



Utskriftsdato:	Godkjent dato:	Godkjent av:	Høy risiko:
03.07.2024	19.09.2018	Tor Backe	
Antall sider:	Revideres innen:	Revideres av:	Varsling neste revisjon:
2	19.09.2020 Torbac	Charlotte M.N. Surén Torbac	19.05.2020
Kommentar:			
Sektor for teknikk og miljø Arealplan			

Retningslinjer for organisering av eierskap for framtidige private arealer i regulerte områder

Hensikten med retningslinjene er å klargjøre ansvarsfordelingen for teknisk infrastruktur og andre fellesområder.

Gjennom reguleringsplaner fastsettes det om arealer skal være offentlige eller private. Dette gjelder for eksempel veger, vann- og avløpsledninger, lekeplasser, grøntareal m.m. I reguleringsplaner hvor det er regulert private og/eller felles arealer er grunneiere i all hovedsak ansvarlig for drift og vedlikehold. Hensikten med retningslinjene er å klargjøre ansvarsfordelingen for teknisk infrastruktur og andre fellesområder. Privatrettslige forhold kan ikke sikres i reguleringsplaner, men må løses i egen prosess av grunneiere, utbygger e.l. Med tanke på gjennomføring av planer anbefales det derfor at løsning for vedlikehold og drift avklares på et tidlig stadie, hvor det er de private som er ansvarlige.

Alle områder som skal driftes og vedlikeholdes i privat regi er i nyere reguleringsplaner vist med fortegn f_ (felles) eller p_ (privat). Retningslinjene gjelder følgende formål i reguleringsplaner:

Reguleringsformål	Betegnelse (p - privat, f - felles)
Privat og felles veg og kjøreveg	p_V, f_V, p_KV, f_KV
Felles gang- og sykkelveg	f_GSV
Felles parkeringsanlegg	f_P
Felles leke- eller uteoppholdsarealer	f_Lek, f_U
Privat eller felles grønnstruktur	p_G, f_G

Organisering av eierskap

For nye boligområder anbefales det at det opprettes en eller flere velforeninger. Alle framtidige fradelinger og nye matrikkelenheter, som naturlig tilhører velforeningen, bør pålegges medlemskap i denne. Velforeninger etableres og registreres i Brønnøydregistrene av utbygger/forslagsstiller/grunneiere. Vegarealer og andre områder med eget gbnr. knyttes til velforeningene.

I etablerte boligområder hvor det planlegges flere boliger, og hvor det er fellesområder som krever felles drift og vedlikehold, kan velforening eller annen privatrettslig avtale opprettes via jordskifteretten, iht. [Jordskiftelova](#).

Organisering av eierskap til arealer kan ellers, i de planene hvor det er hensiktsmessig, løses via utbyggingsavtaler.

Generelle regler dersom arealer er regulert til felles/privat område

1. Følgende felles/private områder og anlegg skal i all hovedsak driftes og vedlikeholdes av de private:
 - Gatelys og belysning i forbindelse med utearealer, lekeplasser etc.
 - Felles privat fordelingsnett for vann og spillvann
 - Sluk, slukledninger og overvannsledninger
 - Sommer,- og vinterdrift av vegarealer
 - Stikkrenner under avkjørsler
 - Grøntområder (skjøtsel, nødvendig rydding, kantsoner mot vassdrag, hensyn til flom)
 - Lekeområder og uteoppholdsareal
2. Hovedledninger for vann, spillvann og overvann er som hovedregel kommunale og driftes og vedlikeholdes av kommunen. I alle reguleringsplaner skal kommunen sikres tilgang til ledningene og det skal avsettes hensynssone på 2x4 meter, hvor bebyggelse ikke tillates.
3. Kommunen, Eidsiva og andre kabelleggende etater skal være sikret tilgang til sine anlegg med hensynssoner i reguleringsplanen.
4. Veger, gang- og sykkelveger, grønnstruktur, stier m.m. skal være sikret for allminnelig ferdsel.

Generelle regler for områder regulert til kommunale arealer

1. Kommunale områder, slikt som veg, gang- og sykkelveg, parker, grøntområder m.m., stadfestes som «offentlige» i plankart med fortegn «o_». Kommunen er i de tilfellene ansvarlig for drift og vedlikehold. Der hvor private står for opparbeidelse av kommunale arealer og teknisk infrastruktur overskjøttes disse vederlagsfritt til kommunen ved ferdigstilling, med forutsetning av at arealene tilfredsstillers kommunens normer.
2. Unntaket for kommunens ansvar for områder regulert til offentlig formål er fortau i byområdet. Dette følger av [Politivedtektene](#), kap. IV.

Nærmere spesifisering av ansvar for drift og vedlikehold kan avtales gjennom en kommunalteknisk avtale eller en utbyggingsavtale.