

FELTUTBYGGINGSREGLER

1. Kommunal eller privat feltutbygging
2. Plankrav
3. Finansiering og kostnadsfordeling
4. Opparbeidelse og kommunal overtakelse av grunn og anlegg
5. Støyvoller / støyskjermer
6. Fellesantenneanlegg
7. Generelle rettigheter og plikter for kommunen og Stavanger ellag

1. Kommunal eller privat feltutbygging

1.1. Reglene gjelder for utbygging av utbyggingsområder/felt regulert til boligformål, serviceformål, industri og lignende hvor enten kommunen forestår grunnerv, opparbeidelse, utparsellering eller ved privat opparbeidelse og utparsellering i egne kjøps- og utbyggingsavtaler.

1.2. Ved privat grunnerv, opparbeidelse og utparsellering som forutsetter kommunal overtakelse av grunn og anlegg skal det som hovedregel inngås avtale om utarbeidelse av nødvendige planer og utbygging iht. feltutbyggingsreglene før utbygging finner sted.

Regulert gategrunn avgis vederlagsfritt til kommunen og overskjøting skal skje før feltet blir parsellert ut i enkelttomter.

1.3. Det påhviler utbygger å søke nødvendig konsesjon ved eiendomsoverdragelse herunder også ved inngåelse av utbyggingsavtaler.

1.4. Stavanger kommunen forestår oppkjøp av alle byggegrunn i hovedutbyggingsområdene. Veidere erverver kommunen grunn eller inngår avtaler om utbygging av mindre frittliggende felt ned til 3 da. Kommunen kan etter innstilling fra forhandlingsutvalget gjøre unntak fra 3 da regelen.

1.5. Det regnes om felt når det bygges ut med minst 3 hus og det anlegges vei og/eller vann og avløpsanlegg som skal overtas til kommunalt eie og vedlikehold.

2. Plankrav

2.1. Opparbeidelse av felt forutsetter at det på forhånd foreligger vedtatt reguleringsplan/bebyggelsesplan med vedtekter.

For utarbeidelse av reguleringsplan/bebyggelsesplan henvises det til plan- og bygningsloven med vedtekter samt de av byplansjefens/bygningsrådets og ellagets gitte retningslinjer og krav.

Den som utarbeider reguleringsforslag har plikt til kunngjøring og underretning om planarbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1,2. ledd.

- 2.2. Utbygger er ansvarlig for utarbeidelse av planer for tekniske anlegg og fellesareal for lekeplasser, grøntanlegg m.v. som skal godkjennes av henholdsvis teknisk styre etter innstilling fra byingeniøren og park- og idrettsstyret v/ parksjefen.

Tekniske planer skal omfatte veg, vann og avløpsanlegg innenfor feltet samt nødvendige anlegg utenfor feltet for at det skal kunne bebygges. Videre skal planene inneholde midlertidige og permanente trafikksikrings-/reguleringstiltak, riggplan som berører arealer utover tomeareal samt opplysninger om Stavanger El-lags godkjenning av fremføring av kabelanlegg til feltet.

For utarbeidelse av tekniske planer skal de til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer og sanitærtekniske normer for Stavanger og de av byingeniørens gitte spesifikasjoner og krav følges. Videre kreves at utbygger er kjent med Stavanger kommunes sanitærreglement. Endringer vedrørende plassering av avkjørsler, tilknytning av vann- og avløpsledninger til hovedledning på feltet må godkjennes av byingeniøren.

Tekniske planer skal referere seg til godkjent reguleringsplan/bebyggelsesplan.

For utarbeidelse av planer for fellesareal for lekeplasser, grøntanlegg med mer skal de av parksjefens gitte spesifikasjoner og krav benyttes.

Stikningsplaner skal godkjennes av oppmålingssjefen, eller utarbeides av oppmålingssjefen for utbyggers regning.

3. Finansiering og kostnadsfordeling

- 3.1. Som hovedregel skal ethvert felt være selvfinansiert idet alle utgifter til grunnerverv, planlegging og opparbeidelse dekkes av utbygger.

Kommunen skal kreve bankgaranti eller annen form for sikkerhet for at de forpliktelser som fremgår av feltutbyggingsreglene blir oppfylt.

- 3.2. Vannledningsmateriell inklusive armatur og montering, eksklusive kummer, bekostes av kommunen innenfor en ramme på kr 6.200 pr leilighet pr 01.01.1987. Beløpet reguleres pr 01.01. hvert år på bakgrunn av Statistisk Sentralbyrås indeks for boligblokk pr oktober foregående år.

- 3.3. Kommunens deltakelse i utgiftsfordelingen for opparbeidelse av veg-, avløpsanlegg for nye utbyggingsområder/felt bestemmes og avtales nærmere etter følgende hovedprinsipper:

Hovedanlegg for veg og avløp er anlegg fram til eller innen et utbyggingsområde og bekostes i sin helhet av kommunen. Det tillegges teknisk styre å bestemme hvilke anlegg som er hovedanlegg til/innen et utbyggingsområde i hvert enkelt tilfelle.

Eksterne selvkostanlegg for veg og avløp er anlegg som betjener flere felt innen et utbyggingsområde og bekostes av feltene etter en utgiftsfordeling som beregnes av byingeniøren og godkjennes av teknisk styre i hvert enkelt tilfelle.

Ved avtaler skal det ved utgiftsfordelingen fortrinnsvis legges til grunn brutto tomteareal.

Interne selvkostanlegg for veg og avløp er anlegg innen et felt samt nødvendige anleggsdeler utenfor feltet for tilknytning til hoved- og/eller eksterne selvkostanlegg og dekkes av utbygger.

Dette gjelder også for utbygde tomter hvor utbygger inngår avtale med byingeniøren om tilkobling av vei, vann- og avløpsanlegg til feltet.

Dersom et felt er særskilt kostbart å bygge ut, eller det vil medføre utbygging av kostbare hovedanlegg, kan kommunen v/teknisk styre avslå å medvirke til utbyggingen. For eksempel ved å avslå å delta i utgifter til hovedanlegg.

- 3.4. Utgifter til grunnerverv og opparbeidelse av friarealer, sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ball-løkker som enten fullt eller i det vesentligste betjener ett eller flere tomtefelt dekkes av utbygger (utbyggerne).

I de tilfeller slike anlegg delvis betjener sammenstøtende tomtefelt og delvis områder utenfor, skal sammenstøtende tomtefelt bære en forholdsvis andel av utgifter til grunnerverv og opparbeidelse.

Utgiftsfordelingen blir å avtale mellom kommunen og utbygger (utbyggerne) i hvert enkelt tilfelle, vanligvis basert på antall leiligheter som fordelingsnøkkel.

- 3.5. I den utstrekning utbygger forskotterer utgifter fra andre grunneiere som er refusjonspliktige etter plan- og bygningsloven, må utbygger selv forhandle om avtale om bl.a. innbetaling av grunneiertilskudd fra disse.

Dersom avtale ikke kommer i stand og utbygger vil be kommunen foreta beregning og innkreving av refusjon fra grunneierne i samsvar med plan- og bygningsloven, skal utbygger gjøres kjent med lovens bestemmelser i § 54 om at retten til å kreve refusjon faller bort dersom tiltaket påbegynnes før materiell etter § 52 er sendt kommunen til godkjenning og det foreligger bygningsrådsvedtak etter § 53.

4. Opparbeidelse og kommunal overtakelse av grunn og anlegg

- 4.1. Utbygger har ansvar for at feltet opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, reguleringsbestemmelser og godkjente planer for tekniske anlegg og fellesareal.

Kommunen ved byingeniøren og parksjefen skal ha kontroll med utførelsen.

- 4.2. Arbeidet tillates ikke igangsatt før planene for vei, vann- og avløpsanlegg er foreslått godkjent av byingeniøren og vedtatt av teknisk styre og ellagets godkjenning av strømlevernase til feltet foreligger.
- 4.3. Før grave- og sprengningsarbeider ignagsettes skal det foreligge gravetillatelse fra byingeniøren, arbeidsvarsling, riggplan og trafikksikringstiltak i henhold til godkjente planer av respektive vegmyndigheter.

Herunder er utbygger ansvarlig for å sikre de av oppmålingsvesenets v/ kartavdelingens anviste fastmerker.

- 4.4. Utbygger plikter å få eksisterende kabler (herunder signalkabler) og ledninger påvist før utbygging igangsettes og se til at arbeidene blir koordinert med Stavanger ellag som forestår og koordinerer fremføring av el-, tele- og evt. kabel TV-anlegg.

Når nye ledninger for vann og avløp krysser eksisterende ledninger og disse kobles til det nye anlegg, må tidligere tilkobling for de eksisterende ledninger blendes. Blending bekostes av utbygger.

Nødvendige omlegginger av eksisterende ledningsanlegg bekostes av utbygger.
- 4.5. Utbygger er ansvarlig for å innhente alle andre nødvendige tillatelse i forbindelse med riving og bebyggelse av arealet.
- 4.6. Utbygger har ansvar for byggeledelse. Det må utarbeides detaljert framdriftsplan som viser når tomtene forventes byggeklare. Byggeledelse og framdriftsplan skal godkjennes av byingeniøren.
- 4.7. Utbygger bekoster provisoriske anlegg for fremføring av strøm, flytting av eksisterende luft- og jordkabelanlegg etter nærmere avtale med Stavanger ellag.
- 4.8. Utbygger/eier må selv besørge nødvendige grunnavståelse fra andre grunneiere, samt varsle om de anleggsarbeider som vil bli utført.
- 4.9. Vei-, vann- og avløpsanlegg skal utføres av entreprenør med tilstrekkelig autorisasjon (min. kl D1) som skal godkjennes av byingeniøren.
- 4.10. Alt rørleggerarbeid i forbindelse med private stikkledninger må anmeldes og utføres av autorisert rørlegger.
- 4.11. Tomtene belastes med vanlig tilknytningsavgift for vann og kloakk og strøm på det tidspunkt byggetillatelse er gitt. Tilknytning til strøm skal for øvrig skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende strømleveringsvilkår.
- 4.12. Utbygger dekker alle omkostninger i forbindelse med oppmålingsarbeider iht. gebyrregulativet for kart- og oppmålingsforretninger.
- 4.13. Det påhviler utbygger å bekoste og få utført koordinatberegning av alle nye kummer som inngår i det kommunale ledningsnett på feltet samt innmåling av alle stikkledninger ved ledningenes forgreining fra hovedledning. Før anlegget overtas til kommunalt vedlikehold skal de beregnede koordinater påføres kartbilag som overleveres byingeniøren.
- 4.14. Det påhviler utbygger å bekoste og få utført utstikking av kabeltrasé for master og skap etter godkjente planer av Stavanger ellag.
- 4.15. Som hovedregel besørger kommunen vanlig standard gatebelysning av de veianlegg som skal være kommunale i henhold til vedtak av teknisk styre. Belysning utover

standard gatebelysning må utbygger selv besørge.

Utførelse av gatebelysning skal for øvrig skje i samsvar med gjeldende avtale mellom Stavanger kommune og ellaget.

Privat belysning på feltet utover foranstående dekkes av utbygger.

- 4.16. Utbygger må bekoste og få utført de av byingeniørens pålagte trykk-kontroller og TV-kontroller av feltets avløpsledninger inklusive utlagte stikkledninger. Rapport og videobånd skal overleveres og være godkjent av byingeniøren før kommunal overtakelse.

Herunder skal utbygger bekoste og få utført ny TV-kontroll av de samme ledninger innen garantitidens utløp.

- 4.17. Utbygger forplikter seg til å ferdigstille anleggene som omfattes av godkjente planer for tekniske anlegg senest 3 år etter meddelt dato for anleggstart. Dersom denne forpliktelse ikke overholdes, skal kommunen ferdigstille anleggene for utbyggers regning.

Kommunen vil etter søknad kunne dispensere fra denne bestemmelse når forsinkelsen skyldes forhold som ligger utenfor utbyggers herredømme.

- 4.18. Vedlikehold av vei-, vann- og avløpsledninger som inngår i det fremtidige kommunale nett bekostes og utføres av utbygger inntil anleggene er ferdigstilt og godkjent av byingeniøren. Anleggene skal fra dette tidspunkt holdes vedlike av kommunen og tilfaller kommunen vederlagsfritt. Unntatt herfra er vannledningsanlegg da disse vedlikeholdes av kommunen også i anleggsperioden.

- 4.19. Skader som har oppstått på privat eller offentlig eiendom som følge av utbyggingen er utbygger ansvarlig for å istandsette og bekoste.

- 4.20. Før feltet overtas til kommunalt vedlikehold er utbygger ansvarlig for innkalling til ferdigbefaring med berørte offentlige etater.

- 4.21. Utbygger har hovedansvaret for at friarealer, lekeplasser m.v. blir opparbeidet og ferdigstilt senest i løpet av første vekstsesong (mai-september) etter at 2/3 av leilighetene er innflyttet. Utbygger stiller som sikkerhet bankgaranti for opparbeidelsen tilsvarende kr 4.000 pr leilighet pr 01.01.87. Beløpet reguleres pr 01.01. hvert år på bakgrunn av Statistisk Sentralbyrås indeks for boligblokk pr oktober foregående år. Når opparbeidelsen er fullført og godkjent av parksjefen frigis garantien.

Vedlikehold av sandlekeplasser, grøntanlegg og annet fellesareal innen feltet påhviler beboere på feltet.

Kommunen kan fastsette nærmere vilkår om at utbygger besørger dannelse av en Velforening bestående av feltets beboere. Velforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av interne fellesareal samt å gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter. Plikt til å delta i Velforeningen skal tinglyses som hefte på de respektive

boligeiendommer. Herunder kan det avtales at Velforeningen også besørger opparbeidelsen av fellesareal for lekeplasser, grøntanlegg o. l. i stedet for utbygger.

I de tilfeller det er avtalt at Velforeningen selv skal forestå fullføringen av fellesareal for lekeplasser og grøntanlegg o. l. må tomtekjøper innbetale et beløp på sperret konto ved innflytting som stilles til disposisjon for Velforeningen når denne er stiftet og parksjefen har godkjent planene og/eller opparbeidelsen. Beløpet regnes tilsvarende garantibeløpet som nevnt ovenfor.

- 4.22. Kvartalslekeplasser og ball-løkker kan fra det tidspunkt opparbeidelsen er ferdigstilt og godkjent av parksjefen overtas til kommunalt vedlikehold. Dette forutsetter at grunnen på forhånd overskjøtes kommunen vederlagsfritt.
- 4.23. Kommunen kan foreta opparbeidelsen mot å få dekket sine utgifter av utbygger/beboerne. Utgiftene kan ikke overskride innbetalt beløp eller garantibeløp.
- 4.24. I boligfelt der det ikke er avsatt areal til lekeplasser eller der slike anlegg er urimelig små i forhold til kravene i plan- og bygningsloven innbetales ovennevnte beløp helt eller delvis til kommunen som benytter disse pengene til opprustning av lekeplasser/friareal i nærheten av boligfeltet.
- 4.25. Kommunen kan kreve garanti evt. tilskudd for grunn og opparbeidelse av felles grøntanlegg i industriområder o. l.
- 4.26. I den utstrekning utbyggingen betinger omlegging av private vann- og avløpsanlegg plikter utbygger å varsel, anlegge og bekoste midlertidig vannforsyning og avløp og knytte disse til det nye ledningsnett som etableres i området, evt. istandsette eksisterende anlegg etter nærmere avtale med byingeniøren.

Det samme gjelder når kommunen forlanger disse omlagt i medhold av plan- og bygningslovens § 65 eller forurensningslovens § 22 og 23. Når kommunen fatter vedtak om slik omlegging/tilknytningsplikt skal kommunen sende varsel om dette med en nærmere angitt tidsfrist for slik tilknytning og se til at berørte grunneiere opparbeider og bekoster nødvendige stikkledninger såfremt bygningsrådet/teknisk styre ikke bestemmer annet.

For eksisterende bebyggelse plikter utbygger å avsette særskilte stikkledninger etter nærmere pålegg av byingeniøren.

- 4.27. Det er ikke tillatt å plante trær over offentlige ledninger som blir liggende på privat grunn.

Byggegrensen skal settes min. 4 m avstand fra senter grøft for kommunale ledninger såfremt annet ikke er bestemt.

- 4.28. Utbygger overtar de gjerdeforpliktelser som måtte hvile på eiendommen/tilstøtende eiendommer som følge av bestemmelser i utskiftning, gamle avtaler m.v. såfremt annet ikke er avtalt.

Ovennevnte forpliktelse kan utbygger overføre til Velforeningen eller eierne av de

eiendommer som støter til slik naboeiendom.

5. Støyvoller/støyskjermer

- 5.1. Det hvor støyvoll reguleres til boligformål og opparbeides som en del av feltet, skal regulerings- og eiendomsgrensen settes langs midten eller toppen av vollen.

Opparbeidelsesansvar og utgiftsfordelingen blir å avtale mellom kommunen og utbygger i hvert enkelt tilfelle.

- 5.2. I de tilfeller støyvoll er regulert til boligformål, men ikke opparbeides som en del av feltet kan arealet mellom eiendomsgrensen (i samsvar med pkt 5.1) og regulert veikant disponeres som hage-/fellesareal.

Dette forutsetter at kommunen har rett men ikke plikt til vederlagsfritt å anlegge og ha liggende støyvoll med tilhørende fyllingsfot inn på tomtegrunn i samsvar med reguleringsplanen.

Denne rett skal tinglyses som hefte på de aktuelle eiendommer.

Denne bestemmelse forutsetter at det fortrinnsvis skal være slik at den del av støyvollen som vender ut mot offentlig veigrunn ikke skal inngå i tomtegrunn.

- 5.3. Der hvor støyvoll i sin helhet er regulert til trafikkareal, opparbeides, bekostes og vedlikeholdes denne av kommunen.

Det tilligger kommunen å bestemme tidspunkt for opparbeidelse av denne type støyvoll.

- 5.4. Bestemmelsene om støyvoller gjelder i prinsipp også for støyskjermer idet kommunal overtakelse forutsetter byingeniørens på forhånd godkjente anleggsutførelse.

6. Fellesantenneanlegg

- 6.1. Fellesantenneanlegg skal etableres i samsvar med bygningsrådets vedtak om regler for oppsetting av utendørs antenner for radio og fjernsyn og Televerkets forskrifter for kabelnett/fellesantenneanlegg.

- 6.2. Utbygger skal se til at det dannes andelslag for deltakelse fra tilknyttede abonnenter. Andelslaget skal stå for driften av fellesantenne for radio og fjernsyn med tilhørende ledningsnett. Kommunen skal ikke på noe punkt delta i anlegget verken økonomisk eller på annen måte.

- 6.3. Anleggene skal kunne utnyttes av kommunen og andre utbyggere med kommunal utbyggingsavtale ved å betale en rimelig tilknytningsavgift til andelslaget. Dersom det ikke oppnås enighet om beløpet, skal dette avgjøres ved voldgift etter tvistemållovens regler.

Andelslaget skal kunne utvides til å omfatte ny og gammel bebyggelse.

7. Generelle rettigheter og plikter for kommunen og Stavanger ellag

7.1. Kommunen forbeholder seg retten til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller veiskråning, i henhold til kommunaltekniske normer inn på tomtegrunn der dette er nødvendig eller forutsatt i reguleringsplanen. Herunder forbeholder kommunen seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger for vann og avløp og elektriske ledninger over eiendommen samt å føre tilsyn og vedlikehold med slike ledningsanlegg. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

7.2. Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

7.3. Hver ellaget har liggende 50 kV kabler har det varig rett til å ha kablene liggende og til å foreta reparasjoner. Terreng høyden over kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne kablene ved rotvelt eller annet press må ikke plantes eller få gro opp i kabeltrasé. Tilsyn med dette påhviler ellaget.

7.4. Dersom det finnes høyspente /lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende ellaget på eiendommen, har ellaget rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Ellaget har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over, eller på eiendommen samt reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.

Kjøper plikter å bidra til at ellagets installasjoner ikke blir beskadiget.

Dersom kjøper ønsker forandring eller flytting av godkjent plasserte master eller kabelskap, må kjøper selv bære kostnadene med dette.

7.5. Ellaget forbeholder seg rett til vederlagsfritt å plassere trafokiosk med godkjent adkomst innenfor feltet, samt å føre tilsyn med denne. Plassering av trafokiosk skal avtales med utbygger og godkjennes av ellaget og kommunens myndigheter. Grunn til trafokiosk skal stilles vederlagsfritt til disposisjon for ellaget og tinglyses som hefte på feltet.

7.6. Foretar kommunen eller ellaget arbeider som nevnt i pkt. 7.1 – 7.5, plikter den uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg, jfr. gjeldende strømlleveringsvilkår for ellaget.

Kommune og ellaget plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av arbeidene.

7.7. Der det i reguleringsplanen er forutsatt at allmennheten skal ha bruksrett til lekeplasser, gangveier, grøntdrag m.v. skal kommunen og ellaget ha slik bruksrett.

7.8. Kommunen har rett til å foreta framåling av regulert grunn til gater/veier, kvartalslekeplasser, ball-løkker, grøntareal mv. som skal overtas av kommunen.

Eieren plikter i nødvendig utstrekning å bidra til eiendomsrettens formelle overføring og dekker alle omkostninger som følge av denne bestemmelse.

○

○