

# UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

JOHANSEN EIENDOM A/S

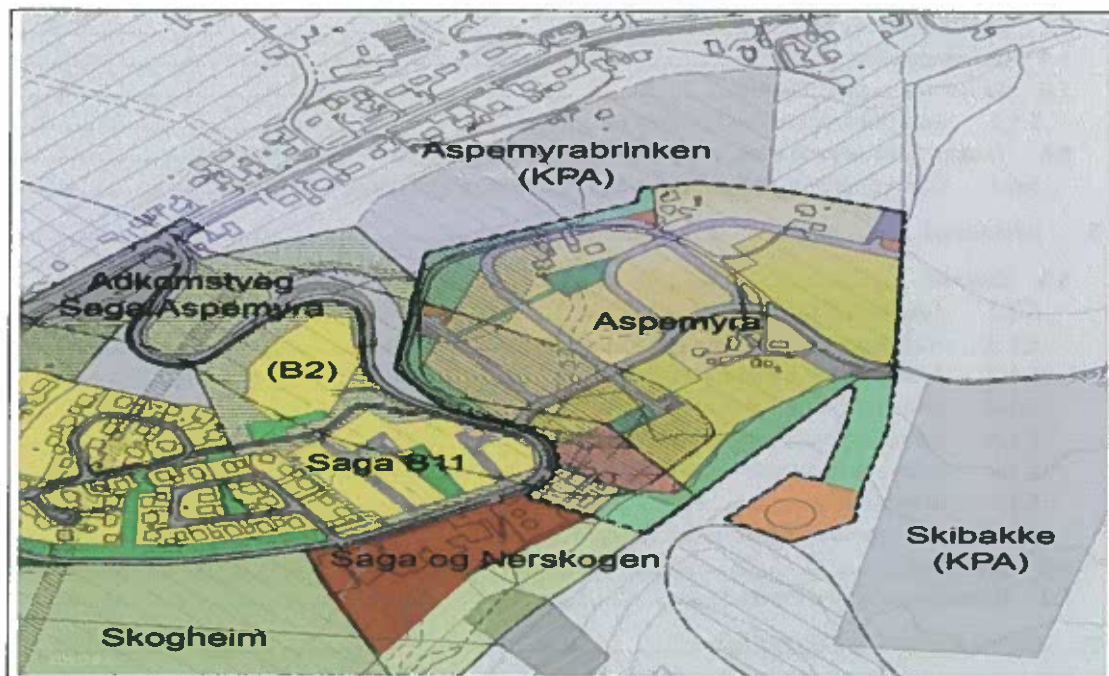
OG

ALTA KOMMUNE

MHT

ASPEMYRA BOLIGFELT

Planid:20060014



Alta den, 11. juli 2014

1 av 18 sider

# INNHALDSOVERSIKT

<b>1. BAKGRUNN FOR AVTALEN</b> .....	4
1.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL .....	4
1.2 FORMÅL OG INNHOLD .....	4
<b>2. PARTER</b> .....	4
<b>3. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE</b> .....	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
<b>4. BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT</b> .....	5
4.1 TOMTEGRUNN – DISPONERING – ØKONOMISKE BETINGELSER .....	5
4.1.1 Tomtegrunn .....	5
4.1.2 Fradeling av areal/framtidige rettigheter .....	5
4.2 UTBYGGINGSTAKT/-VOLUM – BYGNINGSLØSNINGER/-TYPER .....	5
4.3 FRAMDRIFTSPLAN .....	6
<b>5. ANSVARSFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG</b> .....	7
5.1 ALLMENT .....	7
5.2 ANSVAR FOR OPPARBEIDING/GJENNOMFØRING/DRIFT/VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE ANLEGG OG FELLESOMRÅDER ..	7
5.2.1 Anlegg av trase for adkomst og ledninger langs Sa1 .....	7
5.3 OVERDRAGELSE AV ANLEGG .....	7
5.4 MERVERDI AVGIFT .....	7
5.5 GARANTI I REKLAMASJONSTID .....	7
5.5.1 Garantiberegning ved trinnvis utbygging .....	8
5.6 TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN- AVLØPSLEONINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG .....	8
5.6.1 Samordning av utbygging av vei, vann, avløp og farsyning til området .....	8
<b>6. VEIANLEGG</b> .....	8
6.1 OMFANG .....	8
6.1.1 Adkomstvei fra E6. ....	8
6.1.2 Trafikkøye - krysset E6-Saga .....	8
6.1.3 Anlegg av busslamme (Område T) .....	8
6.1.4 Veier som kammunen skal overta. ....	9
6.1.5 Parkeringsplasser og snødepani .....	9
6.1.6 Snarveiforbindelser – (SV1 til SV5) .....	9
6.1.7 Grøntareal .....	9
6.1.8 Omlegging av eksisterende lysløype .....	9
6.2 STANDARD .....	9
6.3 GODKJENNING OG OVERTAKELSE .....	10
<b>7. VANN, AVLØP OG OVERVANN</b> .....	10
7.1 VVA–ANLEGG .....	10
7.2 GODKJENNING AV PLANER .....	10
7.3 ANSVAR FOR PLANLEGGING OG GJENNOMFØRING PARSELL B-C-D .....	11
7.4 BYGGING AV PUMPESTASJON .....	11
7.4.1 Tinglysning av framtidig graverettigheter på eiendommene .....	11
7.5 STANDARD .....	11

7.6	GODKJENNING OG OVERTAKELSE.....	11
7.7	VANN- OG AVLØPSGEBYR.....	12
<b>8.</b>	<b>NÆR- OG GRENDELEKEPLASS</b> .....	<b>12</b>
8.1	SMÅBARN- OG NÆRLEKEPLASSER .....	12
8.1.1	<i>Organisering av små- nærlekeklasser.</i> .....	12
8.2	GRENDELEKEPLASSER.....	13
<b>9.</b>	<b>BOLIGSOSIALE TILTAK</b> .....	<b>13</b>
9.1	OPSJON PÅ TOMTER.....	13
9.2	AVTALEUTKAST MHT TURLØYPE FRA NERSKOGEN IL .....	14
<b>10.</b>	<b>FINANSIERING - FORDELING</b> .....	<b>14</b>
10.1.1	<i>Refusjonskrav/forsinkelsesrente</i> .....	14
<b>11.</b>	<b>RAMMETILLATELSE</b> .....	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>OFFENTLIG ETTERSYN</b> .....	<b>14</b>
<b>13.</b>	<b>TINGLYSNING</b> .....	<b>14</b>
<b>14.</b>	<b>AVTALENS VARIGHET OG TVISTER</b> .....	<b>15</b>
<b>15.</b>	<b>VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG</b> .....	<b>16</b>
15.1	EIENDOMSKART – ASPEMYRA BOLIGFELT.....	16
15.1.1	<i>Hjemmels- og festeforhold</i> .....	16
15.2	KART OVER ASPEMYRA BOLIGFELT- PLANKART – PLANID: 20060014 .....	17
15.3	ASPEMYRA BOLIGFELT – KART – VANN OG AVLØPSNETT .....	18

# UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

## 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 den 25.02.2014 vedtatt reguleringsplan for Aspemyra boligområde, jfr. planid. 20060014. Kommunestyret vedtok planen den 11.3.2014 sak 14/14.

### 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 helhetlig 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. 967843652 Johansens eiendom A/S, Aronnesveien 45, 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 Aspemyra boligfelt med tilhørende fellesområder, spesialområde, veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplanens arealdel, og kommunestyrets vedtak av 11.03.2014, sak 14/2014.

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 11.03.2014 m/plankart, bestemmelser og vedleggene
2. Utbyggingsavtalen
3. Kommuneplanens arealdel

### 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.

  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S 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 Tomtegrunn – disponering – økonomiske betingelser

#### 4.1.1 Tomtegrunn

Utbyggingsområdet og hjemmelsforholdene mht Aspemyra boligfelt som berøres framgår av punktet 15.1.1.

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.

#### 4.1.2 Fradeling av areal/framtidige rettigheter.

Utbygger tinglyser på gnr.38 bnr.154 og bnr 293 som skal omfatte hele området kommunen rettigheter til framtidig vedlikehold av kommunal infrastruktur. Denne rettigheten skal tinglyses på alle eiendommer som berører vei/vann/avløpsnettet.

### 4.2 Utbyggingstakt/-volum – bygningsløsninger/-typer

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

Utklipp fra saksframlegget som var lagt fram for kommunestyret den 11.3.2014:

**Planstatus:**

Området Aspemyra i Saga, er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål med plankrav. Ifølge planens bestemmelser (punkt 2.2.2) fremgår det at planområdet antas å ha et boligpotensial på om lag 100 boenheter og at disse skal ha en fordeling på ca. 40 % rekkehusbebyggelse og 60 % eneboliger.

**Planforslaget:**

Planen fremmes som en områderegulering jfr. PBL § 12-2 og planforslaget består av plankart (vedlegg 1), bestemmelser (vedlegg 2) og planbeskrivelse med tilhørende vedlegg (vedlegg 3). Nedenfor gis en kort oppsummering av planens hovedtrekk.

Formålet med planen er å tilrettelegge området for etablering av et nytt stort boligområde, hvor det skal oppføres en blanding mellom eneboliger, 2 etasjes rekkehus og 3-5 etasjes lavblokker. I tilknytning til boligfeltet planlegges det etablert tilhørende VVA-anlegg, en ny barnehage, et høydebasseng for å bedre vanntrykket i området samt flere mindre lekeplasser samt kommunal parkeringsplass i tilknytning til frileddsområdet inn mot Skogvannet. Planforslaget åpner for oppføring av et sted mellom 220-260 boenheter med følgende fordeling på boligtyper:

- **Eneboliger (område B1, B2 og E2):** Innenfor planområdets nordlige del er det regulert inn 55 relativt romslige eneboligtomter, hvor det i tillegg til hver bolig åpnes for etablering av bi-leilighet. Disse antas å kunne gi om lag 70 nye boenheter.

  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

- Tomannsboliger (område B3): Det åpnes for etablering av 5 tomannsboligtomter, hvor det innenfor hver bolig åpnes for etablering av en bi-leilighet. Dette antas å gi omlag 13 nye boenheter.
- 2-etasjes rekkehusbebyggelse (område B4 og B5): Det er regulert inn to større områder for 2-etasjes rekkehusbebyggelse med bakkeparkering. Disse to områdene antas til sammen å ha et boligpotensial på mellom 60-80 boenheter.

- 3-5 etasjes blokkbebyggelse (område B6): Det er regulert inn et større område for 3-5 etasjes blokkbebyggelse. Dette området antas å ha et potensial på mellom 75-95 boenheter, noe avhengig av hvor mange etasjer den fremtidige bebyggelsen får

For områdene med konsentrert bebyggelse (B4, B5 og B6) stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan (detaljplan) før nye bygninger kan oppføres, mens de øvrige områdene kan bygges ut direkte med hjemmel i planen. Det planlegges etablert feltnære lekeplasser. I tillegg til disse vil de i tilknytning til de konsentrerte bygeområdene bli stilt krav til opparbeidelse av småbarns lekeplasser. Det planlegges ikke etablert grendelekeplass innenfor planområdet, da denne funksjonen forutsettes ivaretatt i forbindelse med uteområdet rundt Saga skole.

Det etableres en ny samleveg med tilhørende gang- og sykkelveg gjennom feltet frem til ny kommunal parkeringsplass i øst, som er ment å betjene friluftaktiviteten inn mot Skogvannet. Med unntak av et par private atkomstveger inne i feltet reguleres det øvrige vegnettet til offentlig vegformål. For å kunne betjene fremtidig kollektivrutetilbud er det regulert inn en busslomme like vest for innkjøringen til boligfeltet. For å bedre vanntrykket i Sagaområdet har Alta kommune nylig ferdigstilt byggingen av nytt høydebasseng i fjellskråningen like sør for boligområdet. Dette anlegget med tilhørende atkomstveg er også integrert i planen. Inn mot fjellfoten på sørsidene av boligfeltet er det regulert inn areal til eksisterende skiløype som går ned til det gamle skolebygget i Nerskogen og som utgjør en del av et større sammenhengende skiløypenett. Eksisterende kjøreveg som ligger helt ut mot brinken, forutsettes omgjort til tursti.

Nødvendig avklaring knyttet til lokalisering av fremtidig barnehage i Sagaområdet forutsettes avklart gjennom kommende kommunal planprosess for Skogheim boligområde.

### 4.3 FRAMDRIFTSPLAN

Gr	Type bolig	Areal	Antall boenheter	Gjennomsnittlig antall boenheter	Antatt start
1	Eneboliger	B1 - B2 - E2	70	60	Sommeren 2014
2	Tomanns- boliger	B3	13	9	"
3	Delsum 1		83	69	Sommeren 2014
4	2 etasjes rekkehus	B4 - B5	60-80	70	Antydnet 2015-2020
5	3-5 etasjes boligblokk	B6	75-95	85	Antydnet 2015-2020
6	Delsum 2		135-175	155	
7	Totalt		218-258	224	

Rekkefølgebestemmelsene framgår av bestemmelser og retningslinjer vedtatt i møte den 11.3.2014. Ovennevnte oppsett har innvirkning for når ulike krav skal være innfridd i form av økonomiske kompensasjon.

Av rekkefølgebestemmelsens punkt 2.2 framgår det at infrastrukturen skal være på plass før det gis byggetillatelse til boligformål.

  
Johansens eiendom A/S

  
Alta kommune

**UTBYGGINGSAVTALE MELLOM  
JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE**

**5. ANSVARSFORDELING – 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. 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 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.

Ved graving i kommunal veigrunn utløses kravene i de nye graveforskriftene jmfør: <https://www.alta.kommune.no/gravetillatelse-sd.71965.1126039.tkt.html>

Utbygger er ansvarlig for forsvarlig deponering av overskuddsmasser.

**5.2.1 Anlegg av trase for adkomst og ledninger langs Sa1**

Dersom utbyggingen ikke kommer i gang innen 6 mnd fra undertegning av avtalen gir Johansens eiendom A/S kommunen rett til vederlagsfritt å anlegge trase for adkomst og ledninger til høydebassenget på gnr.38 bnr.293 og gnr.38 bnr.154.

**5.3 Overdragelse av anlegg**

Kommunen overtar vei og samleledninger/-anlegg for vann og avløp (spill- og overvann) etter avtale. Kommunen overtar ikke stikkledninger. 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.

**5.4 Merverdiavgift**

Dersom justeringsmodellen mht merverdiavgift blir vedtatt av kommunen vil denne utbyggingsavtalen omfattes av ordningen. Ordningen vil sannsynligvis ikke ha tilbakevirkende kraft.

**5.5 Garanti i reklamasjonstid**

Utbygger stiller med selvskyldnerkausjon som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav. Beløpet fastsettes med basis i kontraktsummen og er 5% for de anleggene som kommunen skal overta. Dokumentasjon sendes til Alta kommune.

  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

### 5.5.1 *Garantiberegning ved trinnvis utbygging*

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. Garantistillelse skal tinglyses, noe som skal skje før igangsettelse av anleggsarbeidet. Tinglysningen med 1. prioritets pant på tomtene 32 og 33 etter at de er fradelt og fått nytt bnr ? med tilsammen 1,7 mill kroner. Utbygger dekker kostnadene med tinglysning.

Når de aktuelle anleggene er overtatt, reduseres sikkerheten til 5% for forhold som påberopes i løpet av de påfølgende 3 år.

Etter godkjenning og overlevering av anleggene skal garantien gjelde i reklamasjonstid på 3 år. Utbygger er i 3 år etter overlevering/godkjenning ansvarlig for skader som måtte 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.

### 5.6 **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.

#### 5.6.1 *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 gang/sykkelveier.

## 6. **VEIANLEGG**

Veianlegg anlegges ihht bestemmelser og retningslinjer vedtatt av kommunestyret i møte den 11.3.2014 og planbeskrivelsen. Veiene bygges ihht kommunens og statens vegnorm. Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gatelys, kabelanlegg og overvann som berøres av utbyggingen, skal opparbeides, reetableres, omlegges eller sikres.

### 6.1 **Omfang**

#### 6.1.1 *Adkomstvei fra E6.*

Alta kommune har bekostet anlegg av ny adkomstvei fra E6 til området. Anlegget er ferdig og kostnader og fordeling framgår av notat av 30.8.2010. Utbygger skal etter dette refundere Alta kommune Kr.1.682.834,- som sin andel av denne utbyggingen.

#### 6.1.2 *Trafikkøye - krysset E6-Saga*

Krysset skal oppgraderes ihht vegnormalens krav før det gis brukstillatelse innenfor planområdet, jfr rekkefølgebestemmelsens punkt 2.2.L. Alta kommune ivaretar erverv av nødvendig areal, planlegging og ombygging av krysset ihht krav fra Statens vegvesen.

#### 6.1.3 *Anlegg av busslomme (Område T)*

Busslommen er innenfor planområdet skal opparbeides ihht rekkefølgebestemmelsernes punkt 2.2. M og punkt 4.6. Planlegging, opparbeidelse og bekostning av busslomme ihht reguleringsplanen tilligger utbygger å tilrettelegge i første byggetrinn. Anlegget må være ferdig før det gis midlertidig brukstillatelse til første boligbygg i området B1-tilB3 og E2.

  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune



## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

### 6.1.4 Veier som kommunen skal overta.

I forbindelse med veiutbygging i området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 2.2. Utbygger erverver, planlegger, opparbeider og bekoster interne veiene. Asfaltering av veiene skal tidligst skje 2 år etter overtakelse og senest 3 år fra overtakelsestidspunktet.

Arealene skilles ut som egne gnr/bnr før det sammenføres med kommunens øvrige areal med gnr.38 bnr.491. Etter at det er opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen vederlagsfritt følgende veier som er merket med SA1, A1,A2, A3 og A4, jfr kartet under punkt 15.2.

### 6.1.5 Parkeringsplasser og snødeponi

Utbygger erverver, planlegger, opparbeider og bekoster opparbeidelse av arealene som på kartet er avsatt til parkeringsareal som er merket med P på gnr.38 bnr.485.

Utbygger vil fremme søknad om endring av eierforholdet mht parkeringsplassen (P) fra offentlig til privat areal, der allmennheten også får rett til parkeringsarealet. Utbygger vil med dette også ha ansvaret for drift/vedlikehold av arealet. Inntil endringene eventuelt er godkjent av kompetent myndighet er forutsetningene at arealet ihht gjeldende rekkefølgebestemmelsene overføres til kommunen vederlagsfritt.

Arealene mht snødeponiene som er merket med SD1 til SD5 skilles ut som egne gnr/bnr før det sammenføres med kommunens øvrige areal med gnr.38 bnr.491. Etter at det er opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen vederlagsfritt arealene.

### 6.1.6 Snarveiforbindelser – (SV1 til SV5)

Disse skal opparbeides med grus eller asfaldtekke og med gjerde mot tilgrensende ene-boliger. Videre skal det anlegges standard grønn nettingsgjerde på begge sidene av snarveiforbindelsene.

### 6.1.7 Grøntareal

Utbygger erverver, planlegger, opparbeider og bekoster opparbeidelse av arealene som på kartet er avsatt til grøntareal (F1 til F5) og tursti som er merket med T. Arealene skilles ut som egne gnr/bnr før det sammenføres med kommunens øvrige areal med gnr.38 bnr.491. Etter at det er opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen vederlagsfritt arealene.

### 6.1.8 Omlegging av eksisterende lysløype

Det vises til vedlagte kartet for området der lysløype er inntegnet. Videre vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 5. Videre vises det til planbeskrivelsens punkt 3.4.9. Utbygger sikrer avtale om leie av grunn til skiløypa, planlegger, opparbeider og bekoster utbyggingen ihht kravene som framgår av bestemmelsene.

## 6.2 Standard

Veianleggene skal utformes i tråd med vedtaket i kommunestyret den 11.3.2014 og utføres etter kommunale krav i vedtatt veinorm 19.09.11 sak 66/11:  
<http://img3.custompublish.com/getfile.php/1736158.1023.curtrdycuw/Kommunal+veinorm.pdf?return=www.alta.kommune.no>

I tillegg gjelder Statens veivesens veinormer.

Prosjektering og utbygging av veianleggene skal koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i eller nær veianleggene, herunder bygg, avkjørslar, innganger,

  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

grøntanlegg, vann-, spillvanns- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele og tv, veilysanlegg og søppelanlegg.

### 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 driftsklarbefaring/ 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 VVA-anlegg

Kostnader	Total kostnad	Graving/legging og igjennifilling		Graving/legging og igjennifilling i kroner		Planleggingskostnader VA plan i kroner		Totalt i kroner		Kommentarer
		Johansens eiendom	Alta kommunes andel	Johansens eiendom	Alta kommunes andel	Johansens eiendom	Alta kommunes andel	Johansens eiendom	Alta kommunes andel	
Graving/Legging/igjennifilling										
A - Parsell A - B	1 283 910	50 %	50 %	641 955	641 955			641 955	641 955	Faktisk kostnad - Se forkl. av utgitene Se vedl K294-VA-arl Saga B11
B - Parsell B - C - D	-	?	?					-	-	Kommunen dekker 50% av vannkummer/ vannledning og 50% av graving/legging/ igjennifilling - se kart under punkt 15.3 og anbudsdok.
C - Parsell D - E - til høydebasseng	-	0 %	100 %	-	-			-	-	Kommunen bekoster/ har utleiert dette.
Planleggingskostnader										
A - Parsell A - B	80 000	30 %	70 %			24 000	56 000	24 000	56 000	Partene fordeler planl kostnadene med ca Kr.80.000
B - Parsell B - C - D	-	100 %	0 %					-	-	Utbygger er ansvarlig for alt
C - Parsell D - E - til høydebasseng	-	0 %	100 %					-	-	Kommunen bekoster/ har utleiert dette.
<b>Totalt</b>	<b>1 363 910</b>			<b>641 955</b>	<b>641 955</b>	<b>24 000</b>	<b>56 000</b>	<b>665 955</b>	<b>697 955</b>	

Kostnadene justeres etter at anbud er innhentet. Når det gjelder de enkelte punktene vises det til kartene under punktene 15.2 og 15.3.

### 7.2 Godkjenning av planer

Begge parter skal ha godkjent detaljplaner før anbud innhentes.

  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

Anbudsdokumenter skal oppdeles i henhold til ovennevnte oppsett, slik at kostnader ved graving/legging og igjennfylling. Anbudsdokumentene og regnskapsdata må tilrettelegges slik at det er mulig å identifiseres fordeling av utgiftene med basis i ovennevnte oppsett.

### 7.3 Ansvar for planlegging og gjennomføring parsell B-C-D

Dersom parsellen B – C – D ikke er oppstartet innen 6 måneder etter at utbyggingsavtalen er undertegnet gir Johansens eiendom A/S Alta kommune rett til å fremføre nødvendige ledninger langs vedtatte trasee B til D – uavhengig av fremdriften for intern utbygging. Såfremt det ikke er igangsatt ihht ovennevnte gis kommunen en rett til å tinglyse rettigheten på gnr.38 bnr.154 og bnr.293. Utbygger dekker tinglysningskostnadene.

### 7.4 Bygging av pumpestasjon

Utbygger skal ihht rekkefølgebestemmelsenes punkt 3.5.1 bygg pumpestasjon på T3. Pumpestasjon bygges ihht kommunal mal for pumpestasjon med driftsanleggskontroll levert av Guard. Arealene skilles ut som egne gnr/bnr før det sammenføres med kommunens øvrige areal med gnr.38 bnr.491. Etter at det er opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen anlegget for framtidig drift og vedlikehold. Overdragelsen til kommunen skjer vederlagsfritt

#### 7.4.1 Tinglysning av framtidig graverettigheter på eiendommene

Utbygger tinglyser framtidig rett for Alta kommune på gnr.38 bnr.154 og bnr.293 til anlegg, drift og vedlikehold av vann-/avløpsledning med tilhørende innretninger over nevnte eiendom i henhold til vedlagte kart, jfr punkt 15.4. Rettigheten skal også gjelde alle de nye tomtene som er i området. Forutsetning er at eventuelt arbeid utføres så skånsomt for terrenget som forholdene gjør det praktisk mulig. Etter at arbeidene er gjennomført skal kommunen ved behov foreta opprydding og rette opp eventuelle andre skader.

### 7.5 Standard

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

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.

### 7.6 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:

  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

- 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 rensset med renseplugger, øvrige vannledninger er spylt.
- Dokumentasjon skal legges fram ihht kommunal VA norm og mal for pumpestasjoner.

Ansvarlig søker samler og sender dokumentasjon til Alta kommune kommunalteknisk virksomhet 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.

Alta kommune aksepterer trinnvis godkjenning og overtakelse ihht rekkefølgebestemmelsen til reguleringsplanen.

### 7.7 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. NÆR- OG GRENDELEKEPLASS

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av friområdene vises det til planbestemmelsene punkt 3.3. Erverv, planlegging, opparbeidelse og bekostning av disse utføres av utbygger.

Lekeklassene opparbeides ihht kommunens lekeklass norm. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før *det gis midlertidig brukstillatelse* for de aktuelle boligene i feltet B1, B2 og B3

### 8.1 Småbarn- og nærlekeplasser

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av nærlekeplassene vises det til planbestemmelsene i punkt 3.3. Erverv, planlegging, opparbeidelse og bekostning av disse utføres av utbygger. Arealene skilles ut som egne gnr/bnr før det sammenføres med kommunens øvrige areal med gnr.38 bnr.491. Alternativt organisering mht drift/vedlikehold av anleggene kan utbygger organisere ihht punkt 8.1.1.

#### 8.1.1 Organisering av små- nærlekeplasser.

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for organisering av drift og vedlikehold av små- og nærlekeplasser.

Organiseringen kan være en pliktig medlemskap i et sameie/ velforening/huseierforening eller et borettslag for framtidig hjemmelshaverne i boligfeltet. I dette ligger det også en plikt til å dekke utgifter. Plikten tinglyses i så fall på alle gårds- og bruksnummer, samt eierseksjoner eller borettslagsleiligheter som blir bebygget.

  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

Lekeklassene opparbeides ihht kommunens lekeklass norm. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og et av ovennevnte alternativene må være avklart før det gis midlertidig brukstillatelse for de aktuelle boligene i feltet B1, B2 og B3.

### 8.2 Grendelekeplasser

Trinn	Nr	Tekst	Område	Antal boenhet		Gjennom snitt	Pris pr boenhet	Totalt i kr	Innbetaling- tidspunkt
				Lav	Høy				
Trinn 1	1	Eneboliger	B1, B2, E1 og E2	50	70	60	4915	294 900	Før 1. midl tidlig godkjenning av 1 boligbygg
	2	Tomannsboliger	B3	5	13	9	4915	44 235	
	3	Døsum		55	83	69		339 135	
Trinn 2	4	2 etasjes rekkehus- bebyggelse	B4 og B5	60	80	70	4915	344 050	Prisen justeres til aktuell pris og antall ved utbygging av området. Innbetaling skjer ved midlertidig godkjenning av 1. boligbygg.
	5	3-5 etasje boligblokk	B6	75	95	85	4915	417 775	
	6	Døsum		135	175	155		761 825	
	7	Totalt		190	258	224		1 100 960	

Utbygger skal bidra til utbygging av grendelekeplasser i kommunen ved innbetaling av en forholdsmessig andel tilsvarende kr 4.915,- pr. boenhet i 2014) for grendelekeplass, jfr. Kommunestyrevedtak 21.09.09 (sak 66/09). Beregnet pris for grendelekeplassene med basis gjennomsnittlig antall boenheter for hvert trinn.

Bidraget vil bli tilpasset antallet boenheter som bygges og i forhold til tidspunktet for søknad om midlertidig brukstillatelse for de ulike boenhetene, jfr rekkefølgebestemmelsene. Videre vises det til planbestemmelsene punkt 3.3.

Med basis i ovennevnte forhold og gjennomsnittlig antall vil det totale beløpet pr dato utgjøre Kr.1.100.960,- for trinn 1 og 2 om beløpet var innbetalt i 2014.

Faktura vil bli utskrevet når søknad om midlertidig brukstillatelse for hvert av byggene som møtte fremmes for bygningsmyndighetene. Utbygger forutsettes å ta kontakt med kommunen v/ASU for utstedelse av faktura.

Beløpet skal være innbetalt før det gis midlertidig brukstillatelse for byggene.

Opparbeidelsen skal skje i henhold til norm for lekeplass  
<http://www.alta.kommune.no/norm-for-lekeplasser-i-alta-kommune.4468011.html>

## 9. BOLIGSOSIALE TILTAK

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

### 9.1 Opsjon på tomter

Kommunen ønsker å få opsjon på ferdig opparbeidet tomter til markedspris. Fortrinnsvis ønsker vi opsjon på tomtene med nr. 26 på B1 og 37 på B3 etter at de er fradelt ihht. reguleringsplanen. Endelig avklaring skjer etter at anbudene er godkjent.

  
 Johansens eiendom A/S

  
 Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

### 9.2 Avtaleutkast mht turløype fra Nerskogen IL

Ifølge opplysninger fra Nerskogen IL v/Olav Olsen den 21.3.2014 har de en tinglyste avtale med grunneierne som berøres av utbyggingen av Aspemyra boligfelt. Utbygger skal kun tilrettelegge traseen ihht rekkefølgebestemmelsene.

## 10. FINANSIERING - FORDELING

Se punkt	Tekst	Parsell	Johansens eiendom	1. trinn	2. trinn
6,1.1	Veikostnader notat 30.8.2010		1 682 834	1 682 834	
7,1	Graving/Legging/igjennfylling	A til B	641 955	641 955	
7,1	Graving/Legging/igjennfylling	B - C - D	-	-	
7,1	Planleggingskostnader	A til B	24 000	24 000	
8,1	Grendelekeplasser		1 100 960	339 135	761 825
9,1	Opsjon på tomter		-		?
	<b>Totalt</b>		<b>3 449 749</b>	<b>2 687 924</b>	<b>761 825</b>

Tallene justeres ihht godkjent anbud på utbyggingen av området. Prisen for opsjonstomtene legges inn med basis i anbudstallene.

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 vi i dag kjenner bortsett fra punktene 1 og 2.

Utbygger må gi beskjed til kommunen, når søknad om brukstillatelse fremmes, slik at faktura kan utstedes. Alta kommune vil sende ut faktura før midlertidig brukstillatelse gis for de enkelte byggetrinn. **Ovennevnte justerte bidrag må være innbetalt før brukstillatelse gis.**

#### 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.

## 12. OFFENTLIG ETTERSYN

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

## 13. TINGLYSNING

Etter at denne avtalen er inngått skal Alta kommune sørge for at foreliggende avtale tinglyses med heftelse på gnr.38 bnr ? (etter at det er utskilt og samlet på et bruksnummer og som omfatter utbyggingsområdet. Pantehaftelsen vil tilsvare det beløpet som framkommer med basis i punkt 5.5. Utbygger dekker kostnaden i forbindelse med fradeling og tinglysning.

  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune

**UTBYGGINGSAVTALE MELLOM  
JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE**

**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.


oOo

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

Alta, den 11. juli 2014

Alta, den 11. juli 2014

\_\_\_\_\_  
Johansens Eiendom A/S

  
\_\_\_\_\_  
Alta kommune

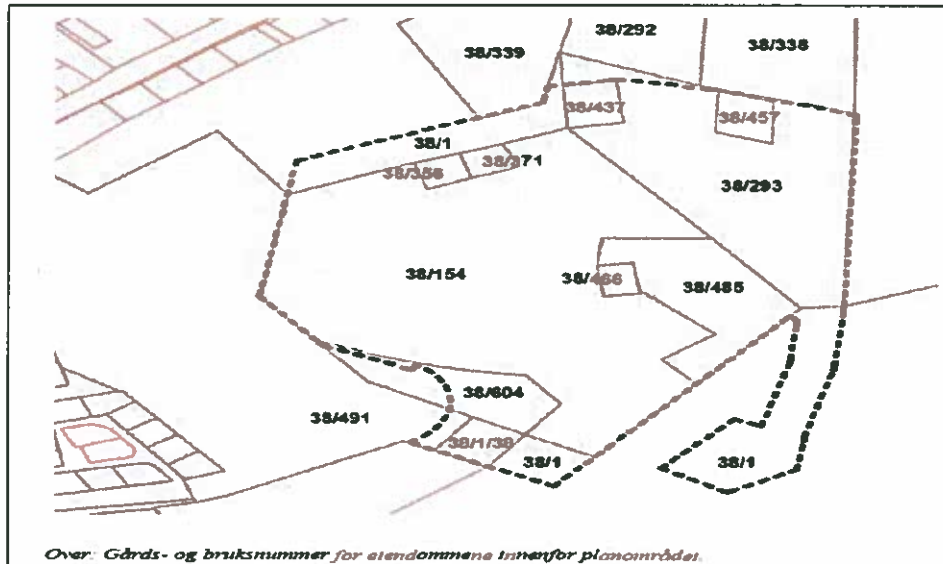
  
.....  
Johansens eiendom A/S

  
.....  
Alta kommune

## UTBYGGINGSAVTALE MELLOM JOHANSENS EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE

### 15. VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG

#### 15.1 Eiendomskart – Aspemyra boligfelt



Arealene som inngår innenfor planområdet ekskl. B4, B5 og B6 må sammenføres til et bruksnummer før fradelingene mht de enkelt eiendommer blir gjennomført.

##### 15.1.1 Hjemmels- og festeforhold

Eiendom	Hjemmelshever og festere	Areal i dekar	Planstatus	Forslag
<b>Direkte berørte</b>				
38/1	Finnmarkseiendommen	15,2	LNF	Bolig
38/154	Bjørn-Arild Johansen	68,3	Bolig-(KPA)	
38/293	Bjørn-Arild Johansen	30,5	Bolig-(KPA)	
38/293	Amfinn R. Johansen	1,0	Bolig-(KPA)	
38/356	Svein Tore Nilsen	1,0	Bolig-(KPA)	
38/371	Anny M. og Arnt J. Eriksen	1,9	Bolig-(KPA)	
38/437	Oddvar Iversen	1,9	Bolig-(KPA)	
38/466	Lena Guttormsen	0,9	Bolig-(KPA)	
38/466	Torgeir Larsen	?	Bolig-(KPA)	
38/485	Johannes Larsen	11,2	Bolig-(KPA)	
38/491	Alta kommune	1,2	Bolig-(KPA)	
<b>Naboelendommer</b>				
38/1/38	Roald Johan Larsen	2,0		
38/292	Halfridd Kristine Andersen	10,0	LNF	ikke berørt
38/338	Ragnar Johansen	10,0	LNF	ikke berørt
38/339	Geir-Arne Nilsen		LNF	ikke berørt
38/604	Alta kommune	6,9		ikke berørt
38/1/52	Festeieendom flylys		LNF	ikke berørt

Oppsettet baserer seg på de eiendommene som inngår 1. byggetrinn - se kartet under punkt 15.2.

*31 A*  
.....  
Johansens eiendom A/S

*Ort*  
.....  
Alta kommune





