

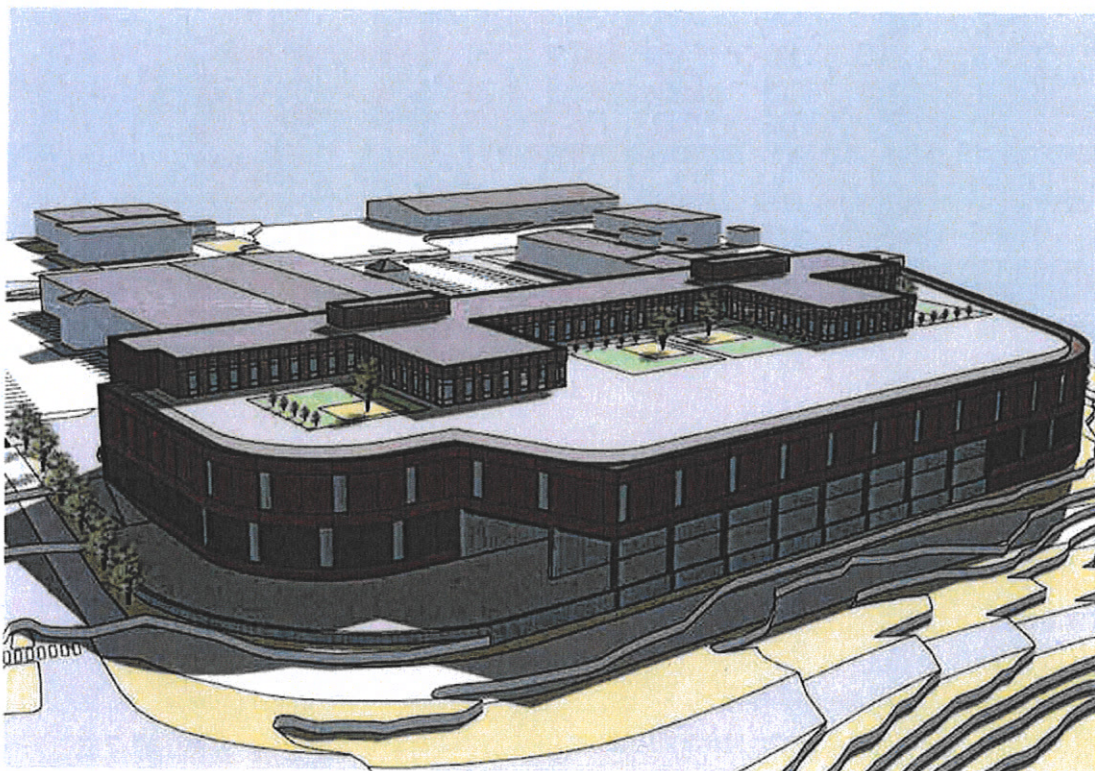
UTBYGGINGSAVTALE

Østlyngen Eiendom AS
og
Alta kommune



12.3

5:0023208e9e9b-9b-9b-9b-7af7-73c7-1f09c0p0-282421



Handwritten signature

INNHALDSOVERSIKT

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN	4
1.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL	4
1.2 FORMÅL OG INNHOLD.....	4
2. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE	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	5
2.5 OPPFØLGING AV AVTALEN OG REGULERINGSPLANEN	5
3. BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT	5
3.1 TOMTEGRUNN	5
3.1.1 Areal til gjennomføring av bygningsmessige tiltak	5
3.1.2 Kommunal rettighet til framtidig drift og vedlikehold av infrastruktur	5
3.2 UTBYGGINGSTAKT	5
3.3 VARIASJON I BOLIGTYPER	6
3.4 RIGGPLAN	6
4. ANSVARFORDDELING – MVA – GARANTI – KOMMUNAL OVERTAKELSE	6
4.1 ALLMENT	6
4.2. Ansvar for opparbeiding/gjennomføring/drift/vedlikehold av tekniske anlegg og fellesområder.....	6
4.3 OVERDRAGELSE AV ANLEGG	6
4.3.1 Merverdiavgift.....	7
4.3.2 Tilgang til grunn for veier, vann- avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg.....	7
4.4 SAMORDNING AV UTBYGGINGEN	8
4.5 PROSJEKTERING – KOMMUNAL KONTROLL OG DELTAKELSE.....	8
4.6 FERDIGSTILLELSE - KOMMUNAL OVERTAKELSE AV INFRASTRUKTUR	8
5. VEIANLEGG – PARKERING	9
5.1 ALLMENT	9
5.1.1 Omfang	9
5.1.2 Stedlig avgrensing	9
5.1.3 Parkering	9
5.1.4 Standard.....	9
6. VANN, AVLØP OG OVERVANN - FJERNVARME	10
6.1 OMFANG.....	10
6.2 PROSJEKTERING	10
6.3 TINGLYSNING AV FRAMTIDIG GRAVERETTIGHETER PÅ EIENDOMMENE.....	10
6.4 STANDARD.....	10
6.5 TILKNYTNING TIL FJERNVARMEANLEGG.....	10
6.6 VANN- OG AVLØPSGEBYR	10
LEKEPLASSER	10
7.2 SMÅBARNLEKEPLASS – PROSJEKTERING	11
7.3 Organisering av småbarnslekeplass og drift av fellesareal.....	11
7.4 NÆRLEKEPLASS OG GRENDELEKEPLASS	11
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE – IGANGSETTINGSTILLATELSE	11

7. OFFENTLIG ETTERSYN.....11

8. IKRAFTREDELSE OG TVISTER.....11



car | *12/11*

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (2011 – 2030) vedtatt 21.06.11 setter rammer og retningslinjer for planlegging og utbygging i Alta kommune. Planutvalget har i møte 9.6.2021 i sak PS 37/21 vedtatt reguleringsplan, Detaljregulering for B9, Alta sentrum, plan id. 20180004. Kommunestyret vedtok planen 22.6.2021 _____ i sak PS 52/21.

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 gjennomføres i samsvar med vedtatt 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 Østlyngen Eiendom AS, org.nr. 980431932, Baddoveien 10, 9515 Alta, heretter benevnt som «Utbygger»

2. 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, veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplans arealdel, og kommunestyrets vedtak av reguleringsplanen i sak PS 52/21.

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.

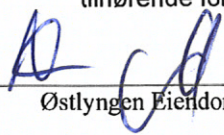
2.2 Utviklingen av området - forutsetninger

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

1. Reguleringsplan plan id. 20180004
2. Områdeplan for Alta sentrum, plan id. 200060011
3. Kommunestyrets vedtak av 16.11.2020
4. Kommuneplanens arealdel, 2020 -2040, vedtatt 15.2.2021
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.


Østlyngen Eiendom AS


Alta kommune



2.4 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.

2.5 Oppfølging av avtalen og reguleringsplanen

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.



3. BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT

3.1 Tomtegrunn

3.1.1 Areal til gjennomføring av bygningsmessige tiltak

Utbygger er fester til andel av eiendommen gnr. 28, bnr. 171. Kommunen er hjemmelshaver til eiendommen All grunn som inngår i det regulerte byggetiltaket inngår i denne eiendommen. Det festede areal er i samsvar med opprinnelig festeavtale datert 20.11.1981. Festet parsell utgjør i dag et areal på 5 770 m². Total størrelse på gnr. 28, bnr. 171 er ca. 9 293 m².

I vedtatt gebyrregulativ er det bestemt at nye tomter ikke kan festes, men skal selges.

Kommunen har iverksatt en utredning av vilkår for feste og salg av tomter til næringsformål. Det forventes endelig vedtak i saken høst 2021.

Partene er enige om at det samlede areal enten må festes i sin helhet eller kjøpes i sin helhet slik at det, blant annet, ikke oppstår problemer ved seksjonering av nytt bygg.

Partene er enige i at det skal inngås egen avtale om feste eller kjøp av tomt i samsvar med de vilkår som blir fastsatt av kommunestyret høst 2021.

Kommunen skal legge til rette for at dette ikke skaper forsinkelse i fremdriften av prosjektet.

Utbygger gis ved denne avtale opsjon på ikke festet parsell av gnr. 28, bnr. 171 inntil prosjektets gjennomføring er avklart.

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. Rettigheten skal tinglyses på alle eiendommer som ikke eies av Kommunen og som berører veier med tilhørende infrastruktur samt anlegg for vann og avløp.

3.2 Utbyggingstakt

I henhold til reguleringsplanens bestemmelser kan samlet utbygging skje i flere byggetrinn med inntil følgende utnyttning beregnet etter bebygd areal BRA:

- Inntil 17 000 m² forretninger og 2 250 m² bolig med inntil 21 boliger.
eller
- Inntil 17 000 m² forretning og 2 500 m² kontor


Østlyngen Eiendom AS


Alta kommune

3.3 Variasjon i boligtyper

- I henhold til reguleringsplanen er prosjektet planlagt med 21 leiligheter. Antallet boliger kan, ifølge planbestemmelsene økes dersom det dokumenteres at krav til parkering, sykkelparkering, uteoppholdsareal og lekeareal, er oppfylt.

Endelig antall leiligheter fastsettes i detaljprosjektering som også skal vise forutsatt variasjon i leilighetenes størrelse.

3.4 Riggplan

Tomt for utbyggingen er i Områdeplan for Alta sentrum del av område benevnt område B. 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. 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, jfr. planbestemmelsenes rekkefølgekrav pkt. 4.1, siste avsnitt.

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 ta kontakt med Kommunen v/ Grunnforvalter i god tid før byggestart.

4. 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 pkt. 4.1. – 4.3. Rekkefølgebestemmelsene angir plikter som inntre:

- Før søknad om igangsettingstillatelse
- Før søknad om brukstillatelse
- Rekkefølge i tid

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

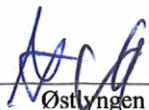
Dersom annet ikke fremgår av denne avtale er Utbygger ansvarlig for bygging og bekostning av alle tekniske anlegg (m.a. veier, gatelys, vann- og avløpsanlegg og kabelanlegg) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendig for å opparbeide feltet, samt sikre eller reetablere eksisterende anlegg,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

Utbygger er kjent med reguleringsplanens bestemmelser som angir særskilte krav til utførelsen. Utbygger er ansvarlig for at utførelse skjer i samsvar med offentlig vedtatte normer der slike er angitt i planbestemmelsene.

Utbygger er ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegg som skal overtas av Kommunen frem til og med tidspunkt for Kommunal overtakelse.

4.3 Overdragelse av anlegg

Kommunen overtar veier og samleledninger/-anlegg for vann og avløp (spill- og overvann) i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser. Kommunen overtar ikke stikkledninger. Kommunen overtar ikke og har heller ikke fremtidig ansvar for drift og vedlikehold for øvrige anlegg innenfor feltet som er regulert til privat formål.



Østlyngen Eiendom AS



Alta kommune

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

- Fortau, benevnt O_SF1 og O_SF2
- Annen veigrunn/tekniske anlegg, benevnt O_SVT1

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.

4.3 Garanti og reklamasjonstid

Utbygger må stille bankgaranti for anleggsdeler Kommunen skal overta. Garanti skal være dokumentert for Kommunen før igangsettingstillatelse gis. Garantien skal gjelde inntil alle anlegg som omfattes av denne avtale er overtatt til kommunal eierskap, drift og vedlikehold.

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. Kommunen kan i slike tilfeller 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.

4.3.2 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.


Østlingen Eiendom AS


Alta kommune

4.4 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 ikke medføre at omkringliggende virksomheter blir forhindret i 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.

4.5 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.

Utbygger skal, senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse, også innlevere fremdriftsplan for hele prosjektet. Fremdriftsplanen skal være spesifisert slik at veier inkludert øvrig infrastruktur, vann, avløp og bygg fremstår adskilt.

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 i kjernen 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.

4.6 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.

Kommunen har rett til å gjennomføre uavhengig kontroll under utførelsen av anlegg. Utbygger plikter å dekke kostnader med inntil 2 uavhengige kontroller som foretas uanmeldt i perioden fra igangsettingstillatelse til ferdigstillelse. Kontroll kan foretas av innleid konsulent som velges av Alta kommune.


Østlyngen Eiendom AS


Alta kommune

5. VEIANLEGG – PARKERING

5.1 Allment

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

Utbygger er kjent med at opparbeiding og ferdigstilling av anleggene er en forutsetning for brukstillatelse, jfr. vedtatt rekkefølgekrav pkt. 4.2.

5.1.1 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.

5.1.2 Stedlig avgrensning

Anlegg for bygging av veier, fortau, parkering og parkeringsanlegg under grunnen samt tilhørende infrastruktur, fremgår av reguleringsplanen med avgrenset område nedfelt i reguleringsplanen med tillegg av prosjektert adkomstvei f_SV2 frem til Dalebakken som tiltak utenfor reguleringsplanens grense.

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 med hensyn til sin daglige virksomhet og tilgang til lokaler. Det samme gjelder også avvikling av trafikk for både kjørende og myke trafikanter.

5.1.3 Parkering

Utbygger prosjekterer, opparbeider og dekker alle kostnader ved opparbeidelse av arealene som på kartet er avsatt til parkeringsanlegg både til biler og til sykler. Anlegg for parkering er privat og skal ikke overtas av Kommunen.

I samsvar med reguleringsplanen anses krav til parkering å være oppfylt gjennom de tiltak reguleringsplanen forutsetter.

I samsvar med reguleringsplanens bestemmelser skal det etableres sykkelparkering under tak med inntil 149 plasser.

5.1.4 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.


Østlyngen Eiendom AS


Alta kommune

6. VANN, AVLØP OG OVERVANN - FJERNVARME

6.1 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.

Utbygger er kjent med at opparbeiding og ferdigstilling av kommunalteknisk infrastruktur er en forutsetning for brukstillatelse, jfr. vedtatt rekkefølgekrav pkt. 4.2.B, 4. avsnitt.

6.2 Prosjektering

Komplett anlegg for VAO skal detaljprosjekteres før byggestart. Begge parter skal gjennomgå prosjekteringen. Kommunen ved fagetat Virksomhet kommunalteknikk skal ha rett til, og tid til gjennomgang, som sikrer at innspill og kommentarer til prosjekteringen kan avgis innen det fremmes søknad om igangsettingstillatelse for anlegget.

6.3 Tinglysning av framtidig graverettigheter på eiendommene

Utbygger plikter å tinglyse framtidig rett for Alta kommune på andre 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.

6.4 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.

6.5 Tilknytning til fjernvarmeanlegg

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-5 er det i områdeplan for Alta sentrum vedtatt i planbestemmelsenes pkt. 2.5 at nye bygg i sentrum skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kravet er vedtatt i denne reguleringsplan, jfr. rekkefølgekrav pkt. 4.2, B, 5. avsnitt.

Utbygger skal prosjektere og gjennomføre nytt bygg i samsvar med tilknytningsplikten.

6.6 Vann- og avløpsgebyr

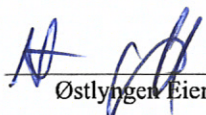
Utbygger skal betale tilknytningsgebyr og årsgebyr for vann og avløp i henhold til forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Alta kommune.

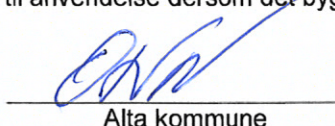
Eksisterende bygg som blir berørt av utbyggingen og som pr dato ikke er koblet til kommunens anlegg må i samsvar med regelverket selv påkoste tilknytning og tilknytningsgebyr for både vann- og avløp.

LEKEPLASSER

7.1 Allment

Avtalens bestemmelser gjeldende lekeplasser kommer kun til anvendelse dersom det bygges leiligheter.


Østlyngen Eiendom AS


Alta kommune

Plan- og bygningsloven stiller krav til egnet, og tilstrekkelig uteoppholdsareal, for barns lek og aktiviteter. 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. pkt. 5.3,1 a.

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.

7.2 Småbarnslekeplass – prosjektering

Utbygger skal avsette areal, prosjektere og bygge småbarnslekeplass, samt dekke kostnad ved tiltaket.

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

Situasjonsplan over fellesareal, inkludert lekeplass, skal innsendes Alta kommune, Avd. Miljø, park og idrett, for godkjenning før bygging av tiltaket. Situasjonsplanen skal vise innredning av lekeplass.

7.3 Organisering av småbarnslekeplass og drift av fellesareal

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

7.4 Nærlekeplass og grendelekeplass

Utbygger skal bidra til utbygging av nærlekeplasser og grendelekeplasser i kommunen ved innbetaling av en forholdsmessig andel tilsvarende kr. 6 390,- pr. boenhet, jfr. kommunens gebyrregulativ 2021, for nærlekeplass og tilsvarende beløp gjeldende grendelekeplass, jfr. Kommunestyrets vedtak 21.09.09 (sak 66/09).

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.

Beløpet skal være innbetalt før brukstillatelse gis for første boenhet i utbyggingens boligdel.

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE – IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

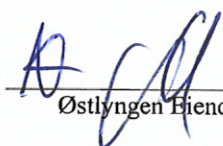
7. OFFENTLIG ETTERSYN

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

8. 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 vernetting.


Østlyngen Eiendom AS


Alta kommune



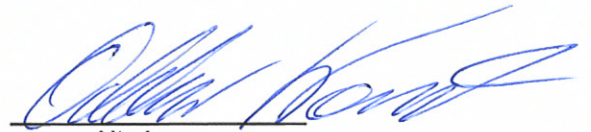
o0o

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

26/8 2021


Østlyngen Eiendom AS

31/8 2021


Alta kommune

13#274-3dact01-33f7-4af7-9380-b64aa8023000-16