



Verdal kommune

Plan, byggesak og arealforvaltning

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 21.05.2024)

Møtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Tekst i blått inneholder lenker til nyttige nettsteder.

Saksnavn	<i>Detaljregulering for Bergsgrav stasjon – del av 4130/101</i>
Tildelt arealplan-ID	<i>2024003</i>
Møtested	<i>Teams (digitalt)</i>
Møtedato	<i>23. mai 2024</i>
Referent, dato	<i>Kirstine Karlsaune, 5. juni 2024, rev. 14. juni 2024</i>

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
<i>Ann Næss Jacqueline - Bane NOR</i>	<i>Bård Kotheim - Teknisk drift</i>
<i>Siri Hollup Broholm - Bane NOR</i>	<i>Sten Solum - Næring, landbruk og miljø</i>
	<i>Kirstine Karlsaune – Plan, bygg og arealforvaltning</i>
	<i>Gunhild Kvistad - Plan, bygg og arealforvaltning</i>

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

Formålet med planen: *Legge til rette for kapasitetsøkende tiltak på Trønderbanen (KTT). Det skal bygges en plattform på vestsiden for avvikssituasjoner, hvor toget stopper ved behov på enkelte togruter/tidspunkt og signal. Eksisterende plattform vil være den som er i daglig bruk og utbedringer knyttet til infrastruktur på østsiden av jernbanen inngår ikke i prosjektet.*

Vedlegg: *Planinitiativ datert 19.04.2024 vedlagt brev av 13.05.2024.
Forslag til planområde
Sporplan med ny plattform
Presentasjon i planoppstartsmøtet (Bane NOR)*

2. Planforutsetninger

Plantype: Områderegulering Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
<i>20130011</i>	<i>29.05.2017</i>	<i>Kommunedelplan Verdal by, sist endret i 2024</i>
		Andre planer/vedtak:

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende planer:

Planident	Vedtatt	Plannavn
		Reguleringsplan

Bebyggelsesplan

Bør eldre planer oppheves i parallell prosess? Ja Nei

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

- *Kommunedelplan for E6 Åsen – Mære (planforslag med alternativer) var på høring i 2019, men saken er ikke sluttbehandlet. Nye Veier har overtatt planprosessen fra Statens vegvesen.*
- *Detaljregulering for Transportbånd Tromsdalen - Ørin, del 1 Rindsem - Ørin pågår, men avventer mulig avklaring av videre delstrekning ifb. revisjon av arealdelen. jf. Ifølge båndlagt trasé i kommunedelplan for Verdal by vil transportbåndet krysse jernbanen ca. 0,5 km sør for Bergsgrav stasjon.*

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad:

Samsvar eller ikke med gjeldende kommunedelplan er avhengig av om tiltaket kan løses innenfor avsatt baneformål. Hvis driftsadmkomst til Bane NOR sitt anlegg ikke kan løses fra Fv. 72, og en må vurdere løsning i LNFR-formål (f.eks. krysse åker fra Valborgvegen), vil reguleringsplanen avvike fra overordnet plan. Valborgvegen er privat veg.

Vil planforslaget utløse krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl §§ 4-1 og 4-2 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredninger?

Faller planen innunder forskriftens § 6): Skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram?

Ja Nei

Faller planen innunder forskriftens § 8 og 10): Skal konsekvensutredes, men ikke ha planprogram?

Ja Nei

Utdrag fra [Forskrift om konsekvensutredninger med ikrafttredelse 01.07.2017](#):

§ 11. Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a
Ansvarlig myndighet skal før planarbeidet starter, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, og senest seks uker etter at forslagsstilleren har gitt opplysningene etter § 9, ut fra alle tilgjengelige opplysninger ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Hvis ansvarlig myndighet finner at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal planen konsekvensutredes, jf. bestemmelsene i kapittel 5.

Ansvarlig myndighets beslutning av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal begrunnes. Begrunnelsen skal fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet og ved utleggelsen av planforslaget til offentlig ettersyn.

Merknad:

Bane NOR sin vurdering i planinitiativet tas til etterretning, og kommunen ser heller ikke behov for KU, men forventer at relevante forhold vurderes i plandokumenter. Blant annet støy og parkeringsdekning ifb. økt kapasitet forventes vurdert.

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt? Ja Nei
(Planområdet kontrolleres mot eiendoms kvalitetskart)
Merknad:

Vil det oppstå behov for nye vegnavn i forbindelse med planforslaget? Ja Nei
(Forslag til nye navn behandles parallelt.)
Merknad:

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser

- Strandsonen langs sjøen, forskrift:
[FOR-2021-05-28-1666](#) Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. (100-metersbeltet langs sjøen ved alminnelig høyvann).
- Vernede vassdrag, forskrift:
[FOR-1994-11-10-1001](#) Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
[FOR-2014-09-26-1222](#)
- Barn og planlegging, forskrift:
[FOR-1995-09-20-4146](#) Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Klima og energiplanlegging og klimatilpasning, forskrift:
[FOR-2018-09-28-1469](#) Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Planforslaget må forholde seg til følgende regionale planer og retningslinjer

- [Regional plan for arealbruk 2022-2030](#) – Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag, vedtatt 09.03.2022.
- Verneplan for kulturmiljø, 1995 Stiklestad, Inndalen

Kommunale bestemmelser, vedtekter, forskrifter og retningslinjer som gjelder for planområdet

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplan Verdal by
- Kommunale vedtekter/forskrifter: www.lovdatabasen.no/for/lf/kommu-VERDAL.html

NB! Kommunale forskrifter og vedtekter gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, forskrifter eller vedtekter. Kommunale vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3, § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd har falt bort jf. overgangsbestemmelse i pbl § 34-2 niende ledd.

Kommunale temaplaner/kommunedelplaner

<https://www.verdal.kommune.no/politikk-planer-og-organisasjon/planer-og-styringsdokumenter/>

- Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, vedtatt oktober 2021 (KOM-sak 106/21)
- Temaplan for økt sykkelbruk 2015-2030, vedtatt 25.01.2016 (KOM-sak 4/16)
- Friluftslivkartleggingen 2017
- Gatebruksplan Verdal sentrum, tatt til orientering 31.10.2016 (KOM-sak 88/16)

- Temaplan trafikksikkerhet 2020-2024, vedtatt 01.03.2021
 - Klima- og energiplan for Verdal kommune 2010-2020, vedtatt 21.06.2010
 - Andre:
- Merknader:

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal kunngjøre melding om oppstart av planarbeidet med evt. forslag til planprogram

- i minst én avis som er alminnelig lest på stedet: Innherred og/eller Trønder-Avisa
- gjennom elektroniske medier: kommunens og konsulentens hjemmeside

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal tilskrives m/kopi til kommunen

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Statsforvalteren i Trøndelag | <input checked="" type="checkbox"/> Sametinget |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune | <input checked="" type="checkbox"/> Statens vegvesen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tensio TN AS | <input type="checkbox"/> Innherred Renovasjon |
| <input checked="" type="checkbox"/> NVE | <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiere, festere, naboer, gjenboere |
| <input checked="" type="checkbox"/> Andre: <i>Nye Veier AS, Mattilsynet, AtB</i> | |

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Barne- og ungdomsrepresentant | <input checked="" type="checkbox"/> SLT-koordinator |
| <input checked="" type="checkbox"/> Teknisk drift | <input checked="" type="checkbox"/> Næring, landbruk og miljø |
| <input checked="" type="checkbox"/> Folkehelsekoordinator | <input checked="" type="checkbox"/> Samfunnsplanlegger |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kulturtjenesten | |

Varslet skal inneholde

- Stedfesting: Beskrivelse + kart med planavgrensning.
- Orientering om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Planprogram hvis krav om dette.
- Opplysning om kontaktpersoner.
- Frist for uttalelse (det anbefales 4 uker, men v/planprogram er det krav om minst 6 uker).
- Begrunnelse for krav om konsekvensutredning
- Ev. varsel om oppstart av forhandlinger om tilhørende utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-4
- Ev. varsel om oppstart av prosess med oppheving av eldre plan i området
- Informasjon om at planprogram (hvis krav om dette), planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig på <https://www.verdal.kommune.no>
- Overnevnte dokumenter vedlegges til regionale myndigheter og kommunen.
- SOSI av plangrense vedlegges til regionale myndigheter og kommunen.

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	<i>I møtet gikk det fram at Bane NOR av flere grunner vurderer å avvike fra eget regelverk om maks 200 m gangavstand mellom perronger. Dersom det ikke foreslås ny planfri kryssing (bro eller kulvert) mellom perronger bør det begrunnes.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder, byrom, parker og friluftsområder)	<i>Eksisterende G/S-veger i nærområdet inngår i kommunens friluftslivskartlegging.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Naturmiljø (Naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levestruktur, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).	Kartlegging av naturtyper og rødlistede karplanter forutsettes dersom det er snakk om regulering av områder som oppfyller flere av disse kriteriene: området er uberørt, området har en geologi som indikerer verdifull vegetasjon, området er ikke avklart mtp. naturverdier gjennom overordna plan og KU, kjennskap til området tilsier at det kan være verdifulle naturverdier her. <i>Planinitiativ påpeker få kjente utfordringer.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap og kulturminner	Temaet omfatter også ev. marin arkeologi.
<input checked="" type="checkbox"/> Naturressurser (Ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Dersom tiltaket i liten grad berører matjord er beskrivelse/vurdering tilstrekkelig.</i> • <i>Matjordplan hvis driftsveg over åker. Se kommunal veileder og/eller regional høringsversjon.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Grunnforhold og klimatilpasning (NGU kartinnsyn, berggrunn, løsmasser, flomfare, skred-/rasfare, risikoområder). Under marin grense skal faren for kvikkleireskred være vurdert og tilstrekkelig dokumentert.	https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/ TEK17 § 7-3. Minner om nytt aktsomhetskart for kvikkleire (april 2024).
<input checked="" type="checkbox"/> Samfunnsikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også DSBs veiledere . ROS bør oppsummeres i planbeskrivelse med ev. KU. Påstander skal underbygges med beskrivelse og kildehenvisning.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse, barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet	Se oversikt over sentrale plantema som må ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet på Helsedirektoratet sin nettside. Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 Byggeteknisk forskrift TEK17 kap. 8 og 12
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Transport sjø og land
<input type="checkbox"/> Annet:	

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Planens avgrensning vurderes i oppstartsmøtet og oversendes i SOSI til kommunen.
Bedre å varsle for stort planområde enn for lite, men det kan ha betydning ift. arkeologi.

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Følgende skal innsendes:	Merknad:
Planbeskrivelse, inkl. konsekvensutredning hvis krav om dette	Digitalt i word-format + evt. PDF Se sjekklister for planbeskrivelse, under «Maler reguleringsplan» på Regjeringen.no.
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF Se Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.
Plankart	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget (plandata) skal leveres som digital arealplan i gjeldende SOSI-standard, jf. bl.a. § 10 i Kart- og planforskriften med tilhørende veiledning. - Plankartet skal også leveres i arkivgodkjent PDF/a-format (NOARK-4 og 5), men SOSI-filen vil bli lagt til grunn ved behandlingen. - Mangelfulle SOSI-filer vil bli returnert. - Kvalitetskrav til arealplaner i Trøndelag fylke
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)	
Kopi av forhåndsuttalelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	<i>Illustrasjon som viser tiltakene. 3D av over- eller undergang.</i>
Rapporter fra nødvendige utredninger ift. kulturminner, geoteknikk, støy osv.	

6. Kommunaltekniske anlegg

- Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket
- Planen forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
- Planen vil utløse behov for utbyggingsavtale, jf. pbl. kap. 17.
Utbyggingsavtalen sluttbehandles fortrinnsvis samtidig med reguleringsplanen, jf. figur for samordnet plan- og avtaleprosess, se vedlegg på siste side.

Merknader:

Overvann i nordøst. Hovedstrek VA krysser planområdet og jernbanelinja i sør.

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Avfallsløsning: Planforslaget bør legge til rette for [nedgravde containere](#).
- Renovasjonsteknisk plan bør foreligge ved detaljregulering.
- Varelevering: Tilstrekkelig areal for manøvrering og lasting/lossing bør illustreres.
- Boliger: Bestemmelse om min. prosent tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse.
- Byggverk for publikum og arbeidsbygning: Bestemmelse om universell utforming.
- Uteareal: Bestemmelse om universell utforming.
- Bestemmelse om utomhusplan, og hva den skal vise.
- Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming bør beskrives.
- Ved utbygging av hyttefelt skal det legges opp til felles V/A-løsninger.

Det skal gjøres rede for parkeringsdekning ~~og areal for uteopphold/lek.~~

Avvik fra overordna føringer skal beskrives og begrunnes.

Annet:

Redegjør for:

- *Dagens løsning/fasiliteter på stasjonen inkludert pilotprosjekt venteskur og mulig utvidelse av parkering på østsida.*
- *Legges det opp til låsbart takoverbygd sykkelparkering, mulighet for lading av el-bil og el-sykler, skjermvisning av avganger, toalett, renovasjon osv.?*
 - *Bane NOR presiserte at på Bergsgrav er det en plattform for avvikssituasjoner som skal bygges. Toget stopper ved behov på enkelte togruter/tidspunkt og ved signal. Eksisterende plattform vil være den som er i daglig bruk og utbedringer knyttet til infrastruktur på østsiden av jernbanen inngår ikke i prosjektet eller Bane NOR sitt mandat fra Jernbanedirektoratet. Bane NOR kan være behjelpelig med å formidle ønskene til Bane NOR Eiendom som drifter parkeringsplassen øst for jernbanesporet.*
- *Forventet antall stopp her hvis det planlegges for at ikke alle tog stopper her.*
 - *Bane NOR legger til rette for infrastrukturen, og økning i antall passasjertog for «Kapasitetsøkende tiltak på Trønderbanen» er definert i «Byvekstavtalen». Det er opp til togoperatørene på strekningen om de ønsker å stoppe på stasjonen. Praksis per dags dato er at et utvalg av avganger stopper på stasjonen og ved signal.*
- *Potensiale for økning i antall reisende (økt kapasitet).*
 - *Bane NOR kan vurdere løsningen med hensyn til passasjertall fra tidligere år*
- *Parkeringsdekning: Å få flere reisende over fra bil til tog er både en nasjonal og lokal viktig målsetting. For en kommune som Verdal med svært begrenset kollektivtilbud utover tog er ikke buss alternativt reisemiddel til stasjonen for de som bor lengre unna enn gang-/sykkelavstand. For at de som bor i kjøreavstand til togstasjon skal velge å benytte tog er det nødvendig å ha lett tilgjengelige parkeringsmuligheter nært stasjon. Det er ikke ønskelig for kommunen at pendlere eller andre togreisende fra Verdal beslaglegger arealer i bysentrum til parkering. For Verdal vil det være en bedre løsning om det etableres tilstrekkelig med parkering ved Bergsgrav som tilbud for de som ikke kan gå eller sykle. For de fleste av kommunens innbyggere sør for Verdalselva er Bergsgrav uansett mer hensiktsmessig å benytte enn Verdal stasjon. For noen innbyggere i Levanger kommune er også dette nærmeste stasjon.*
- *Vinne vil med ny skole, ny barnehage og nærhet til både togstasjon og E6 være et attraktivt bosted for mulige togreisende. Beboere i dette området vil kunne gå eller sykle. Det er derfor viktig at det etableres gode løsninger for sikker sykkelparkering.*

Kommunen forstår det slik at parkering ikke inngår i prosjektet, men vil likevel benytte anledningen til å løfte parkering som tema når det skal utarbeides ny reguleringsplan. Skal vi få flere til å reise med tog i Verdal er det behov for gode løsninger for pendlerparkering. Bergsgrav er en bedre påstigningsplass enn sentrum for de som må benytte bil for å komme seg til jernbanestasjon – både for mange av de som reiser og for sentrum sin del der togpendlere tar plasser som handlende kunne benyttet. Det er derfor ønskelig fra kommunens side at ny plan ikke legger hindringer for mulig utvidet parkeringskapasitet ved Bergsgrav. Vi forventer at temaet omtales og at planen, gitt at planområdet blir så stort som Bane NOR foreslår, og har rom for utvidelser av dagens p-plass uten at det krever planendring / ny plan. Fint om Bane NOR kan formidle dette videre.

8. Saksbehandling og framdrift

- Det er hensiktsmessig/aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.
 - Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
 - Det er informert om «private» reguleringsplaners rettsvirkning jf. [pbl § 12-4 femte ledd](#):
«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»
 - Forslagsstiller er gjort kjent med Verdal kommunes [gebyrregulativ](#)
 - Det er behov for dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen.
 - Hvordan skal det legges til rette for samarbeid og medvirkning. *Vurderes nærmere.*
- Forslagsstillers planlagte dato for varsel om planoppstart: *juni 2024*
 - Møter: *Behov vurderes underveis i planprosessen.*
 - Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: *avtales senere*
 - Aktuelt tidspunkt for første gangs behandling: *avtales senere*
 - Ca. tidspunkt for høringsperiode: *avtales senere*
 - Endelig planvedtak antas å bli fattet: *avtales senere*
- Dersom det etter høring / offentlig ettersyn av planforslaget er behov for revisjon av plandokumenter og utredninger, eller det er behov for nye utredninger, undersøkelser o.l. skal forslagsstiller sørge for og bekoste dette.
Kommunen kan ev. revidere planbestemmelsene i samråd med forslagsstiller.
Plandokumenter som revideres skal suppleres med revisjonsdato.

9. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er faglige og foreløpige og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om / behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, administrasjonen sin vurdering og kan forlenge saksbehandlingstiden.

10. Beslutter administrasjonen å stoppe planinitiativet? Ja Nei

Plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd:

«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig

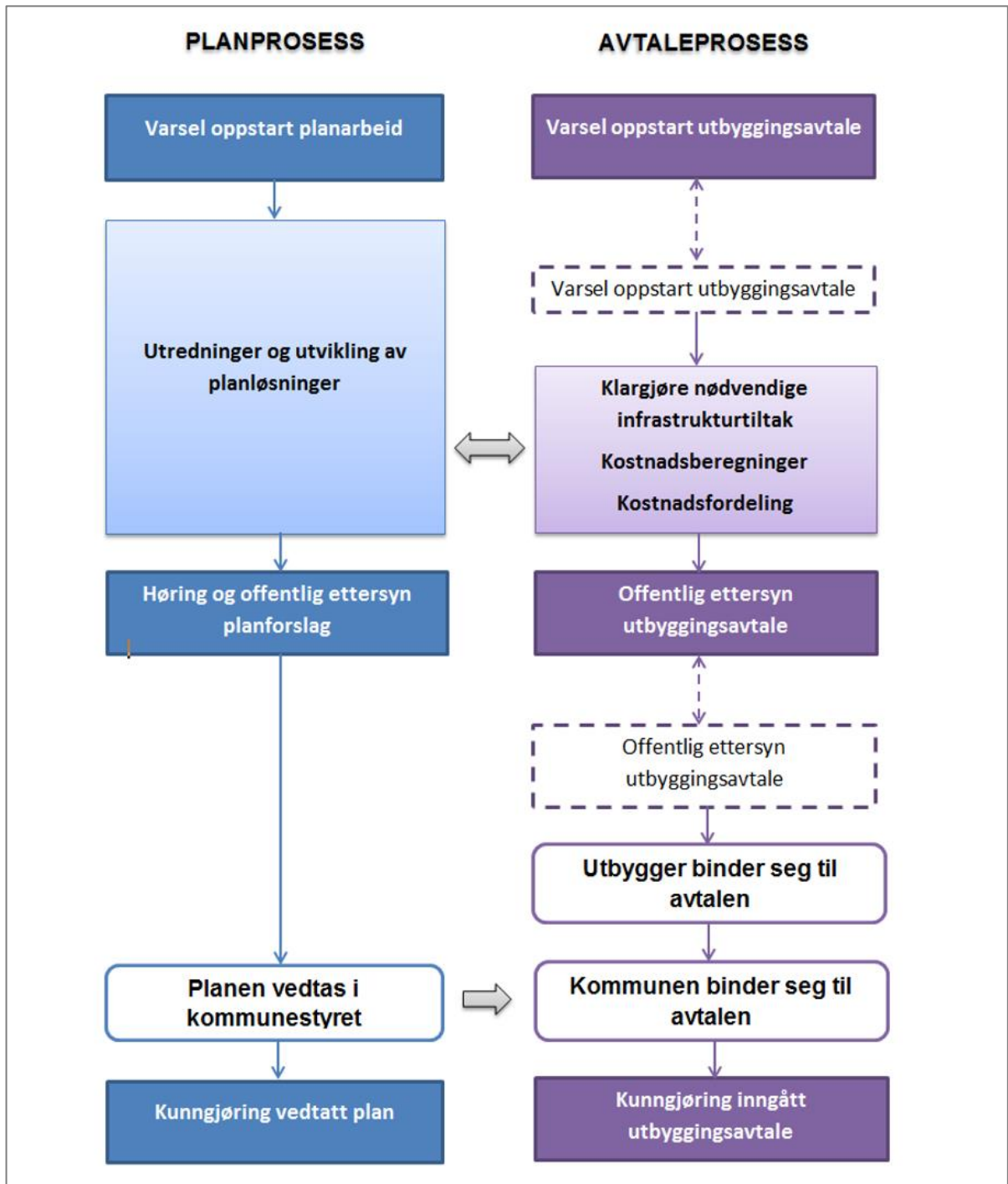
avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Kommunen bekrefter at det kan varsles planoppstart:

Ja

Vedlegg

Samordnet plan- og avtaleprosess



Figur - Samordnet plan- og avtaleprosess - viser parallell saksgang for reguleringsplan og eventuell utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver.