



UTBYGGINGSAVTALER i Kongsvinger kommune

Forutsigbarhetsvedtak og veileder

Vedtatt av Kongsvinger kommunestyre, 14. desember 2017, sist revidert 14.12.17.

Innhold

1	Kommunestyrets vedtak	4
2	Om utbyggingsavtalen.....	5
3	Planlegging og prosjektering av tiltak	6
3.1	Planlegging og prosjektering	6
3.2	Boligsosial infrastruktur.....	6
3.3	Grunnerverv/disponering av grunn.....	6
3.4	Teknisk infrastruktur – Kongsvinger kommune	7
3.5	Teknisk infrastruktur – andre instanser	8
3.6	Opprettelse av sameieforening.....	9
3.7	Opprettelse av eiendom og eiendomsoverdragelse	9
4	Gjennomføring av fysiske tiltak.....	10
4.1	Oversikt for opparbeidelse, eierskap og drift/ vedlikehold	10
4.2	Kommunal oppfølging og kontroll.....	10
4.3	Grønnstrukturer, parker og lekeområder	11
4.4	Veg-, gate- og trafikkanlegging.....	11
4.5	Overvanns- og fordrøyningsanlegg	11
4.6	Vann-, avløps- og renovasjonsanlegg.....	12
4.7	Kulturminner	12
4.8	Overtakelsesforretning.....	12
5	Kostnader	12
5.1	Kostnader som følge av utbyggingen	12
5.2	Overskjøting av fast grunn til kommunen.....	12
5.3	Refusjon.....	13
5.4	Momskompensasjon	13
6	Tinglysing, garanti og dokumenttransport.....	13
6.1	Tinglysing av plikter og rettigheter.....	13
6.2	Garantier	13
6.3	Dokumenttransport.....	13
6.4	Reklamasjon	13
7	Endringer av avtalen.....	13

Innledning

Dette dokumentet er ment som et hjelpemiddel ved utarbeidelse av utbyggingsavtaler i Kongsvinger kommune, og har som formålet å gi utbyggere forutsigbarhet i forhold som vil være aktuelle temaer i en utbyggingsavtale og gi utbygger et godt grunnlag av hva som kreves i forbindelse med gjennomføring og overlevering av teknisk infrastruktur som kommunen skal overta.

Kapittel 1 inneholder kommunens formelle vedtak knyttet til bruk av utbyggingsavtaler, jfr. plan- og bygningslovens § 17-2. Dokumentet for øvrig er formet som en veileder som skal gi utfyllende informasjon til utbyggerne.

1 Kommunestyrets vedtak

Kongsvinger kommunestyre vedtar følgende forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Kongsvinger kommune jf. PBL. § 17-2. Vedtaket erstatter tidligere vedtak KST-sak 003/07, datert 25.01.07):

Bakgrunn

Arealplanlegging og arealdisponering i Kongsvinger kommune er nedfelt i kommuneplan og reguleringsplan (område- eller detaljregulering). Grunneier/utbyggers arealdisponering må skje i henhold til disse planene. I visse tilfeller vil det være behov for å inngå utbyggingsavtaler som regulerer på hvilken måte en plan (eller et eller flere tiltak i en plan) skal gjennomføres og bekostes. I tillegg kan det være behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Dette vedtaket skal gi grunneier/utbygger oversikt over når utbyggingsavtaler kan måtte påregnes og hvilket innhold kommunen har forventninger om.

Teknisk og grønn infrastruktur

Utbygger må selv opparbeide og bekoste nødvendig teknisk og grønn infrastruktur som er hjemlet i plan- og bygningsloven (jf. kap 12 og 18) eller i den aktuelle arealplan. Når kommunen er én av flere utbyggere eller det foreligger særlige grunner, kan det i visse tilfeller være hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtale som angir hvem som skal opparbeide ulike typer teknisk og grønn infrastruktur, inklusive offentlige rom (torg/plasser/parkanlegg), kvalitet og utforming, samt hvem som skal bekoste disse tiltakene. Avtalen kan også regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse for de ulike tiltakene. Det kan også gjøres avtale om organisatoriske forhold for slike anlegg, i tillegg til eierskap, drift og vedlikehold av disse.

Bygningsmessig utforming

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, bla krav til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet.

Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg

Som et mulig virkemiddel for å ivareta boligpolitiske hensyn, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om organisatoriske forhold for bygg, herunder krav til minimums eller maksimumsalder for eiere/beboere, krav om andel enheter til utleie og krav om klausulering av kjøps og salgspris. Som et mulig virkemiddel for å ivareta miljø- og transporthensyn og for å redusere behovet for parkeringsdekning, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om felles bilpoolordning.

Kommunal forkjøpsrett

For boligutbygging med 20 eller flere boenheter, eller bygninger over 1500 kvm, kan kommunen inngå utbyggingsavtale om kommunal forkjøpsrett til markedspris for 5 % av boligene, minimum 1 boenhet.

Forskuttering

Det kan inngås utbyggingsavtale angående forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Overdragelse av grunn til offentlige formål

Det kan inngås utbyggingsavtale om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

Veileder

Kommunens veileder om utbyggingsavtaler (se eget vedlegg) gir mer detaljert informasjon om utarbeidelsen av utbyggingsavtaler i Kongsvinger kommune.

Geografisk avgrensning

Vedtaket gjelder for hele Kongsvinger kommune.

Avklaringer

Hvis utbygger/grunneier og Rådmannen ikke kommer til enighet om å inngå en utbyggingsavtale, utarbeides en oppsummering av hva uenigheten består i. Rådmannen forelegger saken, uten ubegrunnet opphold, for leder av Planutvalget for å avklare hvordan saken skal håndteres.

2 Om utbyggingsavtalen

Formål

Veilederens formål er å gi utbyggere forutsigbarhet i forhold som vil være aktuelle temaer i en utbyggingsavtale, samt å gi utfyllende kommentarer til dokumentet standard utbyggingsavtale. Veilederen vil også være bidrag i forhold til grensesnitt mot reguleringsplanenes bestemmelser.

Struktur

Hovedelementene i en utbyggingsavtalen vil være:

1. Geografiske avgrensing
2. Formål og arbeidets art
3. Planlegging og prosjektering av tiltak
4. Gjennomføring av tiltak
5. Kostnadsfordeling og kostnadsnivå
6. Tinglysinger, garantier, dokumenttransport og reklamasjon
7. Tilleggsbestemmelser

Parter

Avtalepartene i utbyggingsavtalene vil normalt være Kongsvinger kommune, GIVAS og grunneier/utbygger(e).

Forhold til reguleringsplan med bestemmelser

Utbyggingsavtalen utarbeides med bakgrunn i en reguleringsplan med bestemmelser eller en byggesak.

Fremdrift

Utbyggingsavtalene vil ofte bli utarbeidet parallelt med reguleringsplanen og vil da være avhengig av fremdriften til reguleringsplanarbeidet. Gjennom oppstartsmøter avholdt mellom regulant og reguleringsmyndighet skjer som regel den første formelle kontakt mellom utbygger og kommunens representanter for arbeidet med utbyggingsavtaler. I forkant av oppstartsmøte vil kommunen, gjennom internmøte, søke å avklare ønske/behov for utbyggingsavtale.

Oppstartsmøte avklarer videre arbeid vedrørende utbyggingsavtale med utbygger. Intensjon for fremdrift av utbyggingsavtaler er normalt at utarbeidelsen følger reguleringsplanarbeidet, med felles tidspunkt for offentlig høring. I enkelte tilfeller er det mer hensiktsmessig at avtalen utarbeides og inngås i etterkant av at reguleringsplanen er vedtatt. Avtalen signeres, jfr. Plan og bygningslovens § 17.4.

Avtalens geografiske avgrensing

Geografisk avgrensing skal henvise til godkjent reguleringsplan, som omfattes av reguleringskart med bestemmelser. I tillegg kan det stilles krav til gjennomføring av tiltak utenfor planavgrensningen.

Avtalens formål og arbeidets art

Arbeidet med avtalen gjennomføres i et samarbeid mellom utbygger og kommunen der det søkes gjensidig åpenhet og overholdelse av frister. Kommunen kan ikke pålegge etablering av

utbyggingsavtale, men dette vil ofte være et godt redskap for avklaringer i for de aktuelle parter.

Avtalens formål kan være:

- a) Avklare fremtidig eierskap, drift og vedlikehold av de ulike reguleringsformålene.
- b) Sørge for at politiske målsettinger nedfelt i vedtak og planer blir gjennomført.
- c) Regulere kommunens og utbyggenes forpliktelser overfor hverandre.
- d) Legge opp til effektiv, forsvarlig og rask saksbehandling.
- e) Videreføring av reguleringsplanens bestemmelser.
- f) Sikre spesielle utfordringer som kvikkleire, ras, stor vannføring etc.

3 Planlegging og prosjektering av tiltak

3.1 Planlegging og prosjektering

Utbygger har ansvaret for å planlegge og å bygge ut områder i henhold til gjeldende planer. Utbyggingen skjer som regel etter utarbeidelse av egen reguleringsplan for et område. God planlegging og prosjektering med henblikk på gjennomføring av tiltak er viktig. Herunder innhenting av informasjon og nødvendige avklaringer mot kommunens tekniske tjenester. Viktige avklaringer vil være teknisk infrastruktur som trasevalg for vegbygging, håndtering av overvann og fordrøyning, vann- og avløpshåndtering, lekeplasser m.m. Det er utbyggers ansvar å påse at utbyggingen til enhver tid skjer innenfor gjeldende lover, forskrifter, retningslinjer og andre lokale bestemmelser.

3.2 Boligsosial infrastruktur

Kommunen kan i utbyggingsavtalen inngå forkjøpsrett til en eller flere boenheter til markedspris. Utbyggingsavtalen kan gi en nærmere spesifisering av spesielle krav til boligsosial infrastruktur (universell utforming m.m.) utover det som fastsettes i reguleringsplanens bestemmelser.

3.3 Grunnerverv/disponering av grunn

Kommunen er grunneier i mange sammenhenger. For at det skal være lettere for grunneiere, utbyggere og allmennheten legges følgende inndeling til grunn:

- Areal og/eller rettigheter som ikke disponeres av utbygger, er utbygger ansvarlig for å erverve eller sikre nødvendige rettigheter til ved avtale.
- Dersom utbygger ikke har hjemmel til hele eller deler av eiendommen må det dokumenteres ved skriftlig avtale med grunneier(e) ugjenkallelig fullmakt til å underskrive fradelings- og sammenføyningsbegjæringer, stifte tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendommene, samt opprette kjøpekontrakter og skjøte.
- Servitutter er normalt ikke hensyntatt i hverken kommune- eller detaljplaner (reg.planer). Servituttene (både positive og negative) vil normalt ligge på den enkelte grunneiendom, men kan også i enkelte tilfeller være tinglyst på hovedbøle (bruksnr.1). Det påligger utbygger et ansvar å undersøke dette, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak (opprydding).

- Utbygger må selv sørge for nødvendig konsesjon, eventuelt egenerklæring for konsesjonsfrihet, for erverv m.m.
- Utbyggers erverv og overtakelse av grunn som i dag er kommunal omfattes ikke av denne avtale, men avtales særskilt.
- Ekspropriasjon kan, med bakgrunn i plan og bygningslovens bestemmelser, gjennomføres av kommunen. Ved ekspropriasjon må ekspropriant søke kommunen om dette.
- Forutsetning for gjennomføring av ekspropriasjon vil fra kommunens side være at utbygger har gjennomført dokumenterte forhandlinger for å få løst konflikten minnelig. PBL. §§ 16-1 - 16-12.

3.4 Teknisk infrastruktur – Kongsvinger kommune

Det er ofte nødvendig med tekniske avklaringer i forbindelse med kommunens tekniske infrastruktur og det er en fordel at disse skjer så tidlig i utbyggers planarbeid som mulig. Aller helst parallelt med reguleringsplanarbeidet.

Grønnstrukturer, parker og lekeområder

Offentlige lekeplasser skal være godkjent av uavhengig og sertifisert lekeplasskontrollør før kommunal overtakelse. For private lekeområder gjelder samme regler til sertifisering og kontroll som for kommunale områder. Utbyggingsavtalen bør avklare omfang og standard på lekeapparater m.m.

Veg-, gate- og trafikkanlegg

Prinsipper for kommunal overtakelse for eierskap, drift og vedlikehold skal ligge til grunn. Ved oppgradering og bygging av nye veganlegg, og overlevering av disse er det viktig at tilhørende vegtekniske installasjoner (veg-skilt med skiltvedtak, gatenavnskilt, gatebelysning, sluk og slukmerking m.m.) også er utført. Som del av utbyggingen har utbygger ansvar for å fremskaffe, bekoste og installere skilt med vegnavn. Vegnavn fås ved å kontakte kommunen. I de tilfeller vegnavn ikke er avklart ved ferdigstillelse av veganlegg kan dette arbeidet settes bort til kommunens skiltavdeling mot dekning av kostnader. Veg og gatebelysning skal utføres iht. kommunens gatelysnorm, eller etter nærmere avtale med kommunen.

Overvanns- og fordrøyningsanlegg

Samfunnet opplever en økning av ekstremvær. Dette setter også fokus på økt nedbørsintensitet i forbindelse med planlegging og tilrettelegging av overflateavrenning og fordrøyningsmagasinering.

Planlegging av kapasitet, fordrøyning og ledningstraseer i forbindelse med tiltak må iverksettes tidlig i prosessen, og i tett dialog med kommunen. Ved etablering av fordrøyningsanlegg vil det være begrensninger til mengde påslipp til kommunalt overvannsnett. Det må forventes at fordrøyning av overflatevann på egen grunn er en aktuell løsning.

Vann-, avløps- og renovasjonsanlegg

Planlegging og etablering av VA-ledninger som skal overdras Glåmdal interkommunale vann- og avløpsseksjon (GIVAS), skal være basert på deres VA-norm. Ledninger som skal tilkobles nettet må avklares med GIVAS så tidlig i reguleringsplanfasen som mulig. Det er viktig å være godt orientert om eksisterende VA-ledninger, og de krav som blir stilt til etablering av nye traseer.

Utbygger er ansvarlig for planlegging, tilrettelegging og etablering av gode renovasjonsordninger i forbindelse med aktuelle tiltak. For større utbyggingsområder forutsettes det fellesløsninger, ofte nedgravde løsninger. Ved utarbeidelse av planer og godkjenning av disse må utbygger ta hensyn til og innarbeide nødvendige arealer for fellesområder for renovasjon. Det er viktig med godt tilrettelagte snuområder for renovatørens kjøretøyer. Spesielt viktig vil dette være ved etablering av fellesområder for renovasjon.

3.5 Teknisk infrastruktur – andre instanser

Det er viktig at dialog med andre aktuelle instanser igangsettes på et tidlig tidspunkt. Nedenfor er beskrevet de mest vanlige og aktuelle instansene.

Statens vegvesen

I forbindelse med utbygging vil utbygger måtte forholde seg til Statens vegvesen som eier/drifter av europa-, riks- eller fylkesveger.

Bane Nor

Utbygger må foreta nødvendige avklaringer mot Bane Nor.

Høyspentanlegg / trafostasjoner

Ved reguleringer/utbygginger kan det være aktuelt med riving av eksisterende anlegg, samt flytting av trafostasjon(er). Det er viktig at utbygger tar høyde for og planlegger med henblikk på dette, og gjør nødvendige avklaringer mot aktuell anleggseier.

Etablering av høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning, samt tele-, tv-, datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet i de fleste tilfeller legges som jordkabel. Utbygger må avklare med eier av kabler/ledninger før tiltak iverksettes.

Eksisterende ledningsnett, kabelanlegg etc. over regulert område skal ivaretas av utbygger. Utbygger må avklare med eier av kabler/ledninger før tiltak iverksettes.

Nettselskap krever normalt fullt anleggsbidrag, som utbygger må bekoste.

Tele- og datakommunikasjon

I forbindelse med etablering av ny infrastruktur er det aktuelt med tilrettelegging for fremtidig tele- og datakommunikasjon. Utbygger kan bli pålagt etablering av ekstra frie trekkerør i den grad kommunen ser det formålstjenlig med tanke på fremtidige utbygginger.

Ved utbygging av el-forsyning, telefon og annet kabelanlegg må utbyggere sørge for at det foretas et samarbeid mellom berørte parter. Fremtidige drifts- og eiendomsforhold skal være avklart før utbygging iverksettes.

Elektriske anlegg skal være godkjent av det lokale nettselskap og infrastruktur for offentlige ledningsanlegg skal forelegges teknisk enhet for uttalelse. Omlegging/flytting av kabelanlegg og annen infrastruktur som i dag ligger innenfor regulert område er utbyggers ansvar. Dette gjøres etter nærmere avtale med anleggseier.

3.6 Opprettelse av sameieforening

Ved utbygginger vil det ofte være aktuelt med opprettelse av sameieforeninger. sameieforeninger etableres gjerne med bakgrunn i pålagte plikter og rettigheter for den enkelte eiendom. Dette kan være grøntarealer (fellesarealer), kulturminner, lekearealer, vegarealer, private anlegg m.m. Det er utbyggers ansvar å sørge for at sameieforening opprettes. Sameieforeningen kan f.eks. driftes gjennom pålagte medlemskap og tinglyses på den enkelte eiendom.

3.7 Opprettelse av eiendom og eiendomsoverdragelse

Planlegging og tilrettelegging for overskjøting av eiendommer bør iverksettes så tidlig i prosessen som mulig, og kan være ved oppstartsmøte for reguleringsplanarbeid eller i arbeidsmøter for utbyggingsavtale. Forhold som kan være gunstig å avklare:

- Klarlegging av eksisterende grenser (tidlig i reguleringsplanfasen)
- Nødvendige grensejusteringer
- Områdeavgrensinger i forbindelse med reguleringsplanarbeidet (ny eiendom etableres med nytt gårds- og bruksnummer)
- Optimalisering for å skape en grunneiendom (i noen tilfeller må det bli flere)
- Sammenlåing av mindre grunneiendommer for å skape ryddighet innenfor reguleringsplanen (sletting av gamle grenselinjer)
- Opprydding i heftelser/servitutter

Hjemmel til eiendommer for teknisk infrastruktur skal overføres til kommunen før sluttbefaring og overtakelsesforretning gjennomføres. Alle kostnader i forbindelse med opprettelse og gjennomføring av eiendomsoverdragelser dekkes av utbygger.

Opprettelse av eiendom

Opprettelse av grunneiendommer til kommunal teknisk infrastruktur (veger, grønnstrukturer, lekeområder m.m.) skal skje samtidig med opprettelse av grunneiendommer til boligformål.

Eiendommer (teknisk infrastruktur) som kommunen skal overta skal opprettes med egne gårds- og bruksnummer fordelt på hvert enkelt formål og geografisk avgrensing. Dette kan være:

- a) Veg og veggrunn
- b) Grønnstruktur, park og lekeområder

- c) Skole, institusjoner

Eiendommer (teknisk infrastruktur) som kommunen ikke skal overta, men som skal opprettes med egne gårds- og bruksnummer er:

- a) Trafokiosker/-stasjoner
- b) Private veger

Oppmålingsforretning

Oppmålingsforretning gjennomføres etter matrikkelloven som en del av opprettelse av eiendom. En kartforretning har som mål å gjennomføre utsetting og oppmerking i marken, samt fremlegge eiendomskart.

Utsatt oppmåling kan være aktuelt i en del tilfeller. Opprettelse og tinglysing av eiendom skjer da i en tidlig fase. Det vil gi mindre nøyaktighet ved oppmåling av eiendommen. Ved avsluttet anleggsarbeid (innen to år) vil det gjennomføres merking og måling i marka som fullføring av den utsatte oppmålingen.

Eiendomsoverdragelser

Etter at alle grunneiendommer er opprettet skal eiendommene skjøtes over til nye eiere. Skjøter i forbindelse med eiendomsoverdragelser sendes av utbygger direkte til tinglysing.

4 Gjennomføring av fysiske tiltak

4.1 Oversikt for opparbeidelse, eierskap og drift/ vedlikehold

I utbyggingsavtalen lages det gjerne en oversikt som viser følgende:

- Elementer som skal opparbeides.
- Hvem som forestår opparbeidelsen.
- Hvem som vil inneha det fremtidige eierskap for de enkelte områdene.
- Hvem som innehar ansvar for fremtidig drift og vedlikehold av områdene.

Hensikten er å tilrettelegge for en tidlig avklaring med tanke på bl.a. tinglyste eiendomsoverdragelser.

4.2 Kommunal oppfølging og kontroll

Med bakgrunn i utbyggingsavtalen vil kommunen kunne bistå og gjennomføre kontroll av arbeider utbygger utfører og anlegg kommunen skal overta. Denne kontrollen utøver kommunen for egen regning, og i det omfang kommunen finner nødvendig. All oppfølging og kontroll skal varsles utbygger på forhånd.

Utbygger skal oversende fremdriftsplan med tilhørende inndeling av planlagte etapper for utbyggingen som viser etapper/grensesnitt for overtakelsesforretning, samt referat fra byggemøter gjennom prosjektet.

Utbygger kan ved behov kalle inn aktuelt personell fra kommunen til sine byggemøter.

4.3 Grønnstrukturer, parker og lekeområder

Områder innenfor Grønnstrukturer (friområder, friluftsområder, turveger o.l.), parker og lekeområder skal i noen sammenhenger overdras til kommunen. Overtakelser, grensesnitt, drift og vedlikehold forsøkes avklart i avtalen.

Grønnstrukturer, som omhandler friområder, friluftsområder, turveger, turstier, skiløyper m.m., avklares gjennom utarbeidelse av reguleringsplan med kart og bestemmelser. Avtalen bør avklare hvordan etablering og opparbeidelse skal gjennomføres.

4.4 Veg-, gate- og trafikkanlegging

Veg- og gateanlegg omhandler etablering av nye veg- og gatestrukturer, samt renovering av gamle anlegg. Anleggene skal bygges ut i henhold til kommunens retningslinjer og normer for vegbygging.

Som del av et veg-, gate- og trafikkanlegg inngår i tillegg til selve veglegemet også annen veggrunn/sidearealer samt annen teknisk infrastruktur. Dette kan være alt fra veg- og gatebelysning, gatekantstein, overvannsledninger, sluk, slukmerking, gatenavn-, og trafikkskilt m.m.

Der kommunen overtar veg- og gateanlegg før slitelag (topplag asfalt) legges skal utbygger stille garanti for gjenstående arbeider, og disse arbeidene skal være beskrevet som utestående i rapport for sluttbefaring.

Utbygger skal besørge rengjøring av alle flater hvor slitelag legges. Ved overlevering skal alle asfalterte flater være rengjort.

4.5 Overvanns- og fordrøyningsanlegg

Overvanns- og fordrøyningsanlegg skal utbygges i henhold til kommunens retningslinjer for nevnte utbygging.

Overvannshåndtering

Overvannshåndtering omhandler etablering/utbygging av OV-nett med tilhørende fordrøyning. Fordrøyningen kan gjennomføres på egen grunn, eller føres til godkjent resipient. En slik resipient kan f.eks. være bekk/elv eller kommunalt OV-nett. For all fordrøyning og føring av overflatevann til resipient kreves det godkjenning fra kommunen. Kommunale overvannsledninger som er etablert over privat grunn skal være tinglyst som heftelse på den enkelte grunneiendom.

4.6 Vann-, avløps- og renovasjonsanlegg

Vann-, avløps- og renovasjonsanlegg skal utbygges i henhold til GIVAS og Glåmdal interkommunale renovasjonsselskap (GIR) sine retningslinjer og normer for slik utbygging. For tekniske avklaringer henvises det til GIVAS og GIR.

4.7 Kulturminner

Kongsvinger kommune har et mangfold av kulturminner, og gjennom reguleringsplaner og tilhørende utbygginger er det viktig at disse tas vare på. For fremtidig ivaretagelse og skjøtsel av kulturminner kan dette skje gjennom skjøtelsplaner, reguleringsbestemmelser eller tinglyste plikter på den enkelte grunneiendom.

4.8 Overtakelsesforretning

En overtakelsesforretning består av overlevering av dokumentasjon (sluttdokumentasjon), ferdigbefaring og en sluttbefaring. Etter gjennomført sluttbefaring utsteder kommunen eller GIVAS en overtakelsesprotokoll som oversendes utbygger. Som del av sluttdokumentasjonen gjelder overlevering av skjøter i forbindelse med eiendomsoverdragelser, samt tinglyste krav og rettigheter. Overtakelse av veg-, gate- og trafikkanlegg der VA- og/eller OV-anlegg ligger i grunnen må i størst mulig grad samkjøres. Veg- gate- og trafikkanlegg skal ikke overtas av kommunen før overtakelse av VA-anlegg er på plass.

Unntaksvis, og da spesielt for feltutbygginger, kan det være aktuelt med trinnvis utbygging. Dette vil innebære at utbygger i planfasen varsler om at trinnvis utbygging vil bli etablert. For en trinnvis utbygging deles utbyggingsområde opp i felt, som i sin tur utbygger ferdigstiller til et nivå som gjør at kommunen kan overta feltet for fremtidig drift og vedlikehold.

Utbyggingsavtalen vil avklare flere detaljer knyttet til overtakelse.

5 Kostnader

5.1 Kostnader som følge av utbyggingen

Kostnader til opparbeidelse herunder også planlegging, prosjektering og nødvendig administrasjon bæres av utbygger. Dette vil ofte også innebære kommunale gebyr iht. kommunens og GIVAS sitt gebyrregulativ, dokumentavgifter, målebrev og tinglysinger for eiendommer kommunen skal overta. I noen tilfeller kan det også være aktuelt med innløsinger, eksproprieringer, heftelser, pant, servitutter, urådighetserklæringer og erstatningskrav.

Når kommunen er én av flere utbyggere eller det foreligger særlige grunner, kan det i visse tilfeller bli en kostnadsdeling med kommunen.

5.2 Overskjøting av fast grunn til kommunen

All fast grunn som kommunen skal overta skjer vederlagsfritt og uten heftelser for kommunen.

5.3 Refusjon

Kommunen har ingen tradisjon for å benytte refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 18 i forbindelse med utbyggingsprosjekter.

5.4 Momskompensasjon

Momskompensasjon kan på spesielle vilkår avtales gjennom justeringsmodellen som egen avtale og uavhengig av utbyggingsavtalen. Utbygger må sørge for nødvendig dokumentasjon og oppbevaring av momskrav for kontroll. Før avtale kan opprettes må utbygger fremlegge dokumentert gjennomført overtakelsesforretning.

6 Tinglysing, garanti og dokumenttransport

6.1 Tinglysing av plikter og rettigheter

Tinglysing skal sikre at plikter og rettigheter følger den enkelte eiendom. Alle fellesforpliktelse skal tinglyses som heftelse på den enkelte eiendom. Alle vann-, avløps-, og overvannsledninger over privat eiendom, og som skal overdras kommunen eller GIVAS, skal tinglyses som heftelse på den enkelte eiendom. Heftelsen skal gi kommunen rett til fremtidig drift og vedlikehold.

Kommunen kan kreve tilgjengelighet for allmennheten over privat eiendom. Slik heftelsen skal tinglyses på den enkelte eiendom.

6.2 Garantier

I forbindelse med en utbygging, og der kommunen finner det nødvendig, kan kommunen kreve utferdigelse av bankgaranti. I tillegg kan kommunen kreve bankgaranti for gjenstående arbeider i forbindelse med utbygging.

6.3 Dokumenttransport

Dokumenttransport for eksternt areal og/eller rettigheter som må sikres for å gjøre eiendommene byggeklare må kunne gjennomføres. Leverandørgarantier som følge av utbyggingen, og del av kommunal overtakelse skal transporteres kommunen ved overtakelse. Garantiene skal inngå som del av sluttdokumentasjonen.

6.4 Reklamasjon

Reklamasjon av tekniske anlegg og utstyr som overleveres kommunen fra utbygger følger gjeldende lover for kjøp av varer og tjenester.

7 Endringer av avtalen

Avtalen blir ikke bindende før etter endelig vedtatt reguleringsplan. Eventuelle endringer i planen vil kunne medføre endringer/tillegg i avtalen. Avtalen er gjeldende frem til utbyggingen er avsluttet og avtalens punkter er innfridd. Avtalen kan gjennomgås og reforhandles eller partene kan inngå tilleggsavtaler.