

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

BYGGMESTER GEIR SVENDSEN A/S

OG

ALTA KOMMUNE

MHT

RISHAUGBAKKEN BOLIGFELT

Planid:20080012



Alta den 13.mai 2016

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 – BYGNINGSLØSNINGER/-TYPER OG FRAMDRIFT	5
4.1.1 <i>Rekkefølgebestemmelsen for B1 til B8</i>	5
4.2 TOMTEGRUNN – DISPONERING – ØKONOMISKE BETINGELSER	6
4.2.1 <i>Utbyggingskostnader for området – grunnlag for beregning av garanti</i>	6
4.2.2 <i>Tomtegrunn</i>	6
4.2.3 <i>Overføring av areal mellom Alta kommune og Byggmester Geir Svendsen</i>	7
5. ANSVARFORDDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG	7
5.1 ALLMENT	7
5.2 ANSVAR FOR OPPARBEIDING/GJENNOMFØRING/DRIFT/VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE ANLEGG OG FELLESOMRÅDER ..	7
5.3 ORGANISERING AV FELLESAREAL/FUNKSJONER	8
5.4 OVERDRAGELSE AV ANLEGG/TOMTEAREAL	8
5.5 JUSTERING AV MERVERDI AVGIFT	8
5.6 GARANTI I REKLAMASJONSTID	8
5.6.1 <i>Garantiberegning ved trinnvis utbygging</i>	8
5.7 TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN- AVLØPSLEDNINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG	9
5.7.1 <i>Samordning av utbygging av vei, vann, avløp og forsyning til området</i>	9
5.8 RIGGPLAN OG TRANSPORTPLAN	9
6. VEIANLEGG	9
6.1 STANDARD	9
6.1.1 <i>Veinorm</i>	9
6.1.2 <i>Veilysnorm</i>	9
6.2 OMFANG	10
6.2.1 <i>Adkomstvei fra Russluftveien- KV1</i>	10
6.2.2 <i>Avkjørsler til E6 fra eksisterende bebyggelse</i>	10
6.2.3 <i>Veier som kommunen skal overta</i>	10
6.2.4 <i>Trafostasjon (E1)</i>	10
6.2.5 <i>Turvei – (TV1, TV2, TV3, TV5, TV6 og TV7)</i>	10
6.3 STANDARD	10
6.4 GODKJENNING OG OVERTAKELSE	11
7. VANN, AVLØP OG OVERVANN	11
7.1 VVA-ANLEGG	11
7.1.1 <i>Overtakelse av vann- og avløpsnett</i>	11
7.1.2 <i>Overvannsledning</i>	11
7.1.3 <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.	LEKEPLASSER	13
8.1	SMÅBARN- OG NÆRLEKEPLASSER	13
8.1.1	<i>Organisering av små- nærlekeplasser.</i>	13
8.2	LEKEPLASSER.....	14
9.	BOLIGSOSIALE TILTAK	15
9.1	AVTALEUTKAST MHT TURLØYPE GRØNTANLEGG (SKT1)	15
10.	FINANSIERING - FORDELING	15
10.1.1	<i>Refusjonskrav/forsinkelsesrente</i>	15
11.	RAMMETILLATELSE	15
12.	OFFENTLIG ETTERSYN	15
13.	TINGLYSING/SIKKERHET	16
14.	AVTALENS VARIGHET OG TVISTER	16
15.	VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG	17
15.1	KART OVER RISHAUGBAKKEN BOLIGFELT- PLANKART – PLANID: 20080012	17
15.2	EIENDOMSKART – OVERFØRING AREAL MELLOM ALTA KOMMUNE OG UTBYGGER	18
15.2.1	<i>Hjemmels- og festeforhold</i>	19
15.3	RISHAUGBAKKEN BOLIGFELT – KART – FRAMTIDIG VANN OG AVLØPSNETT	20

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 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. 976 160 835 Byggmester Geir Svendsen A/S, Einegjerdet 11 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 Rishaugbakken boligfelt med tilhørende fellesområder, spesialområde, veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplanens arealdel, og planutvalgets vedtak av 10.06.2015, sak 27/2015 mht planid. 20080012 - Rishaugbakken boligområde.

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. Kommuneplanens arealdel m bestemmelser
2. Planutvalgets vedtak av 10.06.2015 - sak 27/15 og delegert vedtak av henholdsvis 21.08. og 27.10.2015
3. Utbyggingsavtalen

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.


.....
Byggmester Geir Svendsen A/S


.....
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 – bygningsløsninger/-typer og framdrift

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

Trinn	Bygningstyper	Område	Eneboliger	Tomannsboliger/ konsentrert	Utleie enheter	Totalt antall	Framdrift
			Ant	Ant	Ant		
0	Eksisterende boliger		6				
1	Eneboliger	B1 – til B8	27	7	10	44	Sommenren 2016
2	Konsentrert felt eller eneboliger	BKS1 og BKS2	5	16		21	BKS1 og BKS2 omfattes ikke av denne avtalen
	Totalt nye enheter		32	23	10	65	

Rekkefølgebestemmelsene framgår av bestemmelser og retningslinjer vedtatt i møte den 10.06.2015. Ovennevnte oppsett har innvirkning for når ulike krav skal være innfridd i form av økonomiske kompensasjon.

4.1.1 Rekkefølgebestemmelsen for B1 til B8

Av rekkefølgebestemmelsens punkt 3,1 framgår det at infrastrukturen skal være på plass før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene innenfor de respektive planområdene.

Bestemmelser	Retningslinjer				
<p>a) Området tillates utbygd i flere byggetrinn. Følgende infrastruktur må opparbeides for tilhørende formål:</p> <table border="1"> <tr> <td>B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8</td> <td>KV1, f. LEK1, f. LEK2, ASB1, VS1-VS2, TV1-TV3, TV5-TV7</td> </tr> <tr> <td>BKS1, BKS2</td> <td>KV1-KV2, ASB2, f. LEK1, f. LEK2, VS2, VS3, TV4</td> </tr> </table> <p>b) Opparbeiding av teknisk infrastruktur i området kan ikke igangsettes før prosjekteringsgrunnlag er godkjent av kommunens avdeling for vei, vann og avløp.</p> <p>c) Teknisk infrastruktur over og under bakken må være ferdigstilt innen det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet jf. § 3.1 a.</p> <p>d) Eventuelle utbedringer av bekkelepp sør for Russeluftveien må gjøres samtidig som øvrig teknisk infrastruktur for å sikre at arealene her ikke oversvømmes som økning fra det nye boligfeltet.</p> <p>e) Det vil ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet for lekeplass innenfor f. Lek1 og f. Lek2 er ferdig opparbeidet.</p> <p>f) Det skal opparbeides gjerdet mot vei på lekeplass f. lek 2 for midlertidig brukstillatelse kan gis.</p>	B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8	KV1, f. LEK1, f. LEK2, ASB1, VS1-VS2, TV1-TV3, TV5-TV7	BKS1, BKS2	KV1-KV2, ASB2, f. LEK1, f. LEK2, VS2, VS3, TV4	<p>Med teknisk infrastruktur forstås vann, vei og avløp så vel som overvannshåndtering, belysning, omlegging av ulike kabeltraseer osv som tilberer det aktuelle byggetrinn (j. 3.1 a). Opparbeiding av lekeplass omfattes også under begrepet teknisk infrastruktur.</p> <p>Før å unngå søminger i nylagt asfalt bør asfaltering skje tidligst i 2. bearmarktsesong.</p> <p>Rekkefølgekravet i § 3.1 punkt b-f må også være oppfylt før det kan gis ferdigstilt. Dette dersom det ikke direkte om ferdigstilt og ikke midlertidig brukstillatelse.</p> <p>Kommunal veimerm legges til grunn for planleggingen.</p> <p>Dersom årstiden vanskeliggjør opparbeiding av lekeapparat og tilplassning av grensearealer m.m. kan det likevel gis ferdigstilt såfremt det settes en frist for ferdigstilling av lekearealer.</p> <p>NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) bør kontaktes ved eventuell utbedring av bekkelepp sør for Russeluftveien.</p> <p>I forbindelse med utbygging av henholdsvis BKS1 og BKS2 bør det arbeides forhånds konferanse tidligst mulig i prosessen der skisse for enkel utvikling, samt angivelse av smalt boenheter, presentasjon. Dette for å sikre tilrettelegging for gode bolikvaliteter (byggingstørrelser, utearealer, lekearealer, parkering m.m.). Det skal også gjøres rede for støyforhold inne og ute. Dette må som minimum omfattes sammenlikning av aktuell situasjonsplan med støykart i støyutredning for Rishaugjerdet datert 08.12.14.</p>
B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8	KV1, f. LEK1, f. LEK2, ASB1, VS1-VS2, TV1-TV3, TV5-TV7				
BKS1, BKS2	KV1-KV2, ASB2, f. LEK1, f. LEK2, VS2, VS3, TV4				

Byggherrens representant: Geir Svendsen A/S

Alta kommune

<p>j) Låvebrua innenfor tomt 24 må fjernes for opparbeiding av KV1 kan igangsettes.</p> <p>k) Innen det kan gis igangsetningsstillatelse for ny bebyggelse innenfor tomt 24 må følgende være oppfylt:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Eksisterende bebyggelse revet/ flyttet o KV1 må være ferdig opparbeidet <p>l) Eksisterende VA-ledning innenfor BKS1 og BKS2 skal omlegges innen det kan gis igangsetningsstillatelse for BKS1 og BKS2.</p> <p>m) Avkjørsler mot E6 fra eksisterende boligbebyggelse i planområdet skal stenges når KV1 og avkjørsler til denne er ferdig opparbeidet.</p>	<p>innenfor VS2 og VS3</p> <ul style="list-style-type: none"> - eksisterende og nye terrengforhold <p>Omlegging av VA-ledning er søknadspliktig jf. pbl. kap. 20.</p> <p>I forbindelse med endring av avkjørsler må sekundære bygninger som angitt i kart rives.</p>
--	---

Bemerk: Bokstavene h og i gjelder kun for områdene BKS1 og BKS2.

4.2 Tomtegrunn – disponering – økonomiske betingelser

4.2.1 Utbyggingskostnader for området – grunnlag for beregning av garanti

Tekst	Totale anleggs-kostnader i kroner ekskl mva	Herav fordelt på anlegg som kommunen skal overta vederlagsfritt
Totalt 1-Plan/ grunnundersøkelser	856 234	608 502
Totalt 1- Gruppe	856 234	608 502
Totalt 2-Vei-vann og avløp	4 870 305	4 870 305
Totalt 2- Gruppe	4 870 305	4 870 305
Totalsum	5 726 539	5 478 807

Kostnadene bygger på tilbud som er innhentet. Dette vil danne grunnlag for beregning av hva som skal være med i beregningen av justeringsgrunnlaget mht merverdiavgift, jfr punkt 5.5 og garantisummen, jfr punkt 5.6. Justeringsgrunnlaget mht merverdiavgift vil bli korrigert i forhold til regnskapsdata mht. anleggene som kommunen overtar.

4.2.2 Tomtegrunn

Utbyggingsområdet og hjemmelsforholdene mht Rishaugbakken boligfelt som berøres framgår av punktene 15.1 og 15.2.

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

.....
Byggher Geir Svendsen A/S

.....
Alta kommune

4.2.3 Overføring av areal mellom Alta kommune og Byggmester Geir Svendsen

Gnr	Bnr	Alta kommune og byggmester Geir Svendsen	Hjemmelshaver pr dato	Type areal	Bokst	Til/fra utbygger Geir Svendsen		
						Gnr.40 bnr.153	Gnr.40 bnr.63 Bnr for fradel	Gnr.40 bnr.63 Bnr for fradel
40	63	Alta kommune	Alta kommune	Bolig	A			8 583
40	63	Alta kommune	Alta kommune	Ski/lekeareal	B	752	-752	-752
40	153	Alta kommune	Alta kommune	Bolig	C	-286		286
40	65	Geir Svendsen	Ruth L. Rishaug	Ski/lekeareal	D	35		
40	64	Geir Svendsen	Ruth L. Rishaug	Vei	E	22		
Netto mellom Alta kommune og utbygger						523	-752	-466

Ovennevnte oppsett bygger på de arealene som må overføres mellom kommunen og Geir Svendsen før de øvrige fradelingene blir gjennomført. Arealene er merket i kartet under punkt 15.2 med blått.

A - Boligareal – ca 8583 m²

Arealet som er på gnr.40 bnr.63 overføres Byggmester Geir Svendsen og sammenføres med øvrig boligareal på gnr.40 bnr.? i området.

B – Ski/Grøntareal – ca 752 m²

Arealet på er på gnr.40 bnr.63 fradeles og overføres og sammenføres med gnr.40 bnr.153

C- Boligareal – ca 286 m²

Arealet som er på gnr.40 bnr.153 overføres Byggmester Geir Svendsen og sammenføres med øvrig boligareal på gnr.40 bnr. ? i området.

D- Øvrig areal på gnr.40 bnr.65 på ca 35 m²

Arealet som er på gnr.40 bnr.65 fradeles og sammenføres med kommunes areal på gnr.40 bnr.153. Utbygger dekker kostnadene med fradelingen/overføring av arealet.

E-Øvrig areal på gnr.40 bnr.64 på 22 m²

Arealet som er på gnr.40 bnr.65 fradeles og sammenføres med kommunes areal på gnr.40 bnr.200. Utbygger dekker kostnadene med fradelingen/overføring av arealet

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

.....
Byggmester Geir Svendsen A/S

.....
Alta kommune

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 jamfør: <https://www.alta.kommune.no/gravetillatelse-sknad.71965.1126039.tkt.html>

Utbygger er ansvarlig for forsvarlig deponering av overskuddsmasser.

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 drifts- og vedlikeholdsansvaret for framtiden tilligge utbygger.

5.4 Overdragelse av anlegg/tomteareal

Kommunen overtar vei KV1 og samleledninger/-anlegg for vann og avløp (spill- og overvann) langs KV1. Kommunen overtar **ikke** stikkledninger.

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

5.5 Justering av 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. Ved krav om ustering av merverdiavgift vil det måtte utarbeides egen avtale.

5.6 Garanti i reklamasjonstid

Utbygger må stille bankgaranti for anleggsdeler AK skal overta. Garantien må være på plass *før igangsettingstillatelsen* for anlegg gis. Den skal gjelde inntil alle anlegg som omfattes av denne avtalen er overtatt av kommunen uten mangler.

Utbygger/utførende entreprenør skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav, stille en bankgaranti på 10% av kontraktssummen for de anleggene som skal overtas av kommunen. Garantisummen fastsettes til Kr.487.000 med basis i punkt 7.1. Dokumentasjon sendes til Alta kommune.

5.6.1 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.

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

.....
Byggmester Geir Svendsen A/S

.....
Alta kommune

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.

5.7 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.

5.8 Riggplan og transportplan

Riggplanen skal vise riggplass ved bygging av anlegget. Planen må etter at den er utarbeidet forelegges avd. for kommunalteknikk for *godkjenning*. Godkjent planer skal være en del av byggesøknaden.

6. VEIANLEGG

Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gatelys, kabelanlegg og overvann som berøres av utbyggingen, skal opparbeides, reetableres, omlegges eller sikres.

6.1 Standard

Veianleggene skal utformes i tråd med vedtaket i planutvalget den 10.6.2015 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.

<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, avkjørsler, innganger, grøntanlegg, vann-, spillvanns- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele og tv, fiber, veilys- og søppelanlegg.

6.1.1 Veinorm

Veianleggene skal utformes i tråd med vedtaket av 2.3.2011 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.

6.1.2 Veilysnorm

Kommunen har også utarbeidet en veilysnorm. Her vises det til kommunens hjemmeside, jfr linken nedenfor:

<https://www.alta.kommune.no/veilysnorm-for-alta-kommune.5853530-60024.html>

.....
Byggmester Geir Svendsen A/S

.....
Alta kommune

Prosjektering skal være ihht normen og at planen skal godkjennes av avd. for kommunalteknikk.

6.2 Omfang

6.2.1 Adkomstvei fra Russeluftveien- KV1.

I forbindelse med veiutbygging i området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 3.1. Utbygger erverver, planlegger, opparbeider og bekoster interne veiene. Asfaltering av veiene skal tidligst skje 2. barmarks sesongen, dog ikke senere en 3 år etter at veiarealet er opparbeidet.

6.2.2 Avkjørsler til E6 fra eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med bygging av avkjørselsveien KV1 skal det tilrettelegges for avkjørsel til eksisterende bebyggelse som i dag har avkjørsel til E6. Utbygger tilrettelegger for avkjørselen ihht reguleringsplanen.

6.2.3 Veier som kommunen skal overta.

Adkomstvei KV1

I forbindelse med veiutbygging i området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 5.1 skal kjørevei KV1 tilrettelegges som offentlig adkomstvei (A1). Av plankartet framgår det at det skal være offentlig eid. Utbygger erverver, planlegger, opparbeider og bekoster KV1. 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.40 bnr.167.

Etter at arealene for KV1 er fradelt, opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen framtidig drifts- og vedlikeholdet for arealene. Veirealet mht KV1 overføres vederlagsfritt til kommunen.

Adkomstvei KV2

På lik linje med adkomstveien KV1 skal dette for fremtiden være offentlig adkomstvei og offentlig eid(A1). Partene er enig om at KV2 **ikke opparbeides** av utbygger i denne fasen.

Utbygger erverver og fradeler arealet mht KV2 som er i dag er innenfor gnr.40 bnr.64 som eget gnr/bnr før det sammenføres med kommunen øvrige areal mht gnr. 40. bnr.167. Veiarealet overføres vederlagsfritt til kommunen.

6.2.4 Trafostasjon (E1)

Disse skal opparbeides med grus og ihht § 4.4 i planbestemmelsene. Området sikres god atkomst for framtidig drift og vedlikehold via TV7. Utbygger dekker kostnadene med anleggene.

6.2.5 Turvei – (TV1, TV2, TV3, TV5, TV6 og TV7)

Disse skal opparbeides med grus og ihht § 6.1 i planbestemmelsene. Utbygger dekker kostnadene med anleggene.

6.3 Standard

Veianleggene skal utformes i tråd med vedtaket i planutvalget den 10.6.2015 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.

.....
Byggmester Geir Svendsen A/S

.....
Alta kommune

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, veilysanlegg og søppelanlegg.

6.4 Godkjenning og overtakelse

Plan for anlegg skal godkjennes av kommunen ved kommunalteknisk anlegg før *igangsettelsestillatelse kan gis*. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal eksisterende 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 og minimum 14 dager 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 igangsettingstillatelse til ferdigstilling. Kontroll kan foretas av innleid konsulent som velges av Alta kommune.

7. VANN, AVLØP OG OVERVANN

7.1 VVA-anlegg

Tekst	1	6	3	4	5	6
	Herav fordelt på anlegg som kommunen skal overta vederlagsfritt					Totalt 1 til 5
	Vann-anlegg	Avløps-anlegg	Vei-anlegg	Vei asfaltering	Kabel anlegg	
Totalt 1-Plan- grunnundersøkelser	66 875	66 875	439 314	-	33 438	606 502
Totalt 1- Gruppe	66 875	66 875	439 314	-	33 438	606 502
Totalt 2-Vei-vann og avløp	834 388	1 283 373	1 477 190	609 425	665 930	4 870 305
Totalt 2- Gruppe	834 388	1 283 373	1 477 190	609 425	665 930	4 870 305
Totalsum	901 263	1 350 248	1 916 504	609 425	699 368	5 476 807

Kostnadene bygger på anbud som utbygger har innhentet. Når det gjelder de enkelte punktene vises det til kartene under punktene 15.2 og 15.3

7.1.1 Overtakelse av vann- og avløpsnettet

Utbygger planlegging, opparbeidelse, omlegginger og finansiering av alle anlegg for vann, avløp, spillvann og overvann som er knyttet til utbyggingen av anlegget langs KV1, jfr kartet under punkt 15.3. Anleggene skal tilkobles eksisterende anlegg kommunale anlegg.

Etter at anleggene er opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen drifts- og vedlikeholdsansvaret for anleggene. Anleggene overføres vederlagsfritt til AK.

7.1.2 Overvannsledning

Utbygger må planlegge/legging av overvannsledning over gnr.40 bnr.52 og bnr.16. Her må det sikres avtale med grunneier mht drift- vedlikeholdsrett mht bekkeløpet.

.....
Byggmester Geir Svendsen A/S

.....
Alta kommune

7.1.3 Godkjenning av planer

Begge parter skal ha godkjent detaljplaner før anbud innhentes.

Anbudsdokumenter skal oppdeles i henhold til ovennevnte oppsett, slik at kostnader ved graving/legging og igjenfylling. Anbudsdokumentene og regnskapsdata må 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 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 vedtatt 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. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal eksisterende 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 mm er rensset med renseplugg, øvrige vannledninger er spytt.

Ansvarlig søker samler og sender dokumentasjon i en forsendelse til Alta kommune kommunalteknisk virksomhet for godkjenning, jfr Alta kommunes VA-normen, veinormen og veilysnormen

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.

.....
Byggmester Geir Svendsen A/S

.....
Alta kommune

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

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. LEKEPLASSER

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.

Lekeplassene 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 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 3.1 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.

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.

Lekeplassene 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.*


Byggmester Geir Svendsen A/S


Alta kommune

8.2 Lekeplasser

Område	Trinn	Tekst	Tomt	Antal boenhet			Pris pr boenhet i 2016	Totalt i kr
				Lav	Snitt	Samlet		
B1	Trinn 1	Tomannsbolig	1		1,5	1,5	5600	8 400
B1	Trinn ?	Tomannsbolig	2		1,5	1,5	5600	8 400
B1	Trinn ?	Tomannsbolig	3		1,5	1,5	5600	8 400
B1	Trinn ?	Bolig m/sokkeletasje	4		1,5	1,5	5600	8 400
B1	Trinn ?	Bolig m/sokkeletasje	5		1,5	1,5	5600	8 400
Totalt B1				0	7,5	7,5		42 000
B2	Trinn ?	Bolig m/sokkeletasje	6		1,5	1,5	5600	8 400
B2	Trinn ?	Enebolig	7	1		1	5600	5 600
B2	Trinn ?	Enebolig	8	1		1	5600	5 600
B2	Trinn ?	Enebolig	9	1		1	5600	5 600
B2	Trinn ?	Enebolig	10	1		1	5600	5 600
Totalt B2				4	1,5	5,5		30 800
B3	Trinn ?	Enebolig	11	1		1	5600	5 600
B3	Trinn ?	Enebolig	12	1		1	5600	5 600
B3	Trinn ?	Enebolig	13	1		1	5600	5 600
Totalt B3				3	0	3		16 800
B4	Trinn ?	Tomannsbolig	14		1,5	1,5	5600	8 400
B4	Trinn ?	Tomannsbolig	15		1,5	1,5	5600	8 400
B4	Trinn ?	Tomannsbolig	16		1,5	1,5	5600	8 400
Totalt B4				0	4,5	4,5		25 200
B6	Trinn ?	Enebolig	18	1		1	5600	5 600
B6	Trinn ?	Bolig m/sokkeletasje	19		1,5	1,5	5600	8 400
Totalt B6				1	1,5	2,5		14 000
B7	Trinn ?	Enebolig	20	1		1	5600	5 600
B7	Trinn ?	Enebolig	21	1		1	5600	5 600
B7	Trinn ?	Enebolig	22	1		1	5600	5 600
B7	Trinn ?	Enebolig	23	1		1	5600	5 600
Totalt B7				4	0	4		22 400
B8	Trinn ?	Bolig m/sokkeletasje	17		1,5	1,5	5600	8 400
B8	Trinn ?	Enebolig	24	1		1	5600	5 600
B8	Trinn ?	Enebolig	25	1		1	5600	5 600
B8	Trinn ?	Enebolig	26	1		1	5600	5 600
B8	Trinn ?	Enebolig	27	1		1	5600	5 600
Totalt B8				4	1,5	5,5		30 800
Totalsum				16	16,5	32,5		182 000

Utbygger skal bidra til utbygging av grundelegeplasser i kommunen ved innbetaling av en forholdsmessig andel tilsvarende kr 5.600,- pr. boenhet i 2016) for grundelegeplass, jfr. Kommunestyrevedtak 21.09.09 (sak 66/09).

Bidraget vil bli tilpasset antallet boenheter som bygges innenfor hvert trinn i forhold til tidspunktet for søknad om midlertidig brukstillatelse for de ulike boenhetene, jfr rekkefølgebestemmelsene. Videre vises det til planbestemmelsenes punkt 3.1.

Med basis i ovennevnte forhold og gjennomsnittlig antall vil det totale beløpet pr dato utgjøre Kr.182.000,- for utbygging av B1 til B8i 2016 priser.

Faktura vil bli utskrevet når søknad om midlertidig brukstillatelse for hvert av områdene B1 til B8 som 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
<https://www.alta.kommune.no/norm-for-lekeplasser-i-alta-kommune.4468011-75109.html>

.....
 Byggher Geir Svendsen A/S

.....
 Alta kommune

13. TINGLYSING/SIKKERHET

Utbygger legger fram bankgaranti som sikkerhet for anlegg som kommunen skal overta med basis i punkt 5.6 og 7.1.

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 13.mai 2016


Byggmester Geir Svendsen A/S
v/Geir Svendsen

Alta, den,13. mai 2016


Alta kommune
v/Oddvar Kr. Konst


Byggmester Geir Svendsen A/S


Alta kommune

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 Avtaleutkast mht turløype Grøntanlegg (SKT1)

Utbygger fradeler/stiller areal fradelt og kostnadsfritt til turløype/grøntanlegg til disposisjon innenfor utbyggingsområdet fram til kryssing av Russeluftveien. Utbygger stiller seg positivt til å tilby avrettingsmasser/bringe til mindre fyllinger i traseen innenfor utbyggingsområdet.

10. FINANSIERING - FORDELING

Tabell lages med oversikt over de ulike kostnadene fordelt på trinn

Punkt	Tekst	Totalt Beløp i kroner	Innbet tidspunkt
1	Lekeplasser, jfr punkt 8	182 000	1. bolig med med midlertidig brukstillatelse
2	Dekning av en del av planleggingskostnadene ihht avtale av 7.2.2014	(160 000)	
	Totalt til kommunen	22 000	

Tallene justeres ihht godkjent anbud på utbyggingen av området.

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 brukstillatelse for den første boligen fremmes på hvert av trinnene, slik at faktura kan utstedes. Ovennevnte justerte bidrag vil utstedes med basis i de prisene som måtte være på det tidspunktet.. Beløpet 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

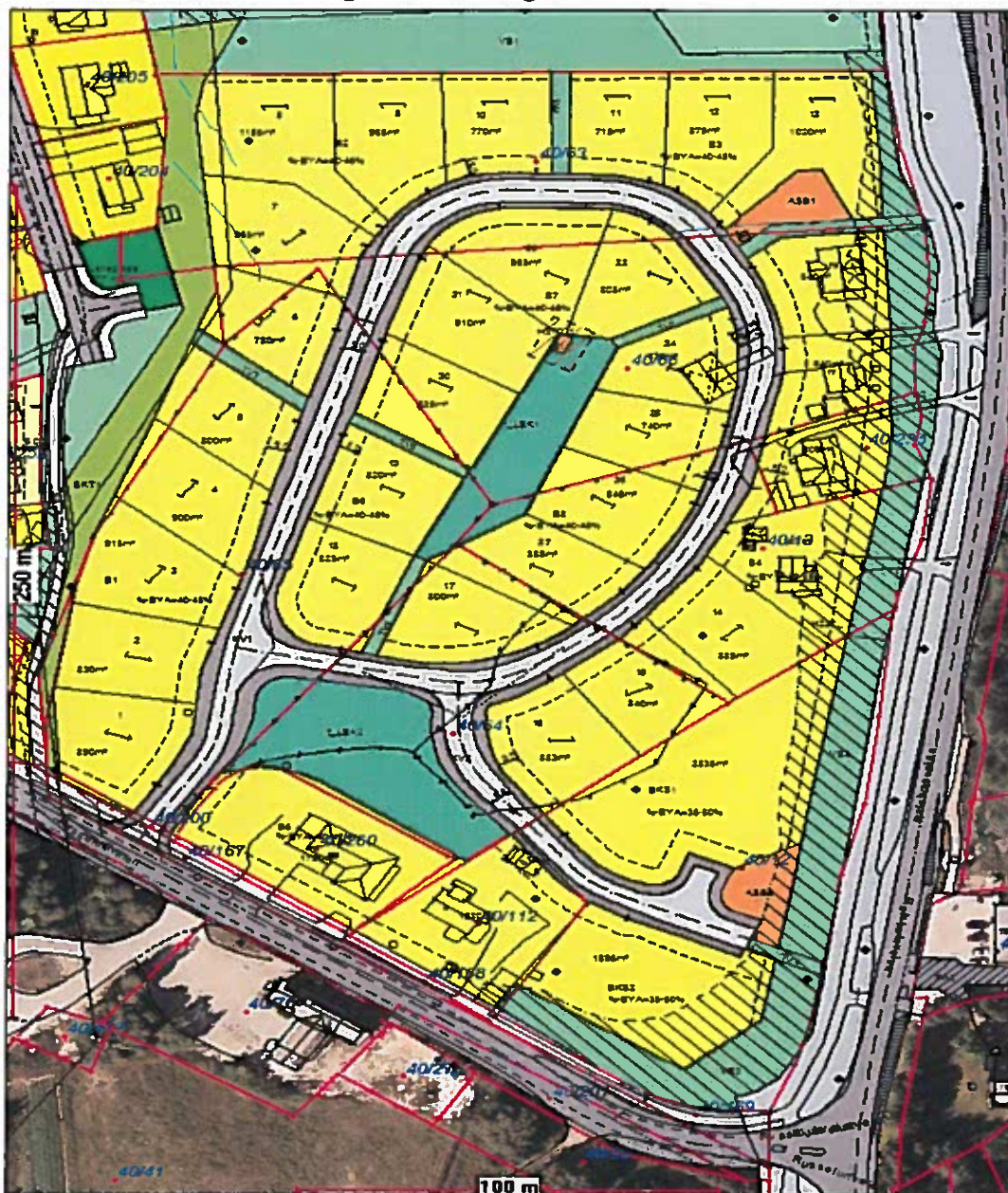
Utbyggingsavtalen skal ihht plan-/bygningslovens §17-4 legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

.....
Byggmester Geir Svendsen A/S

.....
Alta kommune

15. VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG

15.1 Kart over Rishaugbakken boligfelt- Plankart – Planid: 20080012

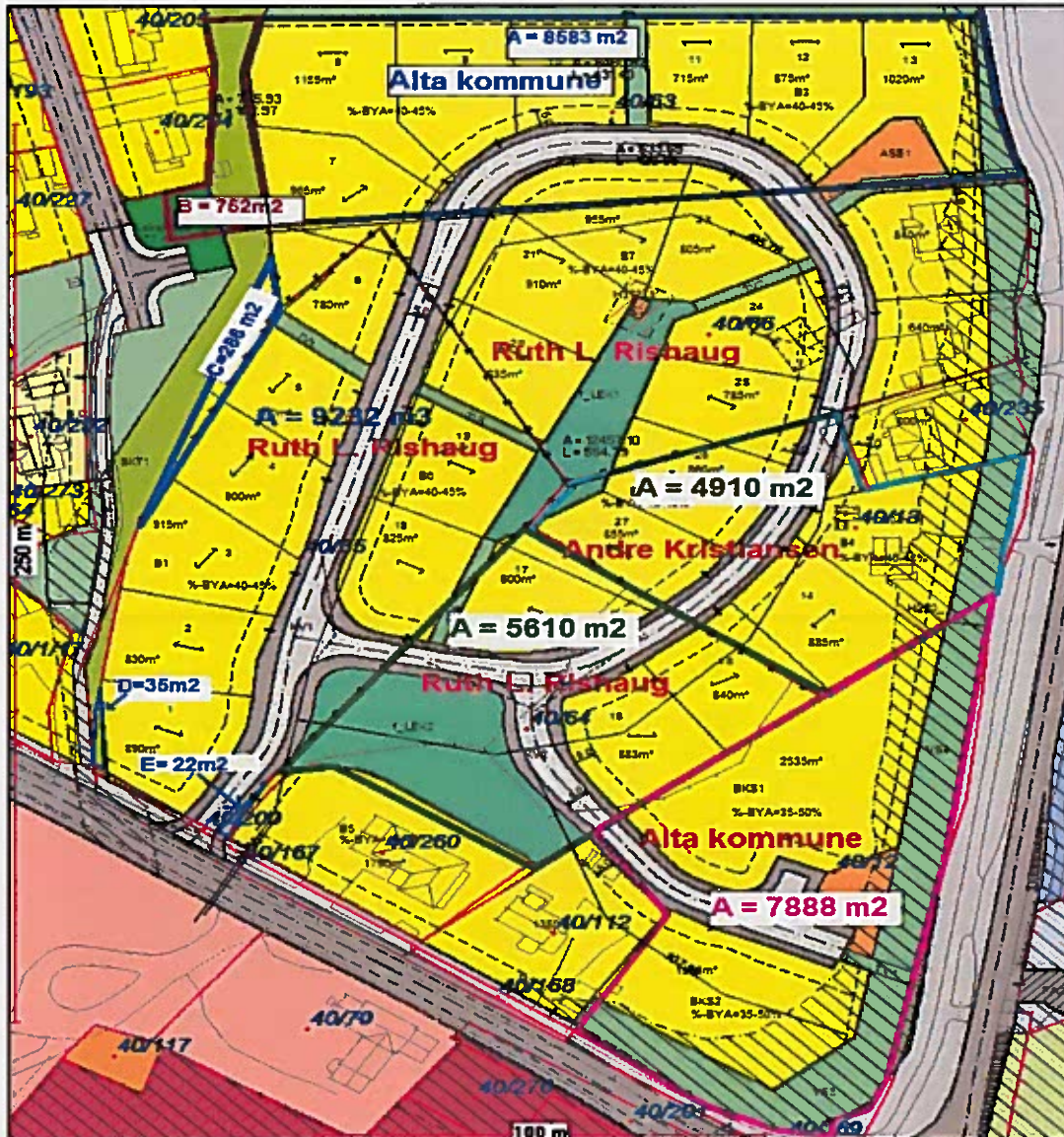


Arealene som inngår innenfor planområdet ekskl. BKS1 og BKS2, må sammenføres til et bruksnummer før fradelingene mht de enkelt eiendommer blir gjennomført.


Byggmester Geir Svendsen A/S


Alta kommune

15.2 Eiendomskart – Overføring areal mellom Alta kommune og utbygger



Av ovennevnte framgår de arealene som i første omgang skal overføres mellom Alta kommune og Byggmester Geir Svendsen A/S (BGS). BGS har avtaler med alle parter i området for utvikling av arelene. Viser i den forbindelse til punkt 4.2.3. mht nødvendige fradelinger i forhold til kommunen.


Byggmester Geir Svendsen A/S


Alta kommune

15.2.1 Hjemmels- og festeforhold

Oppsettet baserer seg på de eiendommene

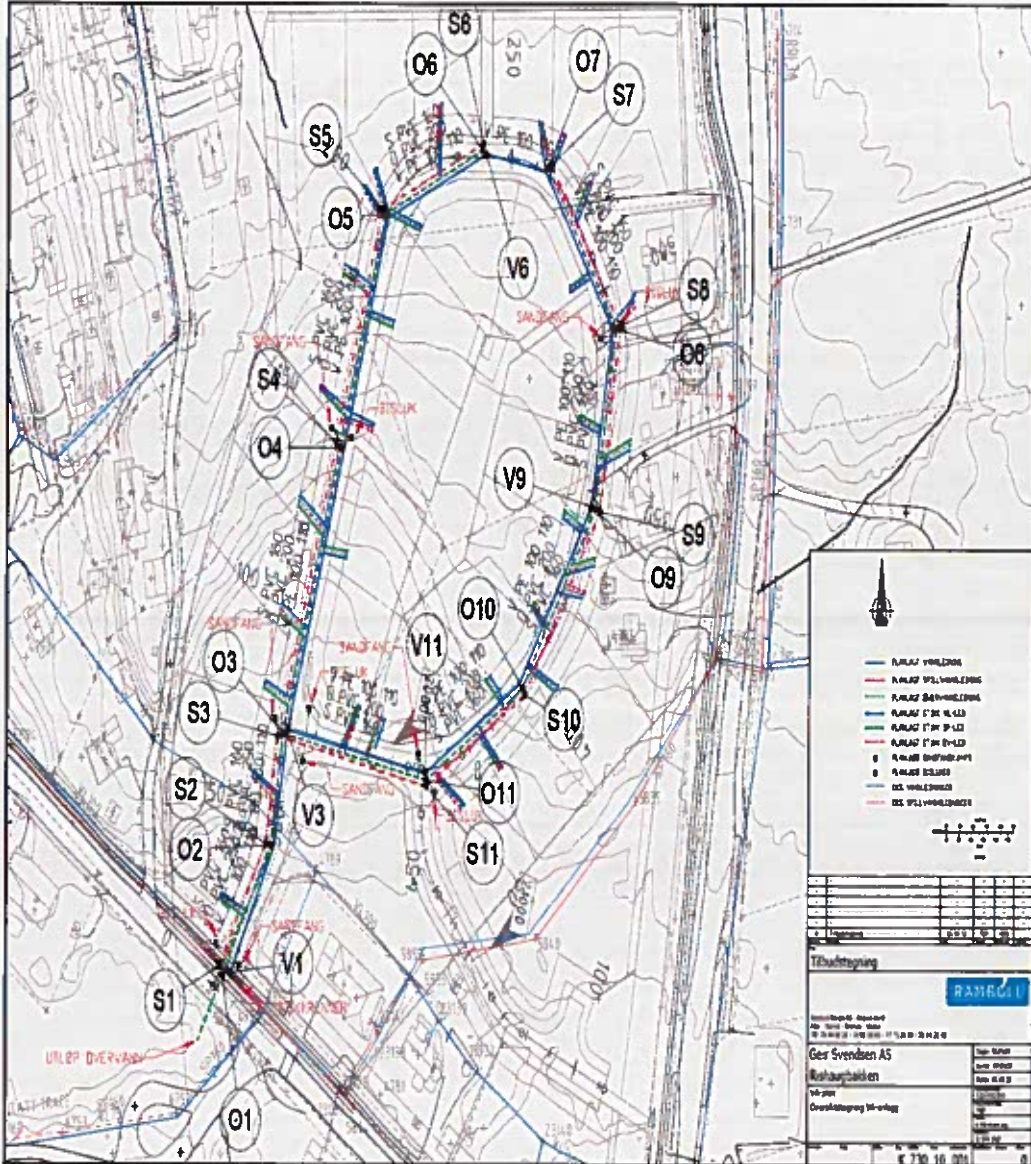
Gruppering	Planstatus	Hjemmelshaver	Gnr	Bnr	Ca areal innenfor reg. areal	Andel av total
1- Alta kommune	Boligbebyggelse	Alta kommune	40	12	7,890	10,2 %
1- Alta kommune	Boligbebyggelse (framtid og delvis park	Alta kommune	40	63	9,930	12,8 %
1- Alta kommune	Boligbebyggelse, delvis veiformål	Alta kommune (Fester RIL)	40	224	2,400	3,1 %
1- Alta kommune	Park, høyspentanlegg	Alta kommune	40	153	24,780	31,9 %
1- Alta kommune	Veiformål	Alta kommune	40	167	0,081	0,1 %
1- Alta kommune	Veiformål	Alta kommune	40	200	0,283	0,3 %
Totalt 1- Alta kommune					45,344	58,4 %
2-Byggmester Geir Svendsen	Boligbebyggelse mm	Ruth Lillian Rishaug (GS)	40	64	5,610	7,2 %
2-Byggmester Geir Svendsen	Boligbebyggelse mm	Ruth Lillian Rishaug (GS)	40	65	9,240	11,9 %
2-Byggmester Geir Svendsen	Boligbebyggelse mm	Ruth Lillian Rishaug (GS)	40	66	8,400	10,8 %
Totalt 2-Byggmester Geir Svendsen					23,250	30,0 %
3-Alf Ragnar Wirkola	Boligbebyggelse	Alf Ragnar Wirkola	40	112	1,530	2,0 %
Totalt 3-Alf Ragnar Wirkola					1,530	2,0 %
4-Aldre Kristensen	Boligbebyggelse, vei mm	Andre Kristensen	40	13	4,900	6,3 %
Totalt 4-Aldre Kristensen					4,900	6,3 %
5-Torsten M. Borch	Boligbebyggelse, delvis veiformål	Torstein M. Borch	40	235	0,900	1,2 %
Totalt 5-Torsten M. Borch					0,900	1,2 %
6-Marita Olsen-Jan M. Rishaug	Boligbebyggelse	Marita Olsen og Jan M. Rishaug	40	260	1,650	2,1 %
Totalt 6-Marita Olsen-Jan M. Rishaug					1,650	2,1 %
7-Statens vegvesen	Vegetasjonsskjerm	Statens vegvesen	40	232	0,020	0,0 %
Totalt 7-Statens vegvesen					0,020	0,0 %
Totalsum					77,594	100,0 %

Som inngår i utbyggingen som omfatter boligområdene. Se kartet under punkt 15.2.


Byggmester Geir Svendsen A/S


Alta kommune

15.3 Rishaugbakken boligfelt – Kart – Framtidig vann og avløpsnett



VA ledningen over BKS 1 og BKS2 er ikke inne i planen. Fjerning av eksisterende ledning er ikke med i kostnadsoverslaget.

[Signature]
 Byggmester Geir Svendsen A/S

[Signature]
 Alta kommune