

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

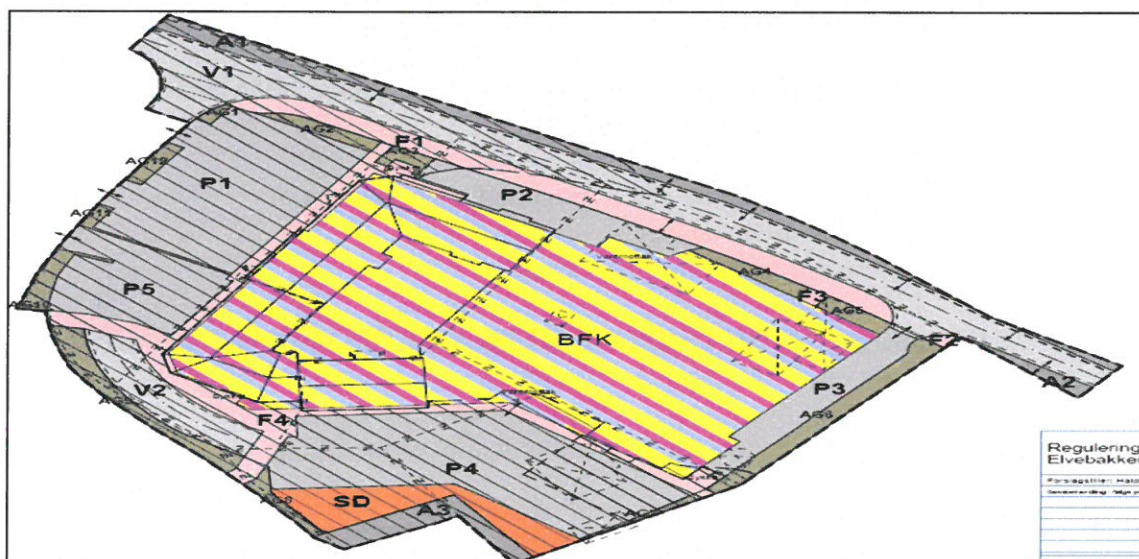
IMJ EIENDOM A/S

OG

ALTA KOMMUNE

LYNGSVINGEN – ELVEBAKKEN SENTRUM

Plan id:20090009
Gnr.31 bnr.348,515 mfl



Alta 21 oktober 2022

8.3	Vann- og avløpsgebyr	12
9.	LEKEPLASSER	12
10.	AVTALENS VARIGHET – TVISTER	12
11.	VEDLEGG	14

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

- Kommunestyrets vedtak av 23.06 2014 m/plankart og bestemmelser
- Reguleringsplan for Elvebakken sentrum
- Kommuneplanens arealdel
- 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.

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. TOMTEGRUNN - BEBYGGELSE - FREMDRIFT

4.1 Tomtegrunn – disponering – økonomiske betingelser

Hjemmelsforholdene for utbyggingsområdet framgår av vedlegg pkt. 14.3

Utbygger er ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med nødvendige rettigheter og at ethvert forhold til grunneiere som berøres er avklart og nødvendige tillatelser innhentet før det søkes om tillatelse til tiltak.

Ved tiltak som medfører krav til erverv av areal skal grunnerverv være avklart før det søkes om igangsettingstillatelse mht tiltak som kommer i konflikt med eiendom tilhørende andre enn Utbygger.



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 opparbeidelse/gjennomføring/drift/vedlikehold av tekniske anlegg og fellesområder

Utbygger er ansvarlig for bygging og bekostning av alle tekniske anlegg (m.a. veier, gatelyst, vann- og avløpsanlegg, kabelanlegg, tiltak for støyskjerming) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for å opparbeide feltet, samt sikre eller reetablere eksisterende anlegg, i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.

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

Ved graving i kommunal veigrunn utløses kravene i kommunal forskrift.

Overskuddsmasser skal deponeres i samråd med Kommunen og kommunen skal varsle før tiltak i grunnen starter.

5.3 Overdragelse av anlegg

Kommunen overtar vei og samleledninger/-anlegg for vann og avløp etter avtale. Etter gjennomført overtakelse overtar Kommunen ansvar for fremtidig drift og vedlikehold av anleggene. Kommunen overtar ikke stikkledninger. Kommunen overtar ikke og har ikke fremtidig ansvar for drift og vedlikehold av 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

Alta kommunestyre har i møte den 17.11.2014, sak 93/14 vedtatt nye retningslinjer for utbyggingsavtaler i tilknytning til merverdiavgift. Det er et ufravikelig vilkår at utbyggingskostnad for offentlige tiltak utgjør minimum kroner 1 million pluss merverdiavgift.

Utbygger gjøres herved kjent med at kommunen stiller særskilte krav til detaljert og revidert oppstilling av byggeregnskap som vilkår for inngåelse av avtale om justeringsrett. Byggeregnskapet skal inneholde en oversiktlig og adskilt del mht kostnader ved bygging av kommunaltekniske anlegg. De enkelte poster i regnskapet skal være dokumentert ved bilag.

6 GODKJENNING OG OVERTAKELSE AV KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG



Dersom deler av tekniske anlegg skal overtas av Kommunen skal Utbygger stille garanti for anleggsdeler AK skal overta. Garanti skal være dokumentert for kommunen før igangsettingstillatelse gis. Garantien skal gjelde inntil alle anlegg som omfattes av denne avtale er overtatt av kommunen.

Utbygger/utførende entreprenør skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med krav, stille godkjent garanti på 10% av kontraktsummen for anlegg som skal overtas av kommunen.

For de anlegg som overtas av kommunen skal ovennevnte garanti dekke reklamasjonsperiode på 5 år regnet fra den dato kommunen overtar anlegget. Garantien skal dekke mangler ved de anlegg kommunen skal overta. Mangel skal anses å foreligge dersom anlegg, eller deler av anlegg, ikke er i samsvar med de krav som kan stilles etter vanlig entrepriserettslig standard. Alta kommune skal motta kopi av signerte anbudsdokumenter straks disse er ferdig.

Når de aktuelle anleggene er overtatt reduseres sikkerheten til 5% for forhold som påberopes i løpet av de påfølgende 5 år. Dersom utbedringer blir gjennomført i garantiperioden løper en ny 5-års periode av utbedringsarbeidet, men ikke mer enn ett år utover den opprinnelige fristen.

Dersom det blir gitt brukstillatelse til hele eller deler av bygningsmassen, eller til anleggstiltak kommunen skal overta, før kommunal overtakelse av offentlige anlegg, kan Kommunen kreve at garantien utvides til 100 % av gjenstående kontraktsforpliktelser. Alta kommune kan i slike tilfeller også kreve at utvidet garanti stilles som påkravgaranti.

Blir anlegg i endret reguleringsplan avsatt til annet formål enn offentlig, faller Kommunens vedlikeholdsplikt bort når området er tatt i bruk til annet formål.

7. VEIANLEGG

Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gatelys, kabelanlegg og overvann som berøres av utbyggingen, skal opparbeides, reetableres, omlegges eller sikres. Utbygger er ansvarlig for planlegging og utbygging av dette.

7.1 Omlegging av eksisterende gang- og sykkelvei

Omlegging av eksisterende gang- og sykkelvei utføres iht vedtatt reguleringsplan for området. Fradelingen av arealet som berører Alta kommune og utbygger fradeles iht punkt 2.3.1.

7.2 Samordning av utbygging av vei, vann, avløp og el forsyning til området.



Kommunen gjennomfører deling, oppmåling og utferdiger skjøte.

Utbygger varsler Kommunen i god tid før eiendom må overdras slik at det ikke oppstår unødig hinder i tid ved seksjonering. Betaling og overdragelse skal i ethvert tilfelle være gjennomført før første søknad om brukstillatelse innleveres.

7.4 Opsjon/garanti ved kjøp av kommunalt areal

Alta kommune tilbyr opsjon på arealet nevnt ovenfor. Opsjonen vil være begrenset inntil 2 år regnet fra 1. september 2022 og er betinget av gjennomføring av reguleringsplan omhandlet i denne avtale.

Det inngås egen kjøpekontrakt som regulerer overdragelse og kjøpesum. Kommunen utferdiger kjøpekontrakt og gjennomfører deling og oppmåling.

Ved eventuell overførsel av utbyggingsavtalen til andre vil opsjonsretten følge den som gjennomfører utbyggingen

8. VANN, AVLØP OG OVERVANN

8.1 Omfang

Alle tekniske anlegg for vann, spillvann og overvann som berøres av utbyggingen, skal opparbeides, reetableres, omlegges eller sikres. Utbygger er ansvarlig for planlegging, utbygging og bekostning av dette i tråd med vedtatt plan

VA -anlegg

Tilkobling offentlig VA-system

Området tilkobles offentlig VA-system. I den forbindelse forutsettes det at utbyggingen skjer i tråd med punkt 7.3 og prosjektert og godkjent VA plan.

8.2 Standard

Vann- og avløpsanleggene skal utformes og utføres etter kommunale krav i vedtatt vann- og avløpsnormen.

Utbygger må søke om tilknytning. Kravene til stikkledninger og annet privat vann- og avløpsanlegg er gitt i kommunal abonnementsvilkår.

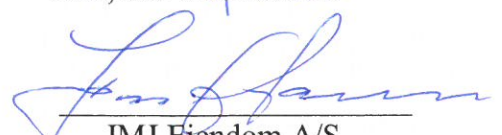
Planlegging og bygging av vann- og avløpsanlegg må samkjøres med vei, gangsti, kabler og øvrige anlegg.

8.3 Vann- og avløpsgebyr

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



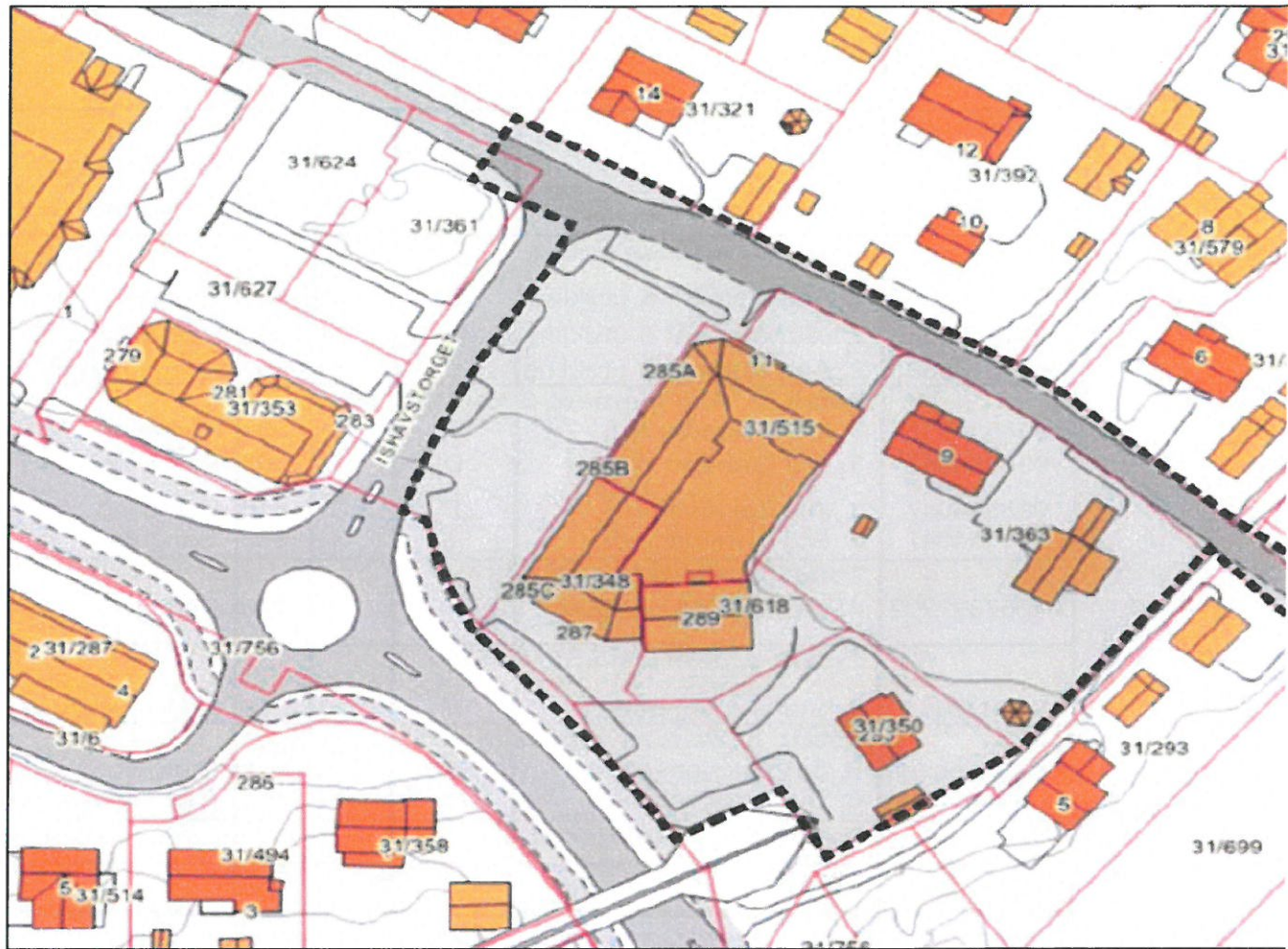
Alta, den 21/10-22


IMJ Eiendom A/S

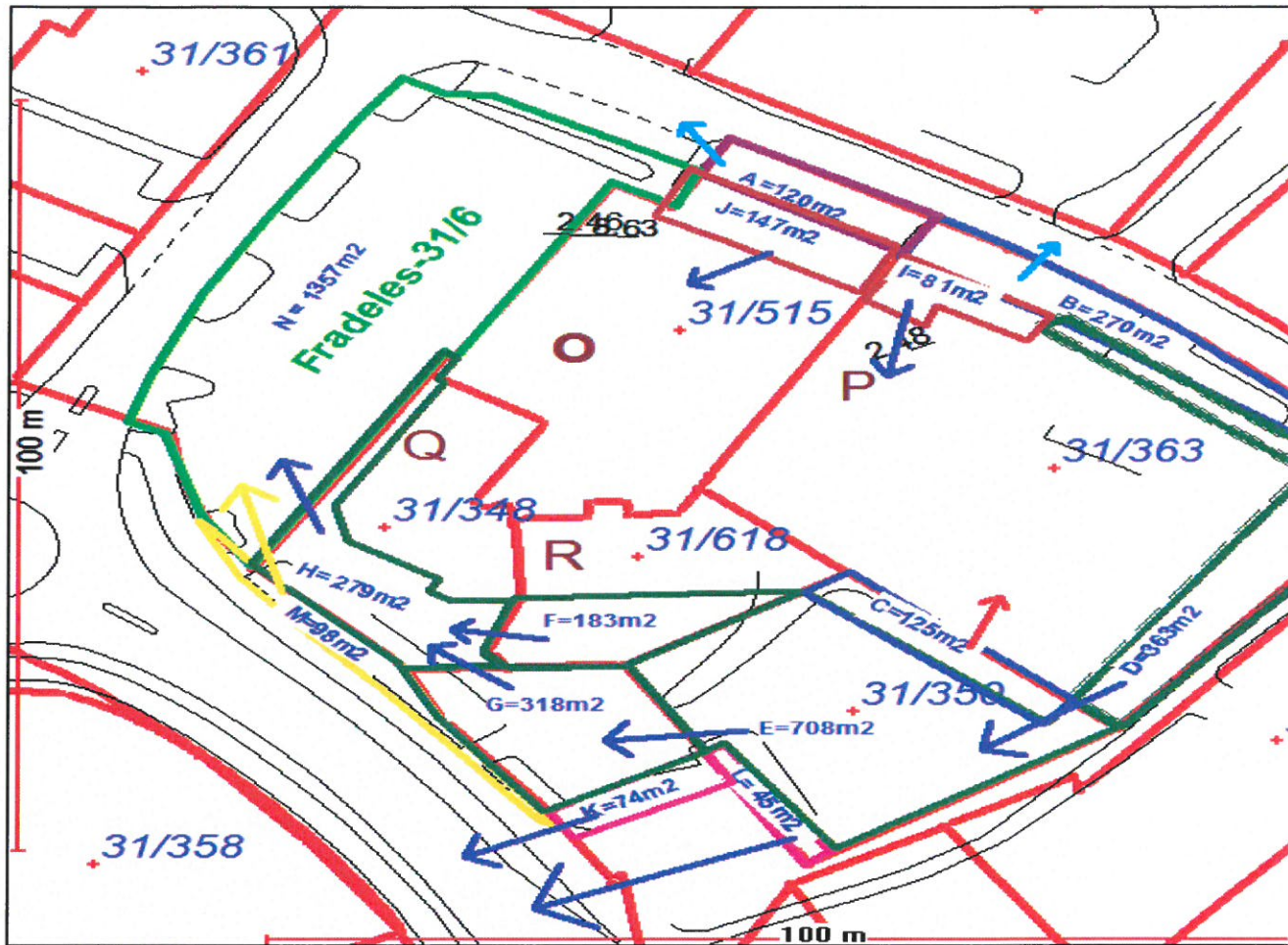
Alta, den

Alta kommune

2.2 Eiendomskart – Lyngssvingen

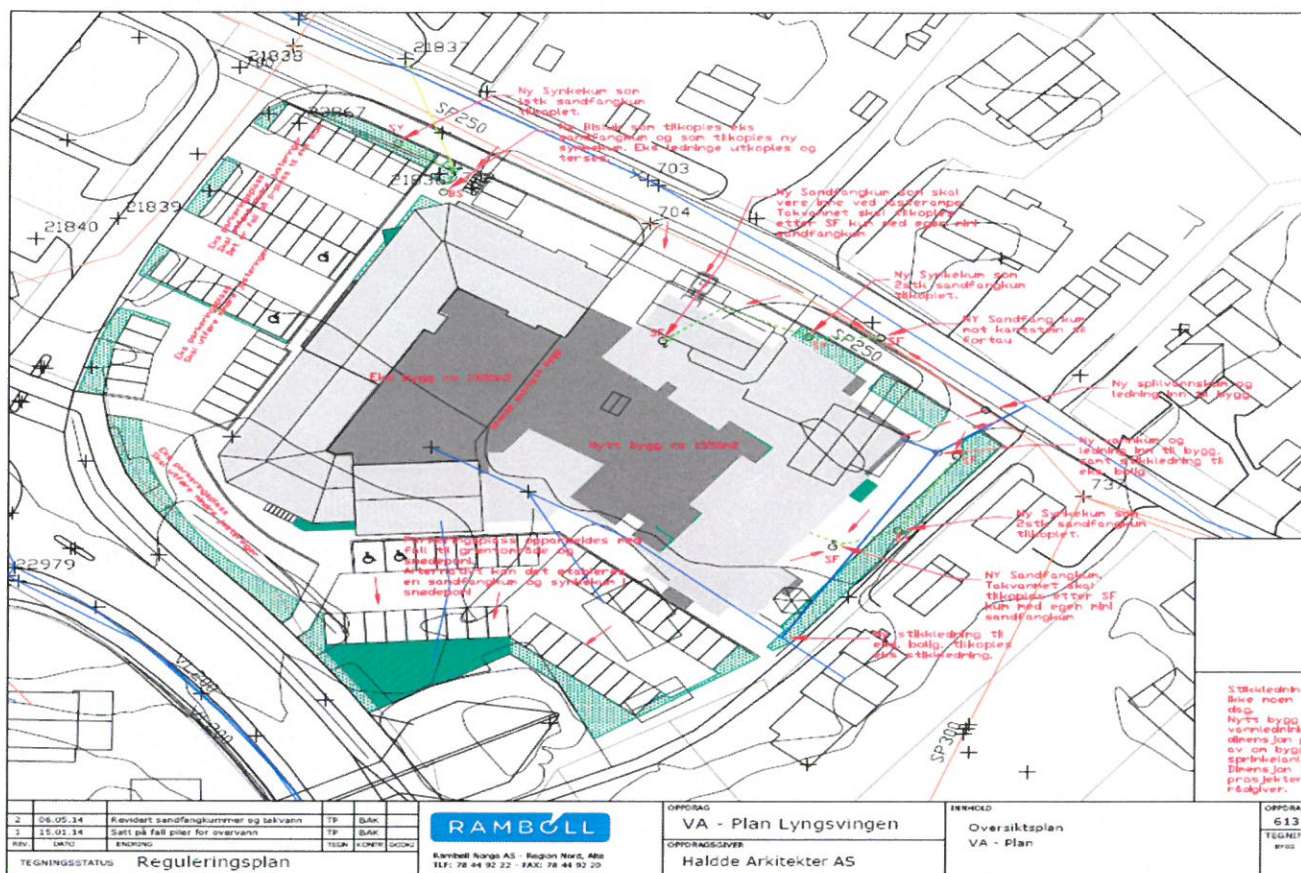


2.3.2 Reguleringskart med hjemmelsoverdragelser



Jo

2.4 VA plan for området



Nærmere spesifisering framgår av VA planen som var vedlagt kommunestyrets behandling. Utbyggingen skal skje i tråd med det og ovennevnte VA plan.