

**UTBYGGINGSAVTALE**

**for**

**THOMASBAKKEN  
FELT B21 – del II**

**mellom**

**ALTA KOMMUNE**

**og**

**ØSTLYNGEN BYGG AS**

datert 10.04.06

# **1 Bakgrunn for avtalen**

## **1.1 Kommuneplanens krav**

Kommunedelplan Alta By (2003 – 2015) setter rammer og retningslinjer for planlegging og utbygging i Alta kommune. Gjennomføringen av kommuneplanens mål og retningslinjer skjer for en stor del gjennom kommunens virksomhet, men mange forutsetter privat og annen offentlig deltakelse.

For utbygging av B21 Thomasbakken, er det stilt krav om at det skal utarbeides en bebyggelsesplan for området før det utbygges.

## **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 bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. I tillegg skal utbyggingsavtalen sikre at intensjonene i konkurransen for utbyggingen av Thomasbakken blir best mulig ivaretatt.

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 Grunnlag – utbyggingsområde**

## **2.1 Utbyggingsavtalen – områder som omfattes av utbyggingsavtalen**

Utbyggingsavtalen skal være med å danne grunnlag for utbygging og utvikling for boligområdet B21 Thomasbakken, jfr. gjeldende kommunedelplan for Alta by, med tilhørende fellesområder, spesialområde og veganlegg.

Avtalen skal videre danne grunnlag for gjennomføring av tekniske anlegg som er nødvendige for utbyggingen.

## **2.2 Utviklingen av området - forutsetninger**

Forutsetninger for avtalen ligger i:

- Gjeldende kommunedelplan med tilhørende planbestemmelser for Alta by vedtatt 23.03.04.
- Gjeldende bebyggelsesplan med tilhørende planbestemmelser for Thomasbakken B21 datert 25.10.05.
- Juryens kommentar til NÆRHET, datert 04.02.05.
- Konkurransprogram med tilhørende vedlegg, datert 13.08.04.
- Konkurransforslag NÆRHET.

Ved motstridende bestemmelser mellom bebyggelsesplan (m/tilhørende planbestemmelser), konkurranseprogram og innsendt materiale og denne feltutbyggingsavtale gjelder dokumentene i følgende rekkefølge (bebyggelsesplan m/planbestemmelser gjelder fremfor alle med mindre noe annet særlig fremgår):

- Denne feltutbyggingsavtale
- Konkurransprogram

- Konkurranseforslag NÆRHET

### **2.3 Definisjoner, forkortelser**

For denne avtalen gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven (lov av 14. juni 1985 nr 77) med tilhørende forskrifter.

Avtalen inngås mellom Alta kommune, heretter benevnt som "kommunen" og Østlyngen bygg AS, heretter benevnt som "utbygger".

### **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 utbyggingsavtalen**

Partene har hver for seg ansvar for å følge opp utbyggingsavtalen, 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 beløp disse eventuelt måtte ha betalt i erstatning.

## **3 Bebyggelse – Volum – Fremdrift**

### **3.1 Tomtegrunn – disponering – økonomiske betingelser**

Feltet tiltres av utbygger slik de i dag ligger og slik de kommunaltekniske anlegg i dag er opparbeidet, jfr. konkurranseprogrammets forutsetninger.

Utbygger søker om delingstillatelse samtidig som det søkes om igangsettings-tillatelse. Når situasjonsplan er godkjent av bygningsmyndighetene og igangsettingstillatelse er gitt, skal utbygger be kommunen begjære feltet oppmålt.

Med godkjent situasjonsplan menes situasjonsplan innsendt for plan- og bygningsavdelingen i forbindelse med behandling av søknad om tillatelse til tiltak, jfr. plan- og bygningsmyndighetene. Godkjent situasjonsplan omfatter hele eller deler av eiendommene 27/140, 27/269, og 27/1/28 arealer som definert i bebyggelsesplan for Thomasbakken B21, der kommunal eiendom 27/140 forutsettes utbygd som et første byggetrinn (jfr. planbeskrivelse datert 25.10.05).

Eiendom 27/269 og 27/1/28 overdras, jfr. bebyggelsesplan, til utbygger, og for dette arealet betaler utbygger følgende kjøpskostnad:

|                                                 |   |              |
|-------------------------------------------------|---|--------------|
| Eiendom 27/269                                  | = | 1.500.000 kr |
| Eiendom 27/1/28 Alta kommune (komm. tomtepris): | = | 240.740 kr   |

Konkurranssekostnader = 50.000 kr

Innbetaling av kjøpesummen for eiendommen 27/269 og 27/1/28 samt konkurransekostnader skjer ved søknad om igangsettingstillatelse.

Eiendom 27/140 behandles som en egen sak/ utbyggingsavtale.

I henhold til godkjent bebyggelsesplan defineres arealstørrelsene som følger:

|                 |                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Eiendom 27/140  | = 6815 m <sup>2</sup> .(kvm-pris ihht. komm. tomtepris ved overtakelse)  |
| Eiendom 27/269  | = 7980 m <sup>2</sup> (enhetstpris 1.500.000 kr + grunnervervskostnader) |
| Eiendom 27/1/28 | = 5915 m <sup>2</sup> (kvm-pris ihht. komm. tomtepris ved overtakelse)   |

For fastsetting av arealgrunnlaget for beregning av kjøpssum gjøres det fradrag for offentlige veiarealer og friområder. Maksimalt fradrag 30 %.

Plansak og utbygging er for øvrig underlagt kommunens gebyrregulativ.

### **3.2 Utbyggingstakt/-volum – boligløsninger/-typer**

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et godt botilbud innenfor de rammer som gjeldende planverk gir adgang til, og være i samsvar med de øvrige forutsetninger for utbyggingen, se pkt. 2.2.

Boligområdet skal maksimalt bygges ut i 4 byggetrinn. Ved søknad om igangsettingstillatelse for 1. utbyggingstrinn legges det ved situasjonsplan som viser de ulike utbyggingstrinnene.

Dersom 1. utbyggingstrinn (jfr. situasjonsplan/ søknad om igangsettingstillatelse) ikke er ferdigstilt innen 01.07.08 bortfaller opsjon for den gjenværende delen av området. Dersom samtlige byggetrinn ikke er ferdigstilt innen 31.12.10, bortfaller opsjon for den gjenværende delen av området også.

Uteboder, felles atkomstvei, parkeringsanlegg, stier for allmenn ferdsel, søppelboder, lekeplasser og øvrige utenomhusarbeider opparbeides og ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av boligene i de respektive boligfeltene i henhold til bebyggelsesplanens bestemmelser.

- Boligområdet skal bygges ut med om lag 46-50 boenheter. Boligene bør i størst mulig grad legges til rette for livsløpsstandard, hvilket innebærer at boligene skal kunne brukes i alle faser av livet, også om man blir bevegelseshemmet og avhengig av hjelpemidler som krykker, gåstol eller rullestol. Ved opparbeidelse av området skal det benyttes størst mulig grad av universell utforming av hensyn til alle typer brukere.
- Kommunen har ved førstegangs omsetning opsjon på kjøp eller tilvisning av 1 nøkkelferdig boenhet i forbindelse med 1. utbyggingstrinn og inntil 3 boenheter i forbindelse med øvrige byggetrinn. Boenhetene selges til kommunen til markedspris. Kommunen bestemmer selv for hvilket byggetrinn man ønsker å gjøre opsjonen gjeldende, og står innenfor de gitte rammene fritt til å avgjøre om man ønsker å benytte seg av hele opsjonen som sådan for kun ett byggetrinn, eller om man ønsker å benytte seg av retten til å få kjøpt/tilvist boenheter i flere ulike

byggetrinn. Avtale, om hvor mange boenheter kommunen eventuelt skal kjøpe, inngås ved utbygging av de enkelte delfelt, og når prospekt og prisliste for boligene foreligger. Kommunen må innen fire uker etter oversendelse av disse, meddele grunneier om og evt. hvor mange boliger kommunen ønsker å kjøpe.

Utbygger står fritt til å overdra eier- eller festetomter/ seksjoner innenfor rammen av godkjent bebyggelsesplan, godkjent forslag og situasjonsplan, bygningsmyndighetens byggesaksbehandling og godkjente kommunaltekniske løsninger.

### **3.3 Rapportering fremdrift**

Utbygger skal før utbyggingen starter legge fram en fremdriftsplan som skal inneholde informasjon om byggetrinn og utbyggingstakt for kommunaltekniske anlegg og boliger. Utbygger skal årlig inntil avsluttet utbygging rapportere til kommunen utbyggingstakt og -plan i forhold til fremdriftsplanen.

## **4 Ansvarsfordeling – Fellesområder, spesialområde og tekniske anlegg**

### **4.1 Allment**

Utbyggingsområdet tiltres av utbygger slik de i dag ligger og slik de kommunaltekniske anlegg i dag er opparbeidet, jfr. konkurranseprogrammets forutsetninger.

Utbygger forestår alt arbeid i tilknytning til planlegging, prosjektering og utbygging av feltet med tilhørende kommunaltekniske anlegg som vei, vann-, avløps- og gatelysanlegg mm. Kostnadene dekkes av utbygger.

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

Utbygger er ansvarlig for bygging og bekostning av alle tekniske anlegg (m.a. veger, gatelyst, vann- og avløpsanlegg og kabelanlegg) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for å opparbeide feltet i samsvar med godkjent bebyggelsesplan, utbyggers konkurranseforslag og situasjonsplan innlevert i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Dette gjelder også områder som er angitt som friluftsområde/lek og det som i situasjonsplan er avsatt til friområde. Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 nr 3.

### **4.3 Overdragelse av anlegg**

Kommunen overtar veg 1 (jamfør bebyggelsesplan datert 25.10.05) og samleledninger/-anlegg for vann og avløp (spill- og overvann). Kommunen overtar ikke stikkledninger eller grener for 6 boliger eller færre. Kommunen overtar ikke og har ikke fremtidig ansvar for drift og vedlikehold for øvrige anlegg innenfor feltet.

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

overtakelsesforretning. Anleggene overtas ikke før alle byggetrinn (jmfør punkt 3.2 hvor det gis anledning til å dele utbyggingen i maksimalt 4 byggetrinn) og alle anleggsdeler som skal overtas er ferdigstilt.

Utbygger skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav, stille en bankgaranti på 10 % av kostnadsoverslaget for de anleggene som skal overtas. Etter godkjenning og overlevering av anleggene skal garantien gjelde i en reklamasjonstid på 3 år. Utbygger er i 3 år etter overlevering/godkjenning ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av feil ved anleggene (for eksempel 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.

#### **4.4 *Tilgang til grunn for veger, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg***

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling av veger, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg.

Rett til anlegg, drift og vedlikehold av de anleggene kommunen skal overta, skal tinglyses på de eiendommene (gårds- og bruksnummer) som anleggene blir liggende på (i henhold til kommunens mal). Tinglysingen skal være utført før kommunen overtar anleggene (jmfør 4.2).

## **5 *Veganlegg***

### **5.1 *Prosjektering, byggesøknader, utbygging og kontroll***

Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering av alle veganlegg som han har ansvar for (i henhold til punkt 4.2.), samt gjennomføre utbyggingen av disse.

Prosjekteringen av veganleggene skal også koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i vegkroppen hvis disse ikke allerede er prosjektert, herunder VA- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele og tv, veglysanlegg samt evt. fjernvarme- og søppelanlegg hvis slike anlegg er planlagt/vedtatt etablert.

Prosjektering, byggesøknader, opparbeidelse og kontroll skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til prosedyrer og innhold. Anlegg som skal overtas, skal godkjennes av kommunen.

### **5.2 *Standard for utførelsen***

Veganleggene skal utformes og utføres etter kommunale krav og Statens vegvesens vegnormaler 017 og 018. Tekniske planer for veganleggene skal godkjennes av Alta kommune v/Drift og Utbygging før byggingen starter. Areal til veggrunn skal være minst 8 meter bredt. Eiendomsgrensene skal følge dette.

### **5.3 *Tidsrammer for ferdigstillelse***

Før igangsettingstillatelse for bebyggelse som veganleggene betjener gis, skal anlegget være driftsklart; dvs. overbygning, grøfter, kummer, stikkrenner skal være

opparbeidet. Utbygger/ansvarlig skal kalle inn til driftsklarbefaring når han finner det aktuelt. Veganleggene skal brukes som anleggsvei i byggeperioden.

## **6 Vann, Avløp og Overvann**

### **6.1 VA anlegg og omfang av anleggene**

Alle tekniske anlegg for vann og avløp som skal betjene bebyggelsen fram til offentlig/privat hovedledningsnett skal planlegges, bygges og bekostes av utbygger. Planlegging og utførelse skal omsøkes i henhold til plan- og bygningsloven av firma som har godkjenning eller kan gis godkjenning for slike arbeider.

### **6.2 Standard for utførelsen**

Anleggene skal bygges i henhold til plan for feltet og for utførelsen. Planer skal godkjennes av Alta kommune v/Drift og Utbygging før byggingen starter.

Opparbeidelsen av og koplingen mot kommunale VVA-anlegg skal skje i henhold til kommunens normalreglement for sanitæranlegg og i samsvar med kommunens krav.

Planlegging og bygging av vann og avløpsanlegg må samkjøres med tilsvarende veg, gangsti og øvrige trafikkanlegg. Ingen ledninger eller anleggsdeler skal ligge nærmere enn 3 meter fra bygg målt horisontalt. Vannkummer skal ha stengbare brannventiler. Stikkledninger skal i størst mulig grad samles slik at hver samling av bygg får en stikkledning.

### **6.3 Tidsrammer for ferdigstilling**

Vann og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse som de betjener.

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til driftsklarbefaring 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 TV-inspeksjon av avløpsledninger og trykkprøving og desinfisering av vannledninger er godkjent.
- Vannledninger med dimensjon større eller lik 100 mm er rensset med renseplugg, øvrige vannledninger er spylt.

Ansvarlig søker samler og sender dokumentasjon til Alta kommune, avdeling VVA, for godkjenning.

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.

#### 6.4 Tilknytningsgebyr

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

#### 7 Organisering av drift av fellesområder og -anlegg

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for organisering av drift og vedlikehold av fellesområder og -anlegg. Fellesområdene omfatter felles avkjørsel, felles parkering og felles lekeplass i henhold til bebyggelsesplan.

Organiseringen kan være en plikt til å være medlem og til å dekke utgifter i et sameie / en velforening / en huseierforening / et borettslag. Plikten tinglyses på alle gårds- og bruksnummer, samt eierseksjoner eller borettslagsleiligheter, som er bebygde eller som kan bebygges.

#### 8 Tinglysing

Etter at denne avtalen er inngått skal Alta kommune sørge for at foreliggende avtale tinglyses på det/de gårds- og bruksnummer som utbyggingsområdet omfatter. Utbygger dekker kostnaden i forbindelse med tinglysingen.

#### 9 Avtalens varighet og tvister

Avtalen gjelder fra det tidspunkt utbygger har tiltrådt avtalen og avtalen er godkjent av rådmannen. Avtalen gjelder inntil det er gitt ferdigattest på samtlige byggetrinn.

Hvis utbygger ikke har betalt kjøpesummen ved søknad om igangsettingstillatelse, se pkt. 3.1, opphører alle avtaleforpliktelser mellom kommune og utbygger, uten vederlag/ kompensasjon på noen måte. Kommunen kan fritt og uten vederlag bruke ide, og evt. andre tegninger/ dokumenter utarbeidet for feltet av utbygger, herunder materiale utarbeidet i forbindelse med prosjekteringen, i den utstrekning kommunen finner det formålstjenlig.

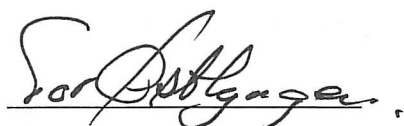
Eventuelle tvister vedrørende denne avtalen avgjøres i mangel av minnelighet ved ordinær domstolsbehandling.

o0o

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

Alta, den <sup>28/1-06</sup>.....

Østlyngen bygg as



Alta kommune

  
 Alta Kommune  
Rådman