

# Utbyggingsavtaler

## Grunnleggende bestemmelser:

Bystyret har i sak 110/06 den 14.11.2006 fattet prinsippvedtak angående bruk av utbyggingsavtaler. Lovgrunnlaget er plan og bygningslovens (pbl) kapittel 17 og 18 samt kommuneplanen og reguleringsplaner med bestemmelser. Regelverkets minimumskrav samt planer med bestemmelser kan ikke fravikes.

Det er i plan og bygningslovens § 17-4 gitt at kommunen skal sikre kunngjøring av oppstart av forhandlinger til utbyggingsavtale. Sandnes kommune ønsker at dette tas inn i annonsen for kunngjøring av planoppstart, som utbygger varsler i en lokal, samt en regional avis. Se eksempel på kunngjøringsannonse som utbygger bruker under punkt A.1. Inngåtte utbyggingsavtaler skal også kunngjøres.

Formålet med en slik saksbehandling og offentlighet er at berørte tredjeparter og interesser blir vurdert og vektlagt i avtaleprosessen.

I avtaler som gjennomføres kun etter regelverket i pbl. §§ 18-1 og 18-2 er det **ikke** påkrevd å kunngjøre.

Stab utbyggingsavtaler, som er organisert under kommunaldirektør for kultur og byutvikling, har delegert myndighet til å forhandle og utarbeide utbyggingsavtaler.

## Prosessen:

For ivaretagelse av teknisk infrastruktur møter en representant fra stab utbyggingsavtaler på oppstartsmøte for igangsetting av regulering.

Man går gjennom:

- Krav til offentlighet.
- Hvilke føringer som er lagt i kommunens prinsippvedtak.
- Samordning av plansak, byggesak og avtaleprosess, samt informasjon om hvordan forhandlingene gjennomføres.
- Informasjon om vei, vann og avløpssituasjon.
- Informasjon om hvordan planen best kan gjennomføres og hva som må til for at planen kan realiseres.
- Økonomiske konsekvenser en gjennomføring av planen kan ha.
- Ledningskartverk.
- Grønne arealer.

Forhandlinger igangsettes ved henvendelse fra utbygger til Stab utbyggingsavtaler. Det blir utarbeidet et utkast så snart man har nok bakgrunnsmateriale for å lage dette, vanligvis etter 1.gangs behandling av planen. Man går inn i en forhandlingsprosess hvor man normalt kommer frem til en avtale som signeres av begge parter. Det forhandles under reguleringsprosessen, men signering kan først skje når reguleringsplanen er godkjent.

## Garanti:

Sandnes kommune krever en bankgaranti med den part det er inngått utbyggingsavtale med. Denne skal være på størrelse av minst 20% av de totale kostnadene man har med opparbeidelse av infrastruktur i avtalen. Den skal dekke hele anleggsperioden pluss 3% i garantitiden på 3 år. Det er laget maler for hvilke garantier som godkjennes.

## Tekniske planer:

Tekniske planer skal sendes Teknisk for godkjenning. Det gis ikke oppstart på anlegg før disse er på plass og godkjent. Tekniske planer skal leveres både per e-post og vanlig post. Per e-post i pdf format, ved vanlig postgang skal de leveres i fullt format. Grønne planer skal leveres Teknisk v/Park, Idrett, vei.

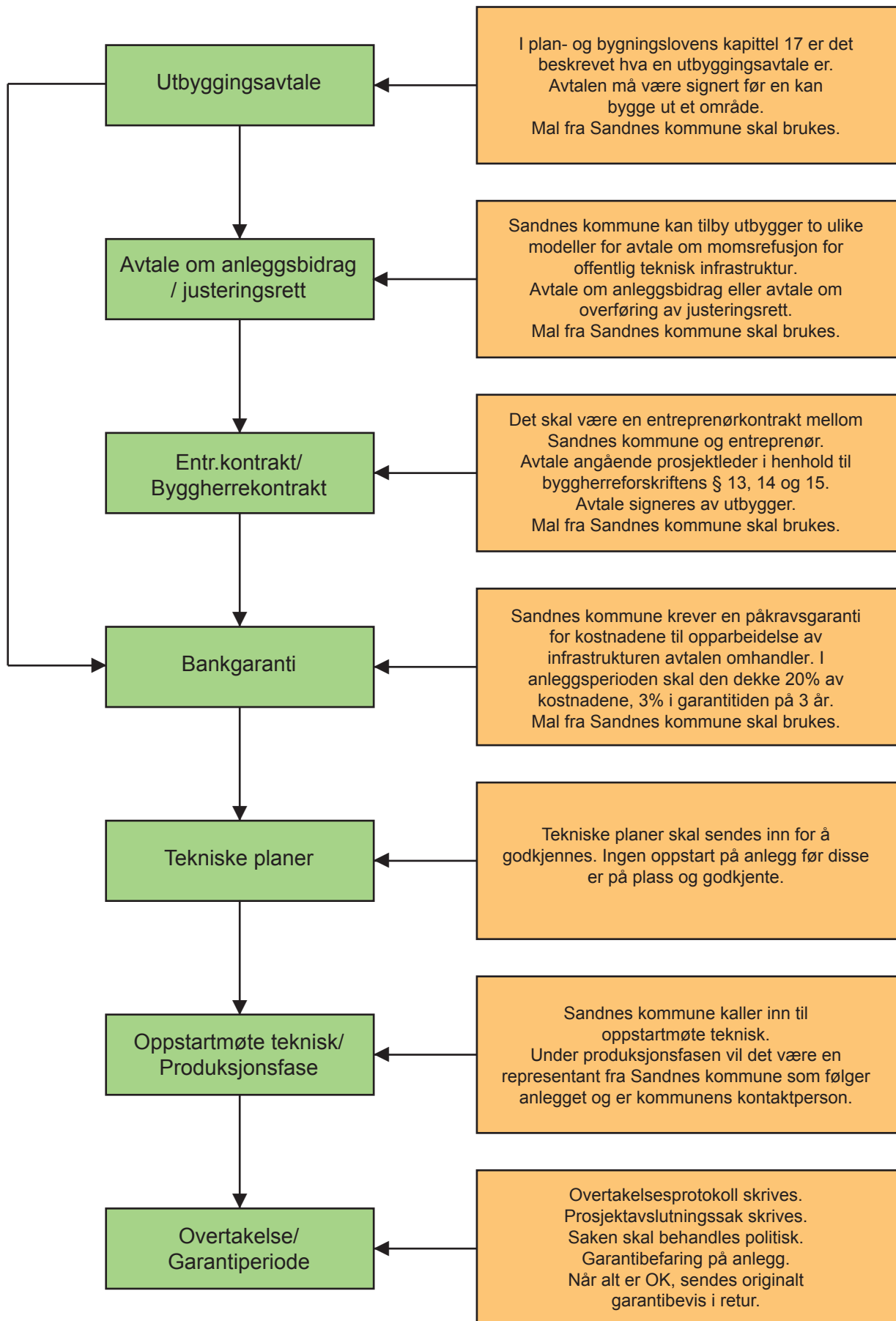
## Godkjenning:

Avtaler hvor Sandnes kommune **ikke** bidrar økonomisk godkjennes administrativt ved signatur. Avtaler hvor Sandnes kommune bidrar økonomisk, legges frem for utvalg tekniske saker og formannskapet, og signeres deretter av Sandnes kommune v/stab utbyggingsavtaler og kommunaldirektør kultur og byutvikling.

For at en utbyggingsavtale skal være gyldig, forutsettes at teknisk plan og bankgaranti er godkjent. Når man har signert avtale med godkjent teknisk plan og garanti, sendes det melding til byggesak om at teknisk infrastruktur er sikret.

Innenfor deler av kommuneplanen og i enkelte områdeplaner har man spesielle bidragsordninger for infrastruktur.

# Utbyggers kontakt med kommunalteknikk



# Utbyggingsavtale

