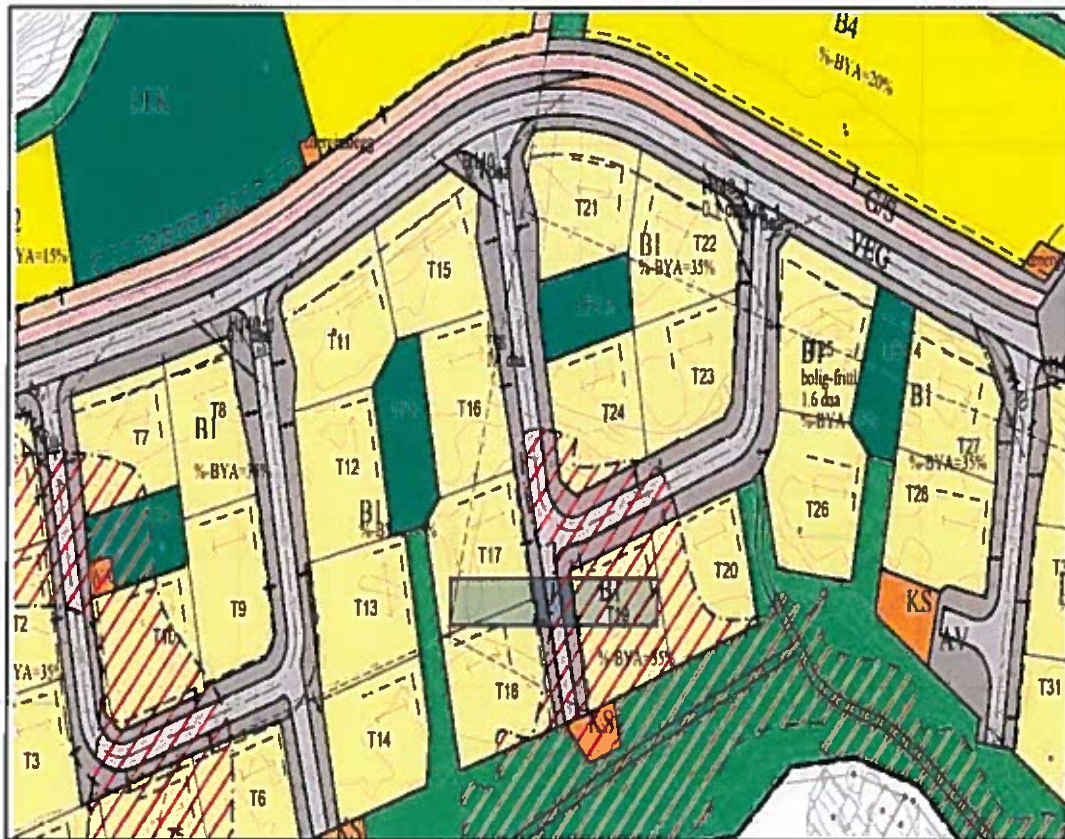


UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

RE EIENDOM A/S
OG
ALTA KOMMUNE
MHT

Holstbakken Øst boligområde
Planid:20050041



Januar 2019

INNHALDSOVERSIKT

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN	4
1.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL.....	4
1.2 FORMÅL OG INNHOLD.....	4
2. PARTER	4
3. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE	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 – ANSVAR FOR SKADER.....	5
4. KRYSSLØSNING FV13 – BEBYGGELSE – FREMDRIFT	5
4.1 UTBYGGINGSTAKT/-VOLUM OG FRAMDRIFT.....	5
4.1.1 Intensjonsavtale mellom RE eiendom og Alta kommune av 14.3.2007 – fordeling av areal ..	6
4.1.2 Rekkefølgebestemmelsene for Holstbakken Øst boligfelt.....	6
REKKEFØLGEBESTEMMELSENE FRAMGÅR AV BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER VEDTATT I KOMMUNESTYRETS VEDTAK AV 15.4.2013. OVENNEVNT OPPSETT HAR INNVIRKNING FOR NÅR ULIKE KRAV SKAL VÆRE INNFRIDD I FORM AV ØKONOMISK KOMPENSASJON.....	
4.2 TOMTEGRUNN - ØKONOMISKE BETINGELSER – REFUSJON AV MVA.....	7
4.2.1 Utbyggingskostnader for området- trinnvis utbygging.....	7
4.2.2 Tomtegrunn.....	7
4.2.3 Overføring/sammenføring av areal mellom hjemmelshavere.....	7
5. ANSVARSFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG	7
5.1 ALLMENT.....	7
5.2 ANSVAR FOR OPPARBEIDING/GJENNOMFØRING/DRIFT/VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE ANLEGG OG FELLESOMRÅDER ..	8
5.3 ORGANISERING AV FELLESAREAL/FUNKSJONER.....	8
5.4 OVERDRAGELSE AV ANLEGG/TOMTEAREAL.....	8
5.5 MERVERDIAGIFT – REFUSJON ETTER PBL. KAP. 18.....	8
5.6 GARANTI - REKLAMASJONSTID.....	8
5.6.1 Garantiberegning – garanti etter overtakelse.....	9
5.7 TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN- AVLØPSLEDNINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG.....	9
5.7.1 Samordning av utbygging av vei, vann, avløp og forsyning til området.....	9
5.7.2 Fiberanlegg til anlegget.....	9
5.8 OVERSKUDDSMASSE.....	9
5.9 RIGGPLAN OG TRANSPORTPLAN.....	9
6. VEIANLEGG	9
6.1 STANDARD.....	9
6.1.1 Veinorm.....	10
6.1.2 Veilysnorm.....	10
6.2 OMFANG.....	10
6.2.1 Samlevei – kjørevei, gang- og sykkelvei langs veien.....	10
6.3 GODKJENNING OG OVERTAKELSE.....	10
7. VANN, AVLØP OG OVERVANN	11
7.1 VA-ANLEGG.....	11
7.1.1 Overtakelse av vann- og avløpsnett.....	11
7.1.2 Overvannsledning.....	11
7.1.3 Godkjenning av planer.....	11
7.2 ANSVAR FOR PLANLEGGING OG GJENNOMFØRING.....	11
7.2.1 Tinglysing av framtidige graverettigheter på eiendommene.....	11
7.3 STANDARD.....	11
7.4 GODKJENNING OG OVERTAKELSE.....	12

7.5	VANN- OG AVLØPSGEBYR.....	12
8.	SMÅBARN-,NÆR- OG GRENDELEKEPLASSER.....	12
8.1	SMÅBARNLEKEPLASSER OG FELLESAREAL	13
8.1.1	Organisering av småbarnslekeplasser og fellesareal	13
8.1.2	Opparbeidelse av grendelekeplass/skilekeanlegg i Knudsendalen.....	13
9.	BOLIGSOSIALE TILTAK.....	13
10.	INNBETALING AV ANLEGGSBIDRAG OG FRIKJØP LEKEPLASS.....	13
11.	FORDELING AV KOSTNADER – FAKTURERING - FORSINKELSESERENTE	14
12.	IGANGSETTELSESTILLATELSE.....	14
13.	OFFENTLIG ETTERSYN.....	14
14.	AVTALENS VARIGHET OG TVISTER	14
15.	VEDLEGG – OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET MHT RE-EIENDOM A/S.....	16
16.	VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG.....	17
16.1	PLANKART – PLANID: 20050041 – REGULERINGSPLAN MED DAGENS EIENDOMSGRENSER.....	17
16.2	EIENDOMSKART – OVERFØRING AREAL MELLOM ULIKE HJEMMELSHAVERNE	18
16.3	FRADELINGER SOM MÅ GJENNOMFØRES VED OVERFØRING AV AREAL MELLOM PARTENE	18
16.3	OVERFØRING AREAL MELLOM DE ULIKE HJEMMELSHAVERNE	19
16.4	KART – B1 - FORDELING AV TOMTER MELLOM RE-EIENDOM OG ALTA KOMMUNE.....	20
16.5	KART – KART OVER VA ANLEGG I OMRÅDET.....	21

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (2011 – 2030) vedtatt 22.06.11 setter rammer og retningslinjer for planlegging og utbygging i Alta kommune.

1.2 Formål og innhold

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i henhold til 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 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.990 050 740 Re Eiendom A/S, Postboks 1128, 9504 Alta, heretter benevnt som "utbygger".

Når begrepet utbygger fremgår i denne avtale er dette å anse som RE Eiendom AS.

3. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE

3.1 Områder som omfattes av avtalen

Utbyggingsavtalen skal være med å danne grunnlag for utbygging og utvikling av planid. 20050041 Holstbakken Øst boligfelt med tilhørende fellesområder, spesialområder og veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplans arealdel, og kommunestyrets vedtak av 15.4.2013

Avtalen skal videre danne grunnlag for fordeling av areal og gjennomføring av nødvendige 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. Reguleringsplanen - Kommunestyrets vedtak av 15.4.13, sak 28/13
2. Planendringer
3. Kommuneplanens arealdel m/bestemmelser
4. Utbyggingsavtalen
5. Intensjonsavtale datert 14.3.2007

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 gjestående utvikling av området.

KE
.....

.....
RE Eiendom A/S

BAH
.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

3.5 Oppfølging av avtalen – ansvar for skader

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. KRYSSLØSNING FV13 – BEBYGGELSE – FREMDRIFT

4.1 Utbyggingstakt/-volum og framdrift

I saksframlegget til kommunestyret framgår følgende:

Økonomiske konsekvenser:

Det foreligger en intensjonsavtale om makebytte, kjøp av grunn, og utbygging av eiendommene som blant annet vil danne utgangspunkt for en videre utbyggingsavtale. Gjennom denne avtalen vil det bli avklart hvor mange kommunale boligtomter feltet vil utløse.

Utbedring av vegkrysset mellom Holstbakkveien og fv 13/Aronnesvegen, vil måtte bli et spleiselag mellom *utbyggere*, Alta kommune og Statens Vegvesen. Dette gjelder de utbyggere som har knyttet seg og vil knytte seg inn på Holstbakkveien (Aronnes Hageby, Skogmo, Holstbakken mv.). Bidrag til dette må sikres i de enkelte utbyggingsavtaler mellom Alta kommune og utbyggere.

Vurdering:

Det vurderes som svært positivt å få realisert planforslaget med tanke på det store presset på boligmarkedet i Alta. Planen legger opp til om lag 135 nye boenheter, der man også legger til rette for utleieleiligheter, noe som anses som positivt med tanke på beliggenhet med relativ nærhet til sentrum, samt å oppfylle målsettinger i boligsosial handlingsplan.

I samråd med Statens Vegvesen ble det i 2007 bestemt at utbygger skal yte anleggsbidrag med kr.10 000,- pr. boenhet. Anleggsbidrag videreføres oppjustert i samsvar med SSB konsumprisindeks med utgangspunkt 1.1.2010.

Anleggsbidraget faktureres som angitt i pkt. 10 i denne avtale i samsvar med faktisk antall boenheter som bygges.

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

Totalt får en da følgende utbyggingsmuligheter:

B 1	31	eneboliger + 31 utleienheter
B 2	4	boenheter
B 3	30 - 40	"
B 4	30- 35	"
B 5	4	"

Sum: 135 boenheter

KE

RE Eiendom A/S

BAAH

Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

4.1.1 Intensjonsavtale mellom RE eiendom og Alta kommune av 14.3.2007 – fordeling av areal

Intensjonsavtale av 14.3.2007 danner utgangspunkt for partenes fordeling av areal innenfor reguleringsplanens grenser. Partene er kjent med avtalens innhold og dens rettigheter og plikter. Partene er enige om at Alta kommune skal beholde følgende tomter i henhold til reguleringskart datert 15.4.2013, jfr. vedlegg Kart B1: Tomt nr. 4-14. I tillegg beholder Alta kommune felt B5.

Med grunnlag i partenes intensjonsavtale av 14.3.2007 er partene enige i at kostnader skal fordeles i samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 18. Kostnader skal fordeles i samsvar med pbl. § 18-7 slik at 50 % av kostnader fordeles på areal og 50% fordeles på grad av utnytting, jfr. pkt. 11.

Partene skal, med utgangspunkt i intensjonsavtalen, i fellesskap gjennomgå anbud for opparbeidelse av infrastruktur og avtale hvilke kostnader som er gjenstand for fordeling.

4.1.2 Rekkefølgebestemmelsene for Holstbakken Øst boligfelt

Rekkefølgebestemmelsene framgår av bestemmelser og retningslinjer vedtatt i kommunestyrets vedtak av 15.4.2013. Ovennevnte oppsett har innvirkning for når ulike krav skal være innfridd i form av økonomisk kompensasjon.

Av rekkefølgebestemmelsernes punkt 3.4 framgår at før det kan gis igangsettelsestillatelse for anlegg innenfor planområdet må følgende være på plass:

3.4. Rekkefølgekrav (jfr § 12-7 nr 10).	
Bestemmelser	Retningslinjer
a) Det vil ikke bli gitt igangsettelsestillatelse for søknadpliktige tiltak etter pbl. § 20-1 for hvert enkelt utbyggingsfelt før det foreligger brukstillatelse for VVA – inkl gangveger.	Intensjonen er å sikre at lokalisering av bolig og uteområder skal sees i sammenheng med plassering og dimensjonering av VVA og gangstier for å sikre bokvalitetene i planområdet.
b) Det vil ikke bli gitt igangsettelsestillatelse for tiltak etter pbl. § 20-1 før lekeplasser og grendelekeplass er opparbeidet.	Intensjonen er at boligområder skal ha sikret og opparbeidet areal for barn og unge før boligene bygges.
c) Vegkryss mellom Holstaleta og fv. 13 skal utbedres før det gis tillatelse til utbygging av boligfeltene. Ansvar for utbygging og fordeling av kostnader, samt ansvaret for drift og vedlikehold skal inngå i en utbyggingsavtale mellom partene.	Intensjonen med denne bestemmelsen er å sikre god trafikkavvikling inn og ut av boligfeltet som ikke skaper trafikkfarlige situasjoner og god flyt.
d) Gjerde etter 3.2.2. skal være oppført før brukstillatelse gis.	

RE Eiendom AS er kjent med at rekkefølgekrav må være oppfylt ved opparbeidelse/gjennomføring av tiltakene og at kommunal godkjenning er nødvendig før det gis tillatelse til igangsettelse etter plan og bygningslovens § 20-1 og dels før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i området. For øvrig vises det til de øvrige reguleringsbestemmelsene.

Vedrørende planbestemmelsernes rekkefølgekrav er partene enige om at RE Eiendom AS skal søke endring av planbestemmelsernes rekkefølgekrav pkt. 3.4, b og c samt pkt. 4.1.8.

KIE



RE Eiendom A/S

BAH

Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

4.2 Tomtegrunn - økonomiske betingelser – refusjon av mva

4.2.1 Utbyggingskostnader for området- trinnvis utbygging

Totale anleggskostnader - fordelt på boligområdet		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		Totale anleggskostnader i kroner ekskl. mva		Herav fordelt på anlegg som kommunen skal overta vederlagsfritt							
Område	Tekst	A	B	C	D	E	F	G	H	Totalt i kr C-H	
				Vannanlegg	Avløpsanlegg	Vei-anlegg	Vei-utførelse	Ørent anlegg	Kabelanlegg		
B1 - B5	1-Planlegging	630 643		181 330	181 330	181 330	15 991	15 991	63 671	630 643	
B1 - B5	2-Grunnundersøkelser	40 000								40 000	
B1 - B5	3-Opparbeid vann	1 894 090		1 894 890						1 894 890	
B1 - B5	4-Opparbeid avløp, overvannsledning	3 895 581			3 895 581					3 895 581	
B1 - B5	5-Opparbeid vei, gang- og sykkelvei	5 021 275				5 021 275				5 021 275	
B1 - B5	6-Asfaltering veier, g/s-vei, kabelanlegg	3 534 418					2 114 425		1 419 993	3 534 418	
B1 - B5	7-Grunnanlegg - Løsepasser mm	1 330 800						100 000		100 000	
Totalt B1-B5		17 291 807		2 076 220	4 078 911	6 102 605	2 130 418	115 991	1 483 984	16 025 007	

Kostnadene med anlegg som kommunen skal overta, jfr. ovennevnte oppsett er utarbeidet og fordelt med basis i fordeling på de enkelte anleggsgrupper.

Kostnadene i kolonne 3 til 8 er stipulert i samsvar med tilbud og vil danne grunnlag for beregning av garantistillelse for anlegg som kommunen skal overta og danne utgangspunkt for avtale om justering av mva, jfr. punkt 5.5. og 5.6.

4.2.2 Tomtegrunn

Utbyggingsområdet og hjemmelsforholdene mht Holstbakken Øst boligfelt, som berøres, framgår av vedleggene 16.1 – 16.4.

RE Eiendom AS har delegert myndighet til Alta kommune mht fradeling av arealene med basis i oppsettet under punktene 16.1 til 16.4.

Alta kommune foretar fradelingene og utbygger dekker alle kostnader med fradelingene av areal iht punktene 16.1. til 16.4.

RE Eiendom AS er innforstått med at grunnverv, for hele området som skal bygges ut, skal være avklart før det søkes om igangsettelsestillatelse.

4.2.3 Overføring/sammenføring av areal mellom hjemmelshavere

Se kart under punkt 16.2 til 16.3. Utbygger dekker kostnadene med fradeling/tinglysing og overføring av arealene.

5. ANSVARFORDELING – 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 mm. Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gatelys, kabelanlegg og overvann som berøres av utbyggingen, skal opparbeides, reetableres, omlegges eller sikres. Kostnadene dekkes av utbygger.

KE

 S.T.

 RE Eiendom A/S

B.M.H.

 Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

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, gateløp, 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.

5.3 Organisering av fellesareal/funksjoner

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for framtidig organisering av drift og vedlikehold av fellesareal/funksjoner.

Organiseringen kan være pliktig medlemskap i et sameie/vel-/huseierforening eller et borettslag for framtidige hjemmelshavere i feltet. I dette ligger det også en plikt til å dekke utgiftene. Plikten skal tinglyses på alle gårds- og bruksnummer eller eierseksjoner eller borettsleiligheter som blir bebygget.

I den grad dette ikke opprettes vil ansvaret for drift og vedlikehold for framtiden tilligge utbygger.

5.4 Overdragelse av anlegg/tomteareal

Kommunen overtar hovedledninger for vann- og avløp samt kjøreveier og gang/sykkelvei med kabelanlegg innenfor reguleringsplanens grenser.

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

5.5 Merverdiavgift – Refusjon etter pbl. kap. 18

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. RE Eiendom AS er gjort kjent med krav til avtalens innhold og de krav som stilles til oppsett og dokumentasjon som grunnlag for inngåelse av justeringsavtale.

RE Eiendom AS vil kreve vedtak om refusjon etter pbl. kap.18. Kravet vil gjelde dekning av kostnader til opparbeiding av veitrasé og kabelanlegg tilhørende veien. Refusjonspliktig areal vil være eiendommer som er avsatt til boligformål kalt Hoppbakken Vest.

Utbygger skal sende søknad om refusjon til Alta kommune i tråd med pbl. kap. 18 og forskrift om byggesak 26.3.2010, nr. 488 kap.17.

5.6 Garanti - reklamasjonstid

Utbygger må stille bankgaranti for anleggsdeler AK skal overta. Garantien skal være på plass før igangsettelsestillatelse for anlegg gis og skal være gjeldende for alle anlegg som skal overtas av kommunen.

Garantien skal dekke periode for utførelse samt reklamasjonsperiode på 5 år fra tidspunkt for overtakelse.

V.E
.....

.....
RE Eiendom A/S


.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

Utbygger/utførende entreprenør skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav, stille en bankgaranti på 10% av kontraktssummen for anlegg som skal overtas av kommunen. Garantidokumentet skal oversendes Alta kommune i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

5.6.1 Garantiberegning – garanti etter overtakelse

Garantisummen fastsettes etter at anbud er avklart. Utbygger er ansvarlig for å dokumentere kostnadene. Anbudsdokument skal legges fram for kommunen straks det foreligger. Mangel på godkjent dokumentasjon og garanti medfører at anleggene ikke overtas av kommunen.

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

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

5.7 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.

5.7.1 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 veier i området.

5.7.2 Fiberanlegg til anlegget.

Utbygger bør legge til rette for at flere kabelselskap for framtiden kan tilby fibernett til framtidige brukere/leieboere.

5.8 Overskuddsmasse

Utbygger er ansvarlig for at overskuddsmasser deponeres forsvarlig på godkjente deponi.

5.9 Riggplan og transportplan

Riggplanen skal vise riggplass ved bygging av anlegget. Planen skal også vise eventuell oppstilling av faste eller mobile kraner. I tillegg skal det utarbeides transportplan for inn- og uttransport av materiell og masser langs offentlige veier til anlegget. Planen må etter at den er utarbeidet forelegges Virksomhet kommunalteknikk for godkjenning. Godkjent plan skal være en del av søknad om igangsettelse.

6. VEIANLEGG

6.1 Standard

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

Prosjektering og utbygging av veianleggene 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, veilys- og søppelanlegg.

KE

RE Eiendom A/S

BAH

Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

6.1.1 Veinorm

Veianleggene skal utformes i tråd med vedtaket av 2.3.2011 og utføres etter kommunale krav i vedtatt veinorm. I den forbindelse vises det til normen som er på kommunens hjemmeside, jfr. linken nedenfor.

<https://www.alta.kommune.no/innfoering-av-forskrift-om-kommunal-veinorm-i-alta-kommune.4968196-75146.html>

I tillegg gjelder Statens veivesens veinormer.

6.1.2 Veilysnorm

Kommunen har også utarbeidet en gatelysnorm. Her vises det til kommunens hjemmeside, jfr linken nedenfor:

<https://www.alta.kommune.no/veilysnorm-for-alta-kommune.5853530-60024.html>

6.2 Omfang

6.2.1 Samlevei – kjørevei, gang- og sykkelvei langs veien

I forbindelse med utbyggingen i området vises det til rekkefølgebestemmelsene punkt 3.4, og denne avtale, punktene 5,1, 5.2 og 16.2 til 16.4.

Utbygger står for planlegging, opparbeiding og dekker kostnader ved anleggene.

Utbygger dekker kostnader med erverv, fradelinger og tinglysing. Utbygger har gitt fullmakt til Alta kommune til å gjennomføre delingene i tråd med oppsettet. Alta kommune har iverksatt oppstart for gjennomføring av delinger.

Asfaltering av veiene skal skje senest 2 år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt mht første boenhet i feltet - senest innen første barmarks sesong. Ved vurdering av asfaltering skal det allikevel tas hensyn til varigheten av utbygging i feltet slik at unødig slitasje av anleggstrafikk på asfaltert vei unngås. Ved utsatt asfaltering skal det gjøres midlertidige tiltak på vei.

For øvrig skal de øvrige punktene i rekkefølgebestemmelsene opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse til 1. bygg.


Etter at anleggene er opparbeidet, godkjent og overtatt av kommunen overtar også kommunen drifts- og vedlikeholdsansvaret for den del som skal være offentlig.

6.3 Godkjenning og overtakelse

Plan for anlegg skal godkjennes av kommunen, Virksomhet kommunalteknikk, før igangsettelsestillatelse kan gis. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg være i drift. Utbygger er innforstått med, og aksepterer, at kommunens godkjenning av prosjekteringsgrunnlag, ikke innebærer ansvarsfritak overfor utbygger, eller prosjekterende, for feil i prosjekteringen eller utførelsen.

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 mangler og gjenstående arbeider som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen nærmere fastsatt frist, og før anleggene overtas.

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til overtagelsesforretning når han finner det aktuelt. Utbygger sender dokumentasjon til Alta kommune, Virksomhet kommunalteknikk for godkjenning i god tid før overtagelsesforretning.

KE
.....

.....
RE Eiendom A/S

BAH
.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

Utbygger dekker kostnadene med inntil 2 uanmeldte og uavhengige kontroller av utførelsen av anlegg i perioden fra igangsettelsestillatelse til ferdigstilling. Kontroll kan foretas av innleid konsulent som velges av Alta kommune.

7. VANN, AVLØP OG OVERVANN

7.1 VA-anlegg

Kostnad mht VA beregnes med basis i tallene som framkommer i punkt 4.2.1.

Kostnad justeres etter at sluttoppgjør er foretatt. Når det gjelder de enkelte punktene vises det til kartet under punkt 16.5.

7.1.1 Overtakelse av vann- og avløpsnett

Utbygger planlegger, opparbeider, omlegger og finansierer alle anlegg for vann, avløp, spillvann og overvann inntil et gitt tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett.

Etter at anleggene er opparbeidet og godkjent av kommunen overtar Alta kommune anlegget vederlagsfritt for framtidig drift og vedlikehold. Alta kommune overtar ikke stikkledninger frem til og med tilkobling hovedledning.

7.1.2 Overvannsledning

Se samme VA plan som under punkt 16.5. Endelig avklaring skjer først etter at oppdatert VA plan for område foreligger og er godkjent av Virksomhet kommunalteknikk.

7.1.3 Godkjenning av planer

Utbygger er ansvarlig for innhenting av anbud. Alta kommune, Virksomhet kommunalteknikk, skal godkjenne detaljplanen før anbud innhentes.

Anbudsdokumenter skal oppdeles i henhold til oppsettet under punkt 4.2.1. Anbudsdokumentene og regnskapsdata må tilrettelegges slik at det er mulig å identifisere fordeling av utgiftene med basis i ovennevnte oppsett.

7.2 Ansvar for planlegging og gjennomføring

Tinglysing av framtidige graverettigheter på eiendommen.

Det skal tinglyses framtidige graverettigheter til anlegg, drift og vedlikehold av vei, vann-/avløpsledning med tilhørende innretninger over nevnte eiendommer. Rettigheten skal også gjelde alle de nye tomtene som er i området.

Alta kommune er ansvarlig for tinglysing av rettighetene med basis i delegert fullmakt fra utbygger.

7.3 Standard

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

Utbygger må søke om tilknytning.

Kravene til stikkledninger og annet privat vann- og avløpsanlegg er gitt i abonnementsvilkårene, jmfør:

KE
.....

RE Eiendom A/S


.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

<http://www.alta.kommune.no/reviderte.abonnementsvilkaar-for-vann%20og%20avløp.4586302.html>

Planlegging og bygging av vann- og avløpsanlegg må samkjøres med veier, gangstier, kabler og øvrige anlegg.

7.4 Godkjenning og overtakelse

Plan for anlegg skal godkjennes av kommunen, Virksomhet kommunalteknikk, før igangsettelsestillatelse for byggene er innvilget. Overtakelse av anlegg skal gjennomføres før igangsettelse innvilges. Utbygger er innforstått med, og aksepterer, at kommunens godkjenning av prosjekteringsgrunnlag, ikke innebærer ansvarsfritak overfor utbygger, eller prosjekterende, for feil i prosjekteringen eller utførelsen.

I forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse for oppføring av 1. bygg skal det følge undertegnet protokoll fra overtakelsesforretning. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg være i drift.

Det skal holdes egen ferdigbefaring. Utbygger/ansvarlig søker innkaller til ferdigbefaring. Eventuelle mangler eller gjenstående arbeider som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen nærmere fastsatt frist, og før anleggene overtas.

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til overtakelsesforretning når han finner det aktuelt. Driftsklart vann- og avløpsnett betinger at:

- Alle deler av nettet er bygget.
- Mindre mangler og gjenstående arbeider 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 mm er rensset med rensplugger, øvrige vannledninger er spylt.
- Prøving og dokumentering gjelder også den private delen av tilførselsledninger. Herunder også kloring av anlegget.

Ansvarlig søker samler og sender sluttdokumentasjon i én forsendelse til Alta kommune, Virksomhet for Kommunalteknikk for godkjenning, jfr Alta kommunes VA-norm, veinorm og veilysnorm. Dokumentasjon oversendes samlet, og i god tid, før ferdigbefaring.

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. SMÅBARN- OG GRENDELEKEPLASSER

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av friområdene vises det til planbestemmelsen punkt 4.2.1 og vedlegg i kommuneplanens arealdel. Lekeplassene opparbeides ihht kommunens norm for lekeplasser.

Lek 1 - 4 skal være ferdig opparbeidet senest ved tidspunkt for søknad om brukstillatelse til første bolig i felt B1.


RE Eiendom A/S


Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

Småbarnslekeplasser i konsentrerte felt skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse til første boenhet i de enkelte felt.

8.1 Småbarnslekeplasser og fellesareal.

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av småbarnslekeplasser vises det til planbestemmelsene, punkt 3.2 og 3.4b.

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

8.1.1 Organisering av småbarnslekeplasser og fellesareal

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for organisering av eierskap, drift og vedlikehold for lekeplasser og fellesareal, jfr. punkt 5.3. Organisering av løsning for drift og vedlikehold må være avklart før det gis brukstillatelse til bolig i de enkelte feltene som bygges.

Arealene fradeles med basis i oppsettet under punktene 16.4. Kostnader dekkes av utbygger.

8.1.2 Opparbeidelse av grendelekeplass/skilekeanlegg i Knudsendalen

Alta kommune er ansvarlig for opparbeidelse, og dekning av kostnader, ved opparbeidelse av Knudsendalen, jfr. planbestemmelsenes rekkefølgekrav punkt 3.4.b.

Partene er enige om at RE Eiendom AS fritas for forpliktelse til dekning av kostnader mot frikjøp av grendelekeplass. Frikjøp foretas i samsvar med Alta kommunes gebyrregulativ. Frikjøp iht gebyrregulativet skal være dokumentert innbetalt til Alta kommune innen første søknad om midlertidig brukstillatelse for bolig i boligfeltet.

9. BOLIGSOSIALE TILTAK



Alta kommune vil inntil annen beskjed er gitt av rådmannen, betinge seg rett til kjøp av 10 % av tomter/leilighetene for videresalg/-formidling til prioriterte grupper iht kommunens boligsosiale handlingsplan.

10. INNBETALING AV ANLEGGSBIDRAG OG FRIKJØP LEKEPLASS

Totale kostnader

Punktene	Tekst	Totalt Beløp i kroner	Oppgjørstids-punkt
Anleggsbidrag pkt. 4.1	Anleggsbidrag veikryss Aronnesv.-Holstsletta	1 201 900	Innen overtakelse VA-anlegg
Frikjøp lek pkt. 8.1.2	Frikjøp grendelekeplass	506 540	Innen søknad om brukstillatelse første bolig
	Sum innbetalinger	1 708 440	

Ovennevnte oppsett viser innbetaling beregnet etter konsumprisindeks november 2018 gjeldende bidrag til veikryss og gebyr grendelekeplass i henhold til kommunen gebyrregulativ for 2018.


.....

.....
RE Eiendom A/S


.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

Endelig størrelse på bidrag, som vil måtte skje med basis i de forutsetningene som fremkommer i utbyggingsavtalen, jfr. punktene 4.1 og 8.1.2, blir justert i samsvar med gjeldende satser, og i forhold til faktisk antall bygde enheter, ved tidspunkt for utstedelse av faktura.

Utbygger må gi beskjed til kommunen, når det innkalles til overtakelsesforretning for kommunal overtakelse av VA-anlegg, og når søknad om midlertidig brukstillatelse for den første boenhet fremmes, slik at faktura kan utstedes.

11. FORDELING AV KOSTNADER – FAKTURERING - FORSINKELSESERENTE

Partene er enige om følgende fordeling av utbyggingskostnader som skal fordeles mellom partene:

Alta kommune skal betale: 25,11 %
RE Eiendom AS skal betale: 74,89 %

Utbygger skal fakturere Alta kommune for kommunens andel av utbyggingskostnader i samsvar med denne avtale og intensjonsavtale signert 14.3.2007. Krav skal være dokumentert med bilag og godkjent fremdrift. Partene er enige om at fakturering skal foretas i samsvar med pkt. 13 i intensjonsavtalen.

Betalingsfrist fra mottatt krav er 20 dager.

Renter ved forsinket betaling fastsettes i medhold av lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.1976.

Kostnader ved utførelse av stikkledninger er ikke gjenstand for fordeling. Anbudskontrakt vedrørende VVA skal tilpasses slik at kostnader ved utførelse av stikkledninger til de enkelte tomter skal faktureres særskilt til tomteeier.

Partene skal, snarest mulig etter signering av denne avtale, lage en oversikt over tidligere prosjekteringskostnader som er gjenstand for fordeling og påløpt frem til anleggsstart.

12. IGANGSETTELSESTILLATELSE

Utbygger ønsker raskest mulig å komme i gang og i den forbindelse ble det reist spørsmål om hva som må til for å få en raskest mulig framdrift.

For å få igangsettelsestillatelse må en godkjent og undertegnet utbyggingsavtale, riggplan og garanti foreligge og søknaden i tråd med gjeldende rekkefølgekrav i bestemmelsene.


13. OFFENTLIG ETTERSYN

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

14. AVTALENS VARIGHET OG TVISTER

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

Eventuelle tvister vedrørende denne avtalen skal fortrinnsvis løses i minnelighet. I mangel av minnelig løsning løses tvist ved ordinær domstolsbehandling.

KE
.....

.....
RE Eiendom A/S

BH
.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

o0o

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

Alta, 17. januar 2019



Kurt Evjan Ek
Styrets leder

Alta, 14. januar 2019



Bjørn-Atle Hansen
Alta kommune



Gøran Romsdal
Daglig leder

KE
.....

.....
RE Eiendom A/S

BAH
.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom RE-Eiendom AS og Alta kommune

15. VEDLEGG – OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET MHT RE-EIENDOM A/S.

	Brønnøysundregistrene
Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret	
Organisasjonsnummer:	990 050 740
Navn/foretaksnavn:	RE-EIENDOM AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Raipasveien 26 9516 ALTA
Kommune:	ALTA
Postadresse:	Postboks 1128 9504 ALTA
Registrert i Enhetsregisteret:	14.08.2006
Stiftelsesdato:	06.07.2006
Daglig leder/ adm.dirigtor:	Goran Romsdal
Vedtektfestet formål:	Eiendomsutvikling, samt annen virksomhet som faller naturlig sammen med dette.
Virksomhet/ort/bransje:	Eiendomsutvikling.
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 2016
Styre:	
Styrets leder:	Kurt Evjan Ek
Styremedlem:	Goran Romsdal Ruben Asheim
Signatur:	Daglig leder og styrets leder i fellesskap -
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 997 397 649 ENTER REVISJON FINNMARK AS Lokkeveien 2 9510 ALTA


.....

.....
RE Eiendom A/S


.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Re-Eiendom AS og Alta kommune

16. VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG

16.1 Plankart – Planid: 20050041 – Reguleringsplan med **dagens** eiendomsgrenser

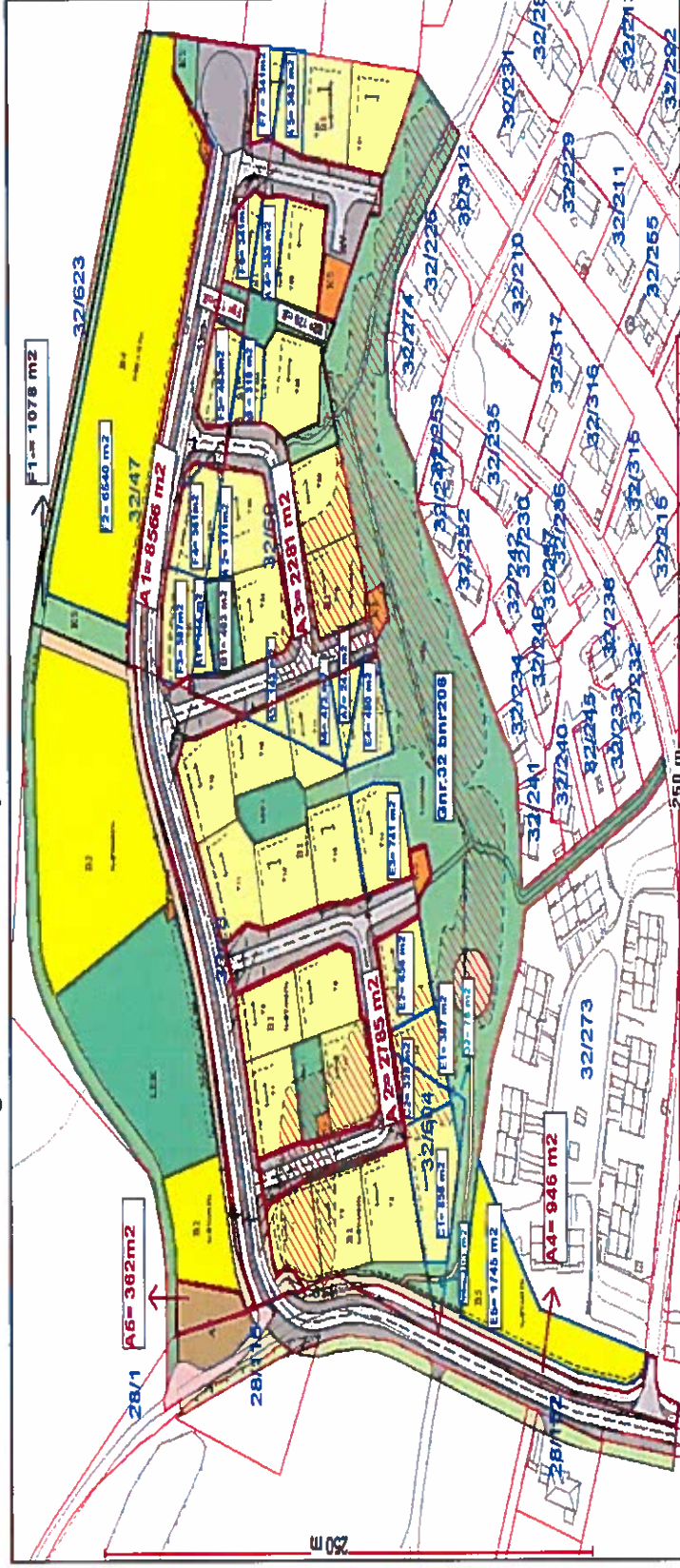


KE
EST
Re Eiendom A/S

Alta
.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Re-Eiendom AS og Alta kommune

16.2 Eiendomskart – Overføring areal mellom ulike hjemmelshaverne



Arealene som framgår av ovennevnte må fradeles og sammenføres i tråd med det som framgår av overføring av areal mellom partene, jfr punkt 16.3. Ved gjennomføring av denne fradelingen vil vi få overført vei- gangvei, grøntanlegg- og overføring av tomter mellom partene. I tillegg må det foretas fordeling av tomtene som gjenstår iht intensjonsavtalen.

16.3 Fradelinger som må gjennomføres ved overføring av areal mellom partene

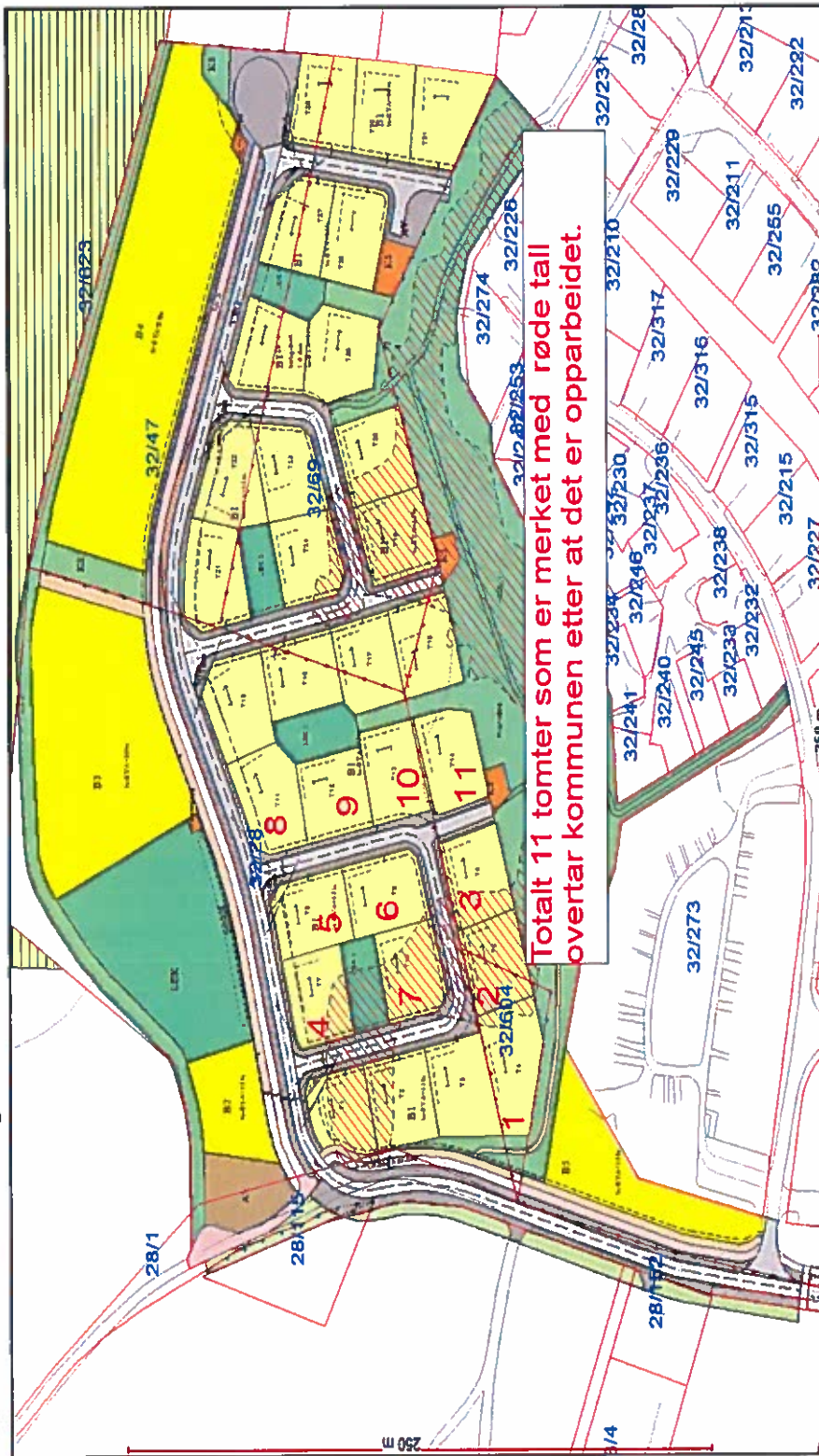
Fradeling av arealene utføres av Alta kommune for ovennevnte eiendommer med basis i fullmakt fra Re-eiendom.

KE
S.T.
Re Eiendom A/S

BAA
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Re-Eiendom AS og Alta kommune

16.4 Kart – B1 - Fordeling av tomter mellom RE-eiendom og Alta kommune.



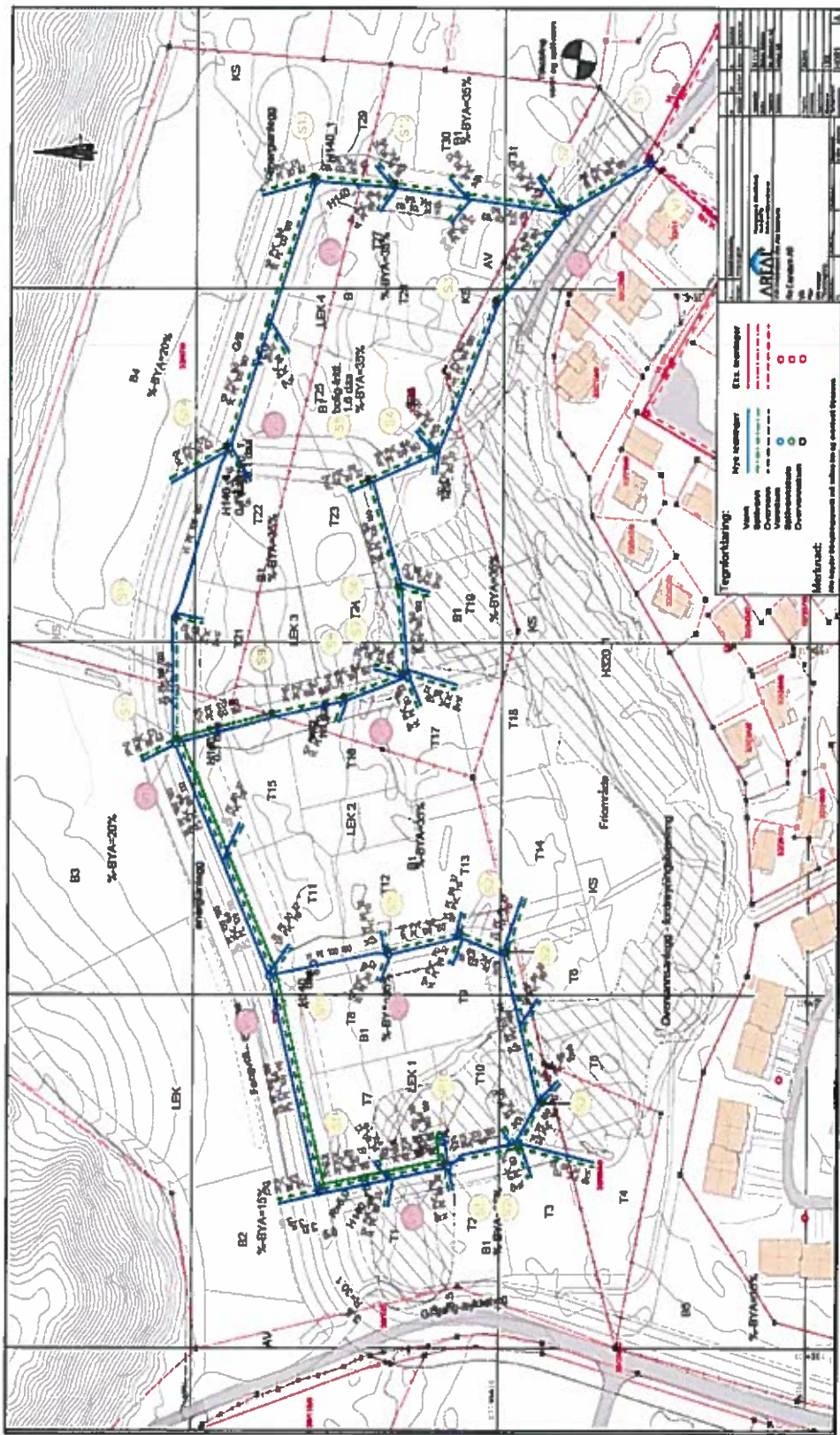
Kartet viser de tomtene som vil bli fordelt til kommunen med basis i intensjonsavtalen. Dette gir totalt 11 tomter til kommunen. Arealet inn under B1 er fordelt til kommunen med basis i makebytte mot areal på F10 Saga (planid:20050042). I tillegg er B5 et område som også er regulert i plansammenheng til boligformål. Arealet er en del av kommunens øvrige areal.

KE
Re Eiendom A/S

Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Re-Eiendom AS og Alta kommune

16.5 Kart – Kart over VA anlegg i området.



Det vises til punktene 7.1.1 og 7.1.2 mht forutsetninger mht tilkobling til offentlig VA nett.

KE
 Re Eiendom A/S

MAA
 Alta kommune

