

**AVTALE
OM GJENNOMFØRING
AV REGULERINGSPLAN**



Planid. 20200005

Markveien 4-12/Løkkeveien 5-13

1. PARTER

Alta kommune, org. nr. 944 588 132 (heretter benevnt Kommunen)

Postboks 1403, 9506 Alta

og

Fellesbygget Alta AS, org.nr. 923 545 794 (heretter benevnt Fellesbygget)

2. BAKGRUNN OG FORMÅL

Fellesbygget er tiltakshaver for bygging av nytt bygg på kommunal eiendom, gnr. 28, bnr. 163 i Alta sentrum. Fellesbygget er fester av eiendommen.

Fellesbygget har fremmet og fått godkjent privat reguleringsplan for tiltaket, planid. 20200005. Reguleringsplanen legger til rette for nytt bygg med både næringsseksjoner og boligseksjon.

Reguleringsplanen legger til rette for bygging av nytt bygg i 6 etasjer med næringsarealer i 1.-3- etasje og boliger i 3.-6. etasje.

Gjennomføring av tiltak vil ikke medføre behov for etablering av ny kommunal infrastruktur, men tiltaket vil medføre inngrep i eksisterende kommunal infrastruktur.

Denne avtale skal legge til rette for gjennomføring av byggeprosjektet og sikre at byggeprosjektet blir gjennomført i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser og sikre reetablering av eksisterende kommunal infrastruktur samt ivareta kommunale vilkår og rettigheter for øvrig som berøres ved gjennomføring av prosjektet.

3. ANSVAR OG KOSTNADER

Utbygger er ansvarlig for bygging og bekostning av alle tekniske anlegg (m.a. veier, gatelys, vann- og avløpsanlegg og kabelanlegg) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendig for å opparbeide tomten, samt sikre eller reetablere eksisterende anlegg, i samsvar med godkjent reguleringsplan og tillatelse til tiltak.

4. OMLEGGING – REETABLERING AV KOMMUNALT ANLEGG – PUMPESTASJON

Bygging av kjeller innebærer at tiltaket kommer i konflikt med kommunalt anlegg. Dette gjelder anlegg både for vann, spillvann, overvann og anlegg for gatelys. Vedlagt kartutsnitt viser kommunalt anlegg.

Vedlegg 1: Ortofoto 28/163 med kommunale anlegg

Kommunen innestår ikke for at angitte plasseringer i vedlegget er nøyaktig i forhold til faktisk beliggenhet og må heller ikke anses som uttømmende anvisning av anlegg innenfor reguleringsområdet.

Alle kommunale anlegg som berøres av tiltaket skal sikres og reetableres i samsvar med kommunale normer.

Planlagt pumpestasjon for håndtering av spillvann overtas ikke av Kommunen og anses som privat med hensyn til etablering, drift og vedlikehold.

5. PROSJEKTERING

Materiell fra detaljprosjektering av kommunaltekniske anlegg skal innleveres til Virksomhet Kommunalteknikk straks prosjektering er gjennomført.

Tegninger og beskrivelser fra detaljprosjektering skal overleveres Virksomhet Kommunalteknikk for gjennomgang og kontroll senest 14 dager før søknad om igangsettingstillatelse. Virksomhet Kommunalteknikk skal deretter snarest mulig, og senest innen 14 dager etter innlevert materiell gi tilbakemelding, med eventuelle kommentarer, til utbygger og Avdeling Byggsak.

Ved prosjektering av belegning på grunnen, samt valg av belysning og annen infrastruktur på grunnen, skal kommunen ved fagetat, Virksomhet Kommunalteknikk, delta aktivt i valg av løsninger. Partene skal ha som målsetting at området skal fremstå tidsmessig og estetisk tiltalende i kjernen av Alta sentrum.

Kommunens gjennomgang og kontroll innebærer ikke godkjenning og aksept av utførelse eller resultat. Ansvar for dette er utelukkende et forhold mellom utbygger, konsulent og entreprenør.

6. OVERTAKELSE AV KOMMUNAL INFRASTRUKTUR

Anleggene skal ferdigstilles, og overtakelse skal være gjennomført, før det gis midlertidig brukstillatelse til nytt bygg. Det skal holdes egen ferdigbefaring og egen overtakelsesforretning. Utbygger/ansvarlig søker innkaller til begge med frist på minimum 14 dager.

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til ferdigbefaring med frist på minimum 14 dager når han finner det aktuelt.

Virksomhet Kommunalteknikk skal delta som fagenhet for kommunen både ved ferdigbefaring og ved overtakelsesforretning. Videre skal utbyggers representant og utførende entreprenør delta. Det skal føres protokoll og mangelliste ved befaringen. Mangelliste skal angi frist for utbedring. Mangler påvist ved ferdigbefaring skal fortrinnsvis utbedres innen overtakelse. Dersom det foreligger mangler ved overtakelsen som ikke er utbedret, og som ikke er til hinder for overtakelse, skal utbedres innen frist som fastsettes i protokoll fra overtakelsen.

Utbygger/ansvarlig søker innkaller til overtakelsesforretning straks anleggene er ferdigstilt og mangler utbedret.

Utbygger skal påse at FDV-dokumentasjon, for de anlegg Kommunen skal overta, innleveres i sin helhet, fortrinnsvis minimum 14 dager før ferdigbefaring og senest sammen med innkalling til overtakelsesforretning. Kommunen skal gjennomgå og godkjenne komplett FDV-dokumentasjon før overtakelsesforretning gjennomføres.

Utbygger skal føre protokoll fra overtakelsesforretning. Protokollen skal godkjennes og signeres av Kommunen før anlegg anses overtatt til kommunal drift og vedlikehold.

Kommunen har rett til å gjennomføre uavhengig kontroll under utførelsen av kommunaltekniske anlegg. Utbygger plikter å dekke kostnader med inntil 1 uavhengige kontroll som foretas uanmeldt i perioden fra igangsettingstillatelse til ferdigstilling. Kontroll kan foretas av innleid konsulent som velges av Kommunen.

7. GARANTI OG REKLAMASJONSTID

Utbygger må stille bankgaranti for anleggsdeler Kommunen skal overta. Garanti skal være dokumentert for Kommunen før igangsettingstillatelse gis. Garantien skal gjelde inntil alle anlegg som omfattes av denne avtale er overtatt.

Utbygger/utførende entreprenør skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav, stille en bankgaranti på 10% av kontraktsummen for de anleggene som skal reetableres og overtas av Kommunen.

Garantien skal dekke mangler i en reklamasjonsperiode på 5 år regnet fra den dato Kommunen overtar anlegget. Mangel skal anses å foreligge dersom anlegg, eller deler av anlegg, ikke er i samsvar med de krav som kan stilles etter vanlig entrepriserettslig standard.

Etter overtakelse reduseres garantien til 5% for forhold som påberopes i løpet av de påfølgende 5 år. Dersom utbedringer blir gjennomført i garantiperioden løper en ny 5-års periode av utbedringsarbeidet, med ikke mer enn ett år utover den opprinnelige fristen.

Dersom det blir gitt brukstillatelse til hele eller deler av bygningsmassen, eller til anleggstiltak kommunen skal overta, før kommunal overtakelse av offentlige anlegg, kan Kommunen kreve at garantien utvides til 100 % av gjenstående kontraktsforpliktelser. Alta kommune kan i slike tilfeller også kreve at utvidet garanti stilles som påkravsgaranti.

Blir anlegg i endret reguleringsplan avsatt til annet formål enn offentlig, faller Kommunens vedlikeholdsplikt bort når området er tatt i bruk til annet formål.

8. TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN, AVLØPSLEDNINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling av veier, vann- og avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg.

Mellom igangsettingstillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg være i drift.

Dersom arbeidet medfører behov for stenging av kommunalt anlegg for omlegging skal dette arbeidet fortrinnsvis utføres utenom virksomheters ordinære åpningstider. Stenging skal i ethvert tilfelle varsles minimum 1 uke før stenging og arbeidet gjennomføres snarest mulig slik at det ikke oppstår unødig ulempe for andre virksomheter i området.

9. SAMORDNING

Utbygger er ansvarlig for samordning av utbyggingen av ovennevnte tiltak spesielt mht til omkringliggende virksomheter. Utbyggingen skal ikke medføre at omkringliggende virksomheter blir forhindret i adkomst til sine lokaler.

Utbygger bør legge til rette for at flere nettleverandører gis mulighet til å tilby tjenester ved samordning av etablering av fiber/kabel for internett.

10. DEPONERING AV OVERSKUDDSMASSER

Overskuddsmasser skal deponeres på godkjent deponi. Dersom overskuddsmasser er masser som kan benyttes til landbruksformål skal deponering/bortkjøring gjøres i samråd med Kommunens Landbruksavdeling.

Kommunen kan kreve at deponering av masser blir dokumentert.

11. ETABLERING AV RIGG

Tomt for utbyggingen er i Områdeplan for Alta sentrum del av område benevnt område A. I Henhold til planbestemmelsene til områdeplanen, pkt. 2.1.4, skal Kommunen stille krav om utarbeidelse av riggplan. Utbygging i sentrum stiller særskilte krav til gjennomføring av prosjektet og bygging skal være til minst mulig ulempe for omgivelsene.

Riggplan skal utarbeides og forelegges Virksomhet kommunalteknikk for gjennomgang og godkjenning før søknad om igangsettingstillatelse leveres. Riggplan skal være vedlegg til søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse.

Dersom det er aktuelt å bruke kommunal grunn til riggområde må Utbygger ta kontakt med Kommunen v/ Grunnforvalter i god tid før byggestart for inngåelse av leieavtale til formålet.

12. PARKERING

I henhold til reguleringsplanens bestemmelser vil nytt bygg ha et samlet krav på 29 p-plasser til bil.

Antall p-plasser i nytt bygg utgjør til sammen 16.

Nærmere avklaring av krav til frikjøp blir gjennomført ved søknad om tillatelse til tiltak.

13. FRIKJØP NÆR- OG GRENDELEKEPLASS

Utbygger må, i samsvar med kommunestyrets vedtak om lekeplasser, foreta frikjøp av disse.

Frikjøp av nær- og grendelekeplasser innebærer:

Anleggsbidrag grendelekeplass: 25 leiligheter à kr. 6 390,- kr. 159 750,-

Frikjøp må være innbetalt senest ved tidspunkt for søknad om brukstillatelse for første boligenhet i nytt bygg. Utbygger plikter å melde fra til Kommunen i god tid, og senest innen 30 dager, før søknad om brukstillatelse slik at frikjøp kan faktureres og bli innbetalt i tide. Brukstillatelse vil ikke bli gitt før frikjøp er innbetalt.

14. REFUSJON AV MERVERDIAVGIFT

Alta kommunestyre har i møte den 17.11.2014, sak 93/14 vedtatt nye retningslinjer for utbyggingsavtaler i tilknytning til merverdiavgift. Her framgår det at Kommunen kan inngå avtale om overføring av justeringsplikt/justeringsrett for merverdiavgift. Dersom dette er aktuelt vil forholdet reguleres i egen avtale etter fullført utbygging.

Avtale om justering av merverdiavgift kan inngås i tilfeller hvor kostnad ved tiltak ved etablering av kommunal infrastruktur utgjør en kostnad på minimum kr. 1 000 000,- pluss mva.

Utbygger gjøres herved kjent med at Kommunen stiller særskilte krav til detaljert og revidert byggeregnskap som vilkår for inngåelse av avtale om justeringsrett. Utbygger oppfordres til å ta stilling til slik avtale i forbindelse med anbudsprosessen og før byggestart. Kommunen plikter da å redegjøre nærmere for de krav som stilles til avtale om justeringsrett.

15. ØVRIG

Denne avtale skal være signert før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i prosjektet.


For øvrig bekrefter partene, ved signering av denne avtale, at de er kjent med reguleringsplanens innhold og bestemmelser. Det henvises særlig til planbestemmelsenes rekkefølgekrav, jfr. pkt. 5.1 og 5.2.

For forhold som ikke dekkes av denne reguleringsplanen kommer Områdeplan for Alta sentrum til anvendelse, planid. 20060011.

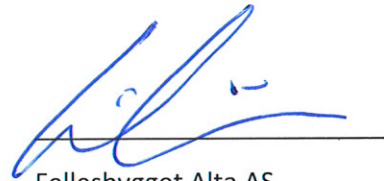
Twister med utspring i denne avtale skal fortrinnsvis løses ved forhandlinger.

Denne avtale er inngått i 2 eksemplarer hvorav partene beholder ett signert eksemplar hver.

Alta 13/16 april 2022



Alta kommune



Fellesbygget Alta AS

Vedlegg 1

Kartutsnitt A52 Alta sentrum – vann og avløp

