

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

Kronstad Eiendom A/S

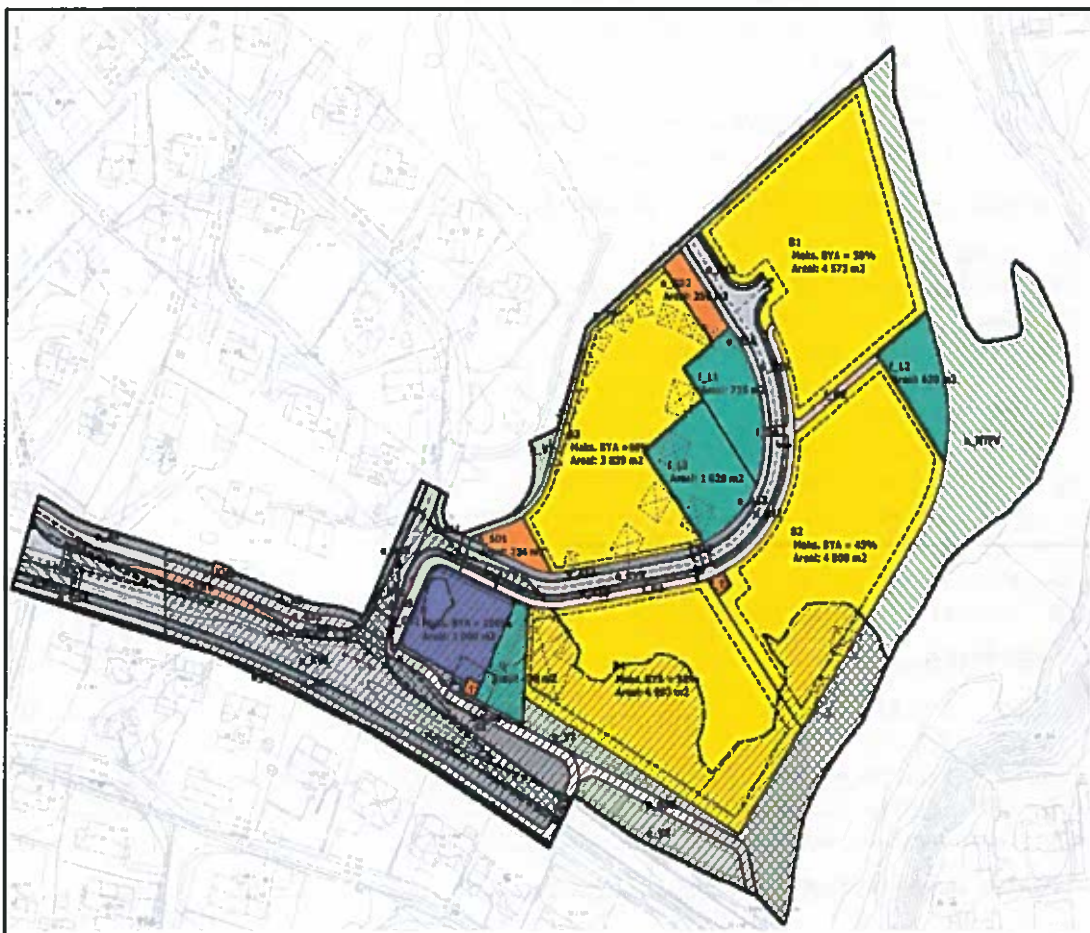
OG

ALTA KOMMUNE

MHT

Kronstad boligområde

Planid:20140006



20... april 2018

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.....	5
4	BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT	5
4.1	UTBYGGINGSTAKT/-VOLUM OG FRAMDRIFT.....	5
4.1.1	<i>Volum og framdrift ihht rekkefølgebestemmelsene</i>	5
4.1.2	<i>Rekkefølgebestemmelsene for Kronstad boligfelt</i>	6
4.2	TOMTEGRUNN – DISPONERING – ØKONOMISKE BETINGELSER	7
4.2.1	<i>Utbyggingskostnader for området</i>	7
4.2.2	<i>o_GS4 -Framtidig gang-/sykkelvei</i>	7
4.2.3	<i>o_GS5 -Turvei</i>	7
4.2.4	<i>Tomtegrunn</i>	7
4.2.5	<i>Overføring av areal mellom ulike hjemmelshavere</i>	8
4.2.6	<i>Krysset Stiftelsen og Statens vegvesen</i>	8
5	ANSVARSFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG	8
5.1	ALLMENT.....	8
5.2	ANSVAR FOR OPPARBEIDING/GJENNOMFØRING/DRIFT/VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE ANLEGG OG FELLESOMRÅDER	8
5.3	ORGANISERING AV FELLESAREAL/FUNKSJONER	9
5.4	OVERDRAGELSE AV ANLEGG/TOMTEAREAL	9
5.5	MERVERDIAVGIFT	9
5.6	GARANTI I REKLAMASJONSTID.....	9
5.6.1	<i>Garantiberegning ved trinnvis utbygging</i>	9
5.7	TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN- AVLØPSLEDNINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG.....	10
5.7.1	<i>Samordning av utbygging av vei, vann, avløp og forsyning til området</i>	10
5.7.2	<i>Fiberanlegg til anlegget</i>	10
5.8	OVERSKUDDSMASSE	10
5.9	RIGGPLAN OG TRANSPORTPLAN	10
6	VEIANLEGG	10
6.1.1	<i>Standard</i>	10
6.1.2	<i>Veinorm</i>	10
6.1.3	<i>Veilysnorm</i>	11
6.2	OPPARBEIDING AV ANLEGG	11
6.3	GODKJENNING OG OVERTAKELSE	11
7	VANN, AVLØP OG OVERVANN	11
7.1	VA–ANLEGG	11
7.1.1	<i>Overtakelse av vann- og avløpsnett</i>	12
7.1.2	<i>Godkjenning av planer</i>	12
7.2	ANSVAR FOR PLANLEGGING OG GJENNOMFØRING.....	12
7.2.1	<i>Tinglysning av framtidig graverettigheter på eiendommene</i>	12
7.3	STANDARD.....	12
7.4	GODKJENNING OG OVERTAKELSE	12
7.5	VANN- OG AVLØPSGEBYR.....	13

8	SMÅBARN-,NÆR- OG GRENDELEKEPLASSER	13
8.1	SMÅBARN- OG NÆRLEKEPLASSER	13
8.1.1	Organisering av småbarns- og nærlekeplass.....	13
8.1.2	Nærlekeplass	14
8.1.3	Grendelekeplass	14
9	BOLIGSOSIALE TILTAK.....	14
10	FINANSIERING - FORDELING	14
10.1.1	Refusjonskrav/forsinkelsesrente.....	14
11	RAMMETILLATELSE.....	14
12	OFFENTLIG ETTERSYN.....	15
13	TINGLYSING.....	15
14	AVTALENS VARIGHET OG TVISTER.....	15
15	VEDLEGG – OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET MHT KRONSTAD EIENDOM AS .	16
16	VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG.....	17
16.1	PLANKART- PLANID: 20140006 - REVIDERT REGULERINGSPLAN	17
16.2	KART – FRAMTIDIG VANN OG AVLØPSNETT	18
16.3	EIENDOMSKART – OVERFØRING AREAL MELLOM ULIKE HJEMMESHAVERE.	19

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD 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 ihht. kommunens generelle siktemål i utbyggingspolitikken, og sikre en helhellig utvikling av boligområdet med tilhørende infrastruktur.

Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg best tjent med at 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.941 729 746 Kronstad Eiendom AS, Einegjerdet 1, 9514 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 planid. 20140006 Kronstad boligfelt med tilhørende fellesområder, spesialområde, veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplanens arealdel, og kommunestyrets vedtak av 21.6.2016, sak 58/16.

Avtalen skal videre danne grunnlag for 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. Kommunestyrets vedtak av 21.6.2016 sak 58/16
2. Delegert vedtak av 11.10.2017
3. Utbyggingsavtalen
4. Kommuneplanens arealdel m/bestemmelser

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.


.....
Kronstad Eiendom A/S


.....
Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS 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 det den eventuelt måtte ha betalt i erstatning.

4 BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT

4.1 Utbyggingstakt/-volum og framdrift

4.1.1 Volum og framdrift ihht rekkefølgebestemmelsene

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

Tekst	Type område	Område	Gruppe	Bolig-	Nærings-	Merknad og framdrift
				formål	formål	
				Ant	Max areal i	
				enheter	m2	
				ca		
1. trinn	Boligformål	B1	F	21		
1. trinn	Boligformål	B1	E	15		
Totalt 1. trinn				36	0	
2. trinn	Boligformål	B2	C	18		
2. trinn	Boligformål	B2	D	18		
Totalt 2. trinn				36	0	
3. trinn	Boligformål	B3	G	21		
3. trinn	Boligformål	B3	H	14		
Totalt 3. trinn				35	0	
4. trinn	Boligformål	B4	A	20		
4. trinn	Boligformål	B4	B	18		
Totalt 4. trinn				38	0	
5. trinn	Næringsformål				450	Kan bygges som eget trinn
Totalt 5. trinn				0	450	
Totalsum				145	450	

Rekkefølgebestemmelsene framgår av bestemmelser og retningslinjer vedtatt i kommunestyrets vedtak av 21.6.2016. Ovennevnte oppsett har innvirkning for når ulike krav skal være innfridd i form av økonomiske kompensasjon.

SS
Kronstad Eiendom A/S

OKK
Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

4.1.2 Rekkefølgebestemmelsene for Kronstad boligfelt

Av rekkefølgebestemmelsens punkt 3.2 framgår det at føre det kan gis midlertidig brukstillatelse for anlegg innenfor planområdet må følgende være på plass.

3.2 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer										
<p>a) Boligområdet kan bygges ut i flere utbyggingstrinn med følgende rekkefølge:</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Byggetrinn:</th> <th>Område:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>B1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>B2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>B3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>B4</td> </tr> </tbody> </table> <p>b) Næringsområdet N kan bygges ut som eget utbyggingstrinn.</p> <p>c) Det tillates oppført inntil 72 boenheter før følgende skal detaljprosjekteres, opparbeides og ferdigstilles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kjørevei o_KV1 med tilhørende grøfteareal - Gang-/sykkelvei o_GS1 og o_GS3 med tilhørende grøfteareal - Kollektivholdeplass o_KH1- o_KH2 - Gangfelt over E6 lengst øst i planområdet. - o_GS4 (som turvei iht. bestemmelsenes punkt 5.2 e).) <p>d) Følgende skal detaljprosjekteres, opparbeides og ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kjørevei o_KV2 og o_KV3 med tilhørende grøfteareal. - Snødeponi o_SD1 og o_SD2. - Gang-/sykkelvei o_GS2 - Fortau o_F1 og o_F3. 	Byggetrinn:	Område:	1	B1	2	B2	3	B3	4	B4	<p>Til c) Dersom næringsområde N bygges ut før det etableres mer enn 72 boenheter innenfor planområdet, må behovet for opparbeidelse av områdene vurderes særskilt.</p>
Byggetrinn:	Område:										
1	B1										
2	B2										
3	B3										
4	B4										
<ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsområder i den mengde som er nødvendig for tilfredsstillelse av krav til parkering i Kommuneplanens arealdel for det aktuelle byggetrinnet. - Lekeplass f_L1. <p>e) Før det kan gis brukstillatelse for følgende byggeområder skal følgende tilhørende infrastruktur være ferdigstilt:</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Byggeområde:</th> <th>Infrastruktur:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B2</td> <td>F_L2, f_G</td> </tr> <tr> <td>B3</td> <td>O_TV, f_L3, o_F2</td> </tr> <tr> <td>B4</td> <td>F_U, o_GS5 (som turvei iht. bestemmelsenes punkt 5.2 e).), o_NTFV, o_V2</td> </tr> </tbody> </table>	Byggeområde:	Infrastruktur:	B2	F_L2, f_G	B3	O_TV, f_L3, o_F2	B4	F_U, o_GS5 (som turvei iht. bestemmelsenes punkt 5.2 e).), o_NTFV, o_V2	<p>Til d og e) Det kan gis fristforlengelse til påfølgende barmarkssesong for asfaltering, beplantning, gjerdning og annet utomhusarbeid dersom tiltaket tas i bruk vinterstid.</p>		
Byggeområde:	Infrastruktur:										
B2	F_L2, f_G										
B3	O_TV, f_L3, o_F2										
B4	F_U, o_GS5 (som turvei iht. bestemmelsenes punkt 5.2 e).), o_NTFV, o_V2										

For øvrig vises det til de øvrige reguleringsbestemmelsene.


.....
Kronstad Eiendom A/S


.....
Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

4.2 Tomtegrunn – disponering – økonomiske betingelser

4.2.1 Utbyggingskostnader for området

4.2.1.1 Totale kostnader fordelt på bolig- og næringsområde

		Totale anleggs-kostnader i kroner ekskl. mva		Opparb av bygg/tomter ekskl. mva		Herav fordelt på anlegg som kommunen skal overta vederlagsfritt					
		A	B	C	D	E	F	G	H	Totalt i kr C til H	
Formål	Trinn/Tekst	Totale kostnader i kr	Herav tall	Vann- anlegg	Avløps- anlegg	Vei- anlegg	Vei- asfaltering	Grønt- anlegg	Kabel- anlegg		
	Totalt 1-trinn	7 072 000	2 066 000	1 270 700	1 205 700	1 695 850	444 800	46 750	342 200	5 006 000	
	Totalt 2-trinn	1 340 000	920 000	0	0	230 000	90 000	40 000	60 000	420 000	
	Totalt 3-trinn	9 270 000	8 330 000	0	0	0	0	870 000	70 000	940 000	
	Totalt 4-trinn	1 500 000	1 110 000	0	0	0	0	350 000	40 000	390 000	
	Totalt 1-Boligomr.	19 182 000	12 426 000	1 270 700	1 205 700	1 925 850	534 800	1 306 750	512 200	6 756 000	
	Totalt 5-trinn	385 000	385 000	0	0	0	0	0	0	0	
	Totalt 2-Næring	385 000	385 000	0	0	0	0	0	0	0	
	Totalsum bolig og næring	19 567 000	12 811 000	1 270 700	1 205 700	1 925 850	534 800	1 306 750	512 200	6 756 000	
				18,8 %	17,0 %	28,5 %	7,9 %	19,3 %	7,6 %	100,0 %	

Erverv/planlegging og opparbeidelse av ovennevnte anlegg dekkes av utbygger. Tallene vil justeres i forhold til beløpene som framkommer i anbudskontrakten. Kostnadene i kolonne C til H vil danne grunnlag for beregning av hva som skal være med i beregningen av justering mht mva i forhold til kommunen, jfr punkt 5.5. og 5.6.

4.2.2 o_GS4 -Framtidig gang-/sykkelvei

Det skal etableres framtidig gang- og sykkelvei før det oppføres mer enn 72 boenheter, jfr reg. bestemmelsenes punkt 3.2. c.

4.2.3 o_GS5 -Turvei

Det skal etableres turvei i disse områdene før det kan gis midlertidig brukstillatelse på den første bolig i området for byggetrinn 4, reg. bestemmelsenes punkt 5.2 e.

4.2.4 Tomtegrunn

Utbyggingsområdet og hjemmelsforholdene mht Kronstad og som berøres framgår av oppsettet nedenfor:

Utbygger står ansvarlig for å ordne opp i forhold til grunnoverføring evt. tillatelser fra naboene. Grunnerverv for hele området som skal bygges i første omgang skal være avklart før det søkes om igangsettingstillatelse av anlegget.


Kronstad Eiendom AS


Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

4.2.5 Overføring av areal mellom ulike hjemmelshavere

Overføres fra					Overføres til					Total areal l m2 ca
Gnr	Bnr	Bok- stav	Org/ Fødsels nr	Hj.haver	Gnr	Bnr	Org nr	Ny hj haver	Formål	
33	40	A1	220453	Bull, Bente og Ivar	33	559	944588132	Alta kommune	Veiareal	47
33	1050	A2	952572296	Utleiebolig Stiftelsen	33	924	974754509	Statens vegvesen Reg nor	Gangvei	175
33	219	B	941729746	Kronstad eiendom AS	33	1020	941729746	Kronstad eiendom AS	Næringsbebyggelse	440
33	219	C	941729746	Kronstad eiendom AS	33	NY-B3	941729746	Kronstad eiendom AS	B3 - boligområde	3839
33	219	D	941729746	Kronstad eiendom AS	33	NY-B1	941729746	Kronstad eiendom AS	B1 - boligområde	4573
33	219	E	941729746	Kronstad eiendom AS	33	NY-B2	941729746	Kronstad eiendom AS	B2 - boligområde	4800
33	219	F	941729746	Kronstad eiendom AS	33	NY-B4	941729746	Kronstad eiendom AS	B4 - boligområde	4273
33	219	G1	941729746	Kronstad eiendom AS	33	Ny	NY	Sameie vel	G2 - Lekeareal - Lek1	622
33	219	G2	941729746	Kronstad eiendom AS	33	559	NY	Sameie vel	G1 - Lekeareal - Lek2	700
33	219	G3	941729746	Kronstad eiendom AS	33	559	941729746	Kronstad eiendom AS	G3 - Lekeareal - Lek3	944
33	219	H	941729746	Kronstad eiendom AS	33	NY	NY	Sameie vel	Vei,vegetasjonsareal	404
33	219	I	941729746	Kronstad eiendom AS	33	924	974754509	Statens vegvesen Reg nor	Vei, Gangvei	2052
33	219	J	941729746	Kronstad eiendom AS	33	529	220453	Bull, Bente og Ivar	Grønt/Bolig	118
33	219	Rest	941729746	Kronstad eiendom AS	33	559	944588132	Alta kommune	Restareal bnr219 veier, gang, turvei mm	9390
33	1020	K	941729746	Kronstad eiendom AS	33	559	944588132	Alta kommune	Vei, Gangvei	100
33	1020	L	941729746	Kronstad eiendom AS	33	NY-B4	941729746	Kronstad eiendom AS	B4 - boligområde	720
33	1020	M	941729746	Kronstad eiendom AS	33	NY-B4	941729746	Sameie vel	FU-O_v4-grønt	565
33	1020	N	941729746	Kronstad eiendom AS	33	1020	941729746	Kronstad eiendom AS	Næringsbebyggelse	560
33	1020	O	941729746	Kronstad eiendom AS	33	924	974754509	Statens vegvesen Reg nor	Gangvei	199

Oppsettet viser hvem som er hjemmelshaver, formål og hvem som skal ha fremtidig hjemmel for arealene ihtt reguleringsplanen.

Med basis i ovennevnte oppsett og kart under punkt 16.3 vil arealene være i tråd med reguleringsplanen og de ulike formålene, bortsett fra overføringen av areal mht bokstav J. Utbygger forutsettes om å søke og få godkjent endring av arealformål. Arealene mht ovennevnte punkt G1 og G3 skal etter opparbeiding sammenslås og overføres til kommunen som framtidig grendelekeplass.

4.2.6 Krysset Stiftelsen og Statens vegvesen

Utbygger avklarer opparbeiding/overføring av krysset med Staten vegvesen og Stiftelsen utleieboliger.

5 ANSVARFORDDELING – 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.

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, gatelys, vann- og avløpsanlegg og kabelanlegg) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for å opparbeide feltet, samt sikre eller reetablere eksisterende

.....

 Kronstad Eiendom A/S

.....

 Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

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 tinglyses i så fall på alle gårds- og bruksnummer eller eierseksjoner eller borettsleiligheter som blir bebygd.

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

5.4 Overdragelse av anlegg/tomteareal

Kommunen overtar gangveiarealene som framkommer av kartet under punktene 4.2.5 og 16.2.

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

5.5 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.

5.6 Garanti i reklamasjonstid

Utbygger/utførende entreprenør skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav, stille sikkerhet på 10% av kontraktssummen for de anleggene som skal overtas av kommunen. Sikkerheten må legges fram i form av bankgaranti eller pant for anleggsdeler AK skal overta. Garantien eller pantet må være på plass før igangsettningstillatelsen for anlegg innvilges. Sikkerheten utarbeides med basis i NS-8406. Den skal gjelde inntil alle anlegg som omfattes av denne avtalen er overtatt av kommunen uten mangler. Dersom garanti ikke stilles skal det før igangsettelsestillatelse innvilges tinglyses 1. prioritetspant på gnr.33 bnr.219 på Kr.676.000. Utbygger dekker kostnadene med tinglysing.

Dokumentasjon sendes til Alta kommune. Garantisummen fastsettes etter at anbud på VVA og gatelys som inngår i utbyggingen. Utbygger er ansvarlig for å dokumentere kostnadene. Dokumentasjon skal legges fram for kommunen straks det foreligger. Mangel på godkjent dokumentasjon og garanti medfører at anleggene ikke overtas av kommunen.

5.6.1 Garantiberegning ved trinnvis utbygging

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

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

SS

Kronstad Eiendom A/S

ØNA

Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

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.

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 tilrettelegge at flere kabelselskap kan for fremtiden kunne tilby fibernett til framtidige brukere/leieboere uten at det må graves opp på nytt for hvert selskap.

5.8 Overskuddsmasse

Utbygger er ansvarlig for forsvarlig deponering av overskuddsmasser.

5.9 Riggplan og transportplan

Riggplanen skal vise riggplass ved bygging av anlegget. Lekearealet kan ikke benyttes som riggområde. Planen skal også vise eventuelle oppstilling faste eller mobile kraner. I tillegg skal det utarbeides transportplanen for inn- og uttransport av materiell og masser langs offentlige veier til anlegget. Planen må etter at den er utarbeidet forelegges avd. for kommunalteknikk for *godkjenning*. Godkjent planer skal være en del av byggesøknaden.

6 VEIANLEGG

6.1.1 Standard

Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gatelys, kabelanlegg og 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, fiber, veilys- og søppelanlegg.

6.1.2 Veinorm

Veianleggene skal utformes i tråd med kommunestyrets vedtaket av 21.6.2016 og utføres etter kommunale krav i vedtatt veinorm 19.09.11 sak 66/11.

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.

Kronstad Eiendom A/S

Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

6.1.3 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 Opparbeiding av anlegg.

I forbindelse med utbyggingen i området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 3.2. Her fragår det at ved utbyggingen av B1 skal følgende forhold være fradelt, planlagt, opparbeidet av utbygger:

- Kjørevei o_KV2 og o_KV3
- Fortau o_F1-og o_F3
- Gang-/sykkelvei o_GS2
- Parkeringsareal for gjeldende utb-område
 - Asfaltering av ovennevnte anleggene skal skje senest 2 år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt mht bygningene på første boligen i feltet - senest innen første barmarkssesong
- Snedeponi o-SD1 og o_SD2
- Lekeplass – f_L1

For øvrig skal de øvrige punktene i rekkefølgebestemmelsene opparbeides før det kan gis *midlertidig brukstillatelse til 1. bygg.med basis i hvilket område som bygges først av B2,B3,B4 og N.*

Utbygger fradeler, planlegger, opparbeider og bekoster opparbeiding av anleggene.

6.3 Godkjenning og overtakelse

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

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til driftsklar befaring/ overtakelsesforretning når han finner det aktuelt. Utbygger sender dokumentasjon til Alta kommune kommunalteknisk virksomhet for godkjenning i god tid før overtagelsesforretning.


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

Utbygger dekker kostnadene ved eventuelle med inntil 2 uanmeldt 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

Kostnadene med VA anleggene i ovennevnte punkt 4.2.1 justeres etter at anbud er innhentet. Når det gjelder de enkelte punktene vises det til VA kartet under punkt 16.3.


.....
Kronstad Eiendom A/S


.....
Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

7.1.1 Overtakelse av vann- og avløpsnett

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

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

7.1.2 Godkjenning av planer

Begge parter skal ha godkjent detaljplaner før anbud innhentes.

Anbudsdokumenter skal oppdeles, slik at kostnadene kan relateres ihht punkt 4.2.1.1. Regnskapsdata må også tilrettelegges slik at det er mulig å identifiseres fordeling av utgiftene med basis i ovennevnte oppsett.

7.2 Ansvar for planlegging og gjennomføring

7.2.1 Tinglysing av framtidig graverettigheter på eiendommene

Utbygger tinglyser framtidig 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.

7.3 Standard

Vann- og avløpsanleggene skal utformes og utføres etter kommunale krav i vedlagt vann- og avløpsnormen: <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:

<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 igangsettelsestillatelse for oppføring av 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 driftsklarbefaring/overtakelsesforretning når han finner det aktuelt. 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 renset med renseplugger, øvrige vannledninger er spylt.


.....
Kronstad Eiendom A/S


.....
Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

- Prøving og dokumentering gjelder også den private delen av tilførselsledninger. Heri også kloring av anlegget.

Ansvarlig søker samler og sender sluttokumentasjon i en forsendelse til Alta kommune kommunalteknisk virksomhet for godkjenning, jfr Alta kommunes VA norm, veinorm og veilysnorm.

Anleggene skal ferdigstilles før *det gis midlertidig brukstillatelse* for den første bebyggelse de betjener. Det skal holdes egen ferdigbefaring. Utbygger/ansvarlig søker innkaller til ferdigbefaring. Eventuelle feil/mangler/restarbeider som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen nærmere fastsatt frist, og før anleggene overtas. Alta kommune aksepterer trinnvis godkjenning og overtakelse ihht rekkefølgebestemmelsen til reguleringsplanen.

Godkjenningen av anleggene skal følge med *søknaden om midlertid brukstillatelse*

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-,NÆR- 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 planbestemmelsenes punkt 4.2.1 og vedlegg i i kommuneplanens arealdel.

Lekeklassene opparbeides ihht kommunens lekeplass norm. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før *det gis midlertidig brukstillatelse* for den første boligen i de aktuelle feltene.

8.1 Småbarns- og nærlekeplasser

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av lekeklassene vises det til planbestemmelsene i punktene 3.2 d,e og 4.6.

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

Alternativt organisering mht drift/vedlikehold av anleggene kan utbygger organisere ihht punkt 8.1.1.

Opparbeidelsen skal skje i henhold til norm for lekeplass

<https://www.alta.kommune.no/norm-for-lekeplasser-i-alta-kommune.4468011-75109.html>

8.1.1 Organisering av småbarns- og nærlekeplass

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for organisering av drift og vedlikeholdsansvaret ihht punkt 5.3 for anleggene som kommunen ikke skal overta, herunder punkt 8.1.2 og 8.1.3 i utbyggingsavtalen.

Lekeklassene opparbeides ihht kommunens lekeplass norm. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og et av ovennevnte alternativene må være avklart før *det gis midlertidig brukstillatelse* for de aktuelle boligene i de enkelte feltene som bygges.

SS

Kronstad Eiendom A/S

ØRN

Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

8.1.2 Nærlekeplass

Utbygger skal planlegge, opparbeide og bekoste bygging av nærlekeplass innenfor f_L2, når byggeområde B2 etableres.

8.1.3 Grendelekeplass

Utbygger skal planlegge, opparbeide og bekoste bygging av grendelekeplassen innenfor f_L1, når B1 etableres og f_L3 når B3 etableres. Anlegget overføres til kommunen for framtidig drift og vedlikehold vederlagsfritt, når F_L3 er ferdigstilt.

9 BOLIGSOSIALE TILTAK

Alta kommune vil inntil annen beskjed er gitt av rådmannen, betinge seg rett til kjøp av 20 % av tomter/leilighetene for videresalg/-formidling til egne ansatte eller andre prioriterte grupper iht. kommunens boligsosiale handlingsplan.

10 FINANSIERING - FORDELING

Tabell lages med oversikt over de ulike kostnadene fordelt på trinn

Punkt	Tekst	Totalt Beløp i kroner	Innbet tidspunkt
			1. bolig med med midlertidig bruks-tillatelse
	Totalt til kommunen	-	

Tallene justeres ihht godkjent anbud på utbyggingen av området. Prisen for legges inn med basis i anbudstallene, når disse foreligger.

Ovennevnte oppsett vil være innbetaling som vil måtte skje med basis i forutsetningene som er lagt inn under de øvrige punktene med basis i de prisene som er kjent i dag.

Utbygger må gi beskjed til kommunen, når søknad om midlertid brukstillatelse for den første boenhet fremmes, slik at faktura kan utstedes.

10.1.1 Refusjonskrav/forsinkelsesrente

Den utøvende part sender dokumentert refusjonskrav til den andre part etter som faktura mottas fra entreprenør. 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.

11 RAMMETILLATELSE

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

SS

Kronstad Eiendom A/S

OMN

Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

12 OFFENTLIG ETTERSYN

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

13 TINGLYSING

Etter at denne avtalen er inngått kan Alta kommune sørge for at foreliggende avtale tinglyses med heftelse på gnr.33 bnr.219. Panteheftelsen vil tilsvare det beløpet som framkommer med basis i punkt 5.6 og 7.1. Utbygger dekker kostnaden i forbindelse med fradeling og tinglysingen. I den grad det legges fram garanti vil dette kunne erstatte tinglysing av heftelser på eiendommen..

14 AVTALENS VARIGHET OG TVISTER

Signert avtale gjelder fra det tidspunkt dette dokumentet er undertegnet av begge parter. Avtalen gjelder inntil det er gitt ferdigattest på samtlige byggetrinn.

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

o0o

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

Alta, den 20.april. 2018

FOR Stian Svendsen
Kronstad Eiendom A/S
v/Geir Svendsen

Alta, den 20.april. 2018

Oddvar Konst
Alta kommune
v/Oddvar Kr. Konst

Alta kommune Avd. Samfunnsutvikling
Postboks 1403, 9506 Alta
Oddvar Konst, Kommunalleder
oddkon@alta.kommune.no

Alta kommune Avd. Samfunnsutvikling
Postboks 1403, 9506 Alta
Oddvar Konst, Kommunalleder
oddkon@alta.kommune.no

SS
Kronstad Eiendom A/S

OK
Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

15 VEDLEGG – OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET MHT Kronstad Eiendom AS .

	Brønnøysundregistrene
Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret	
Organisasjonsnummer:	941 729 746
Navn/foretaksnavn:	KRONSTAD EIENDOM AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Einægjerdet 11 9514 ALTA
Kommune:	ALTA
Postadresse:	
Registrert i Enhetsregisteret:	12.03.1995
Stiftelsesdato:	02.01.1987
Kontaktperson:	Geir Svendsen
Vedtektfestet formål:	Eie og drifte fast eiendom, samt hva hermed står i forbindelse, herunder å eie aksjer i andre eiendomsselskaper.
Virksomhet/art/bransje:	Eie og drifte fast eiendom, samt hva hermed står i forbindelse, herunder å eie aksjer i andre eiendomsselskaper.
Næringskode(r):	68 209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Registrert i NAV Aa-registeret Sist innsendte årsregnskap 2016
Styre:	
Styrets leder:	Geir Svendsen
Signatur:	Styrets leder alene.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 997 397 649 ENTER REVISJON FINNMARK AS Løkkeveien 2 9510 ALTA

SS

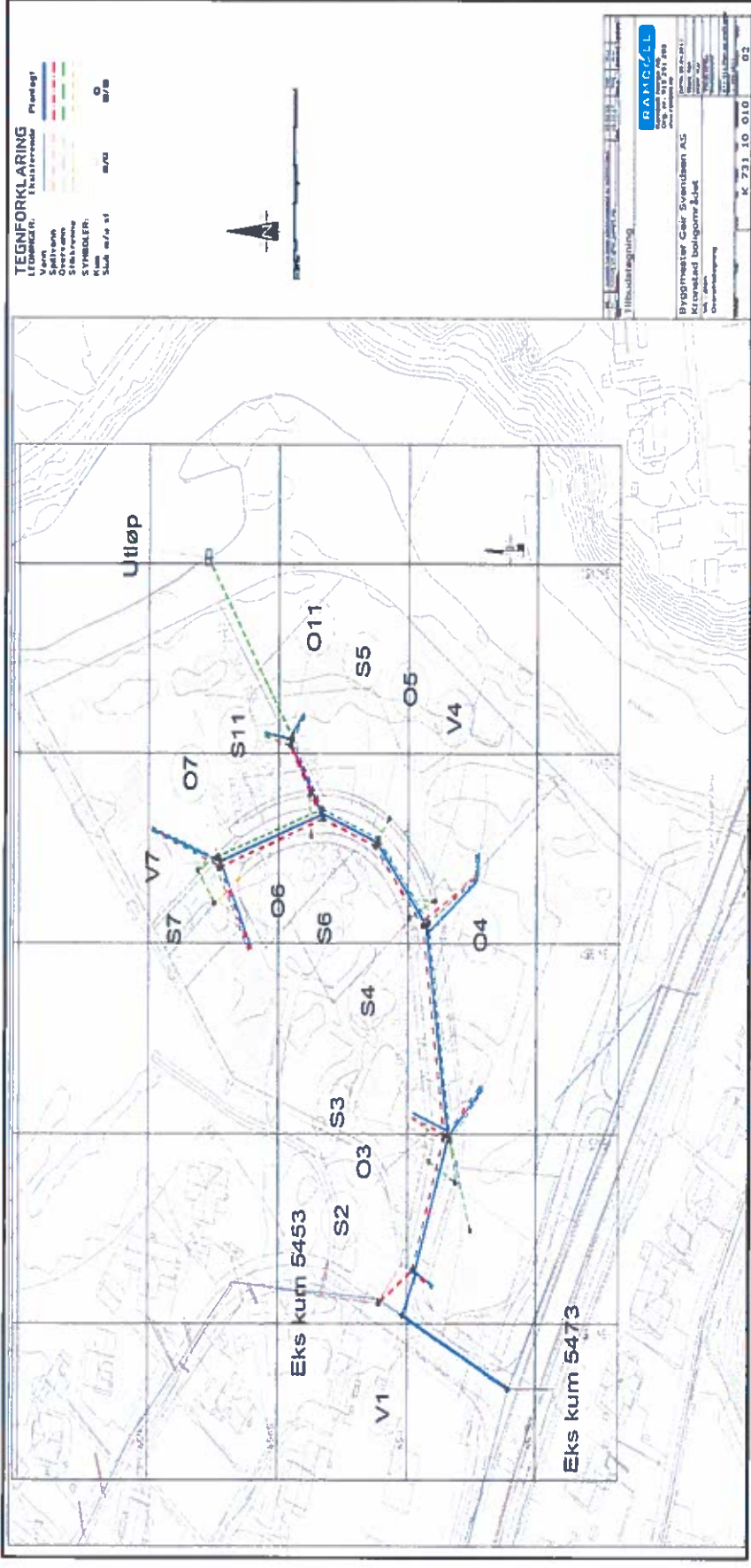
Kronstad Eiendom A/S



Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUNE

16.2 Kart – Framtidig vann og avløpsnett



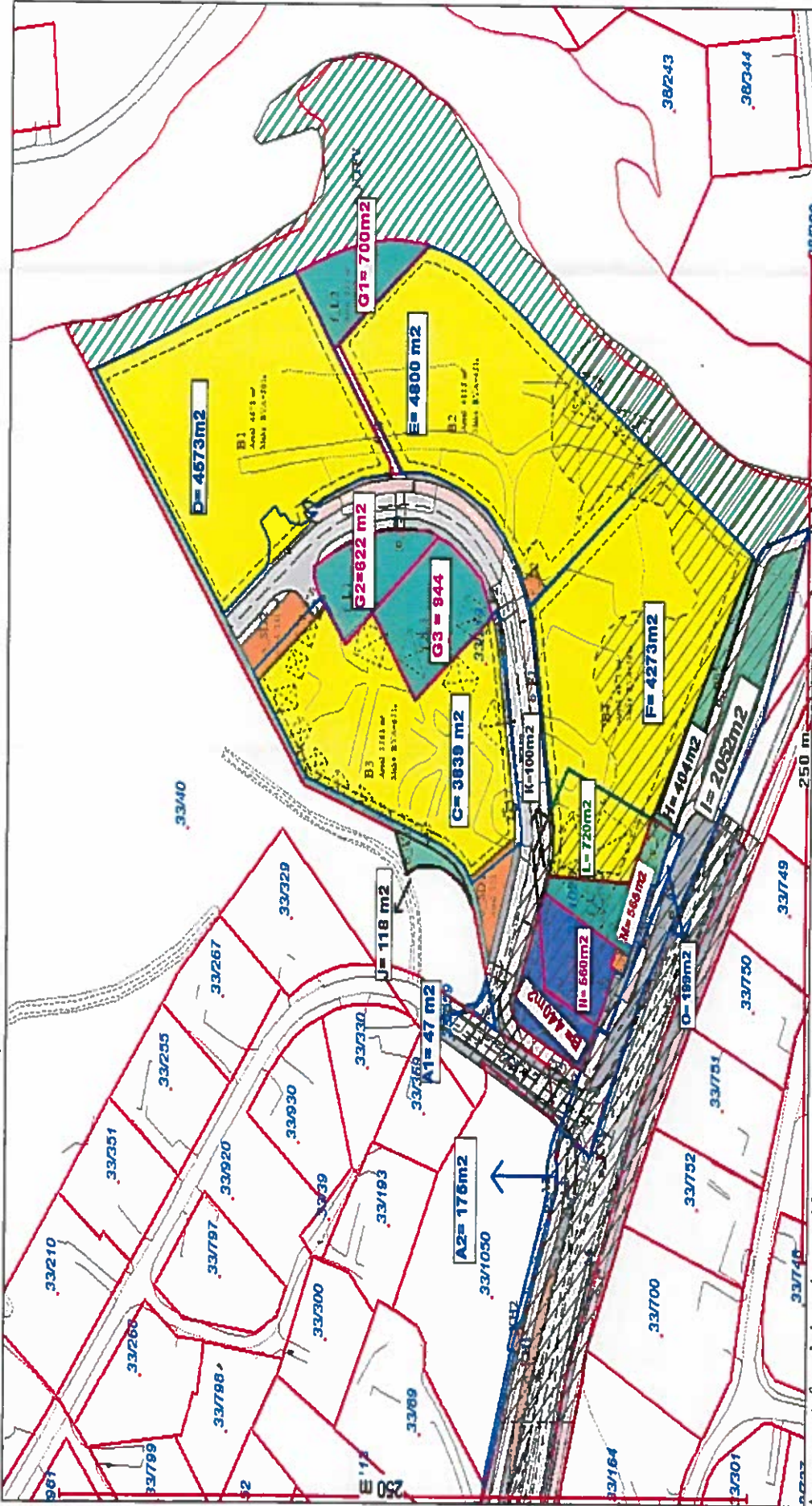
Det vises til punktene 7.1.1 og 7.1.2 mht forutsetninger mht tilkobling til offentlig VA nett.

SS.....
 Kronstad Eiendom A/S

.....
 Alta kommune

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM KRONSTAD EIENDOM AS OG ALTA KOMMUN

16.3 Eiendomskart – Overføring areal mellom ulike hjemmeshavere.



Av ovennevnte framgår de arealene som i første omgang skal overføres mellom Alta kommune og Kronstad Eiendom AS. De ordner med avtaler med alle parter i området for utvikling av arealene. Viser i den forbindelse til punkt 4.2.5. mht nødvendige fradelinger i forholdet mellom utbygger, kommunen, Statens vegvesen og Bente og Ivar Bull.

sf
Kronstad Eiendom A/S

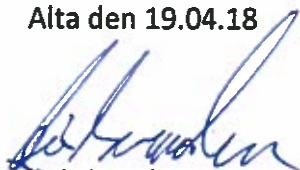
caan
Alta kommune

KRONSTAD EIENDOM AS
Einegjerdet 11
9514 Alta

FULLMAKT

Jeg, Geir Svendsen f.090662, styreleder for Kronstad Eiendom AS, gir herved Stian Svendsen f.060685, fullmakt til å signere utbyggingsavtale med Alta kommune den 20.04.2018.

Alta den 19.04.18



Geir Svendsen
Styreleder, Kronstad Eiendom AS