

# UTBYGGINGSAVTALE

mellom

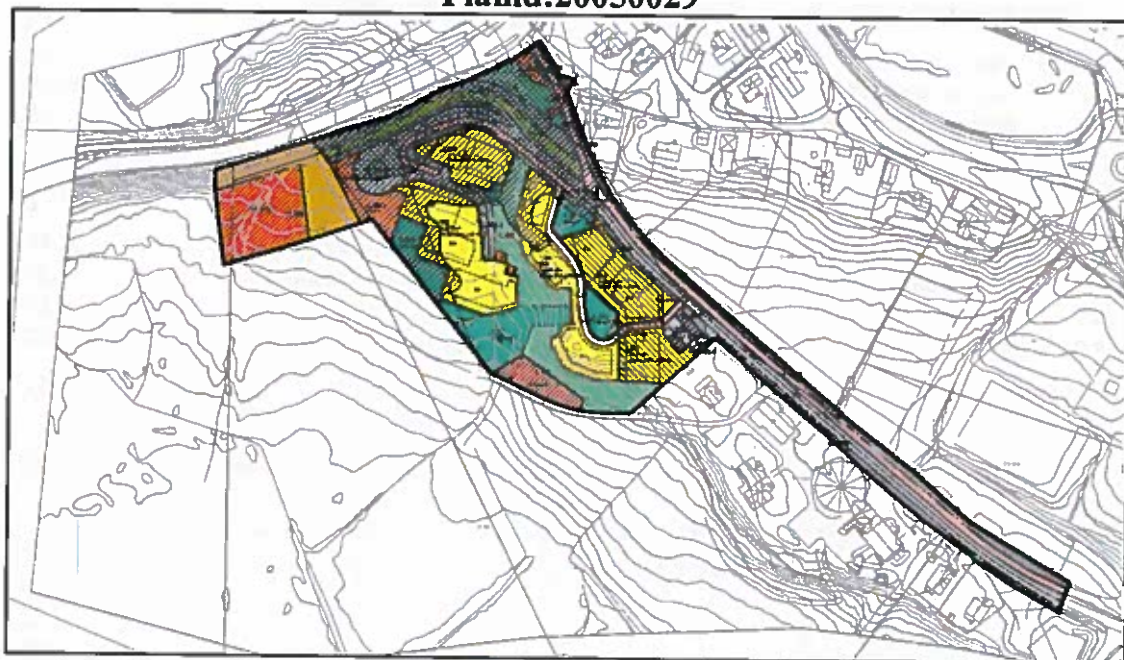
**Alta Boligprosjekt A/S**

og

**Alta kommune**

**Prestegårdsbakken boligområde**

**Planid:20050029**



10. april 2019

1 av 21 sider

fel

# INNHALDSOVERSIKT

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN FOR AVTALEN</b> .....	4
1.1	KOMMUNEPLANENS AREALDEL.....	4
1.2	FORMÅL OG INNHOLD.....	4
<b>2</b>	<b>PARTER</b> .....	4
<b>3</b>	<b>GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE</b> .....	4
3.1	OMRÅDER SOM OMFATTES AV AVTALEN.....	4
3.2	UTVIKLINGEN AV OMRÅDET - FORUTSETNINGER.....	4
3.3	DEFINISJONER, FORKORTelser.....	4
3.4	OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN.....	4
3.5	OPPFØLGING AV AVTALEN.....	5
<b>4</b>	<b>BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT</b> .....	5
4.1	TOMTEGRUNN – DISPONERING – ØKONOMISKE BETINGELSER.....	5
4.1.1	<i>Gransejustering, fradeling og overføring av areal ihht reg. bestemmelsens punkt 5.1</i> .....	5
4.2	UTBYGGINGSTAKT/-VOLUM – BYGNINGSLØSNINGER/-TYPER.....	6
4.2.1	<i>Antall boenheter og framdriftsplan</i> .....	6
4.2.2	<i>Rekkefølgebestemmelsene</i> .....	6
4.2.3	<i>Byggetrinn 1</i> .....	6
4.2.4	<i>Byggetrinn 2</i> .....	7
4.2.5	<i>Utbyggingskostnader for området mht anlegg som kommunen skal overta</i> .....	8
<b>5</b>	<b>ANSVARSFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG</b> .....	9
5.1	ALLMENT.....	9
5.2	ANSVAR FOR OPPARBEIDING/GJENNOMFØRING/DRIFT/VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE ANLEGG OG FELLESOMRÅDER ..	9
5.3	OVERDRAGELSE AV ANLEGG.....	9
5.4	MERVERDIavgIFT.....	9
5.5	GARANTI OG REKLAMASJONSTID.....	9
5.5.1	<i>Garantiberegning ved trinnvis utbygging</i> .....	9
5.6	TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN- AVLØPSLEDNINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG.....	10
5.6.1	<i>Samordning av utbygging av vei, vann, avløp og forsyning til området</i> .....	10
5.7	MOTFYLLING MOT E6.....	10
5.8	OVERSKUDDSMASSE.....	10
<b>6</b>	<b>VEIANLEGG</b> .....	10
6.1	VEIANLEGG SOM KOMMUNEN SKAL OVERTA.....	11
6.1.1	<i>Oppgradering av Prestegårdsveien fra reguleringsplanens grense til Aronnesveien</i> .....	11
6.1.2	<i>Gang-/sykkelvei til sentrum</i> .....	11
6.1.3	<i>Øvrige anlegg som kommunen skal overta</i> .....	12
6.1.4	<i>Omlagging av eksisterende lysløype</i> .....	12
6.1.5	<i>Veinorm</i> .....	12
6.1.6	<i>Veilysnorm</i> .....	12
6.2	GODKJENNING OG OVERTAKELSE.....	12
<b>7</b>	<b>VANN, AVLØP OG OVERVANN</b> .....	13
7.1	VA-ANLEGG SOM KOMMUNEN SKAL OVERTA.....	13
7.1.1	<i>Overvann</i> .....	13
7.2	GODKJENNING AV PLANER.....	13
7.2.1	<i>Tinglysning av framtidig graverettigheter på eiendommene</i> .....	14
7.3	STANDARD.....	14

7.4	GODKJENNING OG OVERTAKELSE.....	14
7.5	VANN- OG AVLØPSGEBYR.....	15
<b>8</b>	<b>NÆR- OG GRENDELEKEPLASS</b> .....	<b>15</b>
8.1	SMÅBARN- OG NÆRLEKEPLASSER .....	15
8.1.1	Organisering av små- nærlekeplasser og drift av fellesareal. ....	15
8.1.2	GRENDELEKEPLASSER.....	15
8.2	SKILØYPETRASE S .....	16
<b>9</b>	<b>BOLIGSOSIALE TILTAK</b> .....	<b>16</b>
9.1	OPSJON PÅ BOENHETER.....	16
<b>10</b>	<b>REFUSJON ETTER PBL. KAP. 18</b> .....	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>OFFENTLIG ETTERSYN</b> .....	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>AVTALENS VARIGHET OG TVISTER</b> .....	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>VEDLEGG</b> .....	<b>17</b>
13.1	OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET MHT ALTA BOLIGPROSJEKT A/S.....	17
13.2	REGULERINGSPLAN – PLANID: 20050029 .....	18
13.3	EIENDOMSKART – PRESTEGÅRDSBAKKEN BOLIGOMRÅDE .....	19
13.4	PRESTEGÅRDSBAKKEN BOLIGOMRÅDE – KART – VANN OG AVLØPSNETT .....	20
13.5	PRESTEGÅRDSBAKKEN BOLIGOMRÅDE – MOTFYLLING MOT E6 .....	21

*Handwritten signature*

*Handwritten initials OAN*

# UTBYGGINGSAVTALE MELLOM ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE

## 1 BAKGRUNN FOR AVTALEN

### 1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (2011 – 2030) vedtatt 21.06.11 setter rammer og retningslinjer for planlegging og utbygging i Alta kommune. Planutvalget har i møte den 8.9.2016 vedtatt reguleringsplan for Prestegårdsbakken boligområde, jfr. planid. 20050029. Kommunestyret vedtok planen den 19.9.2016 sak 86/16.

### 1.2 Formål og innhold

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår ihht. kommunens generelle siktemål i utbyggingspolitikken, og sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende infrastruktur.

Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg best tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

## 2 PARTER

Avtalen inngås mellom org.nr. 944588132 Alta kommune, Postboks 1403, 9506 Alta heretter benevnt som "kommunen" og org.nr. 999 632 262 Alta Boligprosjekt AS, Markedsgata 3, 9510 Alta, heretter benevnt som "utbygger".

## 3 GRUNNLAG – UTBYGGINGSOMRÅDE

### 3.1 Områder som omfattes av avtalen

Utbyggingsavtalen skal være med å danne grunnlag for utbygging og utvikling av Prestegårdsbakken boligområde med tilhørende fellesområder, spesialområde, veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplanens arealdel, og kommunestyrets vedtak av 19.9.2016, sak 86/16

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

### 3.2 Utviklingen av området - forutsetninger

Ved motstridende bestemmelser mellom kommuneplanens arealdel, detaljplan og utbyggingsavtalen gjelder forutsetningene for denne avtalen i følgende rekkefølge:

1. Kommunestyrets vedtak av 19.9.2016, sak 86/16
2. Kommuneplanens arealdel
3. Utbyggingsavtalen

### 3.3 Definisjoner, forkortelser

For denne avtalen gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven (lov av 27. juni 2008 nr. 71) med tilhørende forskrifter.

### 3.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan etter avtale med kommunen, overdra sine rettigheter og plikter i henhold til utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar, aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av området.

.....  
  
.....  
Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
.....  
Alta kommune



# UTBYGGINGSAVTALE MELLOM ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE

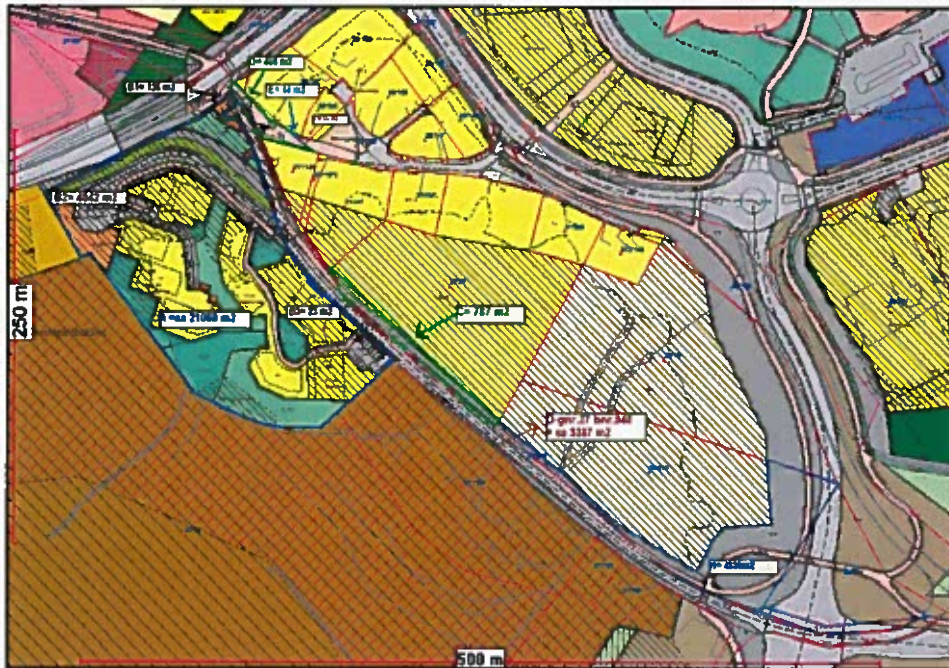
## 3.5 Oppfølging av avtalen

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 eventuell utbetalt erstatning som kommunen ikke er ansvarlig for.

## 4 BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT

### 4.1 Tomtegrunn – disponering – økonomiske betingelser



#### 4.1.1 Grensejustering, fradeling og overføring av areal til offentlig formål iht reg. bestemmelsens punkt 5.1. – jfr. vedlegg 13.3

Overføres fra					Overføres til						
Fra bokstav	Fra org/ F. dato	Gnr	Bnr	Hjemmelshaver/ Fester	Gnr	Bnr	Til org nr	Hjemmelshaver	Type areal	Areal i ca m2	Utføres av
A	9700955569	27	56	Alta Sentrumsutvikling AS	27	Ny-1	999632262	Alta Sentrumsutvikling	Boligfelt	21 088	Alta Sentrumsutvikling
Overføring av areal til Alta kommune											
Overføres fra					Overføres til						
Fra bokstav	Fra org/ F. dato	Gnr	Bnr	Hjemmelshaver/ Fester	Gnr	Bnr	Til org nr	Hjemmelshaver	Type areal	Areal i ca m2	Utføres av
B1	999632262	27	Ny-1	Alta Sentrumsutvikling AS	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Veiformål	126	Utbygger
B2	999632262	27	Ny-1	Alta Sentrumsutvikling AS	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Veiformål	4 842	Utbygger
B3	999632262	27	Ny-1	Alta Sentrumsutvikling AS	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Veiformål	23	Utbygger
C	22036377777	27	55	Solveig Thoresen	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Veiformål	787	Utbygger
D	989480731	27	948	Finnmark fylkeskommune	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Veiformål	5 387	Alta kommune
E	18023677777	27	107	Leif Arthur Jansen	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Gangvei	14	Alta kommune
F	10075977777	27	242	Torun Jansen	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Gangvei	16	Alta kommune
G	944588132	27	210	Alta kommune	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Veiformål	839	Alta kommune
G		27	1531	Grethe B. Heggell	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Veiformål	136	Utbygger
H	944588132	27	210	Alta kommune	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Veiformål	4 930	Alta kommune
I	Ny: Ikke på kart	27	77	Amt R. Holm	27	Ny-2	944588132	Alta kommune	Veiformål	2,4	Utbygger

Alta Boligprosjekt A/S

Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE

Utbygger sikrer at nødvendige areal blir ervervet/opparbeidet og bekostet av utbygger før det overføres til det offentlige som vil ha det framtidige drift-/vedlikeholds-ansvaret for arealene, jfr. punkt 5.1 i reguleringsbestemmelsen.

Kommunen bistår med å fatte eventuelle nødvendige ekspropriasjonsvedtak. Før en eventuell ekspropriasjon må utbygger dokumentere gjennomførte forhandlinger.

Ihht reguleringsbestemmelsene er det lagt opp til trinnvis utbygging av området. Sikring/overføring av ovennevnte areal skal ivaretas ved utbygging av 1. byggetrinn. Alta kommune vil på vegne av utbygger initiere overføring/sammenføring av arealene mht punktene D, E, F og G mot at utbygger dekker alle kostnadene med erverv, grensejusteringer og fradeling av arealene under punkt D til G. Kostnader i forbindelse med eventuell kjøp av arealene/ekspropriasjon, innløsning eller erstatningskrav som følge av reguleringen dekkes av utbygger. Det kreves ikke vederlag for arealet under punkt G, da dette kun representerer overføring av areal mellom kommunens eiendommer.

### 4.2 Utbyggingstakt/-volum – bygningsløsninger/-typer

#### 4.2.1 Antall boenheter og framdriftsplan

I henhold til planen legges det til rette for oppføring av boenheter fordelt på:

Utb. trinn	Byggeområde	Nivå	Bygg	Anntall boenheter	Antatt framdriftsplan
BT 1	B1	Øvre nivå	B1	10	Antatt byggestart sommer 2019
BT 1	B2	Øvre nivå	B2A	9	
BT 1	B2	Øvre nivå	B2B	9	
BT 1	B3	Øvre nivå	B3A	7	
BT 1	B3	Øvre nivå	B3B	7	
BT 1	B3	Øvre nivå	B3C	6	
<b>Totalt 1. byggetrinn</b>				<b>48</b>	
BT 2	B4	Nedre nivå	B4A	9	Antatt byggestart sommer 2021
BT 2	B4	Nedre nivå	B4B	9	
BT 2	B5	Nedre nivå	B5A	9	
BT 2	B5	Nedre nivå	B5B	10	
BT 2	B5	Nedre nivå	B5C	10	
<b>Totalt 2. byggetrinn</b>				<b>47</b>	
<b>Totalsum</b>				<b>95</b>	

#### 4.2.2 Rekkefølgebestemmelsene

Av planbestemmelsenes rekkefølgekrav, punkt 3.2, framgår hvilken del av infrastrukturen som skal være på plass før det gis midlertidig brukstillatelse i de ulike boligområdene.

#### 4.2.3 Byggetrinn 1.

Utbyggingen er lagt opp med trinnvis utbygging. Ihht planbestemmelsene forutsettes følgende ved bygging av 1. byggetrinn:

.....  
  
.....  
Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
.....  
Alta kommune

**UTBYGGINGSAVTALE MELLOM  
ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE**

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.2.1 Byggetrinn</b></p> <p>a) Det stilles krav om utarbeidelse av utbyggingsavtale med Alta kommune.</p> <p>b) Det tillates utbygging av området i 2 faser.</p> <p>c) <u>Byggetrinn 1: Byggeområde B1-B3.</u></p> <p>Det skal ikke gis brukstillatelse på byggeområde B1-B3 for følgende er ferdig opparbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uteoppholdsareal U1 og U2</li> <li>- Kjørevei V1 og V2</li> <li>- Felles avkjørsel FA1</li> <li>- Fortau F1</li> </ul>	<p>Dersom årstiden vanskeliggjør opparbeidelse av lekeapparater, tilplanting av grøntareal m.m. kan det gis midlertidig brukstillatelse såfremt det settes en frist for ferdigstillelse av dette.</p> <p>Til c) Sanering av eksisterende prestebolig vil inngå som del av byggetrinn 1.</p> <p>Angående sikringssone – motfylling vises det til stabilitetsberegninger i planbeskrivelsens vedlegg 4.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gangvei G</li> <li>- Gang- og sykkelvei GS1 og GS2</li> <li>- Snødeponi SD2</li> <li>- Annen veggrunn – tekniske anlegg AV1-AV7 og AV13-AV14</li> <li>- Annen veggrunn – grøntareal AG</li> <li>- Parkeringsplass P</li> <li>- Infrastruktursone – parkeringskjeller</li> <li>- Sikringssone – motfylling I</li> </ul>	

**4.2.4 Byggetrinn 2.**

Utbyggingen er lagt opp med trinnvis utbygging. Ihht. reg.bestemmelsene forutsettes følgende ved bygging av 2. byggetrinn:

.....  
  
 .....

Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
 .....

Alta kommune



**UTBYGGINGSAVTALE MELLOM  
ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE**

<p>d) <u>Byggetrinn 2: Byggeområde B4 og B5.</u></p> <p>Det skal ikke gis brukstillatelse på byggeområdene B4-B5 for følgende er ferdig opparbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skiloypetrasé S</li> <li>- Uteoppholdsareal U3 og U4</li> <li>- Lekeplass L</li> <li>- Trafo T2</li> <li>- Avløpsanlegg A</li> <li>- Snødeponi SD1</li> <li>- Kjørevei V3</li> <li>- Felles avkjørsel FA2</li> <li>- Fortau F2</li> <li>- Annen veggrunn AV8-AV12</li> <li>- Gangsti(er) innenfor område G1</li> <li>- Sikringszone – motfylling 2</li> </ul>	
---	--

**4.2.5 Utbyggingskostnader 1. byggetrinn mht anlegg som kommunen skal overta**

Byggetrinn 1: Kostnader for anlegg som kommunen skal overta							
Tekst	Type kostnad	Herav fordelt på anlegg som kommunen skal overta vederlagsfritt					Totalt A til E ekskl. mva
		A	B	C	D	E	
		Vann-anlegg	Avløps-anlegg	Veianlegg	Veiasfaltering	Kabel/Vel-lysanlegg	
1-Planl. grunnundersøkelser	A. Planleggingskostnader	150 000	150 000	250 000		50 000	600 000
1-Planl. grunnundersøkelser	B. Grunnundersøkelser	25 000	25 000	50 000			100 000
<b>Totalt 1</b>		<b>175 000</b>	<b>175 000</b>	<b>300 000</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>	<b>700 000</b>
2-Veianlegg	A-Opparb veianlegg			2 200 000			2 200 000
2-Veianlegg	B- Vegbelysning					800 000	800 000
<b>Totalt 2-Veianlegg</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 200 000</b>	<b>-</b>	<b>800 000</b>	<b>3 000 000</b>
3-vannanlegg	A-Opparb vannanlegg	860 000					860 000
<b>Totalt 3-vannanlegg</b>		<b>860 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>860 000</b>
4- Avløpsanlegg	A-Opparb avløpsanlegg		2 440 000				2 440 000
4- Avløpsanlegg	B-Ovennansanlegg		815 000				815 000
<b>Totalt 4- Avløpsanlegg</b>		<b>-</b>	<b>3 255 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 255 000</b>
5-Asfaltering	A- Asfaltering av veier				1 250 000		1 250 000
<b>Totalt 5-Asfaltering</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 250 000</b>	<b>-</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Totalsum</b>		<b>1 035 000</b>	<b>3 430 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>1 250 000</b>	<b>850 000</b>	<b>9 065 000</b>

Kostnadene vil danne utgangspunkt for beregning av mva ved inngåelse av avtale om justeringsrett, jfr. punkt 5.4 samt for beregning av garantiens størrelse mht anlegg som overtas av kommunen, jfr. punkt 5.5 og 5.5.1. Kostnader og avtale om justeringsrett for mva ved byggetrinn 2 kommer som et senere tillegg til avtale for 1. byggetrinn eventuelt som egen avtale om justeringsrett dersom dette anses mest hensiktsmessig.

.....  
  
 Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
 Alta kommune



**UTBYGGINGSAVTALE MELLOM  
ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE**

**5 ANSVARSFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG**

**5.1 Allment**

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

Utbygger er innforstått med, og aksepterer, at kommunens godkjenning av prosjekteringsgrunnlag for VVA-anlegg, ikke innebærer ansvarsfritak overfor utbygger, utførende entreprenør eller prosjekterende, for svikt i prosjekteringen eller mangler ved utførelsen.

**5.2 Ansvar for opparbeiding/gjennomføring/drift/vedlikehold av tekniske anlegg og fellesområder**

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

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

Ved graving i kommunal veigrunn utløses kravene i de nye graveforskriftene jmfør: <https://www.alta.kommune.no/gravetillatelse-sd.71965.1126039.tkt.html>

**5.3 Overdragelse av anlegg**

Kommunen overtar vei og samleledninger/-anlegg for vann og avløp (spillvann) ekskl overvannshåndtering. Kommunen overtar ikke stikkledninger.

Kommunen overtar ikke og har ikke fremtidig ansvar for drift og vedlikehold for øvrige anlegg innenfor feltet.

Anlegg som skal overtas av kommunen, overdras vederlagsfritt til kommunen etter at disse er opparbeidet av utbygger og godkjent av kommunen ved overtakelsesforretning.

**5.4 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. Justering av mva reguleres i egen avtale.

**5.5 Garanti og reklamasjonstid**


Utbygger må stille garanti for anleggsdeler kommunen skal overta. Garantien skal dokumenteres for kommunen før igangsettingstillatelse for anlegg gis.

Utbygger/utførende entreprenør skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav. Garantien skal lyde på 10 % av kontraktssummen for de anleggene som skal overtas av kommunen.

**5.5.1 Garantiberegning ved trinnvis utbygging**

Garantisummen fastsettes etter at anbud, på VVA og gatelyst, som inngår i utbyggingen, er vedtatt. Dokumentasjon skal legges fram for kommunen straks det foreligger. Mangel på godkjent dokumentasjon og garanti medfører at anleggene ikke overtas av kommunen.

  
Alta Boligprosjekt A/S

  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE

Når de aktuelle anleggene er overtatt, reduseres sikkerheten til 5% for forhold som påberopes i løpet av de påfølgende 5 år regnet fra dato for overtakelse..

Etter godkjenning og overlevering av anleggene skal garantien gjelde i reklamasjonstid på 5 år. Utbygger er i 5 år etter overlevering/godkjenning ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av feil ved anleggene (f.eks. setninger, lekkasjer eller skader på tredjeperson).

Blir anlegg i endret reguleringsplan avsatt til annet formål enn offentlig, faller kommunens vedlikeholdsplikt bort når området er tatt i bruk til annet formål. Alta kommune aksepterer at garanti alternativt kan stilles som konserngaranti. Garantidokument skal dokumenteres for Alta kommune før tillatelse til igangsettelse innvilges.

### 5.6 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.

#### 5.6.1 Samordning av utbygging av vei, vann, avløp og forsyning til området.

Utbygger er ansvarlig for samordning av utbyggingen av ovennevnte forhold innenfor planområdet – spesielt mht vann/avløpsledninger i forhold til bygging av gang/sykkelveier.

### 5.7 Motfylling mot E6

Utbygger er ansvarlig for planlegging, sikring og utbygging av motfylling som må etableres i forhold til E6 med basis i krav. Se kartet under punkt 14.5.

### 5.8 Overskuddsmasse

Kommunestyrets vedtok den 19.9.2016 følgende:

**Kommunestyrets vedtak:**

Med hjemmel i PBL § 12-12 vedtas reguleringsplan for Prestegårdsbakken boligområde, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 18.05.16.

Utbygger skal ta vare på all matjord i området som senere kan brukes til nydyrking innenfor landbruket. Alta kommune går i dialog med utbygger for å sikre at matjord blir ivaretatt til landbruksformål.

Utbygger er ansvarlig for forsvarlig deponering av overskuddsmasser.

Eventuell overskuddsmasse/matjord skal tas vare på. Det avtales nærmere med kommunen hvor slike masser skal deponeres.

## 6 VEIANLEGG

Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gatelys, kabelanlegg og overvann som berøres av utbyggingen, skal opparbeides, reetableres, omlegges eller sikres.

.....  
  
.....  
Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
.....  
Alta kommune

**UTBYGGINGSAVTALE MELLOM  
ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE**

**6.1 Veianlegg som kommunen skal overta**

Samlet oversikt BT 1 og 2: Veier og gatelys for kommunal overtakelse					
Tekst	Type kostnad				Totalt A til E ekskl. mva
		C	D	E	Beløp i 1000 kr
		Veianlegg	Veiasfaltering	Kabel/ Veilysanlegg	
1-Plani- grunnundersøkelser	Planleggingskostnader	375 000		75 000	450 000
1-Plani- grunnundersøkelser	Grunnundersøkelser	75 000			75 000
<b>Totalt 1</b>		<b>450 000</b>	<b>-</b>	<b>75 000</b>	<b>525 000</b>
2-Veianlegg	Opparbeidelse veianlegg	3 300 000			3 300 000
2-Veianlegg	Vegbelysning			1 000 000	1 000 000
<b>Totalt 2-Veianlegg</b>		<b>3 300 000</b>	<b>-</b>	<b>1 000 000</b>	<b>4 300 000</b>
5-Asfaltering			1 850 000		
<b>Totalt 5-Asfaltering</b>			<b>1 850 000</b>		<b>1 850 000</b>
<b>Totalsum</b>		<b>3 750 000</b>	<b>1 850 000</b>	<b>2 075 000</b>	<b>6 675 000</b>

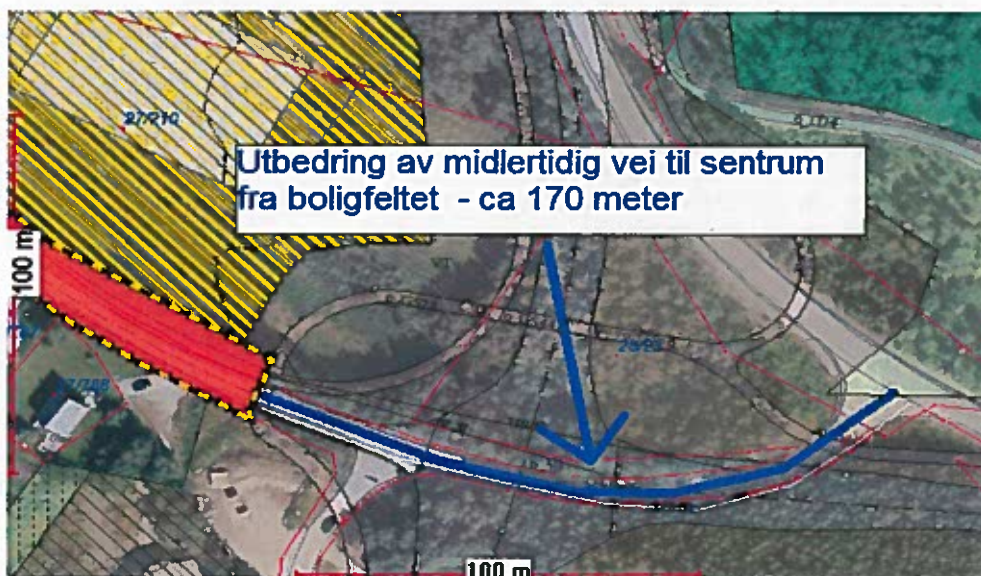
Beløpene er oppgitt i samsvar med anbud på anlegget.

**6.1.1 Oppgradering av Prestegårdsveien fra reguleringsplanens grense til Aronnesveien**

Utbygger prosjekterer, anlegger/utbedrer og bekoster veistrekningen som er merket i kartet nedenfor med blått. Veistrekningen er på ca. 170 meter.

Prosjekteringsgrunnlag for veien må godkjennes av Virksomhet for kommunalteknikk før oppstart.

Hjemmelshaver til arealet er Finnmark fylkeskommune. Alta kommune er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser til tiltaket.



**6.1.2 Gang-/sykkelvei til sentrum**

Utbygger står for oppgradering/bekostning av gang- og sykkelvei, jfr. kartet under dette avsnittet. Kommunen eier store deler av arealene som blir berørt. Kommunen er ansvarlig for å erverve det resterende arealet, jfr. punkt 4.1.1. Iverksettelse av

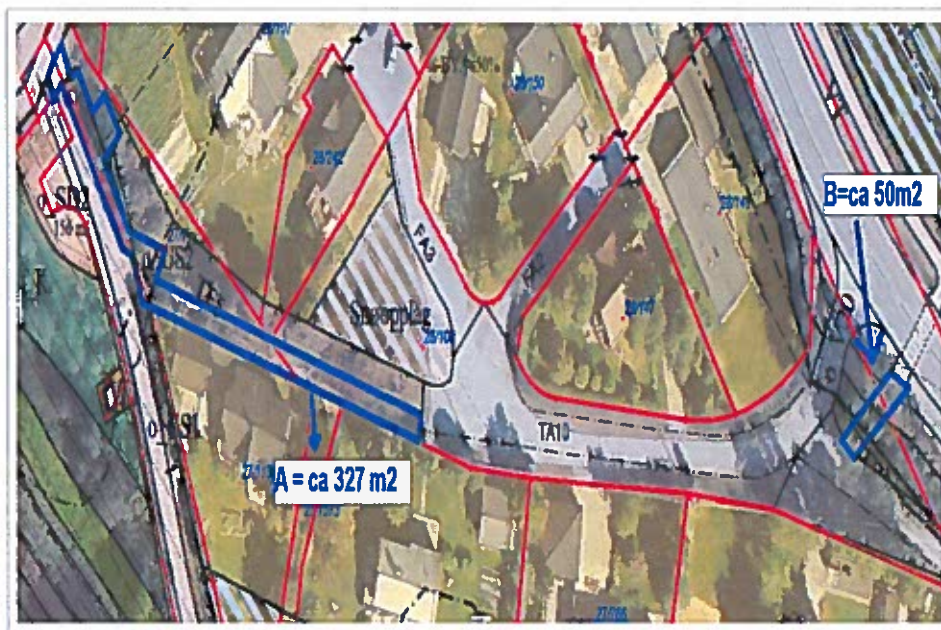
.....  
  
 Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
 Alta kommune



## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE

tiltaket avtales nærmere med kommunen. Manglende erverv skal ikke være til hinder for oppstart og fremdrift av utbyggingen.



Eksisterende gang/sykkelvei til Alta sentrum må oppgraderes for å sikre gangvei til sentrum. Anlegg opprustes ihht kommunal veinorm og kommunestyrets vedtak. Arealet som er merket med A oppgraderes med utskifting av masser og asfaltering med utvidelse til 3.5 m. Område B opprustes til samme nivå.

### 6.1.3 Øvrige anlegg som kommunen skal overta

Vei/veianlegg, gang- og sykkelvei som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig formål erverves av utbygger og overføres vederlagsfritt til kommunen, jfr. reguleringsbestemmelsenes punkt 5.1.

### 6.1.4 Omlegging av eksisterende lysløype

Det vises til vedlagte kart for reguleringsområdet der lysløype er inntegnet. Videre vises det til planbestemmelsenes punkt 3.1.2, d og 4.3. Utbygger sikrer, erverver og bekoster opparbeidelse av arealet og overfører det vederlagsfritt til kommunen ihht reguleringsbestemmelsene.

### 6.1.5 Veinorm

Veianleggene skal utformes i tråd med kommunestyrets vedtak 11.3.2014. Statens veivesens veinormer og Alta kommunes veinorm er gjeldende for utførelsen av veier.

Dette gjelder hele veianlegget som er innenfor reguleringsplanen.

For veianlegg utenfor reguleringsplanens grenser skal kommunal veinorm være førende. Prosjektering og utførelse av disse gjennomføres i samråd med virksomhet Kommunalteknikk.

### 6.1.6 Veilysnorm

Kommunen har utarbeidet gatelysnorm. Normen skal være gjeldende for utførelse av gatelys.

## 6.2 Godkjenning og overtakelse

Plan for anlegg skal godkjennes av kommunen ved kommunalteknisk avdeling før igangsettelsestillatelse kan gis. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg være i drift.

.....  
*Hen*  
.....  
Alta Boligprosjekt A/S

.....  
*COOR*  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til ferdigbefaring når han finner det aktuelt. Utbygger skal sende FDV-dokumentasjon til Alta kommune Kommunalteknisk virksomhet for godkjenning i god tid før ferdigbefaring. Eventuelle mangler eller gjenstående arbeider, som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen nærmere fastsatt frist, og før anleggene overtas, dersom annet ikke blir skriftlig avtalt. Anleggene skal være ferdigstilt og godkjent av Kommunalteknisk virksomhet før det gis midlertidig brukstillatelse for den bebyggelse de betjener.

Utbygger/ansvarlig søker innkaller til overtakelse straks anlegget er klart for dette.

### 7 VANN, AVLØP OG OVERVANN

#### 7.1 VA-anlegg som kommunen skal overta

Samlet oversikt BT 1 og 2: VA-anlegg for kommunal overtakelse.

Tekst	Type kostnad			Totalt A - B eksl. Mva
		A	B	Beløp i 1000 kr
		Anlegg for vann	Anlegg for avløp	
Planlegging	Planleggingskostnader	230 000	230 000	460 000
Grunnundersøkelser	Grunnundersøkelser	45 000	45 000	90 000
<b>Totalt 1 - planl. og grunnunders.</b>		<b>275 000</b>	<b>275 000</b>	<b>550 000</b>
Vannanlegg	Opparbeidelse vannanlegg	1 290 000		1 290 000
<b>Totalt 2 - vannanlegg</b>		<b>1 290 000</b>	<b>-</b>	<b>1 290 000</b>
Overvannsanlegg	Opparbeidelse overv.anl.		1 015 000	
Avløpsanlegg	Opparbeidelse avløp		3 240 000	
<b>Totalt 4 - avløp og overvannsanl.</b>			<b>4 255 000</b>	<b>4 255 000</b>
<b>Totalsum</b>		<b>1 565 000</b>	<b>4 530 000</b>	<b>6 095 000</b>

Beløpene er oppgitt i samsvar med anbud på anlegget. Når det gjelder de enkelte anlegg vises til det til kartet under punkt 13.4.

##### 7.1.1 Overvann

Partene er enige om at overvannsproblematikken løses ved at utbygger innbetaler et anleggsbidrag til Alta kommune stor kr. 250 000,-. Alta kommune har deretter ansvar for utførelse av nødvendige tiltak for utbedring av avløps/grøftanlegg under Elvestrandstrandveien. Innbetaling av anleggsbidrag skal skje mot faktura fra kommunen og innbetales før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig i 1. byggetrinn.

#### 7.2 Godkjenning av planer

Begge parter skal ha godkjent detaljplaner før anbud innhentes.

Anbudsdokumenter skal oppdeles i henhold til ovennevnte oppsett, slik at kostnader ved graving/legging og igjenfylling er innarbeidet i tallmaterialet. Anbudsdokumentene og regnskapsdata må tilrettelegges slik at det er mulig å identifisere fordeling av utgiftene med basis i ovennevnte oppsett.

.....  
  
.....  
Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE

### 7.2.1 Tinglysning av framtidige graverettigheter på eiendommene

Utbygger tinglyser framtidig rett for Alta kommune på gnr.27 bnr. 56 til anlegg, drift og vedlikehold av vann-/avløpsledning med tilhørende innretninger over nevnte eiendom i henhold til vedlagte kart, jfr. punkt 14.3. Rettigheten skal også gjelde alle nye tomter som er, eller kommer, i området. Det er en forutsetning at eventuelt arbeid utføres så skånsomt for terrenget som forholdene gjør det praktisk mulig. Etter at arbeidene er gjennomført skal kommunen ved behov foreta opprydding og rette opp eventuelle skader.

### 7.3 Standard

Vann- og avløpsanleggene skal prosjekteres og utføres etter kommunale krav i vedtatt vann- og avløpsnorm: <http://va-norm.no/content/view/full/48386> og mal for pumpestasjon.

Utbygger må søke om tilknytning. Kravene til stikkledninger og annet privat vann- og avløpsanlegg er gitt i abonnementsvilkårene, jmfør: <http://www.alta.kommune.no/reviderte.abonnementsvilkaar-for-vann%20og%20avloep.4586302.html>

Planlegging og bygging av vann- og avløpsanlegg må samkjøres med vei, gangsti, kabler og øvrige anlegg.

### 7.4 Godkjenning og overtakelse

Plan for anlegg skal godkjennes av kommunen ved Kommunalteknisk virksomhet *før igangsettelsestillatelse for byggene er innvilget*. Overtakelse av driftsklare anlegg skal gjennomføres før midlertidig brukstillatelse innvilges. I forbindelse med søknad om brukstillatelse for 1. bygg skal det følge undertegnet overleveringsprotokoll. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg være i drift.

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til ferdigbefaring når han finner det aktuelt og anlegget er driftsklart. Driftsklart vann- og avløpsnett 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 inspeksjon av avløpsledninger, samt pluggkjøring/spyling, trykkprøving og desinfisering av vannledninger er godkjent.
- Vannledninger med dimensjon større eller lik 100 med mer er rensset med rensplugger, øvrige vannledninger er spylt.
- Dokumentasjon skal legges fram ihht kommunal VA norm og mal for pumpestasjoner.

Utbygger/Ansvarlig søker samler og sender FDV dokumentasjon for anlegget til Alta kommune, Kommunalteknisk virksomhet for godkjenning i god tid før ferdigbefaring.

Anleggene skal ferdigstilles *før det gis midlertidig brukstillatelse* for den bebyggelse de betjener.

Når anlegget er klart til overlevering skal utbygger/ansvarlig søker innkalle til overtakelse.

Utbygger dekker kostnadene ved eventuelle uavhengige kontroller av utførelsen av anlegg som foretas uanmeldt i perioden fra igangsettingstillatelse til ferdigstilling. Kontroll kan foretas av innleid konsulent som velges av Alta kommune.

.....  
  
.....  
Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
.....  
Alta kommune



## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE

Alta kommune aksepterer trinnvis godkjenning og overtakelse ihht reguleringsplanens rekkefølgekrav.

### 7.5 Vann- og avløpsgebyr

Utbygger skal betale tilknytningsgebyr og årsgebyr for vann og avløp i henhold til forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Alta kommune.

Eksisterende bygg som blir berørt av utbyggingen og som pr dato ikke er koblet til kommunens anlegg må ihht regelverket selv påkoste tilknytning og tilknytningsgebyr for både vann- og avløp.

## 8 NÆR- OG GRENDELEKEPLASS

Opparbeidelse av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven og kommunens lekeplassnorm.. Kommunen kan fravike lekeplassnormen ved søknad fra utbygger. Med opparbeidelse av friområdene vises det til planbestemmelsenes punkt 3.2.1. Erverv, planlegging, opparbeidelse og bekostning av disse utføres av utbygger.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for den første boenheten i hvert av byggetrinnene, jfr. rekkefølgebestemmelsenes punkt 3.2.

### 8.1 Småbarns- og nærlekeplasser

Med opparbeidelse av nærlekeplassene vises det til planbestemmelsene punkt 4.8. Erverv, planlegging, opparbeidelse og bekostning av disse utføres av utbygger.

Arealene skilles ut som egne parseller før de eventuelt overføres til et sameieselskap, eller lignende, jfr. punkt 8.1.1

#### 8.1.1 Organisering av små- nærlekeplasser og drift av fellesareal.

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for organisering av eierskap, drift og vedlikehold av små- og nærlekeplasser.

Organiseringen kan være pliktig medlemskap og til å dekke utgifter i et sameie/ velforening/huseierforening eller et borettslag. Plikten tinglyses slik at dette fremkommer på nåværende eiendom samt ved alle fremtidige delinger som foretas.

#### 8.1.2. Grendelekeplasser og anleggsbidrag overvann

Se punkt	Tekst	1. trinn	2. trinn	Innbetalingstidspunkt
		Kostnad	Kostnad	
.7.1.1	Overvann	250 000		Før midlertidig brukstillatelse på første bolig i området innvilges
8,2	Lekeplass	290 400	284 350	Før midlertidig brukstillatelse på første bolig i de enkelte felt
	<b>Totalt</b>	<b>540 400</b>	<b>284 350</b>	-

Utbygger skal bidra til utbygging av grendelekeplasser i kommunen ved innbetaling av en forholdsmessig andel tilsvarende kr.6 050,- pr. boenhet i 2019 for grendelekeplass, jfr. Kommunestyrevedtak 21.09.09 (sak 66/09).

Bidraget vil bli tilpasset antallet boenheter som bygges. Bidraget justeres i samsvar med gjeldende bidragsstørrelse ved tidspunkt for innbetaling i samsvar med kommunestyrets årlige gebyrvedtak. Bidraget faktureres ved tidspunkt for søknad om

.....  
  
.....  
Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
.....  
Alta kommune

# UTBYGGINGSAVTALE MELLOM ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE

midlertidig brukstillatelse for de ulike trinnene i utbyggingen, jfr rekkefølgebestemmelsene.

Beløpet skal være innbetalt før midlertidig brukstillatelse gis for den første boenheten i utbyggingstrinnet. Utbygger må gi beskjed til kommunen, når søknad om brukstillatelse for den første boligen fremmes, slik at faktura kan utstedes. Ovennevnte justerte bidrag må være innbetalt før brukstillatelse gis.

## 8.2 Skiløypetrase S

Det vises til punkt 5.1.1. i reguleringsbestemmelsene med overføring av eiendomsareal til Alta kommune.

Utbygger sikrer tilrettelegging for videre utbygging av skiløypa for kobling mot eksisterende anlegg mot vest innenfor reguleringsplanen. Utbygger avklarer og får en forpliktende avtale med hjemmelshaver til gnr.27 bnr.52 om å anlegge skiløype fram til eksisterende løype mot vest.

## 9 BOLIGSOSIALE TILTAK

### 9.1 Opsjon på boenheter

Alta kommune har opsjon på kjøp av inntil 10 % av boenhetene. Opsjon skal utøves skriftlig før byggestart av hvert byggetrinn. Kjøp etter at opsjon er utøvd skal skje etter prisliste for den enkelte leilighet.

## 10 REFUSJON ETTER PBL. KAP. 18

Utbygger vil, på grunnlag av anbudsbaserte kostnadsoverslag for bygging og utbedring av Prestegårdsveien fra krysset mot Aronnesveien og opp til nordlige snuplass ved E6, søke godkjenning av kostnadene hos kommunen med sikte på søknad om refusjon etter pbl. kap. 18 og samtidig fremme søknad med forslag til fordeling av refusjon fra tilliggende grunneiere.

## 11 OFFENTLIG ETTERSYN

Utbyggingsavtalen skal ihht plan-/bygningslovens §17-4 legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

## 12 AVTALENS VARIGHET OG TVISTER

Signert avtale gjelder fra det tidspunkt dette dokumentet er undertegnet av begge parter.

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, .... april 2019



Harald Karlstrøm  
Daglig leder

Alta, <sup>10</sup>....april 2019



Oddvar Kr. Konst


**UTBYGGINGSAVTALE MELLOM  
ALTA BOLIGPROSJEKT A/S OG ALTA KOMMUNE**


**13 VEDLEGG**

**13.1 Nøkkelopplysninger fra Brønnøysundregisteret**

## Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	999 632 262
Navn/foretaksnavn:	ALTA BOLIGPROSJEKT AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Kunnskapsparken 4. etasje Markedsgata 3 9510 ALTA
Kommune:	ALTA
Postadresse:	Kunnskapsparken 4 etasje Postboks 1220 9504 ALTA
Registrert i Enhetsregisteret:	02.02.2013
Stiftelsesdato:	17.12.2012
Daglig leder/ adm.dirrektør:	Harald Johannes Karistrøm
Vedtektfestet formål:	Boligutvikling på egen tomt i Prestegårdsbakken Alta
Virksomhet/art/bransje:	Å utvikle eiendom for salg, og hva herved måtte stå i forbindelse med dette.
Næringskode(r):	41.109 Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Sist innsendte årsregnskap 2017
Styre:	
Styrets leder:	Bernt Nordby Skøien
Styremedlem:	Roald Johansen Jan-Ivar Alsén
Varamedlem:	Roar Otto Andersen Bjørn Johansen Anders Kåre Henriksen
Signatur:	Daglig leder og styrets leder i fellesskap eller daglig leder og to styremedlemmer i fellesskap.
Prokura:	Daglig leder alene.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 987 009 713 PRICEWATERHOUSECOOPERS AS Dronning Eufemias gate 8 0191 OSLO
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsførerselskap Organisasjonsnummer 993 606 650 BDO AS  Munkedamsveien 45A 0250 OSLO

.....  
  
.....  
Alta Boligprosjekt A/S

.....  
  
.....  
Alta kommune



13.2 Reguleringsplan – planid: 20050029

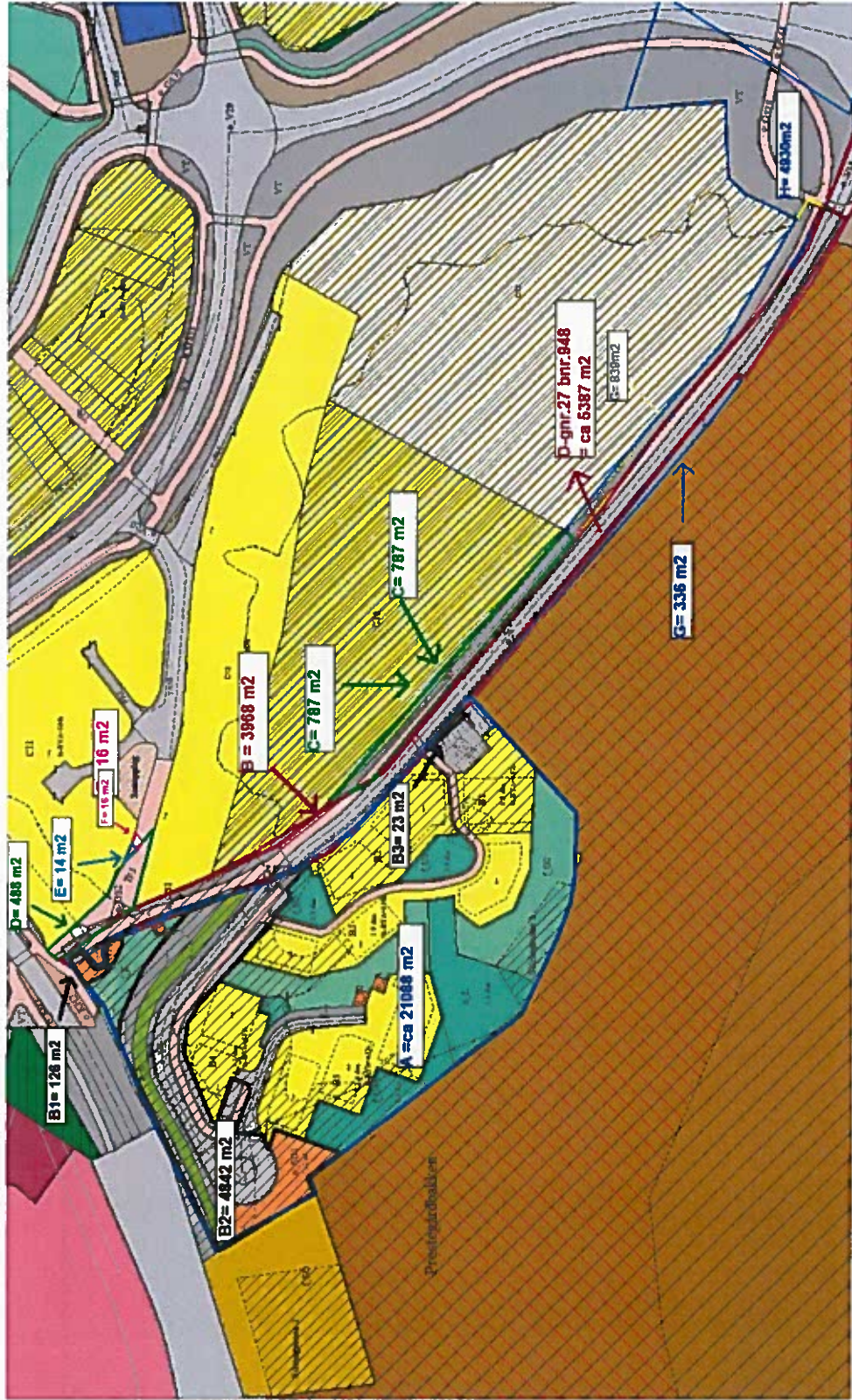


Alta boligprosjekt A/S

Alta kommune



### 13.3 Eiendomskart – Prestegårdsbakken boligområde



Kartutsnitt som viser parceller for deling i samsvar med reguleringsplan.

*Alta*  
Alta boligprosjekt A/S

*can*  
Alta kommune







**13.5 Prestegårdsbakken boligområde – motfylling mot E6**



.....  
*[Signature]*  
Alta boligprosjekt A/S

.....  
*[Signature]*  
Alta kommune

