

UTBYGGINGSAVTALE

for

ALTA STORSENTER

ALTA KOMMUNE SENTRALARKIVET	
År/saksnr.	Jour.post.
Løpnr.	Gmsl.
09 NOV 2006	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Ark.del.	Saksj.
Kassasj.	Saksb.

Det er mellom

Alta kommune
(heretter benevnt "AK")

og

Komsa Eiendom AS
(heretter benevnt "KE")

sammen i fellesskap benevnt "**Partene**", inngått slik utbyggingsavtale (heretter benevnt "**Avtalen**") vedrørende utbygging av Alta Storsenter.

1. Bakgrunn

KE planlegger utbygging av eksisterende bebyggelse på eiendom gnr 28 bnr 233 (eksisterende Alta Storsenter) i Alta kommune. Videre planlegges utbygging av tomt P4 og tomt F6. KE foretar videre regulering av deler gnr 28 bnr 100 (Nordlysbadet AS) som eies av AK. Sistnevnte tomt skal reguleres av KE, men skal bebygges av Nordlysbadet AS og omfattes ikke av Avtalen.

Nevnte eiendommer med tomtegrenser fremgår av vedlagte situasjonskart.

2. Plangrunnlag

Ny reguleringsplan for Alta Storsenter, med tilhørende bestemmelser, ligger til grunn for Avtalen. Planforslaget, revidert pr. 01.08.2006, samt kart og bestemmelser følger som **bilag 1** til Avtalen.

AK forplikter seg til å behandle reguleringsplanen innen 31.12.2006.

Partene har en felles målsetting om å gjennomføre de planer som fremgår av nevnte reguleringsplan innenfor de rammer som settes i planen, i Avtalen og i fremdriftsplan for prosjektet som følger som **bilag 2** til Avtalen.

Avtalen oppheves umiddelbart dersom prosjektet ikke kommer til realisering.

KEA

3. Omfang

Avtalen omfatter nærmere beskrivelse av forpliktelser Partene har påtatt seg i forbindelse med nevnte reguleringssak:

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur i utvendige anlegg, jfr punkt 4 og 5
- Parkering, jfr punkt 6
- Kjøp og salg av tomtegrunn, jfr punkt 7
- Bruk av gågate til uteservering, jfr punkt 8
- Badeland, jfr punkt 9
- Midlertidig bebyggelse på P3, jfr punkt 10

4. Opparbeidelse av utvendig anlegg/teknisk infrastruktur

KE påtar seg å opparbeide følgende anlegg som ledd i opparbeidelse av teknisk infrastruktur som blir nødvendig som følge av utbyggingen av Alta Storsenter i henhold til nevnte reguleringsplan:

i) Offentlige VA – ledninger

KE besørger og bekoster nødvendig omlegging av offentlige VA – ledninger som følge av utbyggingen av Alta Storsenter i henhold til Avtalens **bilag 3**, to notater av 23.06.06 og 14.07.06 fra Barlindhaug Consult AS m/tegning nr 300, 310 og 311.

AK garanterer at kapasiteten på kommunale nett er tilstrekkelig for utbyggingen. Planer skal være godkjent av AK før igangsetting av arbeidene.

Dersom omlegging av VA skal følge gågaten og dens fremtidige forlengelse, må tilbakefylte masser være av en slik kvalitet at framtidige setninger unngås. Tilsvarende må fremtidige høyder på reetablering av evt. oppgravd gågate være avklart før anleggsarbeidene starter. Gågaten skal tilbakeføres til dagens standard.

KE skal betale tilknytningsavgift for etablering av de nevnte anlegg tilsvarende laveste beregningsmåte.

ii) Offentlige kabler

KE besørger og bekoster nødvendig omlegging av offentlige kabler som følge av utbyggingen av Alta Storsenter i henhold til Avtalens **bilag 4**, brev av 05.04.06 fra Alta kraftlag og Avtalens **bilag 5**, brev av 05.04.06 fra Relacom AS avdeling Alta.

AK vil medvirke til at kapasiteten på kommunale nett er tilstrekkelig for utbyggingen. Planer skal være godkjent av kommunen før igangsetting.

iii) Ny gågate i Labyrinten

KE besørger og bekoster opparbeidelse av ny gågate i traseen hvor gaten Labyrinten går i dag. Slik opparbeidelse og omlegging er nødvendig som følge av utbygging i henhold til nevnte reguleringsplan.

KEN

KE og AK har i hver sin byggeprosess (Alta Storsenter/Badeland) ansvar for at regulert gågate er farbar i den grad den vil være åpen i byggeprosessene og at det er utført tilfredsstillende tilfylling av masser.

Kostnadene ved etablering av permanent dekke mellom Storsenterutvidelsen og Nordlysbadet i henhold til Avtalens **bilag 3**, deles med 50 % på hver av Partene.

iv) Kanalisering av Bjørn Wirkolas vei

KE planlegger og besørger gjennomføring av kanaliseringen av Bjørn Wirkolas vei i henhold til Avtalens **bilag 3**. Slik kanalisering er nødvendig som følge av utbygging i henhold til nevnte reguleringsplan.

Kostnadene ved grunnnerv og kanalisering skal dekkes av Partene ved Komsa Parkering AS (SUS) i henhold til den fremtidige eierbrøken i dette selskapet.

AK har ansvar for grunnnervsprosessen og skal eie veigrunnen. AK sørger for at Komsa Parkering AS (SUS) kan tiltre nødvendig grunn, senest ved oppstart av arbeidene med kanaliseringen.

Kanalisering skal være etablert før hele p-anlegget er ferdig. AK skal godkjenne planene før igangsettelse av arbeidene.

v) Adkomst til P5 Politihuset

KE påtar seg å besørge og bekoste opparbeidelse av asfaltert vei i strekningen fra Løkkeveien til parkeringen til Politihuset (P5), jfr. tegning nr. 310, med en bredde på 6 meter i henhold til nærmere beskrivelse i Avtalens **bilag 3**.

I tillegg skal KE besørge og bekoste etablering av gruset vei for fotgjengere fra Løkkeveien og inn til parkeringsplassen på P5.

Evt. belysning, fortau, gang- og sykkelveg etc. bekostes av AK.

KE besørger og bekoster etablering av ny venteplass for Politiet etter at beliggenhet og nærmere angivelse av utforming er anvist av AK. AK plikter på et så tidlig tidspunkt som mulig å avklare disse forhold med Politiet og melde videre til KE. Venteplass skal ha standard som permanent løsning, med en tilnærmet tilsvarende standard som de venteplasser som erstattes. AK skal godkjenne løsningen før utførelse. AK er ansvarlig for at dette ikke hindrer fremdriften til prosjektet.

AK er ansvarlig for at Politiet har de nødvendige rettigheter i form av eie- eller leieforhold til den tomt hvor venteplassen skal etableres.

Opparbeidelser som nevnt i dette punkt er nødvendig som følge av KEs utbygging i henhold til nevnte reguleringsplan.

KEA

5. AKs overtakelse av utvendig anlegg/teknisk infrastruktur

Samtlige installasjoner og anlegg som skal eies av AK nevnt under punkt 4 skal etter ferdigstilling overtas og driftes av AK.

Ved ferdigstilling skal det for hvert av underpunktene i punkt 4 avholdes en felles overtakelsesforretning hvor en representant fra hver av Partene samt utførende entreprenør er til stede. Det skal tas stilling til hvorvidt det foreligger en kontraktsmessig ferdigstilling i henhold til Avtalen. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) mangler som AK ønsker å påvise
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse
- d) hvorvidt kontraktsarbeidet overtas eller nektes overtatt

Dersom AK nekter overtakelse, skal AK begrunne dette i protokollen. Godtar ikke entreprenøren eller KE nektelsen, skal dette begrunnes i protokollen. Det samme gjelder dersom partene er uenige om en påstått mangel ved kontraktsarbeidet.

Protokollen undertegnes av de parter som er til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

6. Parkering

KE plikter med 3 måneders varsel å opplyse AK når oppstart av anleggsarbeidet for parkeringsanlegget i henhold til reguleringsplanen vil skje. AK skal innen denne dato ha fjernet det som ønskes fjernet av kantstein, skillegjerd og parkeringstekniske innretninger.

Partene vil eie parkeringsanlegget i fellesskap og vil regulere eierskapet i egen avtale.

7. Kjøp og salg av tomtegrunn

For å kunne gjennomføre prosjektet i henhold til nevnte reguleringsplan, skal KE erverve nødvendige arealer fra AK. Tilsvarende vil AK ha rett til å erverve erstatningsgrunn fra KE. Det vil inngås særskilte avtaler som regulerer dette.

8. Bruk av gågate til uteservering

AK tillater i forbindelse med utbyggingen at det kan etableres uteservering i dagens gågate.

AK vil akseptere en forsiktig og reversibel bruk av gågaten til servering/kaféformål, på de vilkår som fremgår av reguleringsplanen. Dersom KE velger å benytte seg av denne retten, skal KE og AK etablere en egen leieavtale om bruk av gågaten.

KEW

9. Regulering av Badeland

KE påtar seg kostnadsfritt å regulere Badeland som en kompensasjon for AKs tapte parkeringsinntekter i forbindelse med etableringen av midlertidig bebyggelse i tilknytning til utbyggingsprosjektet, jfr punkt 9. Dersom midlertidig bebyggelse ikke blir aktuelt, skal AK kompensere KE med en engangssum på kr. 150.000,- for det nedlagte reguleringsarbeidet.

Nordlysbadet AS skal selv forestå og bekoste utbygging av Badeland etter vedtatt regulering. KE har ingen forpliktelser i denne forbindelse utover reguleringsansvaret som nevnt ovenfor.

10. Midlertidig bebyggelse

KE kan ha behov for å føre opp begrenset midlertidig bebyggelse på P3 i forbindelse med utbyggingen. AK tillater dette i rimelig og nødvendig utstrekning i byggeperioden. Midlertidig bebyggelse skal byggemeldes til AK.

KE skal besørge at den midlertidige bebyggelsen utformes med miljøskapende fasader.

Dersom offentlig vei og parkering i området berøres av slik midlertidig bebyggelse, skal midlertidig vegløsning og parkeringsløsning være på plass før den midlertidige bebyggelsen oppføres. Nærmere standard for midlertidig veg- og parkeringsløsning skal avklares mellom Partene.

Den midlertidige bebyggelsen skal kun stå i byggeperioden, slik at AKs tillatelse til slik bebyggelse gjelder inntil utbyggingsprosjektet i henhold til reguleringsplan er ferdigstilt.

Eier av KE skal stille garanti (morselskapsgaranti) for fjerning av midlertidig bebyggelse og reetablering av dagens løsning.

11. Andre forhold

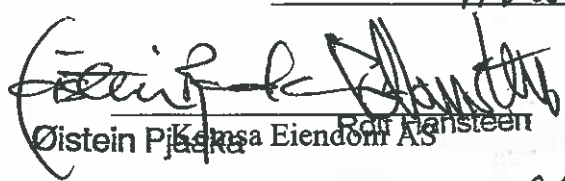
Partene er enige om å opprette en arbeidsgruppe som skal koordinere arbeidene i hht Avtalen.

KEW

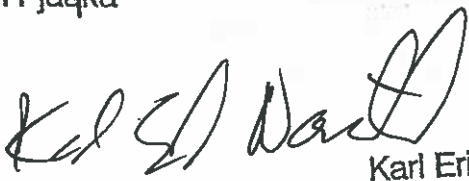
12. Tvist

Enhver tvist mellom partene skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet innen 3 måneder fra forhandlingene startet, skal tvisten løses etter de normale rettergangsregler med Alta Tingrett som riktig verneeting.

Alta den 27/10-06


Øistein P. Jæger
Kensa Eiendom AS


Bjørn-Atle Hammen
Alta Kommune


Karl Erik Navestad

 Alta Kommune
Rådhuset

Bilag:

1. Planforslaget, revidert pr. 01.08.2006, samt kart og bestemmelser
2. Fremdriftsplan, revisjon D, for prosjektet
3. Notat av 23.06.06 og 14.07.06 fra Barlindhaug Consult AS m/tegning nr. 300, 310 og 311.
4. Brev av 05.04.06 fra Alta kraftlag
5. Brev av 05.04.06 fra Relacom AS avdeling Alta.

KEN