

Utkast til mal for utbyggingsavtale - Alta kommune

Standardavtalen er bygd opp på følgende måte:

1. Beskrivelse av hva som skal inn i hvert kapitel (*kursiv*)
2. Punktvisse tekster som kan anvendes i utbyggingsavtaler (nummererte punkter)

Ved utarbeidelse av enkeltavtalene må disse tilpasses utbyggingsprosjektets størrelse og kompleksitet. Det tas utgangspunkt i standardavtalen som tilpasses ved å tilføye eller stryke det som ikke passer.

1. Parter

Identifikasjon av partene – firmanavn, adresse og organisasjonsnummer.

2. Definisjoner

Presisering av innholdet i sentrale begreper i avtalen.

3. Geografisk avgrensning

Beskrivelse av utbyggingsområdet med stedsnavn, gårds-, bruksnummer, areal m.m. Området skal avgrenses på kart som vedlegges avtalen.

- 3.1 Det er inngått følgende avtale vedrørende utbygging av REGULERINGSPLAN XX (navn på planen) med unntak av følgende eiendommer: XX
- 3.2 Avtalen gjelder utbygging innenfor vedtatt reguleringsplan jfr. kommunestyret egenerkjennning (dato).

4. Avtalens formål - arbeidets art

Kort beskrivelse av hva avtalen gjelder; boliger, veier, vann/avløp, lekeområder etc. Eksterne anlegg må spesielt omtales.

- 4.1 Området skal utbygges til angitt formål med tilhørende vann-, spillvann og overvannsanlegg, samt interne veier, avløp, offentlige friområder, felles leke- og grøntarealer.

Vedlegg 1: Vedtatt reguleringsplan XX.

- 4.2 Avtalens formål er å avklare fordeling av arbeid mellom partene, dernest avklare hvilken fordelingsnøkkel som eventuelt skal brukes for kostnader.
- 4.3 Avtalen skal avklare forhold omkring overtakelse og drift av offentlige områder til offentlige formål, samt drift og vedlikehold av fellesområder.
- 4.4 Forhold omkring overtakelse og drift av offentlige områder samt drift og vedlikehold av fellesområder.

5. Planarbeidet

I dette kapitlet skal det beskrives hvilke planer som er nødvendig før utbygging (regulering, detaljplaner, byggeplaner, kostnadsoverslag m.m.) og hvem som har ansvar for planarbeidet.

- 5.1 Utbygger har ansvaret for å planlegge og å bygge ut området i henhold til kommuneplan/kommunedelplan.
- 5.2 Utbygger har ansvar for å utarbeide regulerings-/bebyggelsesplan og sørge for at disse fremmes for politisk behandling. Detaljplaner og byggeplaner utarbeides av utbygger. Utbygger utarbeider liste over planer som skal godkjennes.
- 5.3 All planlegging og utførelse av bygg og anlegg skal være iht.:
 - gjeldende lov- og forskriftsbestemmelser
 - reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
 - «Krav og retningslinjer ved vei-, vann- og kloakkarbeider »
 - hovedplan for vann og avløp
 - nyere godkjent materiell
- 5.4 Vurdering av områdets overvannshåndtering utføres av utbygger og sendes sammen med byggeplanen til kommunen.
- 5.5 Utbygger utarbeider framdriftsplan for prosjektet som legges fram for kommunen. I de tilfeller der kommunen deltar i utbyggingen skal framdriftsplanen godkjennes av kommunen.
- 5.6 Det forutsettes at planleggingen skjer i samarbeid med kommunen. Kommunen oppnevner en kontaktperson fra egen organisasjon for prosjektet som skal innkalles til alle byggemøter.
- 5.7 All planlegging og prosjektering skal utføres av faglig kvalifisert personell, jfr. Plan- og bygningsloven
- 5.8 Ved utbygging av el-forsyning, telefon og annet kabelanlegg må utbygger sørge for at det foretas et samarbeid mellom berørte parter. Framtidige drifts- og eiendomsforhold skal være avklart. Elektriske anlegg skal være godkjent av Alta Kraftlag AL.
- 5.9 Utbygger skal levere plan over lekeplasser samt utstyrsliste m/produktinformasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak/bebyggelsesplan. Utbygger må levere plan over ballsletter/ballplasser som viser oppbygging, fallforhold og banedekke/toppdekke.
- 5.10 Anleggsstart skal ikke igangsettes før tiltaket er godkjent.

6. Utforming og opparbeidelse av området og anlegg

Kapitlet skal presisere hvordan tekniske anlegg og uteanlegg skal utformes samt beskrive sikring av farlig terreng, sikring av vegetasjon, steingjerder og verneverdige områder/anlegg etc.

- 6.1 Utbyggingen skal følge godkjente planer. Eventuelle endringer av planer etter anleggstart skal godkjennes av kommunen.
- 6.2 Alle tiltak som berører områder regulert som spesialområder/bevaring skal være godkjent av Fylkeskonservatoren.
- 6.3 Tiltak for sikring av vegetasjon, steingjerder, stier, kulturminner etc. avtales med kommunen før det foretas hogst eller andre tiltak i feltet.
- 6.4 Farlig terreng som stup og skrenter sikres med gjerde både i anleggsperioden i takt med utbyggingen og ved ferdigstillelse.
- 6.5 Igangsettelsestillatelse for bebyggelse vil ikke bli gitt før veganlegg og anlegg for vann, avløp og overvann som skal betjene bebyggelsen er godkjent som driftsklart. I unntakstilfelle kan dette fravikes mot at det stilles bankgaranti for ferdigstillelse.
- 6.6 For deler av utbyggingstiltak som skal overleveres andre etater eller som på annen måte berører andre etaters ansvar, må krav og forpliktelser ivaretas slik de er gitt i reguleringsbestemmelser eller ved andre pålegg. For tiltak som berører riks- eller fylkesveger inngås egen avtale mellom utbygger og Statens Vegvesen.
- 6.7 Pumper og lignende teknisk utstyr skal utstyres for fjernovervåking og tilpasses kommunens øvrige utstyr for fjernovervåking.
- 6.8 Ballsletter/ballplasser skal opparbeides til grussletter eller ferdig tilsådde gressbaner i henhold til NS 3420. Banetype avgjøres i samråd med kommunen.
- 6.9 Felles lekeplasser skal være ferdig opparbeidet ved innflytting. Sandlekeplasser utstyres med forskriftsmessig utstyr, jfr. vedtekter til PBL § 69, nr 3 om krav til bebygd areal, minste uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering.

7. Grunnerverv, disponering av grunn

Avklare hvem som skal foreta og ha ansvar for nødvendig grunnerverv og erstatninger. Avklare eventuell bruk av kommunal grunn.

- 7.1 Areal eller rettigheter som ikke disponeres av utbygger, er utbygger ansvarlig for å erverve eller sikre nødvendige rettigheter til ved avtale. Avtalen må kunne transporteres til kommunen, jfr. pkt 9.2. Det samme gjelder for eksternt areal og/eller rettigheter som må sikres for å gjøre tomtene byggeklare.
- 7.2 Kostnader i forbindelse med ekspropriering, innløsning og erstatningskrav som følge av reguleringen bæres av utbygger. Før eventuell ekspropriasjon må utbygger dokumentere nødvendig ekspropriasjonshjemmel.
- 7.3 Utbygger må dokumentere ved avtale med grunneier(e) ugjenkallelig fullmakt til å underskrive fradelings- og sammenføyningsbegjæringer, stifte tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendommene, samt opprette kjøpekontrakter og skjøte.

7.4 Utbygger må selv sørge for nødvendig konsesjon for erverv m.m.

8. Kostnadsfordeling og kostnadsnivå

Beskrivelse av kostnadsfordeling mellom kommunen og utbygger om nødvendige felteksterne tiltak.

Refusjonsbestemmelser.

- 8.1 Alle kostnader til opparbeidelse, herunder også planlegging, prosjektering og nødvendig administrasjon bæres i sin helhet av utbygger.
- 6.2 Utbygger frafaller alle refusjonskrav overfor kommunen, herunder områder for lek, friområde, veigrunn, grunn for ledningstraseer.
- 8.3 Dersom utbygger har til hensikt å framsette krav om refusjon overfor andre private grunneiere, jfr. plan- og bygningsloven kapittel IX, skal planer og kostnadsoverslag utarbeides og framlegges til behandling før det refusjonsberettigede tiltaket settes i gang.
- 8.4 Refusjonskrav for øvrig - jfr. plan- og bygningslovens bestemmelser.
- 8.5 Partene i denne kontrakt kan også inngå frivillige avtaler om refusjon.
- 8.6 Utbygger betaler kommunale gebyr i henhold til Kommunens gebyrregulativ.
- 8.7 Utbygger dekker alle kostnader til dokumentavgifter, tinglysing og målebrev for eiendommer kommunen skal overta.
- 8.9 For eksterne anlegg foretas en kostnadsfordeling mellom utbygger og det offentlige.

9. Kontroll, overtakelse og drift.

Bestemmelser om framtidig eiendomsforhold for arealer og anlegg. Kontrollrutiner i utbyggingsfasen og overtakelsesprosedyrer.

- 9.1 Alle arbeider med tekniske anlegg er underlagt kontrollrutiner som angitt i punkt 2 og kommentarer til byggetillatelsen .
- 9.2 Utbygger skal sørge for at velforening(er) blir opprettet. Felles leke- og grøntområder skal overdras til velforening for feltet som skal ha ansvar for drift og vedlikehold. Foreningen skal stå for drift og vedlikehold av fellesarealer. Foreningens utgifter skal dekkes via innkrevd kontingent. Utbygger skal sørge for at pliktig medlemskap blir tinglyst på den enkelte eiendom.
- 9.3 Alle fellesforpliktelser skal tinglyses som hefte på den enkelte tomt.
- 9.4 Veggrunn, friområder og trase for kommunale ledninger med nødvendig bredde på 2 meter til hver side for ledningen overskjøtes kommunen vederlagsfritt med egne gnr. bnr. Arealer og anlegg er vist på kart (vedlegg).

- 9.5 Alternativt til overtakelse av ledningsgrunn, må kommunen sikres rett til nødvendig vedlikehold av ledninger ved tinglyst hefte på eiendommen.
- 9.6 Når anleggsarbeider er avsluttet holdes ferdigbefaring og overtakelsesforretning. Utbygger skal innkalle til overtakelsesforretninger for områder som skal overtas av kommunen og velforeningen. Drifts- og vedlikeholdsansvarlig i velforeningen skal innkalles sammen med representant fra kommunen. Følgende dokumentasjon på utstyr skal foreligge (iht. NS-EN 117-7 og NS-EN 1177):
- Produsentens opplysninger vedr monterings- og vedlikeholdsanvisninger
 - Eventuelle sertifikater for ettersyn og prøving
 - Spesielle prosjekterings- og anbudsdokumenter.
- 9.7 Private pumper overtas ikke av kommunen.

10. Andre bestemmelser

- 10.1 Utbygger stiller sikkerhet i form av bankgaranti eller betryggende pant overfor kommunen som garanti for oppfyllelse av utbyggingsavtalen og fullføring av anleggsarbeidene.
- 10.2 Dersom utbygger ikke oppfyller de forpliktelser han har påtatt seg ved denne avtale har kommunen rett, men ikke plikt til, å fullføre /igangsette anleggsarbeidene med dekning i den avtalte sikkerhet. Kommunen trer i så fall inn i utbyggers avtaler med grunneier(e). Så lenge kommunen oppfyller avtaleforpliktelsene har grunneier ingen rett til å heve avtalen.
- 10.3 Utbygger skal bekjentgjøre denne avtales innhold for grunneierne.
- 10.4 Dersom utbygger overfører sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere, skal dette godkjennes av kommunen før overføring finner sted.
- 10.5 Den politiske behandling av planer som skal utarbeides kan ikke bindes opp av utbyggingsavtalen. Kommunen bærer således intet ansvar for utfallet av behandlingen i politiske organer og overordnede myndigheter.

11. Tvisteløsning

Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtale avgjøres primært gjennom forhandlinger mellom partene. Dersom dette ikke fører fram avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler, med Alta tingrett som rett verneing.