	Steinkjer kommune Teknisk, plan og miljø	KS-Rutiner
		Side 1 av 2
Rutine 31	Gjennomføring av utbyggingsprosjekter i privat regi	Rev: 3 Dato: 17.10.22

1. Hensikt/sammendrag

Bidra til å utforme en tilfredsstillende avtale for anlegg som bygges ut av andre enn Steinkjer kommune og som etterpå overtas av kommunen.

2 Referanser

Eier	System	Nr	Navn
VA/Utbygging	Rutinesamling	02	Plankrav tekniske anlegg VAR
VA/Utbygging	Rutinesamling	10	Kommunal overtakelse av anlegg
			Lokal forskrift vann og avløp – Steinkjer kommune
			Standard abonnementsvilkår vann og avløp – administrative og tekniske bestemmelser.

3. Definisjoner

Utbyggingsavtale: Med dette menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter plan- og bygningsloven, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Detaljert utbyggingsavtale: Utarbeides når kommunens interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt gjennom en utbyggingsavtale eller når slik avtale ikke foreligger.

4. Gyldig for: Plan & Utredning, VA/Utbygging, Byggesak & oppmåling, rådgivende ingeniører, VTP, entreprenører og byggherrer


5. Aktivitet

5.1 Innledning

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner må VTP og VA/utbygging kontaktes for å vurdere hvilke krav som må stilles og valg av løsninger for utbygging av infrastruktur for veg, vann og avløp. Før planen fremmes for offentlig behandling skal det alltid foreligge en skissemessig vann- og avløpsplan.

For alle anlegg som bygges ut av andre enn Steinkjer kommune, og hvor det etterpå overtas helt eller delvis av kommunen, skal det foreligge en utbyggingsavtale/detaljert utbyggingsavtale. Slik avtale skal også foreligge når andre offentlige myndigheter er byggherre. Noen ganger kan det aksepteres igangsetting av slike anlegg uten utbyggingsavtale. Men det vil da være et minimumskrav at kommunen har gitt en skriftlig godkjenning av framlagte tekniske planer før oppstart.

Utbygger er normalt ansvarlig for å gjennomføre og dekke alle omkostninger i tilknytning til anlegget. Dette gjelder normalt også utgifter til prosjektering av tekniske anlegg og byggeledelse. Utbygger er ansvarlig for å forholde seg til det som er nevnt nedenfor.

	Steinkjer kommune Teknisk, plan og miljø	KS-Rutiner
		Side 2 av 2
Rutine 31	Gjennomføring av utbyggingsprosjekter i privat regi	Rev: 3 Dato: 17.10.22

Noen ganger skjer overtakelsen uten at alt er ferdigstilt (se rutine 10). Kommunen vil da kunne kreve kompensasjon for drifta fram til ferdigstillingen.

5.2 Veger/annet areal og vann- og avløpsanlegg

- A. Utbyggingen av veger, fortau, gangveger, parkeringsplasser, torg, friområder og evt. andre typer anlegg skjer i henhold til gjeldende planer. Normalt vil dette være en godkjent reguleringsplan og byggeplan.
- B. Utbyggingen skal tilfredsstille de krav som følger av vegloven med tilhørende forskrifter, de krav som er fastlagt av kommunen som plan- og bygningsmyndighet og som kommunal vegmyndighet med ansvar for drift- og vedlikehold og evt. andre lover og forskrifter.
- C. Det skal framgå klart av avtalen med kart vedlagt hvilke anlegg som skal overtas.
- D. Hvis annet ikke er avtalt skal areal som overtas bli kommunal eiendom. Med overtakelsen skal det følge rettigheter som følger av reguleringsplanen samt den til enhver tid gjeldende veglov med tilhørende forskrifter og evt. annet lovverk.
- E. Overtakelsen skjer uten vederlag fra kommunen. Aktuelle areal skal være fri for heftelser som kan hindre framtidig utøvelse av vegmyndigheten.
- F. Før overtakelse rekvirerer og bekoster grunneier/utbygger tinglysing av kart- og delingsforretning med skjøte for de aktuelle areal. Noen ganger kan det avtales å gjøre dette etter overtakelsen.
- G. Overtakelsen skjer når anlegget er ferdigstilt og utbyggingen oppfyller de krav som følger av nærværende avtale og dette er godkjent av kommunen.
- H. I forbindelse med overtakelsen skal det overleveres anleggsrapport. Se ellers rutine nr. 10 "kommunal overtakelse av anlegg i egen regi og privat regi, pkt. 5.3".
- I. Hvis utbyggingen omfatter ledningsanlegg må også dette være ferdigstilt før en overtakelse kan skje.
- J. Omfanget av de ledningsanlegg som bygges ut skal framgå av vedlagt ledningsplan.
- K. Planen skal vise hvilke anlegg som blir privat og hvilke anlegg som blir kommunal.
- L. Utbyggingen skal skje i henhold til de rutiner som gjelder for ledningsanlegg.
- M. Kommunen tar ikke over ledningsanlegg før tilstrekkelig VA-dokumentasjon er mottatt. Se rutine 17 «Dokumentasjon på VVA-anlegg»