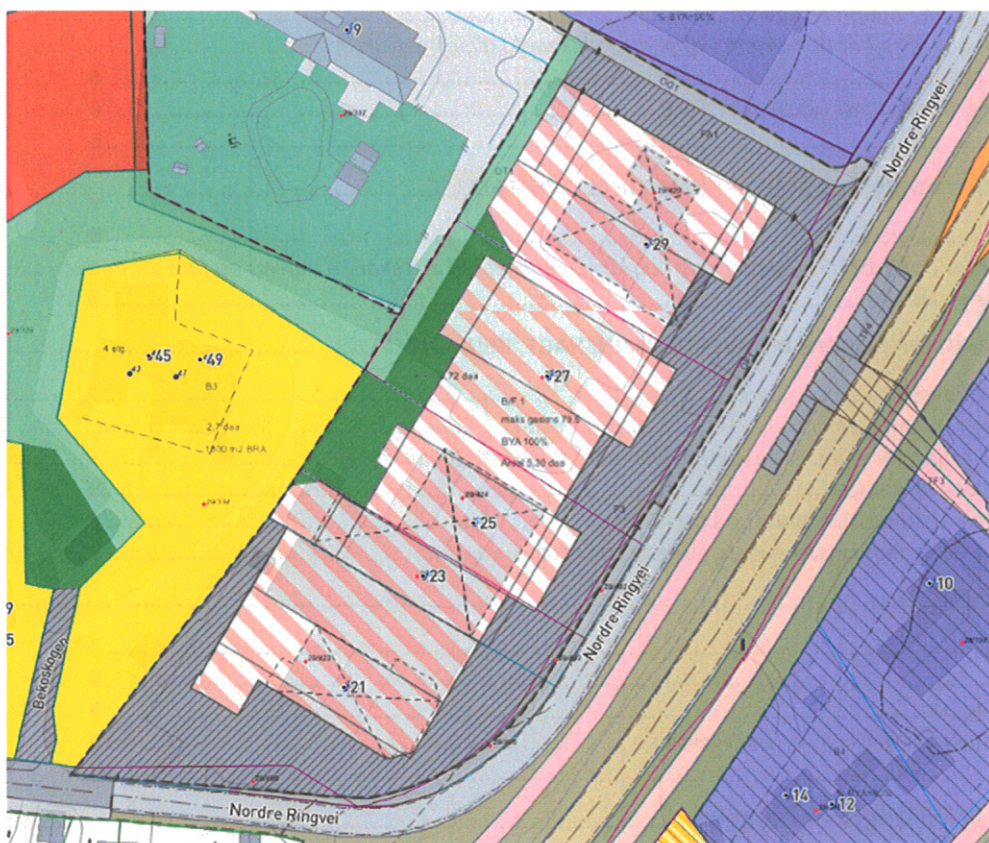


# UTBYGGINGSAVTALE

Opptur Invest AS  
og  
Alta kommune



Alta 15.2. 2022

## INNHALDSOVERSIKT

<b>BAKGRUNN FOR AVTALEN</b> .....	4
1.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL .....	4
1.2 FORMÅL OG INNHOLD .....	4
<b>GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE</b> .....	4
2.1 OMRÅDER SOM OMFATTES AV AVTALEN .....	4
2.2 UTVIKLINGEN AV OMRÅDET - FORUTSETNINGER .....	4
2.3 DEFINISJONER, FORKORTELSER .....	4
2.4 OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN .....	4
2.5 OPPFØLGING AV AVTALEN OG REGULERINGSPLAN .....	5
2.6 AVTALE OM TILVISNING .....	5
<b>BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT</b> .....	5
3.1 TOMTEGRUNN .....	5
3.1.1 Tomtegrunn - hjemmelshavere .....	5
3.1.2 Kommunal rettighet til framtidig drift og vedlikehold av infrastruktur .....	6
3.2 UTBYGGINGSTAKT .....	6
3.3 FORDELING AV BYGNINGSTYPER - FREMDRIFTSPLAN .....	6
3.4 RIGGPLAN .....	6
<b>ANSVARSFORDELING – MVA – GARANTI – KOMMUNAL OVERTAKELSE</b> .....	6
4.1 ALLMENT .....	6
4.2. Ansvar for opparbeiding/gjennomføring/drift/vedlikehold av tekniske anlegg og fellesområder .....	7
4.3 OVERDRAGELSE AV ANLEGG .....	7
<b>FORTAUSFORBINDELSE NORDRE RINGVEI TIL BARNEHAGE, BENEVNT OG1</b> .....	7
4.3.1 Merverdiavgift .....	7
4.4 Garanti og reklamasjonstid .....	8
4.5 Tilgang til grunn for veier, vann- avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg .....	8
4.6 SAMORDNING AV UTBYGGINGEN .....	8
4.7 PROSJEKTERING – KOMMUNAL KONTROLL OG DELTAKELSE .....	8
4.8 FERDIGSTILLELSE - KOMMUNAL OVERTAKELSE AV INFRASTRUKTUR .....	9
<b>VEIANLEGG – PARKERING</b> .....	9
5.1 ALLMENT .....	9
5.2 OMFANG .....	9
5.3 STEDLIG AVGRENSING .....	9
5.4 PARKERING – FRIKJØP PARKERING - SYKKELPARKERING .....	10
5.5 STANDARD .....	10
<b>VANN, AVLØP OG OVERVANN - FJERNVARME</b> .....	10
6.1 OMFANG .....	10
6.2 OMLEGGING LEDNINGSNETT FOR KOMMUNALT ANLEGG .....	10
6.3 PROSJEKTERING .....	10
6.4 TINGLYSNING AV FRAMTIDIG GRAVERETTIGHETER PÅ EIENDOMMENE .....	11
6.5 STANDARD .....	11
6.6 VANN- OG AVLØPSGEBYR .....	11
<b>LEKEPLASSER - UTEOMRÅDER</b> .....	11
7.2 SMÅBARNLEKEPLASS – NÆRLEKEPLASS - PROSJEKTERING .....	11
7.3 Organisering av drift og vedlikehold av lekeplasser og drift av fellesareal .....	11

7.4 GRENDELEKEPLASS .....	11
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE – IGANGSETTINGSTILLATELSE .....	12
OFFENTLIG ETTERSYN .....	12
IKRAFTREDELSE OG TVISTER .....	12

OM

UE R.d

## 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 30.03.2009, sak 22/09, vedtatt reguleringsplan for Nordre Ringvei 21, 23, 25, 27 og 29.

### 1.2 Formål og innhold

Utbyggingsavtalen skal sikre og definere plikter og rettigheter ved utbygging av områder i privat regi, herunder blant annet:

- At utviklingen av området skjer i samsvar med reguleringsplan og øvrige vedtatte kommunale planer og normer
- Avklare kostnadsfordeling og/eller finansiering ved tiltak hvor dette er aktuelt med kommunalt bidrag
- Avklare forutsetninger for tiltak ved opparbeiding, omlegging og reetablering av kommunaltekniske anlegg samt forutsetninger for fremtidig drift og vedlikehold av disse
- Ivareta plan- og bygningslovens krav om forholdsmessighet ved de kostnader som påføres tiltakshaver ved utbyggingen
- Ivareta øvrige forutsetninger som fremkommer av vedtak i kommunestyret mht utbyggingen

### 1.3 Parter

Avtalen inngås mellom Alta kommune, org.nr. 944588132, Postboks 1403, 9506 Alta heretter benevnt som «Kommunen» og Opptur Invest AS, org.nr. 896 325 132, Postboks 1004, 9503 Alta, heretter benevnt som «Utbygger»

## GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE

### 2.1 Områder som omfattes av avtalen

Utbyggingsområdet fremgår av reguleringsplanens plankart.

Utbyggingsavtalen skal være med å danne grunnlag for utbygging og utvikling av det regulerte området med tilhørende fellesområder, spesialområde, infrastruktur og veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplans arealdel, og kommunestyrets vedtak av 30.03.2009.

Avtalen skal videre, sammen med vedtatt reguleringsplan og andre gjeldende bestemmelser, danne grunnlag for gjennomføring av tekniske anlegg, andre anlegg og kommunestyrets forutsetninger, som er nødvendige for utbyggingen og som ikke nødvendigvis er avgrenset av reguleringsplanens grenser.

### 2.2 Utviklingen av området - forutsetninger

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

1. Reguleringsplan planid. 20050038 og endring av reguleringsplan, saksnr, DS 500/18
2. Områdeplan for Alta sentrum, plan id. 200060011
3. Kommuneplanens arealdel, plan id. 20100006
4. Kommunestyrets vedtak av 16.11.2020
5. Utbyggingsavtalen

### 2.3 Definisjoner, forkortelser

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

### 2.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan, etter avtale med kommunen, overdra sine rettigheter og plikter

4

i henhold til utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar, aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av området.

## 2.5 Oppfølging av avtalen og reguleringsplan

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.

Utbygger skal aktivt benytte denne avtale og reguleringsplan ved planlegging, prosjektering og utførelse av prosjektet.

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 utbyggingen medfører, skal Kommunen varsle Utbygger. Utbygger plikter å refundere Kommunen eventuelt utbetalt erstatning som Kommunen ikke er ansvarlig for.

## 2.6 Avtale om tilvisning

Partene har gjennomgått muligheter og vilkår for inngåelse av avtale om tilvisning av leiligheter. Avtale om tilvisning inngås som egen avtale mellom Utbygger, eller den som utpekes som byggherre for boliger i prosjektet, og Alta kommune.

Partene er enige om at det snarest skal inngås opsjonsavtale om tilvisning med formål å utvikle seniorboliger.

# BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT

## 3.1 Tomtegrunn

### 3.1.1 Tomtegrunn - hjemmelshavere

Hjemmelshaver	Gnr	Bnr	Ca areal i m2	Andel av total
Alta kommune	29	247	2 091	21,28 %
<b>Totalt Alta kommune</b>			<b>2 091</b>	<b>21,28 %</b>
Ruben Åsheim	29	420	2 879	29,52 %
<b>Totalt Ruben Åsheim</b>			<b>2 879</b>	<b>29,52 %</b>
Nordre Ringvei 23 AS	29	423	2 609	26,67 %
<b>Totalt N. Ringvei 23 AS</b>			<b>2 609</b>	<b>26,67 %</b>
AFE AS	29	424	1 330	13,6 %
AFE AS	29	425	673	6,88 %
<b>Totalt AFE AS</b>			<b>2 004</b>	<b>20,48 %</b>
Fefo (del)	29	1	200	2,05 %
<b>Totalt Fefo (del)</b>			<b>200</b>	<b>2,05 %</b>
<b>Totalsum</b>			<b>9 783</b>	<b>100,0 %</b>

Kommunen er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 29, bnr. 247. Utbygger gis opsjon på kjøp av kommunal eiendom. Opsjonen skal innløses innen søknad om rammetillatelse eller søknad om igangsettingstillatelse.

Opsjonen utløper senest 31.12.2022.

Kjøp av eiendommen reguleres i egen avtale om kjøp av eiendom.

Utbygger skal gi Kommunen melding om planlagt byggestart i god tid før søknad om byggestart fremmes slik at overskjøting kan gjennomføres innen søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse.

Dersom tiltak med bygging ikke er igangsatt innen utløp av opsjonen skal Utbygger overdra eiendommen tilbake til Kommunen. Kjøpesum returneres med netto innbetalt sum. Utbygger plikter å dekke alle omkostninger ved tilbakeføring av eiendommen.

### 3.1.2 Kommunal rettighet til framtidig drift og vedlikehold av infrastruktur

Ved bygging av infrastruktur, som skal overtas av Kommunen for framtidig drift og vedlikehold, plikter Utbygger å tinglyse rett til framtidig drift og vedlikehold av kommunal infrastruktur. Rettigheten skal tinglyses på alle eiendommer som ikke eies av Kommunen og hvor det gjennom utbyggingen er etablert kommunalteknisk infrastruktur.

### 3.2 Utbyggingstakt

I henhold til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser skal byggetrinn og utbyggingstakt fastsettes i utbyggingsavtalen, jfr. planbestemmelsenes rekkefølgekrav § 2.1, g.

Bygget skal inneholde forretninger i parkeringskjeller, forretningsareal i 1. etasje og boliger i 2. – 5. etasje, jfr. planbestemmelsenes § 3.1.1, d.

Utbygger har angitt følgende utbyggingstakt:

Trinn 1: Forretningsareal og parkeringskjeller i akse H – N, jfr. tegning A1-20 og A1-21, 18.09.2019

Trinn 2: Boligdel i akser over byggetrinn 1

Trinn 3: Forretningsdel og parkeringskjeller fra akse A – akse H

Trinn 4: Boligdel i akser over byggetrinn 3

Endringer i angitt fremdriftsplan skal meldes inn til Kommunen senest ved søknad om tillatelse til bygningsmessige tiltak på eiendommen.

### 3.3 Fordeling av bygningstyper - fremdriftsplan

I henhold til reguleringsplanen er prosjektet planlagt med inntil 80 leiligheter.

Byggets 1. etasje inneholder forretninger. I tillegg er det tillatt med forretningsareal i 2. etasje i lamell mot sør.

Endelig antall leiligheter samt forretningsareal i 2. etasje fastsettes i detaljprosjektering som også skal vise forutsatt variasjon i leilighetenes størrelse og være tilpasset krav til blant annet parkering og utomhusareal.

### 3.4 Riggplan

Tomt for utbyggingen er i Områdeplan for Alta sentrum del av område benevnt område C 15. I henhold til planbestemmelsene til områdeplanen, pkt. 2.1.4, b, kan 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. Kommunen anser utbyggingen som krevende i forhold til omgivelsene og bestemmelsen skal derfor følges i denne utbyggingen.

Riggplan skal utarbeides og oversendes Virksomhet kommunalteknikk for gjennomgang og godkjenning før søknad om igangsettingstillatelse leveres. Riggplan skal være vedlegg til slik søknad.

Dersom rigg blir plassert på kommunal eiendom skal dette avklares i egen avtale hvor blant annet arealets størrelse, varighet og gebyr for leie fastsettes. Dersom dette er aktuelt må Utbygger søke Kommunen v/ Grunnforvalter om leie i god tid før byggestart. Kartskisse med inntegnet riggormåde skal medfølge søknad.

## ANSVARSFORDELING – MVA – GARANTI – KOMMUNAL OVERTAKELSE

### 4.1 Allment

Utbygger forestår alt arbeid i tilknytning til planlegging, prosjektering og utbygging med tilhørende kommunaltekniske anlegg som vei, vann- og avløpsanlegg, m.m. Kostnadene dekkes av utbygger dersom annet ikke fremgår av denne avtale.

Utbygger er kjent med reguleringsplanens bestemmelser. Særskilt påpekes betydningen av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen inntatt i planbestemmelsenes § 2.1.

Rekkefølgebestemmelsene angir plikter som inntre:

- Før søknad om rammetillatelse
- Før søknad om igangsettingstillatelse

- Før søknad om brukstillatelse

Rekkefølgebestemmelsenes § 2.1, d stiller krav til utarbeidet VA-plan før utbyggingsavtale signeres. Partene er enige om at ferdig utarbeidet VA-plan skal innleveres Kommunen senes sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Kopi skal senest samtidig sendes Kommunen ved Avdeling kommunalteknikk.

Utbygger er kjent med at reguleringsplanens rekkefølgekrav legger rettslig bindende føringer for prosjektering og utbygging.

Rekkefølgekrav, og øvrige krav i reguleringsplanen, som kun har betydning for boligformål trenger ikke å oppfylles i byggetrinn 1. Krav knyttet til boligdel kan oppfylles når boligdel prosjekteres og planlegges gjennomført.

#### **4.2. Ansvar for opparbeiding/gjennomføring/drift/vedlikehold av tekniske anlegg og fellesområder**

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

Opparbeidelse av lek og friområder skal skje i tråd med Kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

Utbygger skal påse at eksisterende vegetasjon og trær i området mot Bekoskogen ikke blir skadet. Ved behov for tiltak som berører natur utenfor eiendommens grenser skal inngrep skje i samråd med Kommunen ved Avdeling for Miljø, park og idrett.

Ved graving i kommunal veigrunn utløses kravene i Kommunens vedtatte Graveforskrift.

#### **4.3 Overdragelse av anlegg**

Kommunen overtar veier og samleledninger/-anlegg for vann og avløp (spill- og overvann) etter avtale. Kommunen overtar ikke stikkledninger. Kommunen overtar ikke og har heller ikke fremtidig ansvar for drift og vedlikehold for øvrige anlegg innenfor feltet.

I samsvar med reguleringsplanens bestemmelser skal Kommunen overta følgende anlegg på grunnen:

- Fortausforbindelse Nordre Ringvei til barnehage, benevnt OG1
- Turveiforbindelse til Bekoskogen, benevnt OT1

I tillegg er fortau benevnt OF1 avsatt til offentlig formål. Partene er enige om at arealet skal tilpasses slik at det er tilgjengelig for senere bruk og tilknytning til planfri overgang E6 til sentrum.

Utbygger skal prosjektere anlegg for vann, avløp og overvann. Fullstendig prosjektert anlegg skal være innlevert og godkjent av Kommunen ved Avdeling kommunalteknikk før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse. Prosjekteringen skal omfatte anlegg for infrastruktur for hele utbyggingsområdet. Etter at godkjent prosjektering er gjennomført skal partene avtale hva Kommunen skal overta til for fremtidig drift og vedlikehold.

Anlegg som skal overtas av Kommunen overdras vederlagsfritt etter at disse er opparbeidet av Utbygger og godkjent overtakelsesforretning er gjennomført. Etter godkjent overtagelse er Kommunen ansvarlig for fremtidig drift og vedlikehold av anleggene.

##### **4.3.1 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.

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 for de krav som stilles til avtale om justeringsrett.

Dersom avtale om justeringsrett skal inngås plikter utbygger å overlevere komplett sett med anbudsdokumenter straks anbudskontrakt er inngått.

#### **4.4 Garanti og reklamasjonstid**

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

Utbygger/utførende entreprenør skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav, stille en bankgaranti på 10% av kontraktsummen for anlegg som skal overtas av kommunen.

For de anlegg som overtas av kommunen løper en garanti/reklamasjonsperiode på 5 år regnet fra den dato kommunen overtar anlegget. Garantien skal dekke mangler ved de anlegg kommunen skal overta. 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. Alta kommune skal motta kopi av signerte anbudsdokumenter straks disse er ferdig.

Når de aktuelle anleggene er overtatt reduseres sikkerheten 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 Alta kommune 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.

#### **4.5 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 ulemper for andre virksomheter i området.

#### **4.6 Samordning av utbyggingen**

Utbygger er ansvarlig for samordning av utbyggingen av ovennevnte forhold, spesielt mht vann/avløpsledninger og bygging av veier i forhold til omkringliggende virksomheter. Utbyggingen skal gjennomføres slik at det oppstår minst mulig ulempe for omkringliggende virksomheter, bebyggelse og beboere. Omkringliggende virksomheter skal ikke bli forhindret fra adkomst til sine lokaler.

Utbygger skal legge til rette for at flere nettleverandører gis mulighet til å tilby tjenester ved samordning av etablering av fiber/kabel for internett. Særlig anbefales dette i senere byggetrinn for boliger.

#### **4.7 Prosjektering – kommunal kontroll og deltakelse**

Forprosjekt VAO, endelig fastsatt VAO-plan og endelig prosjektert materiell i tilknytning til veier, grøntanlegg m.m, 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 som del av Alta sentrum.

Endringer som blir prosjektert i byggeperiode skal fortløpende oversendes i kopi til Kommunen, Virksomhet kommunalteknikk.

Kommunens gjennomgang, kontroll og overtakelse av anlegg innebærer ikke godkjenning og aksept av utførelse eller resultat. Ansvar for dette er utelukkende et forhold mellom utbygger, konsulent og entreprenør og kan ikke påberopes som fritakelse av ansvar i forbindelse med avklaring av ansvar for mangler ved anlegg.

#### **4.8 Ferdigstillelse - kommunal overtakelse av infrastruktur**

Anleggene skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for den bebyggelse de betjener. 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, utførende entreprenører og prosjekterende konsulent, for VVA, delta. Det skal føres protokoll og mangelliste ved befaringen. Mangelliste skal angi frist for utbedring. Mangler påvist ved ferdigbefaring skal utbedres innen overtakelse.

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 minimum 14 dager før overtakelsesforretning – fortrinnsvis sammen med innkalling til overtakelsesforretning. Kommunen skal gjennomgå og godkjenne komplett FDV-dokumentasjon før overtakelsesforretning gjennomføres. Manglende FDV-dokumentasjon er grunnlag for å nekte overtakelse.

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

### **VEIANLEGG – PARKERING**

#### **5.1 Allment**

Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert fortau, gatelys, kabelanlegg og overvannsanlegg som er nødvendig for de enkelte trinn i utbyggingen, skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.

Utbygger er kjent med at opparbeiding og ferdigstilling av anleggene er en forutsetning for brukstillatelse.

#### **5.2 Omfang**

Alle anlegg som inngår i reguleringsplanen skal opparbeides og bekostes av Utbygger.

Anlegg, som berøres av utbyggingen utenfor reguleringsplanens grenser, plikter Utbygger å sikre, omlegge eller reetablere.

#### **5.3 Stedlig avgrensing**

Anlegg for bygging av veier, parkering og parkeringsanlegg under grunnen samt tilhørende infrastruktur, fremgår av reguleringsplanen med avgrenset område nedfelt i reguleringskart. I reguleringsplanens rekkefølgekrav fremgår i tillegg plikt til etablering av krysningspunkt for fotgjengere og bestemmelse om fortau, jfr. planbestemmelsernes rekkefølgekrav § 2.1, e. Etablering og omfang av disse avklares med Kommunen, Avdeling kommunalteknikk i forbindelse med prosjektering av infrastruktur.

9  
KE Ri

Utbygger skal prosjektere, bygge og dekke kostnader ved de tiltak utbyggingen medfører. Tiltak skal varsles og gjennomføres på en slik måte at omkringliggende virksomheter, samt avvikling av trafikk i området blir berørt i minst mulig grad. Det skal legges stor vekt på at omkringliggende virksomheter i minst mulig grad skal påvirkes av ulemper i utbyggingsperioden mht sin daglige virksomhet og tilgang til lokaler. Det samme gjelder også avvikling av trafikk for både kjørende og myke trafikanter.

## 5.4 Parkering – frikjøp parkering - sykkelparkering

Planbestemmelsene fastsetter krav til bilparkering til kunder, ansatte og beboere. I den grad utbyggingen ikke dekker krav til parkering fullt ut kan resterende antall plasser frikjøpes.

Utbygger skal, senest sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse beregne krav til antall plasser i henhold til gjeldende norm for parkering.

I henhold til reguleringsplanen skal parkering til beboere og ansatte etableres i parkeringskjeller. Øvrig parkering til kunder løses på bakkeplan og gjennomfrikjøp. Frikjøp avklares i forbindelse med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse.

Frikjøp bilparkering foretas i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende gebyrregulativ. Frikjøp må være avklart og innbetalt innen det søkes om brukstillatelse i prosjektet. Frikjøp tillates gjennomført trinnvis i samsvar med trinnvis utbygging.

Utbygger skal videre tilrettelegge for sykkelparkering i samsvar med gjeldende bestemmelser. I samsvar med reguleringsplanens bestemmelser skal sykkelparkering fortrinnsvis etableres under tak eller med takoverbygg og sikre mulighet for låsing av sykkel.

## 5.5 Standard

Veianlegg, herunder også ment gangareal, fortau og grøntområde i tilknytning til veier, skal utformes i samsvar med vedtatt reguleringsplan og utføres etter kommunale krav i vedtatt veinorm 19.09.11 sak 66/11.

Prosjektering og utbygging av veianlegg skal koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i eller nær veianleggene, herunder bygg, avkjørsler, innganger, grøntanlegg, vann-, spillvanns- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele og tv, veilysanlegg samt fjernvarme- og søppelanlegg.

# VANN, AVLØP OG OVERVANN - FJERNVARME

## 6.1 Omfang

Alle anlegg som inngår i reguleringsplanen skal opparbeides og bekostes av utbygger.

Eksisterende anlegg som berøres av utbyggingen, også utenfor reguleringsplanens grenser, plikter utbygger å sikre, omlegge eller reetablere.

## 6.2 Omlegging ledningsnett for kommunalt anlegg

I henhold til kartutsnitt for kommunalt anlegg for VAO er del av kommunalt anlegg innenfor reguleringsplanens grenser og del av anlegg krysser planlagt bebyggelse. Partene er enige i at omlegging og reetablering av eksisterende anlegg skal gjennomføres fullt ut sammen med de tiltak utbyggingen medfører både i og utenfor reguleringsplanens grenser.

Nærmere avklaring av omlegging blir gjort i forbindelse prosjektering av ny infrastruktur.

## 6.3 Prosjektering

Komplett anlegg for VAO og øvrig infrastruktur på grunnen skal detaljprosjekteres før søknad om tillatelse til tiltak. Begge parter skal gjennomgå prosjekteringen. Kommunen ved fagetat Virksomhet kommunalteknikk skal ha rett til, og tid til, gjennomgang og kommentarer til prosjekteringen før tillatelse til tiltak gis.

## 6.4 Tinglysning av framtidig graverettigheter på eiendommene

Utbygger plikter å tinglyse framtidig rett for Alta kommune på alle eiendommer som ikke eies av Kommunen, og som berøres av kommunalt anlegg.

Rettigheten skal sikre Kommunen rett til bygging, drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med tilhørende innretninger. Det er en forutsetning at drift og vedlikehold utføres så skånsomt for terrenget og virksomheter, som berøres, som forholdene gjør det praktisk mulig. Etter at arbeidene er gjennomført skal Kommunen ved behov foreta slik opprydding som inngrepet medfører.

## 6.5 Standard

Vann- og avløpsanleggene skal utformes og utføres etter kommunale krav i vedtatt vann- og avløpsnorm:

Utbygger må søke om tilknytning. Kravene til stikkledninger og annet privat vann- og avløpsanlegg er gitt i kommunal abonnementsvilkår.

## 6.6 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 i samsvar med regelverket selv påkoste tilknytning og tilknytningsgebyr for både vann- og avløp.

## LEKEPLASSER - UTEOMRÅDER

### 7.1 Allment

Plan- og bygningsloven stiller krav til egnet, og tilstrekkelig uteoppholdsareal. Alta kommune har, i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer, fulgt dette opp med vedtak om norm for lekeplasser. Opparbeidelse av lek og uteoppholdsarealer/friområder skal skje i tråd med kommunens norm. Plikt til opparbeidelse av lekeplass og uteoppholdsareal er vedtatt som del av planbestemmelsenes rekkefølgekrav, jfr. planbestemmelsenes rekkefølgekrav § 2,1 c.

Erverv, planlegging, opparbeidelse og bekostning av disse skal utføres av utbygger.

Lekeplass skal opparbeides iht kommunens lekeplassnorm og være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for den første boenheten i prosjektet.

Ved inngåelse av tilvisningsavtale knyttet til seniorboliger bortfaller krav til lekeplasser og partene skal i fellesskap utarbeide plan for uteområder.

### 7.2 Småbarnslekeplass – nærlekeplass - prosjektering

Utbygger skal avsette areal, prosjektere og bygge lekeplasser i samsvar med vedtatt norm for lekeplasser, samt dekke kostnad ved tiltaket. Utbyggingen stiller krav til småbarnslekeplass og nærlekeplass.

Situasjonsplan over fellesareal, inkludert lekeplass, skal innsendes Alta kommune, Avd. Miljø, park og idrett, for godkjenning før søknad om brukstillatelse til boenhet. Situasjonsplanen skal vise innredning av lekeplass.

### 7.3 Organisering av drift og vedlikehold av lekeplasser og drift av fellesareal

Utbygger er ansvarlig for organisering, drift og vedlikehold av lekeplasser og fellesareal avsatt til boligdel inntil dette overtas av beboere.

### 7.4 Grendelekeplass

Utbygger skal bidra til utbygging av grendelekeplasser i kommunen ved innbetaling av en forholdsmessig andel tilsvarende kr. 6 390,- pr. boenhet, jfr. kommunens gebyrregulativ 2021.

Bidraget vil bli tilpasset antallet boenheter som bygges og faktureres fra Kommunen i forhold til tidspunkt for søknad om midlertidig brukstillatelse for boligdelen. Det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ, ved tidspunkt for søknad om brukstillatelse, vil bli lagt til grunn.

KE  
11  
Di

Beløpet skal være innbetalt i sin helhet før brukstillatelse gis for første leilighet i utbyggingens boligdel. Det tillates trinnvis innbetaling av bidrag pr. boligblokk til grendelekeplass i samsvar med trinnvis utbygging.

## SØKNAD OM RAMMETILLATELSE – IGANGSETTINGSTILLATELSE

Utbygger er kjent med at denne avtale skal være signert før søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan behandles.

## OFFENTLIG ETTERSYN

Utbyggingsavtalen skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager, jfr. plan- og bygningslovens §17-4.

## IKRAFTREDELSE 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 med Alta tingrett som verneting.

o0o

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

Alta 15.2.2022

  
Opptur Invest AS

  
Alta kommune