal tolkes og anvendes.

Disse to sakene vil således føre oppgaven frem til det som synes å være kjernen i uenighetene; nødvendighetsvurderingen etter pbl. §17-3 tredje ledd. Bestemmelsen det vises til er ellers nært relatert til kommunens anledning til å sette opp rekkefølgekrav etter pbl. §12-7 nr.10, noe som også vil bli behandlet i oppgaven.

Det som kan koble de to dommene fra lagmannsretten sammen, samt dommen fra Høyesterett, er tvister relatert til hvor nær sammenheng det må være mellom krav kommunen krever henholdsvis til kontantbidrag eller gjennomførte realytelser. Da de var oppe for tingretten til behandling ble utbygger gitt medhold i begge sakene. I ankesakene ble domsresultatet motsatt, og lagmannsretten ga kommunen medhold i begge sakene. Entra-saken ble anket til Høyesterett, men ikke tatt inn for behandling. I Selvaag-saken avsa Høyesterett dom 5.mai 2021. Høyesterett opphevet lagmannsrettens dom, og anken til Selvaag førte slik sett frem. Høyesterett tok dog kun for seg om fylkesmannen sitt vedtak bygget på korrekt forståelse av pbl. §12-7 nr.10, og gikk ikke inn på den konkrete rettsanvendelsen og den konkrete subsumsjonen.

Oppgaven problematiserer nødvendighetsvurderingen og forsøker å utlede vurderingstemaer som det kan gjøres bruk av ved vurderingen av utbyggingsavtaler og avtalevilkår. Siden både lovteksten og lovforarbeidene til tider gir en relativt snau rettleiding av den konkrete nødvendighetsvurderingen, vil de momenter som er dannet av rettspraksis stå sentralt ¹.

1.1 Problemstilling

Hovedproblemstilling for oppgaven vil være hva som ligger i nødvendighetsvurderingen for utbyggingsavtaler etter pbl. §17-3 tredje ledd. Ved hjelp av de vurderingstemaene man kan utlede av denne rettsregelen, vil dernest 10 utbyggingsavtaler for Trondheim kommune bli gjennomgått. Dette for å vurdere hvorvidt de synes å harmonere overens med disse vurderingstemaene. Deretter om krav som følger av utbyggingsavtalene er nødvendige.

Problemstillinger:

-Hvilke vurderingstemaer ligger til nødvendighetsvurderingen etter plan- og bygningsloven §17-3 tredje ledd?

-Samsvarer krav i et utvalg utbyggingsavtaler i Trondheim kommune med disse vurderingstemaene?

¹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.8)

1.2 Avgrensning teoridel

Agendaen for denne delen av oppgaven er å kartlegge rettstilstanden for bruken av utbyggingsavtaler etter kapittel 17 i pbl. I særskilthet er det pbl. §17-3 tredje ledd som binder hvilke krav det er mulighet for å ta inn i en utbyggingsavtale. Denne bestemmelsen er tett relatert til pbl. §12-7 nr.10. Pbl. §12-7 nr.10 angir forvaltningens anledning til å gi bestemmelser i reguleringsplan om at utbyggingen skal skje i en «særskilt rekkefølge». Det sentrale i teoridelen vil derfor være disse to bestemmelsene.

I tillegg er det på det rene at forvaltningen også er bundet av forvaltningsrettens regler. Dette ser vi når det oppstår domstolskontroll av bestemmelsene. Dette omhandler læren om myndighetsmisbruk, og jeg kommer nærmere inn på dette /behandler dette under punkt 4.2.3 senere i min oppgave.

Jeg vil også gjøre en juridisk avgrensning. Dette er på grunn av at jamføring av avtalene sett opp mot hele lovverket totalt sett ville vært for omfattende og gjort dokumentstudiet mindre engasjerende. En del av vurderingene kunne vært utfordrende å få gjennomført, da det finnes for få objektive kriterier og det ville blitt utfordrende å skaffe et tilstrekkelig faktagrunnlag. Når det gjelder andre vurderinger, slik som forutsigbarhetsvedtaket etter pbl. §17-2, har jeg sett det som mindre interessant å undersøke videre. Det er i seg selv krevende nok å kunne komme frem til en indikasjon rundt nødvendighetsvurderingen basert på et dokumentstudie, grunnet omfanget av oppgaven.

På bakgrunn av dette har jeg funnet det nyttig å avgrense meg til den bestemte nødvendighetsvurderingen etter pbl. §17-3 tredje ledd. Vurderingene etter disse implifiserer på flere måter det helt sentrale av det som synes å være dilemmaene med bruk av utbyggingsavtaler. Det er stort sett disse temaene som har vært oppe til vurdering i tingretten, lagmannsretten og Høyesterett når de behandlet Entra-saken og Selvaag-saken.

1.3 Avgrensning dokumentstudie

Ved vurdering av oppgavens omfang søker jeg å avgrense oppgaven i både tid og sted. Jeg har ønsket å se på de 10 siste utbyggingsavtaler som har vært inngått i nyere tid for Norges 3.største by. For å avgrense oppgaven på tid har jeg avgrenset det til 10 avtaler. Avtalene

som skal gjennomgå er innhentet fra henholdsvis 2017, 2018, 2019 og 2021, og Trondheim kommune er part i alle avtalene.

1.3.1 Materiale

Det er utbyggingsavtalene som er inngått mellom Trondheim kommune og utbyggerne som danner utgangspunktet for dokumentstudiet. De konkrete kravene kan vi lese ut av utbyggingsavtalene. Likevel sier disse mindre om de vurderingene som ligger bak vilkårene. Det vil også kunne være «mankoer»; det vi ikke klarer å lese ut av dokumentene vet vi jo ikke noe om. Med de ulemper det har. Det er det jo det som er skrevet i vedtakene, som blir prøvd.

Hver enkelt utbyggingsavtale med underliggende reguleringsplan og saksgang er innhentet fra kommunens administrasjon gjennom kommunens saksinnsyn på internett, i tillegg at jeg har fått tilsendt selve utbyggingsavtalene fra administrasjonen i kommunen. Etter pbl. §17-4 tredje ledd skal alle inngåtte utbyggingsavtaler kunngjøres. De mest sentrale støttedokumentene i forbindelse med dokumentstudiet har vært planprogram, plankart, planinitiativ, vedtatt detaljregulering, uttalelser og møtereferater.

1.4 Metode

1.4.1 Forskningsmetode

Masteroppgaven er basert på 10 utbyggingsavtaler innhentet fra Trondheim kommune. Jeg ønsker å se om disse harmonerer med vurderingstemaer som ligger til nødvendighetsvurderingen etter plan- og bygningslovens §17-3 tredje ledd. Jeg har derfor valgt en rettsdogmatisk metode til grunn. Dette er for den teoretiske rettsregelundersøkelsen. Men for den empiriske undersøkelsen/datainnsamlingen, har jeg valgt kvalitativ metode.

Oppgavens teoridel vil etterfølges av et dokumentstudie der jeg ser på et utvalg utbyggingsavtaler som nevnt og veier disse opp mot de vurderingstemaene jeg har kommet frem til i teoridelen. Her vil jeg ta med meg resultatet av den juridiske metoden, det vil si rettsregelforståelsen, for å vurdere denne rettsregelen inn i empirien. I denne delen vil

faktum legges frem og en vurdering av de spesifikke undersøkte utbyggingssakene foretas opp mot de vurderingstemaene som jeg har utledet fra teoridelen ².

Bakgrunnen for valg av metode er knyttet opp mot problemstillingen. Bruken av metode er bestemmende for hvordan data innhentes og analyseres ³.

1.4.2 Kvalitativ metode

Valg av undersøkelsesmetode er det første en må ta stilling til når en bestemmer seg for å samle inn data. Det er type data som ønskes innsamlet som styrer valg av metode. Et hovedskille går mellom kvantitative og kvalitative data ⁴. Dataene er kvantitative dersom de er målbare. Det vil si at de kan uttrykkes i tall eller andre målbare faktorer. Kvalitative data er på sin side noe som ikke kan tallfestes. Eksempel på kvalitative data er typisk egenskapene hos det som skal undersøkes. Disse egenskapene foreligger som regel i tekst eller utsagn. Sagt med andre ord går det viktigste skillet mellom kvantitativ og kvalitativ metode på om informasjonen kan uttrykkes i tall eller tekst ⁵.

Ved kvalitativ metode innhentes fylldige data om personer og situasjoner. Ved en slik tilnærming øker muligheten for å forstå atferd og situasjoner slik de faktisk fremstår for undersøkelsesobjektet. For å ta stilling til valg av metode går hovedskillet mellom de to ulike tilnæringsmetodene, induktiv og hypotetisk-deduktiv tilnæringsmåte ⁶.

Ved en induktiv tilnæringsmåte forsøker en å nærme seg en ukjent virkelighet. I disse tilfellene er det typisk få klare hypoteser, med få forutsetninger og lite presise problemstillinger. Formålet med en slik tilnærming er å utvikle begreper om et fenomen og få størst mulig helhetsforståelse ⁷. En hypotetisk deduktiv tilnærming er vanligvis forbundet med kvantitative metoder. En induktiv tilnærming er på sin side forbundet med kvalitativ metode. Forskningspraksis sier på sin side at skillet ikke er så skarpt som skissert over ⁸.

² (Hansen, 2021, s.4)

³ (Kvale & Brinkmann, 2021, s.140)

⁴ (Halvorsen, 2008, s.128)

⁵ (Halvorsen, 2008, s.128)

⁶ (Halvorsen, 2008, s.128)

⁷ (Halvorsen, 2008, s.129)

⁸ (Halvorsen, 2008, s.129)

Ved valg av metode har jeg tatt stilling til forskjellene over. Jeg har valgt en kvalitativ metode ved at jeg har valgt å gå i dybden på noen få utbyggingsavtaler.

Hvorfor er en kvalitativ metode hensiktsmessig og ikke en kvantitativ metode for eksempel?

Jo, jeg ser ikke for meg å bruke en kvantitativ metode i en slik oppgave fordi det ikke gir mulighet til å få svar på hovedproblemstillingen. En kvantitativ metode vil være veldig begrenset til å svare på problemstillingen – det lar seg rett og slett ikke gjøre hvorvidt utbyggingsavtaler samsvarer med kriteriene uten å gå i dybden på enkelt-casene/utbyggingsavtalene. Det er et sammensatt bilde som skal besvares for å vurdere dette nødvendighetskriteriet. Og dette vil i ulik grad være til stede, man trenger detaljert informasjon om utbyggingsavtalene for å tilnærme seg hovedproblemstillingen.

Hvis man skulle gjort en kvantitativ analyse måtte man sendt ut et spørreskjema der man eksempelvis spurte «er utbyggingsavtalen i samsvar med kriteriene»? Dette gir ikke noe svar, men mer en subjektiv besvarelse/egenvurdering fra respondenten.

Hva er ulempene ved valg av en slik metode? Man får jo bare undersøkt noen ganske få utbyggingsavtaler kontra om man hadde undersøkt veldig mange. Det dermed ekstra viktig å ha et antall utbyggingsavtaler som gir et tilstrekkelig datagrunnlag.

Hva er så fordelene ved valg av en slik metode? De man får undersøkt, får man undersøkt nøye, og man får gått i dybden av dem slik at man får anledning til å finne «detaljene», og kan få en større helhetsforståelse ⁹.

1.4.3 Juridisk metode

Prosjektplanens teoridel er som nevnt tenkt skrevet ved å ta utgangspunkt i det som kalles rettsdogmatisk metode. I rettsdogmatikk bruker man juridisk teori til å generere teori ¹⁰.

Altså: (1) Formulere problemstillingen, (2) Gjøre rede for og veie det relevante rettskildematerialet, og (3) oppstille konklusjon ¹¹.

Man søker altså å slå fast gjeldende rett ved å tolke lovtekst, lovforarbeider, rettspraksis, litteratur og andre rettskilder. Denne metoden tilsier at juridiske resonnementer må bygge

⁹ (Hansen, 2021, s.6)

¹⁰ (Andresen, H. 2011)

¹¹ (Hansen, 2021, s.6)

på gyldige rettskilder. Jeg har tatt utgangspunkt i Torstein Eckhoff sin oppstilling av rettskildene som disse oppstilles i Karen Eg Taraldsrud sin bok «oversikt over rettskildene»¹². Lovtekst, lovforarbeider og rettspraksis vil vektes «tyngst» av rettskildefaktorene, da masteroppgaven i høy grad omhandler problemstilling som gjelder to avsagte dommer i nyere tid som ligger innenfor denne tematikken av oppgaven ¹³.

1.5 Datainnsamling og datakilder

1.5.1 Dokumentstudier

Jeg har lest gjennom saksdokumentene/utbyggingsavtalene. Disse er brukt og lagt til grunn i oppgaven. Jeg forespurte kommunen om å få tilsendt de 10 sist inngåtte utbyggingsavtalene fra medio desember 2021 og bakover i tid så langt det gikk til man kom til 10 stk.

Utbyggingsavtalene har jeg fått tilsendt på PDF-fil fra Ragnhild Børmer, avdelingsleder i Eierskapsenheten i Lovforvaltning i Trondheim kommune. Når det gjelder sakspapirene, det vil si plankart, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser m.m, så har jeg brukt Trondheim kommune sin offentlige kartportal. Ved å taste inn «planid» til reguleringsplanen (som man finner oppgitt i utbyggingsavtalene) i denne digitale kartportalen får man en god oversikt over planområdet og tilgang til de offentlige sakspapirene.

1.6 Reliabilitet og validitet

1.6.1 Reliabilitet

Reliabilitet går ut på forskningsresultatets konsistens og troverdighet. Det kan beskrives som hvorvidt et resultat vil forbli sammenfallende på andre tidspunkter ved reproduisering av andre forskere ¹⁴. I norsk oversettelse kan vi snakke om reliabilitet som pålitelighet. Vi kan også med dette snakke om etterprøvbarhet av dataene.

Jeg skal gjennomgå et tilstrekkelig antall utbyggingsavtaler i Trondheim kommune. Hvor godt gjengir så disse representasjonsfaktoren/utbyggingsavtaler i Trondheim? Det er klart at jeg også bare har undersøkt utbyggingsavtaler for Trondheim kommune. Det finnes jo mange flere utbyggingsavtaler enn de som jeg faktisk har undersøkt. Men dataene /

¹² (Taraldrud, 2018, s.42)

¹³ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.11)

¹⁴ (Kvale & Brinkmann, 2021, s.276)

utbyggingsavtalene jeg har undersøkt er utbyggingsavtaler som foreligger som offentlig tilgjengelige saksdokumenter. Dataene som foreligger for disse avtalene ser jeg ingen grunn til å tvile på. Med bakgrunn i dette anser jeg reliabiliteten i dette dokumentstudiet/kvalitative undersøkelsen for å være tilstrekkelig høy ¹⁵.

1.6.2 Validitet

Validitet i samfunnsvitenskapene dreier seg om «*hvorvidt en metode er egnet til å undersøke det den skal undersøke*» ¹⁶. I dette ligger det at de vurderingene og valgene som er gjort under studien vil ha konsekvenser for gyldigheten av undersøkelsen.

Når det gjelder den eksterne gyldigheten så går det ut på om resultatene vi har funnet kan gjøres gjeldende også på andre situasjoner enn den vi har undersøkt ¹⁷. Jeg mener at prosjektet ikke har ekstern gyldighet i spesielt stor grad, siden hver utbyggingsavtale blir behandlet for seg selv.

Ved den interne gyldigheten relaterer det seg til i hvilken grad man kan konkludere med at et resultat av prosjektet gjør oss i stand til å identifisere et årsak-virkningsforhold ¹⁸. Jeg mener at prosjektet har en høy grad av intern gyldighet. Jeg har valgt metoder som jeg mener vil gi meg gode og utfyllende svar på de problemstillingene som er etablert. De reelle utbyggingsavtalene foreligger i offisielle saksdokumenter ¹⁹.

1.7 Etiske avveininger

Dokumentene inneholder ikke personvernopplysninger. De inneholder for eksempel ikke sensitive temaer som kjønn, legning, religion og helse. Oppgaven nødvendiggjør heller ikke etiske vurderinger med hensyn til personvern.

Jeg intervjuer ikke personer, ergo er det ikke personkontakt.

¹⁵ (Hansen, 2021, s.7)

¹⁶ (Kvale & Brinkmann, s.276)

¹⁷ (Grenness, 2012, s.117)

¹⁸ (Grenness, 2012, s.117)

¹⁹ (Hansen, 2021, s.7)

Temaet (utbyggingsavtaler) dreier seg heller ikke om et av de fire nevnte noe mer sensitive temaene.

I henhold til Offentlighetsloven er dokumentene/dataene allerede offentlige tilgjengelige opplysninger/data som alle kan sette seg inn i.

Min konklusjon er derfor at oppgaven ikke vil berøre noe som anses å være et etisk dilemma²⁰.

1.8 Rettskilder

Man bruker rettskilder for å drøfte problemstillinger samt for å konkludere i juridiske spørsmål og problemstillinger. Jeg har brukt Torstein Eckhoff sin oppstilling av rettskildene slik de fremkommer i Karen Eg Taraldsrud sin bok «Oversikt over rettskildene». Videre er det slik at jeg i oppgaven vil bruke lovtekst, lovforarbeider, rettspraksis og litteratur.

I denne oppgaven er det slik at jeg bygger på to saker som er behandlet frem til og med Høyesterett. Høyesterett behandler dog fullt ut bare den ene. På grunn av dette vil de tre første rettskildene som er nevnt (lovtekst, lovforarbeider og rettspraksis), vektet tyngst. Jeg vil gå nærmere inn i bestemmelsens forarbeider da disse som nevnt blir tillagt stor vekt når det konkrete innholdet i rettsregelen skal fastsettes. Jeg vil også se hen til rundskriv og veiledere som er utarbeidet av departementet. Det er på det rene at disse dog ikke kan betraktes som bindende rettskilder, men mer som et supplement.

Når det gjelder annen litteratur så peker Fredrik Holth i sin artikkel på at det ifølge flertallet i Høyesterett skal lovens krav om at et rekkefølgekrav må være «nødvendig» tolkes i sammenheng med nødvendighetskriteriet for utbyggingsavtaler, jf. pbl. §12-7 nr.10 og §17-3 tredje ledd²¹. Han mener dog at problemet med dette er at flertallet legger til grunn en lovgivervilje som ikke finnes. Mens rekkefølgekrav forutsetter en bred planpolitisk og planfaglig avveining av samfunnsinteresser, skal utbyggingsavtalene sikre en saklig og rimelig kostnadsfordeling for det enkelte utbyggingsprosjekt. Samt at de ulike hensynene danner grunnlag for ulik prøvingsintensitet. Da utbyggingsavtalene ble lovfestet i 2006, fantes det

²⁰ (Hansen, 2021, s.8)

²¹ (Holth, F. 2021)

ikke snev av lovgivervilje for å innskrenke virkeområdet for rekkefølgekrav. Han viser til at tvert imot så forutsatte forarbeidene at reguleringsplanen blir stående selv om rekkefølgekravene er ugyldig²². I tillegg mener han at ytterligere en svakhet med Selvaagdommen er at flertallet i Høyesterett unnlater å vurdere om turstien (som var den sentrale i tvisten) faktisk ville ha oppfylt kravene til utbyggingsavtale i pbl. §17-3 tredje ledd. Han trekker frem at det mest problematiske med dommen er at Høyesterett legger opp til en inngående prøvingskompetanse som lovgiver ikke har ment at domstolene skal ha.

Temaet for oppgaven synes å være omstridt, som tidligere nevnt. Likevel har det vært få saker i retten. En grunn til dette kan være at ingen av partene har sett det som formålstjenlig å forsinke en utbygging som følge av tvist rundt at en avtale skulle bli kjent ugyldig. Utbygger vil ikke nødvendigvis kaste bort tid på å krangle om det, og godtar vilkårene. Den andre årsaken er om det kan tenkes at problemet ikke er så stort i seg selv, det er få saker der det faktisk blir et problem, og at det dermed er få saker der det kommer et problem «på spissen». Videre kan det også være at rettstilstanden er så uklar at utbygger heller ikke ser seg tjent med å prøve det for retten. På grunn av at det nå foreligger to nyere dommer, som har blitt prøvd både i tingretten og lagmannsretten, samt i Høyesterett for den ene, er det disse som jeg vil gjennomgå i denne oppgaven. Grunnen til at jeg vektlegger disse avgjørelsene er deres bidrag til tolkning av bestemmelsen.

²² (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.69-70)

2 Plan- og bygningsloven

Jeg kommer til å gå gjennom utbyggingsavtaler i kapittel 3. Lovreguleringen av disse avtalene er som nevnt tidligere å finne i pbl. kapittel 17. Som vi kan lese ut av pbl. §17-3 første ledd så er utbyggingsavtaler basert på en vedtatt reguleringsplan og de rekkefølgekrav som følger av denne. Rekkefølgekravene kan følge direkte av reguleringsplanen som blir vedtatt, jf. pbl. §12-7 nr.10 eller kommuneplan, jf. pbl. §11-9 nr.4. Jeg ønsker derfor i dette kapitlet å utdype for plan- og bygningslovens oppbygning og det kommunale plansystemet.

2.1 Lovens oppbygging

Lov 27.juni 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) gir myndighetene en verktøykasse for å kunne styre samfunnsutviklingen, eksempelvis med hjemler for byggesaksbehandling og fradeling av fast eiendom. Pbl. har et bredt nedslagsfelt, ved at det er mange hensyn og interesser som skal ivaretas gjennom lovanvendelsen. Likevel er det forvaltning av areal som utgjør lovens kjerneområde. For at arealene skal disponeres til det beste og mest tjenlige for samfunnet som helhet, må myndighetene kunne treffe vedtak om bruk og vern av areal. Dette gjelder uavhengig av hvorvidt arealene er eid av det offentlige selv eller av private ²³.

Pbl. er ikke avgrenset til en bestemt samfunnsinteresse, den skal ivareta mangfoldet av hensyn knyttet til arealbruken. Loven kan dermed sies å være sektorovergripende. I tillegg setter ikke pbl. enkelte samfunnsinteresser over andre, vi kaller den derfor også sektornøytral. Ved bruk av planlegging er hensikten at ulike interesser skal ses i sammenheng, og at man på den måten legger grunnlaget for gjennomtenkte beslutninger som ivaretar fellesskapets interesser på en bærekraftig måte ²⁴.

Så skal det sies at selv om pbl. er såkalt sektornøytral, så fattes jo beslutningene av mennesker. Beslutningene kan derfor likevel bli sektorfokuserte. Loven avgjør ikke løsningen av konflikter mellom bruks- og verneinteresser i den enkelte sak. Utfallet av dette avgjøres ofte avhengig av hva planmyndighetene kommer frem til ut fra et planfaglig og politisk skjønn.

²³ (Holth & Winge, 2019, s.21)

²⁴ (Holth & Winge, 2019, s.24)

Man kan på den måten karakterisere pbl. som en prosesslov for offentlige beslutninger. Loven har hjemler som skal sørge for at de beslutninger som blir tatt er bygget på et forsvarlig kunnskapsgrunnlag, at prosessene har vært inkluderende og samordnet med annen virksomhet i området ²⁵.

Lovens oppbygging kan deles inn i 6 ulike deler:

Første del: Alminnelig del §§1-1 til 2-3

Andre del: Plandel §§3-1 til 14-6

Tredje del: Gjennomføring §§15-1 til 19-4

Fjerde del: Byggesak §§20-1 til 31-8

Femte del: Håndhevings- og gebyrregler §§32-1 til 33-2

Sjette del: Sluttbestemmelser §§34-1 til 35-2

Hvis man ser disse på en overordnet måte, vil man se at loven består av 3 hoveddeler, nemlig; planlegging, gjennomføring og bygging. I planleggings-delen vil fokus være på varsling, utredning, høring/medvirkning og planvedtak. Mens man i gjennomførings-delen har frivillighet/avtaler, ekspropriasjon, utbyggingsavtaler, dispensasjon og refusjon. I bygge-delen finner vi søknadspliktige tiltak, vei, vann og avløp, byggegrunn og ulovligheter ²⁶.

I formålsparagrafen pbl. §1-1 andre ledd fremkommer det at samordning er planleggingens overordnede formål. Vi kan videre finne hvilke interesser som skal vektlegges og samordnes i planleggings-delen presisert i pbl. §3-1. Eksempelvis helhetlig forvaltning av vannets kretsløp i lovens første ledd bokstav i, og klimahensyn i første ledd bokstav g. Vi ser dermed at det er snakk om flere hensyn og interesser knyttet til samfunnsutviklingen og arealforvaltningen ²⁷.

Intensjonen til lovgiver er i pbl. §3-1 første ledd å fremheve en del sentrale hensyn slik at myndighetene tar det med i vurderingene som gjøres i planleggingen. Det er dog ikke slik at hjemmelen krever at slike hensyn blir ivaretatt i enhver plan. Det er tilstrekkelig at de er utredet og vurdert på en forsvarlig måte der de gjør seg gjeldende ²⁸.

²⁵ (Holth & Winge, 2019, s.25)

²⁶ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.13)

²⁷ (Holth & Winge, 2019, s.32)

²⁸ (Holth & Winge, 2019, s.32)

Videre fremkommer det i formålsparagrafens tredje ledd at byggesaksbehandlingen skal «sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift, og planvedtak». I formålsparagrafens fjerde ledd fremkommer det at planlegging og vedtak også skal «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter».

Formålsbestemmelsene legger de overordnede prinsippene for planleggingen ²⁹. Videre ser vi hvordan planleggingen jf. pbl. §3-1 andre ledd skal fremme både statlige sektorinteresser, regionale og lokale interesser, samt private interesser. Dette skal skje gjennom vertikal og horisontal samordning. Når man ser hjemmelen i sammenheng med formålsparagrafen, ser vi at loven oppstiller viktige prinsipper for planleggingen: den skal fremme bærekraftig utvikling, samordning og helhet ³⁰.

Pbl. sine mekanismer mellom vertikal samordning mellom forvaltningsnivåene er ganske mange. Nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer setter rammer for kommunenes forvaltning etter loven, jf. §§ 6-1 og 6-2. Staten kan også selv vedta plan, som går foran eldre kommunale og regionale planer, jf. § 6-4. Når et fylkesting har vedtatt en regional plan, kan departementet gjøre endringer, jf. § 8-4 andre ledd. Det samme kan skje med kommunale planer, men der gir også ordningen med statlig klagebehandling jf. pbl. § 1-9 og innsigelsesinstituttet slik det er regulert i §§ 5-4 – 5-7, anledning for staten å gripe inn. Like viktig er de ulike aktørenes rett og plikt til å delta i planprosesser. Planforslag skal sendes på høring, jf. § 5-2, og loven fastsetter da at forslaget skal sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget ³¹. Vedrørende den horisontale samordningen, så finner vi regler som legger til rette for dette i sektorlovgivningenes formålsbestemmelser, og ulike regler om høring. Naturmangfoldlovens bestemmelse kunngjøring av forslag om nye verneområder og plikt til å søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner mv. som har særlig interesse i tiltaket, er eksempler på bestemmelser som skal sikre horisontal samordning ³².

²⁹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.14)

³⁰ (Holth & Winge, 2019, s.33)

³¹ (Stokstad et.al, 2020, s.8)

³² (Stokstad et.al, 2020, s.9)

Det er en rekke sektorlover, som naturmangfoldsloven, som gir forskjellige myndigheter hjemmel av stor betydning for arealbruken. Pbl. kommer likevel i en særstilling ved at ethvert utbyggingstiltak og enhver arealbruksendring som hovedregel er avhengig av tillatelse etter denne loven ³³.

2.2 Planhierarkiet

Plansystemet er såkalt nivå delt; mellom nasjonale, regionale og lokale myndigheter. Der kommunen i praksis er den mest sentrale planleggingsmyndighet. Pbl. § 3-2 første ledd hjemler at ansvaret for planlegging ligger hos kommunestyrene, regionale planmyndigheter og departement/staten. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD heretter), fylkeskommunene og kommunene er derfor det man kan kalle planmyndighetene ³⁴.

I pbl. § 3-2 tredje ledd heter det: «alle offentlige organer har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt». Vi ser her at også prinsippet i formålsparagrafen gjør seg gjeldende ved at planleggingen skal være en felles arena for samordning av sektorer og interesser der planer skal utarbeides etter en bred medvirkning fra de myndigheter som blir berørt ³⁵.

Gjennom pbl. har lovgiver hatt en intensjon om at det skal være en sammenheng mellom planene. De nasjonale og regionale føringer og krav som foreligger av allerede vedtatte planer skal legges til grunn i lokale planer ³⁶.

Myndigheten for planleggingen ligger til kommunestyrene, regionale planmyndigheter og departement/staten, jf. pbl. §§ 3-3 til 3-7.

Det er likevel som hovedregel de folkevalgte organene i kommuner og fylkeskommuner som har ansvar for planleggingen og som vedtar planene. Eksempelvis er det i hovedsak kun kommunestyret som etter loven kan vedta arealplaner ³⁷. Dermed er også planene et

³³ (Stokstad et.al, 2020, s.26)

³⁴ (Holth & Winge, 2019, s.53)

³⁵ (Holth & Winge, 2019, s.54)

³⁶ (Holth & Winge, 2019, s.14+ Holth & Winge, 2019, s.54)

³⁷ (Holth & Winge, 2019, s.34)

redskap for folkevalgte organer til å virkeliggjøre politiske mål. Det fremkommer for øvrig at det er et viktig prinsipp at planleggingen skal skje mest mulig desentralt og nærmest mulig de som berøres av beslutningene ³⁸.

Selvbestemmelse gjennom lokalt folkevalgte organer har også støtte i Grunnlovens §49 annet ledd hvor det fremgår at «innbyggerne har rett til å styre lokale anliggender gjennom lokale folkevalgte organer». Kompetansen til å gjøre planvedtak som binder arealdisponeringen er i utgangspunktet lagt til kommunene ³⁹. Som vi har nevnt er kommunen i hovedsak vedtaksmyndighet for reguleringsplan. I tillegg vedtaksmyndighet for tiltak, søknad og godkjenning, ekspropriasjon, dispensasjon, refusjon, og for utbyggingsplaner. Vi ser her at med den vide myndigheten som er gitt kommunene etter plan- og bygningsloven er også grunnloven ivaretatt.

Selv om det er lagt vide fullmakter til kommunen og lokalpolitikere, har også statlige og regionale planmyndigheter innsigelsesmuligheter som beskrevet tidligere. Dette gjelder dog kun for plandelen. Så i dette har de innsigelsesmulighet, og er eventuelt klageinstans for samtlige av de øvrige områdene. Pbl. gir staten flere planverktøy for å ivareta nasjonale og regionale interesser ⁴⁰. Hvis det er fremmet innsigelser fra offentlige organer til planforslag fra kommunene kan disse forslagene dermed ikke vedtas før disse innsigelsene er løst ved mekling eller hos departementet ⁴¹. Departementet viser til hovedprinsippene ved plandelen og planhierarkiet: kommunen er gitt vide fullmakter, men statlige og regionale organer kan komme med innspill og innsigelser, og departementet bestemmer ved uenigheter ⁴².

2.3 Arealplaner

En arealplan er en samlebetegnelse for de ulike plantypene slik det fremkommer av pbl. Eksempelvis en statlig arealplan jf. pbl. § 6-4, en regional plan jf. pbl. § 8-1, en kommuneplan jf. pbl. § 11-5 og en reguleringsplan jf. pbl. § 12-1 ⁴³.

³⁸ (Ot.prp. nr.32, 2007-2008, s.34)

³⁹ (Ot.prp. nr.32, 2007-2008, s.34)

⁴⁰ (Holth & Winge, 2019, s.89)

⁴¹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.14)

⁴² (Ot.prp. nr.32, 2007-2008, s.34)

⁴³ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.15)

Statlige planverktøy som er regulert i pbl. kap. 6 har ikke som intensjon å gripe inn i planlegging som er av lokal betydning. Statlige interesser skal ivaretas gjennom medvirkning i regional og lokal planlegging. Det kommunale selvstyret innebærer at kommunene i rimelig stor grad skal kunne forvalte områdene uten at statlige aktører blander seg alt for mye inn i lokalpolitiske beslutninger ⁴⁴.

Arealplanen er en offentlig vedtatt plan som gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Arealplanen består av:

- et plankart med symboler og farger som viser hvor boliger, veier, forretninger, idrettsanlegg osv. skal ligge.
- planbestemmelser som gir nærmere bestemmelser om arealbruken, utforming av bygninger, parkering, miljøkrav osv.
- en planbeskrivelse som forklarer formålet med planen, hovedinnhold og virkninger.
- en arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området, med andre ord må den følges, jf. pbl. §1-6 andre ledd.

Som ved regional planlegging, skal også kommunal planlegging skje på bakgrunn av en planstrategi. Pbl. § 10-1 hjemler at kommunen skal vedta en planstrategi som skal trekke opp rammene for den ønskede utviklingen i kommunen ⁴⁵. Denne skal utarbeides og vedtas minst en gang hver valgperiode. Behovet for samordning er ivaretatt ved at bestemmelsens andre ledd slår fast at utformingen av kommunale planstrategier skal skje i tett samarbeid med andre myndigheter. På denne måten vil kommunale planstrategiprosesser kunne bidra til å synliggjøre og samordne ulike arealinteresser, og sikre at hensyn bak disse «bakes inn» i de påfølgende planprosessene ⁴⁶.

2.3.1 Kommuneplan

Innholdet i kommunale arealplaner er fastsatt i kapittel 11 i pbl. Gjennom pbl. sine bestemmelser om samfunns- og arealplanlegging har kommunene anledning til å gjennomføre allsidige og langsiktige vurderinger med hensyn til hva som vil være

⁴⁴ (Holth & Winge, 2019, s.55)

⁴⁵ (Holth & Winge, 2019, s.102)

⁴⁶ (Holth & Winge, 2019, s.102)

hensiktsmessig ressursforvaltning⁴⁷. Gjennom pbl. §11-1 skal kommuneplanen bestå av to deler: samfunnsdelen med handlingsplan og arealdelen.

Når det gjelder samfunnsdelens betydning for arealdelen så fremkommer det av forarbeidene til loven at: «samfunnsdelen skal også gi grunnlaget for prioriteringer i arealdelen, f.eks knyttet til arealbehov for ulike funksjoner, valg av infrastruktur, boligpolitikk og næringspolitikk, kommunal service mv.»⁴⁸. Kommuneplanens samfunnsdel er altså et strategisk styringsdokument som skal synliggjøre mål og satsingsområder i kommunen. Jf. pbl. §11-2 skal den danne grunnlag for virksomheten i kommunen. Den er likevel ikke juridisk bindende⁴⁹. Kommuneplanens arealdel er avgrenset til spørsmål av betydning for arealdisponeringen. Kommunen skal ha en arealplan, jf. pbl. §11-4⁵⁰. Videre er det slik at pbl. §11-5 andre ledd fastsetter at arealdelen skal vise «hovedtrekkene i arealdisponeringen». Disponeringen skal vises på et samlet plankart, jf. bestemmelsens andre ledd.

Forarbeidene tilsier at en samlet arealplan er nødvendig for å sikre en planmessig og forsvarlig arealutnytting, samt for å beskytte arealene mot uoverveide arealinngrep og uhensiktsmessig bygge- og anleggsvirksomhet⁵¹. Forarbeidene presiserer likevel at det er tale om en grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp det som skal være hovedtrekkene i arealbruken. Slik sett understreker forarbeidene at arealdelen skal være en plan uten flere detaljer enn hva som er nødvendig for å sikre en overordnet styring av arealbruken i kommunen. Detaljregulering av arealbruken skal som hovedregel skje gjennom reguleringsplan⁵².

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende. Det følger av pbl. § 11-6 andre ledd at tiltak «ikke må være i strid med planens arealformål». Dette kravet sikrer kommunene en bred kontroll med arealdisponeringen⁵³.

⁴⁷ (Holth & Winge, 2019, s.101)

⁴⁸ (Ot.prp.nr.32, 2007-2008, s.209)

⁴⁹ (Holth & Winge, 2019, s.102)

⁵⁰ (Holth & Winge, 2019, s.102)

⁵¹ (Holth & Winge, 2019, s.104)

⁵² (Holth & Winge, 2019, s.104)

⁵³ (Holth & Winge, 2019, s.104)

2.3.2 Reguleringsplan

Reguleringsplaner er på samme måte som kommuneplanens arealdel et plankart som fastsetter arealformål med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. §12-1 første ledd. Reguleringsplaner gjelder for et geografisk avgrenset område i kommunen. På den måten kan man tilpasse innholdet i reguleringsplanen til de interesser og det behov for styring som gjør seg gjeldende nettopp i et slikt avgrenset område ⁵⁴. En vedtatt reguleringsplan er en skjønnsmessig beslutning der lokalpolitikkerne har vektet ulike hensyn og interesser ⁵⁵.

Pbl. §12-4 første ledd slår fast at en reguleringsplan er rettslig bindende. En vedtatt reguleringsplan er dermed bindende for fremtidig arealbruk i området. Videre heter det i andre ledd at tiltak «må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser». Tiltak som er i strid med reguleringsplanen er dermed ikke tillatt ⁵⁶.

I pbl. § 12-1 tredje ledd slås det fast at reguleringsplaner alltid skal utarbeides ved «gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Bestemmelsen tilsier dermed at reguleringsplankravet skal vurderes både ut fra tiltakets størrelse og tiltakets potensielle konfliktomfang ⁵⁷.

Uttrykkene «større bygge- og anleggstiltak» og «vesentlige virkninger» legger opp til at det skal gjøres en bred vurdering av hva som ligger innenfor eller utenfor dette. Forarbeidene tilsier at denne vurderingen må avgjøres ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken ⁵⁸. Reguleringsplikten synes dermed å variere etter hvordan forholdene er i den enkelte kommune, samt fra kommune til kommune. Videre påpekes det i forarbeidene at reguleringsplikten også kan gjelde for mindre utbyggingstiltak hvis virkningene er omfattende og usikre. Eksempelvis der et tiltak planlegges etablert i et sårbart område med særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap ⁵⁹.

⁵⁴ (Holth & Winge, 2019, s.111)

⁵⁵ (KMD, 2018, s.14)

⁵⁶ (Holth & Winge, 2019, s.112)

⁵⁷ (Holth & Winge, 2019, s.113)

⁵⁸ (Ot.prp. nr.32, 2007-2008, s.230 + Holth & Winge, 2019, s.113)

⁵⁹ (Holth & Winge, 2019, s.113)

Forarbeidene gir også støtte for at det også skal tas i betraktning hvorvidt et tiltak vil utløse behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. Dette kan være i en situasjon der et utbyggingsprosjekt utløser bygging av nye veier, og lignende infrastruktur⁶⁰.

Pbl. innførte i 2008 begrepet «områdereguleringsplan». Dette er imidlertid også å betrakte som en reguleringsplan, og lovens kap.12 gjelder fullt ut⁶¹. Områderegulering er hjemlet i pbl. §12-2. Denne plantypen ble introdusert i loven for å styrke kommunens styringsmulighet i planleggingen. Bruk av områderegulering vil kunne sikre at utbyggingsprosjekter vurderes ut fra en større helhet, hvor også andre interesser i området blir ivaretatt⁶².

Jf. Pbl. §12-2 andre ledd er det kommunen som utarbeider områdereguleringsplaner. Likevel kan det etter andre ledd siste punktum også være andre myndigheter og private som kan stå for dette. Forarbeidene slår imidlertid likevel fast at i slike tilfeller er det kommunen som skal ha ansvaret for rammer, innhold og fremdrift i planprosessen⁶³. Hensikten med områderegulering er at de skal brukes for områder som trenger en noe mer overordnet avklaring før man går videre med detaljregulering og en påfølgende utbygging⁶⁴.

Områdereguleringsplan er påtenkt å skulle gi et område overordnede bestemmelser for et spesifikt område for eksempelvis bevaring av areal, infrastrukturkrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. Pbl. likestiller områdereguleringsplaner og detaljreguleringsplaner med tanke på hvilke arealformål, underformål, hensynssoner og planbestemmelser man kan ta i bruk⁶⁵. Et valg av plantype vil derfor kunne være avhengig av hvilken detaljeringsgrad man ønsker, samt formål for planen⁶⁶. Områderegulering får størst planen i seg selv oppstiller et krav om detaljregulering før en eventuell arealbruksendring tillates, med andre ord et krav om at det må være en reguleringsplanprosess før utbygging kan skjer⁶⁷.

⁶⁰ (Holth & Winge, 2019, s.114)

⁶¹ (Holth & Winge, 2019, s.116)

⁶² (Holth & Winge, 2019, s.116)

⁶³ (Holth & Winge, 2019, s.116)

⁶⁴ (Holth & Winge, 2019, s.117)

⁶⁵ (Holth & Winge, 2019, s.117)

⁶⁶ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.17)

⁶⁷ (Holth & Winge, s.117)

Dersom en plan skal avklare et mindre område, eller et konkret, avgrenset prosjekt vil imidlertid detaljregulering være godt egnet ⁶⁸. Og i motsetning til en områdereguleringsplan kan en detaljreguleringsplan initieres av private, jf. pbl. §12-3 andre ledd. En reguleringsplan har rettskrafts-virkning, jf. pbl. §1-6 andre ledd. Bestemmelser og detaljer man ønske å binde i plan kan dermed senest gjøres her ⁶⁹.

⁶⁸ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.17 + KMD, 2018, s.14)

⁶⁹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.17)

3 Lovregulert bruk av utbyggingsavtaler

I dette kapittelet ser jeg på reglene om utbyggingsavtaler i pbl. Jeg vil vektlegge bestemmelsens formål i pbl. §17-1 og rammene for utbyggingsavtalens innhold i pbl. §17-3. En utbyggingsavtale er en avtale mellom en kommune og en utbygger eller grunneier om utbygging av et område innenfor rammen av kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller byggesaksplan ⁷⁰. Intensjonen med utbyggingsavtaler er å definere ansvarsområder mellom de som er part i avtalen, nemlig utbygger og kommune. Prosessen som har ledet frem til en utbyggingsavtale kan være at en utbygger forhandler med kommunen om å forplikte seg til å gjennomføre eller bekoste krav mot at kommunen vedtar planen. En slik avtale kan gagne kommunen, ved at de bruker det som et verktøy for gjennomføring av planen, samt at de sikrer seg at utbyggingen er i samsvar med sin utbyggingspolitikk ⁷¹.

3.1 Praksis før lovendring

Avtaler mellom utbyggere og kommuner har eksistert i Norge i lang tid. Historisk sett har avtalene blitt brukt ved bygging av kommunaltekniske anlegg, som alternativ eller supplement til pbl. sine regler eller for å fremme boligpolitiske målsettinger i kommunen med hensyn til boligtyper og kvalitet. Utbyggingsavtaler har dermed hatt grunnlag i opparbeiding av og tilknytning til slike anlegg som erstatning for tilsvarende ensidige kommunale pålegg ⁷². Tidligere praksis bar preg av mindre deltakelse fra kommunen og utbygger stod ofte ansvarlig for fellestiltak og opparbeidelse av offentlig infrastruktur, mens på den andre siden stilte kommunen hovedsakelig krav til kvalitet og overtakelse av tiltak ⁷³.

Pbl. sine regler om utbyggingsavtale er av relativ ny dato. Bestemmelsene ble først tatt inn i pbl. i 2006. Bakgrunnen for dette var at i prosessen rundt utbygginger ble utbyggere og kommune i økende grad preget av samarbeid, med andre ord mellom private aktører og offentlige myndigheter. Et ønske om kontroll med disse avtalene medførte at det ble et behov for å lovregulere bruken av utbyggingsavtaler. Frem til 2006 hadde det utviklet seg en praksis som lovgiver anså som uheldig. Dette var eksempelvis ikke bare at utbyggere dekket store infrastrukturiltak som vei, vann og avløp, men også bygging av barnehager, skoler og

⁷⁰ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.19)

⁷¹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.19)

⁷² (Ot.prp.nr.22, 2004-2005, s.9)

⁷³ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.19)

annet. Slike avtaler ble ofte inngått mellom utbygger og kommunen, uten at utenforstående fikk innsyn. Gjennom lovreguleringen ble det satt krav om at kostnader som overtas av private må ha en saklig sammenheng med den aktuelle planen, samt krav om at utbyggingsavtaler skal være mer tilgjengelige for andre ⁷⁴. Lovreguleringen hadde også til hensikt å forhindre avtaler som var ubalanserte og preget av høy forhandlingsmakt fra kommunen ⁷⁵.

3.2 Hva er en utbyggingsavtale - §17-1 definisjon

I pbl. §17-1 defineres utbyggingsavtale, i lovens forstand: «Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan».

Det er viktig å være oppmerksom på at begrepet «utbyggingsavtale» i praksis brukes om en rekke avtaler som ikke faller inn under pbl. sitt kapittel 17 ⁷⁶. Bestemmelsen i pbl. §17-1 oppstiller flere forutsetninger for at en avtale skal kunne anses som en utbyggingsavtale i lovens forstand.

For det første må kommunen være part i den avtalen som inngås. Avtalemotpart kan enten være grunneier eller utbygger. For det andre må utbyggingsavtalen knytte seg til kommunens ansvar som planmyndighet. Dette betyr at kommunen må ha fattet et vedtak etter pbl. §17-2 som angir når en utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til slike avtaler. Et slikt generelt vedtak er en absolutt forutsetning for å kunne inngå utbyggingsavtaler. For det tredje må avtalen gjelde gjennomføring av en bestemt arealplan. Dette kan være reguleringsplan, men etter loven er det også mulighet til å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med vedtakelsen av kommuneplanens arealdel. Eksempelvis kan avtalen dreie seg om hvem av avtalepartene som skal ta kostnadene med ulike tiltak innenfor planområdet, om partene i fellesskap skal dekke kostnader, kommunal overtakelse, eller prosjekterings- og gjennomføringsansvar.

⁷⁴ (Holth & Winge, 2019, s.156)

⁷⁵ (Stensrud & Bruvik, 2021, s.19)

⁷⁶ (Holth & Winge, 2019, s.157)

Under forutsetningen om at utbyggingsavtalen må dreie seg om gjennomføring av planen, ligger det også en saklig avgrensning ⁷⁷.

En utbyggingsavtale er for øvrig ikke å regne som et enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand. Det er likevel noen elementer som skiller utbyggingsavtaler fra andre avtaler: for det første er utbyggingsavtaler underlagt bestemte saksbehandlingsregler. For det andre er det ikke tale om full avtalefrihet ⁷⁸.

3.3 §17-2 Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler

I pbl. §17-2 første ledd hjemler det man kaller forutsigbarhetsvedtaket. «Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventning til avtalen».

Formålet er å synliggjøre kommunens forutsetninger, og gi grunneiere/utbyggere mulighet for å ta hensyn til disse på et tidlig stadium i prosjektet. Formålet er videre å synliggjøre gjennom en offentlig tilgjengelig beslutning hvilke føringer som følger av slike vedtak, og hvordan kommunen kan tenke seg at disse følges opp ⁷⁹.

Et slikt vedtak fastsetter ikke en bestemt sakstype vedtaket må fattes i sammenheng med. Det vil være opp til kommunen hva den finner hensiktsmessig, men det bør primært søkes inngått i forbindelse med kommunens ordinære planlegging. Eksempelvis kan det være aktuelt å knytte kommunens forutsetninger til boligpolitiske handlingsplaner, utbyggingsprogram eller i forbindelse med kommuneplan ⁸⁰.

Kommunens vedtak skal for det første angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging. Dette kan gjøres i forbindelse med konkrete utbyggingsområder, der kommunen ser behov som best løses gjennom avtale, eksempelvis ved å angi at detaljene rundt opparbeiding av vei, vann og avløp skal søkes løst gjennom avtale. Det som

⁷⁷ (Holth & Winge, 2019, s.158)

⁷⁸ (Holth & Winge, 2019, s.158)

⁷⁹ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.63)

⁸⁰ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.63)

er sentralt er at utbygger får en klar forståelse av at fremforhandling av en avtale med kommunen vil inngå i et eventuelt prosjekt de går inn i ⁸¹.

Kommunens vedtak skal for det andre synliggjøre kommunens forventninger til avtalen. Det kan eksempelvis være utbyggingstakt og behov for infrastruktur. Vedtaket skal gi en viss forutberegnelighet for hvilket «nivå» som det kan forventes. Men det vil likevel ikke være bindende føringer for utbyggingen av et område. Disse føringene gis i plan- og planbestemmelser, blant annet ved rekkefølgekrav ⁸².

For at utbygger/grunneier skal ha trygghet for at vedtaket har støtte i kommunens øverste beslutningsorgan er det kommunestyret som må fatte dette vedtaket formelt, jf. kommuneloven § 30. Vedtaket vil dermed også kunne underlegges lovlighetskontroll etter kommuneloven § 59. Formålet med et slikt krav er at vedtaket da følger faste rammer for varsling, saksbehandling, offentlighet mv. Kommunestyrets myndighet kan heller ikke delegeres ⁸³.

Kapittel 17 i pbl. har bestemmelser knyttet til saksbehandling, medvirkning og offentlighet. Bestemmelsene retter seg både mot kommunens vedtak etter pbl. § 17-2 første ledd og saksbehandlingsregler i enkeltsaker ⁸⁴.

Saksbehandlingsreglene knyttet til konkrete avtaleforhandlinger finner vi i pbl. § 17-4. For vedtak etter pbl. § 17-2 første ledd skal kommunen legge til rette for medvirkning for berørte grupper og interesser i prosessen med de kommunale vedtak ⁸⁵.

Formålet med medvirkningsprosessen i annet ledd er å sikre at berørte tredjeparter blir hørt gjennom hele prosessen. Avtalen er et resultat av privat forhandling mellom kommunen og

⁸¹ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.63)

⁸² (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.63)

⁸³ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.63)

⁸⁴ (KMD, 2006, s.13)

⁸⁵ (KMD, 2006, s.9)

utbygger/grunneier. Dog må kommunen som offentlig myndighet påse at andre berørte får fremmet sine interesser ⁸⁶.

Det er slik at kommunen selv kan tilpasse hvordan medvirkningen gjennomføres. Hvis vedtaket knyttes mot kommuneplan eller kommunedelplanprosesser vil kravene til medvirkning ivaretas som en del av disse prosessene. Men dersom kommunen velger å fremme vedtaket som en egen sak eller knyttet til andre prosesser innebærer det at kommunen må gjøre utkast til innholdet kjent, eksempelvis i aviser på stedet, kontakt med berørte innbygger og utbyggere. Slik at de kan ha mulighet til å komme med innspill før kommunestyret fatter vedtak ⁸⁷.

Staten, ved KMD, har utarbeidet en veileder «Medvirkning i planlegging», som går nærmere inn på temaet ⁸⁸.

3.4 §17-3 Avtalens innhold

Kommunene har ikke fri anledning til å avtale hva som helst i en utbyggingsavtale. Rammene for innholdet i utbyggingsavtaler er regulert i pbl. § 17-3.

Utgangspunktet for lovreguleringen er å sette grenser for hvilke forpliktelser avtalen kan pålegge utbygger/grunneier, og således unngå uheldige utslag av den. Dette kan være avtalevilkår som legger for stort press på økonomien i utbyggingsprosjekter, og dermed prosjektenes gjennomførbarhet, bygge-kostnader, tomtepriser og boligpriser. Man har samtidig lagt vekt på at bestemmelsene skal være fleksible, så kommune og grunneier/utbygger i størst mulig grad kan komme frem til avtaler som er egnet til å få gjennomført planen og prosjektet ⁸⁹.

3.4.1 §17-3 første ledd – avtalens innhold

Pbl. § 17-3 første ledd slår fast at «en utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan». Man kan

⁸⁶ (KMD, 2006, s.9)

⁸⁷ (KMD, 2006, s.13)

⁸⁸ (KMD, 2014)

⁸⁹ (Ot.prp.nr.22, 2004-2005,s.23)

dermed se at det er en presisering av pbl. § 17-1, som sier at avtalen må gjelde gjennomføring av kommunal arealplan ⁹⁰.

Det er altså innholdet i kommunens vedtatte arealplaner etter pbl. som legger det viktigste grunnlaget for hva utbyggingsavtale kan omfatte. Bestemmelsen sier at avtalen kun kan inneholde elementer som er vedtatt i bindende plan. Dette medfører at avtalen ikke kan utvide kommunens planmyndighet eller legge strengere føringer for det enkelte prosjekt enn det som er vedtatt i planen ⁹¹. Likevel er det ikke slik at partene står fritt til å gjøre avtale innenfor de bestemmelser som er gitt i arealplan ⁹². Dog er det slik at forhold som er pliktige etter loven, kan det alltid tas inn bestemmelser for. Eksempler på dette er opparbeidelse av vei, vann og avløp til og langs tomtegrensen i forbindelse med utbygging. Dette er generelle krav som følger av pbl. kapittel 18, og er dermed alltid å anse som saklige krav ⁹³.

Hovedregelen bør være at forhold som kan reguleres i plan fastsettes i bestemmelsene i reguleringsplanen, og bare unntaksvis følger av utbyggingsavtale alene. Det vil gi en mer ryddig planprosess ved at reguleringsplanen regulerer de fysiske realitetene. Det vil også tydeliggjøre at planen fastlegger innhold og kvalitet, mens avtalen regulerer gjennomføringen ⁹⁴.

I pbl. §17-3 første ledd fremkommer det «har gitt bestemmelser om». Dette innebærer at det forutsettes at planen er vedtatt før utbyggingsavtale blir rettslig bindende. Dette følger også av pbl. § 17-4 femte ledd. Bakgrunnen for dette er at man fra lovgiverhold ikke ønsker at kommunen skal forplikte seg til å vedta en plan basert på utbyggingsavtalens innhold. Ofte er det likevel slik i praksis at prosessene med utbyggingsavtale og planvedtak løper parallelt, og på den måten at en utbyggingsavtale i realiteten kan påvirke det endelige planvedtak i rimelig stor grad ⁹⁵.

⁹⁰ (Holth & Winge, 2019, s.160)

⁹¹ (Stensrud & Bruvik, 2021, s.23)

⁹² (Holth & Winge, 2019, s.160)

⁹³ (Holth & Winge, 2019, s.160)

⁹⁴ (KMD, 2006, s.20)

⁹⁵ (Holth & Winge, 2019, s.159)

3.4.2 pbl. §17-3 Andre ledd – avtalens innhold

Det følger videre i bestemmelsens andre ledd: «Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris».

Bestemmelsen gir adgang for at kommunen kan regulere boligpolitiske tiltak og utforming i utbyggingsavtale. Det åpnes eksempelvis for at avtalen kan fastsette fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse. Med utforming menes krav som går lenger enn det som kan vedtas i plan, for eksempel krav til tilgjengelighet og kvalitet, eksempelvis for eldre mennesker ⁹⁶.

Lovforarbeidene sier også at kommunene oppfatter utbyggingsavtaler som et viktig virkemiddel for å nå boligpolitiske mål, og at planverktøyet alene ikke er tilstrekkelig for å kunne nå disse målene på samme måte. Det er samtidig forutsatt at slike avtalevilkår ikke skal kunne gå lenger enn det kommunen kan regulere gjennom plan, det må i så fall ha særskilt hjemmel ⁹⁷.

3.4.3 §17-3 Tredje ledd – avtalens innhold

Av pbl. §17-3 tredje ledd fremgår det: «Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen».

Første punktum tilsier at det kan avtales at utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak til offentlige behov som skapes av utbyggingen. Det vil være den konkrete plan- og utbyggingssituasjonen som avgjør i hvilken grad det foreligger behov for denne typen tiltak. Formuleringen i første ledd innebærer at partene kan velge om utbygger skal

⁹⁶ (KMD, 2006, s.17)

⁹⁷ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.24)

besørge den fysiske gjennomføringen av det avtalte tiltaket, eller bidra økonomisk til kommunens gjennomføring av tiltaket ⁹⁸. Førstnevnte kalles realytelse, og innebærer at utbygger både gjennomfører og bekoster infrastrukturen. Sistnevnte, kalt kontantbidrag, innebærer at utbygger yter økonomisk bidrag til kommunen som står for opparbeidelsen ⁹⁹.

Det kan eksempelvis inngås utbyggingsavtale som pålegger grunneier eller utbygger å dekke kostnader med overordnet teknisk infrastruktur. Ny hovedvannledning, hovedavløpsledning o.l. Andre eksempler av overordnet infrastruktur kan være arealavståelser, utvidelse av veier, parker samt gang- og sykkelvei ¹⁰⁰. Det følger av veileder til utbyggingsavtaler at tiltak også innebærer teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl. §18-1.

3.5 Nødvendighetsvurderingen for gjennomføring av planvedtak

I pbl. § 17-3 tredje ledd første punktum fremkommer kriteriet om at tiltaket er «nødvendig for gjennomføring av planvedtak». Bestemmelsen oppstiller dermed et krav om at de tiltak som bekostes av utbygger/grunneier må være nødvendige for gjennomføring av planen. Dette vil gjerne foreligge når det er tale om et lovlig oppstilt rekkefølgekrav i en arealplan. Hvorvidt noe er nødvendig må også til en viss grad bli et spørsmål om tolkning av arealplanen. Det sentrale momentet er imidlertid hvorvidt kostnaden står i saklig sammenheng med den konkrete utbyggingen ¹⁰¹. Med saklig sammenheng menes at det må være en relevant og nær tilknytning mellom det kommunen krever og planens innhold ¹⁰².

Under nødvendighetsvurderingen og om tiltaket har direkte saklig sammenheng med planen stilles det to vilkår; avtalte tiltak må enten «tjene interessene i utbyggingsområdet» eller «avhjelpe skadevirkninger eller ulemper ved den konkrete utbyggingen» ¹⁰³.

I lovforarbeidene kan man lese at ytelsen må «tjene interessene i utbyggingsområdet». Som nevnt ovenfor så må da utbyggingen være den direkte foranledningen til behovet for

⁹⁸ (KMD, 2006, s.18)

⁹⁹ (Pedersen et.al, 2018, s.539)

¹⁰⁰ (Holth & Winge, 2019, s.161)

¹⁰¹ (Holth & Winge, 2019, s.162)

¹⁰² (NOU, 2003:24, s.171)

¹⁰³ (Ot.prp nr.22, 2004-2005, s.66)

ytelsen¹⁰⁴. Dette innebærer ikke at tiltaket skal være til eksklusivt til nytte for utbyggingsområdet, men imidlertid må det fylle et behov, både når det gjelder art og tilgjengelighet. I dette ligger det en betydelig skranke for hva som kan avtales. Skal det for eksempel bygges seniorboliger kan det ikke kreves at det skal bygges en skole. Det kan heller ikke avtales at tiltak skal ligge eksklusivt til området, for eksempel at en barnehage kun skal betjene nye beboere i området ¹⁰⁵.

Det følger av lovforarbeidene at også tiltak som ikke tjener interessene i utbyggingsområdet kan anses som nødvendig hvis tiltaket «avhjelper skadevirkninger eller ulemper ved den konkrete utbyggingen ¹⁰⁶. Det kan eksempelvis være støyskjerming utenfor planområdet der økt trafikk gjennom et tilgrensende område tilsier et behov for dette. Det er likevel på det rene at adgangen til slike tiltak vil likevel i de aller fleste tilfeller følge av lovgivning, eller kunne pålegges i plan ¹⁰⁷.

I NOU 2003:24 presiseres det videre at når det gjelder den saklige sammenhengen, så må tiltaket være funksjonelt og planfaglig nødvendig. Eksempelvis bredere vei, fortau, gang- og sykkelsti, vannledning, samt bestemmelser om utbyggingstakt, som igjen henger sammen med utviklingen av eller presset på infrastrukturen i området. Med planfaglig nødvendig menes det at tiltaket etter en faglig vurdering er en forutsetning for at utbyggingsområdet skal ha en tilfredsstillende utforming. Med tilfredsstillende utforming menes at tiltaket imøtekommer gjeldende krav og prinsipper for forsvarlig planlegging ¹⁰⁸.

KMD har også gitt en tolkningsuttalelse av hva som faller inn under «nødvendig». Her påpekes det at det må trekkes en grense mot infrastruktur som tjener hele kommunen. Eksempelvis vil ikke tiltak som tjener kommunen generelt, men som ikke tjener det aktuelle byggeprosjektet direkte, inngå som nødvendig i lovens forstand ¹⁰⁹.

¹⁰⁴ (Ot.prp.nr.22, 2004-2005, s.66)

¹⁰⁵ (NOU 2003:24, s.171)

¹⁰⁶ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.66)

¹⁰⁷ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.66)

¹⁰⁸ (NOU, 2003:24, s.171)

¹⁰⁹ (KMD, 2013)

I forhold til nødvendighetskravet etter pbl. §17-3 tredje ledd kan grensen for hva man kan belaste utbygger fremstå som uklar. En sak fra Sivilombudsmannen, ¹¹⁰, kan illustrere dette. Her konkluderte Sivilombudsmannen med at de tiltak kommunen i denne saken krevet dekning av, slik som gjestehavn, småbåthavn og kunstnerisk utsmykning, ikke kunne sies å være nødvendige ut fra en tolkning av planen. Selv om pbl. § 17-3 tilsynelatende setter vide rammer for hva som kan inngå i en utbyggingsavtale, viser uttalelsen fra Sivilombudsmannen at planen snevrer inn avtalefriheten i betydelig grad. Denne saken illustrerer også forskjellen på hva kommunen kan innta bestemmelser om i plan, og hva kommunen kan inngå utbyggingsavtale om til gjennomføring av plan, slik Sivilombudsmannen ser det. Kommunen har en meget vid kompetanse til å innta bestemmelser i plan ut fra et planfaglig skjønn. Og dette skjønnnet kan domstolene i begrenset grad overprøve. Med nødvendighetskravet i pbl. § 17-3 tredje ledd har lovgiver snevret inn denne vide kompetanse noe når det gjelder gjennomføring av den samme plan gjennom utbyggingsavtale. I sitt resultat innebærer dette at kommunen ikke kan inngå utbyggingsavtale om alle forhold i en plan ¹¹¹.

3.6 Forholdsmessighetsvurderingen

3.6.1 Utbyggingens art og omfang

I pbl. § 17-3 tredje ledd ligger det også et forholdsmessighetskrav. I bestemmelsens andre og tredje punktum fremkommer det: «Slike tiltak må stå i et rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunes bidrag gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen».

I pbl. § 17-3 ligger det altså både et nødvendighetskrav og et forholdsmessighetskrav ¹¹². Kostnaden eller omfanget av de tiltak skal for det første vurderes opp mot selve utbyggingens art og omfang. Med andre ord at størrelsen på den private ytelsen vil kunne øke med størrelsen på utbyggingen, og tilsvarende at rommet for å avtale private ytelser blir snevrere jo mindre utbygging det er snakk om. Loven angir ikke noe bestemt minsteomfang som ligger på «nedsiden» for krav før det kan være tale om utbyggingsavtaler etter tredje

¹¹⁰ (Somb-2015-1194)

¹¹¹ (Holth & Winge, 2019, s.163)

¹¹² (Holth & Winge, 2019, s.162)

ledd. Men på «oppsiden» legger bestemmelsen begrensninger for føringer for størrelsen på bidrag til nødvendig infrastruktur som lovlig kan avtales i en utbyggingsavtale ¹¹³.

Med «*utbyggingens art*» menes hvilket formål tiltaket har og behov knyttet til dette. Ulike formål kan være bolig eller næringsbygg av ulike slag. Ulike tiltak vil utløse ulike behov og bidraget må stå i forhold til utbyggingens art. Eksempelvis vil bygging av kjøpesenter kunne utløse krav om veiutvidelse og rundkjøring, men ikke eksempelvis nytt kulturhus ¹¹⁴. Når det gjaldt Somb -2015-1194, la også Sivilombudsmannen til grunn at modellen kommunen hadde benyttet ikke sikret forholdsmessighet i utbyggingsavtalen. Det hadde nemlig ikke blitt foretatt noen konkret vurdering i hvert tilfelle, men heller blitt lagt til grunn et standard bidrag i kroner pr. utbygd kvm ¹¹⁵. Videre er det også slik at tiltak må stå i rimelig forhold til «*utbyggingens omfang*». Med dette menes at størrelsen på bidraget må stå i forhold til størrelsen på tiltaket ¹¹⁶. Ved større utbygginger er det dermed naturlig at man kan forvente et større bidrag ¹¹⁷.

I lovforarbeidene finner vi at forholdsmessighetskravet vil kunne være delvis overlappende med nødvendighetskravet. Det pekes på et eksempel der dette slår inn kan eksempelvis være en boligbygging der trafikken skal gå gjennom et etablert boligområde. Og jo flere boenheter det er snakk om skal bygges, desto mer nødvendig kan det være med tiltak mot trafikkstøy i det eksisterende boligområde. Samt desto mer forholdsmessig vil et krav fremstå for utbygger ¹¹⁸.

Av veileder til utbyggingsavtaler fremkommer det at denne forholdsmessighetsvurderingen kan være problematisk i mange avtalesituasjoner. Kravet legger jo opp til at utbyggingen ikke skal finansiere annet enn den forholdsmessige delen denne utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene. Ofte vil likevel behovet for en ny bru over jernbane, nye veikryss, nye gangveier og så videre komme over tid. Gjennomføringen av tiltaket aktualiseres av en

¹¹³ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.66)

¹¹⁴ (NOU, 2003:24, s.172)

¹¹⁵ (Holth & Winge, 2019, s.162)

¹¹⁶ (NOU, 2003:24, s.172)

¹¹⁷ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.27)

¹¹⁸ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.66)

utbygging som i mange tilfeller ikke skaper hele behovet. Det kan derfor være en utfordring å sikre opparbeidelse av hele tiltaket, samt vurdere hvordan den konkrete utbyggingen står i forhold til behovet. Kravet om forholdsmessighet kan også innebære at kommunen ikke kan bruke utbyggingsavtale til å la en utbygger av et utbyggingstrinn alene finansiere et tyngre infrastrukturtiltak, når infrastrukturen ikke kan kreves opparbeidet etter pbl. § 17-3. Forholdsmessighetskravet vil kunne innebære at kommunen i samarbeid med andre aktører (private/statlige) må ta en tilretteleggende rolle for å organisere en samlet finansiering og gjennomføring av en slik type «fellestiltak»¹¹⁹.

3.6.2 Kommunens bidrag

Av pbl. §17-3 tredje ledd andre punktum fremkommer det at tiltak som pålegges utbygger må stå i «rimelig forhold til kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen». I lovforarbeidene er det gjort et skille mellom «kommunens bidrag til gjennomføring av planen og «forpliktelser etter avtalen». Regelens formål er å sørge for balanserte avtaler. Videre fremkommer det at med «kommunens bidrag til gjennomføring av plan» menes at kommunen ved egen aktivitet kan øke rommet for utbyggers ytelser etter avtalen. Men at der kommunens rolle er avgrenset til å vedta selve arealplanen, vil adgangen til å stille tyngende vilkår bli mindre, slik at forholdsmessighetsvurderingen utelukkende knyttes til utbyggingens art og omfang. Men ved andre tilfeller der for eksempel kommunen endrer egne investeringsplaner og forserer utbyggingen av kommunal infrastruktur til fordel for utbyggingsprosjektet, vil det kunne være rimelig at også rammene for en utbyggingsavtale endres¹²⁰.

Et reguleringsvedtak kan også i seg selv innebære en stor belastning for kommunen som sådan, eller for deler av innbyggerne, også der kommunen ikke tar aktivt del i selve utbyggingen. Eksempelvis der eksisterende infrastruktur utsettes for økt belastning. Også når det forholder seg slik, vil det kunne være grunnlag for å utvide rammene for en utbyggingsavtale. Departementet legger til grunn at slike hensyn kan tas med i både nødvendighetsvurderingen og forholdsmessighetsvurderingen¹²¹.

¹¹⁹ (KMD, 2006, s.18)

¹²⁰ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.66)

¹²¹ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.66)

Når det gjelder betegnelsen «*forpliktelser etter avtalen*» følger det av lovforarbeidene at det menes ytelser fra kommunen av rendyrket privatrettslig karakter. Her trekkes frem grensedragningen mellom kommunen som forvaltningsmyndighet og privat part ¹²². En avtale kan eksempelvis også omfatte overdragelse av fast eiendom der kommunen ikke opptrer som planmyndighet, men som privat part. I tilfeller der dette foreligger, oppfordres det til gjennom lovforarbeidene, at man deler avtalen i to; en rent privatrettslig avtale der kommunens rolle som planmyndighet ikke er knyttet til avtalen og der de får verdsatt sine ytelser etter vanlige markedsmessige prinsipper, og en utbyggingsavtale med de prinsipper som følger av pbl. kapittel 17 ¹²³.

Jf. pbl. §17-3 tredje ledd tredje punktum så følger det at «*kostnaden som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen*». Utbyggernes forpliktelser etter avtalen skal altså stå i et rimelig og riktig forhold til den belastning tiltaket medfører for omgivelsene. Avtalen er ikke ment å skulle gå lenger enn å avhjelpe den belastning tiltaket påfører kommunen, eventuelt sett i sammenheng med utviklingen for øvrig, for eksempel generelt byggepress ¹²⁴.

Ved vurdering av utbyggers bidrag til infrastruktur skal det dermed også legges vekt på de bidrag eller byrder medfører for kommunen. Dette gjelder både de forpliktelsene som ligger for kommunen gjennom avtalen og kommunens bidrag til gjennomføring av plan. Lovforarbeidene tilsier at det vil være rimelig at rammene for en utbyggingsavtale endres der kommunen eksempelvis endrer egne investeringsplaner eller forserer utbyggingen av kommunal infrastruktur til fordel for et utbyggingsprosjekt ¹²⁵.

3.7 §17-3 Fjerde ledd – Forskuttering

I pbl. §17-3 fjerde ledd fremgår det: «Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføringen av planvedtak».

¹²² (Bruvik & Stensrud, 2021, s.28)

¹²³ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.66)

¹²⁴ (KMD, 2006, s.15)

¹²⁵ (KMD, 2006, s.19)

Forskuttering kan i utgangspunktet skje for alle kommunale tiltak som er *nødvendige for gjennomføringen av planvedtak*. Tiltaket skal være en følge av utbyggingsprosjektet. Og i vurderingen av hva som anses som *nødvendig* vil det tilsvare vurderingen som følger av §17-3 tredje ledd beskrevet over. Der hvor utbygger besørger oppføringen av tiltaket er det en forutsetning at kommunen overtar dette, samt at kommunen etter en nærmere avtale plan skal betale tilbake utgiftene ¹²⁶.

Vilkår om forskuttering i en utbyggingsavtale kan altså bare gjelde tiltak som eksempelvis ut fra rekkefølgekrav anses *nødvendige for gjennomføringen av det aktuelle planvedtaket* ¹²⁷.

3.8 Forbud mot sosial infrastruktur

I forskrift av 20.april 2006 nr.453 om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler (med ikrafttreden fra juli samme år), ble av KMD vedtatt i forlengelsen av utbyggingsavtaler. Konsekvensen av denne er at det ikke kan inngås utbyggingsavtaler som pålegger grunneier eller utbygger å bekoste såkalt sosial infrastruktur ¹²⁸.

Bestemmelsen er følgende: «Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser».

I dette ligger det at kommunen ikke har adgang til å inngå avtale som pålegger utbygger å dekke kostnader til bygging av skoler, barnehager og lignende. Denne begrensningen gjelder selv om det eksempelvis i arealplanen er tatt inn bestemmelser om at skole må være bygget før boligutbygging kan skje. Slike bestemmelser vil være rene rekkefølgekrav. For at utbygging skal skje i disse tilfeller, må det enten skje en skolebygging i offentlig regi eller gis dispensasjon fra rekkefølgekravet ¹²⁹.

¹²⁶ (Ot.prp.nr.22, 2004-2005, s.67)

¹²⁷ (Ot.prp.nr.22, 2004-2005, s.67)

¹²⁸ (Holth & Winge, 2019, s.163)

¹²⁹ (Holth & Winge, 2019, s.164)

Formålet med forskriften er å hindre at utbygger gjennom avtale forpliktes til å finansiere sosiale infrastrukturtiltak som etter Stortinget sin oppfatning skal finansieres over offentlige budsjetter. Intensjonen til Stortinget er å hindre overføringer av verdier til kommunen ved privat bygging av kommunale skoler og barnehager. Med «i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie» i forskriften menes det at det er et offentlig ansvar å sikre at tilbudet foreligger. For å avgrense til bestemte typer tiltak, brukes formuleringen «skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester». Tiltak som rammes presiseres nærmere ved at det kun er de tjenestene det offentlige har en lovfestet plikt til å fremskaffe som omfattes av forbudet ¹³⁰.

Videre er det slik at forbudet retter seg mot tilbud det offentlige har ansvar for å fremskaffe uavhengig av hvordan dette skjer. Også tilbud som leveres av private, eksempelvis private barnehager er forbudt i utbyggingsavtaler ¹³¹.

KMD sin veileder nevner at tvilstilfeller kan oppstå der avtalen gjelder bygninger og anlegg som ikke er eksklusive for skoler, barnehager eller pasienter, men som også skal benyttes av disse. I disse tilfellene må det da gjøres en vurdering av tiltakets primære formål. Oppføres de i tilknytning til for eksempel en skole for å oppfylle hoveddelen av skolens plan for fysisk fostring kan anlegget være forbudt i utbyggingsavtale. Bygges anlegget derimot for kommunens innbyggere generelt, kan avtalen være tillatt, slik at vilkårene kun vurderes mot vilkårene i pbl. ¹³².

3.9 Avtalefrihet i utbyggingsavtaler / læren om myndighetsmisbruk

I det neste kapittelet vil jeg se på forholdet mellom utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav i reguleringsplan. Læren om myndighetsmisbruk kommer jeg for øvrig nærmere tilbake på i punkt 4.2.3. Ettersom en utbyggingsavtale ikke er å anse som et enkeltvedtak, får avtaleloven og avtalerettslige prinsipper betydning for tolkningen av en slik avtale ¹³³.

Når det gjelder rekkefølgebestemmelser, er dette et forvaltningsvedtak.

¹³⁰ (KMD, 2006, s.22)

¹³¹ (KMD, 2006, s.23)

¹³² (KMD, 2006, s.23)

¹³³ (Holth & Winge, 2019, s.163)

I forarbeidene ble det opplyst fra departementet at eldre utbyggingsavtaler har hatt bakgrunn i lovpålagte krav i pbl., og at kommunene stort sett ikke har krevd mer i avtaler enn det de kunne krevd med bakgrunn i den forvaltningsrettslige vilkårlæren. Der det i mange tilfeller var slik at kommunen også bidro med gjenytelser slik at avtalene ikke har vært betraktet som urimelige i henhold til avtaleloven §36. Likevel påpekte departementet videre at siden det var omfattende avtalefrihet, så ble flere og flere avtaler preget av manglende likevekt som følge av kommunens sterke «forhandlingsmakt» som reguleringsmyndighet. Man ønsket fra departementet sin side at lovreguleringen av utbyggingsavtaler skulle bidra til å beholde en viss avtalefrihet, dog samtidig sørge for en vesentlig innstramming for å unngå uheldige utslag i avtalene ¹³⁴.

Departementet måtte dermed ta stilling til om utbyggers ytelse skulle anses som et avtalevilkår innenfor grensene for avtalefrihet, eller om det skulle betraktes som vilkår i et forvaltningsvedtak ¹³⁵. Departementet tok utgangspunkt i at avtalerettens krav skulle gjelde, uansett hva avtalen gikk ut på. Det avtalene inneholdt av myndighetsutøvelse ville samtidig komme frem gjennom offentlige vedtak, slik at en skulle unngå for stor samfunnsmessig styring gjennom avtaler. Dette medførte at den avtalerettslige siden av avtalene ikke skal kunne påklages. En vurdering og overprøving av utbyggingsavtalenes innhold må således foretas av domstolene ¹³⁶.

På grunn av at man har avtalefrihet, kan det tenkes at det åpner for større spillerom hva gjelder vilkårsstillelsen i avtalene som inngås. En bakgrunn for dette kan være at partene har hatt større fleksibilitet og muligheter for å oppnå «vinn-vinn»-situasjoner. I stedet for at man som en privat part forholder seg passivt til et vedtak besluttet av kommunen. Avtalefriheten er derfor begrenset gjennom pbl. §17-3 tredje ledd nettopp for å unngå at utbygger aksepterer urimelig tyngende vilkår for å få gjennomført utbyggingen ¹³⁷.

Eckhoff og Smith påpeker at hensikten med utbyggingsavtaler er å gi en viss kommunal kontroll over utbygging av boliger og næringsarealer uten at kommunen pådrar seg utgifter

¹³⁴ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.14)

¹³⁵ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.31)

¹³⁶ (Ot.prp.nr.22, 2004-2005, s.7)

¹³⁷ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.31)

til tomtekjøp og byggevirkosomhet. Kommunen kan potensielt «true» med ekspropriasjon, spørsmål om reguleringsplan og byggetillatelse mv; den har en sterk forhandlingsposisjon i utgangspunktet. Men avtalen må jo også være egnet til å ivareta utbyggernes interesser. Dette går eksempelvis på utnyttelsesgrad, boligstørrelse, friarealer mv. Disse forhold har stor kommersiell betydning. De argumenterer derfor at det nok hender da at kommunen aksepterer høyere arealutnyttelse eller en annen struktur på boligmassen enn det den som utgangspunkt ville gjort ¹³⁸.

Det man diskuterer er grensene for offentlige organers avtalefrihet. Denne er først og fremst begrenset av myndighetsmisbrukslæren (jf. pkt. 4.2.3 nedenfor). Det neste spørsmålet er om avtalefriheten også har begrensninger i lov. I de tilfeller hvor avtalefriheten eventuelt er begrenset i lov, så oppstår det et lovtolkningsspørsmål. Når vi så er over i lovtolkningsspørsmål, er spørsmålet videre om det hører inn under forvaltningens frie skjønn eller ikke. Er det under forvaltningens frie skjønn, er det myndighetsmisbrukslæren som begrenser det frie skjønnet. Er det ikke fritt skjønn, er det lovens vilkår som skal lovtolkes. Det å fastsette rekkefølgebestemmelser krever lovhjemmel. Men så er spørsmålet: er de konkrete rekkefølgebestemmelsene fritt skjønn, eller er det lovtolkning (at de må påse at det de fastsetter er i samsvar med det de kan fastsette). Er det lovtolkning, må man tolke loven, slik Høyesterett har gjort i Selvaag-saken. Dette kommer jeg tilbake til i kapittel 5.

3.10 Oppsummering utbyggingsavtaler

Det er pbl.   17-3 som legger rammene for hvilke forpliktelser som kan pålegges utbygger gjennom utbyggingsavtale. Avtalene skal fungere som et verktøy til gjennomføring av vedtatt plan. Hensikten med lovreguleringen er å kunne inngå avtaler om kostnadsfordeling av kommunale tiltak, der utbygger ikke blir pålagt uforholdsmessige tyngende vilkår eller vilkår som ikke er hjemlet i loven. De skal også sikre en forutberegnelig og smidig gjennomføring av plan- og byggeprosjekter slik at utbyggere vet hva de skal forholde seg til i et tidlig stadie av byggeprosessen ¹³⁹.

¹³⁸ (Eckhoff & Smith, 2018, s.434)

¹³⁹ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.7 + Bruvik & Stensrud, 2021, s.32)

Bestemmelsen åpner opp for at utbygger bidrar til gjennomføring av planvedtak ved å besørge helt eller delvis bekoste nødvendig infrastrukturtiltak. Dette betyr i praksis enten kontantbidrag eller realytelser ¹⁴⁰.

I nødvendighetsvurderingen ligger det et krav om at tiltaket må ha saklig sammenheng med utbyggingen. Det igjen betyr at utbyggingen må være direkte foranledning til behovet for ytelsen. I vurderingen av om tiltaket har saklig sammenheng må tiltaket enten «*tjene interessene i utbyggingsområdet*» eller «*avhjelpe skadevirkninger eller ulemper ved den konkrete utbyggingen*». Med *interesser* menes de behov som oppstår i utbyggingsområdet, og det må således trekkes en grense mot generelle behov som tjener hele kommunen og mot behov som oppstår langt unna utbyggingsområdet ¹⁴¹.

I pbl. §17-3 tredje ledd er det også et forholdsmessighetskrav og rimelighetskrav. Dette innebærer en vurdering av utbyggers bidrag sett i sammenheng med utbyggingens samlede belastning på infrastrukturen. Dette innbærer både en konkretisering av de enkelte vurderingene som blir gjort, samt må også ses i sammenheng med kommunens bidrag til gjennomføring av planen ¹⁴².

¹⁴⁰ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.32)

¹⁴¹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.32)

¹⁴² (Holth & Winge, 2021, s.162)

4 Forholdet til rekkefølgebestemmelser

Utbyggingsavtaler blir ofte brukt til å oppfylle rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. I mange tilfeller kan utbyggingsavtalen sikre at utbyggingen blir mer fleksibel, slik at det er både i utbyggers og kommunens interesse å inngå en utbyggingsavtale.

Vi ser at rekkefølgebestemmelser kan danne utgangspunktet for vilkårene i utbyggingsavtalene. Jeg vil derfor gå gjennom lovbestemmelser knyttet til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan. Pbl. § 12-7 gir hjemmel til å fastsette reguleringsbestemmelser til arealformål og hensynssoner i reguleringsplan. Paragrafen gir i 14 punkter en ramme med en uttømmende oppregning av hvilke forhold bestemmelsene kan inneholde. Bestemmelser skal for øvrig alltid ha hjemmel i pbl. Bestemmelser som ikke har hjemmel i pbl. vil være ugyldige. Ugyldige bestemmelser kan eksempelvis ikke brukes til å stille rettslige bindende vilkår for videre detaljregulering ¹⁴³.

4.1 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekrav er bestemmelser i reguleringsplan om hvilke fellestiltak for området som må være på plass på de ulike stadiene i utbyggingsprosessen. På så måte kan kommunen ha kontroll over planområdet og sikre at nødvendig infrastruktur er på plass før det gis byggetillatelse. På denne måten kan kommunen sikre kontroll over planområdet ved at fellestiltak for området må være på plass før det gis byggetillatelse ¹⁴⁴. Eksempler på rekkefølgekrav kan være at vei, gangbro eller friområde er etablert før det gis byggetillatelse ¹⁴⁵.

Reguleringsplan (med rekkefølgekrav) gjelder i utgangspunktet regulering av fysiske ressurser og ikke aktivitet og virksomhet som sådan. Slik plan kan heller ikke bestemme hvem som skal stå for gjennomføringen av den eller benytte bygninger, anlegg og grunn. Med andre ord, selv om en reguleringsplan inneholder rekkefølgekrav innebærer ikke dette at kommunen er pliktig til å besørge disse innfridd.

¹⁴³ (KMD, 2018, s.114)

¹⁴⁴ (Stensrud & Bruvik, 2021, s.33)

¹⁴⁵ (Ot.prp. nr.32, 2007-2008, s.232)

I lovens forarbeider kommer det også frem at det ikke er anledning til å gi bestemmelser som regulerer privatrettslige og økonomiske forhold. Et rekkefølgekrav innebærer altså da ikke at kommunen eller at utbygger kan pålegges å finansiere disse. På den andre siden er man som utbygger avhengig av at tiltaket er realisert før det gis byggetillatelse ¹⁴⁶. På den måten fungerer i realiteten rekkefølgekravet i prinsippet som et midlertidig byggeforbud. Når det gjelder hvem som skal besørge eller bekoste tiltaket, gjøres slike avtaler gjerne gjennom utbyggingsavtaler ¹⁴⁷.

De bestemmelser som gis, trenger ikke bare ivareta hensyn og interesser innenfor planområdet, de kan også ivareta hensyn og interesser utenfor planområdet, jf. pbl. § 12-7 nr.2.

Hjemmel til å stille rekkefølgekrav følger av pbl. §12-7 nr.10: «I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

(...)

10. «Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport- og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert».

Første alternativ gjelder rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak etter planen, det vil si tiltak innenfor planområdet. Andre alternativ gjelder rekkefølgekrav for å sikre at området ikke bygges ut før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnstjenester er tilstrekkelig etablert. Denne siste typen rekkefølgekrav er ikke betinget av at de tiltak som forutsettes etablert før utbygging, ligger innenfor planområdet ¹⁴⁸.

Hvis man leser bestemmelsen kan man si at den fastsetter at det i reguleringsplan i «*nødvendig utstrekning*» kan stilles krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

¹⁴⁶ (Ot.prp. nr.32, 2007-2008, s.232)

¹⁴⁷ (Stensrud & Bruvik, 2021, s.33)

¹⁴⁸ (Innjord, 2010, s.360 + somb-1998-102)

etter planen, og at utbygging ikke kan finne sted før diverse infrastruktur er «*tilstrekkelig etablert*». Loven fastsetter altså at forvaltningen må vurdere de rettslige skrankene «*nødvendig utstrekning*» og «*tilstrekkelig etablert*» ved utarbeidelse av bestemmelser i reguleringsplan og hvor langt kommunen kan gå i å stille rekkefølgekrav ¹⁴⁹. «*Nødvendig utstrekning*» betyr at hver bestemmelse må gjennomgå kritisk. Bestemmelser skal eksempelvis ikke etablere restriksjoner som er uten hjemmel. Behovet for bestemmelser skal også være saklig begrunnet ¹⁵⁰.

4.1.1 Nødvendighetskriteriet for rekkefølgebestemmelser

Som det fremkommer av pbl. § 12-7 kan det i reguleringsplan i «*nødvendig utstrekning*» gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner. Vilkåret «*nødvendig utstrekning*» peker i retning av en skjønnsmessig vurdering. Vilkåret er ikke videre utdypet i forarbeidene og det foreligger begrenset veiledning. I den forstand tillegges bestemmelsen ut fra sin ordlyd kommunen et rimelig fritt skjønn i vurderingen av hva som er nødvendig ¹⁵¹. Likevel kan vi lese ut av KMD sin reguleringsplanveileder, jf. avsnitt ovenfor, at det bør være en sammenheng mellom reguleringsplanen og rekkefølgekravet som stilles.

Adgangen til å vedta rekkefølgekrav ble innført i 1979 og i lovforarbeidene ble det uttalt: «Forslaget om at en ved reguleringsplan skal kunne fastlegge rekkefølge og tidsplan for utbygging skiller seg fra de øvrige reguleringsbestemmelsene ved at det knytter seg til selve gjennomføringen av planen. Ved en slik bestemmelse søkes den mangel på sammenheng som i dag ofte eksisterer mellom selve reguleringsplan og utbygget område avhjulpet. Det bør derfor påses at de enkelte planelementer gjennomføres, og at dette skjer i en rekkefølge og størrelsesorden som gjør at vedkommende område fungerer best mulig på alle trinn i plangjennomføringen. Dette går direkte på planens funksjonsdyktighet og faglige innhold, og gir de politiske myndigheter mulighet for å bestemme kravene til et miljø også i selve utbyggingsperioden. Rekkefølge og tidsplan for utbyggingen vil innebære at de ulike instansers interesser blir samordnet i forbindelse med gjennomføringen av planen» ¹⁵².

¹⁴⁹ (Innjord, 2010, s.360)

¹⁵⁰ (KMD, 2018, s.117)

¹⁵¹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.34)

¹⁵² (Ot.prp. nr.62, 1978-79, s.3)

I lovforarbeidene til pbl. § 11-10 om kommuneplan finner vi også kriteriet «*nødvendig utstrekning*» beskrevet: «...menes det her med begrepet «i nødvendig utstrekning» at det kan gis de bestemmelser som det er saklig begrunnet behov for å vedta ut fra et samfunnsmessig synspunkt».

Det følger av kommentarutgaven at pbl. § 12-7-bestemmelsen tilsvarer bestemmelsen i pbl. §11-9 nr.4 ¹⁵³ : «kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

(....)

4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen».

I kommentarutgaven kan vi lese ut at det siktes til «området». At dette ikke bygges ut før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnstjenester er etablert. I tillegg til at annen ulik infrastruktur som er nødvendig for å betjene vedkommende områder – så som energiforsyning, kommunikasjon eksempelvis ¹⁵⁴. Vi ser her at presiseringen taler i retning av at nødvendighetsvurderingen knytter seg til det aktuelle reguleringsområdet. Altså at behovet for tiltaket må utløses av utbyggingen reguleringsplanen åpner for ¹⁵⁵.

Det følger videre av kommentarutgaven at det skal utvises varsomhet med å gi utfyllende bestemmelser der myndigheten er lagt til sektormyndighet gjennom sektorlovgivning. Slike bestemmelser må tas særskilt opp med sektormyndigheten. Det kan ikke fastsettes bestemmelser som griper inn i gitte tillatelser etter annen lovgivning ¹⁵⁶.

I tillegg til at vilkåret "nødvendig utstrekning» som tidligere nevnt må ses i forhold til sektormyndighet og sektorlovgivning, må den også ses videre i sammenheng med lovens formål, jf. pbl. §1-1 første ledd ¹⁵⁷. Formålsparagrafen fastsetter at loven «skal fremme

¹⁵³ (Innjord, 2010, s.360)

¹⁵⁴ (Innjord, 2010, s.268)

¹⁵⁵ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.35)

¹⁵⁶ (Innjord & Zimmermann, 2020, s.160)

¹⁵⁷ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.35)

bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». Av pbl. §3-1 følger det at innenfor rammene av formålsparagrafen i §1-1 skal planer «sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses». Vi ser også i formålsparagrafens andre ledd at sektorer og interesser i et område skal samordnes mellom sektormyndigheter og kommuner. I tredje ledd fremkommer det at planleggingen ikke skal være mer «omfattende enn nødvendig».

Ser man bestemmelsen og veiledningen i sammenheng peker disse i retning av at loven fastsetter krav til sammenhengen mellom de rekkefølgekrav som kan kreves opparbeidet og utbyggingen planen åpner opp for. Vilkåret antyder at det ikke skal reguleres mer enn det som er nødvendig. Sett opp mot formålsparagrafen er det samtidig vanskelig å se for seg at denne kan oppnås dersom et rekkefølgekrav kun kan stilles for tiltak som den enkelte utbyggingen gjør nødvendig. I så måte må det være anledning til å se videre enn den isolerte reguleringsplanen. Uavhengig av om tiltaket skal ivareta samfunnsmessige formål, må det være en klar sammenheng mellom tiltaket og planen. Sett i lys av at rekkefølgekrav i praksis fungerer som et byggeforbud inntil det er oppfylt, ville det virke urimelig dersom tiltaket manglet enhver sammenheng med planen ¹⁵⁸.

4.1.2 Tilstrekkelig etablert

Det følger av pbl. §12-7 nr.10 at det i nødvendig utstrekning kan gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før infrastruktur er «tilstrekkelig etablert». Bestemmelsen må ses i sammenheng med pbl. §§ 1-1 og 3-1 slik beskrevet under tolkningen av nødvendighetsvurderingen. Bestemmelsens ordlyd trekker i retning av en faglig vurdering av om infrastrukturen er tilstrekkelig etablert, dette henger nøye sammen med spørsmålet om infrastruktur er nødvendig eller ikke. Dette understrekes også av lagmannsretten i Selvaag-dommen og Entra-dommen hvor det presiseres at den konkrete vurderingen av om et tiltak er *tilstrekkelig etablert* ligger til forvaltningens frie skjønn ¹⁵⁹.

¹⁵⁸ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.36)

¹⁵⁹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.36)

I utbyggingsavtaler brukes gjerne begrepet *sikret opparbeidet*. Innholdsmessig omfattes begrepet av lovens uttrykk tilstrekkelig etablert. *Sikret opparbeidet* blir gjerne sett i sammenheng med de økonomiske forpliktelsene knyttet til tiltaket. Et tiltak vil dermed bli ansett som sikret når de økonomiske forpliktelsene er fullt ut finansiert ¹⁶⁰.

4.1.3 Oppsummering rekkefølgebestemmelser

Reglene om rekkefølgebestemmelser følger av pbl. §12-7 nr.10. Det er rekkefølgebestemmelsene som danner grunnlaget for vilkår i utbyggingsavtalen. Det er i hovedsak vilkårene «*i nødvendig utstrekning*» og «*tilstrekkelig etablert*» kommunen skal vurdere ved etablering av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan. Det er kommunen som forvaltningsmyndighet sin oppgave å vurdere hvilke tiltak som er nødvendige. I dette ligger det en antydning om at det ikke skal reguleres mer enn det som er nødvendig ¹⁶¹.

Rekkefølgekravet må være saklig begrunnet i behov ut fra et samfunnsmessig synspunkt og det må være en saklig sammenheng mellom tiltaket og planen. Utover dette peker lovens ordlyd og forarbeidene i retning av at forvaltningen har en temmelig vid skjønnsadgang i sin vurdering av hvilke tiltak de ønsker å ha gjennomført før en utbygging kan skje, herunder om tiltak er innenfor eller utenfor planområdet ¹⁶².

4.2 Forvaltningsmyndighet, skjønn og myndighetsmisbruk

Stortinget har pålagt kommunen som forvaltningsmyndighet til å vedta rekkefølgekrav ¹⁶³.

Jeg ønsker derfor å se på hva forvaltningsretten innebærer og hvilke regler forvaltningen er bundet av.

4.2.1 Forvaltningen

Fvl. §1 regulerer hva som er å regnes som forvaltningsorgan: «ethvert organ for stat eller kommune og andre som treffer avgjørelser på vegne av forvaltningen». Den gjelder i utgangspunktet for all forvaltningsvirksomhet ¹⁶⁴. Forvaltningen kan enklest beskrives som

¹⁶⁰ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.36)

¹⁶¹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.36)

¹⁶² (Bruvik & Stensrud, 2021, s.37)

¹⁶³ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.93)

¹⁶⁴ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.106)

den delen av offentlig virksomhet som ikke er lovgivende eller dømmende ¹⁶⁵, samt en betegnelse for forvaltningsorganene og virksomheten disse organene driver med ¹⁶⁶. Vi kan skille mellom sentrale, regionale og lokale forvaltningsorganer. Sentralforvaltningen består eksempelvis av departementer, direktorater og tilsyn. Regionale forvaltningsorganer kan være fylkeskommuner, mens kommuner kan ha tilhørende underliggende etater ¹⁶⁷.

Forvaltningsretten er et redskap som gir forvaltningsorganet hjemmel til å fatte de vedtak som ligger innenfor dens rettsområde. På samme måte er forvaltningsretten et vern for brukerne av forvaltningsorganet ¹⁶⁸. Alle rettssubjekter, også forvaltningen, må ha et rettslig grunnlag for å treffe bindende beslutninger. For inngrep i privates rettigheter eller plikter må forvaltningens rettslige grunnlag som hovedregel være formell lov ¹⁶⁹.

Både staten, fylkeskommuner og kommuner har en hierarkisk grunnstruktur som består av en rett for overordnede organer til å organisere og styre underordnede, samt underordnede organers lojalitets- og rapporteringsplikt «oppover» ¹⁷⁰. Det gir seg dermed selv at forvaltningen ikke kan operere i strid med lov, forskrift eller vedtak fattet av overstående organ. Utover det å forsikre seg om at forvaltningsorganet har den riktige kompetansen til å utøve skjønn og treffe beslutninger i saker, så er det viktigste formålet med saksbehandlingsregler å sikre at den eller de som skal avgjøre det materielle spørsmålet, kommer til riktig resultat. Det er rimelig å anta at en prosess der sakens faktum, relevante rettsregler, skjønnsmessige avveininger og berørtes oppfatninger blir inngående belyst og vurdert, vil bidra til å sikre et riktig resultat. I tillegg vil det bidra til å skape tillit til forvaltningen hos publikum ¹⁷¹. Jf. Fvl. §25 skal forvaltningsorganene, når de treffer enkeltvedtak, nevne de faktiske forhold som ligger til grunn og innhold for det vedtaket bygger på.

¹⁶⁵ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.16)

¹⁶⁶ (Stensrud & Bruvik, 2021, s.37)

¹⁶⁷ (Eckhoff & Smith, 2018, s.102)

¹⁶⁸ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.37)

¹⁶⁹ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.25)

¹⁷⁰ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.91)

¹⁷¹ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.104)

Etter maktfordelingslæren er det den lovgivende og folkevalgte forsamlingen som ved lov gir det viktigste grunnlaget og setter rammene for forvaltningens myndighetsutøvelse, og domstolene som kan kontrollere at lovene følges: Legalitetsprinsippet har lenge hatt grunnlovs rang og fremkommer i grl. §113: «Myndighetenes inngrep overfor den enkelte må ha grunnlag i lov». Legalitetsprinsippet inneholder ingen skranke for *hva* myndighetene skal kunne gjøre overfor borgere, men stiller krav til visse beslutningers form¹⁷². Dette innebærer at forvaltningen skal ivareta rettssikkerheten ved at fattede vedtak følger av korrekt rettsanvendelse, riktig faktum og lovlig utøvelse av skjønn. Eckhoff beskriver det slik: «når forvaltningen går utenfor grensen for sin materielle kompetanse, kan vi ganske enkelt tale om myndighetsoverskridelse»¹⁷³.

4.2.2 Forvaltningsorganenes handlefrihet – Skjønn

Når forvaltningen treffer avgjørelser blir hovedspørsmålet om det kompetansegrunnlaget som er påberopt, strekker til for den aktuelle avgjørelsen. Svaret på det beror først og fremst på hvordan vedkommende lov, forskrift og avtale mv. skal tolkes¹⁷⁴. Men man må også tolke hjemmelsgrunnlaget for å avgjøre om forvaltningen har en viss handlefrihet innenfor de ytre rammene som er trukket opp av loven¹⁷⁵. Eksempelvis kan slik handlingsfrihet foreligge dersom tolkningen viser at et vedtak kan ha minst to ulike innhold som begge er lovlige, som at en dispensasjon fra byggesaksreglene enten innvilges eller avslåes, jf. pbl. §19-2 første ledd. I så måte er ikke avgjørelsen fullt ut styrt av de aktuelle rettsreglene, men også til en viss grad overlatt til forvaltningens skjønn¹⁷⁶.

Eckhoff og Smith skriver at «forvaltningen står aldri helt fritt til å bestemme om en avgjørelse skal treffes, eller hva den eventuelt skal gå ut på». I det legger de at forvaltningen alltid eksempelvis er avskåret fra å utenforliggende hensyn, og at dermed skjønnet er «fritt». De mener at begrepet «forvaltnings-skjønn» er et mer korrekt begrep, som gir et uttrykk for skjønn dog ikke helt uten rettslige grenser¹⁷⁷.

¹⁷² (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.26)

¹⁷³ (Eckhoff & Smith, 2018, s.363)

¹⁷⁴ (Eckhoff & Smith, 2018, s.364)

¹⁷⁵ (Eckhoff & Smith, 2018, s.363)

¹⁷⁶ (Eckhoff & Smith, 2018, s.363)

¹⁷⁷ (Eckhoff & Smith, 2018, s.364)

Når forvaltningen utøver forvaltningsskjønn, må også andre momenter enn de rettslige tas i betraktning, for eksempel politiske spørsmål som hvor mye bebyggelse som skal tillates i hundremetersbeltet. Spørsmål som dette er ikke fullt ut rettslig styrt, men et stykke på vei overlatt til forvaltningen som iverksetter politikk ¹⁷⁸. Når forvaltningens kompetansegrunnlag er diskresjonært, er legalitetskontrollen mer begrenset enn den som skjer ved forvaltningsklage ¹⁷⁹. Når lovgiver har overlatt slike spørsmål til forvaltningen, innebærer det altså at mer enn ett spørsmål kan være lovlig, og at domstolen eller andre instanser som utøver legalitetskontroll, ikke kan overprøve forvaltningens valg mellom disse resultatene fullt ut ¹⁸⁰. En begrenset prøving av forvaltningsskjønn er hovedregelen, men i enkelte saker veier rettssikkerheten tyngre, og da kan domstolen prøve også forvaltningsskjønnet. Selv om domstolen normalt sett ikke kan prøve alle sider av skjønnet, har de imidlertid kompetanse til å prøve om det er lagt feil faktum til grunn, og om det er uforsvarlig eller i strid med myndighetsmisbrukslæren ¹⁸¹. Lovgivers intensjon for en slik rettstilstand er å styrke forvaltningen som endelig beslutningsmyndighet ¹⁸².

4.2.3 Myndighetsmisbrukslæren

Hvis forvaltningens hjemmel tolkes slik at forvaltningen har diskresjonær kompetanse og kan utøve forvaltningsskjønn, er legalitetskontrollen, og dermed den alminnelige domstolskontrollen med forvaltningsskjønnet, begrenset, som tidligere nevnt.

Det som kan kontrolleres av domstolene og andre som foretar legalitetskontroll, omtales gjerne som «myndighetsmisbruk». Dette består av fire forbud som forvaltningsorganer er bundet av:

- forbud mot utenforliggende hensyn
- forbud mot vilkårlighet
- forbud mot usaklig forskjellsbehandling
- forbud mot sterkt urimelige avgjørelser

¹⁷⁸ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.48)

¹⁷⁹ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.50)

¹⁸⁰ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.51)

¹⁸¹ (Rt.2007, s.257, avsnitt 36 og 37)

¹⁸² (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.65)

Vedrørende forbud mot utenforliggende hensyn og vilkårlighet: en vurdering av om det er tatt utenforliggende hensyn, baseres på en tolkning av lovens ordlyd, på vanlig måte i lys av andre rettskilder, med særlig vekt på eventuelle særbestemmelser om hensyn eller hva som ellers kan utledes om formålet ¹⁸³.

For å vurdere hvilke hensyn som er saklige hensyn, tok Høyesterett i Rt.1996 s.78 utgangspunkt i en tolkning av ordlyden, formålsbestemmelsen i alkoholloven, og supplerte med forarbeidene og tidligere rettspraksis ¹⁸⁴.

Hvilke hensyn som er utenforliggende, har en side til hvilken innbyrdes vekt forskjellige lovlige hensyn kan tillegges. Også for å avgjøre dette spørsmålet må det tas utgangspunkt i en tolkning av hjemmelen som åpner for et forvaltningskjønn. I Rt.1993 s.528 (Lunner Pukkverk-dommen) kom Høyesterett til at det ved vurdering av en tillatelse for utslipp og støyemisjon fra pukkverk etter forurensningsloven §11 kunne legges *avgjørende* vekt på miljøproblemene knyttet til transport til og fra pukkverket ¹⁸⁵. Denne dommen legger dermed til grunn at med mindre hjemmelsgrunnlaget regulerer den innbyrdes vektingen av lovlige hensyn, står forvaltningen forholdsvis fritt ved den skjønnsmessige avveiningen av dens frie skjønn ¹⁸⁶.

I Selvaag-dommen, som vil bli gjennomgått senere, konkluderte tingretten med at det var tatt hensyn til kommunens generelle ønske om et turveinett i kommunen, uten at dette var saklig begrunnet i utbyggingen. I Entra-dommen, som også vil bli gjennomgått senere, uttalte tingretten at de aktuelle tiltak kommunen setter som vilkår må være saklig begrunnet i behov som utløses av utbyggingen. Andre hensyn vil være utenforliggende ¹⁸⁷.

For det andre må forvaltningen avstå fra å legge overdrevent stor vektlegging av enkelte hensyn, eller at viktige hensyn blir oversett. Dette er ikke tillatt. Dette omtales gjerne som et

¹⁸³ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.67)

¹⁸⁴ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.67)

¹⁸⁵ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.68)

¹⁸⁶ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.70 + Rt.1993 s.528)

¹⁸⁷ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.39)

forbud mot *vilkårlighet*. Vilkårlighet omfatter også avgjørelser som er et resultat av tilfeldigheter, men som forvaltningen skulle ha truffet etter overveielse ¹⁸⁸.

Vedrørende usaklig forskjellsbehandling: Forskjellsbehandling er ikke forbudt, men usaklig forskjellsbehandling kan føre til ugyldighet. Ved usaklig forskjellsbehandling er det ikke nødvendigvis noe i veien med resultatet isolert sett, men forvaltningen mangler saklig grunn for å ha kommet til et annet resultat enn de har gjort i andre kvalifisert like saker. Kravet om forskjellsbehandling er grunnlovsfestet i §98: «Alle er like for loven. Intet menneske må utsettes for usaklig eller uforholdsmessig forskjellsbehandling» ¹⁸⁹. Når en avgjørelse avviker fra andre vedtak bygget på tilsvarende grunnlag og det ikke skyldes vilkårlige eller urimelige avgjørelser kan det, med mindre det foreligger gode grunner til det, foreligge et slikt avvik ¹⁹⁰.

Vedrørende urimelighet: forbudet mot grovt eller kvalifisert urimelig resultat er, som navnet tilsier, en kontroll med resultatet i saken. Er vilkårene ellers oppfylt, kan domstolene kjenne ugyldig et resultat som i det konkrete tilfellet blir *for* ille for den private parten ¹⁹¹.

For det første siktes det til de formål som forvaltningen forfølger ved utøvelse av sin kompetanse. For det andre kan det tas sikte på fakta som trekkes inn i vurderingen av om, og i tilfelle hvordan, en kompetanse skal brukes ¹⁹². Ved bedømmelsen av kompetansen til å sette vilkår kan vilkårets rimelighet ha betydning. Eksempelvis Rt.1961 s.1049: loven ga hjemmel til å sette som vilkår for bevilling til drosjetrafikk at kjøringen foregikk fra en bestemt holdeplass som samferdselsnemda pekte ut. Men drosjeeieren behøvde ikke å finne seg i et pålegg om å ha holdeplass på et så avsideliggende sted at han ikke kunne leve av kjøringen ¹⁹³.

¹⁸⁸ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.70)

¹⁸⁹ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.70)

¹⁹⁰ (Eckhoff & Smith, 2018, s.404)

¹⁹¹ (Bragdø-Ellenes & Abusland, 2017, s.71)

¹⁹² (Eckhoff & Smith, 2018, s.402)

¹⁹³ (Eckhoff & Smith, 2018, s.403)

Et eksempel fra rettspraksis, er Mortvedt-saken (jf. Rt. 1951 s.19) hvor drosjeeiere var blitt nektet drosjebevilling fordi de hadde vært passive medlemmer av NS under krigen. Høyesterett kom frem til at et så beskjedent bidrag til fienden ikke skulle medføre tap av retten til å kjøre drosje, og dermed utøve sitt gamle yrke.

Det «vanlige er imidlertid at anførsler om urimelighet ikke fører frem, se f.eks Rt.1991 s.973, Rt.1995 s.738. Det skal antakelig «mye» (jf. Rt.2011 s.111) eller «svært mye» (jf. Rt.1997 s.1795) til før domstolene underkjenner forvaltningsavgjørelser av en slik grunn». Dette stemmer overens med at forvaltningen er bundet av lov og rett (legaliteteten), men som utgangspunkt selv tar standpunkt til hva som er hensiktsmessig eller rimelig *innenfor* hjemmelens grenser ¹⁹⁴.

4.2.4 Oppsummering forvaltningsrettslige prinsipper

Forvaltningsrettens regler gjelder for all offentlig myndighetsutøvelse og skal være regelbasert, begrunnet og ivareta borgernes rettssikkerhet. Domstolene skal utvise tilbakeholdenhet med å overprøve det skjønnet som utøves av forvaltningen. I kontroll av forvaltningens skjønnsutøvelse benytter domstolene myndighetsmisbrukslæren som er en samlebetegnelse på fire forbud som forvaltningen er bundet av ¹⁹⁵.

¹⁹⁴ (Eckhoff & Smith, 2018, s.403)

¹⁹⁵ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.40)

5 Rettsavgjørelser

Det er to saker som er ført for domstolen som er interessante for denne oppgavens tematikk; Selvaag-saken og Entra-saken. De aktuelle sakene har blitt behandlet i tingretten, i lagmannsretten og i Høyesterett. I begge sakene ga tingretten utbygger medhold. Motparten anket deretter videre til lagmannsretten der de fikk medhold i begge sakene ¹⁹⁶. Begge sakene ble derfra igjen anket videre til Høyesterett.

I Selvaag-saken opphevet Høyesterett avgjørelsen fra Borgarting lagmannsrett. Høyesterett konkluderer ikke på realiteten i saken, slik tingretten og lagmannsretten gjorde. Flertallet i Høyesterett mente imidlertid at det ikke er adgang til å gi rekkefølgebestemmelser for å ivareta mer generelle behov og målsetninger: kommunens krav må dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller avhjelpe ulemper som denne fører til. I så måte trenger ikke Høyesterett å drøfte spørsmålet om myndighetsmisbruk, som tingretten kom til at det forelå i saken ¹⁹⁷. Når det gjelder Entra-saken ble anken for Høyesterett nektet fremmet.

De alminnelige domstolene inngår i et hierarki med førsteinstans bestående av tingrettene, annen instans bestående av lagmannsrettene og siste instans bestående av Høyesterett ¹⁹⁸. Saker avklart i Høyesterett vil således veie tyngre enn saker avklart i tingrettene. Dette taler for å vektlegge lagmannsrettens uttalelser foran tingrettens ¹⁹⁹. Samtidig er det slik at den ene saken ble tilbakevist fra Høyesterett, mens den andre saken ble nektet fremmet.

Sett i lys av at de to sakene fikk ulikt resultat mellom instansene, er det interessant å innta momenter og vurderinger som fremkommer av både tingrettsdommen, lagmannsrettsdommen og Høyesterett. Skillet mellom disse vurderingene danner på mange måter kjernen av tematikken i disse sakene og vil være viktige momenter jeg tar med meg inn i dokumentstudiet i kapittel 7. På dette området har vi som kun to saker. For å se kompleksiteten i det hele bør vi derfor også i så måte se hva underinstansene vektla, selv om juridisk metode tilsier at Høyesterett sin avgjørelse skal tillegges størst vekt. Entra-saken ble

¹⁹⁶ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.41)

¹⁹⁷ (Kolsrud, 2021)

¹⁹⁸ (NOU, 2019, s.23)

¹⁹⁹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.41)

for øvrig som nevnt nektet fremmet. Med andre ord tilsier dette at saken ikke har betydning utenfor den foreliggende sak eller av andre grunner er særlig viktig å få den avgjort, jf. tvl. §30-4, da Høyesterett ikke ser at Entra-saken fra lagmannsretten lider av store feil eller mangler.

5.1 Entra-saken TOSLO-2018-132587 og LB-2019-135154

5.1.1 Sakens bakgrunn

Saken gjelder gyldigheten av utbyggingsavtaler og adgangen til å sette vilkår i utbyggingsavtaler, mer presist hvilken grad av tilknytning det må være mellom et byggeprosjekt og vilkår i utbyggingsavtale om forbedring av generell infrastruktur i prosjektets nærområde ²⁰⁰.

Twisten oppstod etter at Entra Eiendom inngikk avtale med Det juridiske fakultet ved Universitetet i Oslo om utvikling av nye universitetslokaler i Tullinkvartalet, og i forbindelse med dette inngikk utbyggingsavtale med Oslo kommune. Kommunen satte i disse avtalene opp vilkår, jf. pbl. §17-3 tredje ledd, om at opparbeidelse av trikkeskinner og utbygging av sykkelveier måtte finne sted før prosjektstart, med henvisning til rekkefølgekrav etter reguleringsplanen for området jf. Pbl. §12-7 nr.10 ²⁰¹.

Utbyggerne mente at vilkårene var for fjerne og manglet nærhet og sammenheng med utbyggingsprosjektet og var tuftet på fiskale hensyn. Oslo kommune mente på sin side at tilknytningen var tilstrekkelig, særlig siden utbyggingsprosjektet måtte vurderes i sammenheng med andre prosjekter i indre by og deres samlede belastning på infrastrukturen ²⁰².

Retten skulle ta stilling til både gyldigheten av utbyggingsavtalen og gyldigheten av rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Det rettslige grunnlaget for disse er pbl. §12-7 nr.10 og pbl. §17-3 tredje ledd. Twisten knytter seg særlig til vilkårene «i nødvendig utstrekning» og «tilstrekkelig etablert» i §12-7 nr.10 og «nødvendig for å gjennomføre planvedtaket» i §17-3 tredje ledd ²⁰³.

²⁰⁰ (TOSLO-2018-132587, s.1)

²⁰¹ (TOSLO-2018-132587, s.1)

²⁰² (TOSLO-2018-132587, s.1)

²⁰³ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.45)

5.1.2 Tingrettens vurdering

Retten skriver at saken primært gjelder gyldigheten av bestemmelser i en utbyggingsavtale. Men at utbyggingsavtalen imidlertid bygger på rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan, og at sammenhengen mellom disse regelsettene derfor er klar. At retten vil gå nærmere inn for dens adgang til prøve vilkår i henholdsvis utbyggingsavtaler og reguleringsplaner. Videre at partene er enige om at tiltakene som saken gjelder – etter sin art er innenfor det det kan fattes reguleringsbestemmelser om, og det er også enighet om at tiltak utenfor planområdet ikke i seg selv er til hinder for at det fattes bestemmelser om dem. Men at uenigheten gjelder primært om det er en tilstrekkelig saklig sammenheng mellom utbyggingen og tiltakene som er krevd ²⁰⁴.

I vurderingen av nødvendigheten etter pbl. §17-3 tredje ledd kom tingretten til, etter å ha henvist til forarbeidene: *«lovens materielle skranker for hva utbyggingsavtaler kan inneholde er imidlertid vesentlig snevrere enn det som rammes av de ulovfestede regler om myndighetsmisbruk. Som eksempel nevnes at vilkåret «nødvendig for gjennomføring av planvedtak», er langt snevrere enn normen utenforliggende hensyn (jf.NOU 2003:24 s.172)»*. I tillegg at i lys av formålet med lovreguleringen av utbyggingsavtaler, at man stod ovenfor et rettsanvendelsesskjønn der domstolene må kunne gjøre en reell prøving av om nødvendighetskravet er oppfylt ²⁰⁵.

I vurderingen av nødvendigheten etter pbl. §12-7 nr.10 kom retten til at selve nødvendighetsvurderingen er en del av kommunens frie skjønn. Men at det likevel kreves at de aktuelle tiltakene kommunen setter som vilkår er saklig begrunnet i behov som utløses av utbyggingen. Det vil si at vedtaket må vurderes etter myndighetsmisbrukslæren. Andre hensyn enn de saklige vil være utenforliggende, og dersom vedtaket reelt sett er begrunnet i slike vil det føre til ugyldighet.

Tingretten konkluderte med at kontantbidragene innført i utbyggingsavtalen var ulovlige på grunn av de ikke oppfylte kravet til nødvendighet slik pbl. §17-3 tredje ledd legger til grunn. Tingretten trakk frem forarbeidene til loven: *«for å være nødvendig må tiltaket ha saklig*

²⁰⁴ (TOSLO-2018-132587, s.6)

²⁰⁵ (TOSLO-2018-132587, s.8)

sammenheng med gjennomføringen av planen. Utbyggingen må være den direkte foranledning til behovet for ytelsen, slik at det er en relevant og nær sammenheng mellom ytelsen og planen innhold. Ytelsen må tjene interessene i utbyggingsområdet eller avhjelpe skadevirkninger eller ulemper av den konkrete utbyggingen»²⁰⁶.

Retten mente at ingen av de to tiltakene i saken var direkte foranlediget av utbyggers utbygging, isolert sett. Men at kommunen hadde lagt vekt på at utbyggingen av Tullinkvartalet var en del av planlagt og samlet sett stor utbygging av indre by i Oslo fram mot 2030, og således også «sumvirkninger». Tingretten trakk frem at bevisførselen tilsa at det ikke ville medføre et økt antall studenter som ville belaste området med endret transportmønster. Videre ville nettoøkningen i antall utbygde kvadrameter på utbyggers eiendommer forbli relativt lav etter bevisføringen, og derfor vanskelig kunne sees å føre til økt behov for transportkapasitet. Sumvirkninger ville dermed ikke bli noe særlig større, mente tingretten.

Basert på det tingretten så som gjeldende rett, mente retten at nødvendighetskravet i pbl. §17-3 tredje ledd forutsatt en nærmere og mer konkret årsakssammenheng mellom tiltakene som kreves gjennomført i utbyggingsavtalen og den konkrete utbyggingen. Retten mente her at Oslo kommune sine krav var av mer generell karakter/tilnærming.

Når det kom til retten sin vurdering av lovligheten av rekkefølgekravene, jf. pbl. §12-7 nr.10, så kom de til at nødvendighetsvurderingen var en del av kommunens frie skjønn. Men at de kunne prøve om vedtaket var saklig begrunnet i behov som utløses av utbyggingen. Retten kom til at det forelå momenter som tilsa at den nødvendige sammenhengen mellom utbyggingen og tiltakene ikke var oppfylt. Retten trakk frem at korrespondanse viste at motivasjonen for å innføre rekkefølgekrav var at de skulle gi grunnlag for utbyggingsavtaler, som i sin tur skulle sikre økonomiske bidrag til generelle infrastrukturtiltak. Rekkefølgekravene var med andre ord ikke saklig begrunnet ifølge retten²⁰⁷.

²⁰⁶ (Ot.prp. nr.22, 2004-2005, s.65 og 66)

²⁰⁷ (TOSLO-2018-132587, s.12)

I sine vurderinger viste retten til at i vurderinger av utbyggingsavtalen er det gjennomgått momenter som tilsier at den nødvendige sammenhengen mellom utbyggingen og tiltakene ikke var oppfylt etter pbl. §17-3 tredje ledd. Og at disse momentene også er relevante ved vurderingen av rekkefølgekravene. De viser til forarbeidene om det ikke er adgang til å stille bestemmelser / rekkefølgekrav for å sikre økonomiske bidrag fra utbygger, for eksempel gjennom en utbyggingsavtale. Retten sitt syn er at rekkefølgekravene var motivert av fiskale hensyn, og rekkefølgekravene er med andre ord ikke saklig begrunnet i selve utbyggingen²⁰⁸. Videre at det foreligger feil faktum, siden det ikke vil medføre økt belastning på infrastrukturen i området.

Oppsummert mener retten altså at rekkefølgekravene er ulovlige fordi det er tatt utenforliggende hensyn. At kravene ikke er saklig begrunnet i forhold ved den konkrete utbyggingen. Det ville ikke vært behov for å stanse denne utbyggingen i påvente av oppgraderingen av trikk-/gate og sykkelveien. Rettens konklusjon vedrørende utbyggingsavtalene var også at de skal kjennes delvis ugyldige slik utbygger la ned påstand om. Ugyldigheten gjaldt altså både for utbyggingsavtalene, med det tillegg at ugyldigheten også gjaldt kommunens forpliktelser knyttet til de samme reguleringsbestemmelsene.

5.1.3 Lagmannsretten sin vurdering

Når det gjelder rammene for saken så er lagmannsretten sin konklusjon etter en nærmere gjennomgang at ankesakens gjenstand både er gyldigheten av utbyggingsavtalene hva gjelder kontantbidraget og gyldigheten av reguleringsplanen hva gjelder de to rekkefølgekravene som ligger utenfor planområdet²⁰⁹.

Etter §12-7 nr.10 kan kommunen sette krav om at visse tiltak må være på plass før en utbygging i henhold til en reguleringsplan kan skje. Vedrørende domstolskontrollen med disse rekkefølgebestemmelsene mente lagmannsretten at kriteriene «nødvendig utstrekning» og «tilstrekkelig etablert» i pbl. §12-7 nr.10 er del av kommunens frie

²⁰⁸ (TOSLO-2018-132587, s.11-12)

²⁰⁹ (LB-2019-135154, s.11)

forvaltningsskjønn, og at retten dermed ikke kunne overprøve kommunens vurdering av nødvendigheten ²¹⁰.

Likevel kunne retten prøve kommunens generelle lovtolkning, om planvedtaket er basert på riktig faktum og saksbehandlingen. Samt den konkrete subsumpsjonen etter læren om myndighetsmisbruk, herunder om vedtaket var vilkårlig og om det var tatt utenforliggende hensyn ²¹¹.

Når det gjaldt domstolskontrollen med utbyggingsavtale jf. Pbl. §17-3 tredje ledd var det lagmannsretten sin vurdering at kriteriet «nødvendige for å gjennomføre planvedtaket» gir en anvisning på et bredt og faglig-politisk skjønn. Retten kom også til at i denne saken hang vurderingen nøye sammen med kommunens adgang til å stille rekkefølgekrav etter pbl. §12-7 nr.10 etter forvaltningsmessig vurdering av hva som er «nødvendig». Lagmannsretten var enig med kommunen i at en inngående domstolskontroll av kriteriet «nødvendig for gjennomføring av planvedtak» i §17-3 tredje ledd over tid kan uthule det frie forvaltningsskjønnet etter §12-7 nr.10. Dog sa lagmannsretten at formålet om å begrense mulighetene for urimelige avtalevilkår og snevrere handlingsrom for kommunen enn det myndighetsmisbrukslæren tillater, taler imidlertid for en mer intensiv domstolskontroll enn ved fritt forvaltningsskjønn. Men at under enhver omstendighet bør domstolen uansett være tilbakeholden i prøvingen ²¹².

Når det gjelder gyldigheten av reguleringsplanen hva gjelder rekkefølgekravene, jf pbl. §12-7 nr.10 så fastslår lagmannsretten at gate- og trikketiltaket og sykkeltiltaket går under den type tiltak som det kan knyttes rekkefølgekrav til. Videre trekker de frem at i ordlyden spør loven om det er «nødvendig» å fastsette krav om at visse tiltak må være tilstrekkelig etablert før en utbygging kan gjennomføres, og at i dette ligger det et krav om saklig sammenheng mellom reguleringsplanen og tiltaket det settes rekkefølgekrav om ²¹³.

²¹⁰ (jf. LB-2019-135154, s.12)

²¹¹ (jf. LB-2019-135154, s.13)

²¹² (jf. LB-2019-135154, s.13-14)

²¹³ (jf. LB-2019-135154, s.14)

Lagmannsretten argumenterer videre med at uttrykket «nødvendig» må videre ses i sammenheng med lovens formål, jf. Pbl. §1-1 første ledd, som fastslår at loven skal fremme bærekraftig utvikling. Samt at planer skal ta klimahensyn, herunder løsninger for transport, jf. Pbl. §3-1 bokstav a og g. Retten kom videre til at dette vanskelig kan oppnås dersom rekkefølgekrav bare kan oppstilles for tiltak som den enkelte utbygging gjør nødvendig ²¹⁴.

Lagmannsretten sier seg dermed enig med kommunen at vurderingstemaet etter pbl. § 12-7 nr. 10 ikke kan settes så snevert det den bare omfatter tiltak som er så nødvendige at en enkeltstående konkret utbygging ikke kan skje før tiltaket er tilstrekkelig etablert. I så fall ville det ikke være mulig å fange opp sumvirkningen av flere utbygginger i et område. At resultatet da vil kunne bli at et område reguleres og dermed tillates utbygget uten at kommunen kan sikre at felles infrastrukturløsninger kommer på plass på en tilfredsstillende måte ²¹⁵.

Oppsummert falt altså lagmannsretten ned på at sumvirkninger er relevante i saken. Videre oppsummerer de etter en konkret vurdering at med utbyggingen av Tullinkvartalet som vil innebære ca. 60 000 kvm nybygg, hvorav 26 000 kvm netto økning, så vil dette igjen medføre etablering av flere spisesteder og et antall mennesker på 10- 15 000 mennesker som vil oppholde seg der daglig. De konkluderer derfor med at det er saklig sammenheng mellom mobilitetstiltak, og en regulering som, hvis den gjennomføres, vil føre til en økt tilstrømning i området ²¹⁶.

Når det gjaldt om saksbehandlingen og skjønnsutøvelsen under pbl. §12-7 nr.10 hadde medført myndighetsmisbruk, så kom lagmannsretten til at EBY (Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune) som hadde foretatt innspillene, hadde planfaglig kompetanse og kompetanse til å utarbeide forslag til regulering av kommunens egne eiendommer. Retten mente at kommunen hadde et tilstrekkelig faktagrunnlag for den planfaglige vurderingen; utbyggingen var av en slik størrelsesorden at det etter lagmannsretten ikke var nødvendig å innhente et mer konkret tallbasert faktagrunnlag for

²¹⁴ (jf. LB-2019-135154, s.15)

²¹⁵ (jf. LB-2019-135154, s.15)

²¹⁶ (jf. LB-2019-135154, s.15)

hvilke transportmidler og trasé de 10 000 – 15 000 personene som daglig vil oppholde seg i kvartalet vil bruke ²¹⁷.

De fant også at rekkefølgene utenfor planområdet hadde vært gjenstand for debatt og uenighet i bystyret, uten at det syntes om at det var noe der som talte for at det forelå misforståelser på dette punktet. Alt i alt kunne ikke retten se at det heftet feil ved saksbehandlingen eller begrunnelsen som kunne føre til ugyldighet.

Lagmannsretten fant også en klar saklig sammenheng mellom den økte utnyttningen ved utbyggingen og tiltak for å øke kapasiteten på kollektivtrafikk som betjener kvartalet, herunder tiltak for å gjøre trikkeholdeplass og sykkelatkomst tryggere og lettere tilgjengelig. I tillegg at det ikke forelå holdepunkter om at gjennomføring av sykkeltiltak ville ligge så langt frem i tid at rekkefølgebestemmelsene ville ha karakter av byggeforbud. Retten fant også at avstanden på 1 km fra utbyggingsområdet til sykkeltiltaket heller ikke var for stor til å anses som at det ikke var saklig sammenheng.

Lagmannsretten sin konklusjon vedørende gyldigheten av reguleringsplanen hva gjelder rekkefølgekravene jf. Pbl. §12-7 nr. 10, var dermed at kommunen gjorde en reell planfaglig vurdering basert på et tilstrekkelig faktisk grunnlag. Reguleringsvedtaket var ikke basert på utenforliggende hensyn hva gjelder rekkefølgebestemmelsene. Det var heller ikke vilkårlig, da utbyggingen bidrar til behovet for å øke passasjerkapasitet på trikkelinjene og trygge sykkelveier. Den konkrete vurderingen om det var «nødvendig» å sette rekkefølgekrav kunne lagmannsretten ikke prøve. Reguleringsplanen var derfor ikke ugyldig ²¹⁸.

I sin vurdering av om utbyggingsavtalen var gyldig tok lagmannsretten utgangspunkt i vilkåret i pbl. §17-3 tredje ledd første punktum som sier at tiltakene må være «nødvendige for gjennomføringen av planen». Videre at tiltak som ligger som rekkefølgetiltak i en gyldig reguleringsplan, som i denne saken, som den klare hovedregel er «nødvendige for å gjennomføre planvedtaket». I tillegg at som tidligere nevnt under vurderingen av domstolskontrollen av pbl. §17-3 tredje ledd, så bør domstolen være tilbakeholden med å

²¹⁷ ((jf. LB-2019-135154, s.18)

²¹⁸ ((jf. LB-2019-135154, s.18)

overprøve den planfaglige og politiske vurderingen av om tiltak er «nødvendige» for gjennomføringen av planvedtak. Etter en konkret vurdering mente de at det forelå en saklig sammenheng mellom konsekvensene av utbyggingen og behov for økt kapasitet på kollektivsatsing og at det ikke heftet feil med kommunens tolkning av bestemmelsen heller ²¹⁹.

Lagmannsretten dro konklusjonen om at verken reguleringsplanen med rekkefølgebestemmelser eller utbyggingsavtalen var ugyldig. Anken til Oslo kommune førte dermed frem.

5.1.4 Dommens betydning

Som i Selvaag-saken (som jeg kommer nærmere inn på under punkt 5.2), så kommer lagmannsretten til at kommunen vant frem med sine synspunkter. Den snur dermed opp ned på dommen fra tingretten, og frikjenner dermed kommunen. Dommen ble anket til Høyesterett, men de besluttet å ikke ta den inn til behandling.

Dommen fra lagmannsretten ble dermed stående. Den gir dermed en viktig prinsipiell avklaring om reglene om rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. Lagmannsretten presiserte at vurderingen av vilkåret «nødvendig», både etter pbl. §12-7 nr.10 og 17-3 tredje ledd ligger til forvaltningens frie skjønn. Og at domstolen bør vise betydelig tilbakeholdenhet ved overprøvelsen av kommunen og kontrollen av om et tiltak er «nødvendige for å gjennomføre planvedtak».

Tingretten mente at rekkefølgekravene Entra hadde blitt pålagt ikke hadde tilstrekkelig sammenheng med utbyggingen. Lagmannsretten fant at det var saklig sammenheng og at vilkårene var rimelige, nødvendige og forholdsmessige ²²⁰.

²¹⁹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.48)

²²⁰ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.48)

5.2 Selvaag-saken TOSLO-2018-104016, LB-2019-124354 og HR-2021-953-A

5.2.1 Sakens bakgrunn

Saken gjelder gyldigheten av rekkefølgekrav i reguleringsplan om opparbeidelse av turvei og eventuell erstatning for kostnader til å utbedre den ²²¹.

Boligbygggerselskapet Selvaag søkte om regulering av en tomt til boligformål for 64 rekkehus. Området hadde tidligere vært regulert til skoleformål. Etter offentlig ettersyn av planforslaget foreslo byrådsavdelingen å stille rekkefølgekrav om utbedring av turvei utenfor planområdet. Bystyret vedtok deretter planen med rekkefølgekravet i 2016. Selvaag påklaget rekkefølgekravet om utbedring av turveien til Fylkesmannen i Oslo. Fylkesmannen tok dog ikke klagen til følge og stadfestet kommunens vedtak i 2017. I samme år ble vedtaket fra Fylkeskommunen brakt inn for sivilombudsmannen ved klage. Sivilombudsmannen kom frem til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling uten å vurdere realiteten i saken ²²².

Selvaag tok så ut stevning, og anførte at vedtaket var ugyldig fordi det var feil rettsanvendelse, og det er lagt feil faktum til grunn. De anførte at rekkefølgekravet måtte anses som ugyldig da det bygget på feil tolkning og anvendelse av hjemmelsgrunnlaget i pbl. §12-7 nr.10. Rekkefølgekravet måtte være avledet av en bestemt plan og det måtte kreves sammenheng mellom planen og rekkefølgekravet. Utbyggingen måtte utløse et konkret behov som bare kunne avhjelpes gjennom bidrag eller opparbeidelse av infrastruktur, og rekkefølgekravet kunne ikke være et virkemiddel for dekning av generelle ønsker eller behov. Selvaag anførte videre at vedtaket måtte kjennes ugyldig basert på myndighetsmisbrukslæren ²²³.

Saksøkte, Staten v/KMD, mente på sin side at kommunen er gitt en vid adgang til å sette rekkefølgekrav etter pbl. §12-7 nr.10, og at vurderingstemaene etter bestemmelsen måtte anses som kommunens frie skjønn og ikke et rettsanvendelsesskjønn. De anførte videre at

²²¹ (jf. TOSLO-2018-104016, s.1)

²²² (jf. TOSLO-2018-104016, s.3)

²²³ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.42)

domstolen derfor ikke kunne overprøve kommunens frie skjønn og at kommunens adgang til å vedta rekkefølgebestemmelser kun er begrenset til myndighetsmisbrukslæren ²²⁴.

Det var hovedsakelig tre problemstillinger retten skulle avklare. For det første skulle det tas stilling til hvordan pbl. §12-7 nr.10 skulle tolkes, herunder om bestemmelsens vilkår *nødvendig utstrekning og tilstrekkelig etablert* er rettsanvendelsesskjønn eller en del av forvaltningens frie skjønn. Videre skulle det tas stilling til om rekkefølgekravet var et resultat av myndighetsmisbruk og om Selvaag kunne kreve erstatning for kostnader knyttet til turstien ²²⁵.

5.2.2 Tingrettens vurdering

Tingretten kom i første omgang frem til at «*i nødvendig utstrekning*» og «*tilstrekkelig etablert*» etter pbl. §12-7 nr.10 er innenfor kommunens frie skjønn, og at den, når den ses i sammenheng med formålsbestemmelsen §1-1, så tyder det på at det er svært vide rammer for hvilke reguleringsbestemmelser som kan settes så lenge de er et gode for samfunnet som sådan. Det ble dermed slik at vurderingen måtte gjøres etter reglene om myndighetsmisbrukslæren, og i dette ligger det at rekkefølgekravet må være saklig begrunnet ²²⁶.

Tingretten viste videre til at historikken til innføringen av rekkefølgekrav var at man ikke skulle tillate oppstart av bygging før reguleringsområdet var modent for utbygging. Det vil si at nødvendig tekniske installasjoner og infrastruktur var på plass. Dette tilsier at det må være en sammenheng mellom rekkefølgekravet og selve utbyggingen. Men at slik retten tolker loven er det tale om et temmelig vidt skjønn, men forvaltningen/kommunen plikter å gjøre en kritisk og konkret vurdering av behovet for rekkefølgekravet ²²⁷.

Etter at tingretten hadde vært på befaring ble det tydelig at ingen av de nye beboerne kom til å bruke turstien. Tingretten kom da til at denne konkrete utbyggingen ikke ville utløse et behov for å oppgradere turstien slik både plan- og bygningsetaten og

²²⁴ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.42)

²²⁵ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.42)

²²⁶ (TOSLO-2018-104016, s.18)

²²⁷ (TOSLO-2018-104016, s.22)

Fylkesmannen/Statsforvalteren hadde lagt til grunn. Retten var enig i at de tilgrensende utbygde områdene hadde mistet et friluftsområde, men at ingen av beboerne som naturlig brukte tomte som leke- eller friluftsområde vil få en bedre tilgang til andre friluftsområder gjennom utbedringen av turveien. Tingretten mente således dette ikke kunne ses på som et avbøtende tiltak, og at derfor sammenhengen mellom utbyggingen og turstien var «svært svak og perifer». Og at hensynet om å kunne realisere et generelt behov som bare kommer andre i nabolaget eller bydelen til gode, mente retten utgjorde utenforliggende hensyn etter myndighetsmisbrukslæren. Og dermed at turveien ikke utgjorde noen saklig grunn til å stanse utbyggingen i påvente av tiltaket ²²⁸.

5.2.3 Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten viste til rettspraksis, blant annet RT-2007-1573, og konkluderte med at pbl. §12-7 nr.10 er å anse som en del av forvaltningens frie skjønn. De viser også til at *tilstrekkelig etablert* henger nøye sammen med om tiltak er nødvendig eller ikke, og det vil være kunstig å dele opp domstolenes prøvingskompetanse slik at domstolene ikke kan prøve hva det er nødvendig å gi bestemmelser om, men at spørsmålet om infrastrukturen er tilstrekkelig etablert, skal kunne prøves som rettsanvendelse. Lagmannsretten ville derfor ikke overprøve kommunens vurdering av de rettslige skrankene *nødvendig utstrekning og tilstrekkelig etablert* ²²⁹.

Retten viste også til bakgrunnen for innføringen av rekkefølgebestemmelser kom i 1979 og at i forarbeidene til denne fremkom det at: «*forslaget om at en ved reguleringsplan skal kunne fastlegge rekkefølge og tidsplan for utbygging skiller seg fra de øvrige bestemmelsene ved at det knytter seg til selve gjennomføringen av planen. Ved en slik bestemmelse søkes den mangel på sammenheng som i dag ofte eksisterer mellom selve reguleringsplanen og utbygget område avhjulpet*», og at disse var for å sikre at reguleringsområdet var modent/klart for utbygging før oppstart av bygging med de nødvendige tekniske installasjoner eksempelvis. Retten viste også videre til at de vurderinger som gjøres om krav i reguleringsplaner generelt og rekkefølgekrav spesielt, er av utpreget politisk karakter og en del av det kommunale selvstyret. Og dermed at også dette gjør det mer naturlig å anse

²²⁸ (TOSLO-2018-104016, s.25)

²²⁹ ((jf. LB-2019-124354, s.11)

kriteriene i §12-7 nr.10 som en del av kommunens frie skjønn, retten viste i denne vurderingen til Rt-2007-257 avsnitt 45 ²³⁰.

Lagmannsretten kommenterte at dette ikke innebærer at vurderingene er unndratt fra domstolskontroll. Det vil si at domstolene kan prøve om forvaltningen har bygget på en korrekt forståelse av lovens vurderingstema, altså lovanvendelsen. I tillegg til at de kan prøve saksbehandlingen opp mot myndighetsmisbrukslæren om de fire forbud: det vil si om avgjørelsen bygger på forskjellsbehandling, er vilkårlig, om det er tatt utenforstående hensyn eller om vedtaket er sterkt urimelig ²³¹.

Lagmannsretten påpeker at lovteksten ikke oppstiller krav om at et rekkefølgekrav kun kan stilles for tiltak som oppstår som et konkret behov som følge av reguleringsplanen og utbyggingen, men at det er tilstrekkelig at kravets formål må ligge innenfor «lovens ramme». I dette viser de til formålsbestemmelsen, pbl. §1-1 første ledd og også sett i sammenheng med de spesifikke formålene i pbl. §12-7, samt pbl. §3-1, tilsier at kommunen har en vid skjønnsadgang. Retten konkluderer videre at ved vurderingen må kommunen derfor kunne se hen til den totale belastningen i området, også utenfor planområdet. Et vurderingstema som vil begrense seg til å vurdere hvilke konkrete behov for tekniske anlegg eller samfunnstjenester en enkeltstående utbygging krever, blir et for snevert vurderingstema skriver retten ²³².

Etter at lagmannsretten hadde gjort en samlet vurdering kom de til at det måtte ligge innenfor kommunens skjønnsmyndighet å vurdere hva slags oppgradering av turstiene en planområdet. Lagmannsretten kunne heller ikke se, etter en konkret vurdering av bevisene/faktum, at det var tilstrekkelig påvist at vedtaket var vilkårlig, sterkt urimelig, eller at det var tatt utenforliggende hensyn ²³³.

²³⁰ (jf. LB-2019-124354, s.11)

²³¹ (jf. LB-2019-124354, s.11)

²³² (jf. LB-2019-124354, s.14)

²³³ (jf. LB-2019-124354, s.21)

5.2.4 Dommens betydning

Lagmannsretten snur rundt på tingretten sin avgjørelse. Avgjørelsen i lagmannsretten underbygger og forsterker kommunens posisjon som forvaltningsmyndighet og gir kommunen stor frihet til å avgjøre hvilke rekkefølgekrav som kan stilles, så lenge de er innenfor lovens rammer. Det fremkommer også av dommen at adgangen til å sette vilkår i reguleringsplanen er videre enn det som kan avtales gjennom en utbyggingsavtale. Begrunnelsen for dette er at rekkefølgekrav ikke pålegger utbygger å gjennomføre eller å finansiere tiltaket. Lagmannsretten presiserer likevel at kommunen ikke kan omgå reglene om innholdskravene til utbyggingsavtaler ved å vedta rekkefølgekrav som ikke kan inntas i en utbyggingsavtale, dersom realiteten er at kommunen vil pålegge utbygger de samme rekkefølgekravene gjennom utbyggingsavtale ²³⁴.

5.2.5 Høyesterett sin vurdering

Hovedregelen er at domstolen har full prøvelsesrett når det gjelder rettsanvendelsen, det vil si både lovtolkning og subsumpsjon. Så er det unntak der lovbestemmelsen gir anvisning på vurderinger av utpreget faglig og politisk karakter. Det vil si der vurderingen er underlagt forvaltningens frie skjønn. Dette vil bero på en tolkning av den enkelte bestemmelse ²³⁵.

Ved fritt skjønn kan domstolen kun prøve den generelle lovtolkningen. Men domstolen kan prøve det skjønnet som er utøvd etter myndighetsmisbrukslæren ²³⁶

Tingretten kom som nevnt tidligere til at «*nødvendig utstrekning*» og «*tilstrekkelig etablert*» etter pbl. §12-7 nr.10 er innenfor kommunens frie skjønn. Men at det var myndighetsmisbruk på grunn av for svak sammenheng med turstien og utbyggingen. Når det gjelder lagmannsrettens syn på domstolskontrollen så fremkom det i dommen at vurderingene i pbl. §12-7 nr.10 er fritt skjønn, og at om infrastruktur er «tilstrekkelig» etablert henger sammen med om tiltak er «nødvendig» eller ikke. Videre ble det slått fast at vurderingene er av utpreget politisk karakter og en del av det kommunale selvstyret.

²³⁴ (LB-2019-124354)

²³⁵ (Aarvik, 2021, s.19)

²³⁶ (Aarvik, 2021, s.19)

Lagmannsretten sitt syn på lovforståelsen tilsa i dommen at det ikke kan innfortolkes et krav om at rekkefølgekrav kun kan stilles for tiltak som oppstår som et konkret behov som følge av en utbygging. Men at formålet må ligge innenfor lovens ramme, som er vid. Videre at kommunen må kunne se hen til den totale belastningen i området, også utenfor planområdet. Lagmannsretten kom dermed til at fylkesmannens vedtak ikke gav uttrykk for feil lovforståelse, og den slo fast at det i vedtaket heller ikke forelå feil ved kommunens skjønnsutøvelse.

Selvaag anket over lagmannsrettens rettsanvendelse og bevisbedømmelse. De anførte at fylkesmannens vedtak bygget på feil lovforståelse og derfor var ugyldig. De anførte også at vedtaket var ugyldig etter myndighetsmisbrukslæren (utenforliggende hensyn og grovt urimelig).

Selvaag sin anke til Høyesterett førte til dom 4.mai 2021, der Høyesterett kom til at Fylkesmannen sitt vedtak var ugyldig (dissens 3-2). Flertallet uttalte om domstolskontrollen: *«slik jeg ser på saken, er det ikke nødvendig å ta stilling til i hvilken utstrekning den konkrete rettsanvendelsen er undergitt domstolskontroll (altså myndighetsmisbruk, min red.). Jeg går derfor ikke inn på spørsmålet. I fortsettelsen er temaet på denne bakgrunn bare om fylkesmannens vedtak bygger på en korrekt forståelse av §12-7 nr.10, og jeg vurderer ikke subsumpsjonen»* (altså anvendelsen av faktiske forhold på en rettsregel, min red.)²³⁷.

Når det gjelder flertallet sin forståelse av pbl. §12-7 nr.10 så kan ordlyden tilsi at det bare kan treffes vedtak om rekkefølgetiltak i tilfeller hvor det er nødvendig å utsette utbygging/bruken til tiltaket er etablert ²³⁸. Altså at tiltaket må stå i en slik sammenheng med utbyggingen at det ikke kan vente til bebyggelsen er tatt i bruk.

Samtidig sier de at det kan gis rekkefølgebestemmelser om f.eks «friområder» ²³⁹.

Friområder kan vanskelig sies å være nødvendig, i den forstand at det på kort sikt ikke er mulig å bo i et område uten. Dog kan ordlyden ikke forståes slik at den hindrer

²³⁷ (HR-2021-953-A, avsnitt 36)

²³⁸ (HR-2021-953-A, avsnitt 38)

²³⁹ (HR-2021-953-A, avsnitt 39)

rekkefølgekrav som skal legge til rette for f.eks gode bomiljøer og gode oppvekst- og levevilkår, jf. blant annet formålet med planer i pbl. §3-1 første ledd bokstav e, samt jf. formålsbestemmelsen pbl. § 1-1.

Flertallet sin forståelse fortsetter i dommens avsnitt 40: *«jeg ser det likevel slik at ordlyden tilsier at det bare kan stilles krav om rekkefølgetiltak for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen. Behovet må oppstå eller forsterkes i en grad som berettiger et vedtak om at tiltakene utføres i en bestemt rekkefølge. Dette betyr ikke at utbyggingen i planområdet skal vurderes isolert. Ordlyden åpner for at den ses i sammenheng med bebyggelsen i området for øvrig, og det avgjørende synes å være hvilke tiltak som samlet sett anses nødvendige før også den nye bebyggelsen kan tas i bruk».*

Flertallet viser til at forarbeidsuttalelser gir støtte til forståelsen som kan utledes av ordlyden ²⁴⁰. Med andre ord at rekkefølgekrav må stå i nær sammenheng med planen og dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av det nye byggeprosjektet. Forarbeidsuttalelser tilsier samtidig at ved vurderingen av hva som er nødvendig, må man ha et videre perspektiv enn planområdet isolert ²⁴¹, men at utover dette, så er det begrenset veiledning å finne i forarbeidene ²⁴².

Flertallet sin forståelse fortsetter ved at de mener at det er naturlig å vurdere pbl. §12-7 nr.10 i sin kontekst ²⁴³. Altså at bestemmelsen bør ses i sammenheng med pbl. §17-3 tredje ledd om innholdet i utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger. Retten uttaler også at forståelsen av nødvendighetskravet i pbl. §17-3 tredje ledd har overføringsverdi på tolkningen av pbl. §12-7 nr.10 ²⁴⁴. Flertallet mener at rettskilder som direkte knytter seg til pbl. §17-3 tredje ledd har interesse.

I dommens avsnitt 58 kommer flertallet sin oppsummering: *«oppsummert mener jeg at adgangen til å vedta rekkefølgebestemmelser ikke bare begrenses av læren om*

²⁴⁰ (HR-2021-953-A, avsnitt 40)

²⁴¹ (HR-2021-953-A, avsnitt 43)

²⁴² (HR-2021-953-A, avsnitt 44)

²⁴³ (HR-2021-953-A, avsnitt 45)

²⁴⁴ (HR-2021-953-A, avsnitt 48)

myndighetsmisbruk. Plan- og bygningsloven §12-7 nr.10 inneholder visse skranker for forvaltningens adgang til å ta slike bestemmelser inn i reguleringsplaner. I tilfeller hvor kommunen ikke selv har til hensikt å utføre tiltaket, må §12-7 nr.10 forstås slik: Kommunen kan bare oppstille rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til. I dette ligger det at det må være en slik relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at infrastrukturtiltaket anses formålstjenlig eller ønskelig hvis tiltaket ikke står i en slik sammenheng med det nye prosjektet. Rent fiskale hensyn kan ikke begrunne vedtak etter §12-7 nr.10»

I tillegg videre: «Dette innebærer ikke at det enkelte utbyggingsprosjektet må vurderes isolert. Det må tvert om ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur i området, og det avgjørende er hvilke tiltak som samlet sett er nødvendige i nærmiljøet hvis utbyggingen gjennomføres. De såkalte «sumvirkningene» kan med andre ord tas i betraktning, slik at helheten ivaretas. Rekkefølgebestemmelser kan også gjelde tiltak utenfor selve planområdet». ²⁴⁵

Det åpnes altså for, slik flertallet ser det, for at kommunen kan se mot og vurdere sumvirkninger i vurderingen av nødvendigheten av rekkefølgekrav. Men dommen oppstiller likevel en tydelig skranke for kommunens adgang til å stille rekkefølgekrav i reguleringsplanen ved følgende forutsetninger:

-krav om at *utbyggingen må utløse eller forsterke behovet* for det aktuelle tiltaket. I så måte må derfor kommunen påvise en årsakssammenheng mellom behovet for tiltaket og utbyggingen.

-krav om at denne *sammenhengen må være så nær og relevant* at det er *berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge*. Det betyr at kommunen ikke kan vise til hva som helst av behov i sin begrunnelse.

²⁴⁵ (HR-2021-953-A, avsnitt 59)

Flertallet trakk også frem at det er et skille mellom de tilfeller hvor kommunen har til hensikt selv eller ikke til hensikt selv å utføre tiltaket. Det er kun der kommunen ikke selv skal utføre tiltaket at det stilles krav til en konkret sammenheng mellom tiltaket og utbyggers utbyggingsprosjekt ²⁴⁶.

Flertallet mente altså at Fylkesmannens vedtak bygget på feil lovforståelse. I vedtaket hadde Fylkesmannen sitert og sluttet seg til blant annet kommunens lovforståelse. Særlig blir det vist til at *«det ikke er adgang til å gi rekkefølgebestemmelser for å ivareta mer generelle behov og målsettinger, slik kommunen synes å legge til grunn»*. Flertallet mente det var uklart hva som lå i Fylkesmannens formuleringer. Videre mente flertallet Fylkesmannen ved å slutte seg til kommunens begrunnelse gav uttrykk for en for vid forståelse av bestemmelsen samlet sett: *«Jeg mener etter dette at fylkesmannens vedtak er basert på feil lovforståelse og dermed ugyldig. Som nevnt er saken lagt opp slik at det ikke har vært naturlig å gå inn på den konkrete rettsanvendelsen og om denne kan prøves. Med mitt syn på lovtolkningen er det heller ingen grunn til å drøfte spørsmålet om myndighetsmisbruk»*.²⁴⁷ Flertallet tok ikke stilling til om det konkrete rekkefølgekravet var ulovhjemlet.

Når det gjaldt mindretallet sin forståelse av pbl. §12-7 nr.10, så mente de at forståelsen av pbl. § 17-3 tredje ledd ikke kan virke inn på tolkningen av pbl. §12-7 nr.10 ²⁴⁸. Det vis si, pbl. § 12-7 nr.10 gjelder også rekkefølgetiltak som det vil være uaktuelt å inngå utbyggingsavtale om. Mindretallet mener likevel uansett at kommunen ikke kan benytte rekkefølgetiltak for å omgå vilkårene for utbyggingsavtale i pbl. § 17-3 tredje ledd. En eventuell omgåelse av dette må anses som utslag av myndighetsmisbruk i form av utenforliggende hensyn ²⁴⁹.

Mindretallet mente videre at vurderingen av om et rekkefølgetiltak er «nødvendig» er vanskelig å skille fra vurderingen av hvilke tiltak som er *ønskelige* ut fra politisk syn på utvikling i kommunen, evt. ut fra trafikk – eller miljøfaglige vurderinger mv.²⁵⁰. Altså at den

²⁴⁶ (Storm-Johannessen, 2021)

²⁴⁷ (HR-2021-953-A, avsnitt 60-62)

²⁴⁸ (HR-2021-953-A, avsnitt 70)

²⁴⁹ (HR-2021-953-A, avsnitt 70)

²⁵⁰ (HR-2021-953-A, avsnitt 72)

konkrete vurderingen vil primært bero på politiske og faglige vurderinger av en slik art som unndrar seg domstolskontroll.

Mindretallet mente videre om forståelsen av pbl. § 12-7 nr.10 at behovet for rekkefølgetiltaket likevel må være utløst eller forsterket av utbyggingen.

Årsakssammenhengen må være reell, det vil si at tiltaket må være planavledet. Samt at lovens vilkår kan formuleres som et krav om «*saklig sammenheng*» mellom utbygging og rekkefølgekrav.

Mindretallet mente altså at Fylkesmannens vedtak bygget på riktig lovforståelse.

Vurderingen av hva som er «nødvendig» er i betydelig utstrekning overlatt til kommunens frie skjønn ²⁵¹. Videre at det er adgang til å legge vekt på «sumvirkninger» av flere utbygginger ²⁵². I sitt vedtak hadde Fylkesmannen fremhevet at kommunen hadde lagt til grunn at utbyggingen ville føre til nedbygging av friluftsområde, og til at flere beboere ville føre til økt belastning på friluftsområdene i nærheten. Mindretallet mente at disse taps- og belastningsargumentene er forenlig med en generell lovforståelse som går ut på at utbyggingen må utløse eller forsterke behovet for rekkefølgekravet.

Mindretallet mente heller ikke at vedtaket var ugyldig på grunn av myndighetsmisbruk. De mente at den geografiske avstanden mellom planområdet og rekkefølgetiltaket ikke var for stor til at det var saklig sammenheng mellom utbygging og tiltaket ²⁵³. De mener også at fremveksten av rekkefølgetiltaket (gjennom behandlingen i forvaltningen i forkant) tilsa at det ikke bygget på utenforliggende hensyn ²⁵⁴, og at det avgjørende må være den planfaglige begrunnelsen som lå til grunn for bystyrets vedtak. Lagmannsretten hadde blant annet på bakgrunn av befaring lagt til grunn at tilknytningen mellom utbyggingen og behovet for opparbeidelse av turstien var så sterk at tiltaket kunne ha blitt inkludert i utbyggingsavtale ²⁵⁵.

²⁵¹ ((HR-2021-953-A, avsnitt 75)

²⁵² ((HR-2021-953-A, avsnitt 75)

²⁵³ ((HR-2021-953-A, avsnitt 78)

²⁵⁴ ((HR-2021-953-A, avsnitt 81)

²⁵⁵ ((HR-2021-953-A, avsnitt 83)

5.2.6 Konklusjon

Problemsstillingen for Høyesterett var om fylkesmannens vedtak var ugyldig fordi det bygget på en uriktig tolkning/forståelse av pbl. §12-7 nr.10, eller fordi det forelå myndighetsmisbruk i form av utenforliggende hensyn eller vilkårlig skjønnsutøvelse.

Flertallet i Høyesterett mente at nødvendighetskravet for rekkefølgekrav måtte tolkes i lys av de rettslige skrankene som gjelder for utbyggingsavtaler. Spesielt gjelder det når kommunen ikke har til hensikt å oppfylle rekkefølgekravet selv, og det i realiteten kun er én enkelt utbygger som blir sittende igjen med forpliktelsen. Synspunktet til flertallet er at kommunen ikke kan omgå de rettslige skrankene for utbyggingsavtaler ved å fastsette et rekkefølgekrav som ikke kan inkluderes i en utbyggingsavtale. I så fall er det slik at man havner i en situasjon som lovverket om utbyggingsavtaler var ment å motvirke, det vil si en posisjon der kommunen kan presse frem urimelige avtalevilkår overfor en utbygger som ikke har annet valg enn enten å oppfylle rekkefølgekravet eller ikke gå videre med prosjektet.

Mindretallet på to dommere var mer tilbakeholdne med å overprøve fylkesmannens vurdering av lovens vilkår. Etter deres oppfatning vil det være vanskelig å skille vurderingen av hvilke rekkefølgetiltak som er «nødvendig» fra vurderingen av om hvilke rekkefølgetiltak som er «ønskelige ut ifra et visst politisk syn på utviklingen i kommunen og behovene for ulike tiltak som sykkelstier eller sykkelfelt». Mindretallet nøyet seg derfor med å vurdere en eventuell omgåelse av loven som et utslag av myndighetsmisbruk i form av utenforliggende hensyn, og fant ikke grunnlag for å konstatere at det hadde forekommet myndighetsmisbruk i den konkrete saken.

Gjennom flertallet sin slutning skjerper dermed Høyesterett kommunens adgang til å pålegge private utbyggere rekkefølgekrav ²⁵⁶.

Selvaag-saken omhandler dog et rimelig avgrenset tilfelle. Høyesterett sin tolkning av nødvendighetsvilkåret for rekkefølgekrav knytter seg eksplisitt til den situasjonen hvor kommunen ikke har til hensikt å oppfylle rekkefølgekravet selv, og det kun er én utbygger

²⁵⁶ (Svarva et.al, 2021)

som i så fall må påta seg forpliktelsen. I så måte er dommen høyst relevant for mindre detaljreguleringsplaner hvor det kun er én utbygger, men betraktningene til Høyesterett er ikke nødvendigvis like relevante for større transformasjonsområder hvor både kommunen og flere utbyggere kan tenkes å oppfylle rekkefølgekravet ²⁵⁷.

Det legges altså opp til to alternative forståelser av pbl. §12-7 nr.10, og de går på om kommunen selv har til hensikt å gjennomføre rekkefølgetiltaket eller ikke. Flertallet i Høyesterett legger til grunn at det stilles strengere krav til sammenheng mellom rekkefølgekravet og utbyggingsprosjekt i tiltak hvor kommunen har som forutsetning at kravet skal oppfylle av tiltakshaver/private utbyggere selv. Og at det da legges til grunn et lempeligere krav for rekkefølgekrav som kommunen har til hensikt selv å oppfylle.

Det som kan bli en praktisk utfordring med en slik forståelse er å kunne fastslå hva som er kommunens hensikt med de enkelte rekkefølgekrav. Det kan være mulig at den reelle hensikten, bevisst eller ubevisst, ikke fremkommer i planforslag/planprosessen i tilstrekkelig grad til å kunne avgjøre om rekkefølgekravet er lovlig eller ikke ²⁵⁸. At tiltaket ikke i tilstrekkelig grad knyttes opp mot konsekvenser av utbyggingen.

Høyesterett bemerker i dommen at begge parter i saken prosederte på at domstolene bare kan prøve den generelle lovtolkningen, og ikke den konkrete rettsanvendelsen. Dette har sin bakgrunn i at domstolene ikke har adgang til å overprøve forvaltningens frie skjønn. Mange vil nok mene at det var synd at Høyesterett ikke foretok en nærmere avklaring av hva som her ligger innenfor forvaltningens frie skjønn. I tillegg til at man heller ikke fikk svar på hva Høyesterett mener om det konkrete rekkefølgekravet i Selvaag-saken. Dette kan innebære at aller siste ord ikke nødvendigvis er sagt når det gjelder kommunens adgang til å stille rekkefølgekrav ²⁵⁹.

²⁵⁷ (Bjørkholdt et.al, 2021)

²⁵⁸ (Lillebergen & Bergan, 2021)

²⁵⁹ (Zimmermann, 2021)

Det som imidlertid er klart er at Høyesterett nå har slått fast at kravet til nødvendigheten av rekkefølgekrav som forutsettes gjennomført av utbygger ikke er overlatt til kommunens frie skjønn, men er også underlagt rettslig prøving (utover myndighetsbrukslæren) ²⁶⁰.

5.2.7 Dommens betydning

Lagmannsretten kom i motsetning til tingretten at det ikke forelå myndighetsmisbruk, vurderingene hadde vært av utpreget politisk karakter og en del av det kommunale selvstyret. Når det gjaldt lagmannsretten sitt syn på lovforståelsen så mente retten at det ikke kunne innfortolkes et krav om at rekkefølgetiltak kun kan stilles for tiltak som oppstår som et konkret behov som følge av en utbygging. Men at formålet måtte ligge innenfor lovens ramme, som er vid. Kommunen måtte også kunne se hen til den totale belastningen i området, også utenfor planområdet. Lagmannsretten kom derfor til at Fylkesmannen sitt vedtak ikke var ugyldig som følge av feil lovforståelse eller feil skjønnsutøvelse. Høyesterett går i sin avgjørelse ikke inn på vurderingene om det foreligger myndighetsmisbruk. Men retten konkluderer med at det er feil i lovforståelsen. Flertallet tok ikke stilling til om det konkrete rekkefølgekravet var uhjemlet. Men retten uttaler i spørsmålet om rekkefølgetiltaket ligger innenfor, så oppstiller lovhjemmelen en «snevvrere» forståelse enn det som forelå i vedtaket fra fylkesmannen ²⁶¹.

Flertallet mener at det er naturlig å vurdere § 12-7 nr. 10 i sin *kontekst*. Og dermed at bestemmelsen bør ses i sammenheng med pbl. § 17-3 tredje ledd. Dermed har forståelsen av nødvendighetskravet i pbl. § 17-3 tredje ledd overføringsverdi på tolkningen av pbl. § 12-7 nr.10.

Oppsummert mener Høyesterett at adgangen til å vedta rekkefølgebestemmelser ikke bare begrenses av læren om myndighetsmisbruk.

Dommen oppstiller en tydelig skranke for kommunens adgang til å stille rekkefølgekrav i reguleringsplanen ved følgende forutsetninger:

²⁶⁰ (Lillebergan & Bergan, 2021)

²⁶¹ (Aarvik, 2021, s.30)

-krav om at *utbyggingen må utløse eller forsterke behovet for det aktuelle tiltaket*. I så måte må altså derfor kommunen påvise en årsakssammenheng mellom behovet for tiltaket og utbyggingen.

-krav om at denne *sammenheng* må være så nær og relevant at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge

Slik flertallet ser det kan det også åpnes litt opp for at kommunen kan se mot og vurdere sumvirkninger i vurderingen av nødvendigheten av rekkefølgekrav.

Vi ser altså at Høyesterett her «bryter» med tingrett/lagmannsretten som behandler dette med om det myndighetsmisbruk eller ikke myndighetsmisbruk. De sier at dette er galt, og at det går heller på rettsanvendelsen av pbl. § 12-7 nr.10. Når det gjelder «grensedragningen» med hensyn til at det ikke er fritt forvaltningsskjønn, men lovanvendelse, så er det slik at retten da alltid kan tolke rettsregelen, det vil si innholdet av rettsregelen.

Når Høyesterett i Selvaag-saken kom til at det ikke bare var fritt skjønn som lå til grunn for pbl. §12-7 i «nødvendig», så har de jo da lagt til grunn at det ikke bare er opp til forvaltningen å tolke dette. I stedet har de lagt til grunn vilkår som nevnt ovenfor (som bryter med lagmannsretten).

5.2.8 Statsforvalteren sitt vedtak etter Høyesterettsdommen

Statsforvalteren fattet et nytt vedtak 23.12.2021. Saken gjaldt fornyet behandling av klage vedrørende rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen om oppgradering av turveien. Dette vedtaket erstattet vedtaket av 22.april 2017, som var basert på feil lovforståelse og dermed ugyldig, jf. fvl. §35 ²⁶².

Når det gjaldt Høyesterett sin behandling ble det kun tatt stilling til om Statsforvalterens første vedtak i klagesaken ga uttrykk for en korrekt forståelse av loven, og ikke hvorvidt

²⁶² (HR-2021-953-A)

kravet om oppgradering av turveien lå innenfor lovens rammer. Høyesterett tok derfor således ikke stilling til om Selvaag Bolig skal slippe å følge opp Oslo kommune sin rekkefølgebestemmelse om forbedring/oppgradering av turveien ²⁶³.

Ved den fornyede behandlingen/vedtaket kom Statsforvalteren til at selv med det strengere kravet der Høyesterett har «innsnevret» tolkningen av pbl. §12-7 nr.10, så har statsforvalteren likevel kommet til at det er nær nok sammenheng mellom utbyggers utbygging og behovet for oppgradering av turstien, før en brukstillatelse kan gis ²⁶⁴.

Statsforvalteren skriver i sitt fornyede vedtak at de mener det foreligger en klar sammenheng mellom rekkefølgekravet om opparbeidelse av turstien og utbyggingen som planen åpner for, og at dermed rekkefølgekravet er gyldig, jf. pbl. § 12-7 nr.10. Rent konkret at turveien må være oppgradert og opparbeidet før midlertidig brukstillatelse blir gitt, er å anse som å ligge innenfor kriteriene slik Høyesterett gir anvisning på. Statsforvalteren er enig med kommunen at det er et behov for å øke tilgjengeligheten og brukbarheten til friluftsområdene i nærheten ved å stille rekkefølgekravet ²⁶⁵.

De viser i sin begrunnelse også til at turveien ikke synes å ligge for langt i fra utbyggingsområdet, og at kommunen ønsker at beboerne skal ha tilgang på gode rekreasjonsområder, men at denne turveien også skal betjene de nye beboerne i området. De vurderer det derfor som at den i tilstrekkelig grad har «reguleringsmessig tilknytning» til området ²⁶⁶.

I sin begrunnelse har også kommunen lagt vekt på at det foreligger et «reelt behov» for oppgradering og opparbeidning av turveien, da den ved en slik transformasjon kan bli en mer helårs-turvei, samt bedre å bruke for familier og forflytningshemmende. Det er begrunnet også med at den turveien som allerede foreligger i området ikke anses å ha den standarden og krav som kommune mente den skulle ha ²⁶⁷.

²⁶³ (Gram, 2022)

²⁶⁴ (Statsforvalteren i Oslo, 2021, s.1)

²⁶⁵ (Statsforvalteren i Oslo, 2021, s.6)

²⁶⁶ (Statsforvalteren i Oslo, 2021, s.6)

²⁶⁷ (Statsforvalteren i Oslo, 2021, s.6)

De viser også til at det er klart hva bakgrunnen for rekkefølgekravet har vært; at en utbygging vil redusere mulighetene for ferdsel, lek og opphold i naturen i nærområdet og at det som et avbøtende tiltak er lagt vekt på at tilgjengeligheten til andre friluftsområder i nærheten bør økes som en følge av dette. Det vises i tillegg til at det i avgjørelsen er redegjort for hvilke sumvirkninger som har hatt betydning for vurderingen, og at det etter Statsforvalteren sitt syn ikke er tvil om at bystyret har behandlet og vedtatt reguleringsplanen på denne bakgrunnen.

Det trekkes også frem at summen av tidligere utbygginger er med på å skape et økt behov for bedre tilgang til friområdene utløst ved denne utbyggingen, siden denne utbyggingen reduserte områder som kunne benyttes som friluftsmål. Statsforvalteren er altså enig med kommunen i at belastningen på de eksisterende områdene har økt som følge av økt befolkning i området, samtidig som også selve utbyggingen har redusert størrelsen på de nærmeste og eksisterende naturområdene.

Sumvirkningene i området har også inngått i begrunnelsen for rekkefølgekravene om oppgradering av turveien.

Statsforvalteren viser til at som nevnt innledningsvis så tok Høyesterett bare stilling til om Fylkesmannen sitt vedtak bygget på en korrekt forståelse av loven (pbl. § 12-7 nr.10), og ikke subsumpsjonen.

De viser også til at Selvaag sin anførsel om myndighetsmisbruk ikke kan føre frem. Fylkesmannen viser til at vedtaket klart bygger på et forsvarlig skjønn, og at det derfor ikke er påvirket av utenforliggende eller usaklige hensyn.

Statsforvalteren viser også til Fvl. § 34 andre ledd tredje punktum, og presiserer at arealplaner beror på et lokalpolitisk skjønn som klageinstansen skal være varsom med å overprøve. I det fornyede vedtaket vises det også til formålsparagrafen pbl. §1-1, hvor det

følger at planlegging skal legge til rette for vedtak om bruk og vern av ressurser og utbygging

²⁶⁸.

5.2.9 Det fornyede vedtaket sin betydning

Statsforvalteren har lagt den nye lovforståelsen til Høyesterett til grunn. Selv med det strengere kravet som Høyesterett har etablert om nærheten, fant de at det likevel var tilstrekkelig nær sammenheng mellom Selvaag sin utbygging og behovet for oppgradering av turstien. De har altså «målt» om rekkefølgetiltaket utløses; de har målt nærheten/sammenhengen.

De har også funnet/målt, jf. Høyesterett sin dom, at behovet er «reellt», under henvisning blant annet om forflytningshemmede trenger oppgradert turvei. Vi ser her at de har vurdert den saklige sammenhengen herunder i om behovet «utløses av eller forsterkes» av utbyggingen.

Statsforvalteren har også funnet/målt sumvirkninger etter en konkret vurdering av de stedlige forholdene.

5.10 Entra-saken vs. Selvaag-saken

Det som er interessant å se i disse to sakene, så resonnerer tingrett og lagmannsrett rimelig likt, før subsumpsjonen. Retten sier begge to at rekkefølgekrav er forvaltningsskjønn, dog begrenset av myndighetsmisbrukslæren. De ser likt på hva som er vurderingstema.

Deretter velger Høyesterett å ta Selvaag-saken inn, og slår fast at det er feil lovtolkning. Men Høyesterett tar ikke inn Entra-saken til behandling. Det ene alternativet kan da være at det er en eller annen forskjell i sakene, Høyesterett kan mene at det er en lovtolkningsforskjell. Men at dersom Høyesterett allerede ser av saken at selv om de slipper inne saken og korrigerer lovtolkningen, så er lagmannsrettens resultat riktig, og da er det ingen grunn til å slippe den inn heller. Eller så kan det andre alternativet være at Høyesterett mener at det ikke er noe feil i lovtolkningen (i så fall en reell forskjell i entra- og selvaag-saken).

²⁶⁸ (Statsforvalteren i Oslo, 2021, s.7)

Uansett så etterlater det seg et spørsmålstegn, som henger. Er det fordi det er to ulike lovtolkningsspørsmål? Eller er det at nei, Høyesterett «gidder» bare ikke å korrigere?

5.2.11 Momenter i å ta med videre i vurderingen fra Entra-saken og Selvaag-saken
Det er rettskildene som jeg anser det definitivt er mest å hente fra når jeg skal avgjøre hvilke vurderingstemaer som jeg skal legge til grunn i den videre analyse av om det synes som om utbyggingsavtalene er inngått i tråd med nødvendighetskriteriet i pbl. §17-3 tredje ledd.

Siden Entra-saken ikke ble tatt inn for Høyesterett, så mener retten at den i all vesentlighet er riktig. Så det tyder det på at jeg ikke skal ta med så mye fra denne saken, i hvert fall av hva som gjelder lovtolkningen. Når det gjelder myndighetsmisbrukslæren i saken vil jeg heller ikke se på dette, siden Høyesterett sier det er lovtolkning. Når det gjelder subsumpsjonen, altså hvor nære sammenheng det må være, vil jeg trekke med momenter fra denne saken videre for å se om jeg kan tolke ett sett med vurderingstemaer for å oppsummere lovforståelsen (en del av juridisk metode).

Når det gjelder Selvaag-saken så er det den som gis det mest fremtredende bildet fra hva jeg skal utlede av vurderingstemaer videre.

6 Vurderingstemaer

Nå som jeg har gjennomgått det juridiske rammeverket og rettspraksis knyttet til utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser vil jeg forsøke å utlede de viktigste vurderingstemaene i henhold til nødvendighetsvurderingen i pbl. §17-3 tredje ledd som jeg har observert fra rettspraksis. Det foreligger nå også en endelig Høyesterett-dom.

Vurderingstemaene vil derfor være vurdert i lys av både tingrettens, lagmannsrettens og Høyesterett sine dommer.

Resultatet av vurderingstemaer som kan benyttes ved tolkningen av nødvendighetskravet etter pbl. §17-3 tredje ledd²⁶⁹ vil danne utgangspunktet for dokumentstudiet i kapittel 7 hvor jeg ser på inngåtte utbyggingsavtaler i Trondheim kommune.

6.1 §17-3 tredje ledd vs. §12-7 nr.10

Vurderingstemaene jeg har kommet frem til og vil benytte i dokumentstudiet er i hovedsak knyttet til kriteriet «nødvendige» etter pbl. §17-3 tredje ledd. Likevel har jeg sett gjennom rettspraksis, og til sist også Høyesterett sin vurdering i Selvaag-saken, at forarbeider og domsslutningen indikerer at også nødvendighetsvurderingen etter pbl. §12-7 nr.10 har overføringsverdi til lovforståelsen av pbl. §17-3 tredje ledd.

I Entra-saken uttaler eksempelvis retten at det er så nær sammenheng mellom pbl. kap. 12 og pbl. kap. 17 at når det gjelder utbyggingsavtalene «*er disse som nevnt basert på rekkefølgekravene*». Retten mener at man derfor ikke kan konkludere med ugyldighet kun i det ene tilfellet, men ikke for det andre.

Når det gjaldt lagmannsretten sin vurdering i den samme saken la de til grunn at tiltak som ligger som rekkefølgetiltak i en gyldig reguleringsplan som den klare hovedregel er «*nødvendig for å gjennomføre planvedtaket*»²⁷⁰. Med dette sier de at tiltak som oppfyller

²⁶⁹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.76)

²⁷⁰ (LB-2019-135154, s.21)

nødvendighetskravet etter pbl. §12-7 nr.10, som den klare hovedregel også oppfyller nødvendighetskriteriet etter pbl. §17-3 tredje ledd ²⁷¹.

I Selvaag-saken setter ikke Høyesterett et helt konkret likhetstegn mellom pbl. § 17-3 tredje ledd og pbl. 12-7 nr.10. Men at det er naturlig å vurdere pbl. §12-7 nr.10 i sin kontekst: *«forståelsen av nødvendighetskravet i pbl. §17-3 tredje ledd har overføringsverdi på tolkningen av pbl. §12-7 nr.10».*

6.2 Hvilke vurderingstemaer kan utledes

Når vi ser hvilke vurderingstemaer som Høyesterett la til grunn av rettslige skranker, så ser det ut for min del at det legges vekt på:

-saklig sammenheng mellom utbyggingen og tiltaket. I dette inngår belastnings- og tapsargumentet, se pkt. 6.3 for dette nærmere.

-sumvirkninger, også utenfor planområdet. Se pkt. 6.4 for dette nærmere.

Dette er også de vurderingstemaer som tingretten og lagmannsretten la til grunn i sin drøftelse.

6.3 Saklig sammenheng

Hovedkriteriet etter pbl. §17-3 tredje ledd er at tiltaket må være *«nødvendig for gjennomføring av planvedtak»*. I det kriteriet ligger det at tiltaket har saklig sammenheng med gjennomføring av planen. Som det fremkommer av Høyesterett sin dom så er de rettslige skrankene i forhold til saklig sammenheng:

-utbyggingen *må utløse eller forsterke behovet* for det aktuelle tiltaket, og

-sammenhengen *må være så nær og relevant* at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge.

²⁷¹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.49)

Man kan også av rettspraksis utlede at saklig sammenheng er hovedkriteriet i nødvendighetsvurderingen, og de påfølgende vurderingstemaene jeg trekker frem er derfor vurderingstemaer som enten understøtter sakligheten av tiltaket eller eventuelt peker i retning av at det ikke er tilstrekkelig saklig sammenheng.

6.4 Saklig sammenheng: belastningsargumentet og tapsargumentet

Når det gjelder Selvaag-saken så har både tingrett, lagmannsrett og sist Høyesterett drøftet turstien. I den sammenheng har de introdusert det man kan kalle belastningsargumentet og tapsargumentet. Med belastningsargumentet menes det at en utbygging vil medføre økt belastning på infrastrukturen i et område. Med tapsargumentet så kan man forstå det som at en utbygging vil medføre at infrastruktur eller kvaliteter i et område svekker seg eller går tapt ²⁷². Høyesterett har nå «oversatt»/fastslått dette til en rettslig skranke: *«utbyggingen må utløse eller forsterke behovet for det aktuelle tiltaket»*.

Når det gjaldt tingretten så kom de til at selv om *«de utbygde områdene har mistet et friluftsområde, så vil ikke turveien lette adkomsten til andre friluftsområder....det er ikke de tilstøtende naboområdene til Bispelua (utbyggingen) som vil bruke turveien, men personer fra området rundt Mortensrud skole»*. Med andre ord så oppsummerte tingretten med at de så at et friluftsområde hadde gått tapt, men at det ikke vil utgjøre noen forskjell for de nye beboerne og at det ikke da var saklig tilknyttet denne utbyggingen.

Når det gjaldt belastningsvurderingen sa tingretten at det er relevant å se på om reguleringsplanen utgjør økt utbyggingspotensial for utbygger ²⁷³.

Lagmannsretten trakk frem at om *«utbyggingen vil redusere mulighetene for friluftsliv» er av partene omtalt som tapsargumentet*. Og videre om belastningsargumentet: *«at prosjektet vil gi flere beboere og brukere av friluftsområdet er av partene omtalt som belastningsargumentet»*. Lagmannsretten oppsummerer det med at *«både tapsargumentet og belastningsargumentet er i utgangspunktet relevante hensyn...den reelle*

²⁷² (Bruvik & Stensrud, s.52)

²⁷³ (Bruvik & Stensrud, s.52)

problemstillingen er derfor om disse hensynene er de reelle hensyn som ligger bak rekkefølgekravet, og om vurderingen av behovet for kravene er forsvarlige og bygger på korrekt faktum»²⁷⁴.

Lagmannsretten vurderer tiltakets funksjonelle sammenheng til planområdet. Retten tar først og fremst utgangspunkt i tapsargumentet. Og så da at det er legitimt å vurdere hvilken konsekvens en utbygging til boligformål vil ha for den tilgangen til friområder som beboerne i området faktisk mister ved en eventuell utbygging. De kommer til at friluftsområder vil gå tapt, og at det tilsier at øvrige friluftsområder og veier vil bli mer brukt.

Når det gjelder belastningsargumentet så vurderer de at reguleringsplanen som åpner for 64 boliger, så tilsier dette at alminnelige erfaringsgrunnsetninger at flere beboere vil medføre økt bruk av turstien. Og videre: *«det må ligge innenfor kommunens skjønnsmyndighet å vurdere hva slags oppgradering av turstiene en økende befolkningstetthet krever, uten at det nødvendigvis må støttes opp av fagkyndige vurderinger».*

Lagmannsretten synes å ha gjort vurderinger i henhold til tapsargumentet og belastningsargumentet som er i tråd med Høyesterett sine rettslige skranker.

Tapsargumentet knytter seg til at behovet for tiltaket om turstien er forsterket gjennom utbyggingen. Belastningsargumentet knytter seg til om reguleringsplanen gir opphav til at det er så nær sammenheng mellom utbyggingen og det det medfører av økt befolkning i området at det gir økt behov/bruk av infrastrukturen. Lagmannsretten har kommet til at dette er reelle hensyn, som understøtter nødvendigheten av tiltaket²⁷⁵.

6.5 Sumvirkninger

I sin vurdering har Høyesterett kommet til at det bare kan stilles krav om rekkefølgetiltak for å dekke behov må være *«reellt»*, eller for å *«avhjelpe ulemper»* som utbyggingen fører til. Lagmannsretten har tidligere vist til at i Selvaag-saken var en oppgradert tursti vil gjøre forflytningen for bevegelseshemmede enklere, og slik sett vil det være reellt behov for det.

²⁷⁴ (LB-2019-135154, s.17)

²⁷⁵ (Bruvik & Stensrud, s.52)

Høyesterett har også kommet til at «*ikke at utbyggingen i planområdet skal vurderes isolert*». Med andre ord er det sumvirkninger av et område, også tiltak utenfor planområdet, som skal tas i betraktning, «*slik at helheten ivaretas*».

Til en viss grad kan man også da si at vurderingstemaet sumvirkninger er «underordnet» saklig sammenheng, siden dette må ses i sammenheng «med bebyggelsen i området for øvrig». Det synes med andre ord ikke ubegrenset hvor langt det strekker seg geografisk å skulle vurdere sumvirkninger som oppstår av behov som følge av utbyggingen. Men at «*det avgjørende synes å være hvilke tiltak som samlet sett anses nødvendige før også den nye bebyggelsen kan tas i bruk*»

7 Dokumentstudie

Etter å ha gjennomgått pbl. §17-3 tredje ledd i henhold til juridisk metode i de forrige kapitlene, så vil jeg i dette kapitlet gjennomføre et dokumentstudie av inngåtte utbyggingsavtaler i Trondheim kommune. Hensikten med dette er å benytte meg av de vurderingstemaene jeg har utledet som tolkningsmomenter fra kapittel 6 og deretter veie disse opp mot inngåtte utbyggingsavtaler i Trondheim i årene 2017,2018,2019 og 2021 for å vurdere om de synes å samsvare med disse.

Det foreligger nå en rettskraftig dom fra Høyesterett, hvor også vurderingstemaene er utledet fra. Om jeg anser avtalene å være innenfor eller utenfor regelverket vil bli vurdert i lys av denne, men også lagmannsretten sin avgjørelse i Entra-saken. Vurderingen vil likevel være basert på skjønnsutøvelse. Det vil derfor være utfordrende å avgjøre det eksakt, i forhold til om man oppfyller nødvendighets-kravet eller ikke. Men jeg kan kunne komme frem til en formening om det kan *synes* å ligge innenfor kravet eller ikke.

Det som vil være interessant med dokumentstudiet vil være å se hvilke begrunnelser som kommunen legger til grunn for rekkefølgekravene, hvordan avtalene står seg opp mot vurderingstemaene jeg har kommet frem til, og å se på avtalene i lys av både lagmannsrettens og Høyesterett sin tolkning av bestemmelsen ²⁷⁶.

²⁷⁶ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.54)

Utbyggingsavtale 1 – Nidarø, Trondheim Spektrum

7.1.1 Kort om reguleringen

Den aktuelle utbyggingsavtalen er inngått mellom Trondheim kommune og Trondheim Spektrum AS. Avtalen gjelder å gjøre området byggeklart i henhold til reguleringsplan R20150021 med bestemmelser. Formålet er å sikre gjennomføring av offentlige samferdselsesanlegg og teknisk infrastruktur, grøntstruktur, hensynssoner samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser slik de fremstår av reguleringsplan.

7.1.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

Vedrørende oppgradering av Klostergata (anlegg nevnt i pkt. 2.1 i utbyggingsavtalen), yter utbygger et tilskudd på 20MNOK. For anlegg nevnt i pkt. 2.1 og 2.2 unntatt offentlige v/a-anlegg, dekker utbygger kostnader med 26 MNOK ²⁷⁷.

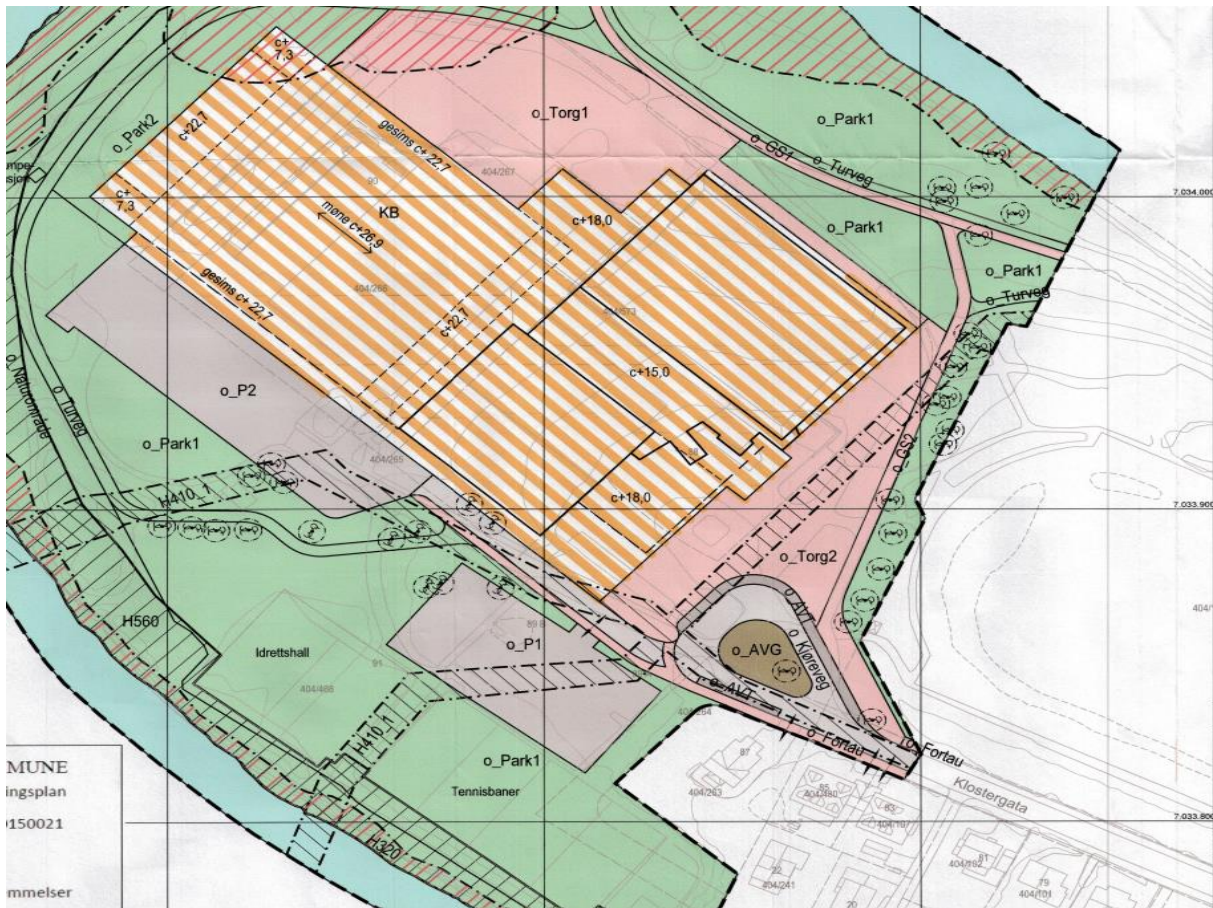
I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav):

-oppgradering av Klostergata fra krysset ved Mauritz Hansens gate til grensen for planområdet	Utbygger prosjekter og bygger. Utbygger yter et tilskudd på 20 MNOK
-offentlig gang- og sykkelveg, o_GS1 og o_GS2 på plankartet	Utbygger prosjekter og bygger. Utbygger dekker kostnader med 26 MNOK f.o.m dette tiltaket og t.o.m offentlig park minus for offentlig vann-,spillvann og overvannsledninger.
-offentlig fortau, o_Fortau på kartet	Utbygger prosjekter og bygger.
-annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT på plankartet	Utbygger prosjekter og bygger
-annen veggrunn – grøntareal, o_AVG på plankartet	Utbygger prosjekter og bygger

²⁷⁷ (utbyggingsavtale Nidarø, 2017, s.5)

-offentlig kjøreveg, o_Kjøreveg på plankartet	Utbygger prosjekter og bygger
-offentlig parkering, o_P1 og o_P2 på plankartet	Utbygger prosjekter og bygger
-To torg, o_Torg1 og o_Torg2 på plankartet	Utbygger prosjekter og bygger
-Offentlig sykkelparkering, o_P1 og o_P2	Utbygger prosjekter og bygger
-offentlige vann-, spillvanns- og overvannsledninger og avløpspumpestasjon, strekning A-B-C	Utbygger prosjekter og bygger
-offentlig naturområde som vist på plankart	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-offentlig turveg som vist på plankart	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-offentlig park, o_Park1 og o_Park2 på plankart	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-etablering av offentlig gatelys	Utbygger besørger og bekoster

Av plankartet fremkommer det at tiltakene ligger på planområdet, mens Klostergata ligger utenfor planområdet. Klostergata er imidlertid hovedadkomstveien til planområdet og ligger rett nordøst for planområdet. Det fremgår av tabellen ovenfor at dette er tiltak det kan knyttes rekkefølgekrav til jf. pbl. § 12-7 nr.10.



7.1.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav

Det aktuelle planområdet ligger på Nidarø i Trondheim. Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av et idrettsanlegg på Nidarø med en ny storbyhall og ny kontor – og konferansefløy, samt tilhørende behov for parkering og adkomster og opparbeidelse av omgivende park. Anlegget skal brukes til det samme formål som var dagens situasjon. Det legges til rette for at anlegget i fremtiden skal kunne gjeste større innendørs arrangementer enn i dag, eksempelvis store mesterskap og konserter ²⁷⁸.

7.1.4 Tiltakene

I planbeskrivelsen fremkommer det at vedrørende tilgjengelighet for beredskap så vil det ved en nødsituasjon være hovedadkomst for nødetaer i Klostergata. Klostergata er også eneste kjøreadkomst til anlegget ²⁷⁹. Andre adkomster kan ikke benyttes av brannvesenets større kjøretøy. Innenfor planområdet vil det derfor legges opp til at utrykningskjøretøy

²⁷⁸ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.2)

²⁷⁹ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.7)

ankommer i Klostergata. I planbeskrivelsen beskrives det at Klostergata er i dårlig stand, at gata ikke er tilrettelagt for buss, at den har fartsdumper som er uhensiktsmessige og at den ikke er bred nok. Videre at fortauene er smale og i dårlig stand, at kantsteinene er i flere strekk lave og at store trær hindrer brøyting og snevrer inn fortauet slik at de blir lite brukbare²⁸⁰.

Hovedsykkelrute og gangrute til anlegget er i Klostergata. Det går frem av planbeskrivelsen at det ikke er et eget tilbud for syklende i Klostergata – de syklende må bruke kjørebanelen sammen med bilene eller benytte de smale fortauene med gående²⁸¹. Det finnes riktignok en alternativ atkomst for gående og syklende langs elvebredden – en gruset turveg.

Flere barn har også Klostergata og Mauritz Hansens gate som skoleveg, det er også flere barnehager på og nær øya som Nidarø ligger²⁸².

Ved store arrangement dannes det kø i Klostergata²⁸³. Videre er det slik at det ikke går buss til Nidarø i dag²⁸⁴. Klostergata er som nevnt beredskapsatkomst til planområdet, og i planbeskrivelsen er det beskrevet at det i dag er noen hindre langs Klostergata for å komme seg frem for disse nødetatene, men at det kan være mulig for noen biler å kjøre opp på fortauet for å slippe frem utrykningskjøretøy ved en eventuell nødsituasjon²⁸⁵.

Den nye storhallen i planområdet skal for øvrig være tilrettelagt for ulik bruk. Både idrett, med trening og bredde-turneringer for barn og unge og kamper på ulikt nivå. Den nye storhallen skal også inngå i arealer som brukes til messer, banketter og eksamener. Storhallen er også tenkt benyttet til store mesterskap og til konserter med ulik størrelse²⁸⁶.

I planbeskrivelsen fremkommer det at det er sikret i bestemmelsene at bebyggelsen skal ha tydelig annonserte hovedadkomster, mot Klostergata og mot torg ved Nidareid bru²⁸⁷.

Når det gjelder parkering så gåes det i planbeskrivelsen inn på at et større anlegg med større areal vil generere mer bruk. Det er lagt opp til at den eventuelt økte trafikken skal i størst

²⁸⁰ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.7)

²⁸¹ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.7)

²⁸² (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.7)

²⁸³ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.8)

²⁸⁴ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.8)

²⁸⁵ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.8)

²⁸⁶ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.11)

²⁸⁷ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.15)

mulig grad skal skje til fots, med sykkel eller kollektivtrafikk. Men basert på erfaringer fra dagens anlegg så fremgår det at man ser det hensiktsmessig å ha «nødvendig parkeringsdekning» på dagens normalbruk (180 p-plasser) for å forhindre at foreldre som kjører barn til trening må kjøre til anlegget to ganger og slik sett generere økt trafikk i Klostergata ²⁸⁸.

For trafikkløsninger innenfor planområdet er det utformet slik at anlegg for myke trafikanter prioriteres i nord og øst for anlegget. Anlegg for kjøretrafikk, som parkering og varelevering, skal samles på sør- og vestsiden av anlegget. Dog skal semitrailere ifm konsertsammenheng, kunne kjøre ut også på nedre forplass. Snuplass ved Øvre forplass skal utformes slik at det er plass til to busser og seks taxiholdeplasser. I tillegg skal det være enveiskjøring gjennom snuplass for å gi bedre plass til seks hente- og bringeplasser for privatbiler på vestsiden av Klostergata. Fortau ved disse plassene skal forbindes med øvre forplass med opphøyd fotgjengerfelt ²⁸⁹.

Gående og syklende skal kunne ankomme anlegget som i dag. Rekkefølgekrav skal dog sikre at inngangene for disse i planområdet blir oppgradert til «kommunens standard».

Sykkelparkeringsplasser skal økes fra 20 til 500 ²⁹⁰.

Adkomst til varelevering og renovasjon er sikret ved at renovasjonsbil blant annet kan stoppe i lommen for varelevering på vestsiden av anlegget. Videre skal parkeringsarealet på vestsiden av hallen ha en utforming som sikrer at semitrailer kan snu der. Parkeringsplassen er også påtenkt brukt til rigging for konsert eller messe, eller område for messetelt ²⁹¹.

Hva angår kollektivtilbud så er det påtenkt en bussrute i den nye rutestrukturen som går frem til 2029 som skal «tilpasses arrangementer på Nidarø» ²⁹².

Nidareid bru, Stadionbrua og tursti langs elvepromenade skal være sekundæradkomster for beredskap og adkomst. Men disse siste nevnte kan ikke benyttes av brannvesenets større kjøretøy. Innenfor planområdet legges det opp til at utrykningskjøretøy ankommer i Klostergata som nevnt tidligere, og kan benytte den interne kjørevegen i kombinasjon med

²⁸⁸ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.16)

²⁸⁹ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.17)

²⁹⁰ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.17)

²⁹¹ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.17)

²⁹² (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.18)

turveg på vest- og nordsiden av storhallen for å komme seg rundt anlegget. Turvegen skal derfor tilrettelegges som adkomst for nødetater ²⁹³.

For bebyggelse og utomhusområder skal de være universelt utformet i henhold til teknisk forskrift. Anlegget er et offentlig anlegg og det er lovpålagt at adkomsten til anlegget er like tilgjengelig for alle, blant annet skal det være akseptabel avstand fra et busstopp til anlegget (400 meter)²⁹⁴. Planforslaget har et rekkefølgekrav for å forbedre forbindelsen til busstoppet i nærheten av anlegget for å ivareta prinsippene for universell utforming.

Parkområdet er regulert til offentlig park. Arealene med dette formål (i dagens plan er disse parkarealene og brukt til messer/parkering i forbindelse med disse) opparbeides med plen, turvei og vegetasjon. Det er sikret i rekkefølgebestemmelsene. Det går frem av planbeskrivelsen at en større park vil kunne gi større muligheter for rekreasjon og friluftsliv for byens befolkning ²⁹⁵.

Langs elvebredden i planområdet vestre og søndre del er det registrert naturtyper med verdi. Det er også kartlagt viktige viltområder, samt at det er områder der som er svært viktige for elvas fugleliv som i dag er skjermet for menneskelige forstyrrelser og ferdsel. Det er sikret bestemmelser i rekkefølgekrav skal sikre naturverdiene ved at det ved bygging av ny storhall skal få negative virkninger for naturmiljøet. Dette gjennom at det i naturområdet langs Nidelva skal det etableres et tett og sammenhengende vegetasjonsbelte med minimum 20 meters bredde. Dette skal være en buffersone mot fugle- og dyrelivet i naturområdet på elva og langs elvekantene på begge sider ²⁹⁶.

Videre skal turvei ligge på innsiden av dette, inn mot bygningene. Eksisterende tursti blir regulert til offentlig turveg og får den bredde og standard som er standard i kommunen. Turvegen skal videre tilknyttes fortauet ved parkeringsplassen slik at det blir lett å gå tur til/fra Klostergata. Turvegen skal også opparbeides som offentlig turveg som adkomst for nødetater som tidligere nevnt ovenfor ²⁹⁷.

²⁹³ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.18)

²⁹⁴ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.19)

²⁹⁵ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.20)

²⁹⁶ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.25)

²⁹⁷ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.20)

Tiltak i Klostergata vil kunne komme i berøring med «elgeseter kloster». Tiltak som medfører graving i dette området vil kunne utløse behov for arkeologiske undersøkelser, og kreve dispensasjon ²⁹⁸.

Virkninger for rekreasjon er vurdert som positive. Dette da bruken av områdene, tilgjengeligheten og attraktiviteten vil øke muligheten for friluftsliv ²⁹⁹. I tillegg er det vurdert at byggingen av ny storhall vil ha positive virkninger for folkehelse på grunn av økte ulike innendørs idrettsaktiviteter.

Det er også vurdert at planforslaget bidrar positivt til barn og unges oppvekstvilkår ved at idrettsanleggets kapasitet øker, og dette vil gi et større idrettstilbud til barn og unge ³⁰⁰.

ROS-analysen (beskrivelse av hvordan risikoen og samfunnssikkerheten påvirkes som følge av nytt anlegg på Nidarø) viser at mange av risikoforholdene gjelder utenfor planområdet, eksempelvis trafikksikkerhet langs Klostergata. Det fremkommer at flere tiltak kan iverksettes for å oppnå et tilfredsstillende risikonivå for nytt anlegg på Nidarø. Det forutsetter at bestemmelsene sikrer at det gjennomføres avbøtende tiltak. Noen av forslagene til risikoreducerende tiltak er: oppgradering av fortau, tilrettelegge hele elvepromenaden kun for gang- og sykkeltrafikk, trafikksikre løsninger og av – og påstigning for buss og for henting ³⁰¹.

Ungdommens bystyre ønsker tivoliet som har vært på Nidarø i en årrekke, fortsatt bør være i samme område. Det uttrykkes derfor at harde flater regulert til offentlige formål er ønsket med krav/tilrettelegging for tivolivirksomhet kan inngå i denne prosessen ³⁰².

Når det gjelder konsekvenser for klima og energi så fremkommer det at plassering av hallen på et sentralt sted med et godt utbygget gang- og sykkelnett er et godt utgangspunkt for å kunne bidra til at nullvekstmålet for kommunen nås, og at plasseringen vil gjøre det lett å komme til anlegget uten å bruke privatbil ³⁰³. Videre beskrives det at energiløsninger for den

²⁹⁸ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.25)

²⁹⁹ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.25)

³⁰⁰ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.27)

³⁰¹ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.28)

³⁰² (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.28)

³⁰³ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.29)

nye bebyggelsen vil bli mer energieffektiv/bedre enn for bygningsmassen som rives, og tilknyttet fjernvarmenettet ³⁰⁴.

Gatelys er ikke beskrevet i sakspapirene. Det er heller ikke beskrevet i særlig grad i sakspapirene for de andre utbyggingsavtalene. Jeg forutsetter at gatelys er en nødvendig følge og konsekvens i de tilfellene der vei, sykkelveg og fortau skal etableres på grunn av generell trafiksikkerhet tilknyttet disse, og jeg vil derfor ikke gå nærmere inn på nødvendighetsvurderingen isolert sett av gatelys videre i oppgaven.

7.1.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

Når det gjelder tiltaket om oppgraderingen av den kommunale veien Klostergata, så kan man stille seg et spørsmålsteget om dette er «nødvendig», siden denne gaten ligger jo allerede her fra tidligere, samt også utenfor planområdet. Av kartet kan vi likevel se at Klostergata er en sentral vei inn til planområdet, og at det vil være en naturlig vei å benytte for de som skal bruke området.

Når vi oppsummerer den økte BRA-utnyttelsen av hallen, og også den økte kapasiteten i forbindelse med håndballkamper og konserter er det liten tvil om at utbyggingen vil medføre en økt belastning på infrastrukturen i området i form av flere mennesker og økt trafikk, da som buss/taxi/trailer-kjøring, men også som tilreisende fra folk til fots og på sykkel. Selv om området ikke skal omreguleres til et annet formål enn dagens, så er likevel de endringene av hall-størrelse med medfølgende kontor- og administrasjonssenter som skal etableres av en slik økt størrelse at det virker å oppstå et behov for en vesentlig oppgradering av infrastruktur/vei til å betjene denne. Jeg vurderer dette til å være reelle behov som «utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til» ³⁰⁵.

Sammenhengen mellom flere mennesker i området og tryggere ferdsel gjennom Klostergata virker ganske klar.

Behov som er beskrevet for potensielle arkeologiske undersøkelser i Klostergata som utløses ved utbygging, kan også begrunne at tiltaket om oppgradering av Klostergata ses i en større sammenheng enn med kun planen isolert, og derfor også faller inn under som «nødvendig».

³⁰⁴ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.30)

³⁰⁵ (HR-2021-953-A)

Generelt så legges det i planbeskrivelsen vekt på økt trafiksikkerhet i forbindelse med oppgraderingen av Klosterveien (i og med at den vil bli benyttet av så mange flere på grunn av reduserte parkeringsplasser og økt kollektivbruk og økt hall-kapasitet til både breddeidrett og større messer og konserter). I tillegg til at den skal være hovedadkomst for nødetatene, et hensyn som det med all logikk virker å være viktig å ha ivaretatt.

ROS-analysen vektlegger også at oppgradering av Klostervegen som et viktig hensyn for samfunnssikkerheten. I tillegg vektlegger den tiltak som kan være «avbøtende». Ved en jamføring av Høyesterett sin vektlegging av kriteriet «reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen», så fremstår det som at tiltakene i ROS-analysen som eksempelvis oppgradering av fortau og tilrettelegge hele elvepromenaden kun for gang- og sykkeltrafikk er i tråd med økt bruk av området, og slik sett et reelt behov.

Legger man til at Klostergata skal være hovedsykkelgate inn mot planområdet synes det som om koblingen mellom kommunens begrunnelser om Klostergata og Høyesterett sin dom om lovkriteriene passer inn.

Når det gjelder tiltakene offentlig gang- og sykkelveg og offentlig fortau så tilsier bruken av området, med vesentlig økt BRA for den nye hallen, at en oppgradering og utvidelse av dette er i tråd med hva som er nødvendig. Både bruk ved trening og breddeeturninger for barn og unge og kamper på ulike nivå vil øke markant. Messer, banketter og eksamener skal også avholdes i den nye storhallen, samt i bruk ved store mesterskap og til konserter med ulik størrelse. I Entra-saken kom man til at etablering av kollektivfelt var et relevant moment og nødvendig når man vektla sumvirkninger av et område. I Nidarø er etableringen av gang- og sykkelveg vesentlig nærmere i geografisk avstand til planområdet enn det som var spørsmålet i Entra-saken.

Tiltaket offentlig kjøreveg er knyttet til rundkjøringen i enden av Klostergata, og til «inngangen» til området/hall-området. Det er i planbeskrivelsen påpekt at «hente/bringe-plasser» er hensiktsmessig slik at man kan redusere areal til fast parkering. I tillegg ser det ut til at denne skal brukes til snuplass for rekvirerte taxier til området. Jeg vurderer dette til å være et tiltak som «avhjelper ulemper som utbyggingen utløser», og derfor faller inn under nødvendig. Man opprettholder en hente/bringe-service/funksjon, men kan bruke

planområdet til bebyggelse og grønne områder i stedet for å ha faste parkeringsplasser der for samme behov.

Tiltaket offentlig parkering er i det endelige vedtaket redusert ned til 100 parkeringsplasser, fra dagens 180. Dette er en reduksjon på nesten 50% ift dagens nivå (180 p-plasser), og beskrivelsen av å ha «nødvendig parkeringsdekning» på dagens normalbruk (som var opprinnelige beregnet til 180 i dagens situasjon) for «å forhindre at foreldre som kjører barn til trening må kjøre til anlegget to ganger og slik sett generere økt trafikk i Klostergata» synes å være hensiktsmessig for å kunne hindre dobbelt-kjøring med dertil medfølgende økt trafikk. I tillegg skal parkeringsarealet fungere som snuplass for semi-trailere som brukes til større «eventer», som konserter.

Tiltaket offentlig sykkelparkering består av 500 sykkelplasser, en økning fra dagens 20. Det er lagt opp til at den eventuelt økte trafikken til planområdet i størst mulig grad skal skje til fots, sykkel eller kollektivtrafikk. I tillegg er mye av breddeidretten «utført» av barn og ungdommer. Disse gruppene bruker også sykkel som adkomst i høyere grad enn voksne (som biler i større grad). Dette virker også å underbygge sammenhengen mellom kravet og nødvendigheten av tiltaket.

For konsekvenser for klima og energi så er plassering av hallen på et sentralt sted med godt utbygget gang - og sykkelnett et godt utgangspunkt for å bidra til nullvekstmålet nås og for å overholde bymiljøavtalen mellom Trondheim kommune og Staten, inngått i 2016 ³⁰⁶. Infrastruktur-tiltak som legger til rette for busser i Klostergata (som en utbedring og oppgradering av veien også bidrar til, i tillegg til utbygde busstopp) kan bidra til forsterking av bærekraftig transport, og vil i så måte fremstå «nødvendig» for å støtte oppom at nullvekstmålet skal kunne nås.

Det er tiltak om torg i planområdet. Foruten å fungere som opphold til sykkelparkering skal de fungere som «åpne fasader» i henhold til planbeskrivelsen. Det vil si at den nye storhallen skal åpne seg mot torgene/omgivelsene «for å gi god kontakt mellom ute og inne». Dette skal også gjøres for å gi mer liv til parken og forplassen samt bidra til at området også skal føles trygt. Den nye hallen blir stor, og tar mye lys i forhold til dagens anlegg. De åpne torgene er altså ment å i noen grad å kompensere for dette. Dette synes å være i tråd med

³⁰⁶ (Gjærevoll, K., 2016)

Høyesterett sine kriterier ift. nødvendigheten av å avhjelpe behov som oppstår som følge av utbyggingen.

I tillegg har ungdommens bystyre fremmet et ønske om at det fortsatt skal være muligheter for tivoli, som har vært på Nidarø i en årrekke. Det pekes på at torgene kan være et egnet sted for fortsatt tivolivirksomhet på området. Hvis man gir dette et helhetlig blikk, så synes det ut som tiltakene vil kunne øke tryggheten til de som ferdes på tur og til fots i området samtidig som det blir et mer åpent og lyst lokale, som også i et folkehelseperspektiv er en kjensgjerning vil være positivt for brukerne av hallen på området. Tivoli ser ut til å være etterspurt av barn og ungdom i området. Derfor vil tiltak som torg, som primært er påtenkt å utfylle egnetheten av lys og åpne områder til området og den nye hallen, også kunne brukes i tilretteleggelsen/kombinasjonen til tivoli, som en «bonus».

For tiltakene annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal er dette knyttet til beplantning av rundkjøringen og tekniske anlegg ved rundkjøringen. Det fremkommer i planbeskrivelsen at renovasjonsbil og varelevering vil inngå i bruk av den nye storhallen. Dette er naturlig da økt bruk vil generere større bruk av disse tjenestene. Hallen som skal etableres vil øke BRA til 36.000 kvm. Ved at den får en så stor høyde, vil det dermed plass til en ekstra etasje med bruksfunksjon. Det er planlagt konserter gjennom året, hvorav 6-10 større konserter. Det er lagt opp til at semitrailere som skal brukes i konsertsammenheng skal kunne kjøre inn i hallen fra vest ³⁰⁷. Snuplass ved øvre forplass utformes også slik at det er plass til to busser og seks taxiholdeplasser ³⁰⁸. Adkomst til varelevering og for renovasjonsbil er planlagt på vestsiden av anlegget. Videre har parkeringsarealet på vestsiden av hallen en utforming som sikrer at semitrailer kan snu der, svingradius for vogntog er også lagt til grunn. Kravene om tiltakene annen veggrunn – tekniske anlegg, annen veggrunn – grøntareal (rundkjøring på plankartet), offentlig kjøreveg (asfaltert rundkjøring på plankartet) synes ut til å henge sammen med nødvendigheten av en etablering av disse snuplassene/rundkjøringene. Dette legger jeg til grunn siden det vil være større vogntog/lastebiler involvert, som har behov for en relativ stor snuplass. Tiltak som fungerer til hjelp for å avlaste og fordele renovasjonen er også behov som utvilsomt vil oppstå som følge av den større utbyggingen, og tiltakene synes derfor som nødvendig.

³⁰⁷ (Planbeskrivelsen, planid R20150021, s.16)

³⁰⁸ (planbeskrivelsen, planid R20150021, s.17)

For tiltakene som inngår i offentlig grønnstruktur (offentlig naturområde, offentlig turveg, offentlig park) så ligger disse som en «ramme» rundt odden og mellom den nye storhallen og elva. Av planbeskrivelsen så fremkommer det at turveien skal oppgraderes til «kommunal standard». Av dette leser jeg at den for dagens situasjon antakelig ikke er utformet i tråd med eksempelvis krav om universell utforming, slik at også forflytningshemmede kan ta seg frem. I tillegg skal den kunne tas i bruk av nødetater, og da må bredden økes.

Jeg ser av plankartet at turstien går rundt hele anlegget. Turvegen som inngår i det nye planforslaget inngår også i en plan der ukoselig og uopplyst asfalt-flater (dagens situasjon i henhold til planbeskrivelsen) erstattes av denne turveien og grønn park. Når det gjelder teknisk infrastruktur med ny kommunal pumpestasjon får den også ny kjøreadkomst via den nye turvegen. Det påpekes at turvei med universell utforming er et svært positivt tiltak som kan tilrettelegge for mye ute- og inne kontakt, samt bidra til økt aktivitet og sosial trygghet.

For grønnstrukturen ellers er det beskrevet i planbeskrivelsen at den skal fungere som rekreasjon for befolkningen, samt at den skal brukes som en «buffer» mot menneskelig påvirkning av dyrelivet i elva, for å ivareta naturverdier. Tiltaket synes begrunnet i at verdifulle naturområder langs elva må sikres i planen. Turvegen ligger helt inntil hallene i planområdet, og er ikke så langt unna turvegen som det var tvist om i Selvaag-saken. Dette synes å dekke reelle behov som det er påpekt kan være sårbare i forbindelse med en så stor utbygging, og således i tråd med kriteriene fra Høyesterett sin avgjørelse om hva som er å kunne anses som nødvendig.

Vannledningene er det ikke vedlagt kart for som viser A-B-C, men jeg legger til grunn at i en så stor utbygging, så er infrastruktur i form av et tilstrekkelig vann- og avløpssystem som dekker det økte behov for å ha en fungerende og tilstrekkelig god utbygget kapasitet for vann, å være nødvendig.

7.1.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

I nødvendighetsvurderingen etter pbl. §17-3 tredje ledd ligger det at tiltaket må ha saklig sammenheng med utbyggingen og at utbyggingen må være den direkte foranledning til behovet for ytelsen ³⁰⁹.

³⁰⁹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.57)

Høyesterett uttaler i Selvaag-dommen at «utbyggingen i planområdet ikke skal ses isolert». Etter Høyesterett sitt syn er det altså relevant å vektlegge sumvirkninger og den totale belastningen i området, også utenfor planområdet.

Den nye utbyggingen vil øke bruken i vesentlig grad. Gjennom flere hallflater og forbedret turvei slik at flere vil kunne ta den i bruk eksempelvis. Som oppsummert under i belastningsvurderingen er det derfor ikke tvilsomt at den isolerte utbyggingen av tomten vil medføre økt belastning på infrastrukturen i området i form av økt antall hoder som vil bruke området og infrastruktur utenfor området som brukes til adkomst til området.

7.1.7 Saklig sammenheng

De ovennevnte vurderingene tyder på at det er tilstrekkelig saklig sammenheng mellom tiltakene og utbyggingen. Kommunen begrunner rekkefølgekravene ut fra både den konkrete utbyggingen og de totale interessene i området, noe som etter mitt syn ser ut som at man har lagt en korrekt forståelse av bestemmelsen til grunn, jf. Høyesterett sine kriterier³¹⁰.

Sammenhengen mellom flere hoder i området og oppgradering av Klostergata, fortau og turveg rundt i planområdet fremstår som saklige sammenhenger og en konsekvens av utbyggingen. Økt trygghet for de ferdene og sikret adkomst for større nødutrykningskjøretøy fremstår også som saklige grunner til å sikres tilrettelagt før det nye området skal tas i bruk.

Det virker sannsynliggjort ved en gjennomgang at utbyggingen vil bidra med en relativt vesentlig økning i belastningen, både antall utbygde BRA av selve hallen og antall mennesker som vil ta bruk av området. Tiltakene knyttet til dette, eksempelvis torg for 500 sykkelparkeringsplasser virker å ha en nær og saklig sammenheng med behovene utbyggingen utløser. Av det jeg kan se blir ikke Høyesterett sin tolkning av bestemmelsen satt på prøve i denne konkrete saken.

³¹⁰ (HR-2021-953-A)

Utbyggingsavtale 2 – Leangen senterområde B5/B6

7.2.1 Kort om reguleringen

Utbyggingsavtalen er inngått mellom Realinvest AS og Trondheim kommune. Formålet med avtalen er å gjøre området som beskrives byggeklart i henhold til gjeldende arealplaner med bestemmelser: R20130020 Leangen senterområde B5/B6, som inngår i områdeplan R20100009 og kommunedelplan K467. Formålet er å sikre gjennomføring av: offentlige samferdselsesanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige bydelsparker, offentlig grønnstruktur samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser.

7.2.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

Utbygger skal yte et tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse til den som i fremtiden gjennomfører undernevnte rekkefølgekrav i utbyggingsavtalen ³¹¹.

I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav) ³¹²:

-Bydelsparkene F3 og F4	Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse
-Lokalgate o_V1 gjennom senterområdet	Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse
-Lokalgate o_V2, med fortau	Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse
-Lokalgate o_V3, med fortau	Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse
-Offentlig grønnstruktur; turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen (G1 på plankartet)	Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse

³¹¹ (utbyggingsavtale Leangen, 2018, s.2+3)

³¹² (utbyggingsavtale Leangen, 2018, s.2+3)



Se over; områdeplankart jf. R20100009, samt B5/B6.

Tiltakene er i henhold til pbl. §12-7 nr.10, tiltak det kan knyttes rekkefølgekrav til.

7.2.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav

Hensikten med planarbeidet er å erstatte eksisterende næringsbygg i 2 etasjer med et rent kontorbygg, med større høyde enn det som er i samsvar med den godkjente områdeplanen for Leangen senterområde. I arbeidet med skisseprosjekt til kontorbygget har utbygger vurdert det slik at det er behov for større høyder enn det som er tillatt i områdeplanen. Maksimal høyde på bebyggelse innenfor hele områdeplanen er satt til 6 etasjer og 21 meter. Utbygger ser et behov for etasjehøyde på minimum 3,6 m i kontoretasjene og 4,4 m i første

etasje³¹³. Forslagsstiller legger vekt på hensynet til høy utnytting av arealer ved kollektivårer, og generell fortettingspolitikk. Overordnet mener forslagsstiller at detaljreguleringen med høyde utover maksimumbegrensningene i områdeplanen best oppfyller kommunens overordnede mål om samordnet areal- og transportpolitikk³¹⁴.

Områdeplanen har krav om detaljregulering før utbygging. Områdeplanen angir at det kan bygges et kontorbygg som har bestemte fasadeforskyvninger og avtrappet høyde for å tilpasses beliggenheten tett inntil gårdsbygningene og parken som hører til Falkenborg gård³¹⁵. Bebyggelsen får for det meste større avstand fra Falkenborg gård enn det dagens lave næringsbygg har³¹⁶.

Opprinnelig var reguleringsformålet i B5/B6 tenkt å være en blanding av bolig og kontor, med kontor i bunnetasjene. Før områdeplanen ble vedtatt, ba utbygger om at dette ble endret til et rent kontorbygg. På grunn av støyuksatt beliggenhet ved rundkjøringen ble dette vurdert som en god løsning, og vedtatt i områdeplan³¹⁷.

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er byggearealet vist som sentrumsformål, og parkarealet vist som park³¹⁸. Forslagsstiller har argumentert for forslaget med henvisning til at det er viktig med høy arealutnyttelse i et område med sentral beliggenhet i forhold til kollektivknutepunkt på Leangen, og at dette er i samsvar med overordnede mål i byutviklingen³¹⁹.

7.2.4 Tiltakene

Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse av bydelsparkene F3 og F4 og trafiksikker gangadkomst til disse parkene iht. arealplanene. Av plankartet ser man at F4 består av tre deler. Den planlagte bebyggelsen ligger tett inntil den bevaringsverdige Falkenborg gård, og det er lagt stor vekt på dette i utformingen av bebyggelsen i områdeplanen for Leangen senterområde. Når det gjelder F4-2 så skal området opparbeides

³¹³ (saksfremlegg, planid R20130020, s.5)

³¹⁴ (saksfremlegg, planid R20130020, s.7)

³¹⁵ (saksfremlegg, planid R20130020, s.1)

³¹⁶ (saksfremlegg, planid R20130020, s.4)

³¹⁷ ((saksfremlegg, planid R20130020, s.5)

³¹⁸ (saksfremlegg, planid R20130020, s.2)

³¹⁹ ((saksfremlegg, planid R20130020, s.12)

som bydelspark. Det vil si at området skal «bymessig» opparbeides med parkbeplantning, benker, god belysning og evt. lekeparker ³²⁰.

De tre lokalgatene skal gå gjennom senterområdet og fungere som interne veger på tvers av planområdet og for den overordnede områdeplanen, i tillegg til å gi adkomst til kontorbygget ³²¹. Det er også lagt opp til at vareleveranser skal skje fra lokalgate V3. Det er tilrettelagt for snuplass for større biler på offentlig grunn i vendehammer i V3, som samtidig gir adkomst fra V3 til Falkenborg gård. Vendehammeren er bred nok til at lastebil kan stå der for vareleveranse, samtidig som mindre biler kan passere. Sjøppelhåndtering er planlagt via avfallsrom ved bi-inngang i bygget, nærmest V3³²².

Det skal opparbeides turvegtrasé og grøntdrag G1 som offentlig grønnstruktur langs sørsiden av jernbanen fra Lademoen kirkegård til Leangen allé ³²³. Den planlagte bebyggelsen er lagt tett inntil den bevaringsverdige Falkenberg gård, og det er lagt stor vekt på dette i utforming av bebyggelsen i områdeplanen for Leangen senterområde. Falkenborg gård er et viktig element i hele senterområdet, med tilhørende grøntdrag og den nye byparken som skal gå videre i forlengelsen av gårdsanlegget ³²⁴.

7.2.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

Planområdet er nabo-bebyggelsen til Falkenborg gård. Av vedtaket går det frem at av 2 alternativer for detaljregulering for bystyret som er lagt frem, har man vedtatt planforslaget der utbygger har fått gjennomslag for alternativet der næringsbygget har større høyde enn maksimalhøyden som er fastsatt i områdeplanen. I utgangspunktet stiller jeg meg spørsmålet om nødvendigheten med kravet om 4 bydels-parker, beliggende på ulike steder i områdeplanet (o_F3, o_F4-1, o_F4-2, o_F4-3) for detaljreguleringen. Bydelsparken o_F3 ligger eksempelvis ikke rett i nærheten av kontorbygget, men et stykke unna, ca. 250 meter³²⁵.

³²⁰ (bestemmelsene, planid R20130020, s.5)

³²¹ (saksfremlegg, planid R20130020, s.4)

³²² (saksfremlegg, planid R20130020, s.10)

³²³ (utbyggingsavtalen Leangen, 2018, s.3)

³²⁴ (bestemmelsene, planid R20130020, s.11)

³²⁵ (Google Maps, 2022)

Det fremgår av saksfremlegget at den bevaringsverdige Falkenborg gård med hageanlegg har skygge på morgenen og formiddagen fra/av den bygningen som står der i dag, men at sol/skygge-analysene gir relativt små utslag når det gjelder sol for gården fra den nye og høyere bygningen som er planlagt oppført ³²⁶.

Kulturminnemyndighetene har et innspill/innvending om at det nå er oppført store bygninger både på øst- og vestsiden av gården, i tillegg til det nye kjøpesenteret som står ferdig på sørsiden. De innvender at områdeplanens maksimale byggehøyder allerede er i overkant av hva det bevaringsverdige anlegget kan tåle. Både med tanke på hensynet til ivaretagelsen/opplevelsen av gården som et kulturminne og kulturhistorisk verdi, og eiendommens kvaliteter som hageanlegg og bolig. Det har også vært en innvending fra syklistenes landsforening at et lavere og smalere bygg vil gjøre det triveligere for gående og syklende i området ³²⁷.

I Selvaag-dommen fremkommer det at det kan oppstilles rekkefølgebestemmelser for å «avhjelpe ulemper som denne utbyggingen fører til». I lys av innvendingene mot planen som vil etablere et kontorbygg med større høyde enn maksimalbegrensingene i områdeplanen, så kan det argumenteres for at etableringen av bydelsparker vil kunne avhjelpe disse ulempene. Bydelsparker vil være attraktivt for at området fortsatt vil kunne tiltrekke seg barnefamilier og unge, som tidligere har brukt området ved Falkenborg gård i opplevelsesøyemed og som bruk av hageanlegget som en «grønn sone» i byen eksempelvis. Det fremkommer i sakspapirene at det er noe tvil rundt hvorvidt sol/skygge-forholdene på Falkenborg gård blir så affekterte, men det er klart at de i hvert fall ikke blir bedre.

Når det gjelder turvegtrasé og grøntdrag (G1) så var nettopp en turveg sentral i Selvaag-dommen. Flertallet i Høyesterett uttalte i denne saken «at ikke utbyggingen i planområdet skal vurderes isolert», og at «at den (utbyggingen, min red.) ses i sammenheng med bebyggelsen i området for øvrig». Spørsmålet er så om turvegtrasé og grøntdrag er nødvendig. Ved at utbygger har fått vedtatt sitt ønskede alternativ, så kan man nok se kravet i lys av dette. I saksfremstillingen går det frem at rådmannen har anbefalt alternativet med lavere høyde på næringsbygget. Begrunnelsen er at Falkenborg gård er bevaringsverdig og det er lagt stor vekt på dette i utforming av bebyggelsen i områdeplanen for Leangen

³²⁶ (saksfremlegg, planid R20130020, s.6)

³²⁷ (saksfremlegg, planid R20130020, s.11)

senterområde. Falkenborg gård med grøntdrag er et viktig element i hele senterområdet, og at det derfor er viktig hvordan den nærmeste bebyggelsen utformes i detaljplanen slik at den ikke blir for dominerende ³²⁸.

Siden vedtaket ble at utbygger fikk bygge ut over maksimum høyde, kan kravet om turveg og grøntdrag (G1), som ligger ca. 250 meter unna næringsbygget ³²⁹ ses i lys av at utbyggingen «ikke skal vurderes isolert», og «i sammenheng med bebyggelsen for øvrig». Slik sett kan man finne støtte i juridisk teori om disse er å betrakte som nødvendige. Likevel vil jeg ikke nødvendigvis si at o_F3 og G1 er å betrakte som «nærmeste» iht. rådmannen sin kommentar. Parkområde o_F3 ligger også et stykke fra planområdet/kontorbygget, ca. 250 meter det også. Siden G1 og o_F3 ligger et stykke unna planområdet i forhold til de andre bydelsparkene så hadde jeg derfor forventet å kunne finne en mer spesifikk begrunnelse for hvordan/hvorfor disse var knyttet til planområdet i saksfremstillingen. Det ser dermed ut til å være støtte i juridiske kilder til at disse kan være nødvendige, men det ser ut til at begrunnelsen for etableringen av disse er noe fraværende og svak.

Et grøntdrag og en turveg i en del av områdeplanen vil dog kunne veie opp for kvaliteter som går «tapt» i nærheten av planområdet som er vedtatt. I så måte kan det argumenteres ved nødvendigheten av turvegtrasé og grøntdrag, siden det synes som at det kan være av hensyn til at «helhetsmessig verdi av Falkenborg gård som senter i områdeplanen» svekkes med det høyeste alternativet av kontor-bygget som er vedtatt, samt at kulturhistorikk og kulturminneverdi vil kunne reduseres ved utbyggingen. Eierne av Falkenborg gård trekker også frem, ikke overraskende, at det mest estetiske vil være at nabo-bygget har 5 etasjer og ikke 6, at det er dette som vil være mest skånsomt mot Falkeborg gård ³³⁰. Det er også trukket frem som et innspill fra Syklistenes landsforening at for syklende og gående i nærheten til bygget som eventuelt økes i høyde, så vil det gjøre det mindre trivelig for disse brukerne, i form av økt skygge-legging.

Det er krav om at det skal etableres tre lokalgater, to av de med fortau. Dette er et kontorbygg, som naturlig nok vil romme en god del mennesker som skal ha sitt virke og arbeid i det. For at de skal kunne ha en trygg og trafiksikker adkomst er det nødvendig med

³²⁸ (saksfremlegg, planid R20130020, s.11)

³²⁹ (Google maps, 2022)

³³⁰ (saksfremlegg, planid R20130020, s.9)

fortau og lokalgate frem til bygget. Fortau som adkomst bygger også oppunder kommunen sitt nullvekstmål for personbiler, som blant annet skal nås ved hjelp av gange ³³¹.

Veiene skal også fungere som interne gater i Leangen senterområde, som planområdet/detaljreguleringen er en del av. Brukerne av kontorbygget vil jo produsere avfall, og veiene (lokalgatene) med vendehammer for o_V3, skal sørge for at lastebil kan komme frem med vareleveranser og kunne ha plass for å snu. I tillegg til at gatene også skal sørge for at avfalls-/søppelbil skal kunne komme frem til bygget. Jeg anser dette for å være oppgaver som er påkrevet for at et kontorbygg skal fungere i praksis, da det rommer mennesker som arbeider og oppholder seg der. I så måte anser jeg det for nødvendig å kunne etablere interne vegger til bygget. Det ser likevel ikke ut til at alle vegene leder frem til bygget og det konkrete planområdet, men tjener mer for områdeplanen som helhet. Man kan derfor stille seg spørsmålet om de andre lokalgatene (med fortau), utover o_V3, er nødvendig. I Entra-saken kom lagmannsretten til at planer som skal klimahensyn, herunder løsninger for transport jf.pbl. §3-1 bokstav a og g, «vanskelig kan oppnås dersom rekkefølgekrav bare kan oppstilles for tiltak som den enkelte utbygging gjør nødvendig». I så måte kan man hevde at det er nødvendig med krav om tre lokalgater, to av de med fortau. Dog så kan man stille spørsmålstegn ved at det kan virke som om det er litt «tøffe» krav om at man skal bidra med tilskudd på alle 3 lokalgatene. Men disse kravene vil nok også kunne ses i lys av at de skal «avhjelpe ulemper» som det nye bygget/utbyggingen medfører og produserer av avfall eksempelvis, jf. argumentasjonen ovenfor. Jeg anser derfor vegene/lokalgatene som nødvendige krav.

7.2.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

Det er satt krav om detaljregulering i den overordnede områderegeringsplanen.

Utbyggingen inngår dermed som en del av en større områdeplan. Det ser ut til at krav som er satt blir sett/vurdert i lys av et større helhetsperspektiv for området. Rådmannen peker på disse helhetshensynene for området når han ikke anbefaler løsningen som faktisk ble vedtatt. Men når først detaljreguleringen med større høyde ble vedtatt, så synes det som at

³³¹ (Gjærvoll, K.2017)

kravene blir sett på som å kunne være avhjelpende/kompenserende for også områdeplanen som helhet.

Detaljreguleringen som ble vedtatt vil øke BRA og antall etasjer med kontorer fra dagens alternativ. Dermed vil utbyggingen isolert sett medføre flere mennesker i arbeid på stedet og antall kvadratmeter enn ved dagens løsning. Det er sannsynlig at den konkrete utbyggingen vil medføre økt belastning på området, blant annet ved avfall og infrastruktur-belastning, og at den derfor kan anses som den direkte foranledning til behovet for ytelsen.

Tiltak om turtrasé og grøntdrag (G1) og bydelspark (o_F3) kan som nevnt tidligere minne litt om Selvaag-saken da det er tale om en turtrasé. Men det kan også minne litt om Entra-dommen, da det er snakk om eksisterende kontor-bygg på tomten og at det er bidrag til offentlig infrastruktur, nå i form av opprusting av offentlig grønnstruktur og offentlig park. I Selvaag-saken kom Statsforvalteren i sitt fornyede vedtak etter Høyesterett-dommen at det likevel var nær nok sammenheng mellom utbyggers utbygging og behovet for oppgradering av turstien. Denne avstanden mellom utbyggingen og turstien var 1 km. De viste til at turveien ikke syntes å ligge for langt i fra utbyggingsområdet, og at kommunen ønsket at brukerne skulle ha tilgang på gode rekreasjonsområder, men at turvegen også skulle betjene nye brukere/beboere av området. I Entra-saken falt lagmannsretten ned på at det var tilstrekkelig saklig sammenheng mellom utbyggingen og tiltaket siden sumvirkninger av økt antall mennesker i området utbyggingen medfører er relevante. I tillegg til at de la vekt på at planer skal ses i lys av hensyn bak formålsparagrafen i pbl. og planer, jf. §1-1 første ledd følgende og 3-1 første ledd følgende. Hensyn som en offentlig turtrasé og grøntdrag kan ses som å falle inn under hensyn om «å sikre kvaliteter i landskapet», jf. pbl. §3-1 bokstav b eksempelvis.

Jeg har stilt spørsmål ved nødvendigheten av kravet om turvegtrasé og grøntdrag (G1) og bydelspark o_F3. Jeg ser likevel at de begge ligger betydelig nærmere i geografisk lokasjon enn det statsforvalteren også i fant å ha saklig sammenheng i sitt fornyede vedtak i Selvaag-saken. I Entra-saken la lagmannsretten også vekt på at tiltak som avhjelper behov som sumvirkninger av utbygginger kan medføre som nevnt ovenfor. I så måte er grøntdrag, turvegtrasé og bydelspark o_F3 som kan avhjelpe behov som oppstår av et økt antall mennesker i området noe som kan argumenteres for er relevant å sette som krav. At

Falkenborg gård får noe mindre gode solforhold og opplevd rekreasjonsverdi og kulturminneverdi-opplevelse kan oppveies ved bydelspark/grønt-utbygging.

7.2.7 Saklig sammenheng

Siden utbyggingen medfører et større kontor-bygg med flere BRA og etasjer enn for dagens bygg ser jeg det for sannsynlig at man kan legge til grunn at den nye utbyggingen medfører en økt belastning ved at det blir flere brukere av området. Det er et rent kontorbygg, og anleggelse av vei med tilhørende fortu i området synes å være et relevant tiltak. Anleggelse av bydelspark i nær geografisk lokasjon til bygget med beplantning, god belysning og lekeapparater vurderer jeg også til å kunne kompensere for tapt rekreasjonsverdi for det som et forhøyet kontorbygg kaster over nærområdet og naboer. Man kan jo likevel stille seg spørsmål om det er saklig sammenheng mellom et kontorbygg og grønne områder. Hvis man ser det i tråd med Entra-saken ser det likevel ut til å kunne ha relevans siden parken er regulert til offentlig bruk, og tross alt ligger 250 meter unna, som er kortere enn 1 km unna. Når det er sagt, så kan man spørre seg om ikke det ville vært tilstrekkelig med et krav om bydelsparkene i nærhet til kontor-bygget var et tilstrekkelig nødvendig krav. Krav om bydelsparker og grønndrag lengre unna planområdet ser ikke ut til å være godt begrunnet i sakspapirene i hvert fall.

Utbyggingsavtale 3 – Blaklieggen

7.3.1 Kort om reguleringen

Utbyggingsavtalen er inngått mellom Steinan Nedre Utbygging AS og Trondheim kommune.

Formålet med avtalen er å gjøre området som beskrives byggeklart i henhold til gjeldende reguleringsplan R20130009 med bestemmelser. Formålet er å sikre gjennomføring av: offentlige samferdselsesanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige ledninger, hensynssoner samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser.

7.3.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

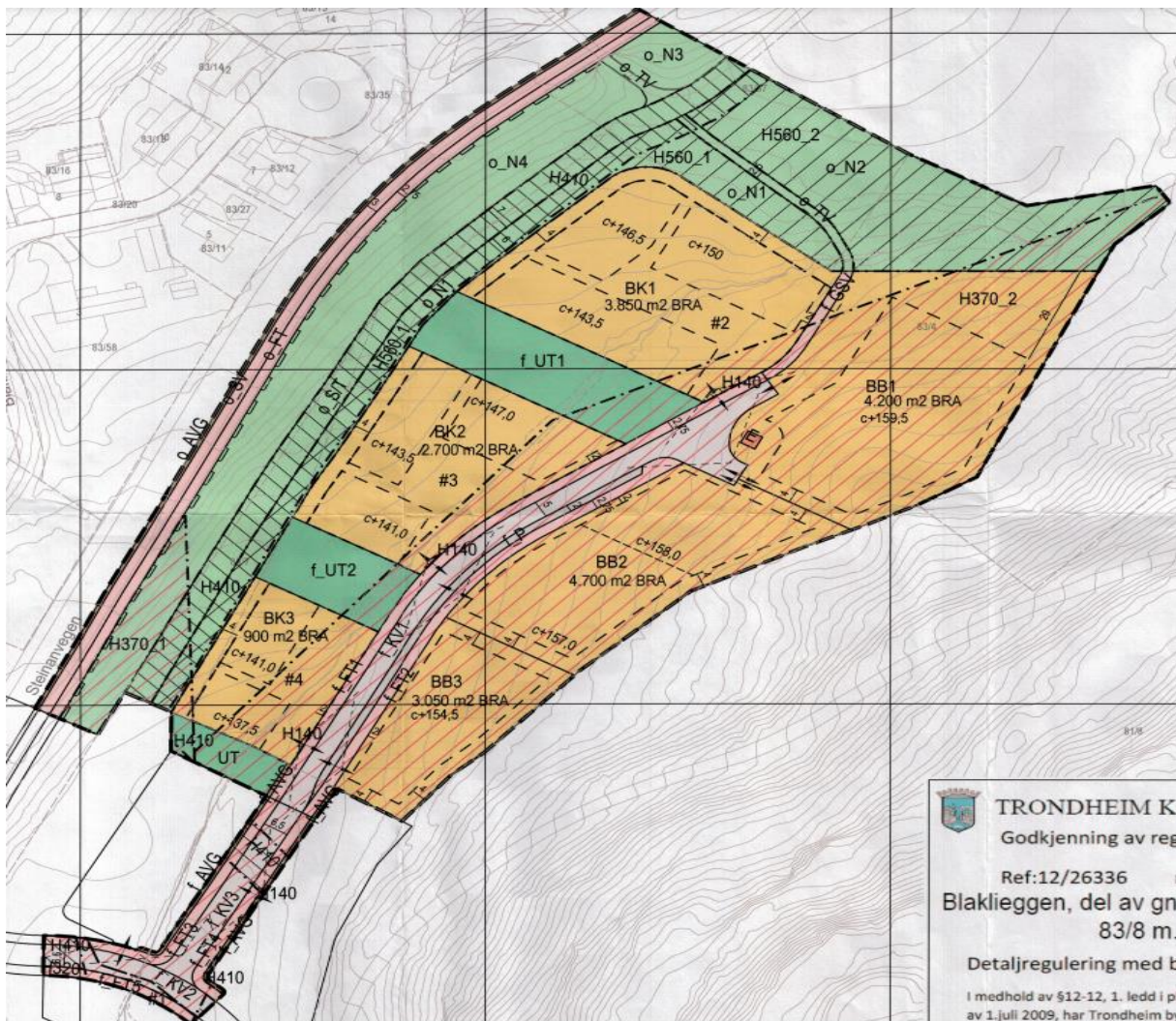
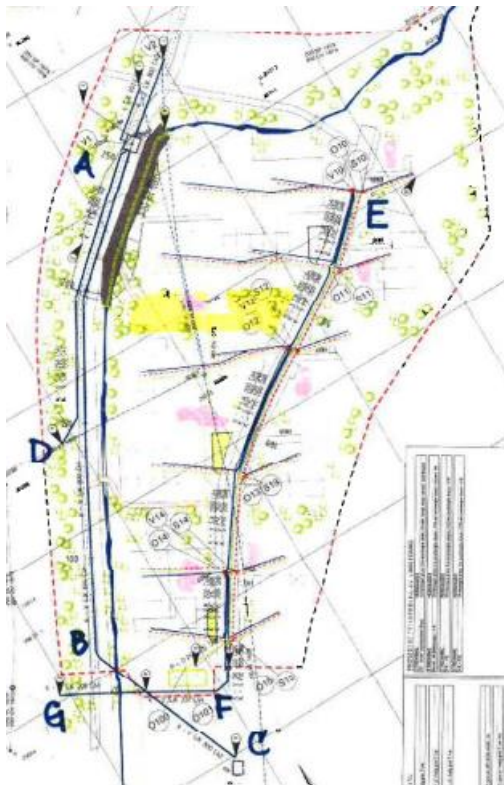
Utbygger skal yte et anleggsbidrag som tilsvarer kommunen sine netto kostnader ved prosjektering/ivaretagelse av byggherrens plikter/bygging/etablering/rigg/drift av de offentlige anlegg som omfattes av denne avtalen. Det skal også kompenseres 5% av hver faktura uten mva i adm.gebyr som en del av anleggsbidraget ³³².

I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav) ³³³:

-ny ventilkum i punkt A	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunen sine netto kostnader
-ny hovedvannledning på strekningen A-B	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunen sine netto kostnader
-nye vannledninger på strekningene A-D og F-G	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunen sine netto kostnader

³³² (utbyggingsavtale Blaklieggen, 2019, s.6)

³³³ (utbyggingsavtalen Blaklieggen, 2019, pkt.2.2)



Se ovenfor; VA-plan og plankart.

7.3.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg og funksjoner. Tiltakene innebærer blant annet omlegging av hovedvannledningen som krysser planområdet. Det planlegges bygget inntil 250 boliger i rekkehus, lav - og høyblokker i området. Planområdet ligger om lag 5 km sørøst for Trondheim sentrum. Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel ³³⁴.

Tiltakene er i henhold til pbl. §12-7 nr.10, tiltak det kan knyttes rekkefølgekrav til.

7.3.4 Tiltakene

Vedrørende kapasitet for vannforsyning og avløp så beskriver planbeskrivelsen at kommunens ledningsplan viser at det går en kommunal hovedvannledning, en overvannsledning, en ledning for spillvann og et bekkefar gjennom planområdet ³³⁵. Når det gjelder kapasitet for vannforsyning og avløp så beskrives det at ledninger må føres utenom utbyggingsområdet i planen; langs skiløype, turveg og bekkefar ³³⁶. Vannledningene gjennom planområdet legges altså om. Samt at brannvannsuttak legges til samme tilknytningspunkt som Risvollan/Stubban, kum 30303, som har god kapasitet ³³⁷.

Tiltak for bortføring av overflatevann må vurderes for at det ikke skal oppstå negative konsekvenser for bebyggelsen i området ³³⁸.

Av VA-utredningen ³³⁹ går det frem at det i planområdet i dag (før utbygging) ligger en av byens hovedvannledninger. Gjennom den nordlige del av området går to parallelle rør som i en vannkum kobles sammen og leder vann sørover i et felles rør.

Ettersom de to hovedvannledningene har en dimensjon (600 og 800) som krever 6 meter byggefri sone rundt seg, fremgår det i sakspapirene at det ble bestemt at hovedvannledningen skulle legges om rundt boligområdet. Det er valgt en dimensjon for ny

³³⁴ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.1)

³³⁵ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.3)

³³⁶ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.8)

³³⁷ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.10)

³³⁸ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.12)

³³⁹ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.3)

ledning som ivaretar kapasiteten fra eksisterende rør. Eksisterende vannledninger gjennom området legges ned etter at det nye røret er satt i drift ³⁴⁰.

I forbindelse med omleggingen er det også samstemthet fra kommunens representanter om nye kummer (3 stk.)³⁴¹. Vannkummene vil utgjøre driftspunkter for kommunen, samt skjøte sammen eksisterende og nytt anlegg. En av kummene (VK3 på kartet, jf. VA-plan s.3) vil i tillegg fungere som tilkoblingspunkt for boligfeltets interne vannforsyning. Det fremgår også av VA-planen at det på grunn av drifts- og brannvern hensyn planlegges også to kummer internt i boligfeltet.

Når det gjelder internt spillvannsystem planlegges internt spillvann samlet i en hovedstamme under feltets internveg ³⁴².

Det planlegges å sette en brannkum i toppen av internvegen. På denne bakgrunn planlegges det å tilskrive kommunen ledningstrasé med spillvann, overvann og vannforsyning i hovedstammen under internveg ³⁴³.

7.3.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

Det fremgår at hovedvannledning med dimensjon 600 og 800 krever 6 meter byggefri sone rundt seg. I og med at planområdet som skal utbygges i dag er belagt med hovedvannledning som ligger under området som skal romme boligene, så fremstår det derfor som nødvendig at det legges en ny hovedvannledning rundt det som skal romme det nye boligområdet. Det er belastningen av området for inntil 250 nye boliger som utløser dette tiltaket for å dekke behovene for ny infrastruktur av vann og avløps-ledninger som dette medfører.

Ny kum inngår også i det «interne» nettet som kobler det nye og det gamle anlegget sammen. Siden kum også har en funksjon som tilkoblingspunkt for den interne vannforsyningen og en funksjon for brann-sikkerhet, så synes det ut som tiltak om kum inngår i det man kan betrakte som et nødvendig tiltak. Det er presisert i VA-planen at ingen nybygg skal ligge mer enn 50 meter fra nærmeste brannkum ³⁴⁴.

³⁴⁰ (VA-plan , planid R20130009, s.3)

³⁴¹ (VA-plan , planid R20130009, s.3)

³⁴² (VA-plan, planid R20130009, s.4)

³⁴³ (VA-plan, planid R20130009, s.6)

³⁴⁴ (VA-plan, planid R20130009, s.3)

Det interne spillvannsystemet og overvannet planlegges samlet i en hovedstamme under feltets internveg. Det er en kjensgjerning at snø, is og nedbør gjør at det planlagte boligområdet har et behov for slike løsninger. Tomten ligger i det som beskrives som «skålformet» med en slak helling mot sør³⁴⁵. Det fremstår derfor som et hensiktsmessig og nødvendig tiltak for å lede overvann bort fra området.

7.3.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

Den nye utbyggingen medfører inntil 250 nye boliger i planområdet. Planområdet er i dag et åpent jordbruksområde, med marka i øst og boligområder i vest. Som oppsummert under i belastningsvurderingen er det derfor ikke tvilsomt at det er utbyggingen av planområdet som utløser behovet for tiltakene. Utbyggingen vil medføre økt belastning på infrastrukturen i området i form av at antall mennesker som bosetter seg der har behov for nyetablering av tilfredsstillende infrastruktur-løsninger som ivaretar helse, sikkerhet og miljøkrav som kommer som følge av at det blir en utbygging i det konkrete området, og som har den tilstrekkelig kapasitet.

7.3.7 Saklig sammenheng

De ovennevnte vurderingene tyder på at det er tilstrekkelig saklig sammenheng mellom tiltakene ny hovedvannledning, vannledninger og en ny kum i forbindelse med utbyggingen. Av VA-kartet ovenfor ser jeg at ledningene kommer i nær geografisk lokasjon til planområdet. Kommunen begrunner rekkefølgekravene ut fra den konkrete utbyggingen i området, og at den eksisterende hovedvannledningen ikke kan ligge rett under det nye boligfeltet. Det ser etter mitt syn ut som at man har lagt en korrekt forståelse av bestemmelsen til grunn, jf. Høyesterett sine lov-kriterier.

³⁴⁵ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.5)

Utbyggingsavtale 4 – Brudalsvegen 1b og 1c

7.4.1 Kort om reguleringen

Den aktuelle utbyggingsavtalen er inngått mellom Trondheim kommune og Bissmiet AS.

Avtalen gjelder å gjøre området byggeklart i henhold til reguleringsplan R20160006 med bestemmelser. Formålet er å sikre gjennomføring av offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige ledninger, offentlig grønnstruktur samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser slik de fremstår av reguleringsplan.

7.4.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster ledningsanlegg. For del av anlegg nevnt i punkt 2.1 (vannledningene)³⁴⁶, betaler kommunen 2.729.701 eks. mva. Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster fortau og turveg i henhold til vedtatt reguleringsplan.

I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav):

-ny vannledning, ny overvannsledning og ny spillvannsledning	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster. For del av anlegg betaler kommunen 2.729.701 kr eks. mva når vannledning er i drift
-fortau	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-turveg	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster

³⁴⁶ (Utbyggingsavtale Brudalsvegen, 2019, s.4)

Brudalsvegen 1B og 1C

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

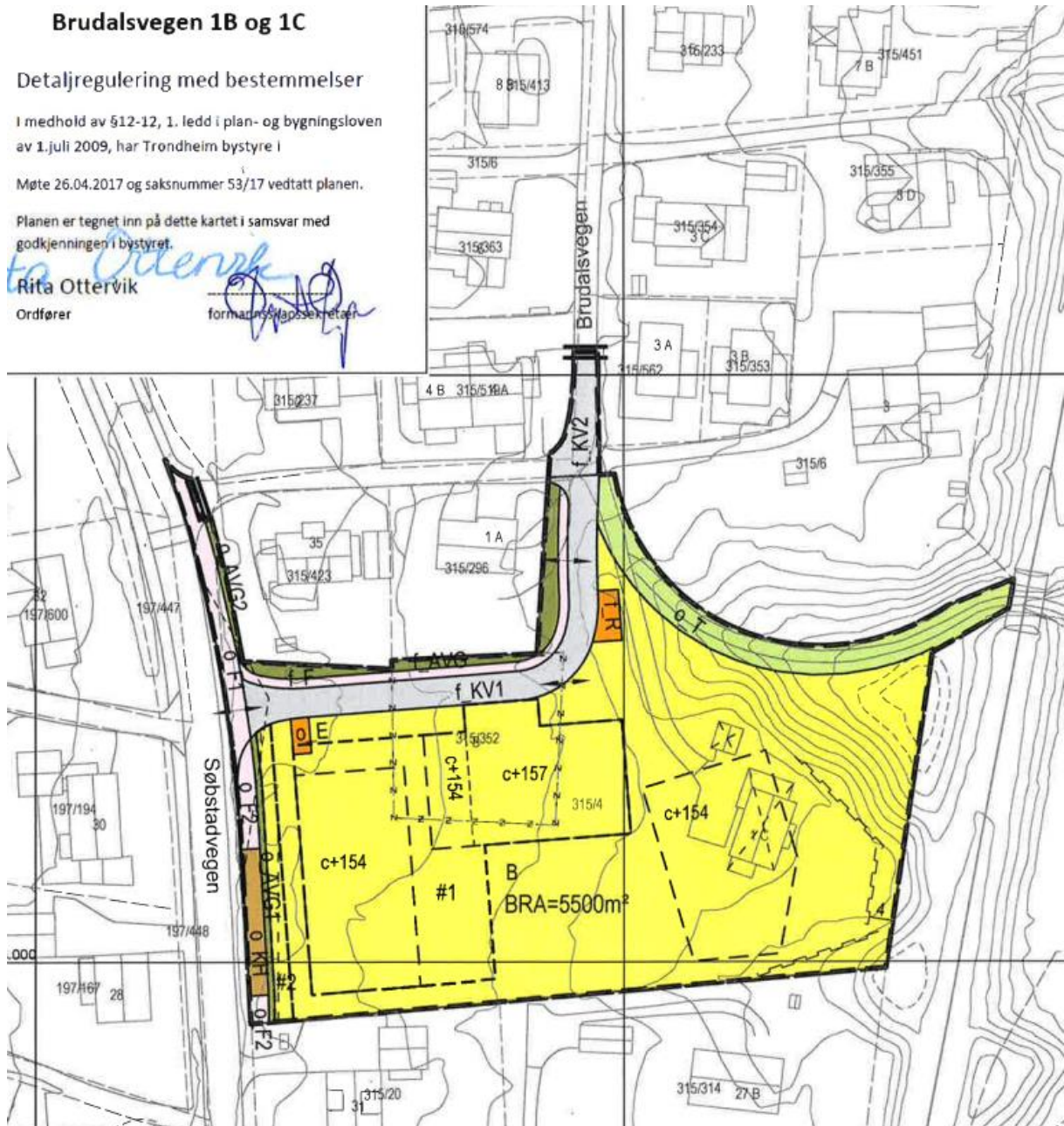
Møte 26.04.2017 og saksnummer 53/17 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik

Ordfører

formannskapetsekretær



Se plankart over.

Tiltakene er i henhold til pbl. §12-7 nr.10, tiltak det kan knyttes rekkefølgekrav til.

7.4.3 Bakgrunn for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav

Området er regulert til boligbebyggelse med småhus på inntil 2 etasjer, men er kun delvis utbygd i henhold til planen. Formålet med omreguleringen er å tilrettelegge for høyere

boligtetthet, med ca. 45 enheter fordelt på 3-4 bygninger i 3-4 etasjer ³⁴⁷. Planforslaget er i tråd med formålet i overordnet plan (boligformål i kommunens arealplan), og med kommunens ønske om fortetting i eksisterende boligområder og i områder med god kollektivdekning ³⁴⁸. Planforslaget har dog høyere utnyttning og byggehøyde enn for dagens regulering, der det er regulert til boligbebyggelse med småhus inntil 2 etasjer. Men som bare delvis er utbygd i henhold til planen ³⁴⁹.

Eksisterende boligbebyggelse har ikke antikvarisk verdi og forutsettes revet til fordel for den nye boligbebyggelsen ³⁵⁰.

7.4.4 Tiltakene

Det fremkommer i planbeskrivelsen at det ligger offentlige vann- og avløpsledninger i randsonen nord i planområdet og langs Søbstadvegen ³⁵¹. Basert på ledningskart fra Trondheim kommune vil ikke eksisterende kommunalt ledningssystem komme i konflikt planlagt utbygging for øvrig ³⁵².

Vest for tomte, i Steianvegen, ligger kommunal spillvanns- og overvannsledning som fører avløp vestover. Eksisterende bolig er koblet til privat vannledning som går gjennom nabotomtene på nordsiden. Eksisterende privat vannledning er antatt å ikke ha kapasitet nok i forhold til krav til vannmengder utløst av brannkrav. Dimensjonering av anlegget skal dermed utføres i henhold til Trondheim kommunes VA-norm ³⁵³.

Nye vannledninger skal kobles på kum 31604. Det legges en ny kommunal vannledning fra denne kummen og sørover i gangfelt i Steianvegen frem til ny kum VK1. Ny kum VK1 bygges med brannvannsuttak. Eventuelt vann til sprinkleranlegg og forbruksvann skal hentes fra VK1 ³⁵⁴.

³⁴⁷ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.1)

³⁴⁸ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.7)

³⁴⁹ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.1)

³⁵⁰ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.2)

³⁵¹ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.3)

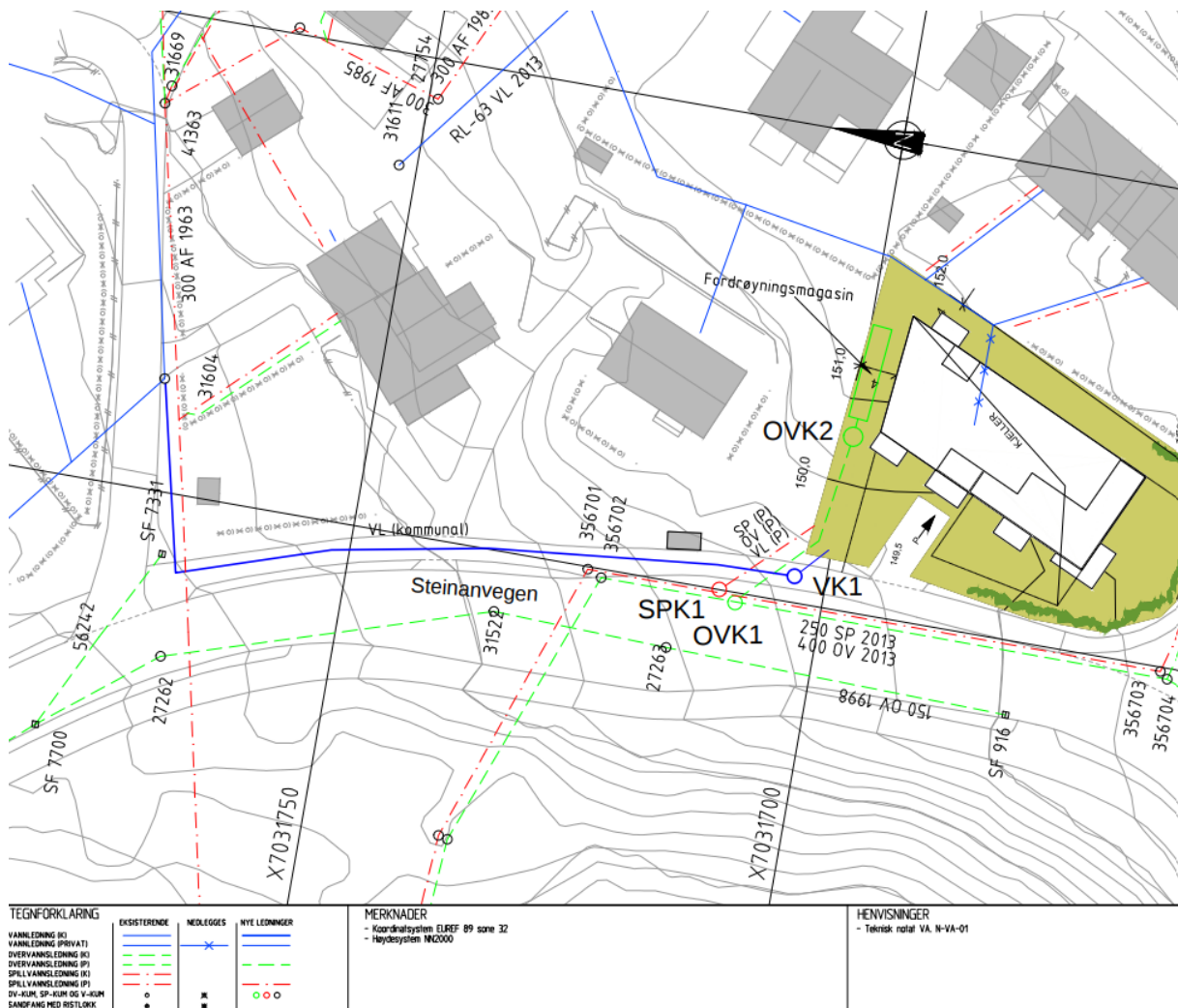
³⁵² (VA-plan, planid R20130009, s.3)

³⁵³ (VA-plan, planid R20130009, s.3)

³⁵⁴ (VA-plan, planid R20130009, s.3)

Spillvann kobles til eksisterende SP 250 i Steinanvegen. Det skal etableres en ny kum i tilkoblingspunktet. Overvann fordrøyes lokalt på nordsiden av tomta. Der er det et 4 m bredt belte fra yttervegg til tomtegrensa hvor fordrøyningsmagasin etableres. Overvannet føres videre ut til 400 mm OV-ledning i Steinanvegen. Det etableres ny kum i tilkoblingspunktet.

Se VA-planen under:



I rekkefølgebestemmelsene er VA-plan tatt med for godkjenning av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

For å gi planområdet trygg adkomst til eksisterende bussholdeplass og sikre fremtidig fortau langs østsiden av Søbstadvegen, er det regulert fortau langs østsiden av Søbstadvegen, fra ny avkjøring og nordover til eksisterende avkjøring til Brudalsvegen. Det er avklart at det vil bli ny holdeplass langs planområdet i forbindelse med planlagt superbustrasé i

Søbstadvegen. Det er planlagt fortau fra ny avkjøring og sørover ³⁵⁵. Fortau er regulert som offentlige arealer ³⁵⁶.

Det beskrives at det internt på planområdet vil oppnås at myke trafikanter og biltrafikk vil bli adskilt og uterommet skjermet for trafikk, ved å legge fortau der det er planlagt. Det vil også trygge adkomsten til den eksisterende bussholdeplass i Søbstadvegen ³⁵⁷. I forhold til folkehelse er det også ment å gi forbedre forhold for gående og syklende i området ³⁵⁸. Dette er videre ment å være i tråd med visjon om null trafikkvekst, hvor målet er at veksten i persontrafikken skal tas med gange, sykling og kollektivtrafikk ³⁵⁹.

Eksisterende gang- og sykkelveg fra Brudalsvegen til Bjørndalen blir regulert og opparbeidet som offentlig turveg med belysning og tilrettelegging i de bratteste strekkene. Det beskrives at utbedringene vil samlet skape bedre forhold for fotgjengere i området, på forbindelser som i dag brukes som skole – og fritidsveg for mange ³⁶⁰. Turvegen skal ha turvegstandard, med minimum 2,5 meter bredde samt tilrettelegging med håndløper etc. ³⁶¹. Det opplyses også om at turvegen er viktig for myke trafikanter som ett av få krysningspunkt fra øst-til vestsiden av toglinjen ³⁶².

7.4.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

Gjennom planbeskrivelsen kan vi lese at formålet med omreguleringen er høyere boligtetthet, med ca. 45 enheter fordelt på 3-4 bygninger ³⁶³. Når det gjelder VA-anlegg er det blant annet beskrevet at eksisterende privat vannledning ikke har kapasitet til å ta unna vannmengder basert på brannkrav. Lovpålagte krav, herunder brannkrav, må man kunne si går under det vi kan omtale som nødvendige tiltak i forbindelse med den nye utbyggingen.

Det vil også komme vesentlig flere beboere i området enn i dagens situasjon basert på antall nye boenheter som skal etableres. Det er naturlig å tenke seg at når man bygger disse nye

³⁵⁵ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.6)

³⁵⁶ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.11)

³⁵⁷ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.9)

³⁵⁸ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.10)

³⁵⁹ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.11)

³⁶⁰ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.7)

³⁶¹ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.15)

³⁶² (planbeskrivelse, planid R20130009, s.16)

³⁶³ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.1)

boligenhetene som alle de nye menneskene skal ta i bruk, så vil det være et fornuftig og hensiktsmessig å etablere et robust VA-anlegg som har tilstrekkelig kapasitet til å ta unna behovene som dette skaper, fra starten av. Jeg ser at det i rekkefølgekrav er stilt krav ved søknad for igangsetting at det skal følge en plan for vann og avløp som skal godkjennes av kommunen. En økt belastning på infrastrukturen, som en økt befolkning i området helt sannsynlig vil generere, ser nødvendig å møtes med en godt utbygget kapasitet for vann og avløp, som skal avhjelpe behov som oppstår som følge av dette. På kartet ser vi at de nye tiltakene for vann og avløp etableres i nær geografisk lokasjon til utbyggingsområdet.

Ved en høyere boligtetthet/nyetablering på inntil 45 boenheter, vil det også bidra til økt besøk og «trafikk» i/til området. Blant annet er det sannsynlig at det vil bosette seg flere barn og unge i området. Barn og unge bruker i større grad sykkel, sparkesykler og beina for å ta seg frem. Etablering av fortau i planområdet synes derfor ut som et tiltak som er egnet for å etablere en trygg ferdsel og adkomst til området for disse gruppene, samt også for voksne. Det er beskrevet at fortau binder sammen ganger slik at det blir en sammenheng mellom fortau og turveg, som kan fungere som et slags «gang-forbindelse» i planområdet som legger til rette for gående og syklende ³⁶⁴.

Ved hjelp av fortauet skal man også kunne ferdes fra og til fra planområdet til det planlagte nye busstoppet ved planområdet på en trygg måte. I så måte støtter tiltaket fortau også opp nullvekstmålet for bilbruk. En etablering av busstopp vil sannsynligvis øke antall mennesker som føres til og fra planområdet. Fortau som binder de på- og avstigende på busstoppet til og fra planområdet synes å være et tiltak som bøter på et behov som oppstår som følge av utbyggingen. Dette ved at flere mennesker etablerer seg der, og derfor har behov for transport til og fra med trygge adkomstmuligheter til kollektivløsningene. Dette har også en indirekte positiv effekt for nullvisjonen ved å sikre tiltak som støtter oppunder gode kollektivløsninger, som kan relatere seg til de mer overordnede hensyn som planer skal ta, jf. pbl. §3-1 første ledd følgende. Ved at fortau er regulert til offentlig arealer sikrer man også at det er god standard på fortauet som opparbeides. I plankartet ser jeg at fortauet (rosa skravert) ligger i nær geografisk lokasjon til planområdet som skal bygges ut.

³⁶⁴ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.12)

Oppgradering av turveg er tatt med som et rekkefølgekrav som skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boligene ³⁶⁵. Turvegen skal utbedres/opparbeides, fra eksisterende gang- og sykkelveg. Ved hjelp av belysning og tilrettelegging på de bratteste strekkene blant annet ³⁶⁶. Som tidligere nevnt så er det sannsynlig at det vil bli økt antall yngre beboere som også vil flytte til planområdet i forbindelse med nyetablering av flere boenheter. For at de ikke skal få et «tap» med tanke på trygg til/adkomst til området, så kan det synes som at tiltaket samlet sett kompensere for utbyggingen med å skape bedre forhold for fotgjengere i området, på forbindelser som i dag brukes som skole- og fritidsveg for mange ³⁶⁷. I en oppgradert utgave er meningen at det skal gi enda bedre ferdsel for de som bruker det til de ovennevnte forhold.

Dette tiltaket vil i et folkehelseperspektiv også være et relevant tiltak da den økte befolkningsmengden som vil etablere seg vil kunne oppleve forbedrede forhold for syklende og gående i området ³⁶⁸. Ved at turvegen skal ha turvegstandard, med minimum 2,5 meter bredde samt helårs-vedlikehold, kan man også se på dette som en forbedring/oppgradering fra dagens standard, noe som synes å være et hensiktsmessig og relevant tiltak som vil gagne de fleste brukere i området, fra både unge til eldre brukere. Dette med en forbedret standard på turveg var et moment som Statsforvalteren la vekt på i sitt fornyede vedtak etter Selvaag-dommen i Høyesterett for øvrig. Turvegen i dette tilfellet ligger rett ved planområdet, og dermed betydelig nærmere planområdet enn i Selvaag-saken. Beboerne som vil etablere seg i forbindelse med utbyggingen vil få direkte nytte og tilgang til den. Det vil med andre ord ikke falle inn under tvil om avstanden er så langt i fra planområdet at det blir tvil om det har sammenheng, som kom på spissen i Selvaag-saken. Dette indikerer at nødvendigheten av kravet er saklig begrunnet.

7.4.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

Det vil bli økt antall mennesker som vil bebo området grunnet den økte tettheten/de nyetablerte boligenhetene. Vann og avløp som skal være tilpasset dette og brannkrav som stilles i forbindelse med at man har behov for økt kapasitet anses å være infrastruktur som

³⁶⁵ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.12)

³⁶⁶ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.7)

³⁶⁷ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.7)

³⁶⁸ (planbeskrivelse, planid R20130009, s.10)

er nødvendig. Jeg ser også at det er direkte knyttet til den nye utbyggingen, da det er den økte belastningen av boenheter og mennesker som fører til at dette behovet oppstår. Utbyggingen er dermed en direkte foranledning for tiltaket.

Det ser ut til at fortauet og turvegen som skal etableres skal kompensere for at området får flere beboere. Både i form av flere gående og syklende. Disse skal også virke som en trygg «tilbringer-funksjon» som adkomst til nytt busstopp ved planområdet som er planlagt. Det ser ut til at utbyggingen med den medfølgende økte befolkningen som det vil føre til medfører sumvirkninger i form av behov for trygge traseer, og tilbringer-funksjoner fra/til planområdet som søkes dekket ved etableringen av disse tiltakene, som også vil være oppgradert med belysning og med en mer moderne standard som sikrer at fremkomst er trygget året rundt (strøing, vedlikehold etablert etc.).

7.4.7 Saklig sammenheng

Det synes som om det er saklig sammenheng av de vurderingene som er gjort mellom tiltak og utbyggingen. Utbyggingen vil medføre en såpass stor økning av mennesker som vil bruke området, at en oppgradert turveg og fortau som skal legge til rette for at disse får en trygg skole/gangveg virker nødvendig. Tiltakene har i tillegg en såpass geografisk nærhet til planområdet at de er relevante for brukerne/innbyggerne som vil bosette seg i den nye utbyggingen.

Etablering av vann og avløp i forbindelse med nybygging fremstår også som et nødvendig og fornuftig tiltak. Det sikrer at infrastrukturen har nok kapasitet. I tillegg er det lovpålagt at vannledninger skal være i tråd med brann-krav, noe som ikke synes å foreligge for dagens vann og avløp i tilstrekkelig grad. Tiltak om nye og oppgraderte vannledninger må derfor også kunne kategoriseres som nødvendige.

Jeg kan ikke se at tiltakene kommer i konflikt med Høyesterett sin forståelse.

Utbyggingsavtale 5 – Presidentveita og Munkhaugveita

7.5.1 Kort om reguleringen

Den aktuelle utbyggingsavtalen er inngått mellom Trondheim kommune og Realinvest AS. Avtalen gjelder å gjøre området byggeklart i henhold til reguleringsplan R20100089 med bestemmelser. Formålet er å sikre gjennomføring av offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige ledninger, hensynssoner samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser slik de fremstår av reguleringsplan.

7.5.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

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, samt for kompensasjon for kommunens administrasjon av anleggsbidragsmodellen tilføre kommunen et tillegg på 7% av hver faktura eksklusive mva. i administrasjonsgebyr ³⁶⁹.

I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav):

- | | |
|---|--|
| -Offentlig ledningsanlegg: det skal etableres nødvendige tiltak for overvannshåndtering med tilhørende drengarbeider. (Nødvendige kummer og tilkoblinger til/av eksisterende ledningsnett inngår i planen | 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 |
| Skal bygges kommunale anlegg som inngår i offentlige trafikkområder i henhold til vedtatt reguleringsplan: | Utbygger skal yte et anleggsbidrag som tilsvarer kommunen sine netto kostnader ved prosjektering/ivaretagelse av byggherrens plikter/bygging/etablering/rigg/drift av de |

³⁶⁹ (utbyggingsavtale Presidentveita og Munkhaugtveita, 2018, s.6)

- | | |
|---|--|
| -Munkhaugveita fra Munkegata til Schultz gate (sluk og overvannssystem er en del av trafikkanlegget). | offentlige anlegg som omfattes av denne avtalen |
| -Fortau innenfor planområdet merket (A) | 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 |

Av plankartet fremkommer det at tiltakene ligger i tilstøtende gater, nord og øst for tomten som skal bygges ut.



7.5.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav
 Hensikten med planen er å åpne for etablering av mer kontor/forretning-formål i Munkhaugtveita 5 og 7, samt å sette rammer for et nybygg på dagens parkeringsplass i nr.5. Eiendommene omreguleres fra bolig til bolig/forretning/kontor.

Planforslaget sikrer at ny bebyggelse kompletterer kvartalet og byområdet det inngår i, og området får en oppgradering i forhold til dagens situasjon. Det er samtidig i tråd med kommuneplanen å tilrettelegge for både bolig, kontor og forretning, nær et kollektivpunkt som Midtbyen ³⁷⁰.

³⁷⁰ (planbeskrivelse, planid R20100089, s.2)

Planforslaget avviker med kommuneplanens arealdel ved at bebyggelsen fritas for bilparkering på egen eiendom, samt at kravet til uterom er redusert til 15 kvm ³⁷¹.

Tiltakene er i henhold til pbl. §12-7 nr.10, tiltak det kan knyttes rekkefølgekrav til.

7.5.4 Tiltakene

Når det gjelder verneverdier så er grunnen i området fredet for bevaring av kulturlag fra Middelalderen. All graving medfører risiko for forringelse av bevaringsforholdene for disse³⁷².

Det er beskrevet at det ligger offentlige vann- og avløpsledninger i tilstøtende gater ³⁷³.

Riksantikvaren har kommet med en henstilling om at tilknytning til vann- og avløpsanlegg må skje til Munkhaugtveita, på grunn av restriksjonene på graving i grunnen. Dette er nedfelt i planbestemmelsene (§3.3) ³⁷⁴.

For gatedekke så fremkommer det at en oppgradering av Munkhaugtveita fra asfaltbelegg til veiprofil med brostein vil være med å styrke steds karakteren i området. Det beskrives at eksisterende vann- og avløpsledninger ligger i Munkhaugtveita og at gatedekket uansett vil bli berørt ³⁷⁵.

For fortau er det stilt vilkår for gjennomføring krav om opparbeidelse/istandsetting av tilgrensende gategrunn/fortausareal i henhold til Designprogram for Midtbyen ³⁷⁶.

7.5.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

Planområdet åpner for å etablere *mer* kontor/forretning. I tillegg til å sette rammer for ytterligere et nybygg på dagens parkeringsplass i nr.5. I tillegg skal boligene omreguleres fra kun bolig til bolig/forretning/kontor. Det foreslås også ny bebyggelse med høyde 3 etasjer, fra dagens 2 etasjer.

³⁷¹ (planbeskrivelse, planid R20100089, s.3)

³⁷² (planbeskrivelse, planid R20100089, s.5)

³⁷³ (planbeskrivelse, planid R20100089, s.6)

³⁷⁴ (planbeskrivelse, planid R20100089, s.12+bestemmelsene i planid 20100089, s.6)

³⁷⁵ (planbeskrivelse, planid R20100089, s.16)

³⁷⁶ (planbeskrivelse, planid R20100089, s.13)

Siden området vil bli regulert til flere formål i dag, blant annet til kontor og forretning, er det sannsynlig at man får flere besøkende og mennesker i området generelt, som skal bo og arbeide på planområdet. I tillegg til at det nye bygget som skal bygges på dagens parkeringsplass vil huse flere beboere enn de som bor der i dag.

Når det bygges nye bygg og flere bygg, vil det naturlig samles mer overvann i planområdet. At det etableres tiltak for overvannshåndtering med tilhørende drencarbeid fremstår som et hensiktsmessig og nødvendig tiltak. Disse vil for øvrig bli etablert i Munkehaugstveita, gaten rett ved siden av/bak planområdet.

Det er vedtatt at parkeringsareal på eiendommen skal fritas. Men når det etableres bolig/kontor/forretning, herunder et tilleggs-bygg, som en erstatning for parkeringsarealet så er det liten grunn til å tro at det blir færre folk som kommer til å bruke området. Et tiltak om oppgradering av Munkehaugstveita (som uansett skal graves opp i forbindelse med overvann/drens-ledninger) fra asfaltbelegg til brostein for å styrke steds karakteren i området synes å ha en meningsfull sammenheng. Befolkningsøkningen i området som helt sannsynlig vil oppstå grunnet flere bo-enheter og større kontor/forretnings-bygg kan ta glede i en oppgradert og samtidig et mere «forskjønnnet» område enn da det var plant asfalt, tilrettelagt for bil-bruk adkomst.

For fortau er det stilt krav om designprogram som for Midtbyen. Det ser ut til at fortauet dermed også skal brosteinbelegges. Dette tiltaket vil dermed være i tråd med asfaltdekket som blir byttet ut med tilsvarende, og antas å ha et bedre visuelt og harmonerende uttrykk for de besøkende til planområdet. Det fremkommer fra saksfremlegget at utvikling av eiendommen og planområdet ønskes utviklet mer «helhetlig», og dette virker å begrunne hvorfor fortau også skal brosteinbelegges ³⁷⁷.

I valget mellom brostein eller andre løsninger, så er det noe vanskelig for meg å vurdere om det er av en nødvendig art. Men ut ifra at man tydeligvis har ønsket seg en «helhetlig» og oppgradert løsning, så legger jeg til grunn at disse tiltak er ment å «avhjelpe» behov som oppstår for de som skal bruke området, som er en noe større utbygging enn det som er dagens situasjon, og dermed kan være å betrakte som nødvendige.

³⁷⁷ (planbeskrivelse, planid R20100089, s.13)

7.5.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

Utbyggingen i området fører til nye oppføring av bygninger, som vil produsere mer overvann. Etablering av ledninger for håndtering av dette samt drenering synes å se ut som et nødvendig tiltak.

Når det gjelder etableringen av veiprofil med brostein i stedet for asfaltdekke, så skal dette utføres i gaten Munkhaugtveita/Schulz gate. Det er begrunnet blant annet med at uansett så skal Munchhaugsgate, i forbindelse med overvannshåndtering, graves opp. Foranledningen synes å være den konkrete utbyggingen, som også skal medføre forsvarlig håndtering av overvann for området.

For fortauet som også skal stensettes med brostein, så synes det å komme som et automatisk tiltak ut fra at veidekket skal omtransformeres også, og slik sett ha en direkte foranledning/tilknytning med/til dette. Det vil bryte med helheten i området om dette ikke harmonerer, å ivareta «helhetlighet» for planområdet er et hensyn som er vektlagt i saksfremstillingen.

Det er flere formål som etableres i planområdet enn det eksisterende. Høyesterett har vektlagt at det er relevant å se på «sumvirkninger» i området. Formålene kontor/forretning/bolig vil medføre et større antall mennesker som beveger seg inn og ut fra området. De vil også være i større grad gående og syklende, siden parkering er fjernet. Slik sett fremstår et brosteinbelagt område som styrker attraktiviteten, enklere adkomst for gående og syklende med en mer attraktiv/skjønn oppgradering av området som å henge sammen med den nye utbyggingen.

7.5.7 Saklig sammenheng

Tiltakene i utbyggingsavtalen synes å ha en saklig sammenheng med utbyggingen. Det er geografisk nærhet med gatene som skal oppgraderes, de ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Sammenhengen med redusert parkering, flere gående og syklende og besøkende til planområdet og opprusting av asfaltdekke/portau fremstår som saklige sammenhenger og en konsekvens av utbyggingen. Etablering av nye ledninger for overvanns-håndtering er ment å ta unna blant annet vannansamling fra nye bygg i

forbindelse med utbygging på planområdet, og slik sett «utløst av behov for det aktuelle tiltaket», jf. Selvaag-dommen, og fremstår som å ha saklig sammenheng.

Man kan likevel stille seg et spørsmål om stensetting med brostein av fortauet er nødvendig eller av mer skjønnsmessig art. Ut fra lov-kriteriene som er trukket opp synes det likevel å ligge innenfor det som er tillatt.

Samlet sett virker tiltakene å ha en rimelig nær og saklig sammenheng med behovene som utbyggingen utløser. Av det jeg kan se blir ikke Høyesterett sin tolkning av bestemmelsen utfordret i utbyggingen av Presidentveita og Munkhaugtveita.

Utbyggingsavtale 6 – Sorgenfriveien 18

7.6.1 Kort om reguleringen

Den aktuelle utbyggingsavtalen er inngått mellom Trondheim kommune og Sorgenfri Utbyggingssselskap AS. Avtalen gjelder å gjøre området byggeklart i henhold til reguleringsplan R20100057 med bestemmelser. Formålet er å sikre gjennomføring av offentlige ledninger samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser ³⁷⁸.

7.6.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

Offentlige anlegg som omfattes av denne avtalen, samt rigg og drift av disse anleggene gjennomføres etter anleggsbidragsmodellen. 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 avtalen. Som kompensasjon for kommunens kostnader knyttet til administrasjon av anleggsbidragsmodellen, tilføres kommunen i tillegg 4,5% av hver faktura ekskl. mva i administrasjonsgebyr ³⁷⁹.

I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav):

-Nye kommunale vann-, overvanns og spillvannsledninger på strekningen A-B

Utbygger skal yte et anleggsbidrag som tilsvarer kommunen sine netto kostnader ved prosjektering/ivaretagelse av byggherrens. Som kompensasjon for kommunens kostnader knyttet til administrasjon av anleggsbidragsmodellen, tilføres kommunen i tillegg 4,5% av hver faktura ekskl. mva i administrasjonsgebyr (jf. utbyggingsavtalen s.5).

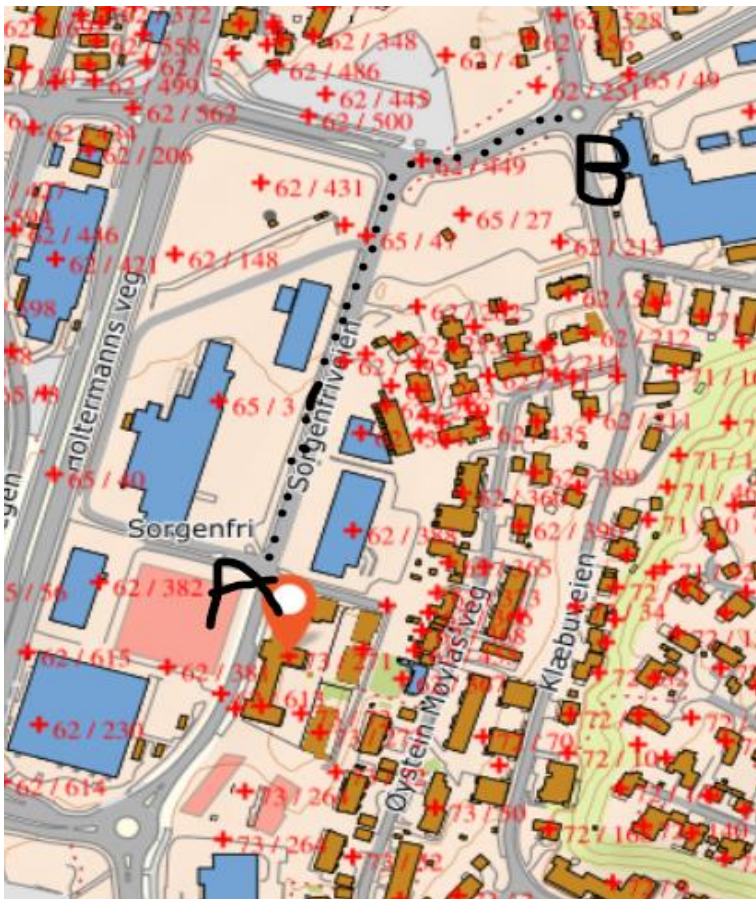
³⁷⁸ Utbyggingsavtale Sorgenfriveien 18, s.)

³⁷⁹ (utbyggingsavtale Sorgenfriveien 18, 2019, s.5)

plikter/bygging/etablering/rigg/drift av de offentlige anlegg som omfattes av avtalen

Av plankartet fremkommer det at Klæbuveien, som det separate avløpet skal tilknyttes til, blir lagt ikke langt fra Sorgenveien 18. Ellers på strekningen A-B (stiplet for å vise hvor) i Sorgenveien legges det ny:

- vannledning
- overvannsledning
- spillvannsledning
- avløpsledning





Se over; plankart samt VA-plan.

Tiltak er i henhold til pbl. §12-7 nr.10, tiltak det kan knyttes rekkefølgekrav til.

7.6.3 Bakgrunn for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav

Det aktuelle området ligger ved Sorgenfriveien. Bakgrunnen for vedtaket er at man ønsker en høyere utnyttelse av området, særlig innen bolig. Det trekkes blant annet frem at

området bør benyttes til boliger med små bruksenheter (hybler på 25 kvm) for privat boligareal for studenter og enslige, og at det er stort behov for dette ³⁸⁰.

Planforslaget innebærer en omforming tilpasset en fremtidig bystruktur. Sorgenfriveien planlegges transformert fra et sentrumsnært industriområde til en ny urban byggate med god offentlig tilgjengelighet og høy utnyttelse ³⁸¹. Det fremgår at for å omforme området til et attraktivt bymiljø vil det bli nødvendig å bygge infrastrukturanlegg. Krav (innlagte rekkefølgebestemmelser) om separat avløp i Sorgenfriveien mot Klæbuveien eksempelvis³⁸².

Av plankartet som er vedlagt utbyggingsavtalen fremgår de nye kommunale ledningene tegnet inn strekningen A-B. Ledningene ligger i Sorgenfriveien med umiddelbar nærhet til planområdet.

7.6.4 Tiltak

Håndtering av overvann skal ses i sammenheng med utskifting av avløpsnett i Sorgenfriveien³⁸³. Det er vurdert at offentlig vannledning har god kapasitet, dog med uavklart kapasitet ved sprinkling ³⁸⁴. Avløpsledningen vurderes å ha dårlig kapasitet ³⁸⁵.

For de samfunnsmessige konsekvenser er det beskrevet at planforslaget representerer byomforming av et sentrumsnært industriområde i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel. Herunder realisering av VA-anlegg ³⁸⁶.

Det beskrives videre at på grunn av dårlig kapasitet i felles avløpsledning må overflatevann fordrøyes ³⁸⁷.

7.6.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

Av planene for planområdet så beskrives det at det er tenkt en høyere utnyttning/tetthet, i tråd med overordnet arealplan. Det er både formål bolig-, kontor-, bevertnings- og

³⁸⁰ (planbeskrivelse, planid R20100057, s.2)

³⁸¹ (planbeskrivelse, planid R20100057, s.7)

³⁸² (planbeskrivelse, planid R20100057, s.1)

³⁸³ (planbeskrivelse, planid R20100057, s.4)

³⁸⁴ (planbeskrivelse, planid R20100057, s.5)

³⁸⁵ (planbeskrivelse, planid R20100057, s.12)

³⁸⁶ (planbeskrivelse, planid R20100057, s.13)

³⁸⁷ (planbeskrivelse, planid R20100057, s.14)

forretningsformål samt offentlig og privat tjenesteyting. Utbyggingen i planområdet er påtenkt med inntil 375 boliger, herav disse 175 mindre boenheter³⁸⁸. Et konservativt anslag er da at området kan øke med 675 personer (jeg har da beregnet 1 person pr «mindre boenhet» og 2,5 person i de andre boligene (200 stk. boliger). Tomten har tidligere vært benyttet til sentrumsformål/industri.

Ved å se på kartet, ser man at de nye vannledningene; ny vannledning, ny overvannsledning, ny drensledning samt ny spillvannsledning ligger inntil planområdet, i Sorgenfriveien.

Sammenhengen mellom flere mennesker og oppgraderte og nye vannledninger som skal ta unna den nye bruken som dette vil medføre virker ganske klar. Et av disse hensynene er også at et område som tidligere har vært regulert til industri antakelig ikke oppfyller dagens krav til det som settes til infrastrukturen for et boligområde. Det virker som om det er liten tvil om at utbyggingen vil medføre en økt belastning på infrastrukturen i området i form av flere folk som skal bebo i området.

Det er krav om separat avløp på strekningen med tilknytning til Klæbuveien. Klæbuveien ser ut til å ligge i «nabogata» til Sorgenfriveien, og møter denne gata i en rundkjøring, se vedlagt kart. Selv om ledningen går til et område utenfor planområdet, går det frem av Høyesterett sin dom at krav nødvendigvis «ikke skal ses isolert». Det synes som om Klæbuveien ligger så nær Sorgenfriveien i geografisk avstand at det ser ut til at det ikke rammes av vurderinger av at tiltaket ligger for langt unna planområdet, jf. Selvaag-dommen (turstien i den saken lå 1 km unna)³⁸⁹. I tillegg er kravet av en annen art enn turstien for øvrig. Et nytt avløp som skal betjene et transformasjonsområde er mindre tvilsomt enn en tursti som ligger lengre unna planområdet. Tiltaket synes å ha sammenhengen/være i tråd med Høyesterett sin oppfatning av at tiltak ikke skal ses isolert, samt synes å være av en nødvendig art.

Det er beskrevet at avløpsnettets har en dårlig kapasitet, og at derfor overflatevann må fordrøyes på grunn av denne. Ved flere mennesker som skal komme til området, så fremstår en oppgradering/utskifting av disse som et tiltak som er i tråd med det å ha en fungerende og hensiktsmessig infrastruktur som må ligge på plass før beboere skal kunne ta området/boligene i bruk. En ytterligere belastning fra flere nye beboere på et avløpsnett

³⁸⁸ (planbeskrivelse, planid R20100057, s.10)

³⁸⁹ (HR-2021-953-A)

med det som er beskrevet av å ha «dårlig kapasitet» fra før av høres ikke ut som en bærekraftig løsning. Når man først graver nye ledninger og disse kostnadene tas, synes det også hensiktsmessig å bytte til ny vannledning som sikrer fullgod kapasitet for den nye bebyggelsen som skal komme.

7.6.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

Den nye utbyggingen vil medføre økt belastning på infrastrukturen i området i form av økt antall mennesker som skal bebo området. Det er den konkrete utbyggingen som gjør at infrastrukturen må oppgraderes. Siden det er en kjensgjerning at det vil flytte flere mennesker dit samt at det vil komme til flere mennesker også i til lokalene for kontor- og forretningsformålene med besøkende og handel, så er det denne transformasjonen fra sentrumsindustri til boligområde som står frem som utbyggingen som utløser disse tiltakene.

Etter Høyesterett samt også lagmannsretten i Entra-saken er det også relevant å se på sumvirkningene og den totale belastningen av området. Sorgenfriveien 18 er et transformasjonsområde fra industri til ulike andre formål, men herunder hovedsakelig til boligformål. Det er slik sett på det rene at sumvirkninger av utbyggingene under de ulike formål medfører en endret og økt belastning på vannledningene i området.

7.6.7 Saklig sammenheng

Vurderingene som er gjort ser ut til å indikere at det er tilstrekkelig saklig sammenheng mellom tiltakene og utbyggingen. Tiltak til vannledninger er begrunnet i økt befolkningsmengde, både innen kontor-formål som nye forretningsbygg, men også som nye boliger i et område som skal transformeres. Et krav separat avløp med tilknytning til Klæbuveien utenfor planområdet fremstår som såpass nært knyttet rent geografisk at det ser ut til å ha saklig sammenheng med planområdet.

Ved denne gjennomgangen synes det sannsynliggjort at transformasjonen/utbyggingen gir en relativt stor endring på belastningen av infrastrukturen i området, blant annet i form av økt antall bo-enheter og ulike formål som forretning- og kontorformål. Kravene virker å ha en relativt nær og saklig sammenheng med behovene som utbyggingen utløser, og dermed i tråd med hva Høyesterett vektlegger.

Utbyggingsavtale 7 – Granåsen gård, østre del

7.7.1 Kort om reguleringen

Utbyggingsavtalen er inngått mellom Granås øst AS og Trondheim kommune. Formålet med avtalen er å gjøre området som beskrives byggeklart i henhold til gjeldende reguleringsplan R20130067 med bestemmelser. Formålet er å sikre gjennomføring av: offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige ledninger, hensynssoner samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser.

7.7.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

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. Det skal også kompenseres 3,8 % av hver faktura uten mva. i adm.gebyr som en del av anleggsbidraget ³⁹⁰.

I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav) ³⁹¹:

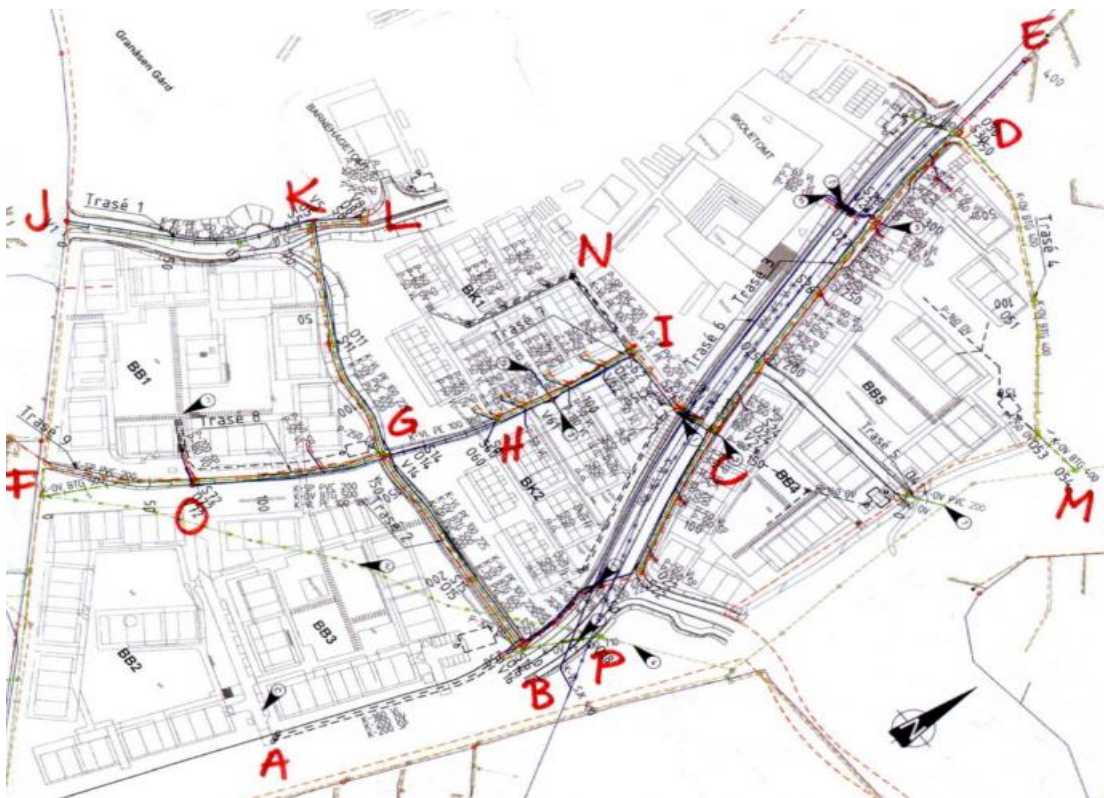
-Ny kommunal overføringsledning for vann på strekningen B-C-D	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl. mva i adm.gebyr
-Nye vann -, overvann-og spillvannsledninger på strekningen L-K-G-B-C-D	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl. mva i adm.gebyr
-Nye vann -, overvann- og spillvannsledninger på strekning O-G	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl. mva. i adm.gebyr

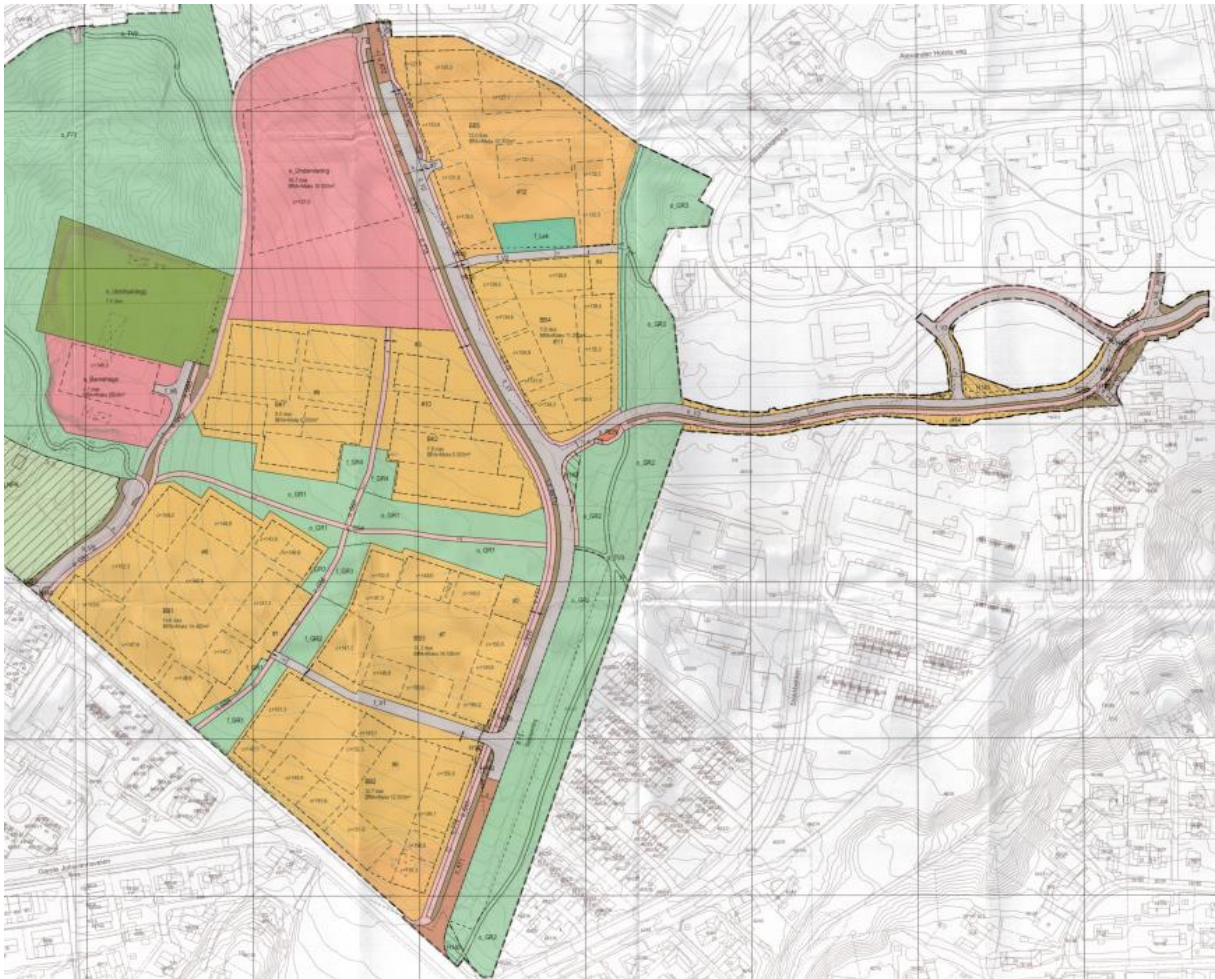
³⁹⁰ (utbyggingsavtale Granåsen, 2019, s.7)

³⁹¹ (utbyggingsavtale Granåsen, 2019, s.4)

-Nye vann -, overvann- og spillvannsledninger på strekning H-I-C	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl. mva i adm.gebyr
-Nye vann -, overvann- og spillvannsledninger på strekning N-I	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl. mva. i adm.gebyr
-Nye vann og overvannsledninger på strekningen J-K	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl.mva i adm.gebyr
-Nye vann- og spillvannsledninger på strekningen F-O	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl.mva i adm.gebyr
-Ny overvannsledning på strekningen B-P	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl.mva i adm.gebyr
-Ny overvannsledning på strekningen D-M	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl.mva i adm.gebyr
Det skal prosjekteres og bygges anlegg som inngår i offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, slik vist i reguleringsplankart:	Utbygger yter et anleggsbidrag som tilsvarer kommunens sine netto kostnader samt 3,8% av hver faktura ekskl.mva i adm.gebyr

- kjøreveg
- fortau
- gang/sykkelveg
- tekniske anlegg
- grøntareal
- kollektivtransport
- kollektivholdeplass





Se vedlagt over; ledningsplan samt plankart.

Tiltakene er i henhold til pbl. §12-7 nr.10, tiltak det kan knyttes rekkefølgekrav til.

7.7.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav

Hensikten med planen er å legge til rette for ca. 800 boenheter i blokk og rekkehus, ungdomsskole med fleridrettshall, barnehage og idrettsanlegg³⁹². Planforslaget bygger opp om kvalitetene i området rundt Granås gård³⁹³.

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 ble det meste av eiendommen, ca. 141 daa på østsiden av Granåsen gård, omdisponert fra landbruksformål til «kombinert bebyggelse og anlegg»³⁹⁴.

³⁹² (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.1)

³⁹³ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.3)

³⁹⁴ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.2)

Den trinnvise utbyggingen er gjennomgått med grunneier i forhold til å opprettholde drift av landbruksareal som ikke umiddelbart bygges ut. Gjennom den foreslåtte utbyggingsrekkefølgen, vil driften kunne opprettholdes på en tilfredsstillende måte gjennom hele utbyggingsperioden ³⁹⁵.

7.7.4 Tiltakene

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal plangodkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til boligformål ³⁹⁶, samt innenfor arealer avsatt til «undervisning», «offentlig idrettsanlegg» og arealer avsatt til «felles grønnstruktur»³⁹⁷.

Det beskrives at planforslaget bygger opp om kvalitetene rundt Granås gård. Offentlige friområder og grønnstruktur med turstier er godt ivaretatt. Veier, inkludert gang- og sykkelveitilbudet har i all hovedsak fått forsvarlig utforming. Dog med et unntak, eksisterende gang- og sykkelveg, o_GS2, nord-sør langs jordet; den er bratt ³⁹⁸.

Når det gjelder gangforbindelsen mellom Brundalen barneskole og den nye idrettshallen er det tenkt at barna skal følge gang- og sykkelvei langs kjørevei (Aunegrenda), med lysregulert kryssing lengst nord i stamruteveien ³⁹⁹. Det er registrert to opplevde trafikkfarlige områder nær Brundalen skole ⁴⁰⁰.

Busstrasé er planlagt i tråd med busstraseén som ligger inne i kommuneplanens arealdel ⁴⁰¹. Det tar 20 minutter med bil til sentrum ⁴⁰².

³⁹⁵ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.7)

³⁹⁶ (bestemmelsene, planid R20130067, s.4)

³⁹⁷ (bestemmelsene, planid R20130067, s.8)

³⁹⁸ ((planbeskrivelsen, planid R20130067, s.3)

³⁹⁹ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.3)

⁴⁰⁰ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.2)

⁴⁰¹ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.3)

⁴⁰² (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.2)

Offentlig kjørevei med tilliggende fortau og sykkelvei frem til det enkelte utbyggingsområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig eller skole ⁴⁰³. Ved vei, o_V5, skal det anlegges kantstein innenfor areal avsatt til «annen veggrunn- grøntareal» ⁴⁰⁴.

Gang-/sykkelveg skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg ⁴⁰⁵.

Innenfor areal avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1 kan det etableres to hente-/bringeplasser. Når det gjelder annen veggrunn – grøntareal, så skal det etableres støyskjermer på inntil 2 meter i deler av planområdet ⁴⁰⁶.

Når det gjelder traseér for kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2, skal disse benyttes til busstrasé, den ene traseen skal benyttes som atkomstveg til undervisning ⁴⁰⁷.

Kollektivholdeplass skal etableres med kantsteinstopp. Ventebod, sykkelparkering tillates oppført ⁴⁰⁸.

7.7.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

Det aktuelle området ligger ved Grånåsen gård. I og med at det ikke er boliger i området i dag, så blir det jo en større endring i planområdet. Fra landbruksformål til kombinert formål bebyggelse og anlegg ⁴⁰⁹. Av planen fremgår det at det er påtenkt inntil 800 boliger, samt at det også er ungdomsskole med fleridrettshall, barnehage og idrettsanlegg som skal etableres. Når man tar høyde for alle folkene som kommer til å bruke disse bygningene og boligene som skal oppføres, så er det selvsagt slik at dette krever et vann- og avløpssystem som har en tilstrekkelig kapasitet og teknisk stand til å håndtere det. I tillegg et lednings-system som kan ta unna overvann som produseres på området, og som heller ikke skal renne ut i veiene på området eksempelvis. Det virker nødvendig at man etablerer et tilstrekkelig vann- og avløpssystem for planområdet.

Det er beskrevet at veiene, inkludert gang- og sykkelvegtilbudet, har fått en forsvarlig utforming. Med unntak av eksisterende gang- og sykkelvei, som er bratt. I planområdet vil

⁴⁰³ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.4)

⁴⁰⁴ (bestemmelsene, planid R20130067, s.9)

⁴⁰⁵ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.9)

⁴⁰⁶ (bestemmelsene, planid R20130067, s.10)

⁴⁰⁷ (bestemmelsene, planid R20130067, s.10)

⁴⁰⁸ (bestemmelsene, planid R20130067, s.10)

⁴⁰⁹ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.1)

det kunne argumenteres med at selv om eksisterende gang- og sykkelvei ikke er optimal, har man kompensert dette med at man har tilført nye gang- og sykkelveier som er av god standard. Det virker å være i tråd med det rettslige skranken om at man da i prosjektet «dekker reelle behov som forsterkes av utbyggingen»⁴¹⁰, med oppføringen av de nye gang- og sykkelveiene.

Veiene er beskrevet å tjene som felles atkomstveg til de ulike boligfeltene, samt også benyttes til varelevering, avfallshåndtering, drift og vedlikehold for barnehagen og idrettsanlegget. I et slikt større prosjekt som dette, så er det naturlig at man har flere atkomstveger da disse leder frem til de ulike boligfeltene, som ligger i litt ulik geografisk retning i planområdet. Da disse veiene knytter seg til å betjene nødvendige behov som avfallshåndtering og varelevering, samt også for gjester og beboere å ta seg frem og tilbake til egne boliger anser jeg de som nødvendig infrastruktur for å knytte planområdet sammen.

Tilknyttet veiene så ligger det henholdsvis fortau, gang-/sykkelveg og sykkelveg. Det fremkommer i planforslaget at den nye ungdomsskolen kommer til å få 600 elever. Det skal også komme en barnehage og en idrettshall. Brukere av disse er i stor grad barn og unge. Det kommer frem at det er opplevd to trafikkfarlige områder nær skolen. Tiltak som fortau, gang-sykkelveg og sykkelveg vis-a-vis veien samt også i kryss internt på planområdet mellom boligfelt og skole/barnehage slik at adkomsten blir trafiksikker for de gående og syklende virker for meg å fremstå som hensiktsmessige tiltak for å oppfylle pbl. sin formålsparagraf §1-1 femte ledd samt også oppfyllelse av pbl. §3-1 bokstav h.

Det er også avsatt to hente-/bringe plasser (annen veggrunn-tekniske anlegg). I et såpass stort planområde som dette ser det også til at det skal være variert aktivitet med idrettshall, samt skole og barnehage så er det naturlig at det også vil være en del besøkende/tilreisende som kommer til å bruke området, selv om de ikke bor på området. For at disse personene skal kunne bringes/hentes til eksempelvis idrettshall på kveldstid, kan en bil-basert henting være det mest realistiske. Slik sett virker det som at tiltaket er i tråd med Høyesterett sin uttalelse om at det «dekker reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen».

⁴¹⁰ (HR-2021-953-A)

Av planbeskrivelsen så går det frem at trafikk- og støyanalysene virker at virkningene vil være akseptable ⁴¹¹. Beregninger viser blant annet at det vil bli en økning i 1 dB for boliger nord for Leistadvegen som følge av etablering av 270 boliger. Det er ansett som en lite merkbar endring i lydnivå ⁴¹². Boliger sør for Leistadvegen vil få en økning på 2-3 dB i lydnivå. På vestsiden er det blokker med gjennomgående leiligheter, hvor alle har balkong og tilgang på uterom på stille side. På østsiden er det også blokker med innglassede balkonger, og tilgang til annet uterom på stille side av borettslagets eiendom. Det er differensiert i planområdet hvor støy virker mest inn, og tiltak er derfor satt inn i form av støyskjerm ved veier der det er beregnet mest forhøyet støy. Dette virker å være i tråd med Høyesterett som i Selvaag-dommen uttalte at rekkefølgebestemmelser som dekker reelle behov som «avhjelper ulemper som utbyggingen fører til» kan kommunen oppstille. Det kan diskuteres om støyskjerm vil være nødvendig siden det ikke foreligger rapport om at det vil bli et meget forhøyet nivå. Hadde man bodd i boligene som ble berørt ville man nok ha ønsket det vil jeg dog anta. Det kan være at utbygger ikke anser dette for å være et tiltak med så mye «hazzle» at de godtar kravet uten protester, selv om dette blir min egen antakelse. Det virker uansett å falle innenfor det retten mener å kan være et nødvendig tiltak da det er på det rene at det vil avhjelpe ulemper som utbyggingen medfører.

Det skal også etableres kollektivtransport og kollektivholdeplass, i form av traseér som skal brukes av buss og ikke være gjennomkjørbar for personbiltrafikk ⁴¹³. Det er på det rene at det skal etableres skole/undervisning på området, og et effektivt transportmiddel i så måte er buss. Å anlegge en busstrasé med dertil tilhørende kollektivholdeplass for dette formålet virker derfor hensiktsmessig. Det faktum at det også skal bygges inntil 800 boligenheter på planområdet tilsier at det virker til å være et «markedsmessig» stort nok antall mennesker som kan komme til å benytte seg av tiltaket. Det er også opplyst om at det tar 20 minutter til byen med bil fra området. Siden dette er såpass langt fra byen, antar jeg at det vil kunne være en del personbil-transport i området i utgangspunkt om man ikke tilrettelegger for gode kollektiv-løsninger. Tiltak som tilrettelegger for Trondheim sin målsetning om å nå et nullvekstmål for biltrafikken bidra i positiv grad til å kunne nå dette målet ved å etablere gode alternativer til bil-basert adkomst/fremkomst. Ved etableringen av så mange nye

⁴¹¹ (planbeskrivelsen, planid R20130067, s.1)

⁴¹² (bestemmelsene, planid R20130067, s.5)

⁴¹³ (bestemmelsene, planid R20130067, s.10)

beboere i planområdet, så mener jeg at en busstrasé med påfølgende dekning for buss som skal transportere beboere frem og tilbake til planområdet klart er med å dekke reelle transport-behov som utløses av utbyggingen⁴¹⁴. Krav om busstrasé kan også ses i lys av formålsparagrafen pbl. §1-1 første ledd som tilsier at loven «skal fremme bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner». Et krav som bidrar til å senke bilbruk på planområdet, og fremmer kollektiv-dekning fremstår således som hensiktsmessig, og i tråd med overordnede føringer i loven.

7.7.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

Dette er et helt nytt område som skal utvikles fra dyrka mark til blokk og rekkehus samt ungdomsskole med fleridrettshall, barnehage og idrettsanlegg. Utbyggingen av planområdet medfører at infrastruktur tilknyttet dette også må utvikles/etableres for å kunne betjene beboerne som skal flytte til området. Utbyggingen fremstår derfor som den konkrete og direkte foranledningen til kravene.

Ungdomsskole med fleridrettshall, barnehage og idrettsanlegg medfører at det i tillegg til beboere som skal bo i de nyetablerte boligenhetene som skal etableres, sannsynligvis også blir flere «eksterne» brukere av planområdet. I Entra-saken kom lagmannsretten til at krav som øker kapasiteten på kollektivtrafikk som betjener området, herunder tiltak som holdeplass for kollektivtrafikk og tiltak for å gjøre sykkeladkomst lettere og tryggere var å kunne anses som nødvendige. Jeg anser derfor at tiltak som busstrasé, bussholdeplass, fortau, gang-/sykkelveg samt hente-/bringe plasser som skal betjene summen av interne og eksterne beboere frem og tilbake fra planområdet som å være et nødvendig tiltak.

7.7.7 Saklig sammenheng

Kravene som er satt i utbyggingsavtalen ligger i nær geografisk lokasjon til planområdet. Den relativt store utbyggingen i planområdet med både undervisning, barnehage og idrettshall tilsier at bruken av vei, fortau, sykkelveg, gang-/sykkelveg vil betjene den økte mengden av mennesker som vil ta området i bruk, og som dermed vil ha et reelt behov for adkomst/tilkomst til disse i planområdet. Krav om støyskjerm er satt i deler av området

⁴¹⁴ (HR-2021-953-A)

basert på en faglig vurdering og geografisk lokasjon av der det foreligger et målt forhøyet nivå. Man kan likevel stille spørsmål om dette er et nødvendig tiltak. Men jeg anser det som å falle inn under de juridiske skrankene som Høyesterett har trukket opp. Videre vil en busstrasé tjene både miljøet og være en fordel for både beboerne i området og de tilreisende med økt hyppighet og flere alternativer til å ta seg frem til idrettshall eksempelvis. Dette er hensyn som er i tråd med formålsparagrafen pbl. §1-1 om bærekraftig utvikling, jf. bestemmelsens første ledd samt barn og unges interesser, jf. bestemmelsens femte ledd. Det synes for meg som disse kravene «tjener interessene i utbyggingsområdet», jf. forarbeidene til pbl. § 17-3 tredje ledd. De ovennevnte vurderingene peker i retning av at det er tilstrekkelig saklig sammenheng mellom kravene og utbyggingen. Både støyskjerm, busstrasé, fortau, gang-/sykkelveg, vei frem til boligområdene og hente-/bringe plasser ser ut til å være/dekke reelle behov, som tjener interessene i utbyggingsområdet, og som oppstår av denne utbyggingen.

Jeg har således ikke funnet krav som går står i motsetning til det som Høyesterett har trukket opp i denne utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtale 8 - Falkenborgveien 36

7.8.1 Kort om reguleringen

Den aktuelle utbyggingsavtalen er inngått mellom Trondheim kommune og Leangen Invest AS. Avtalen gjelder å gjøre området byggeklart i henhold til reguleringsplan R20120032 med bestemmelser (og gjelder under K467 Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll). Formålet er å sikre gjennomføring av: offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, eventuelle offentlige ledninger, offentlig grønnstruktur samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser slik de fremstår av arealplanene ⁴¹⁵.

7.8.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster ny kommunal vannledning på strekningen A-B-C, samt nye kommunale overvanns- og spillvannsledninger på strekningen A-B. Forutsatt at utbygger får dispensasjon fra reguleringsplanen skal utbygger prosjektere, bygge og bekoste opparbeidelse av veg, sykkelveg med fortau og trafikkdel. Kommunen plikter å yte et tilskudd for merkostnaden ved å etablere de offentlige samferdselsanlegg som nevnt over. Størrelsen på tilskuddet skal dokumenteres gjennom innhentet pristilbud og godkjennes av kommunen, og uansett begrenses oppad til kr.150.000 ⁴¹⁶.

I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav):

- | | |
|---|---|
| -ny kommunal vannledning på strekningen A-B-C | Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster |
| -nye kommunale overvanns- og spillvannsledninger på strekningen A-B | |
| -Opparbeides Veg o_V, sykkelveg med fortau og trafikkdel i Falkenborgveien på strekningen A-B i bilag I og II | Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster. Kommunen plikter å yte et tilskudd for merkostnad ved å etablere offentlig samferdselsanlegg som ønsket, oppad begrenset til 150.000 |

⁴¹⁵ (utbyggingsavtale Falkenborgveien, 2021, s.1)

⁴¹⁶ (utbyggingsavtale Falkenborgveien, 2021, s.5)

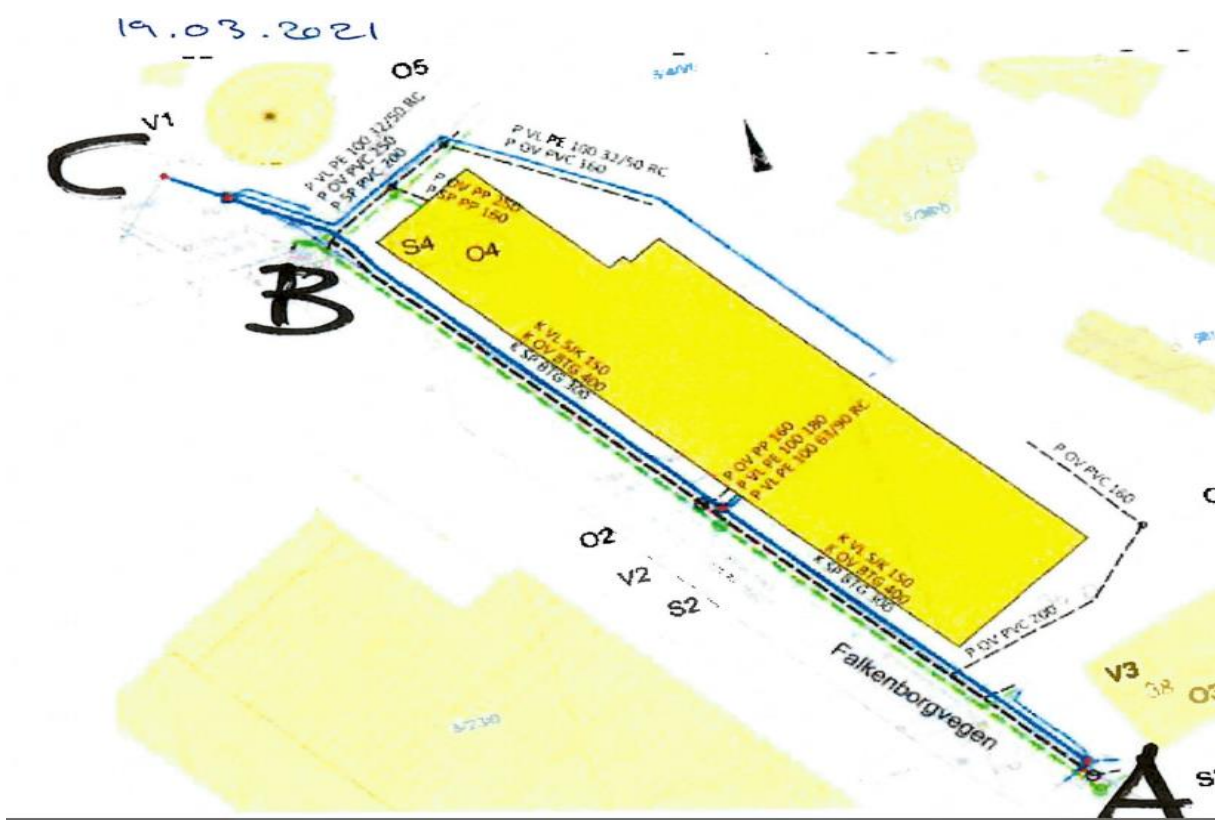
<p>-Opparbeides veg o_V og fortau i Leangenveien på strekningen B-C i bilag I og II</p>	<p>Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster. Kommunen plikter å yte et tilskudd for merkostnad ved å etablere offentlig samferdselsanlegg som ønsket, oppad begrenset til kr. 150.000.</p>
---	---

De to nederste tiltakene i tabellen er gitt under forutsetning om at dispensasjon innvilges, og jeg forutsetter at dette blir gitt i den videre behandling av saken ⁴¹⁷.

Tiltakene er tiltak som det kan settes rekkefølgekrav til, jf. pbl. §12-7 nr.10.

Av plankartet og bilaget for vann og avløp, se vedlagt under, fremkommer det at tiltakene ligger i nær geografisk lokasjon til planområdet:

⁴¹⁷ (utbyggingsavtale Falkenborgveien, 2021, s.4)



7.8.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav
Hensikten med den nye reguleringsplanen er å rive eksisterende næringsbygg og tilrettelegge for utbygging av næringsvirksomhet med tilhørende anlegg og funksjoner. Bebyggelsen oppføres i 4 etasjer med teknisk rom på taket. Bilparkering og sykkelparkering etableres i kjeller, samt utendørs på tomten. Det planlagte bygget plasseres på tomten parallelt med veien, der dagens bygg står. Gjeldende arealplan for området (fra 2005) fastsetter generelt en høyde på bebyggelsen i dette området på 6 etasjer og er en del av regulert næringsområde ⁴¹⁸.

Eksisterende bygg på tomten er i to etasjer og inneholder i dag håndverkervirksomhet og salgsarealer ⁴¹⁹. Tomten ligger i et område som er i endring, med utbygging av vegsystemet og ny bolig-forretningsforbindelse ved Strindheimkrysset ⁴²⁰.

En hovedutfordring i planarbeidet har vært avveining mellom ønsket om god utnyttelse av tomten og hensynet til det bevaringsverdige gårdsanlegget ⁴²¹.

7.8.4 Tiltakene

Det fremkommer i planbeskrivelsen at før det gis rammetillatelse skal det foreligge plan for disponering av overvann, godkjent av kommunen ⁴²².

Av planbeskrivelsen fremgår det videre at området i dag ikke brukes av barn og unge ⁴²³.

Det skal reguleres inn areal til sykkelfelt, grøntrabatt og fortau langs Falkenborgveien. Ettersom flere eiendommer i området kan bli utviklet med høyere utnyttelse og dermed sannsynligvis medføre større trafikk av fotgjengere og syklistere til området, vil det være aktuelt å oppgradere vegløsningen med bedre skille mellom trafikantgruppene. Det fremgår at det er intensjonen at den nye kontor- og forretningsbygningen skal sette en arkitektonisk høy standard for en utvikling av hele industriområdet i Leangen ⁴²⁴.

⁴¹⁸ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.1)

⁴¹⁹ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.4)

⁴²⁰ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.4)

⁴²¹ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.1)

⁴²² (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.6)

⁴²³ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.4)

⁴²⁴ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.6)

7.8.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

Det er på det rene at den nye bygningen vil ha flere etasjer, og derfor vil bli større i omfang enn dagens bygning. Samt i tillegg inneha flere formål enn dagens. Den nye utbyggingen skal romme formålene forretning/kontor/tjenesteyting (forutenom vei, fortau, sykkelveg og grøntareal). Ved større bygninger vil det oppstå mer overvann enn for mindre bygninger som må håndteres. Logisk sett, når man produserer overvann på egen tomt, kan man ikke be naboen om å håndtere det. Ifølge loven har man selv ansvar for vannet som eiendommen til hjemmelshaver produserer ⁴²⁵. Når det gjelder spillvanns-ledningene og den nye vannledningen på strekningene A-B og A-B-C, så ser jeg at de har en tilknytning til planområdet ved at de ligger i umiddelbar geografisk nærhet til området. Det er naturlig at når det skal bygges et helt nytt bygg, så oppgraderes og fornyes også vann- og avløpsledningene. Ved at bygningen skal romme flere etasjer enn for dagens bygning samt også inneha flere formål enn for dagens bygg legger jeg til grunn at etableringen av disse nye vann-ledningene er hensiktsmessig og nødvendig.

Det fremgår av planbeskrivelsen at tomten ligger i et område som er i endring, og at det øst for planområdet også vil kunne skje en utvikling med ny virksomhet med høyere utnyttelse⁴²⁶. Samt at det antas at der hvor flere eiendommer i området kan bli utviklet med høyere utnyttelse vil det etter hvert kunne komme flere fotgjenger og syklist, og at det dermed vil være aktuelt å oppgradere vegløsningen med bedre skille mellom trafikantergruppene ⁴²⁷. Videre beskrives området å ligge relativt sentralt i byen med god kollektivtilgjengelighet og relativt godt utbygget gang- og sykkelvegnett, samt nær Leangen stasjon for tog, og at det derfor er viktig at det legges opp til høy utnyttelse for tomten og tomter i nærheten ⁴²⁸. Man kan dermed spørre seg om tiltakene er nødvendige, siden det allerede i dag foreligger kollektivdekning i form av gang- og sykkelvei. I tillegg til at e-det «spekuleres» i at det blir mer utbygging med høyere utnyttelse i nærheten av planområdet i fremtiden, og at det også av den grunn dermed antas at det vil komme enda flere mennesker til området med tiden, mer enn det den nye utbyggingen isolert også vil medføre. I Entra-saken gikk lagmannsretten inn på noen av de samme vurderingene.

⁴²⁵ (Gl. §2)

⁴²⁶ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.4)

⁴²⁷ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.6)

⁴²⁸ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.7)

Lagmannsretten kom i den saken til at det var saklig sammenheng mellom økt utnyttelse ved utbygging og tiltak for å øke kapasitet på kollektivtrafikk-løsninger i et område. Retten kom også i den vurderingen at en avstand på 1 km fra utbyggingsområdet til tiltak om sykkelvei heller ikke var for stor til at det ikke kunne anses å ha saklig sammenheng.

I denne saken ser jeg av plankartet at kollektivtiltakene sykkelveg og fortau ligger rett i nærhet til planområdet, i gaten rett ved. Når man sammenholder dette med at den nye utbyggingen har en høyere utnyttelse og dermed sannsynligvis vil generere flere besøkende/brukere av området synes det å være saklig sammenheng mellom belastningen utbyggingen medfører og de behov som er ment å avhjelpes gjennom tiltak som er satt som krav, i denne saken kollektivtrafikk-løsninger og vann/overvanns-ledninger.

7.8.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

Utbyggingen vil medføre større bygning, som vil produsere mer overvann. I tillegg vil det bli et økt antall etasjer med flere formål. Det er derfor sannsynliggjort at det er den nye utbyggingen som vil medføre behov for økt kapasitet for denne type infrastruktur. Flere formål og etasjer i og for bygget, vil høyst sannsynlig generere økt besøk og antall mennesker som vil ta bruk av området. Etablering av nye vannledninger for å dekke kapasitets-behovet som utløses av dette ser ut til å ha en sammenheng med den konkrete utbyggingen.

Som nevnt ovenfor i Entra-saken la lagmannsretten vekt på at sumvirkninger er et relevant hensyn i området ved utbygging av kollektivløsninger. I denne saken er det stilt krav om fortau, sykkelveg og skilledeler selv om det allerede foreligger en «relativt godt utbygd gang- og sykkelveg»⁴²⁹ i området. Man kan i så måte stille seg et spørsmål om det er nødvendig. Det er beskrevet i planbeskrivelsen at planområdet ligger relativt sentralt til, med også annen utbygging av ny bolig- og forretningsbebyggelse og vei i nærheten⁴³⁰. Det er derfor begrunnet at gode kollektivløsninger for fremtiden og nåtiden skal foreligge. Det er også beskrevet at man forventer et økt antall mennesker som kommer til å ta bruk av området i fremtiden da det ligger kollektivløsninger i nærheten i form av togstasjon samt at det også

⁴²⁹ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.7)

⁴³⁰ (planbeskrivelsen, planid R20120032, s.4)

planlegges ny busstopp i området. Når man legger til grunn det lagmannsretten kom frem til vedrørende kollektivløsninger i lys av sumvirkninger som kan oppstå som følge av økt utnyttelse/tetthet også noe utenfor planområdet av nærliggende eiendommer i tillegg til den aktuelle utbyggingen, synes det likevel ikke å være motsetning med de krav som foreligger i denne saken.

7.8.7 Saklig sammenheng

I plankartet kan jeg se at både vann/overvann-ledninger, samt nytt fortau, trafikkdeker og sykkelveg blir liggende i gaten rett ved planområdet. Dette ser jeg på strekningen Falkenborgveien, samt i Leangenveien. I Entra-saken kom lagmannsretten til at selv med en avstand på 1 km så var det en saklig sammenheng med anleggelsen av ny sykkelveg for å betjene det økte behovet som utbyggingen og sumvirkninger genererte. I denne saken ligger de aktuelle tiltakene i umiddelbar geografisk nærhet i de nærmeste gatene til planområdet. Jeg har derfor kommet til at tiltakene har en saklig sammenheng.

Lagmannsretten uttalte også at «nødvendig» må ses i sammenheng med lovens formål, jf. pbl. §1-1 første ledd, som fastslår at loven skal fremme bærekraftig utvikling, herunder løsninger for transport. I lys av dette synes tiltak som fremmer gode og fremtidsrettede kollektivtransportløsninger med større kapasitet som tar hensyn til økt behov/bruk å ha en saklig sammenheng.

Retten gjør også et poeng ut av at det ikke bare kan etableres tiltak som er så nødvendige at en enkeltstående utbygging ikke kan skje før tiltaket er tilstrekkelig etablert, og at det i så fall ikke vil være mulig å fange opp sumvirkninger i et område. Dette indikerer også at det ikke er noe motsetning mot det som beskrives i planbeskrivelsen om at kollektivløsningene også skal dekke for økt behov som kan oppstå av andre nærliggende utbygginger. Dette understøtter også at tiltakene har en saklig sammenheng. Likevel synes det som om begrunnelsen av sykkelveg og fortau kunne vært noe mer begrunnet i henhold til den spesifikke utbyggingen i sakspapirene.

Utbyggingsavtale 9 – Massedeponi Sørborgen

7.9.1 Kort om reguleringen

Den aktuelle utbyggingsavtalen er inngått mellom Trondheim kommune og Ramlo Sandtak

AS. Avtalen gjelder å gjøre området byggeklart i henhold til reguleringsplan k2014004.

Formålet er å gjøre området byggeklart i henhold til gjeldende reguleringsplan med bestemmelser, samt sikre gjennomføring av: offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige ledninger, offentlig grønnstruktur, hensynssoner samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser slik de fremstår av reguleringsplan ⁴³¹.

I Klæbu's kommunedelplan for massedeponi er deler av planområdet avsatt til deponiområde, og planlagt deponi er derfor i stor grad i samsvar med kommunedelplanen⁴³². Det vil være tidsbestemmelse på 5-10 år for deponering av masser i området. Etter endt oppfylging (av rene masser som jord,myr,stein,sand,grus og leire) skal området være et LNF-område med turveger og bekk ⁴³³.

7.9.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster ny kommunal vannledning, omlegging og heving av kommunal vannledning, ny kommunal spillvannsledning og heving og påkobling av eksisterende offentlige spillvannsledninger på ny spillvannsledning. Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av grøntareal. Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av omlegging og heving av bekk samt offentlig turveg ⁴³⁴.

I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav):

-Ny kommunal vannledning	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-Omlegging og heving av kommunal vannledning	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-Ny kommunal spillvannsledning	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster

⁴³¹ (utbyggingsavtale, 2021, s.1)

⁴³² (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.16)

⁴³³ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.18+19)

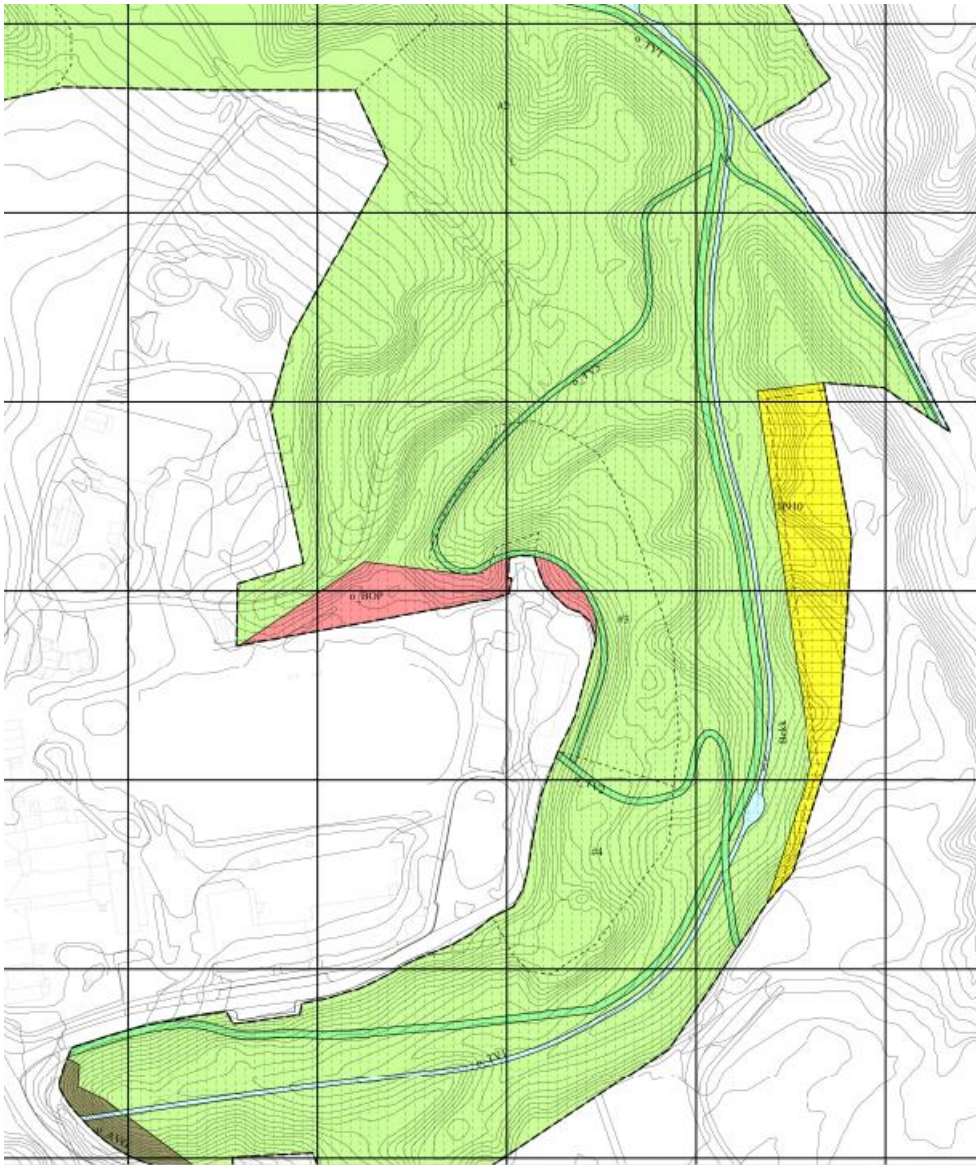
⁴³⁴ (utbyggingsavtale, 2021, s.5)

-Heving og påkobling av eksisterende offentlige spillvannsledninger på ny spillvannsledning	Utbygger prosjektere, bygger og bekoster
-O_AVG: Annen veggrunn - grøntareal	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-Omlegging av bekk	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-Offentlig turveg benevnt som O_TV1, O_TV2 og O_TV3	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster

Tiltakene er tiltak det kan settes rekkefølgekrav til, jf. pbl. §12-7 nr.10.

Av plankartet fremkommer det at tiltakene grøntareal og omlegging av bekk, samt de offentlige turvegene ligger i nær geografisk lokasjon til planområdet, se vedlagt under. Når det gjelder ledningsplan, så er det for øvrig i denne sak ikke vedlagt bilag for å vise traseene i den offentlige (kart)-portalen selv om dette er nevnt skal ligge ved som «bilag I merket merknader VA»⁴³⁵.

⁴³⁵ (utbyggingsavtale, 2021, s.4)



7.9.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav
Ramlo Sandtak AS planlegger å etablere et massedeponi på 648 000 m³ på Sørborgen i Klæbu kommune. Deponiet skal tilfredsstillere en stor etterspørsel etter deponiområder i Trondheimsregionen og samtidig lette tilgjengeligheten for gående og syklende mellom sentrumsområdet i Klæbu kommune og Sørborgen skole. Dagens situasjon preges av skog, landbruk og bekk ⁴³⁶.

⁴³⁶ ((planbeskrivelsen, planid k2014004, s.8)

7.9.4 Tiltakene

Av planbeskrivelsen går det frem at man anser det som hensiktsmessig å legge ny spillvannsledning langs ny trase før oppfyllingen av dalen og overfylling av eksisterende spillvannsledning utføres. Dersom dagens spillvannsledning blir nedknust eller går tett som følge av arbeidet vil dette få store konsekvenser med tanke på tilbakeslag på spillvann mot Sørborgen skole og sørvest for fylkesveg 921 ⁴³⁷. Det er beskrevet at ny spillvannsledning kan overfylles med 4 meter ⁴³⁸. Planen tillater ikke avrenning av overflatevann til tilliggende arealer ⁴³⁹.

Da planforslaget i stor grad tar hensyn til vann- og avløpsledningen som går gjennom området ved å legge 4 meter med dekke over og følge dens helningsgrad vil ikke konsekvensene for selve nettverket være annet enn de per dags dato er ⁴⁴⁰. Når det gjelder overvann – spillvann så skal det være tilstrekkelig fall gjennom dalføret slik at en åpen bekk naturlig kan føres ned dalen. Endelig løsning skal gjennomgås og godkjennes av Klæbu kommune før utførelse ⁴⁴¹.

For tiltaket annen veggrunn – grøntareal så ser jeg i plankartet at det ligger syd-øst i planområdet. Dette arealet skal brukes til snøopplag ⁴⁴².

Omlegging av bekk er for at den skal gå i dagen og sammen med enkelte dammer bli en sentral del av dalføret igjen ⁴⁴³. Det er beskrevet at det skal være tilstrekkelig fall gjennom dalføret slik at en åpen bekk naturlig kan føres ned dalen ⁴⁴⁴. Det er slik sett ment å ha en positiv innvirkning på landskapet og at den skal bli en del av området som istandsettes slik at det blir attraktivt for turbruk ⁴⁴⁵. Det forutsettes at bekketraséen tettes i underkant, slik at vannmassene renner langs bekkeløpet og ikke drenerer ned i underliggende masser ⁴⁴⁶.

⁴³⁷ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.20)

⁴³⁸ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.17)

⁴³⁹ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.28)

⁴⁴⁰ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.30)

⁴⁴¹ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.31)

⁴⁴² (bestemmelsene, planid k2014004, s.4)

⁴⁴³ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.21)

⁴⁴⁴ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.30)

⁴⁴⁵ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.35)

⁴⁴⁶ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.32)

Bekken skal fremstå i god økologisk tilstand gjennom god revegetering med stedegen vegetasjon og egnet bunnsubstrat ⁴⁴⁷.

Turveg skal lette tilgjengeligheten for gående og syklende mellom sentrumsområdet i Klæbu kommune og Sørborgen skole. Turdraget som skal etableres skal som nevnt ovenfor sikre gangveier for en tryggere og raskere skolevei ⁴⁴⁸. Sørborgen skole, Klæbu ungdomsskole og Klæbuhallen er nærmeste nabo i nord-vest og nye Granmo boligfelt kommer i sør-øst ⁴⁴⁹. Området preges i dag av kupert terreng, og overgangen mellom omkringliggende vegareal og selve elvedalen utgjør en bratt skråning som utgjør planområdet i stor grad utilgjengelig for menneskelig bruk ⁴⁵⁰.

Tidligere gikk det stier gjennom dalen, men med NVE sin stabilisering av bekkeløpet og deponeringen som skjer ved Granmo er det blitt mer utilgjengelig for barns opphold. Skoleområdet er omringet av veier og bratt terreng, noe som gjør at Sunndalen og selve planområdet ikke er lett tilgjengelig for rekreasjonsbruk ⁴⁵¹.

Tursti fra boligfelt i øst over bekkefarene og til skolen er en snarvei for skolebarna som bor i boligfeltet. Dette vil gi en mulighet for barn til å gå til skolen fremfor at foreldrene kjører ⁴⁵².

Turveien fra boligfelt i øst til skoleområdet i vest vil sikre en trygg og bedre skolevei for barn og unge. Når området skal istandsette vil to tidligere friluftsområder, som er relativt utilgjengelig i dag, kunne tilbakeføres og området som helhet vil bli mer attraktivt for friluftsliv med nye stier og generell istandsetting av området ⁴⁵³.

7.9.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

For planområdet så skal det følge med godkjente tekniske planer for vann og avløp. Vann- og avløpssystemet skal vise avløpssystemet helt til Osbekken. Arbeidet skal også utføres i samråd med geotekniker og Klæbu kommune, som også skal godkjenne planene. Det fremstår derfor som at plan for ledninger, vann og avløp vil bli godt faglig utredet i

⁴⁴⁷ (bestemmelsene, planid k2014004, s.4)

⁴⁴⁸ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.6)

⁴⁴⁹ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.8)

⁴⁵⁰ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.10)

⁴⁵¹ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.13)

⁴⁵² (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.20)

⁴⁵³ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.22)

planområdet før tillatelse gis for tiltaket. Med tanke på at masser kombinert med vann kan gi ras, skred og kvikkleire så synes det som at tiltak med nye ledninger for vann og avløp er et nødvendig tiltak. Dette har også støtte i loven i form av det kan forebygge skade på helse, miljø og infrastruktur mv., jf. pbl. §3-1 bokstav h.

Ved å legge en ny overvannsledning sikrer man seg mot konsekvenser som kan oppstå, blant annet for skolen, dersom dagens ledning går tett. En slik negativ konsekvens vil kunne gå utover barn og unge. Tiltaket anses derfor som nødvendig, også i lys av pbl. §1-1 femte ledd, som viser til hensynet til barn og unge sine oppvekstvilkår. Tiltaket kan slik sett ses i lys av tapsargumentet ved at man gjennom en forebygging sikrer seg med tiltak som skal trygge/forebygge at lovpålagt undervisning ikke skal falle bort/gå tapt.

Det skal også etableres et grøntareal for snøopplag. Turstien som skal etableres er planlagt som en gruslagt snarvei blant annet. For å kunne ta unna brøyting på vinterstid, så virker det hensiktsmessig å ha et sted man kan oppbevare snøen så ikke brøytekanterne blir altfor høye. Skoleåret går fra august til juni, altså også vinterstid. For at befolkningen som det er påtenkt skal kunne ha en ferdsel i området hele året rundt høres det for meg ut som et tiltak som er å betrakte som nødvendig slik at veiene skal være fremkommelige, også med gange. En brøytet vei vil også kunne være skade- og uhellsforebyggende, og slik sett også i tråd med hensyn i pbl. sin bestemmelse om planer, jf. §3-1.

Omlegging av bekk til å ligge i dagen ser på den ene siden fra planbeskrivelsen ut til å inngå under et «helhetsmessig» tiltak som skal gjøre området «mer attraktivt for turbruk og gjennomgangsområde til skole og idrettshall»⁴⁵⁴. I så måte er tiltaket koblet opp mot brukerne av området, og at behovet for rekreasjon blir avhjulpet med en forskjønnelse og attraktivitet av/for området. Det kan også ses på i lys av at i et folkehelse-perspektiv å være relevant. Dette er også et tiltak som vil ha et bærekraftig perspektiv da det er et tiltak/gode som ikke kan sies å «brukes opp», men som er et tiltak som kan brukes igjen og igjen av befolkningen i og rundt området. Slik vil det også bidra til å fremme befolkningens helse, jf. pbl. §3-1 bokstav f. Samtidig fremgår det av planbeskrivelsen at tidligere gikk det stier gjennom dalen, men at med NVE sin stabilisering av bekkeløpet i dagens situasjon og deponeringen som skjer ved Granmo, så er det blitt mer utilgjengelig for barns opphold.

⁴⁵⁴ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.18)

Tiltaket kan derfor anses nødvendig, men det kan også diskuteres om en omlegging av en bekk virkelig faller inn under kriteriet nødvendig da det kan synes som at dette er også til dels et estetisk krav. Hvis man legger et av Høyesterett sitt kriterie til grunn, så vil jeg dog hevde at det vil kunne falle inn under krav som «avhjelper behov» for å dekke barns sine reelle interesser. Dette da det ikke bare blir en fortsatt fylling av bekk og område som leder til at stier og lekeområder faller bort med tiden og av stengsel fysisk fra bekk og med oppfyllingen. Jeg kommer derfor likevel til at det er å betrakte som nødvendig.

7.9.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

Planområdet ligger rett ved en skole, ungdomsskole og en idrettshall samt et nytt boligområde som skal etableres i sør-øst ⁴⁵⁵. Brukerne av disse har isolert sett ikke noe med massedeponi å gjøre. I Entra-saken kom dog lagmannsretten frem til at sumvirkninger er relevante.

I Selvaag-saken gjaldt spørsmålet nettopp en turveg. I dette konkrete spørsmålet konkluderte ikke Høyesterett, men de rettslige skrankene av dommen gikk likevel på om rekkefølgebestemmelsene dekket «reelle» behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, som tidligere nevnt.

Av planbeskrivelsen fremgår det at området blant annet er en bratt skråning «som gjør planområdet i stor grad utilgjengelig for menneskelig bruk eller lett tilgjengelig for rekreasjonsbruk», og at deponeringen som skjer gjør at «det er blitt mer utilgjengelig for barns opphold» ⁴⁵⁶. I tillegg til at det «for to friluftsområder i området (bålplass og leirplass)⁴⁵⁷ er blitt mer utilgjengelig for barns opphold på grunn av deponeringen» ⁴⁵⁸.

Av planbeskrivelsen så beskrives det som at planområdet skal knytte blant annet ferdsel fra det nye boligfeltet frem til skole og idrettshall. For tiltaket om turveg er formålet er å få en tryggere skolevei, samt lette tilgjengeligheten for gående og syklende mellom sentrumsområdet i Klæbu og Sørborgen skole. Å ha en oppgradert/trygg vei til skole er noe som synes å falle inn under det jeg betrakter som reelle behov. Et mer utbygget deponi

⁴⁵⁵ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.8)

⁴⁵⁶ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.13)

⁴⁵⁷ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.12)

⁴⁵⁸ (planbeskrivelsen, planid k2014004, s.22)

virker i seg selv heller ikke å være gunstig for nærmiljøet, i form av redusert mulighet for rekreasjon og fritidsoppholdsmuligheter i området. Ved at man bygger turvei som er tilgjengelig for allmenheten ⁴⁵⁹, og turvei som skal fungere som en gangsti som forbinder eksisterende boligområder i øst med Sørborgen med en standard som er godt egnet for sykler, barnevogner og gående, ser det derfor ut til at dette er tiltak som kan «avhjelpe ulemper» som utbyggingen av deponi-virksomhet medfører ⁴⁶⁰.

Når det gjelder det lagmannsretten i Entra-saken la den vekt på at sumvirkninger er relevante ved kollektiv-løsninger. En utbygging av deponi-virksomhet mellom skoler og idrettshall og boligbebyggelse må kunne antas å gjelde en god del antall mennesker. Å bygge «avhjelpende» tiltak i form av turvei som skal bringe gående og syklende mennesker som bor i nærområdet mellom planområdet frem på en trygg måte er i tråd med hva retten anser nødvendig. Det synes derfor som om tiltaket er i tråd med hva lagmannsretten legger til grunn.

7.9.7 Saklig sammenheng

Infrastruktur i form av godkjente vann og avløps-ledninger som skal ivareta helse og forebygge samfunnsikkerhet i planområdet anser jeg å ha en saklig sammenheng.

Dette mener jeg også gjelder for areal for oppbevaring av snø siden man ønsker en helårs- bruk av området, og det på grusveiene nødvendigvis må brøytes for at denne skal holdes åpen for ferdsel og trygg fremkomst.

Turvegene skal betjene innbyggere som bor og bruker skole tett innpå området. Det ser ut til i plankartet av skolene og idrettshallen ligger ganske nært deponi-området. Det virker dermed som turvegene har en relativ nær geografisk lokasjon til de stedene som folkene tiltaket skal avhjelpe behovet for å komme seg til/fra. I tillegg tilsier reelle behov for trygging av ferdsel og friluftsliv/oppholdsmuligheter at turvegene er ment til å avhjelpe ulemper som en utbygging av deponi kan medføre. Dette er i tråd med hva dommene fra Entra-saken og Selvaag-saken la vekt på. Så er videre spørsmålet om massedeponi og turveg og omlegging av bekk har noe med hverandre å gjøre. I utgangspunktet virker det litt søkt, men av

⁴⁵⁹ (bestemmelsene, planid k2014004, s.4)

⁴⁶⁰ (HR-2021-953-A)

planbeskrivelsen så fremkommer det at massedeponi har tidligere tatt bort behov som barn og unge har hatt i området for lek og utfoldelse. At man kompenserer for dette i det nye planområdet synes å virke rimelig slik at disse gruppene sine behov ikke blir fortrent. Tiltaket om turveger og omlegging av bekk virker dermed å ha en saklig sammenheng.

Utbyggingsavtale 10 – Holtermannsveg 1-13, byggetrinn 2 og 3

7.10.1 Kort om reguleringen

Den aktuelle utbyggingsavtalen er inngått mellom Trondheim kommune og Holtermannsveg 1-13 AS. Avtalen gjelder å gjøre området byggeklart i henhold til reguleringsplan R20140006 med bestemmelser. Formålet er å sikre gjennomføring av: offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige ledninger samt vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser slik de fremstår av arealplanene ⁴⁶¹.

7.10.2 Beskrivelse av utbyggers bidrag og ytelser

Utbygger prosjekterer og bygger VA-anlegg som beskrevet nedenfor i krav.

Kostnadsfordelingen fastsettes i egen avtale ⁴⁶². Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av de andre tiltak som angitt under ⁴⁶³.

I denne utbyggingsavtalen er det stilt følgende krav (følger på venstre side under med bindestrek foran de enkelte krav):

-ny kommunal vannledning på strekningen H-G, G-G1, D1-E2 og E2-F	Utbygger prosjekterer og bygger. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.
-ny kommunal overvannsledning på strekningen H-H1, H-G, E1-G og D-E2	Utbygger prosjekterer og bygger. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.
-ny kommunal spillvannsledning på strekningen H-H1, H-G, G-K, D-E2 og E2-E2A	Utbygger prosjekterer og bygger. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.
-nye kommunale overvanns-og spillvannsledninger I-J og J-J1	Utbygger prosjekterer og bygger. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.

⁴⁶¹ (utbyggingsavtale, Holtermannsveg, 2021, s.1)

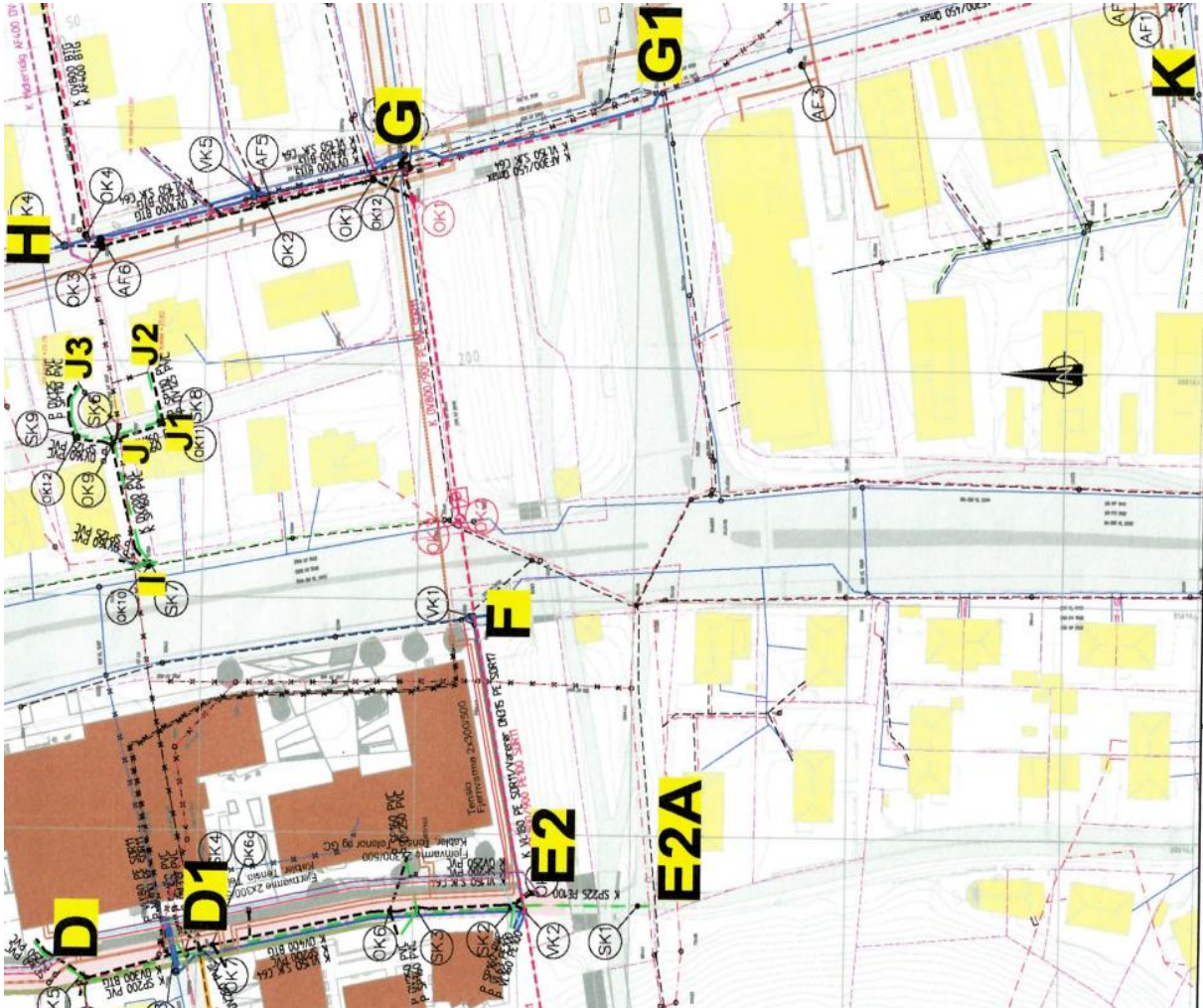
⁴⁶² (utbyggingsavtale, Holtermannsveg, 2021, s.27)

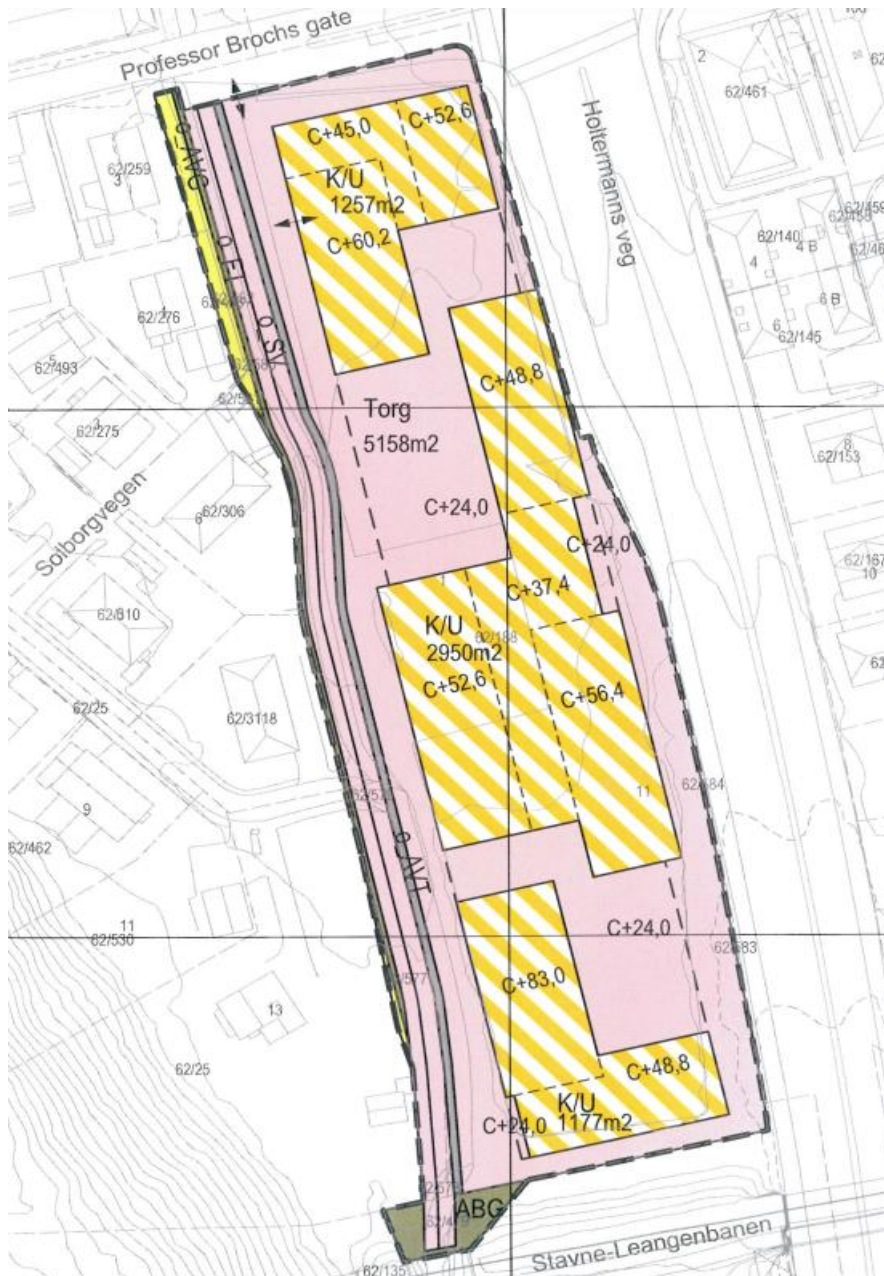
⁴⁶³ (utbyggingsavtale, Holtermannsveg, 2021, s.7)

-nye private overvanns-og spillvannsledninger på strekningen J1-J2 og J-J3	Utbygger prosjekterer og bygger. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.
-nytt kommunalt regnvannsoverløp ved H1	Utbygger prosjekterer og bygger. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.
-nytt kommunalt regnvannsoverløp ved H1	Utbygger prosjekterer og bygger. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.
-nytt kommunalt flominntak ved Holtermanns veg i nærheten av F	Utbygger prosjekterer og bygger. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.
-trekking av innvendig strømppe i eksisterende overvannsledning på strekningen E3-D1	Utbygger prosjekterer og bygger. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.
-gangveg og sykkelveg; skal være ferdig opparbeidet som vist på reguleringsplanen (før brukstillatelse gis)	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-eksisterende gang- og sykkelundergang under Stavne jernbanespor skal ombygges til sykkelveg med fortau; med 2 meter fortau og 3 meter sykkelveg før brukstillatelse gis	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster
-ombygging av Prof. Brochs gate nord for planområdet inkl. kryss med hovedsykkelveg, samt fortau i Holtermanns veg skal være bygget iht. reg.plan før det gis brukstillatelse	Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster

Tiltakene er tiltak det kan settes rekkefølgekrav til, jf. pbl. §12-7 nr.10.

Av plankartet og ledningsplanen for vann og avløp fremkommer det at de fleste tiltakene ligger i nær geografisk lokasjon til planområdet:





7.10.3 Bakgrunnen for reguleringen og begrunnelse for rekkefølgekrav
 Planområdet brukes i dag til midlertidig parkeringsplass i påvente av utvikling av eiendommen. Det er pr. i dag ikke bygninger innenfor planområdet. Området har fragmentert bebyggelse av forskjellig karakter. Det er både småhusbebyggelse og høyere urban bebyggelse på alle kanter. Bydelen (Elgeseter, Øya, Lerkendal) er preget av variert arealbruk med store institusjoner (St. Olavs hospital, NTNU, HiST) ⁴⁶⁴.

⁴⁶⁴ (planbeskrivelse, planid R20140006, s.2)

Elgeseter er et av de viktigste transformasjonsområder i Trondheim. De siste årene har det derfor vært en betydelig fortetting og byggevirkosomhet i området. Den urbane strukturen i Trondheim utvides sørover og Elgeseter blir en stadig mer integrert del av bystrukturen. Nærheten til NTNU, Gløshaugen og St.Olavs hospital gjør området til et av Norges kunnskapssentrum ⁴⁶⁵.

7.10.4 Tiltakene

Planforslaget krever omlegging av VA-ledninger. Det vil også være behov for internt ledningssystem for planlagte bygninger. Det er gode tilkoblingsmuligheter til kommunalt ledningsnett for både vann, avløp og overvann. Overvann er tenkt ført ufordrøyd til elv, men det må sikres at planlagt ledning vil ha kapasitet til å føre det ⁴⁶⁶. I planbeskrivelsen fremkommer det at eksisterende kommunale vann- og avløpsledninger i området har store dimensjoner og kapasitet for tilkopling av planlagte bygninger ⁴⁶⁷. Det er vedtatt at planforslaget øker bygningsmassen i planområdet, til totalt BRA 40.000 ⁴⁶⁸. Arealbruksformål er kombinert kontor og undervisning med innslag av bevertning og forretning og annen privat tjenesteyting ⁴⁶⁹.

Planområdet har i dag adkomst fra Elgeseter gate via Professor Brochs gate. Elgeseter gate er en av hovedinnfartsårene til Trondheim sentrum og er en gate med stor miljøbelastning med tanke på luftforurensning og støy. Elgeseter gate har en ÅDT på 22.500. Det fremkommer i planbeskrivelsen at vegkrysset Elgeseter gate – Professor Brochs gate har på fire år hatt ni trafikkulykker. Dette vegkrysset karakteriseres som et ulykkespunkt. Målet er å gjøre gaten mer attraktiv med mindre støy og støv slik at alt skal ligge til rette for et urbant gateliv ⁴⁷⁰.

⁴⁶⁵ (planbeskrivelse, planid R20140006, s.4)

⁴⁶⁶ (planbeskrivelse, planid R20140006, s.9)

⁴⁶⁷ (planbeskrivelse, planid R20140006, s.6)

⁴⁶⁸ (planbeskrivelse, planid R20140006, s.1)

⁴⁶⁹ (planbeskrivelse, planid R20140006, s.6)

⁴⁷⁰ (planbeskrivelse, planid R20140006, s.2)

Når det gjelder gang- og sykkeltilbud så trekkes det frem at hoved gang- og sykkelveg fra Midtbyen til Trondheim sør går gjennom planområdet. I tillegg går hoved gang- og sykkelveg på tvers av elva, fra Stavne og Byåsen til Lerkendal, like sør for planområdet. Dette gir utmerket tilgjengelighet for myke trafikanter både i nord/sør og øst/vest. Tomten ligger geografisk sett midt i Trondheim, noe som sammen med den sentrale plasseringen i forhold til gang- og sykkelruter gir korte avstander til de fleste bydeler ⁴⁷¹.

Planområdet beskrives videre som å ligge i et finmasket gang- og sykkelnett. Det er planlagt å bygge sykkelvei med fortau på 5,0 meter (3,0 + 2,0). Undergangen under Stavne-Leangen banen skal utvides til 5,0 meter.

Kollektivtilbudet i området omtales som blant det aller beste i Trondheim, og Holtermanns veg ved Lerkendal er et av Trondheims viktigste ombordstigningspunkt for buss ⁴⁷². Det beskrives videre at planforslaget kan bidra til god folkehelse ved at plassrom blir skjermet fra støy og at tilgjengeligheten til sykkelveinett, gangnett og kollektivtrafikk er god. I tillegg til at god lesbarhet av bylandskapet og attraktive møtesteder som er tilgjengelige for alle kan bidra til økt sosial integrasjon og trivsel som også bidrar til god folkehelse ⁴⁷³.

7.10.5 Belastningsargumentet og tapsargumentet

Den valgte løsningen for planområdet har en bygningsmasse som består av bygningsvolumer som henger sammen med hverandre ⁴⁷⁴. Flere nye bygninger på «rad og rekke» vil åpenbart produsere mer overvann enn i dagens situasjon, som ikke har bygg i planområdet.

Bygningene trenger også å knyttes til nye vannledninger i henhold til planbeskrivelsen. Av ledningsplanen ser jeg at ledningene skal legges i geografisk nærhet til planområdet. Jeg legger derfor til grunn at disse tiltakene er nødvendig for at infrastrukturen knyttet til den nye utbyggingen skal fungere tilfredsstillende.

⁴⁶⁸(planbeskrivelse, planid R20140006, s.5)

⁴⁷² (planbeskrivelse, planid R20140006, s.6)

⁴⁷³ ((planbeskrivelse, planid R20140006, s.16)

⁴⁷⁴ (planbeskrivelse, planid R20140006, s.7)

Det beskrives at planområdet ligger meget sentralt til i Trondheim. Planområdet vil også transformeres fra parkeringsplass til å inneha sammenhengende bygninger på 40.000 BRA med varierte formål, og slik sett vil utbyggingen generere «nye» brukere til området, som på en eller annen måte må transportere seg til/fra området. Siden utbyggingen i Holtermannsveg ligger såpass sentralt er det nærliggende å anta at en god del av brukerne vil kunne ta seg frem og tilbake mest på en mest hensiktsmessig måte ved hjelp av gange og sykkel-transport. Det er også beskrevet at planområdet ligger «utmerket til» i forhold til et sammenhengende gang- og sykkelnett i byen. For å avhjelpe behovet som denne utbyggingen medfører av økt antall mennesker som vil bruke området, synes behovene som utbyggingen medfører til at et tiltak om oppgradert gang- og sykkelveg fremstår som et nødvendig tiltak. Et slik tiltak vil også falle inn under/i et geografisk område som beskrives som et «finmasket» gang- og sykkelveg. En oppgradering/utbedring av denne vil dermed være med å bidra til å ut-/oppfyller kommunen nullvekstmål om vekst i biltrafikken, og som derfor også som en «tilleggs-dimensjon» er å kunne anses som nødvendig, siden bærekraft har støtte i formålsparagrafen i pbl. §1-1.

Det er opplyst at det har vært ni ulykker på få år i vegkrysset Elgeseter - Prof. Brochs gate. I tillegg til at man i tråd med utbyggingen ønsker å gjøre gaten mer attraktiv for å imøtekomme et mer «urbant» gateliv. Når man ser på det faktum at det de siste fire år har vært ni ulykker i krysset, så virker det som om dagens kryss har en ikke-tilfredstillende utforming. Med en ny utbygging på størrelsen 40.000 BRA i tillegg (med alle de brukerne dette medfører) i planområdet rett ved der ulykkene tidligere har skjedd, så mener jeg sannsynligheten for at det kan oppstå enda flere ulykker, vil være forhøyet. En ombygging av Prof. Brochs gate nord for planområdet inkludert kryss med hovedsykkelveg, samt fortau i Holtermanns veg for å avhjelpe dette behovet for økt trygghet i form av bedre trafikale forhold/tiltak for å unngå ulykker og skader synes å falle inn under et nødvendig tiltak. Dette støttes videre oppunder av at det kan anses nødvendig ved at et slik tiltak vil kunne fremme samfunnsikkerhet samt forebygge risiko for tap av liv og skade på helse, jf. pbl. §3-1 første ledd bokstav h.

7.10.6 Direkte foranledning og sumvirkninger

I Entra-saken la lagmannsretten vekt på at sumvirkninger i området var et relevant hensyn ved utbygging og i forbindelse med utbygging av kollektivløsninger ikke bare kan se på den enkeltstående utbygging når man vurderer kollektivløsninger. Planområdet er som tidligere beskrevet å ligge sentralt til, og å inngå i et «finmasket» nett av gang- og sykkelveg i byen. I tillegg vil utbyggingen på 40.000 BRA transformere området i betydelig grad.

Slik sett så «passer» argumentasjonen om at gang- og sykkelvegen «inngår i et gang- og sykkelnett» inn i sporet som lagmannsretten la vekt på. I så måte synes kravet om at eksisterende gang- og sykkelundergang under Stavne jernbanespor skal ombygges til sykkelveg med fortau; med 2 meter fortau og 3 meter sykkelveg å være relevant, og nødvendig. Det kan argumenteres for at dette kan ses i sammenheng med utbyggingen siden det er sannsynlig at det blir så mange flere brukere. Utbyggingen skal tross alt ha flere publikumsrettede funksjoner i første etasjeplan som spisesteder, forretninger, bibliotek og annen tjenesteyting⁴⁷⁵. Dagens undergang ser «puslete» ut⁴⁷⁶. Med den økte bruken av området vil det kunne være sannsynlighet for at syklende brukere kan kollidere med gående ved passering siden dagens undergang fremstår som mørk, uoversiktlig og å ha liten passeringsplass for flere brukere. Via google maps finner jeg at avstanden fra planområdet til undergangen under Stavne-Leangenbanen som skal utvides er 1,5 km⁴⁷⁷. Dette er en lengre avstand enn det som forelå i Entra-saken, der lagmannsretten falt ned på at en avstand på 1 km ikke var for lang avstand. Man kan således stille seg spørsmål om det er et nødvendig tiltak, siden man kan argumentere for at det ligger et godt stykke unna planområdet. På den andre siden kom lagmannsretten til som nevnt at «nødvendig» også må ses i sammenheng med lovens formål, samt hva planer skal ta hensyn til, jf. pbl. §3-1 bokstav a og g. Lagmannsretten kom her til at bærekraftige løsninger samt også klimahensyn var relevante momenter å vektlegge. I dette tilfellet synes tiltaket til å dekke behov for løsninger for transport til og fra planområdet, med en bærekraftig løsning der man

⁴⁷⁵ (planbeskrivelse, planid R20140006, s.9)

⁴⁷⁶ (bilde i planbeskrivelse, planid R20140006, s.10)

⁴⁷⁷ (Google Maps, 2022)

forbedrer/oppgraderer gang- og sykkelmulighetene for befolkningen og folk som bruker området.

7.10.7 Saklig sammenheng

I bilaget for vannledninger sammenholdt med plankartet ser jeg at de nye ledningene blir liggende rett ved planområdet. Infrastruktur som skaper kapasitet for å ta unna overvann som blir produsert, og nye vannledninger som skal betjene behov som den nye utbyggingen medfører anser jeg derfor å ha en saklig sammenheng med reguleringsplanen og utbyggingen.

Krysset som skal bygges ut er påtenkt å øke sikkerheten for de som ferdes i trafikken og som bruker infrastrukturen til å transportere seg frem og tilbake. Krysset ligger rett ved planområdet som skal bygges ut. Jeg mener derfor tiltaket har en saklig sammenheng med utbyggingen siden dette vil medføre enda mere mennesker som skal bruke trafikken og sannsynligvis flere ulykker i samme kryss, om ikke risikoreducerende tiltak blir satt inn for å avhjelpe dette. Den saklige sammenhengen kan også begrunnes med støtte i loven, jf. pbl. §3-1 første ledd bokstav h.

En økt tetthet/utnyttelse av planområdet vil medføre sumvirkninger også utenfor planområdet. Når det gjelder å ombygge den eksisterende jernbane-undergangen, som ligger 1.5 km unna, er det likevel et spørsmål om dette er så langt unna at det kan stilles spørsmål om det er naturlig, relevant og nødvendig at det henger sammen med utbyggingen, selv om formålet er i tråd med det som planer skal bidra til å fremme.

7.11 Oppsummering dokumentstudie

Jeg har vurdert 10 utbyggingsavtaler inngått i Trondheim i henholdsvis 2017, 2018, 2019 og 2021 og veid disse opp mot de vurderingstemaene jeg har lagt til grunn etter at jeg har utledet nødvendighetsvurderingen i henhold til pbl. §17-3 tredje ledd. Av de utbyggingsavtalene jeg har observert kan jeg ikke finne at de i vesentlig grad bryter med disse kriteriene. Isolert kan man hevde at 10 utbyggingsavtaler fra én kommune i en bestemt tidsperiode over noen få år, nok ikke er et stort nok utvalg til å trekke bastante konklusjoner. Jeg har likevel observert hva som ligger til grunn for avtalene, hvilke begrunnelser kommunen vektlegger i sine vurderinger, og jeg får prøvd vurderingstemaene jeg har kommet frem til i tolkningen av nødvendighetsvurderingen, på avtalene som er inngått mellom partene.

I en del av avtalene har jeg observert at Trondheim kommune begrunner kravet ut fra mer generell utvikling i et område. Eksempelvis er det i sakspapirene tilknyttet utbyggingsavtalen for Leangen uttalt at den historiske gården Falkeborg med sitt grøntdrag og bypark som en forlengelse, er sentral i oppbyggingen av områdeplanen som helhet. Det fremkommer likevel ikke en begrunnelse for hvorfor også ytterligere en bydelspark og en tursti et godt stykke unna planområdet er satt som krav, og hvordan disse skal utformes, i motsetning til bydelspark nærmere planområdet. Utfordringen med dette er at det gir noe svak begrunnelse, og i mindre/liten grad knytter kravet til den konkrete utbyggingen. Hvis man skal se hen til Høyesterett i Selvaag-saken så vektlegger de behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, altså den konkrete utbyggingen. Samtidig så uttaler Høyesterett også at dette ikke betyr at utbyggingen i området skal vurderes isolert, men at det avgjørende synes å være hvilke tiltak som samlet sett anses nødvendige før også den nye bebyggelsen kan tas i bruk. Men Høyesterett vektla at det stilles strengere krav til sammenheng mellom krav og utbyggingen enn det lagmannsretten kom til i samme sak. I Entra-saken kommer også lagmannsretten frem til at sumvirkninger av det som kan oppstå i et område ved er relevante. Selv om jeg i noen tilfeller ikke har funnet gode spesifikke begrunnelser for et hvert krav, så synes det sannsynliggjort at alle de 10 utbyggingsavtalene jeg har gjennomgått isolert sett og på et overordnet nivå vil generere en økt og endret belastning på området og omgivelsene. I tillegg til at kravene er av en art som det lovlig kan settes rekkefølgekrav til. I tråd med Høyesterett sin føring om et strengere krav til

sammenheng, så synes det likevel som om kommunen kan spandere på seg en bedre begrunnelse for hvert krav.

I avtalene som gjelder boligutvikling i transformasjonsområder er tiltakene i hovedsak knyttet til transport/vegnett samt vann-og avløpsledninger i nær avstand til utbyggingsområdet. I de sakene er det liten tvil om at utbyggingen vil medføre en økt og endret belastning, særlig siden det vil bli mange flere beboere/brukere i området. Samtidig fant jeg i Holtermannsveg at kravet om å bygge ny undergang lå et godt stykke fra utbyggingsområdet, og jeg stiller derfor spørsmål om det dermed foreligger en nær nok geografisk sammenheng med utbyggingsområdet til at dette kravet er saklig. Samtidig var dette kravet relativt godt begrunnet og beskrevet.

I saken som omhandler næring/kontor-bebyggelse synes noen av tiltakene å ha en noe mer diffus argumentasjon og tilknytning til utbyggingsområdet. Eksempelvis finner jeg ikke konkret nok saksopplysning mener jeg i sakspapirene for tursti og bydelspark som ligger et stykke unna planområdet når det gjelder Leangen. I sakspapirene som ligger til utbyggingsavtalen for Falkenborgveien vektlegges det også mer «helhetlige» argumenter om at det «sannsynligvis» vil komme flere mennesker til området i fremtiden som begrunnelse ovenfor at en oppgradert og utbygget gang-/sykkelveg er satt som et krav, selv om det allerede foreligger en gang- og sykkelveg i området i dag. Det virker altså som om kommunen i større grad vektlegger sumvirkninger i disse sakene. I disse to sakene er det på det rene at byggene blir større både i BRA og høyde enn for dagens situasjon, slik at det kan bli utfordrende å veie eksakt hvilken større merbelastning det vil gi. Det virker likevel rimelig sannsynlig at det blir en merbelastning gitt det økte antall mennesker som etter all beregning vil ha sitt tilhold og virke i byggene, og at det dermed i disse to sakene faktisk foreligger dette. I andre saker der det vil kunne være tvil om ikke detaljreguleringen reelt sett medfører et økt utbyggingspotensiale, kan det synes at man skal være forsiktig med å legge sumvirkninger til grunn.

Når det gjelder krav som omfatter friluftsområder, park, sykkelvei og tursti som ikke ligger nært planområdet kan det være en utfordring sett opp mot nødvendighetsvurderingen. Dette da man kan reflektere over om bydelspark, tursti og sykkelveg som etableres et godt stykke utenfor planområdet «slår igjennom» som en saklig grunn til å sette en utbygging på hold frem til tiltaket blir etablert. Dette var også det som kom på spissen i Selvaag-saken.

Høyesterett kom likevel til at ordlyden ikke kan forstås slik at den hindrer rekkefølgekrav som skal legges til rette for gode bomiljøer samt gode oppvekst- og levevilkår. Man ser dermed at krav som er i overensstemmelse med formålet for planer og formålsparagrafen, jf. pbl. §1-1 første ledd følgende og §3-1 første ledd følgende kan legitimere og hjemle at de er nødvendige. Samtidig gir både formålsparagrafen og paragrafen for planer ganske vide rammer. For meg fremstår det at når et krav forankres i formålsparagrafen eller for planer, så burde man sørge for at man har gode begrunnelser for dette i sakspapirene som skal ligge til grunn for vedtak. En annen grunn til at man bør gi en god begrunnelse i disse tilfeller der det ikke fremstår åpenbart at kravene er nødvendige, slik som krav om vann- og avløp nær planområdet eksempelvis, er at man da forankrer og dokumenterer at tiltaket er drøftet og vurdert til å skulle ha den tilstrekkelig nære sammenheng som skal foreligge mellom kravet og utbyggingen. Noen av mine funn har jeg stilt spørsmål om kan synes å være av mer «estetisk art», eksempelvis brosteinglegging av fortau i utbyggingsavtalen Presidentveita og Munkhaugveita. Selv om lagmannsretten i Entra-saken kom til at sumvirkninger er relevante, og et krav ofte kan argumenteres for å henge på en slik «knagg» (herunder krav som også gir estetisk verdi/»helhetsmessig løft» av et område), så vil det kunne være en styrke for dokumentasjonen og (etter)prøvrbarheten at man viser hvordan disse er vurdert i sammenheng til den konkrete utbyggingen og hva slags argumentasjon og hvilke begrunnelser som er lagt til grunn.

Oppsummert så synes det som at alle tiltakene har saklig sammenheng med utbyggingen. På den andre siden så virker det som om ikke alle kravene er så godt begrunnet som de kunne og burde vært. Høyesterett har nå i Selvaag-saken trukket opp de rettslige skranker for lovbestemmelsen og kriteriene som skal ligge til grunn for den. Høyesterett uttalte at lovførståelsen ikke betyr at kravet skal ses isolert. Dette synes å være i tråd med det lagmannsretten kom frem til i Entra-saken, som også la vekt på sumvirkninger er relevante. Selv om jeg derfor forstår lovbestemmelsen slik at den skal ta hensyn til helheten, så forstår jeg den også som at det skal foreligge saklig sammenheng når den uttaler «bare kan stilles krav om rekkefølgetiltak for å dekke reelle behov». I lys av det Høyesterett kom frem til om lovens krav om et strengere krav til saklig sammenheng mellom den konkrete utbyggingen og kravet enn det lagmannsretten i samme sak kom til, burde kommunens begrunnelse i

noen tilfeller være bedre dokumentert og begrunnet i papirene som ligger til grunn for vedtak.

8 Avslutning

Da jeg startet arbeidet med denne oppgaven var det allerede én master-oppgave som forelå knyttet til den samme nødvendighetsvurderingen, fra 2021 ⁴⁷⁸. Da den ble gjennomført var imidlertid ikke Selvaag- og Entra-sakene rettskraftige. Høyesterett kom i Selvaag-saken frem til hvordan nødvendighetsvurderingen etter pbl. §12-7 nr.10 må forstås, og at denne henger tett sammen med nødvendighetsvurderingen etter pbl. §17-3 tredje ledd, da kommunens forutsetning for å etablere rekkefølgekrav nettopp i de fleste tilfeller er å innta tiltaket i en utbyggingsavtale. Men at det også stilles et strengere krav til sammenheng mellom krav og utbyggingen enn det som lagmannsretten la til grunn. Etter min juridiske gjennomgang i etterkant av rettssakene er rettskraftige så har jeg likevel kommet til at det er de samme vurderingstemaer som kan brukes i den praktiske nødvendighetsvurderingen som kriterier ved tolkningen av nødvendighetskravet etter pbl. §17-3 tredje ledd som det oppgaven som ble levert i 2021 kom til ⁴⁷⁹.

Master-oppgaven til Bruvik & Stensrud omhandlet utbyggingsavtaler knyttet til Oslo. Foruten om at jeg ønsket å undersøke hvordan en relativt stor by som Trondheim synes å forholde seg til nødvendighetsvurderingen, så er det interessant å se om jeg kan finne igjen noen likheter som går igjen i utbyggingsavtalene i to ulike byer. Som Bruvik & Stensrud fant, så har også jeg kommet til at det synes som om at nær sagt alle kravene synes å ha saklig sammenheng med utbyggingen, og således i tråd med lovens krav. Jeg har imidlertid også funnet, som de, at ved næring-/kontorbygg i byen så kan det synes det som om noen av kravene kan være noe mer «perifert» tilknyttet til planområdet, enten i form av tiltakets art eller geografisk avstand til planområdet. Samt at disse kravene også kan være svakere begrunnet enn det man kunne ønske og også forvente. Dette kan indikere at ved en utbygging av næring-/kontorbygg, så ønsker kommunen uansett å få «kompensert» slik at allmenheten skal få fordeler tilbake på generelt grunnlag, selv om man ikke nødvendigvis har dokumentert/har planlagt hva som kan være de mest saklige kravene, eller i hvert fall begrunnelsene, som ligger til grunn for dette.

Det synes også å være et sammenfall av at der det skal foregå transformasjon av et område, så er det mindre tvil om at de fleste tiltak har saklig sammenheng. Dette kan selvsagt være

⁴⁷⁸ (Bruvik & Stensrud, 2021)

⁴⁷⁹ (Bruvik & Stensrud, 2021, s.79)

tilfeldig ved at de utbyggingsavtalene både de og jeg har sett på kan bestå av en såpass liten mengde avtaler og i så få kommuner over relativt få år at det er tilfeldig, uten at det kan indikere noe trend. Men det kan også indikere at siden det skal foregå en såpass stor endring, så er det naturlig at belastningen blir såpass høy at det automatisk utløser en del større tiltak for infrastruktur som er åpenbart nødvendige.

De 10 gjennomgåtte utbyggingsavtalene har gitt et innblikk i hvordan rekkefølgekrav fastsettes og hva som ligger til grunn for tiltakene. Det er som nevnt ovenfor ikke alltid jeg finner kravene like godt begrunnet, men på et overordnet nivå så fremstår det for meg som de oppfyller pbl. §17-3 tredje ledd sitt krav om nødvendighet. Særlig har jeg da sett at det at det ofte er belastningsargumentet som slår ut, og som gjør at kravet får den nødvendige saklige sammenhengen.

I så måte kan det indikere at de to rettssakene som er prøvd er av to spesielle tilfeller. Men igjen så er det litt vanskelig å si dette konkret, da 10 avtaler i en kommune ikke gir et fullstendig svar på dette. På den andre siden foreligger det nå 2 studier av dette, fra Oslo og Trondheim. Begge trekker i samme retning og man kan hevde at det i hvert fall til nå tegner det seg et bilde; som regel er kravene innenfor, men de kan til dels være ubegrunnede. Likevel synes de å falle innenfor i det store og hele når man på kriteriene som er trukket opp i Selvaag-saken og Entra-saken, selv om de kunne vært bedre begrunnet.

Dette kan indikere at det er få saker som er utenfor lovkriteriene. Kanskje er det dermed ikke slik man har hatt mistanke om; nemlig at det ikke er blitt så mange saker på grunn av utbyggere sine økonomiske incentiv til å komme raskt i gang med prosjektene. Men at de sakene som er prøvd rettslig er unntak/sær-tilfeller, og at de fleste saker faktisk synes å ligge innenfor lov-kriteriene. At det dermed er dette som er den faktiske grunnen til at det ikke er flere saker som er «aktuelle» og verserer for retten.

Nå som det foreligger rettskraftige dommer, så kan uansett disse vurderingstemaene som er lagt til grunn brukes i et videre arbeid med å se om utbyggingsavtaler i andre byer i Norge også er inngått i henhold til de krav og kriterier som retten har trukket opp.

9 Litteraturliste

9.1 Litteratur

Bragdø-Ellenes, Sunniva Cristina, Terje Abusland. *Forvaltningsrett i et nøtteskall* (1.utg.). Gyldendal Juridisk, 2017.

Eckhoff, Torstein og Eivind Smith. *Forvaltningsrett*, (11.utg.). Oslo: Universitetsforlaget, 2018.

Grennes, T. 2012. *Hvordan kan du vite om noe er sant?* Oslo : Gyldendal damm AS.

Halvorsen, K. *Å forske på samfunn* (2008). Oslo : Cappelen Damm AS.

Holth, Fredrik, Nikolai K.Winge. *Plan – og bygningsrett kort forklart* (2.utg.). Oslo: Universitetsforlaget, 2019

Innjord, Frode Andersen. *Plan- og bygningsloven med kommentarer*. (1.utg.). Oslo: Gyldendal Norsk forlag, 2010.

Innjord, Frode Andersen, Zimmermann, Liv. *Plan – og bygningsloven med kommentarer* (2.utg.). Oslo: Gyldendal juridisk

Kvale, S., Brinkmann, S. (2021). *Det kvalitative forskningsintervju* (3.utgave). Oslo: Gyldendal Akadamisk.

Pedersen, Odd Jarl, Per Sandvik, Helge Skaaraas m.fl. *Plan – og bygningsrett del II Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, (3.utg.). Oslo: Universitetsforlaget, 2018.

Taraldrud, Karen Eg. *Oversikt over rettskildene*, 1.utgave, Oslo, Cappelen Damm akademiske, 2018.

9.2 Lover, forarbeider og forskrifter

1814 Lov 17.mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven – grl.)

1961 Lov 16.juni 1961 Grannelova (Naboloven)

1967 Lov 10.februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (Forvaltningsloven – fvl.)

1985 Lov 14.juni 1985 nr.77 om planlegging og bygging (Opphevet)

2005	Lov 27.mai nr.30 om endring i plan- og bygningsloven (utbyggingsavtaler)
2006	Forskrift 20.april 2006 om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler.
2008	Lov 27.juni 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.)
2009	Lov 19.juni 2009 nr.100 Naturmangfoldsloven
2018	Lov 22.juni 2018 Kommuneloven
Ot.prp.nr.32	Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan – og bygningsloven)
Ot.prp nr.62 (1978-1979)	Om lov om endring i bygningsloven av 18.juni 1965 nr.7
Ot.prp nr.22 (2004-2005)	Om lov om endringer i plan – og bygningsloven (utbyggingsavtaler)
NOU 2003:24	Mer effektiv bygningslovgivning. Grunnprinsipper og veivalg. Utbyggingsavtaler. Bygningslovutvalgets første delutredning.
NOU 2019:17	Domstolsstruktur. Delutredning fra Domstolkommisjonen ved kongelig resolusjon 11.august 2017. Avgitt til Justis – og beredskapsdepartementet 01.oktober 2019.

9.3 Rettsavgjørelser

Rt. 1951 s.19 – Mortvedt – dommen

Rt.1961 s.1049

Rt.1991 s.973

Rt.1993 s.528 (Lunner Pukkverk-dommen)

Rt.1997, s.1795

Rt.2007, s.257

Rt.2011, s.111

TOSLO – 2018 – 104016 – Selvaag – dommen

TOSLO – 2018 – 132587 – Entra – dommen

LB – 2019 – 124354 – Selvaag – dommen

LB – 2019 – 135154 – Entra – dommen

HR – 2021 – 953 – A (sak nr. 20 – 130070SIV-HRET) – Selvaag – dommen

9.4 Veiledere og rundskriv

KMD (2020) Lovkommentar

Kommunal – og moderniseringsdepartementet.

Lovkommentar til plandelen av pbl. 2008, sist med endringer 01.11.2019 (opphevet)

KMD (2018) Reguleringsplanveiler

Kommunal – og moderiniseringsdepartementet

(2018) Reguleringsplanveileder

KMD(2014) Medvirkning i planlegging

Kommunal – og moderiniseringsdepartementet

(2014) Veileder for medvirkning i planprosess etter

Pbl. av 27.juni 2008 nr.71

KMD (2006) Veileder utbyggingsavtaler

Kommunal – og regionaldepartementet (2006)

(Veileder utbyggingsavtaler)

9.5 Andre kilder

Andresen, H. (2011). *Rettsdogmatisk metode*. Tilgjengelig fra:

<https://www.uio.no/studier/emner/jus/afin/FINF4002/v11/undervisningsmateriale/FINF4002-2-rettsdogm-23-240311-ha.pdf>

Bjørkholdt, Anne S., Nyhus, Øystein N., Flom, I., Hundhammer, H. 2021. Én dissensavgjørelse fra Høyesterett, én avvist anke og et lovforslag – *hva er statusen for utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav?* Tilgjengelig fra: <https://bahr.no/newsletter/en-dissenterende-hoyesterettsdom-en-avvist-anke-og-et-lovforslag-%E2%80%95-hva-er-statusen-for-utbyggingsavtaler-og-rekkefolgekrav>

Bruvik, T. & Stensrud, S. (2021). *Utbyggingsavtaler etter plan – og bygningsloven kapittel 17 med fokus på nødvendighetsvurderingen etter §17-3 tredje ledd*. Masteroppgave. Ås: Norges miljø – og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmloi/handle/11250/2826954?show=full>. Lest 20.10.2021.

Gjærevoll, K. 2016. *Milliarder fra staten til Trondheim*. Tilgjengelig fra:

<https://miljopakken.no/nyheter/milliarder-fra-staten-til-trondheim>

Gjærevoll, K. 2017. *Slik kan vi nå vekst målet*. Tilgjengelig fra:

<https://miljopakken.no/nyheter/slik-kan-vi-na-nullvekstmalet>

Gram, Bjørn A. KMD. 2022. *Besvarelse av skriftlig spørsmål til kommunal – og moderniseringsministeren*. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Sporsmal/Skriftlige-sporsmal-og-svar/Skriftlig-sporsmal/?qid=87390>

Google Maps. 2022. Avstandsmåling ca 250 meter unna, jf. avstandsmåling Falkenborg gård til o_F3 i google maps.

Google Maps. 2022. Avstandsmåling 1,5 km fra planområdet til undergangen under Stavne-Leangenbanen til planområdet.

Hansen, H.B. (2021). Håkon B. Hansen. *Utbyggingsavtaler etter plan – og bygningsloven kapittel 17 med fokus på nødvendighetsvurderingen etter §17-3 tredje ledd for Trondheim kommune*. Semesteroppgave i kurs AOS340. Ås: Norges miljø – og biovitenskapelige universitet.

Holth, F. (2021). *Høyesterett visker ut skillet mellom politikk og jus i plansaker*. Tilgjengelig fra: <https://rett24.no/articles/hoyesterett-visker-ut-skillet-mellom-juss-og-politikk-i-plansaker>

KMD. (2013). Tolkningsuttalelse. Dato: 15.08.2013. *Spørsmål om grensene for bruk av utbyggingsavtaler*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sporsmal-om-grensene-for-bruk-av-utbyggi/id733670/>

Kolsrud, K. (2021). *Utbygger vant prinsippsak om rekkefølgetiltak – Borgartings dom oppheves*. Tilgjengelig fra: <https://rett24.no/articles/utbygger-vant-prinsippsak-om-rekkefolgetiltak--borgartings-dom-oppheves>

Lillebergen, Roar R., Bergan, Kine B. 2021. *Høyesterett fastslår at rekkefølgekrav i Selvaag-saken er ugyldig*. Tilgjengelig fra: <https://foyen.no/aktuelt/hoyesterett-fastslar-at-rekkefolgekrav-i-selvaag-saken-er-ugyldig/>

Sivilombudsmannen. 1998. *Uttalelse*. Sak: Somb-1998-102

Sivilombudsmannen. 2015. *Uttalelse fra Sivilombudsmannen om kommunedelplan for Sandnes sentrum*. Sak: Somb-2015-1194

Regjeringsadvokaten. Aarvik, K.Hallsjø. (2021). *Selvaag-saken (HR-2021-953-A). Rekkefølgekrav (og utbyggingsavtaler)*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/3e8886ea193b41b8b4d59d83c9a95ed7/hallsjo_aarvik.pdf

Statsforvalteren i Oslo. 2021. *Nytt vedtak – Oslo – Jordstjernevegen – klage over rekkefølgekrav gitt i reguleringsplan – turvei E11*. Tilgjengelig fra: <https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-oslo-og-viken/plan-og-bygg/plan-og-bygningsrett/jordstjerneveien-nytt-vedtak.pdf>

Stokstad, S., Sandkjær Hanssen, G., Holth, F., Junker, E., Winge, N. *Bedre samordning mellom pbl. og sektorlovgivningen*. 2020. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/95543914e2a64d98b9e7fe2b9891dbb9/nibr-rapport-2020-17-samordning-pbl.pdf>

Storm-Johannessen, A. 2021. *Dom fra Høyesterett i Mortensrud-saken*. Tilgjengelig fra:
<https://www.schjodt.no/en/news--events/newsletters/dom-fra-hoyesterett-i-mortensrud-saken>

Svarva, Helge M., Bech, Stig L., Taubøll, Henrik B. 2021. *Høyesterett opphever lagmannsrettens dom i Mortensrud-saken*. Tilgjengelig fra:
<https://wiersholm.no/nyhetsbrev/hoyesterett-opphever-lagmannsrettens-dom-i-mortensrud-saken>

Zimmermann, Liv. 2021. *Viktig seier til Selvaag-bolig*. Tilgjengelig fra:
<https://finansavisen.no/nyheter/debattinnlegg/2021/05/10/7671321/viktig-seier-til-selvaag-bolig-i-hoyesterett>

9.6 Utbyggingsavtaler

9.6.1 Utbyggingsavtale 1 – Nidarø, Trondheim Spektrum. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=63787783620629532&vwr=asv>

Se vedlegg 1 for utbyggingsavtale Nidarø

9.6.2 Utbyggingsavtale 2 – Leangen senterområde. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637877836420629532&vwr=asv>

Se vedlegg 2 for utbyggingsavtale Leangen

9.6.3 Utbyggingsavtale 3 – Blaklieggen. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637877844599016467&vwr=asv>

Se vedlegg 3 for utbyggingsavtale Blaklieggen

9.6.4 Utbyggingsavtale 4 – Brudalsvegen 1 b og 1c. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637877846655333415&vwr=asv>

Se vedlegg 4 for utbyggingsavtale Brudalsvegen

9.6.5 Utbyggingsavtale 5 – Presidentveita og Munkhaugveita. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637877849677633312&vwr=asv>

Se vedlegg 5 for utbyggingsavtale Predidentveita og Munkhaugveita

9.6.6 Utbyggingsavtale 6 – Sorgenfriveien 18. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637877849677633312&vwr=asv>

Se vedlegg 6 for utbyggingsavtale Sorgenfriveien 18

9.6.7 Utbyggingsavtale 7 – Granåsen gård, østre del. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637877849677633312&vwr=asv>

Se vedlegg 7 for utbyggingsavtale Granåsen gård

9.6.8 Utbyggingsavtale 8 – Falkenborgveien 36. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637877849677633312&vwr=asv>

Se vedlegg 8 for utbyggingsavtale Falkenborgveien 36

9.6.9 Utbyggingsavtale 9 – Massedeponi Sørborgen. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637877849677633312&vwr=asv>

Se vedlegg 9 for utbyggingsavtale Massedeponi Sørborgen

9.6.10 Utbyggingsavtale 10 – Holtermannsveg 1-13. Sakspapirer tilgjengelig fra:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637877849677633312&vwr=asv>

Se vedlegg 10 for utbyggingsavtale Holtermannsveg

UTBYGGINGSAVTALE

del av Nidarø, Trondheim Spektrum



1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Trondheim Spektrum AS (heretter kalt Utbygger)
Trondheim kommune (heretter kalt Kommunen)

org.nr. 814 588 432
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 R20150021: Del av Nidarø.

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
- 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 Reguleringskart , alternativ 2, revidert 15.03.2017
- II Reguleringsbestemmelser, revidert 15.03.2017
- III Trondheim Spektrum VA-anlegg, rev. 01, datert 07.11.2017

1.5 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.

Utbygger sørger for at det utarbeides nødvendige plan- og prosjekteringsmateriale inklusive FDV-dokumentasjon og "As Built"-tegninger for arbeider som omfattes av denne avtalen, jf. Trondheim kommunes normtegninger og prosjektbeskrivelse (og Designprogram for Midtbyen). Tilsvarende

gjelder utarbeidelse av nødvendig grunnlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med eventuell byggesaksbehandling.

I de tilfeller tiltaket ikke er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, skal arbeidet utføres av Utbygger med aktør(er) som er godkjent i de tiltaksklasser som Kommunen bestemmer.

Utbygger utarbeider framdriftsplan for prosjektet. Denne framlegges Kommunen til uttalelse og orientering i god tid før anlegget igangsettes. Utbygger plikter å varsle Kommunen ved kommunalteknikk 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 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, tredjepartskontroll. Kopi av rapportene oversendes Kommunen for godkjenning. Nødvendige tiltak som er nedfelt i rapportene skal være gjennomført før utbygging igangsettes.

2 OFFENTLIGE ANLEGG

2.1 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trondheim kommune skal fornye vann- og avløpsledninger i Klostergata på strekningen fra rundkjøringen ved Trondheim Spektrum til krysset ved Mauritz Hansens gate, og påtar seg derfor i tillegg å prosjektere og bygge følgende tiltak i henhold til vedtatt reguleringsplan:

- Oppgradering av Klostergata fra krysset ved Mauritz Hansens gate til grensen for planområdet

Utbygger prosjekterer og bygger følgende tiltak i henhold til vedtatt reguleringsplan:

- Offentlig gang- og sykkelveg, merket o_GS1 og o_GS2 på plankartet
- Offentlig fortau, merket o_Fortau på plankartet
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, merket o_AVT på plankartet
- Annen veggrunn - grøntareal, merket o_AVG på plankartet
- Offentlig kjøreveg, merket o_Kjøreveg på plankartet
- Offentlig parkering, merket o_P1 og o_P2 på plankartet
- To torg, merket o_Torg1 og o_Torg2 på plankartet
- Offentlig sykkelparkering på o_Torg1 og o_Torg2, jf reguleringsbestemmelse 3.2

Utbygger prosjekterer og bygger offentlige vann-, spillvanns- og overvannsledninger samt avløpspumpestasjon som vist på tegning H01, rev.02, strekning A-B-C.

Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal bygges i henhold til detaljplaner godkjent av Kommunen ved kommunalteknikk. Se også nedenfor under pkt 2.2, 3. avsnitt.

Om fordeling av kostnader for ovennevnte anlegg, se punkt 3 Økonomi.

2.2 Offentlig grønnstruktur

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

- Offentlig naturområde som vist på plankartet
- Offentlig turveg som vist på plankartet
- Offentlig park, merket o_Park1 og o_Park2 på plankartet

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

Kommunalteknikk avd landskapsarkitektur skal involveres i *prosjekteringsprosessen og godkjenne forprosjekt* for o-naturområder, o-turveg, o_park og o-torg før igangsetting av detaljprosjekt.

Detaljplan for offentlig grønnstruktur skal være godkjent av Kommunen ved kommunalteknikk senest før ramme-/ igangsettingstillatelse for tiltak innenfor regulert grønnstruktur kan gis. Naturforvaltningsmyndigheten i kommunen skal godkjenne detaljplan for vegetasjonsbelte H560.

Naturområder, turveger og parker skal være opparbeidet og godkjent før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Utbygger har ansvar for etablering og skjøtsel i 3 år fra overtakelsesdato. I denne perioden skal det gjennomføres en 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 grønnstruktur, inngår også etableringsskjøtsel i avtalen.

2.3 Gatelys

Utbygger besørger og bekoster etablering av offentlig gatelys. Med offentlig gatelys menes all belysning av areal regulert til offentlig samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Arbeidet utføres etter belysningsplan med lysberegning, som skal være skriftlig godkjent av Kommunen ved kommunalteknikk 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 "Retningslinjer for utbygging og overtakelse av offentlig vegbelysning i Trondheim kommune".

2.4 Overtakelse av offentlige anlegg

Kommunen overtar vedlikeholdet av offentlige ledningsanlegg, offentlige kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger.

Kommunen overtar grønnstruktur som nevnt i punkt 2.2 til kommunal drift og vedlikehold 3 år etter at arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger.

3 ØKONOMI

3.1 Økonomisk tilskudd/ oppgjør

3.1.1 Klostergata

For del av anlegg nevnt i pkt 2.1, oppgradering av Klostergata, yter Utbygger et tilskudd på 20 millioner kroner.

Beløpet forfaller til betaling etter påkrav fra Kommunen ved kommunalteknikk.

3.1.2 Øvrige anlegg

For anlegg nevnt i pkt 2.1 og 2.2 unntatt offentlige v/a-anlegg, dekker Utbygger kostnader med 26 millioner kroner.

Trondheim kommune dekker overskytende i henhold til budsjett som behandles av bystyret i desember 2017, mot tilsendt faktura, der mva er spesifisert, når arbeidene er fullført og godkjent av Kommunen.

Når planene er teknisk godkjent skal Utbygger legge fram et kostnadsoverslag og en fremdriftsplan for anleggsarbeidene. Utbygger skal rapportere på fremdrift og økonomi til Kommunalteknikk hver 3. måned. For kommunens bidrag skal det avtales en egen avdragsplan basert på utbyggers kostnadsoverslag og fremdriftsplan.

For v/a-anleggene nevnt i pkt. 2.1 fordeles kostnadene mellom Utbygger og kommunen ved Kommunalteknikk slik: Anlegg på strekningen A-B bekostes av Utbygger. Kostnad for spillvannsledning mellom tennishallen (B) og kum S8 dekkes av Trondheim kommune alene. Anlegg på strekningen B-C bekostes av Trondheim kommune. Avløpspumpestasjon bekostes av Utbygger med et tilskudd fra Kommunen. Kostnad for pumpestasjon deles mellom utbygger og Trondheim kommune ut fra dimensjonerende avløpsmengder. Kommunens kostnader ved v/a-anlegg er finansiert over v/a-balansen, og er ikke omfattet av eller avhengig av bystyrets budsjettvedtak i desember.

3.2 Sikkerhet

3.2.1 Bankgaranti

Som sikkerhet for sine forpliktelser i henhold til denne avtale punkt 3.1.1 og 3.1.2, stiller Utbygger bankgaranti (påkrevsgaranti) for henholdsvis 20 og 26 millioner kroner.

3.2.2 Øvrige garantiforpliktelser

For de anleggene som skal overtas til kommunalt vedlikehold har Utbygger ansvaret for at entreprenøren(e) garanterer anlegget i 3 år etter at Kommunen har overtatt anlegget. Som sikkerhet for dette stiller entreprenøren en bankgaranti i henhold til NS 8407 på 3% av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de 3 første årene etter overdragelsen.

Bankgarantien overdras Kommunen ved Trondheim bydrift, ved overtakelsesforretning, og anleggene anses ikke overtatt av Kommunen før bankgarantien foreligger.

4 AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

4.1 *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.

4.2 *Transport av avtalen*

Avtalen kan transporteres til ny utbygger. Kommunen forbeholder seg retten til å godkjenne ny avtalepart – og eventuelt justere avtaleinnholdet.

4.3 *Avsluttende bestemmelser*

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

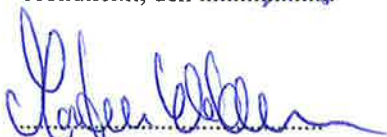
Det tas forbehold om at avtalen helt eller delvis kan falle bort eller måtte reforhandles, dersom resultatet etter eventuell behandling av planvedtaket hos klageinstans, i retten eller hos annen myndighet tilsier det.

Det tas forbehold om at avtalen vil - forut for og i avtaleperioden - justeres for å tilfredsstille eventuelle føringer/krav fra EFTAs overvåkningsorgan (ESA), og/eller andre offentlige myndigheter.

Denne avtalen er bindende for Kommunen når kommunens kostnadsansvar/ -bidrag er vedtatt av bystyret i forbindelse med budsjettbehandling, utbyggingsavtalen er godkjent av bystyret, avtalen er signert av rådmannen og det foreligger slik sikkerhet fra utbygger som nevnt i punkt 3.2.1.

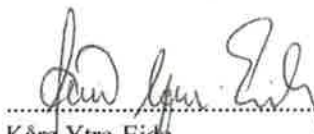
Avtalen utferdiges i 2 -to- likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Trondheim, den 14.11.2017



Morten Wolden
rådmann
Trondheim kommune

Trondheim, den 07.11.2017



Kåre Ytre-Eide
styrets leder
Trondheim Spektrum AS



styremedlem
Trondheim Spektrum AS



1 Avtaleparter

Realinvest AS	(Utbygger)	org.nr. 991 762 299
Trondheim kommune	(Kommunen)	org.nr. 942 110 464

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.
- K467: Kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll, bystyrets vedtak av 28.04.2005 punkt 10 "Det må etableres en ordning slik at økonomiske bidrag til infrastrukturtiltak kan sikres selv om byomformingen kommer i forkant av ferdigstillelse av lokalgatene."

3 Formål

Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan R20130020: Leangen senterområde B5/B6, områdeplan R20100009: Leangen senterområde og kommunedelplan K467: Kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll.

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

- offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- offentlige bydelsparker
- offentlig grønnstruktur
- vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser

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

4 Bydelsparkene F3 og F4

Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse av bydelsparkene F3 og F4 og trafiksikker gangadkomst til disse parkene iht. arealplanene.

5 Lokalgate o_V1

Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse av lokalgate o_V1 gjennom senterområdet fra Falkenborgvegen til Haakon VII's gate iht. arealplanene.

6 Lokalgate o_V2

Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse av lokalgate o_V2 med fortau iht. arealplanene.

7 Lokalgate o_V3

Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse av lokalgate o_V3 med fortau iht. arealplanene.

8 Offentlig grønnstruktur

Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse av turvegtrasé og grøntdrag G1 langs sørsiden av jernbanen fra Lademoen kirkegård til Leangen allé.

9 Tilskudd fra Utbygger

Utbygger yter tilskudd som nevnt over til den som i framtiden gjennomfører ovennevnte rekkefølgekrav.

Størrelsen på Utbygger sine tilskudd beregnes forholdsmessig etter medgåtte kostnader ut i fra antall pliktige tilskuddsytere ved dato for offentlig overtakelse av anleggene og tillatt utbygd m² BRA iht. vedtatte arealplaner for disse tilskuddsyterne. Tillatt m² BRA iht. vedtatte arealplaner beregnes ved at utbyggingspotensialet i det enkelte byggeområdet fordeles på den enkelte eiendom ut i fra eiendommens areal. Tilskuddet forfaller til betaling ved dato for igangsettingstillatelse for det enkelte rekkefølgekrav eller etter nærmere avtale for gjennomføring av det enkelte tiltak.

10 Sikkerhet

Som sikkerhet for framtidige tilskudd til gjennomføring av ovennevnte rekkefølgekrav, tinglyser Utbygger en pantobligasjon pålydende 5 mill. kr på gnr 6 bnr 30 snr 1 og 2 i Trondheim kommune. Pantobligasjonen tinglyses av Kommunen for Utbygger sin kostnad samtidig med inngåelse av denne avtalen.

11 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.

12 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 slik sikkerhet som nevnt i punkt 9.

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

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

sat *AK*
MH

Trondheim, den 2.1.18

Hans Døsen Hoff

Hans Døsen Hoff

Mona Elisabeth Hoff

Mona Elisabeth Hoff

Trondheim, den 2.1.18

Siri A. Rasmussen

Siri A. Rasmussen

Eierskapssjef

Trondheim kommune



TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Saksbehandler: Sissel Dahlsveen

Pantedokument

Panterett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke

Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd

Innsenders navn (rekvirent): Trondheim kommune, Eierskapsenheten 6710	Plass for tinglyingsstempel
Adresse: Postboks 2399 Torgarden	
Postnummer: 7004 Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr. 996708683 Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)		
Navn Hoff Handel AS	Fødselsnummer 892059462	
Angivelse av pantkravets størrelse		
Beløp 5000000	Valuta NOK	Beløp med bokstaver femmillioner

2. Panthaver	
Navn Trondheim kommune	Fødselsnr./Organisasjonsnummer 942110464

3. Panteobjekt						
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
5001	Trondheim	6	30		1	
5001		6	30		2	

4. Avtalt prioritet
Panteretten har opptrinnsrett

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

6. Supplerende tekst (tinglyses ikke)	
Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Panthaver kan kreve pantkravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	

Dato 2.1.18	Pantsetters underskrift <i>Mona Hoff</i>
----------------	---

7. Erklæring om sivilstand m.v. for pantsetteren/pantsetterne	
1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er pantsetterne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.	
Underskrifter og bekreftelser	
Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor	
Sted, dato Trondheim 2.1.18	
Pantsetter(ne)s underskrifter(er) Dano Døsen Hoff Mona Elisabeth Hoff	Gjentas med blokkbokstaver Hans Døsen Hoff Mona Elisabeth Hoff
Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge	
1. vitneunderskrift Ella Trøan Qvam	Gjentas med blokkbokstaver ELLA TRØAN QVAM
Adresse PRINSESSEVEGEN 3A, 7050 RANHEIM	
2. vitneunderskrift Oddny Engan	Gjentas med blokkbokstaver ODDNY ENGAN
Adresse UTLEIRIVNET 17B, 7036 TRONDHEIM	
Som pantsetter(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.	
Sted, dato	
Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Dato	Pantsetters underskrift
------	-------------------------

8. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver(ne)
(fyller bare ut dersom pantsetter og hjemmelshaver ikke er samme person)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som hjemmelshaveren(e) og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Underskrifter og bekreftelser – hjemmelshaver(ne)

Jeg/vi samtykker herved i pantsettelsen som spesifisert ovenfor

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr. | Hjemmelshaver(ne)s underskrifter(er) | Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1.vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2.vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Som hjemmelshaver(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Sted, dato

Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

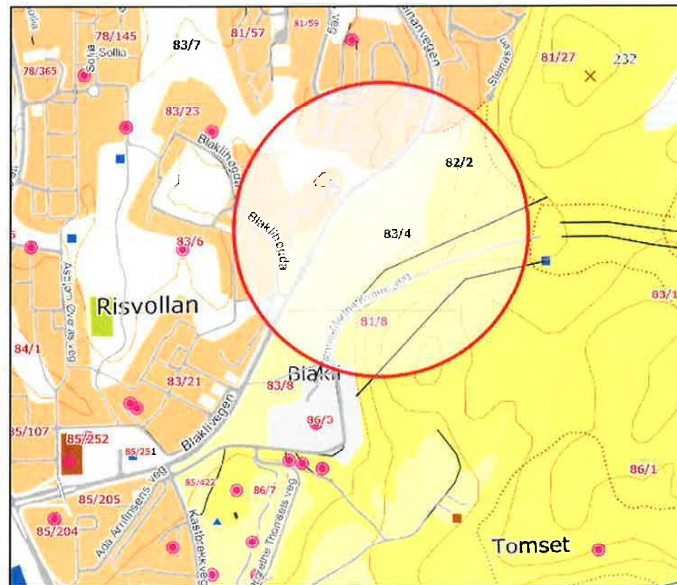
2.vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Dato | Pantsetters underskrift

UTBYGGINGSAVTALE

BLAKLIEGGEN



4UA 603.539

1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Steinan Nedre Utbygging AS (Utbygger) org.nr. 915 603 971
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 R20130009: Blaklieggen, del av gnr/bnr 83/4, 83/7, 83/8 m.fl., detaljregulering.

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 Ledningsplan GH100 tatt inn avslutningsvis som en del av utbyggingsavtalen.

1.5 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 Mercell. Konkurranses grunnlag utarbeides av utbygger i Mercell i samsvar med kommunens veileder. Når utbygger har klargjort konkurransen i Mercell, 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 offentlige ledningsanlegg, jf. bilag I:

- ny ventilikum i punkt A
- ny hovedvannledning på strekningen A – B
- nye vannledninger på strekningene A – D og F – G

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. godkjenningsbrev fra Kommunen ved Kommunalteknikk. Ledningsanlegget må være ferdig bygd og godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nye boliger.

- 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 vegggrunn, 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.

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 5 % 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

Som sikkerhet for ovennevnte forpliktelser tinglyser Utbygger et pantdokument til fordel for Kommunen i samsvar med signert(e) kontrakt(er), dvs kontraktssum(mer) inklusive mva med tillegg for 20 % uforutsette kostnader. Det tinglyses pantdokument pålydende

- Kr. 12 000 000 på knr. 1601, gnr. 83 bnr. 4.

Pantdokumentet skal være tinglyst innen denne avtales ikrafttreden med nødvendig prioritet. Det er Kommunen som vurderer hvorvidt tilbudt prioritet gir tilstrekkelig sikkerhet for forpliktelsen.

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, jf. punkt 2.2, 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

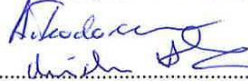
Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen, dersom det er gått 3 år siden avtalen ble signert, uten at utbyggingen av Blaklieggen er påstartet, eller dersom det før denne tid skjer en endring i det rettslige grunnlaget for denne avtalen (herunder vedtas ny reguleringsplan).

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 fratras ikke Utbygger plikten til å gjennomføre avtalens punkt 4, dersom utbyggingen av Blaklieggen er påstartet.

5.5 Avtaleeksemplarer

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

Trondheim, den 05/08-19

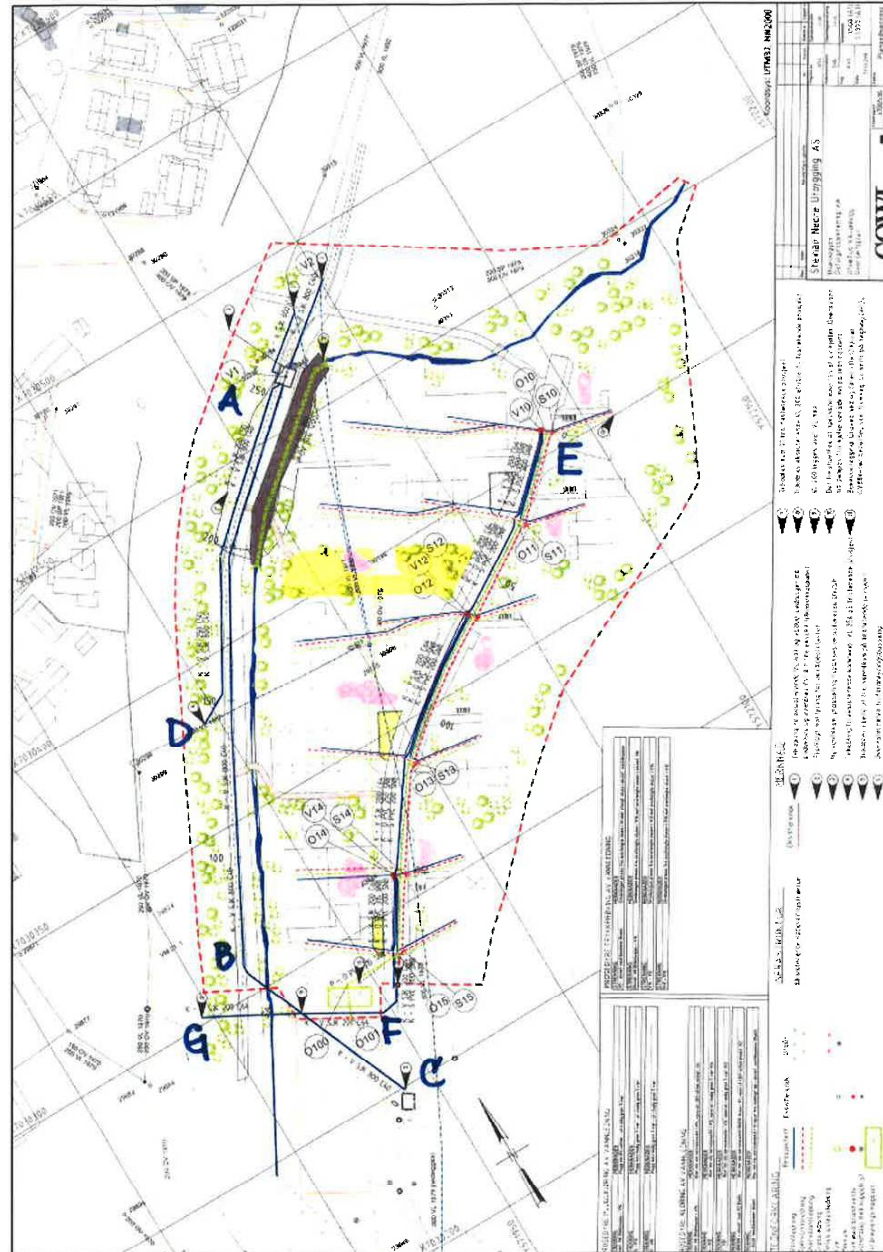

Steinan Nedre Utbygging AS

Trondheim, den 29. 2019


Siri A. Rasmussen
Leder Eierskapsenheten
Trondheim kommune

Saksbehandler: Åse Rita Ellingsen

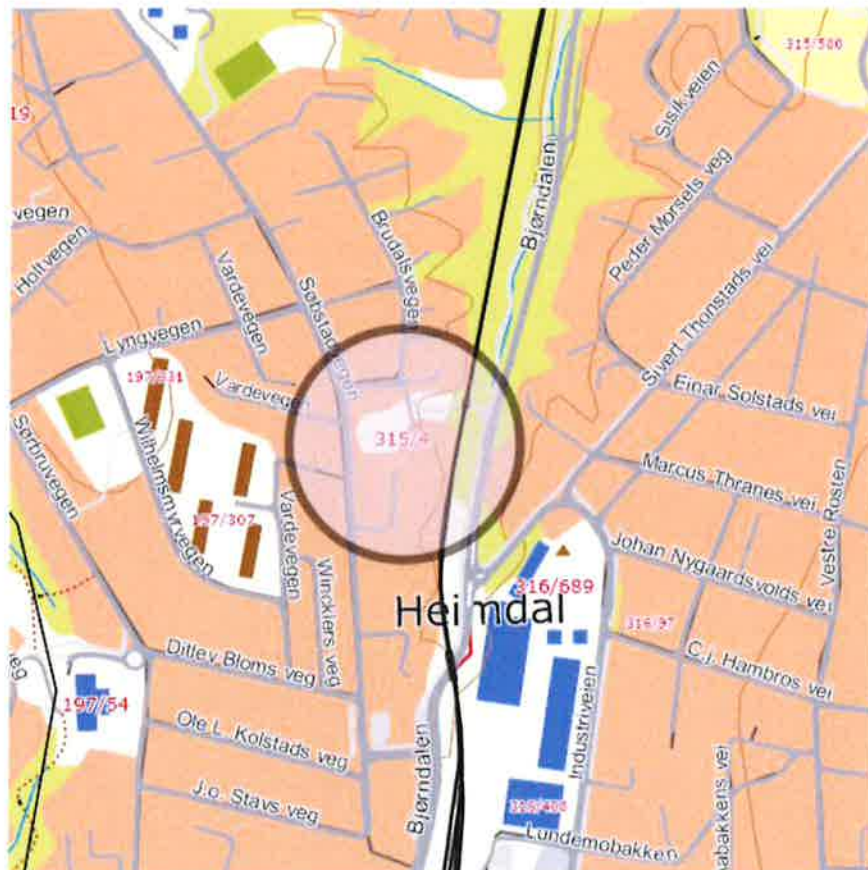
Kartbilag:
Traseene B-C og E-F tas inn i standard utbyggingsavtale



UTBYGGINGSAVTALE

BRUDALSVEGEN 1B OG 1C

TURVEG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – FORTAU OG VA



1. INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Bissmiet AS	(Utbygger)	org.nr. 994 000 403
Trondheim kommune	(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 r20160006: Brudalsvegen 1B og 1C.

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 grønnstruktur
- 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. Reguleringsplan

Bilagene er inntatt avslutningsvis i avtalen.

1.5 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.

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.



I de tilfeller tiltaket ikke er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, skal arbeidet utføres av Utbygger med aktør(er) som er godkjent i de tiltaksklasser som Kommunen ved bygningsmyndigheten bestemmer.

Utbygger utarbeider framdriftsplan for prosjektet. Denne framlegges Kommunen ved Kommunalteknikk til uttalelse og orientering i god tid før anlegget igangsettes. Utbygger plikter å varsle Kommunen ved Trondheim bydrift 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 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.

I forbindelse med krav til bygge- og anleggsfasen, vises til reguleringsplanen pkt. 8.5.

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 Offentlig ledningsanlegg

- 2.1.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster følgende offentlige ledningsanlegg, jf. bilag I:
- ny vannledning (VL 300), overvannsledning (OV 250), og spillvannsledning (SP 200) vist med gul og blå markering.
- 2.1.2 Ovennevnte ledningstraséer er å betrakte som prinsipielle traséer 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 de nye boligene.
- 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 vegggrunn, 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. Erklæringen skal foreligge senest ved overtakelse av anleggene, jf. pkt. 2.5.

2.2 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2.2.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av følgende tiltak i henhold til vedtatt reguleringsplan:
- Fortau o_ F1 vist på bilag 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 brukstillatelse for boligene 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 grønnstruktur

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

- Turveg o_T vist på bilag II.

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

Detaljplan for offentlig grønnstruktur skal være godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk avdeling landskapsarkitektur og Enhet for Idrett og friluftsliv senest før ramme-/igangsettingstillatelse for tiltak innenfor regulert grønnstruktur kan gis.

Turveg o_T skal være opparbeidet og godkjent før brukstillatelse for boligene 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 1 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 grønnstruktur, inngår også etableringsskjøtsel i avtalen.

2.4 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 belyningsplan med lysberegning som skal være skriftlig godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk 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".

2.5 Overtakelse av offentlige anlegg

Kommunen overtar vedlikeholdet av ledningsanlegg nevnt i punkt 2.1 og offentlige kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur nevnt i punkt 2.2 når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger.

Grønnstruktur som nevnt i punkt 2.3 overtas til kommunal drift og vedlikehold 3 år etter overtakelsesdato.



3. ØKONOMI

3.1 Økonomisk bidrag/oppgjør

For del av anlegg nevnt i punkt 2.1, betaler Kommunen kr. 2 729 701,- eks. mva. Det utbetales på følgende betingelser:

- Kr. 2 000 000,- eks. mva. utbetales mot tilsendt faktura fra utførende entreprenør når vannledninger settes i drift og er overtatt av Kommunalteknikk iht. punkt 2.5.
- Kr. 729 701,- eks. mva. utbetales mot tilsendt faktura fra utførende entreprenør når resterende anlegg nevnt i punkt 2.1 er fullført og overtatt av Kommunalteknikk iht. punkt 2.5.

3.2 Sikkerhet

3.2.1 Garantidokument

Som sikkerhet for forpliktelser i henhold til denne avtale, stiller Utbygger en bankgaranti med garantibeløp pålydende kr. 3 000 000,-. Bankgarantien skal være en påkravsgaranti.

3.2.2 Garantiforpliktelser

For de anleggene som skal overtas til kommunalt vedlikehold har Utbygger ansvaret for at entreprenøren(e) garanterer anlegget i 3 år etter at Kommunen har overtatt anlegget.

Som sikkerhet for dette stiller entreprenøren en bankgaranti i henhold til NS 8405 på 3% av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de 3 første årene etter overdragelsen.

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.

SAR

4. GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

4.1 Grunn- og rettighetsavståelse

For areal som er regulert til offentlige formål jf punkt 2.2 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, jf. punkt 2.2 og 2.3, 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 pkt. 2.2 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.



SAR

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 av Eierskapsenheten har underskrevet avtalen, og det foreligger tinglyst pantesikkerhet.

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 instans, og/eller
- Kjent søksmål om gyldigheten av planvedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket er avgjort av høyeste domstolinstans

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 Brudalsvegen 1B og 1C 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 Brudalsvegen 1B og 1C er påstartet.

5.5 Avtaleeksemplarer

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

Trondheim, den 18/3/2019

Bissmiet AS

v/ Børge Aunnes

LOAR MUNKHAGEN

Saksbehandler: Anne Marie Øygarden

Trondheim, den 26.3.2019

Siri A. Rasmussen

Leder av Eierskapsenheten

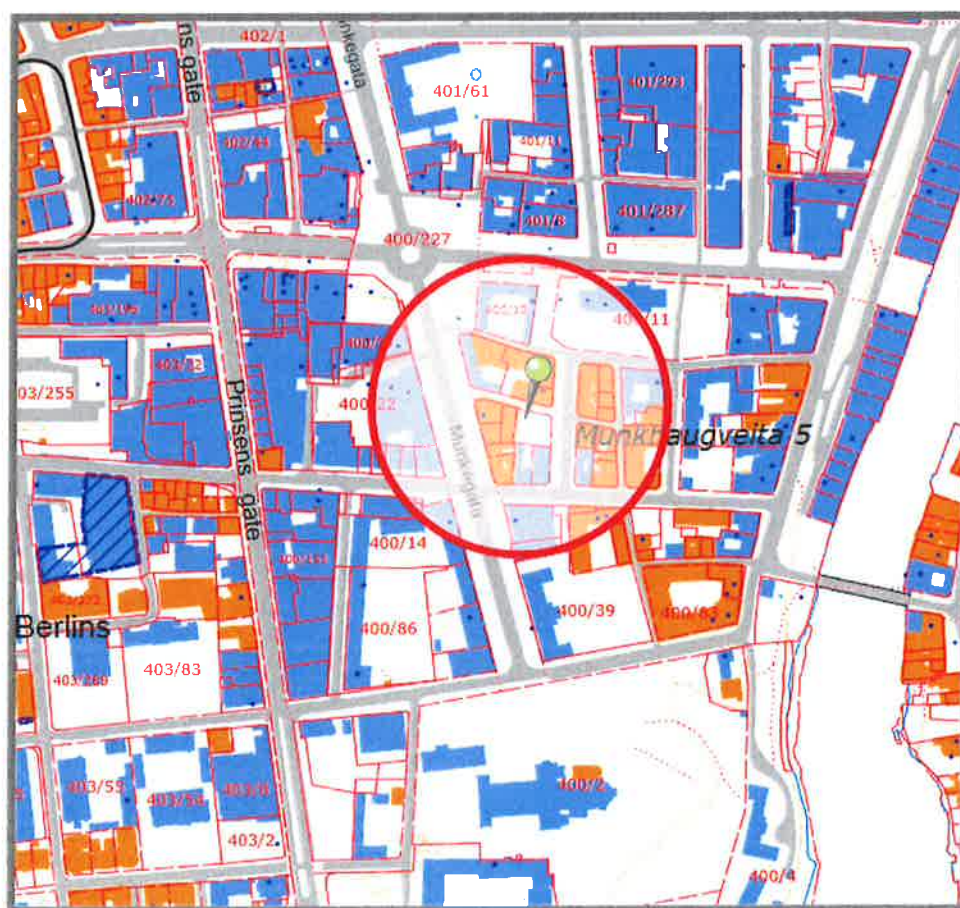
Trondheim kommune



TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

UTBYGGINGSAVTALE

PRESIDENTVEITA OG MUNKHAUGVEITA



Arkivkode 4UA 603.443

1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Realinvest AS	(Utbygger)	org.nr. 991 762 299
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 R118ba: Munkhaugveita/ Schultz gate m. fl. og R20100089: Detaljregulering av Munkhaugveita 5 og 7.

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 utsnitt av kommunens kart som viser gjeldende reguleringsplaner, jf punkt 1.3. over. Bilaget er tatt inn avslutningsvis i avtalen og planområdene er merket henholdsvis A og B etter rekkefølgen de er nevnt under punkt 1.3.

1.5 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 nødvendige geotekniske undersøkelser og prosjektering inkludert rapportering og om nødvendig, tredjepartskontroll. Kopi av rapporter oversendes til Kommunen ved Kommunalteknikk for godkjenning. Nødvendige tiltak som er nedfelt i rapportene skal være gjennomført før utbygging igangsettes.

Det vises for øvrig til vilkår for gjennomføring, inntatt som en del av reguleringsbestemmelsene. Dette omfatter plan for støybeskyttelse, krav til renhold og støvdemping, arkeologisk gransking/ vern i grunnen/ automatisk fredet kulturminne og håndtering av forurenset grunn mv.

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, og inngår ikke kontrakt om totalentreprise.

Utbygger skal stå for den praktiske gjennomføringen av nødvendige anbudskonkurranser i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser og Kommunens innkjøpsreglement. Utbygger sørger for at det utarbeides konkurransegrunnlag og bistår i evalueringsprosessen i anbudskonkurransene. 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 etableres nødvendige tiltak for overvannshåndtering med tilhørende drencarbeider. Tiltakene skal opparbeides etter detaljerte planer som skal godkjennes av Trondheim kommune ved Kommunalteknikk og eventuelt andre myndigheter (Riksantikvaren).

2.2.2 Ledningsanleggene omfatter nødvendige tilkoblinger til og/eller av eksisterende private vann- og avløpsanlegg 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. godkjenningsbrev fra Kommunen ved Kommunalteknikk. Ledningsanlegget må være ferdig bygd og godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk før det blir gitt ferdigattest for ny bebyggelse.

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.

2.3 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.3.1 Det skal prosjekteres og bygges kommunale anlegg som inngår i offentlige trafikkområder i henhold til vedtatt reguleringsplan:

- Munkhaugveita fra Munkegata til Schultz gate
- Fortau innenfor planområdet merket (A)

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 Offentlige trafikkområder skal ferdigstilles før det gis ferdigattest for boliger i planområde merket (A) og før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområde merket (B).

2.3.3 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.

SAR M ME

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 7 % 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

Som sikkerhet for ovennevnte forpliktelser tinglyser Utbygger et pantedokument til fordel for Kommunen pålydende 2 millioner kroner på gnr. 6 bnr. 30 snr. 1 og 2 i 5001 Trondheim kommune.

Pantedokumentet skal være tinglyst innen denne avtales ikrafttreden. Pantedokumentet skal tinglyses med slik prioritet, at den gir Kommunen nødvendig sikkerhet.

Dersom leverandørkontrakter i forbindelse med kommunale infrastrukturanlegg, inklusive mva og 20 % uforutsett, overstiger samlet sikkerhet på 2 millioner kroner, skal ovennevnte sikkerhet økes tilsvarende. Økt sikkerhet stilles i form av nytt/nye pantedokument før Kommunens signering av kontrakt med entreprenør.

SAR
OM
P/P

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, jf. punktene 2.2 og 2.3, 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, det foreligger slik sikkerhet som nevnt i punkt 3.2 og grunn og rettighetsavståelse er ordnet i samsvar med punkt 4.

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalen trer derfor ikke i kraft dersom vedtak om reguleringsplan påklages eller at det fremmes innsigelser mot vedtatt reguleringsplan, jf. plbl. §§ 5-4 og 5-5.

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

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

Trondheim, den 14.5.18


.....
Realinvest AS

Trondheim, den 16.8.2018

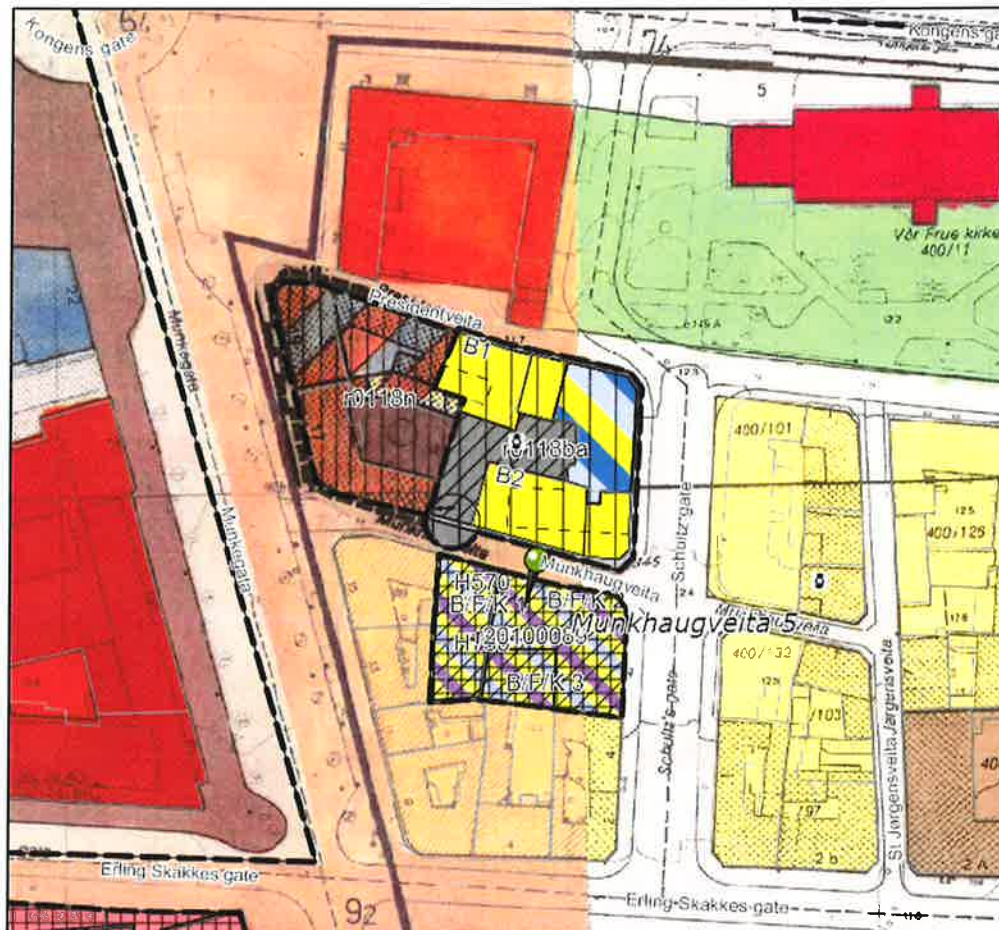

.....
Siri A. Rasmussen
Eierskapssjef
Trondheim kommune

Saksbehandler: Åse Rita Ellingsen

Bilag til utbyggingsavtalen

A: R118ba: Munkhaugveita/ Schultz gate m. fl. og

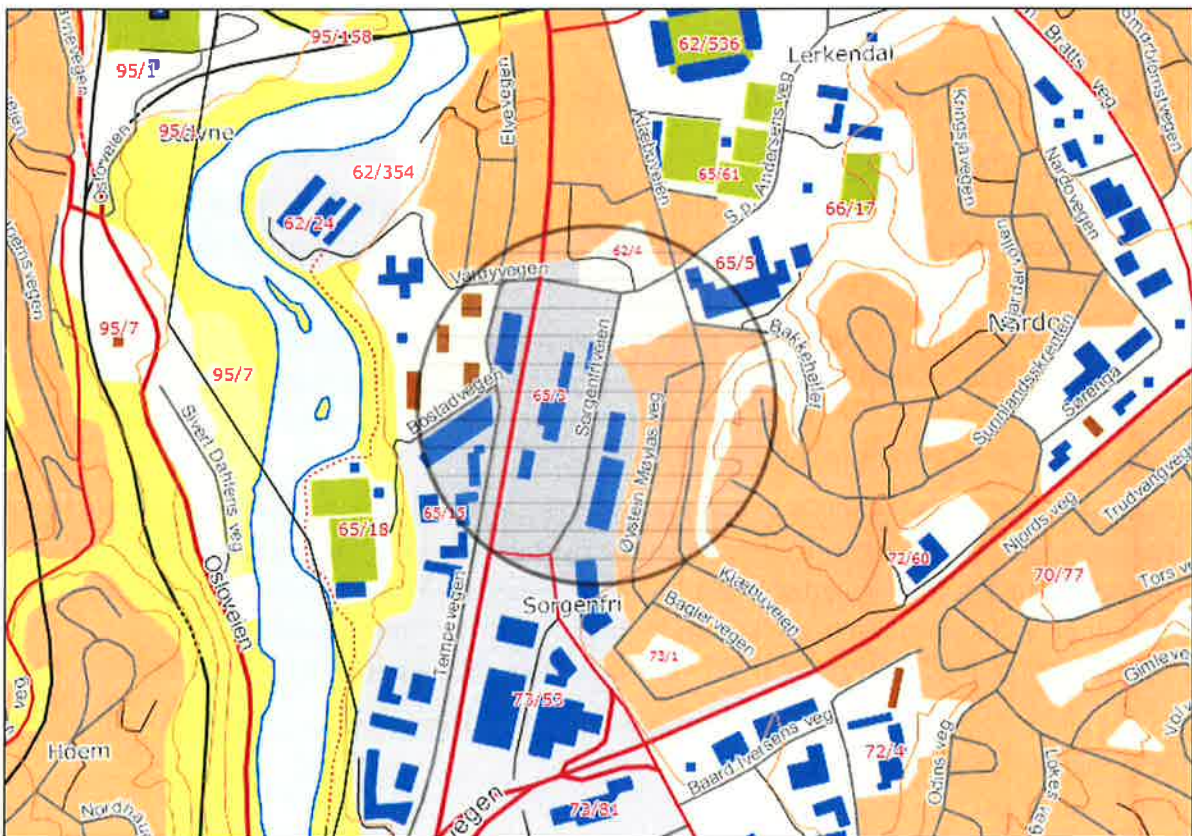
B: R20100089: Detaljregulering av Munkhaugveita 5 og 7



SIAR *MM*

UTBYGGINGSAVTALE

SORGENFRIVEIEN 18



1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Sorgenfri Utbyggingselskap AS	(Utbygger)	org.nr. 992 539 763
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 R20100057: "Sorgenfriveien 18 gnr 73 bnr 72".

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 ledninger
- 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 ledningsplan (GH201).

1.5 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.

Når det gjelder krav til bygge- og anleggsperioden og øvrige vilkår for gjennomføring vises det til reguleringsbestemmelsene.

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 Mercell. Konkurranses grunnlag utarbeides av utbygger i Mercell i samsvar med kommunens veileder. Når utbygger har klargjort konkurransen i Mercell, 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 offentlig ledningsanlegg, jf. bilaget:

- nye kommunale vann-, overvanns- og spillvannsledninger på strekningen A - B.

2.2.2 Ledningsanleggene omfatter nødvendige tilkoblinger til og/eller av eksisterende private vann- og avløpsanlegg, 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. godkjenningsbrev fra Kommunen ved Kommunalteknikk. Ledningsanlegget må være ferdig bygd og godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk før tiltak kan tas i bruk.

- 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.

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 4,5 % 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

Som sikkerhet for ovennevnte forpliktelser tinglyser Utbygger et pantedokument til fordel for Kommunen med samlet sikkerhet på kr. 13 500 000,-. Det tinglyses pantedokument pålydende

- Kr. 13 500 000,- på eiendommen knr. 5001 gnr. 73 bnr. 274.

Pantedokumentet skal være tinglyst innen denne avtales ikrafttreden med nødvendig prioritet. Det er Kommunen som vurderer hvorvidt tilbudt prioritet gir tilstrekkelig sikkerhet for forpliktelsen.

Dersom leverandørkontrakter i forbindelse med kommunale infrastrukturanlegg, inklusive mva og 20 % uforutsett, overstiger samlet sikkerhet på kr. 13 500 000,-, skal ovennevnte sikkerhet økes tilsvarende. Økt sikkerhet stilles i form av nytt/ nye pantedokument før Kommunens signering av kontrakt med entreprenør.

4 GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

4.1 Grunnnavståelse

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 hjemmelseklæring 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 nødvendige rettigheter, jf. punkt 2.2, 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 vernetting.

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 leder av 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 Sorgenfriveien 18 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 Sorgenfriveien 18 er påstartet.

5.5 Avtaleeksemplarer

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

Trondheim, den 15/5-19


Sorgenfri Utbyggingsselskap AS
v/ Pål Magnus Aglen
styreleder


Sorgenfri Utbyggingsselskap AS
v/ **Arne Marius Dønne**
styremedlem

Trondheim, den 11. juni 2019


Siri A. Rasmussen
leder Eierskapsenheten
Trondheim kommune



TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Saksbehandler: Ellisif Engum Mostad

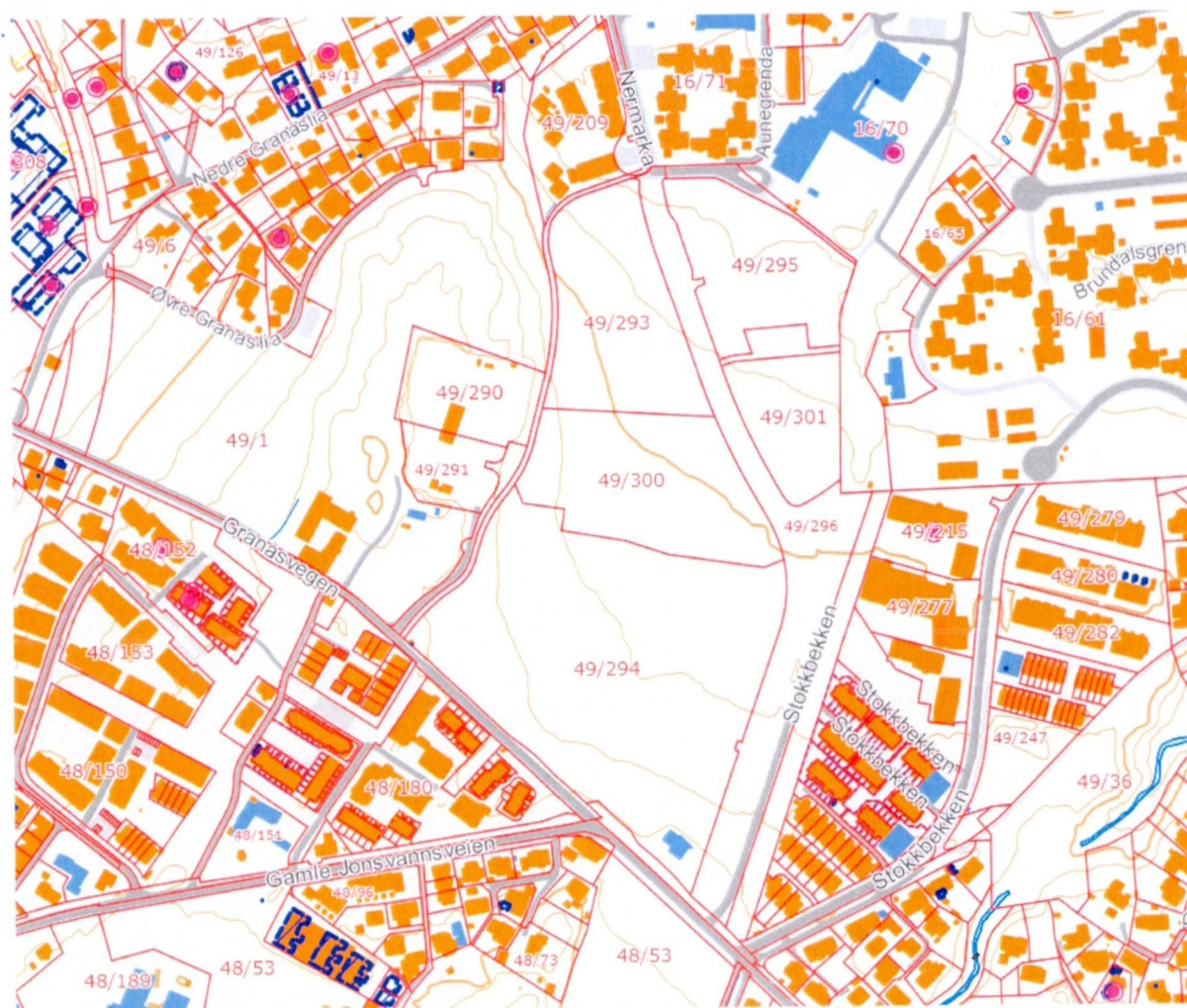
Elektronisk arkivdel
18/12202
09 AUG 2019
Sak: Mak.dato:



Dokid: 19336287 (18/12202-28)
Granåsen Gard, østre del,
gnr/bnr 49/1, 16/61 m.fl. -
signert utbyggingsavtale

UTBYGGINGSAVTALE

GRANÅSEN GÅRD – ØSTRE DEL



1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Granås Øst AS	(Utbygger)	org.nr. 919 632 852
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.

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 R20130067: Granåsen Gård – østre del, gnr/bnr 49/1, 16/61 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 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 Reguleringsplankart som viser samferdselsanlegg

III Reguleringsbestemmelser

1.5 Utbyggingsetapper

Det er planlagt utbygging av området i 3 utbyggingsetapper. Det fremgår av reguleringsplanen og avtalen hvilke tiltak som skal ferdigstilles ved innflytting av de ulike delfelt.

1.6 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.

Når det gjelder krav til bygge – og anleggsperioden og øvrige vilkår for gjennomføring vises det til reguleringsbestemmelsene.

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, 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. Utbygger sørger for at det utarbeides konkurransegrunnlag og bistår i evalueringsprosessen i anbudskonkurranse. 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 offentlige ledningsanlegg, jf. bilag I:

- Ny kommunal overføringsledning for vann i duktilt støpejern, Ø 900 mm på strekningen B-C-D.
- Nye vann -, overvann- og spillvannsledninger på strekningen L-K-G-B-C-D.
- Nye vann -, overvann- og spillvannsledninger på strekningen O-G.
- Nye vann -, overvann- og spillvannsledninger på strekningen H-I-C.
- Nye vann -, overvann- og spillvannsledninger på strekningen N-I.
- Nye vann – og overvannsledninger på strekningen J-K.
- Nye vann – og spillvannsledninger på strekningen D-E.
- Nye overvann – og spillvannsledninger på strekningen F-O.
- Ny overvannsledning på strekningen B-P.
- Ny overvannsledning på strekningen D-M.

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

2.2.3 Ovennevnte ledningstraseer er å betrakte som prinsipielle traseer som kan bli endret

BW

SAR

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

Detaljert vann – og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal plangodkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger jfr. reg.best. §3.2, annet avsnitt.

Det skal utarbeides et forprosjekt og en overordnet plan for vann, avløp og renovasjon med forslag til framdrift, før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen planområdet jfr. reg.best. § 9.12.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltakene o_KT2, o_V2, o_V1, o_V3, o_KT1, o_SV1, o_SV2, o_SV3 med tilgrensende grønstruktur, o_GR1 og o_GR2 og utbyggingsområdene BB2, BB3, BB4, BB5, BK2 og o_Undervisning skal overføringsledning for vann (Ø 900 mm) bygges i henhold til teknisk plangodkjenning gitt i brev datert 26.02.2019.

Ledningsanlegget som betjener de respektive delfeltene må være ferdig bygget og godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk før det blir gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det aktuelle delfeltet.

- 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

Det skal prosjekteres og bygges anlegg som inngår i offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, slik disse er vist i plankart til reguleringsplan R20130067, jfr. bilag II, med tilhørende bestemmelser. Anleggene skal opparbeides etter en detaljert byggeplan iht. godkjenningsbrev fra Kommunen ved Kommunalteknikk.

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

- 2.3.1 Frister for gjennomføring av trafikkanleggene fremgår av reguleringsbestemmelsene.
- 2.3.2 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, godkjenning 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 3,8 % 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

Som sikkerhet for ovennevnte forpliktelser tinglyser Utbygger et pantedokument til fordel for Kommunen med sikkerhet på kr. 50 000 000,-. Det tinglyses pantedokument pålydende

- Kr. 50 000 000,- på eiendommen knr. 5001 gnr. 49 bnr. 294

Pantedokumentet skal være tinglyst innen denne avtales ikrafttreden med nødvendig prioritet. Det er Kommunen som vurderer hvorvidt tilbudt prioritet gir tilstrekkelig sikkerhet for forpliktelsen.

Dersom leverandørkontrakter i forbindelse med kommunale infrastrukturanlegg, inklusive mva og 20 % uforutsett, overstiger samlet sikkerhet på kr. 50 000 000,- skal ovennevnte sikkerhet økes tilsvarende. Økt sikkerhet stilles i form av nytt/nye pantedokument(er) før Kommunens signering av kontrakt med entreprenør.

Pantedokumentet(-ene) kan trappes ned/nedkwitteres i samsvar med ferdigstilte anlegg. Granås Øst AS sender ved behov, forespørsel til Kommunen v/ Eierskapsenheten i god tid før nedkwittering er påkrevd i forhold til seksjonering/salg av boliger mv. Det er en forutsetning at Kommunen til enhver tid har tilstrekkelig sikkerhet for gjenværende arbeider/ forpliktelser. Granås Øst AS må dokumentere/beskrive dette ved forespørsel om nedkwittering/pantefrafall.

4 GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

4.1 Grunnavståelse

Utbygger overdrar eiendomsretten til areal regulert til offentlig formål som omfattes av denne avtalens punkt 2, til Kommunen, ved avtalens ikrafttredelse. Dette i henhold til 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 hjemmelseklæring 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, jf. punktene 2.2 og 2.3, 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 vernetting.

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 Eierskaps sjefen 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/opphevet

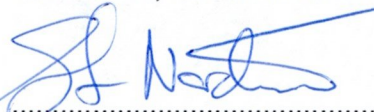
Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen, dersom det er gått 3 år siden avtalen ble signert, uten at utbyggingen av Granåsen gård, østre del er påstartet, eller dersom det før denne tid skjer en endring i det rettslige grunnlaget for denne avtalen (herunder vedtas ny reguleringsplan).

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 fratrukker ikke Utbygger plikten til å gjennomføre avtalens punkt 4, dersom utbyggingen av Granåsen gård, østre del er påstartet.

5.5 Avtaleeksemplarer

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

Trondheim, den 21.6.2019

X 

Steinar Nordrum
Styreleder
Granås Øst AS

Trondheim, den 6.8.2019



Siri A. Rasmussen
Leder Eierskapsenheten
Trondheim kommune

Saksbehandler: Wenke Sølberg

TEGNFORKLARING
 PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- PBL § 12-5 AREALFORMÅL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - Boligbygginge (1113)
 - Boligbygginge korridorert
 - småhusbygginge (1172)
 - Boligbygginge dekkbebyggelse (1173)
 - Barnetage (1161)
 - Undervisning (1162)
 - Idrettsanlegg (1400)
 - Rekreasjonsanlegg (1550)
 - Leksplass (1610)
 - 2. SAMFERDSEL, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - Kjøveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang-rykkeløp (2015)
 - Sykkelveg (2017)
 - Armen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
 - Armen veggrunn - granterest (2019)
 - Kollektivstasjon (2061)
 - Kollektivstasjonsplass (2072)
 - 3. GRØNSTRUKTUR
 - Grønnstruktur (3001)
 - Turveg (3031)
 - Friserteie (3045)
 - 4. LNFR OMRÅDER
 - LNFR areal for nødvendige tiltak for naturgrunnskontroll basert på glørens naturforutsetning (3100)
- PBL § 12-6 HENSYNSSONER**
- SOMEMED BÆRIG ANGITTE HENSYNS
- Berøring kulturlands (370)
- BANDLE OG INNSONER**
- Betonging etter lov om kulturminner (330)
- SIKRINGSBØNE**
- Frøst (140)
- PBL § 12-6 BESTEMMELSER**
- Bestemmelserområde: #1 - #4 bakkeparkering, #5 fiskeplass
 - #6 - #12 areal for bolig under fremtidig og #13 stasjonsplass
 - #14 - #17 sidefelt anlegg og røykbrønde
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Planegrens
 - Grense for arealformål
 - Byggingrense
 - Boligbygging som inngår i plan
 - Boligbygging som forbeholdes senere
 - Frøstlinje
 - Regulert stasjonsområde
 - Grense for bestemmelsesområde
 - Grense helsepersonell
 - Vestfelling
 - Aukret

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
**Granåsen gård, østre del,
 gnr/bnr 49/1 m.fl.**

Planlagt	Planlagt	Planlagt	Planlagt	Planlagt
1. Planlagt	2. Planlagt	3. Planlagt	4. Planlagt	5. Planlagt
6. Planlagt	7. Planlagt	8. Planlagt	9. Planlagt	10. Planlagt
11. Planlagt	12. Planlagt	13. Planlagt	14. Planlagt	15. Planlagt
16. Planlagt	17. Planlagt	18. Planlagt	19. Planlagt	20. Planlagt
21. Planlagt	22. Planlagt	23. Planlagt	24. Planlagt	25. Planlagt
26. Planlagt	27. Planlagt	28. Planlagt	29. Planlagt	30. Planlagt
31. Planlagt	32. Planlagt	33. Planlagt	34. Planlagt	35. Planlagt
36. Planlagt	37. Planlagt	38. Planlagt	39. Planlagt	40. Planlagt
41. Planlagt	42. Planlagt	43. Planlagt	44. Planlagt	45. Planlagt
46. Planlagt	47. Planlagt	48. Planlagt	49. Planlagt	50. Planlagt
51. Planlagt	52. Planlagt	53. Planlagt	54. Planlagt	55. Planlagt
56. Planlagt	57. Planlagt	58. Planlagt	59. Planlagt	60. Planlagt
61. Planlagt	62. Planlagt	63. Planlagt	64. Planlagt	65. Planlagt
66. Planlagt	67. Planlagt	68. Planlagt	69. Planlagt	70. Planlagt
71. Planlagt	72. Planlagt	73. Planlagt	74. Planlagt	75. Planlagt
76. Planlagt	77. Planlagt	78. Planlagt	79. Planlagt	80. Planlagt
81. Planlagt	82. Planlagt	83. Planlagt	84. Planlagt	85. Planlagt
86. Planlagt	87. Planlagt	88. Planlagt	89. Planlagt	90. Planlagt
91. Planlagt	92. Planlagt	93. Planlagt	94. Planlagt	95. Planlagt
96. Planlagt	97. Planlagt	98. Planlagt	99. Planlagt	100. Planlagt

Planlagt av: **RAMSAL**
 Planlagt av: **RAMSAL**
 Planlagt av: **RAMSAL**

SAR

SAR



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130067

Arkivsak:13/30282

Granåsen Gård, østre del, gnr/bnr 49/1, 16/61 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.6.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 15.6.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 5.7.2015, sist endret 27.3.2017

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB1 – BB5
- boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2
- barnehage, o_Barnehage
- undervisning, o_Undervisning
- idrettsanlegg, o_Idrettsanlegg
- renovasjonsanlegg, o_REN
- lekeplass, f_Lek

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg, f_V1 - f_V7, o_V1 - o_V7
- fortau, f_FT1, o_FT1 - o_FT8
- gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS8
- sykkelveg, o_SV1 - o_SV3
- annen veggrunn – tekniske anlegg
- annen veggrunn – grøntareal
- kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2
- kollektivholdeplass, o_H1 og o_H2

Grønnstruktur

- grønnstruktur, f_GR1 - f_GR4, o_GR1 - o_GR3
- turveg, o_Tv1 - o_Tv4
- friområde, o_FRI

Landbruks-, natur- og friluftformål

- Landbruks-, natur- og friluftformål

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder

- bestemmelsesområde, bakkeparkering #1 - #4
- bestemmelsesområde, trappeanlegg #5
- bestemmelsesområde, bruksareal for bolig under terreng #6 - #12
- bestemmelsesområde, støyskjerming #13
- bestemmelsesområde, midlertidig anlegg- og riggområder #14 - 17

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal plangodkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

Avkjørsler fra offentlige veger skal være teknisk godkjent før det gis igangsettingstillatelse for tilliggende kjellerplan.

3.3 Utomhusplan

For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger innen delområdet igangsettes. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønstruktur, gangforbindelser i og gjennom tunene, lekearealer, støyskjermer, avfallsanlegg, overvannshåndtering og tilstrekkelig frisikt ved avkjørsler til offentlig veg.

3.4 Plan for offentlig grønstruktur og friområde

Plan for offentlig grønstruktur og friområde skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

3.5 Fjernvarme

Det tillates etablert fjernvarme undersentral innenfor planområdet. Plassering skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

3.6 Matjord

Overskytende matjord skal brukes til opparbeidelse av annet jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som forflyttes åpent, eller som skal brukes på nytt, utenfor planområdet, skal være fri for floghavre.

3.7 Midlertidig adkomst

Boligområdene skal ha fremtidig kjøreadkomst via planlagt Brundalsforbindelsen. Innenfor planområdet tillates gitt igangsettingstillatelse for inntil 270 boenheter med midlertidig kjøreadkomst via Nermarka.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering og boder o.l helt eller delvis under nytt terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene for areal under terreng. Dekket skal være dimensjonert for minimum 50 cm jorddekke over kjellere der grønne utearealer legges på tak.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Maks BRA for de enkelte felt er påført plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i tillatt bruksareal.

Det skal etableres minimum 680 boenheter innenfor planområdet.

Parkeringsplasser for motorkjøretøy på terreng som angitt innenfor bestemmelsesområde parkering, skal ikke medregnes i BRA.

4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan føres opp til tillatt høyde, som er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 3,0 m over regulert tillatt gesimshøyde og areal på maks 10% av takflaten.

Trapp og heismaskinrom tillates etablert mot yttervegg med en høydebegrensing på 1 meter over maks gesims.

Det tillates takterrasser med transparent kantsikring med høyde inntil 1,4 m over regulert tillatt gesimshøyde. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig.

4.1.4 Boligtyper

Minimum 10% og maksimum 30% av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms og toroms leiligheter, men antall ettroms skal ikke overstige 10% av planområdets totale antall leiligheter. Minimum 15% av boligene skal være 4-roms eller større.

Et regnskap som viser antall leiligheter med parkeringsplasser som dekker kravet i kommuneplanens arealdel skal følge med hver enkelt byggesøknad.

4.1.5 Avfallshåndtering

Nye boliger i planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Det tillates etablert nedkast for søppelsuganlegg innenfor hvert byggeområde.

Endelig plassering av nedkast, avfallsterminal og nedgravde containere skal fremgå av

utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

4.1.6 Parkering og atkomst

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser pr 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av sykkelparkeringen tilknyttet boliger skal etableres innendørs/under tak.

Det skal etableres minst 1,2 p-plass pr 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelsehemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Det kan etableres maksimum 40 p-plasser innenfor formålsgrensen for «undervisning».

Det skal etableres minimum 200 sykkelparkeringsplasser innenfor formålsgrensen for «undervisning», beregnet som 1/3 av elevtallet.

Det skal etableres minimum 50 sykkelparkeringsplasser innenfor formålsgrensen for «idrettsanlegg».

For barnehagen skal det etableres sykkelparkeringsplasser i henhold til følgende beregningsgrunnlag:

- Minimum 0,15 sykkelparkeringsplasser per barnehageplass
- Minimum 0,4 sykkelparkeringsplasser per ansatt, hvorav minimum halvparten skal være overdekket.
- Minimum 0,05 sykkelvognplasser per barn

Bilatkomst til de ulike feltene skal plasseres som vist med atkomstpiler på plankartet. Avkjøringspiler til delområder kan ved søknad om rammetillatelse til tiltak forskyves noe såfremt trafiksikkerhet og hensiktsmessighet opprettholdes. Det må redegjøres for at tilfredsstillende siktforhold er ivaretatt for kjøring ut mot vegene. Det må også redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Utformingen av sikttrekanter skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Ved avkjørsler (og kryss) skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganleggene.

4.1.7 Felles lekeareal

Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor hvert boligfelt. Småbarnslekeplasser skal lokaliseres slik at det er maksimalt 50 m fra bolig til lekeplass. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under 6 år og skal ha gode solforhold. Lekeplassene kan etableres på tak over parkeringskjellere. Det skal være dimensjonert for minimum 50 cm jorddekke over kjellere der grønne utearealer legges på tak. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

4.1.8 Utforming av uteareal

Det skal være minimum 50 m² uterom per bolig hvorav 25m² som er felles. Det tillates oppført lette konstruksjoner til lek og opphold i felles uterom.

4.1.9 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til boligformål.

Det tillates oppført sykkelkur og andre lette konstruksjoner i felles uterom med inntil 200 m² innenfor hvert bebyggelsesområde. Dette skal ikke medregnes i BRA.

4.2 Boligbebyggelse BB1

4.2.1 Formål

Område BB1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB1 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #8. Det tillates ikke eksponerte p-kjellere mot o_GR1.

Innenfor BB1 tillates det ikke bakkeparkering med unntak av i bestemmelsesområde #1 der det tillates anlagt til sammen maksimalt 6 p-plasser på terreng.

4.2.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot Granåsvegen skal ha tette dekker og tett rekkverk.

4.2.4 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #1.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.3 Boligbebyggelse BB2

4.3.1 Formål

Område BB2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.3.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB2 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #6.

4.3.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot Granåsvegen/Gl.Jonsvannsvei og o_KT1 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 2 meter mot Granåsvegen/Gl.Jonsvannsvei. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra tilliggende fortau for å sikre areal for snøopplag.

4.3.4 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor felt BB2.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.4 Boligbebyggelse BB3

4.4.1 Formål

Område BB3 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.4.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB3 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #7. Det tillates ikke eksponerte p-kjellere mot o_GR1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates anlagt til sammen maksimalt 10 p-plasser på terreng.

4.4.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot o_V1 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

4.5 Boligbebyggelse BB4

4.5.1 Formål

Område BB4 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.5.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB4 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #11. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates anlagt til sammen maksimalt 8 p-plasser på terreng.

4.5.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot o_V1 og o_V3 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 2 meter mot o_FT3. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra tilliggende fortau for å sikre areal for snøopplag.

4.5.4 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #4.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.6 Boligbebyggelse BB5

4.6.1 Formål

Område BB5 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.6.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB5 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #12. Det tillates etablert inntil 8 p-plasser på terreng innenfor felt BB5.

4.6.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot o_V2 og o_KT2 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 1,5 meter mot o_FT1. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_FT1 for å sikre areal for snøopplag.

4.7 Boligbebyggelse BK1

4.7.1 Formål

Område BK1 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.7.2

Felt BK1 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.

4.7.3 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BK1 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #9.

4.8 Boligbebyggelse BK2

4.8.1 Formål

Område BK2 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.8.2

Felt BK2 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.

4.8.3 Parkering og adkomst

Parkering for boliger innenfor felt BK2 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #10.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres felles atkomst for boliger på felt BK1 og BK2. Det tillates etablert inntil 15 p-plasser på terreng innenfor #3.

4.8.4 Støyskjerming

Det skal etableres støyskerm på 1,5 meter mot o_FT7. Støyskerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_FT7 for å sikre areal for snøopplag.

4.8.5 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #3.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.9 Offentlig tjenesteyting – barnehage

4.9.1 Formål

Arealet reguleres til offentlig barnehage. Det tillates etablert funksjoner og aktiviteter i sokkelen som er tilknyttet idrettsanlegget.

4.9.2 Gjerde

Det tillates oppsatt gjerder rundt barnehagens leke- og oppholdsareal.

4.9.3 Avfallshåndtering

Barnehagen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

Det skal etableres en nedgravd container for papp innenfor arealer avsatt til barnehage.

4.10 Undervisning – skole

4.10.1 Formål og utnyttelse

Område o_Undervisning skal benyttes til skole. Arealer under bakken skal ikke inngå i BRA.

4.10.2 Avfallshåndtering

Skolen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

4.10.3 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor formålsgrensen for «undervisning».

4.10.4 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til "undervisning".

4.10.5 Utforming

Innenfor formålsgrensen for «undervisning» skal det etableres utearealer egnet for ballspill. Det skal etableres skjermende vegetasjon langs o_GS2.

4.11 Idrettsanlegg

4.11.1 Formål

Område o_Idrettsanlegg skal benyttes til ballbane.

4.11.2 Utforming

Det skal opparbeides en ballbane med sikringssoner, slik at samlet størrelse er 90 x 58 meter. Ballbanen skal opparbeides med kunstgress.

Det kan opparbeides klatrevegger og andre oppholdselementer rundt ballbanen. Før slike elementer etableres, må steinbruddets vegger og stabiliteten undersøkes nærmere.

Det skal etableres sikringsgjerdene innenfor o_Idrettsanlegg. Endelig plassering og utforming skal avklares i detaljplanleggingen av idrettsanlegget og godkjennes av Trondheim kommune.

Innenfor området tillates etablert støttemur der hvor terrenget krever det for å få opparbeidet området i tråd med plan.

4.11.3 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til offentlig idrettsanlegg.

4.11.4 Trappeforbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres en åpen trappeforbindelse fra o_GS2 opp til idrettsanlegget.

4.12 Lekeplass

f_Lek skal opparbeides som felles kvartalslekeplass på minimum 800 m². Kvartalslekeplassen skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

Kvartalslekeplassen skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. f_Lek skal utformes i samråd med barn og unge.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

5.1.1 Veg, f_V1

Veg f_V1 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB1, BB2 og BB3.

Det tillates etablert inntil 10 p-plasser på terreng innenfor f_V1.

5.1.2 Veg, f_V2

Veg f_V2 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB4 og BB5.

5.1.3 Veg, f_V6

Veg f_V6 kan benyttes til varelevering, avfallshåndtering, drift og vedlikehold for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V6 skal være felles for o_Barnehage og o_Idrettsanlegg.

5.1.4 Veg, o_V1

Veg o_V1 skal benyttes til offentlig veg. Det skal etableres gangfelt over o_V1 som kobler sammen o_GS4 og o_Tv3 og o_FT3 og o_SV2.

5.1.5 Veg, o_V2

Veg o_V2 skal benyttes til offentlig veg.

5.1.6 Veg, o_V3 og o_V4

Veg o_V3 og o_V4 skal benyttes til offentlig veg.

Det skal etableres gangfelt over o_V3 som kobler sammen o_GS8 og o_FT3 og o_GS8 og o_FT4.

5.1.7 Veg, o_V5

Veg o_V5 skal benyttes til offentlig veg. Det tillates etablert inntil 12 hente-/bringe plasser innenfor o_V5.

Det skal anlegges kantstein langs o_V5 innenfor areal avsatt til "annen veggrunn – grøntareal".

5.1.8 Veg, o_V6

Veg o_V6 skal benyttes til offentlig veg.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau o_FT1 - o_FT8

Fortau o_FT1 - o_FT8 skal benyttes til offentlig fortau..

5.3 Gang-/sykkelveg

5.3.1 Gang-/sykkelveg, o_GS1-o_GS8

Gang-/sykkelveg o_GS1-o_GS8 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

Eksisterende gang- og sykkelveg vest i området, o_GS2, skal opprettholdes.

o_GS7 kan benyttes til nyttetransport frem til f_GR4.

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV1 - o_SV3

Sykkelveg o_SV1 - o_SV3 skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

5.7.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Innenfor areal avsatt til annen veggrunn – teknisk anlegg o_AVT1 kan det etableres to hente-/bringe plasser.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal

5.8.1 Annen veggrunn – grøntareal

Det skal etableres støyskjermer på inntil 2 meter innenfor areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal mellom o_GS8 og eiendom 16/413 og 16/134 tilnærmet som vist på plankartet. Støyskjermer skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_GS8 for å sikre areal for snøopplag.

5.7 Kollektivtransport

5.5.1 Kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2

Traseer for kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2 skal benyttes til busstrasé, og skal ikke være gjennomkjørbar for personbiltrafikk.

Det skal etableres sperrepunkt for privatbiler innenfor o_KT1 og o_KT2.

Innenfor o_KT2 kan det etableres midlertidig kjøreveg for de 270 første boligene på planområdet.

o_KT2 kan benyttes som atkomstveg til o_Undervisning.

5.8 Kollektivholdeplass

o_H1 og o_H2 skal benyttes til Kollektivholdeplass med kantsteinstopp. Det tillates oppført ventebod, sykkelparkering og annet møblement i arealet.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Offentlig grønnstruktur

Offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Offentlig grønnstruktur skal beplantes med en variert og stedegen vegetasjon.

Det skal tilrettelegges for aking innenfor o_GR1.

6.1.2 Felles grønnstruktur

Felles grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Innenfor f_GR2 og f_GR4 skal det opparbeides felles kvartalslekeplasser hver på minimum 800 m². Felles kvartalslekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

Kvartalslekeplassene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Kvartalslekeplassene skal utformes i samråd med barn og unge.

6.1.3 Fordrøyningsanlegg

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til felles grønnstruktur.

6.1.4 Støyvoll

Det skal etableres en støyvoll på 1 meter innenfor #13 i o_GR2.

6.2 Turveg

6.2.1 Formål

o_Tv1 - o_Tv4 skal anlegges som godkjent av Trondheim kommune.

Turvegene skal tilpasses naturlig terreng. For å få en best mulig trasé tillates justering av traseen ved detaljplanlegging.

6.3 Friområde

6.3.1 Atkomst til barnehage

Atkomst for myke trafikanter til barnehage tillates etablert via o_FRI.

6.3.2 Lek og rekreasjon

Det skal opparbeides enkle anlegg for lek og rekreasjon innenfor formåls grensen for o_FRI.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdsanlegg. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Våningshuset er fredet og skal bevares.

§8 BESTEMMELSER OM MILJØ

8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise hvordan anleggstrafikk i byggeperioden er tenkt løst på en måte som gjør at ikke samme boligater blir belastet med anleggstrafikk mer enn ett år av gangen, og at ikke samme boligater på nytt belastes med anleggstrafikk før tidligst etter et halvt år uten anleggstrafikk.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrensener som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Veg for anleggstrafikk for utbyggingen innenfor Granåsen Gård Øst skal ikke anlegges innenfor offentlig grønnstruktur, O_GR2.

8.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt og endelig plassering og utforming av støyskjermingstiltak.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett soverom med fasade med støynivå under grenseverdien på $L_{den} = 55$ dB. For å tilfredsstille kravet kan det utføres skjermingstiltak på balkong, i form av tette rekkverk og tette dekker.

8.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsetting for tiltak som berører grunnen.

8.4 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Lekeplasser

Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med tilliggende boligbebyggelse.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB1, BB2 og BB3.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 40 på felt BK1 og BK2.

f_Lek skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB4 og BB5.

9.2 Midlertidig kjøreveg, gang- og sykkelfelt

Midlertidig kjøreveg frem til bebyggelsen med kjørebanebredde 5 meter og gang- og sykkelfelt med bredde 2,5 meter skal være etablert før det gis brukstillatelse for den første boligen på planområdet.

9.3 Kjøreveg

Offentlig kjøreveg med tilliggende fortau og sykkelveg frem til det enkelte utbyggingsområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig eller til skole.

Dersom utbygging av offentlig kjøreveg skjer før stamrute øst er fastlagt, tillates etablert midlertidig kjøreveg med bredde 5 meter i stedet for o_KT1, o_KT2, o_V1 og o_V2. Fortau o_FT1,

o_FT2 og o_FT3 opparbeides samtidig med kjørevegen. o_SV1- o_SV3 og o_FT6-o_FT8 skal også opparbeides med kjørevegen.

o_V3 med tilliggende gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet og tilkoblet Brundalsforbindelsen før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_V5 og f_V6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.4 Fortau

f_FT1, o_FT4, o_FT5 og o_FT7 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_FT1 og o_FT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB5.

o_FT3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB4.

o_FT6 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_FT8 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg inn til idrettsanlegget, o_GS3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for idrettsanlegg og barnehage.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i øst-vestlig retning, o_GS4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 81, barnehage og idrettsanlegg.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS5 og o_GS6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger nr. 81 og skole.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger på felt BK1, BK2 og skole.

o_GS8 skal være ferdig opparbeidet, med kobling til fortau langs Stokkbekken, før det gis ferdigattest for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.6 Sykkelveg

o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_SV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB3.

o_SV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.7 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal opparbeides samtidig med tilliggende boligfelt.

o_GR1 vest for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BK1 og BB1.

o_GR1 øst for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BB3 og BK2.

f_GR1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB2.

f_GR2 og f_GR3 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB3.

Det skal opparbeides åpen overvannshåndtering gjennom f_GR1, f_GR2 og f_GR3, samtidig med ferdigstilling av grøntdraget.

Støyvoll på 1 meter skal etableres innenfor #13 i o_GR2 samtidig med opparbeidelse av tilliggende offentlig veg.

9.8 Friområde

Granåskollen, o_FRI skal tilrettelegges med stier, møte- og lekeplasser og utsiktspunkt før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet, skole eller barnehage.

9.9 Turveg

Turveg o_Tv1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 eller barnehage.

Turveg o_Tv2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ungdomsskolen.

9.10 Nettstasjon

Ny nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for nye boliger på planområdet. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim kommune.

9.11 Sikringsgjerde og idrettsanlegg

Nytt sikringsgjerde rundt steinbruddet skal være ferdig etablert i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse til bolig nr. 531 innen planområdet, idrettsanlegg, skole eller barnehage.

Idrettsanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til skole, barnehage og bolig nummer 271.

9.12 Vann og avløp, renovasjon

Det skal utarbeides et forprosjekt og en overordnet plan for vann, avløp og renovasjon med forslag til framdrift, før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen planområdet.

§10 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

10.1 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

10.2 Avfallshåndtering

Permanent avfallssentral og tilknytning til denne skal være på plass før det gis brukstillatelse for bolig nr. 51 eller skole og barnehage.

Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp, glass og metall innenfor o_REN før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp innenfor "o_Barnehage" før det gis brukstillatelse til barnehage.

10.3 Rundkjøring i krysset Tungasletta – ramper til/fra E6

Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 201, samlet sett innenfor reguleringsplan r20130052 Granåsen vestre del og denne planen, skal ny rundkjøring i krysset mellom avkjøringsramper til/ fra E6 og Tungasletta være etablert.

10.4 Brundalsforbindelsen

Brundalsforbindelsen fra omkjøringsvegen til o_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bolig nr 271 innenfor planområdet.

Lita Ottervik

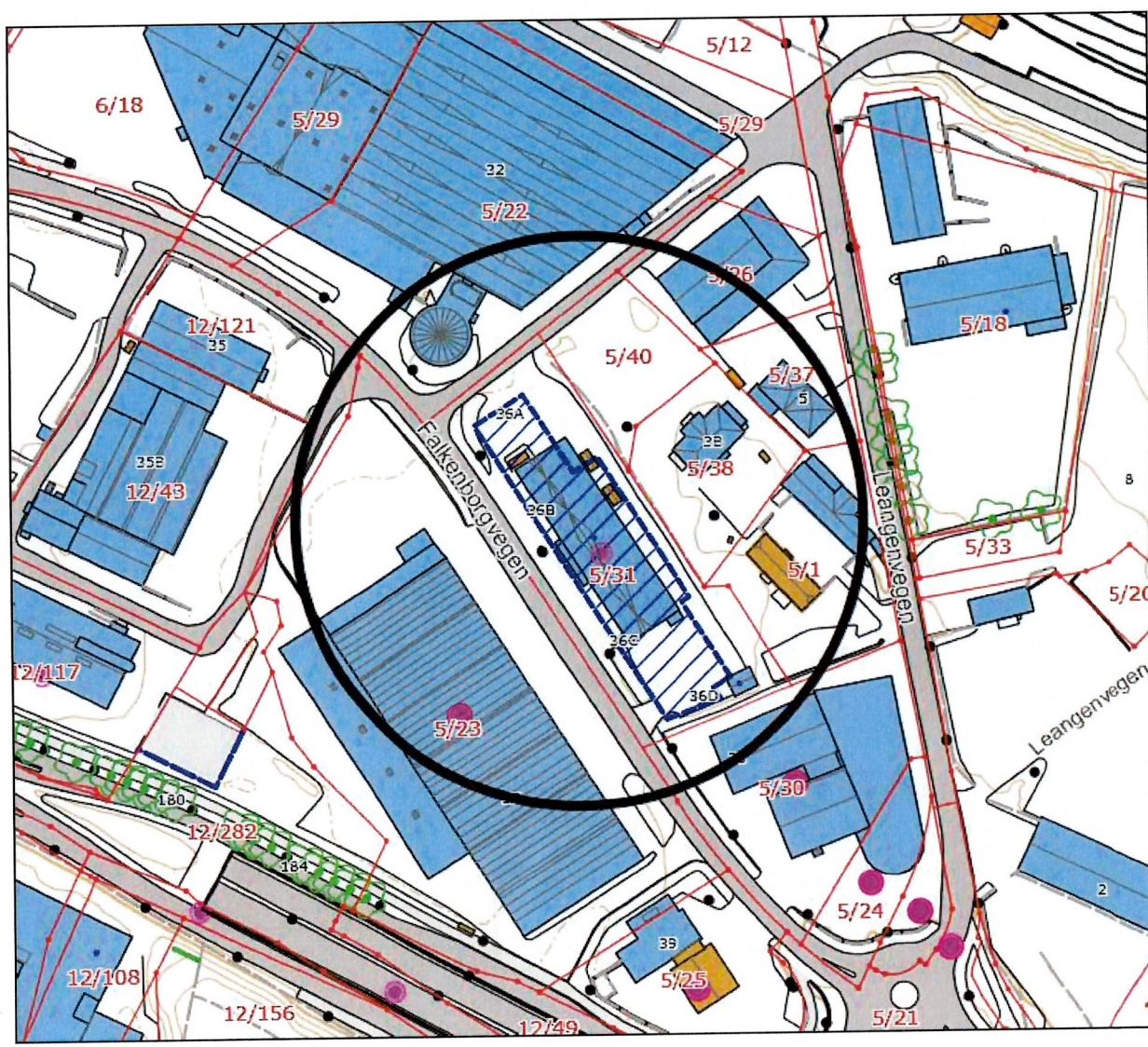


Elektronisk arkiv
- 6 APR 2021
20/76557

- 8

UTBYGGINGSAVTALE

FALKENBORGVEGEN 36



ARKIVKODE 4UB 603.538

SAR

DM
MH

1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Leangen Invest AS (Utbygger) org.nr. 958 928 025
Trondheim kommune (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 r20120032 *Falkenborgvegen 36*, vedtatt 20.11.2014 og K467 *Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll*, vedtatt 28.4.2005.

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

- offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- eventuelle offentlige ledninger
- offentlig grønnstruktur
- vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser,

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

1.4 Bilag

Som bilag til avtalen gjelder:

- I. Samferdselsanlegg (r20120032)
- II. Samferdselsanlegg (prinsipptegning utarbeidet Mobilitet- og samferdselsenheten)
- III. VA-ledningskart
- IV. Offentlig grønnstruktur angitt i kommunedelplan K467

Bilagene er merket Trondheim kommune, og datert 19.3.2021.

1.5 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.

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,

SAR

OR
MY

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 framlegges 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 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.

1.6 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.

SAR

MM

2 OFFENTLIGE ANLEGG

2.1 Offentlig ledningsanlegg

2.1.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster følgende tiltak:

- ny kommunal vannledning på strekningen A – B – C
- nye kommunale overvanns- og spillvannsledninger på strekningen A – B

Traseene er vist på bilag III 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, 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 rammetillatelse til nybygg kan gis på eiendommen, og må være ferdigbygd og godkjent av Kommunen før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

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. Erklæringen(e) skal foreligge senest ved overtakelse av anleggene, jf. punkt 2.4.

2.2 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Kommunen ved Mobilitets- og samferdselsenheten ønsker å bygge sykkelveg med fortau og trafikkdeler, som vist i bilag II, istedenfor fortau o_F, annen veggrunn o_AVG og sykkelfelt o_S som vist i bilag I. Avtalepartene er derfor enige om at Utbygger skal søke om dispensasjon fra reguleringsplanen for å bygge sykkelveg med fortau og trafikkdeler, som vist i bilag II.

2.2.2 Forutsatt at bygningsmyndigheten gir dispensasjon, skal Utbygger prosjektere, bygge og bekoste opparbeidelse av veg o_V iht. bilag I, og sykkelveg med fortau og trafikkdeler iht. bilag II. Strekningsangivelse: Det opparbeides veg o_V, sykkelveg med fortau og trafikkdeler i Falkenborgvegen på strekningen A-B i bilag I og II, og veg o_V og fortau i Leangenvegen på strekningen B-C i bilag I og II.

2.2.3 Dersom bygningsmyndigheten ikke gir dispensasjon, skal Utbygger prosjektere, bygge og bekoste opparbeidelse av følgende tiltak som vist i vedtatt reguleringsplan, bilag I:

- Veg o_V og fortau o_F på strekning merket A-B-C i avtalebilag I.
- Sykkelfelt o_S og annen veggrunn o_AVG på strekning merket A-B i avtalebilag I.

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

- 2.2.4 Detaljplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av de respektive vegmyndigheter.
- 2.2.5 Tiltak nevnt i punktene 2.2.1 og 2.2.2 eller i punkt 2.2.3 skal være ferdig opparbeidet, godkjent og før de kan overtas av Kommunen.
- 2.2.6 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.
- 2.2.7 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 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 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".

2.4 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 når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger. Det signeres ikke på overtakelsesprotokoll før punkt 4 i denne avtalen er gjennomført.

SAR

OK
MH

3 ØKONOMI

3.1 Offentlig samferdselsanlegg

Kommunen plikter å yte et tilskudd for merkostnaden ved å etablere offentlig samferdselsanlegg som beskrevet i punkt 2.2.1 og 2.2.2. Størrelsen på tilskuddet skal dokumenteres gjennom innhentet pristilbud og godkjennes av Kommunen før arbeidet settes i gang. Tilskuddets størrelse er uansett begrenset oppad til kr 150.000,-. Faktura for tilskuddet oversendes Kommunen ved Mobilitets- og samferdselsenheten.

Fakturaadresse:

Trondheim kommune fakturamottak
Tkorg kode: 681000
Tkref: Henning Hårstad
Postboks 2399 Torgarden
7004 Trondheim

3.2 Offentlig grønnstruktur

3.2.1 Utbygger plikter å yte tilskudd til erverv, prosjektering og opparbeidelse av turvegtrasé og grønndrag G1 langs sørsiden av jernbanen fra Lademoen kirkegård til Leangen allé, jf. bilag IV.

3.2.2 Utbygger yter tilskudd som nevnt i 3.2.1 til den som i framtiden gjennomfører nevnte rekkefølgekrav. Størrelsen på Utbygger sitt tilskudd beregnes forholdsmessig etter medgåtte kostnader ut fra antall pliktige tilskuddsytere ved dato for offentlig overtakelse av anleggene og tillatt utbygd m² BRA iht. vedtatte arealplaner for disse tilskuddsyterne. Tillatt m² BRA iht. vedtatte arealplaner beregnes ved at utbyggingspotensialet i det enkelte byggeområdet fordeles på den enkelte eiendom ut i fra eiendommens areal. Tilskuddet forfaller til betaling ved dato for igangsettingstillatelse for G1 eller etter nærmere avtale for gjennomføring av det enkelte tiltak.

3.3 Sikkerhet

3.3.1 Pantedokument

Som sikkerhet for forpliktelser i henhold til denne avtale, tinglyser Utbygger to pantedokument til fordel for Kommunen. Det ene pantet (avtalens punkt 2) skal være på kr 2.000.000,- og det andre (G1) skal være på kr 500.000,-. Pantedokumentene tinglyses på gnr. 6 bnr. 30 snr 1 og 2 i Trondheim kommune. Pantedokumentene tinglyses med slik prioritet at den gir Kommunen nødvendig sikkerhet.

3.3.2 Garantiforpliktelser

For de anleggene som skal overtas til kommunalt vedlikehold har Utbygger ansvaret for at entreprenøren(e) garanterer anlegget i 3 år etter at Kommunen har overtatt anlegget.

Som sikkerhet for dette stiller entreprenøren en bankgaranti i henhold til NS 8405 på 3% av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de 3 første årene etter overdragelsen.

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

SAR

AM
MM

3.4 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.

SAR

OR
MY

4 GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

4.1 Grunn- og rettighetsavståelse

For areal som er regulert til offentlige formål jf. punkt 2.2, 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, avstås vederlagsfritt til kommunen.

For areal som medgår til tiltak i henhold til pkt. 2.2, utstedes egne matrikelbrev over arealene som overskjøtes vederlagsfritt til Kommunen. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling og oppmåling av arealer, utstedelse av matrikelbrev, 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.

JAR

OW
MH

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 Eierskapsjefen 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

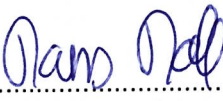

Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen, dersom det er gått 3 år siden avtalen ble signert, uten at utbyggingen av *Falkenborgvegen 36* er påstartet, eller dersom det før denne tid skjer en endring i det rettslige grunnlaget for denne avtalen (herunder vedtas ny reguleringsplan).

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 fratrukker ikke Utbygger plikten til å gjennomføre avtalens punkt 4, dersom utbyggingen av *Falkenborgvegen 36* er påstartet.

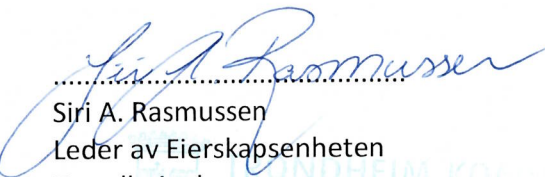
5.5 Avtaleeksemplarer

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

Trondheim, den 24.3.21


.....


Trondheim, den 13.4.2021


.....

Siri A. Rasmussen
Leder av Eierskapsenheten
Trondheim kommune

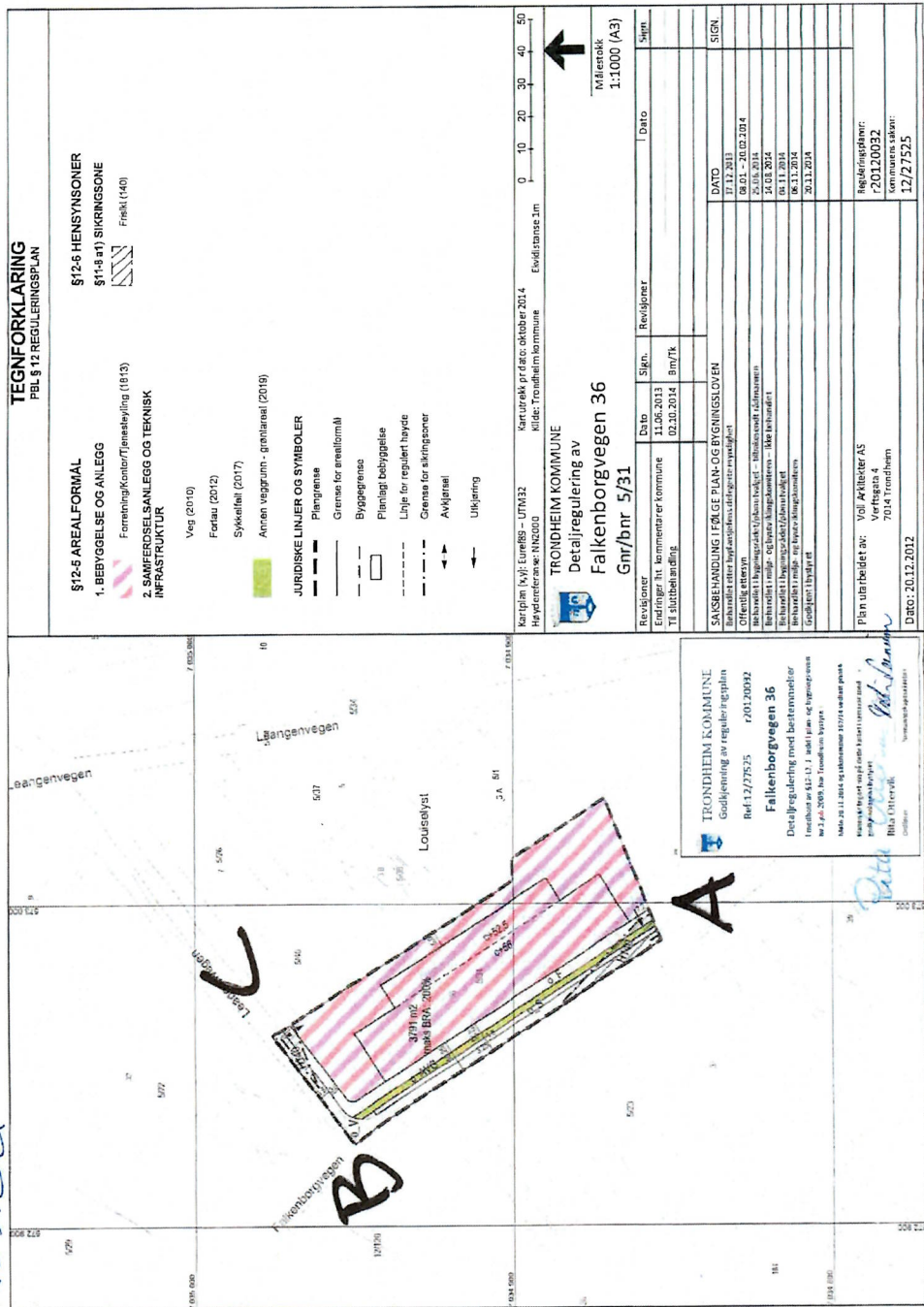
Saksbehandler: Sissel Dahlsveen

BILAG 1

19.03.2021

SAR

AM
M&L



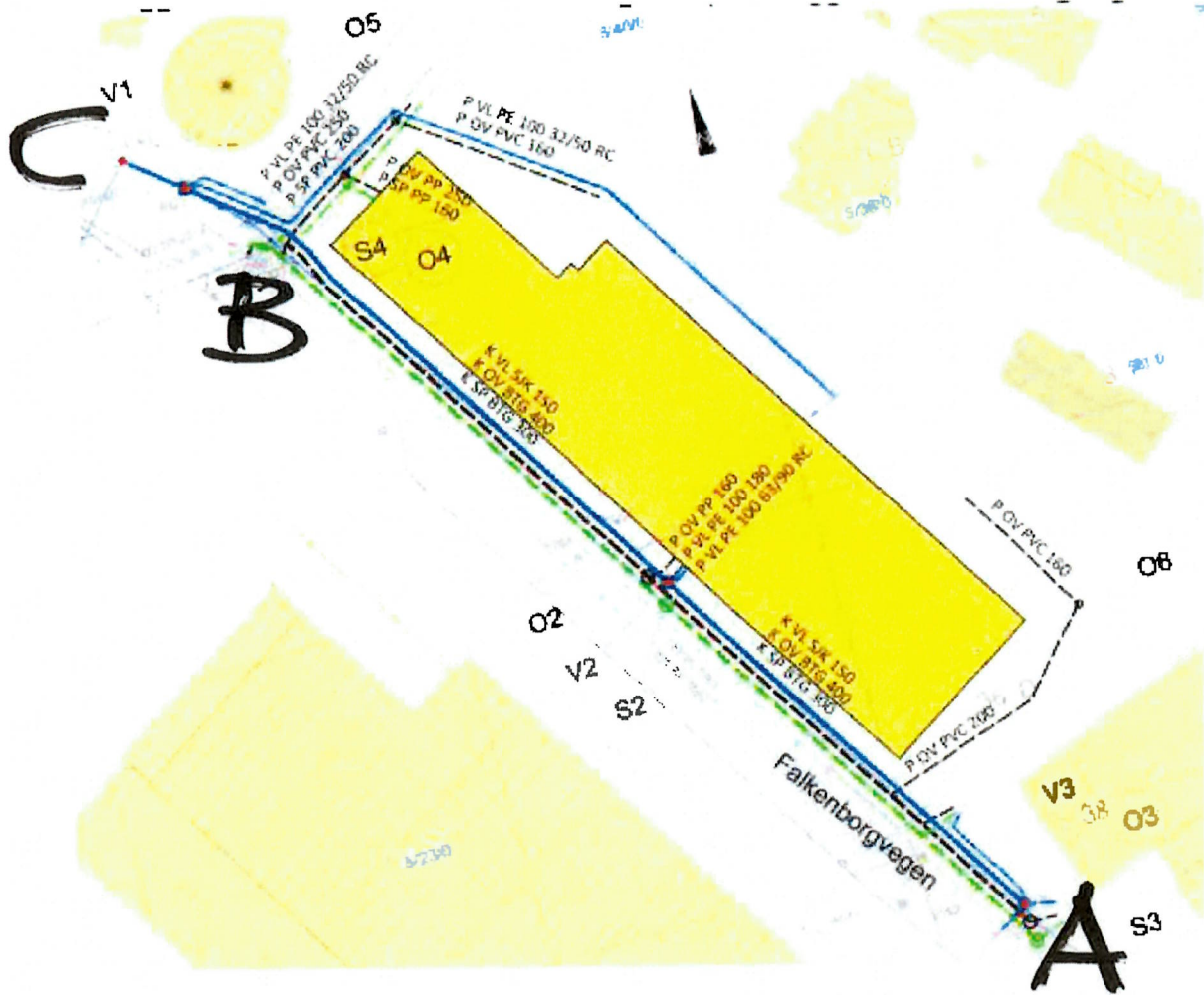
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringssplan
Ref: 12/27525
r-20120032
Falkenborgvegen 36
Detaljregulering med bestemmelser
Tilsvarende 412-11-1, 1401) plan- og bygningssaks
nr 2 pr 2009 hos Trondheim byråd

Møte nr. 11.2014 og saknummer 2014 vedtar punkt
Bakgrunn og vedtak i sak nr 11.2014

[Signature]
Rita Ottervik
Ordfører

Bilag III

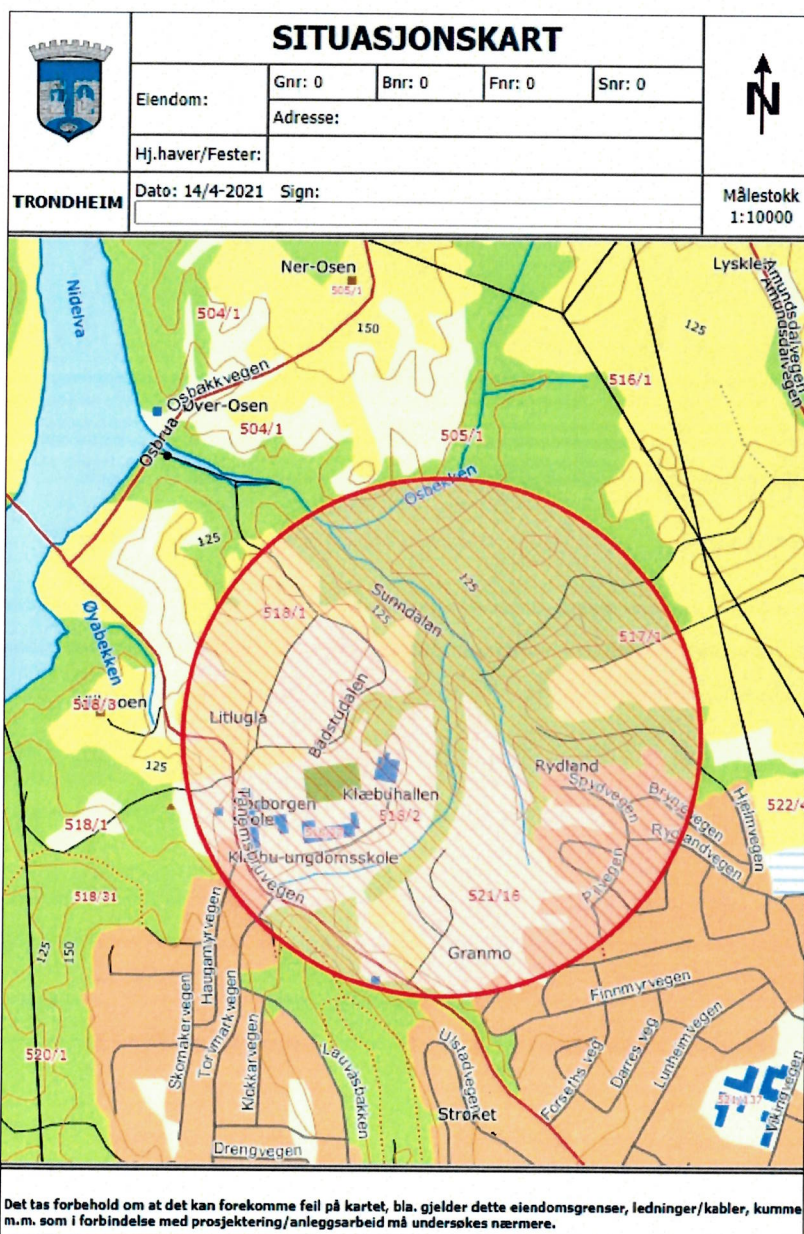
19.03.2021



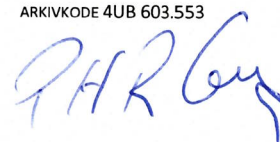
SAR

UTBYGGINGSAVTALE

MASSEDEPONI SØRBORGEN, LITJUGLA M. M.



ARKIVKODE 4UB 603.553



1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Ramlo Sandtak AS (Utbygger) org.nr. 977 311 802

Trondheim kommune (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 k2014004: Detaljregulering for massedeponi Sørborgen, Litjugla m. m.

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 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 datert 15.03.2019
- II. Avslutningsplan datert 05.04.2019

1.5 Tidligere avtalegrunnlag

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

Inngått grunneieravtale mellom Trondheim kommune og Utbygger signert dato 12.04.2021 og 21.04.2021.

1.6 Gjennomføring

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 2.5 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 innestår for at prisingen må være markedsmessig forsvarlig dersom det skal være en justering i ettertid.

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, 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 utbyggingsavtalen, gjelder bygningsmyndigheten sitt vedtak foran utbyggingsavtalen.

Det kan være aktuelt å samkjøre kabelanlegg 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.

1.7 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
- Omlegging og heving av kommunal vannledning
- Ny kommunal spillvannsledning
- Heving og påkobling av eksisterende offentlige spillvannsledninger på ny spillvannsledning

Traseene er vist på bilag I merket «merknader VA».

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 ferdigattest for deponiet.

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. Erklæringen(e) skal foreligge senest ved overtakelse av anleggene, jf. pkt. 2.5.

2.2 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

- O_AVG

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 igangsettelsestillatelse for tiltak gis.

2.2.3 Tiltak nevnt i punkt 2.2.1 skal være ferdig opparbeidet, godkjent og overtatt av Kommunen før ferdigattest 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 grønnstruktur

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

- Omlegging og heving av bekk som vist på avtalebilag II
- Offentlig turveg benevnt som O_TV1, O_TV2 og O_TV3 som vist på avtalebilag II

Istandsetting av øvrige arealer etter godkjent avslutningsplan.

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

Ved endt deponering skal bekken åpnes og ha naturlig fall i bunnen av dalføret. Den skal etableres innenfor plankartets gitte formålsgrenser. Det kan tillates mindre justeringer av traseen ved detaljplanlegging, forutsatt at krav til selvføll og andre planbestemmelser er ivaretatt.

Bekken skal framstå i god økologisk tilstand gjennom god revegetering med stedegen vegetasjon og egnet bunnsstrat. Grunnarbeidet skal utføres slik at man unngår at vannet forsvinner i grunnen

Detaljplan for offentlig grønnstruktur samt avslutningsplan skal teknisk plangodkjennes av Kommunen senest før igangsettelse av tiltak.

Alle turveger skal opparbeides med en maksimal stigning 1:9 og med grusdekke, og være tilgjengelig for allmennheten. Alle vegene skal være kjørbar med traktor.

o_TV2 skal fungere som en gangsti som forbinder eksisterende boligområder i øst med Sørborgen. Det skal etableres belysning langs vegen, og vegen må ha en standard som er godt egnet for sykler, barnevogner og gående, eventuelt med asfalt.

o_TV3 skal gi tilkomst til avløpsledning.

Oppfylling og istandsetting fullføres fra krysset ved innkjøringen til Sørborgen skole og østover slik at tverrforbindelsen/stien (o_TV2) mellom Rydland og Sørborgen kan tas i bruk seinest 31.12.2021.

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 grønnstruktur, inngår også etableringsskjøtsel i avtalen.

2.4 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 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".

2.5 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 når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger.

Grønnstruktur som nevnt i punkt 2.3 overtas til kommunal drift og vedlikehold 3 år etter overtakelsesdato.

3 ØKONOMI

3.1 Økonomisk oppgjør

Det skal ikke ytes økonomisk bidrag fra kommunen til noen av anleggene, utover det som er avtalt i grunneieravtalen.

3.2 Sikkerhet

3.2.1 Gjennomføringsfasen

Som sikkerhet for forpliktelser i henhold til denne avtale, stiller Utbygger en påkravsgaranti til fordel for Kommunen pålydende kr. 10 000 000,-.

3.2.2 Etter overtakelse

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

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



4 GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

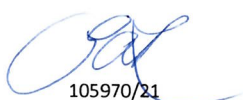
4.1 Grunn- og rettighetsavståelse

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 avtaler erstatning for de inngrep som tiltakene måtte medføre. Utbygger besørger og bekoster tinglysing av erklæring(er).

Areal som er i utbyggerens besittelse og som er regulert til offentlig formål avstås vederlagsfritt til kommunen.

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, tinglysing, 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.



105970/21



Organisasjonsnummer: 942 110 464

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 Eierskapsjefen 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:

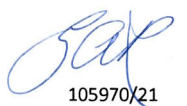
- Fristen for å påklage reguleringsplan er utløpt uten at planvedtaket er påklaget, eller
- Klage på reguleringsplanen er avgjort av høyeste forvaltningsinstans, og/eller
- Kjent søksmål om gyldigheten av planvedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket er rettskraftig avgjort

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 *massedeponi Sørborgen, Litjugla m. m.* 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 *massedeponi Sørborgen, Litjugla m. m.* er påstartet.



105970/21

5.5 Avtaleeksemplarer

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

Trondheim, den 25/5-2021

Per Håvard Ramlo

Ramlo Sandtak AS

Geir Hagle
Styreleder

Trondheim, den 8.6.2021

Siri A. Rasmussen

Siri A. Rasmussen

Leder av Eierskapsenheten

Trondheim kommune

Saksbehandler: Even Greis Terjesønn Hansen

UTBYGGINGSAVTALE

HOLTERMANNNS VEG 1-13, BYGGETRINN 2 OG 3



ARKIVKODE 4UB 603.XXX

SAR

1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Holtermanns veg 1-13 AS	(Utbygger)	org.nr. 995 998 653
Trondheim kommune	(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 r20140006 Holtermanns veg 1 og 11 og deler av Veisletten allé 13.

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
- 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. Reguleringsplan r20140006
- III. Reguleringsplan r1155ac
- IV. Tilleggsavtale vedrørende finansiering og byggeherreansvar for ledningsanlegg

Bilagene I-III er merket Trondheim kommune, og datert 19.04.2021.

1.5 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. For VA- anlegg henvises til punkt 3.1.

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 framlegges 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 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 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.

Kostnadene med geotekniske undersøkelser som relaterer seg til ledninger nevnt i pkt 2.1.1, fordeles mellom utbygger og kommunen i henhold til egen avtale om kostnadsfordeling.

1.6 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.

SAR

M

2 OFFENTLIGE ANLEGG

2.1 Offentlig ledningsanlegg

2.1.1 Utbygger prosjekterer og bygger følgende tiltak:

- ny kommunal vannledning på strekningen H-G, G-G1, D1-E2 og E2-F
- ny kommunal overvannsledning på strekningen H- H1, H-G, E1-G og D-E2
- ny kommunal spillvannsledning på strekningen H-H1, H-G, G-K og D-E2 og E2-E2A
- nye kommunale overvanns- og spillvannsledninger på strekningen I-J og J- J1
- nye private overvanns- og spillvannsledninger på strekningen J1-J2 og J- J3
- nytt kommunalt regnvannsoverløp ved H1.
- nytt kommunalt flominntak ved Holtermanns veg i nærheten av F
- trekking av innvendig strømppe i eksisterende overvannsledning på strekningen E3-D1.

Traseene er vist på bilag I til avtalen.

Utbygger og kommunen bekoster anleggene i dette punkt. Kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommunen fastsettes i egen avtale.

2.1.2 Ovennevnte ledningstraseer er å betrakte som prinsipielle traseer som kan bli endret ved endelig 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 igangsettingstillatelse for byggetiltak i planområdet med mindre det gis særskilt dispensasjon.

2.1.4 Dersom Utbygger kommer i berøring med kjente og ukjente offentlige/ private ledninger/ kabler/rør, er det Utbygger sitt ansvar å besørge eventuelle nødvendige omlegginger/tilpasninger. Kostnadene med dette fordeles mellom utbygger og kommunen slik det fremgår av egen avtale om kostnadsfordeling.

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. Erklæringen(e) skal foreligge senest ved overtakelse av anleggene, jf. pkt. 2.4.

2.2 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

- Offentlig trafikkareal, gangveg og sykkelveg slik vist i reguleringsplanen og beskrevet i rekkefølgebestemmelsene § 7.1.
- Eksisterende gang- og sykkelundergang under Stavne jernbanespor skal ombygges i samsvar med plan godkjent av kommunen, til sykkelveg med fortau, med 3 meter sykkelveg og 2 meter fortau, før det gis ferdigattest for ny bebyggelse i planområdet.

SAR

Alu

- Ombygging av Prof. Brochs gate nord for planområdet slik beskrevet i rekkefølgebestemmelsen § 7.3. Ombyggingen etter dette punkt gjelder på strekning A-B, vist på bilag 3.
- 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 igangsettingstillatelse for tiltak gis.

2.2.3 Tiltak nevnt i punkt 2.2.1, første kulepunkt, skal være godkjent og overtatt av Kommunen før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet.

Tiltak nevnt i punkt 2.2.1, andre kulepunkt, skal være godkjent og overtatt av Kommunen før det gis ferdigattest for ny bebyggelse i planområdet.

Tiltak nevnt i punkt 2.2.1, tredje kulepunkt skal være godkjent og overtatt av Kommunen før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.

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 Gatelys

Utbygger besørger og bekoster etablering av offentlig gatelys. Med offentlig gatelys menes all belysning av areal regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Arbeidet utføres etter belysningsplan med lysberegning som skal være skriftlig godkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk 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".

2.4 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 2.3, når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger.

SAR

M

3 ØKONOMI

3.1 Finansiering m.v

Vedrørende finansiering av VA anlegg nevnt i pkt 2.1.1, vises det til egen avtale om dette.

Forsyningsforskriften og det kommunale innkjøpsreglementet gjelder for anskaffelsen av VA anlegget. Det kan aksepteres en begrenset anbudskonkurrans med minimum 3 deltakere, og konkurransen må gjennomføres digitalt. Den digitale anskaffelsen bør i størst mulig grad tilpasses rutine i et etablert digitalt KGV - verktøy.

Dersom Utbygger inngår avtale om overføring av justeringsrett til Kommunen, og Kommunen får tilbakebetalt mva. som beskrevet i justeringsavtalen, er Kommunens betaling iht. justeringsavtalen en del av Utbyggers vederlag for offentlige anlegg som overtas iht. punkt 2.4 i denne avtalen.

3.2 Sikkerhet

3.2.1 Garanti

Utbygger stiller sikkerhet overfor Kommunen for forpliktelser i henhold til denne avtalen.

For anlegg omfattet av avtalens punkt 2.1.1 og 2.2.1, første og tredje kulepunkt, skal sikkerhet stilles i form av "On Demand"/ påkravsgaranti utstedt av bank eller annen godkjent finansinstitusjon. Sikkerhet skal stilles for et beløp stort kr 27.760.000,-.

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

For anlegg omfattet av avtalens punkt 2.2.1, andre kulepunkt (undergang under Stavnebanen), skal sikkerhet stilles i form selvskyldnergaranti fra Entra. Sikkerhet skal stilles for et beløp stort kr 18.700.000,-. Når det blir aktuelt å utvide undergangen, skal selvskyldnergarantien konverteres til "On Demand"/ påkravsgaranti utstedt av bank eller annen godkjent finansinstitusjon.

Ovenfornevnte sikkerheter skal være stillet før avtalen signeres av Kommunen.

3.2.2 Garantiforpliktelser

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.

Som sikkerhet i reklamasjonstiden stiller entreprenøren en bankgaranti i henhold til NS 8405/8407 på 3% av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de 3 første årene av reklamasjonsfristen. Utbygger skal sikre at kommunen kan overta anleggene straks etter at overtakelse fra entreprenør og at 3 års fristen således kan sikres å være i bero etter at Kommunen har overtatt anlegget.

Bankgarantien overdras til Kommunen ved overtakelsesforretning, og anleggene anses ikke overtatt

SAR

M

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.

SPR

AK

4 GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

4.1 Grunn- og rettighetsavståelse

For areal som er regulert til offentlige formål jf punkt 2.1 og 2.2 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 avtaler erstatning for de inngrep som tiltakene måtte medføre. Utbygger besørger og bekoster tinglysing av erklæring(er). For kostnader forbundet med ledninger nevnt i 2.1.1, fordeles kostnadene slik det fremgår av egen avtale om kostnadsfordeling.

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 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 pkt. 2.2, utstedes egne matrikkelbrev over arealene som overskjøtes vederlagsfritt til Kommunen. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling og oppmåling av arealer, utstedelse av matrikkelbrev, tinglysing, 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. Dette gjelder imidlertid ikke ved fisjon av Utbygger i forbindelse med matrikulering eller seksjonering av gnr 62, bnr 188.

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 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 *Holtermanns veg 1-13- byggetrinn 2 og 3* 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 *Holtermanns veg 1-13- byggetrinn 2 og 3* er påstartet.

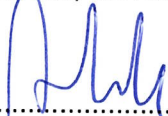
SAR

M

5.4 Avtaleeksemplarer

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


Trondheim, den



.....
Holtermanns veg 1-13 AS
Anders Olstad

.....
Holtermanns veg 1-13 AS
Hallgeir Østrem

Trondheim, den 29.10.2021

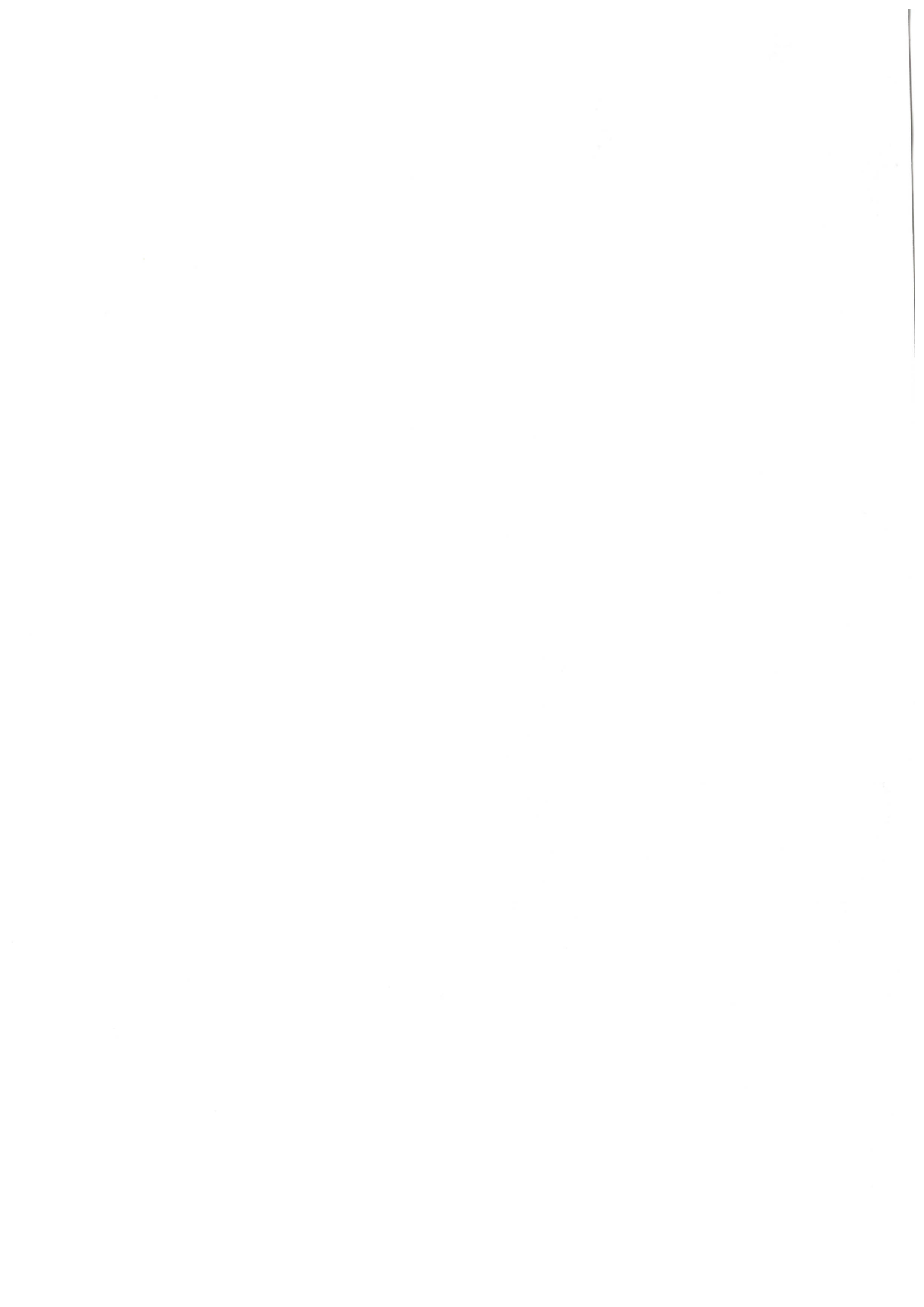


.....
Siri A. Rasmussen
Leder av Eierskapsenheten
Trondheim kommune

Saksbehandler: Stein Balstad



TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

19.04.21

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksenheten

§12-5 AREALFORMÅL







1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

-  Boligbebyggelse (1110)
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
-  Kontor/Undervisning

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

-  Torg (2013)
-  Fortau (2015)
-  Sykkelveg/-felt (2017)
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
-  Annen veggrunn - grøntareal (2019)
-  Annen banegrunn - grøntanlegg (2029)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

-  Plan grense
-  Grense for arealformål
-  Byggegrense
-  Linje for regulert høyde
-  Avkjørsel
-  Omriss av planlagt bebyggelse

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 13/6765 r20140006
Holtermanns veg 1 og 11 og deler av
Veisletten allé 13

Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12.1. ledd i plan- og bygningsloven
av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre

Møte 19.11.2015 og saknummer 139/15 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med
godkjenningen i bystyret.

Killa Ottervik
ordfører

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartuttrekk pr dato: august 2015
Kilde: Trondheim kommune



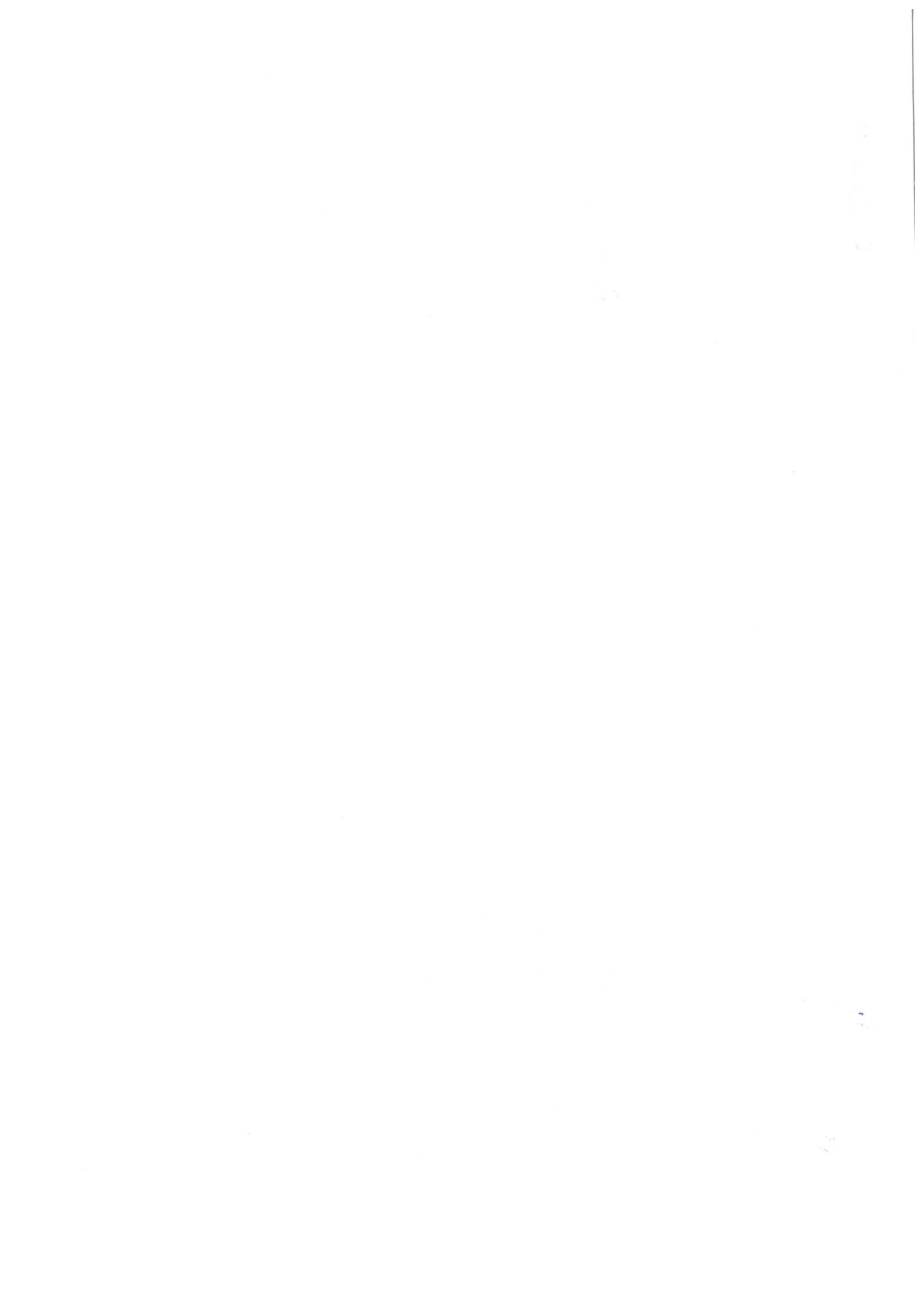
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Holtermanns veg 1 og 11 og deler av Veisletten allé 13

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	31.08.2015	Bm/TK			
Endret iht. bystyrets vedtak 19.11.2015	19.11.2015	Bm/TK			
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN					
Behandlet i bygningssrådets/planutvalget - utsatt	16.12.2014				SIGN.
Behandlet i bygningssrådets/planutvalget	06.01.2015				
Offisiell ettersyn	10.03.-25.04.2015				
Behandlet i bygningssrådets/planutvalget - utsatt	22.09.2015				
Behandlet i bygningssrådets/planutvalget	20.10.2015				
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	05.11.2015				
Godkjent i bystyret	19.11.2015				
Plan utarbeidet av: Pir II AS					
Planen er fremmet av: Entra Eiendom AS					
Reguleringsplannr: r20140006					
Kommuners saksnr: 13/6765					
Dato: 28.01.2015					







Holtermanns veg 1-13 byggetrinn 2-3. Omlegging av vann og avløp
Avtale om finansiering og byggherreansvar
Vedlegg til utbyggingsavtale Holtermanns veg 1-13 byggetrinn 2 og 3

I henhold til utbyggingsavtalen pkt 2.1 skal Holtermanns veg 1-13 AS prosjektere og bygge offentlige ledningsanlegg. Trondheim kommune skal betale for deler av disse arbeidene. Dette vedlegget beskriver hvilke kostnader kommunen skal dekke, og på hvilken måte kostnadene skal håndteres. Det beskrives også hvordan byggherreansvaret skal håndteres.

Entreprisekostnader (2 entrepriser)

- Vannledning strekning H-G-G1 bekostes fullt ut av kommunen
- Spillvannsledning strekning G-K, kommunen dekker 7/10 av kostnadene.
- Spillvann- og overvannsledning strekning H-H1, kommunen dekker 7/10 av kostnadene.
- Trekking av innvendig strømppe i eksisterende overvannsledning på strekningen E3- D1, kommunen dekker 1/3 av kostnadene.
- For alle øvrige lednings strekninger og anlegg nevnt i pkt 2.1.1, dekker kommunen andel av kostnadene slik det fremgår av tabell under dette kulepunkt.

Holtermannsveg 1 - 13. Byggetrinn 2															
Sammendrag alle tråvere															
Date: 14.01.2021															
Trase	(0-E3)	(E3-F)	(E3-E3A)	(F-)	(H-0) Kost AP/ØV	(H-0) Kost VL	(G-K) Kost AP/ØV	(G-K) Kost VL	(H-H1)	Overdepokum	(E3-D1)	Andel Finansiering	(E3-D1)	Andel i (betalt) betaling (E3-D1)	Betalt betaling (E3-D1) og (betalt) finansiering (E3-D1)
SUM	1 228 700	882 900	1 180 000	638 000	1 895 728	891 182	3 186 378	480 718	1 877 882	1 840 000	6 915 000		6 815 000	3 637 328	2 229 672
ENTREPRISEKOSTNAD	1 520 000	770 000	1 540 000	800 000	2 360 000	790 000	4 400 000	520 000	2 480 000	2 070 000	9 450 000		9 300 000	4 940 328	2 459 672
PROJEKTKOSTNAD	1 600 000	860 000	1 710 000	900 000	2 640 000	840 000	4 080 000	590 000	2 750 000	2 120 000	12 000 000		9 000 000	5 020 328	2 750 672
RESERVE	28 %	28 %	28 %	28 %	28 %	28 %	28 %	28 %	28 %	18 %	20 %		20 %	22 %	15 %
BUDJETT	2 250 000	1 875 000	2 197 000	1 128 000	3 300 000	1 050 000	6 120 000	862 500	3 480 000	2 668 000	15 120 000	1 900 000	1 090 000	6 020 328	3 162 328
Andel uten Norm kr. 8 000 000															
Forslag til kostnadsfordeling															
Trondheim kommune (TK)	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	100 %	70 %	100 %	70 %	50 %	50 %	50 %	50 %	33,33 %	33,33 %
Entra	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	0 %	30 %	0 %	30 %	50 %	50 %	50 %	50 %	66,67 %	66,67 %
HLP Rom															
Trym															
Alle summer er oppgitt eks. mva.															
Trondheim kommune (TK)															
Entra	1125000	507500	1069750	562500	1650000	1050000	4 270000	582500	2 415000	1334000	7560000	500000	3620000	kr 29 216 660	kr 17 318 760
HLP Rom						0	1800000	0	1 036 000	1334000	7560000	290000	3620000	kr 0	kr 0
Trym												250000	3620000	kr 0	kr 10 000 000

Alle kostnader gjøres opp etter endelige kostnader, dvs. tillegg og besparelser behandles etter fordelingsnøkklene i avtalen. Kostnader til miljøtiltak inngår også i dette (fossilfri byggeplass). Utbygger administrerer prosjektet, og holder kommunens representant, Roar Solem, informert fortløpende om tillegg/fradrag som fordeles mellom partene. Begge partene er omforent om å dekke slike endringer iht fordelingsnøkler på de ulike strekningene.

Strekningene framgår av kartvedlegg til utbyggingsavtalen.

Kommunens andel av entreprisarbeidene håndteres ved at kommunen står angitt som part i kontrakter med entreprenører. Entreprenørene fakturerer direkte til kommunen etter avtalte brøker og nærmere angivelse fra byggeleder.

Kommunen formidler selv korrekt fakturaadresse og referanse til entreprenørene.

Prosjekteringskostnader

Kommunen dekker ½ av alle kostnader som gjelder prosjektering av ledningsanleggene.

Dette gjelder også geotekniske undersøkelser mv som angitt i utbyggingsavtalen pkt. 1.5, samt eventuelle ekstra kostnader forbundet med pkt. 2.1.4 og 4.1

Behov for tillegg/endringer varsles til kommunen før bestilling. Kontaktperson for dette vil være Roar Solem/Olav Nilssen.

Prosjekteringen anses som en fellesanskaffelse i henhold til skatteetatens rundskriv nr. 40. Utbygger har ansvar for å samle underdokumentasjon fra prosjekterende samt fakturere kommunens avtalte andel i henhold til rundskrivets dokumentasjonskrav.

Fakturering skjer når VA-anleggene er ferdige og godkjent overtatt av kommunen. Denne avtalen vedlegges faktura for å dokumentere avtalt fordelingsbrøk.

Byggeledelse og administrasjon

Kommunens andel av kostnader for byggeledelse og administrasjon fastsettes til kr 1 000 000 eks. mva. Dette faktureres av Holtermanns veg 1-13 AS når VA-anleggene er ferdige og godkjent overtatt av kommunen.

Byggherreansvar

Utbygger vil ivareta byggherreansvaret for hele prosjektet selv om kommunen er reell byggherre for deler av prosjektet.

For å unngå uklarheter om ansvar og rollefordeling så inngås det kontrakter i henhold til byggherreforskriften der rollene som henholdsvis Byggherrens representant (BR), Koordinator for prosjektering (KP) og Koordinator for utførelse (KU) er beskrevet. Det beskrives også hvilke rapporteringsrutiner som skal etableres. Kontaktperson for SHA fra kommunens side vil være Roar Solem.

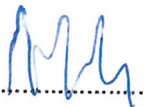
Utbygger foreslår følgende personer i roller som BR, KU og KP, og innestår for at disse har nødvendig kompetanse for å inneha slik rolle. Kontraktene er inngått på Entra ASA sine kontraktsmaler som bygger på byggeblankett 8440A og B.

Utbygger vil følge Entra ASA sine styrende dokumenter for SHA ved gjennomføring av prosjektet.

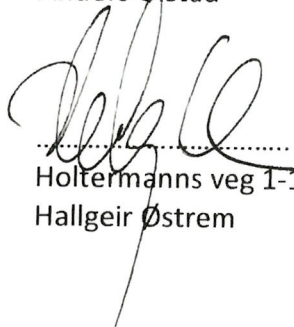
Byggherrens representant (BR) WSP v/Stein Johnsen
Koordinator for utførelse (KU) RKK rådgivning v/Tone Tiller
Koordinator for prosjektering (KP) WSP v/Vilde Stenhaug

Utbygger bekrefter at Holtermanns veg 1-13 AS har byggherreforsikring som er dekkende for prosjektet. Kommunens byggherreforsikring vil kunne dekke bare kommunens delansvar.

Trondheim den



.....
Holtermanns veg 1-13 AS
Anders Østad



.....
Holtermanns veg 1-13 AS
Hallgeir Østrem

Trondheim den

.....
Tomas Eidsmo
Enhetsleder
Trondheim kommune, Kommunalteknikk

TOMAS Digitalt signert av
EIDSMO TOMAS EIDSMO
Dato: 2021.11.06
08:47:33 +01'00'



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway