

Egen org.

Avtale om opparbeidelse av infrastruktur
for
TØLLEFBAKKEN BOLIGFELT
I ØVRE ALTA
mellom
ALTA KOMMUNE
og
T.G.R. – Eiendom AS

1 Bakgrunn for avtalen

1.1 *Kommuneplanens krav*

Kommuneplanens arealdel (2002 – 2014) setter rammer og retningslinjer for planlegging og utbygging i Alta kommune. Gjennomføringen av kommuneplanens mål og retningslinjer skjer for en stor del gjennom kommunens virksomhet, men mange forutsetter privat og annen offentlig deltakelse.

For utbygging i Øvre Alta, er det i kommuneplanen krav om at det skal utarbeides en bebyggelsesplan for området før det utbygges.

1.2 *Formål og innhold*

Avtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i henhold til kommunens generelle siktemål i utbyggingspolitikken, og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur.

2 Grunnlag – utbyggingsområde

2.1 *Områder som omfattes av avtalen*

Avtalen skal være med å danne grunnlag for utbygging og utvikling for Tøllefbakken boligfelt i Øvre Alta, jfr. gjeldende kommuneplan for Alta, med tilhørende fellesområder, spesialområde og veganlegg.

Avtalen skal videre danne grunnlag for gjennomføring av nødvendige tekniske anlegg som er nødvendige for utbyggingen.

2.2 *Utviklingen av området - forutsetninger*

Forutsetninger for avtalen ligger i:

- Gjeldende kommuneplan med tilhørende planbestemmelser for vedtatt 03.12.01.
- Gjeldende bebyggelsesplan vedtatt 3.7.06 med tilhørende planbestemmelser for Tøllefbakken boligfelt datert 7. mars 2006.
- Utslippstillatelse for Tøllefbakken boligfelt datert 06.11.2006

2.3 *Definisjoner, forkortelser*

For denne avtalen gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven (lov av 14. juni 1985 nr 77) med tilhørende forskrifter.

Avtalen inngås mellom Alta kommune, heretter benevnt som "kommunen" og Tømrrmester Gøran Romsdal AS, heretter benevnt som "utbygger".

2.4 *Oppfølging av avtalen*

Partene har hver for seg ansvar for å følge opp avtalen, og skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bør forstå vil være av betydning for gjennomføring av avtalen.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger ved gjennomføringen av avtalen. Dersom kommunen blir pålagt ansvar for skade eller ulempe som følge av den virksomhet som utbygger utøver, skal kommunen varsle utbygger. Utbygger plikter å refundere kommunen det den eventuelt måtte ha betalt i erstatning.

3 **Bebyggelse – Volum – Fremdrift**

3.1 *Tomtegrunn – disponering – økonomiske betingelser*

Utbygger søker om delingstillatelse samtidig som det søkes om igangsettings-tillatelse. Når fradeling er godkjent av kommunen skal utbygger be kommunen begjære feltet oppmålt.

Med godkjent situasjonsplan, jfr. planbest. § 4 b, menes situasjonsplan innsendt for plan- og bygningsavdelingen i forbindelse med behandling av søknad om tillatelse til tiltak, jfr. plan- og bygningsmyndighetene.

Plansak og utbygging er for øvrig underlagt kommunens gebyrregulativ.

3.2 *Grunnerverv*

Utbygger har ansvar for erverv av nødvendig grunn til veg som senere skal overtas av Alta kommune for drift og vedlikehold. All veggrunn samt snølager vist på vedlagte kart skal overskjøtes Alta kommune. Utbygger dekker alle kostnader knyttet til dette.

3.3 *Utbyggingstakt/-volum – boligløsninger/-typer*

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et godt botilbud innenfor de rammer som gjeldende planverk gir adgang til.

Uteboder, felles atkomstvei, parkeringsanlegg, stier for allmenn ferdsel, søppelboder, lekeplasser og øvrige utenomhusarbeider opparbeides og ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av boligene boligfeltet i henhold til bebyggelsesplanens bestemmelser.

Boligområdet skal bygges ut i henhold til vedtatt bebyggelsesplan. Boligene bør i størst mulig grad legges til rette for livsløpsstandard, hvilket innebærer at boligene skal kunne brukes i alle faser av livet, også om man blir bevegelsehemmet og avhengig av hjelpemidler som krykker, gåstol eller rullestol. Ved opparbeidelse av området skal det benyttes størst mulig grad av universell utforming av hensyn til alle typer brukere.

Utbygger står fritt til å overdra eier- eller festetomter/ seksjoner innenfor rammen av godkjent bebyggelsesplan, godkjent forslag og situasjonsplan, bygningsmyndighetens byggesaksbehandling og godkjente kommunaltekniske løsninger.

3.4 Rapportering fremdrift

Utbygger skal før utbyggingen starter legge fram en fremdriftsplan som skal inneholde informasjon om byggetrinn og utbyggingstakt for kommunaltekniske anlegg og boliger. Utbygger skal årlig inntil avsluttet utbygging rapportere til kommunen utbyggingstakt og -plan i forhold til fremdriftsplanen.

4 Ansvarsfordeling – Fellesområder, spesialområde og tekniske anlegg

4.1 Allment

Utbygger forestår alt arbeid i tilknytning til planlegging, prosjektering og utbygging av feltet med tilhørende kommunaltekniske anlegg som vei, vann-, avløps- og gatelysanlegg mm. Kostnadene dekkes av utbygger.

4.2 Ansvar for opparbeidning/gjennomføring/drift/vedlikehold av tekniske anlegg og fellesområder

Utbygger er ansvarlig for bygging og bekostning av alle tekniske anlegg (m.a. veger, gatelys, vann- og avløpsanlegg og kabelanlegg) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for å opparbeide feltet i samsvar med godkjent bebyggelsesplan og situasjonsplan innlevert i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Dette gjelder også områder som er angitt som friluftsområde/lek og det som i situasjonsplan er avsatt til friområde. Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 nr 3.

4.3 Overdragelse av anlegg

Kommunen overtar veg og hovedledning for vann for fremtidig drift og vedlikehold. Kommunen overtar ikke avløpsledninger, renseanlegg og stikkledninger eller andre anlegg/innretninger i området.

Alta kommune kan være villig til å vurdere overtakelse av avløpsnett og renseanlegg etter at anlegget har vært i drift i minimum 3 år. Det forutsettes da at det har vært tilnærmet dimensjonert belastning, driftsjournaler er tilgjengelig og at det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på at utslippskravene er overholdt. Utslippskravene er regulert gjennom utslippstillatelsen for feltet.

Anlegg som skal overtas av kommunen, overdras vederlagsfritt til kommunen etter at disse er opparbeidet av utbygger og godkjent av kommunen ved overtakelsesforretning. Anleggene overtas ikke før hele området er utbygd og alle anleggsdeler som skal overtas er ferdigstilt.

Utbygger skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav, stille en bankgaranti på 10 % av kostnadsoverslaget for de anleggene som skal overtas. Etter godkjenning og overlevering av anleggene skal garantien gjelde i en reklamasjonstid på 3 år. Utbygger er i 3 år etter overlevering/godkjenning ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av feil ved anleggene (for eksempel setninger, lekkasjer eller skader på tredjeperson).

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

4.4 Tilgang til grunn for vegger, V/A-ledninger og øvrige tekniske anlegg

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling av vegger, V/A-ledninger og øvrige tekniske anlegg.

Rett til anlegg, drift og vedlikehold av de anleggene kommunen skal overta, skal tinglyses på de eiendommene (gårds- og bruksnummer) som anleggene blir liggende på (i henhold til kommunens mal). Tinglysingen skal være utført før kommunen overtar anleggene (jmfør 4.2).

5 Veanlegg

5.1 Prosjektering, byggesøknader, utbygging og kontroll

Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering av alle veganlegg som han har ansvar for (i henhold til punkt 4.2.), samt gjennomføre utbyggingen av disse.

Prosjekteringen av veganleggene skal også koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i vegkroppen hvis disse ikke allerede er prosjektert, herunder V/A- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele og tv, veglysanlegg samt evt. fjernvarme- og søppelanlegg hvis slike anlegg er planlagt/vedtatt etablert.

Prosjektering, byggesøknader, opparbeidelse og kontroll skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til prosedyrer og innhold. Anlegg som skal overtas, skal godkjennes av kommunen.

5.2 *Standard for utførelsen*

Veganleggene skal utformes og utføres etter kommunale krav og Statens vegvesens vegnormaler 017 og 018. Tekniske planer for veganleggene skal godkjennes av Alta kommune v/Drift og Utbygging før byggingen starter. Areal til veggrunn skal være minst 8 meter bredt. Eiendomsgrensene skal følge dette.

5.3 *Tidsrammer for ferdigstillelse*

Før midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som veganleggene betjener gis, skal anlegget være driftsklart; dvs. overbygning, grøfter, kummer, stikkrenner skal være opparbeidet. Utbygger/ansvarlig skal kalle inn til driftsklarbefaring når han finner det aktuelt. Veganleggene skal brukes som anleggsvei i byggeperioden.

6 **Vann, avløp og overvann**

6.1 *V/A- anlegg og omfang av anleggene*

Alle tekniske anlegg for vann og avløp som skal betjene bebyggelsen fram til offentlig/privat hovedledningsnett skal planlegges, bygges og bekostes av utbygger. Planlegging og utførelse skal omsøkes i henhold til plan- og bygningsloven av firma som har godkjenning eller kan gis godkjenning for slike arbeider.

6.2 *Standard for utførelsen*

Anleggene skal bygges i henhold til plan for feltet. VA – anleggene skal planlegges og bygges i henhold til Alta kommunes kommunaltekniske norm. Planer skal godkjennes av Alta kommune v/Drift og Utbygging før byggingen starter.

Planlegging og bygging av vann og avløpsanlegg må samkjøres med opparbeidelse av veg, gangsti og øvrige trafikkanlegg. Ingen ledninger eller anleggsdeler skal ligge nærmere enn 3 meter fra bygg målt horisontalt. Vannkummer skal ha stengbare brannventiler. Stikkledninger skal i størst mulig grad samles slik at hver samling av bygg får en stikkledning.

6.3 *Avløps- og renseanlegg*

Bygging og drift av avløps- og renseanlegg skal utføres iht. krav i utslippstillatelse av 06.11.06.

6.4 *Tidsrammer for ferdigstillelse*

Vann og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse som de betjener.

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til driftsklarbefaring når han finner det aktuelt. Driftsklart vannforsyning betinger at:

- Alle deler av nettet er bygget.
- Mindre feil/mangler/restarbeider som ikke har betydning for nettets funksjon og for miljø/sikkerhet kan aksepteres å bli utført senere, men før anleggene overtas.
- Rapport fra tetthetsprøving og desinfisering av vannledninger er godkjent.
- Vannledninger med dimensjon større eller lik 100 mm med mer er rensset med renseplugg, øvrige vannledninger er spylt.

Ansvarlig søker samler og sender dokumentasjon til Alta kommune, avdeling VVA, for godkjenning.

Anleggene skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for den bebyggelse de betjener. Det skal holdes egen ferdigbefaring. Utbygger/ansvarlig søker innkaller til ferdigbefaring. Eventuelle feil/mangler/restarbeider som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen nærmere fastsatt frist, og før anleggene overtas.

6.5 *Tilknytningsgebyr*

Boligene i feltet skal betale tilknytningsgebyr for vann i henhold til forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Alta kommune.

Boligene er pliktig til å knytte seg til kommunalt avløpsnett når dette måtte bli anlagt.

7 *Organisering av drift av fellesområder og -anlegg*

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for organisering av drift og vedlikehold av fellesområder og -anlegg. Fellesområdene omfatter felles avkjørsel, felles parkering og felles lekeplass i henhold til bebyggelsesplan. Tilsvarende gjelder VA- anlegg som ikke overtas av kommunen. Organiseringen kan være en plikt til å være medlem og til å dekke utgifter i et sameie / en velforening / en huseierforening / et borettslag. Plikten tinglyses på alle gårds- og bruksnummer, samt eierseksjoner eller borettslagsleiligheter, som er bebygde eller som kan bebygges.

8 Tinglysing

Etter at denne avtalen er inngått skal Alta kommune sørge for at foreliggende avtale tinglyses på det/de gårds- og bruksnummer som utbyggingsområdet omfatter. Utbygger dekker kostnaden i forbindelse med tinglysingen.

9 Avtalens varighet og tvister

Avtalen gjelder fra det tidspunkt utbygger har tiltrådt avtalen og avtalen er undertegnet av Alta kommuné. Avtalen gjelder minimum inntil det er gitt ferdigattest på samtlige byggetrinn.

Eventuelle tvister vedrørende denne avtalen avgjøres i mangel av minnelighet ved ordinær domstolsbehandling.

o0o

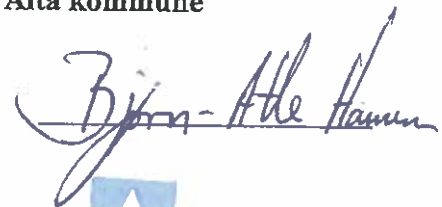
Avtalen er undertegnet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Alta, den 23/4-08

T.G.R.- Eiendom AS



Alta kommune



Alta Kommune
Rådmann