

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

MEDICUM UTVIKLING A/S

OG

ALTA KOMMUNE

MHT

Plan id:20110013
Thomasbakken-sør boligfelt
gnr.27 bnr.1570 mfl



21. oktober 2016

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

INNHOLDSOVERSIKT

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 UTBYGGINGEN AV OMRÅDET - FORUTSETNINGER.....	4
3.3 DEFINISJONER, FORKORTelser	4
3.4 OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN.....	4
3.5 OPPFØLGING AV AVTALEN	4
4. BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT	5
4.1 TOMTEGRUNN – DISPONERING – ØKONOMISKE BETINGELSER.....	5
4.2 UTBYGGINGSREKKEFØLGE ANTALL BOLIGER OG FRAMDRIFT	5
4.2.1 <i>Utbyggingskostnader for området</i>	5
4.3 TOMTEGRUNN	5
4.3.1 <i>Overføring av areal til Medicum Utvikling A/S</i>	6
4.3.2 <i>Overføring av areal til andre</i>	6
4.4 BEGJÆRING OM FRADELING AV AREAL.....	6
4.5 FRAMDRIFTSPLAN.....	6
5. ANSVARFORDDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG	6
5.1 ALLMENT	6
5.2 ANSVAR FOR OPPARBEIDELSE./GJENNOMFØRING/DRIFT/VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE ANLEGG OG FELLESOMRÅDER 7	7
5.3 ORGANISERING AV FELLESAREAL/FUNKSJONER	7
5.4 OVERDRAGELSE AV ANLEGG.....	7
5.5 MERVERDI AVGIFT.....	7
5.6 GARANTI I REKLAMASJONSTID	7
5.6.1 <i>Garantiberegning ved trinnvis utbygging</i>	7
5.7 TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN- AVLØPSLEDNINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG.....	8
5.7.1 <i>Samordning av utbygging av vei, vann, avløp og forsyning til området.</i>	8
6. VEIANLEGG	8
6.1 KOMMUNAL OVERTAKELSE AV VEI FRA KRYSSET TIL THOMASBAKKVEIEN OG FRAM TIL BOLIGFELTET	8
6.2 KOMMUNAL OVERTAKELSE AV GANG- OG SYKKELVEI FRA KRYSSET TIL THOMASBAKKVEIEN OG FRAM TIL BOLIGFELTET	9
6.3 GODKJENNING OG OVERTAKELSE	9
7. VANN, AVLØP OG OVERVANN	9
7.1 VVA-ANLEGG	9
7.2 KOMMUNAL OVERTAKELSE AV VANN- OG AVLØPSNETTET	9
7.2.1 <i>Godkjenning av planer</i>	9
7.3 ANSVAR FOR PLANLEGGING OG GJENNOMFØRING	10
7.3.1 <i>Tinglysning av framtidig graverettigheter på eiendommene</i>	10
7.4 STANDARD	10
7.5 GODKJENNING OG OVERTAKELSE	10
7.6 VANN- OG AVLØPSGEBYR.....	10
8. OPPARBEIDELSE AV LEKEPLASSER	11
8.1 SMÅBARN- OG NÆRLEKEPLASSER.....	11

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

8.1.1	Organisering av små- nærlekeplasser.....	11
8.2	NÆR- OG GRENDELEKEPLASSER	11
9.	BOLIGSOSIALE TILTAK	11
10.	FINANSIERING - FORDELING	12
10.1.1	Refusjonskrav/forsinkelsesrente	12
11.	RAMMETILLATELSE	12
12.	OFFENTLIG ETTERSYN	12
13.	TINGLYSING	12
14.	AVTALENS VARIGHET OG TVISTER	12
15.	VEDLEGG	14
15.1	OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERT MHT MEDICUM UTVIKLING A/S	14
15.2	GENERALFULLMAKT TIL MEDICUM UTVIKLING A/S MHT GNR.27 BNR.1570.....	15
16.	VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG	17
16.1	PLANID:20110013 - PLANAVGRENSNING THOMASBAKKEN-SØR BOLIGFELT	17
16.2	PLANID:20110013 – THOMASBAKKEN- SØR BOLIGFELT- PLANKART MED NØDVENDIG AREALOVERFØRINGER. 18	
16.3	THOMASBAKKEN-SØR BOLIGFELT – ORTOFOTO MED NØDVENDIG AREALOVERFØRING	19
16.4	THOMASBAKKEN-SØR BOLIGFELT – FRAMTIDIG VANN- OG AVLØPSNETT	20

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING 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.

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 bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur.

Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg best tjent med utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

2. PARTER

Avtalen inngås mellom org.nr.912 882 764 Medicum Utvikling A/S, Thomasbakkveien 83, 9513 Alta som "utbygger" og org.nr. 944 588 132 Alta kommune, Postboks 1403, 9506 Alta heretter benevnt "kommunen"

3. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE

3.1 Områder som omfattes av avtalen

Utbyggingsavtalen skal være med å danne grunnlag for utbygging og utvikling av reguleringsplan for Thomasbakken-sør (planid:20110013) med tilhørende fellesområder, spesialområde, veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplanens arealdel.

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
2. Kommunestyrets vedtak av 23.06 2014 m/plankart og bestemmelser
3. Alta kommune – planutvalgets vedtak av 12.12.2014 – Sak 53/14
4. Alta kommune – Mindre endring av reg. planen 12.7.2016
5. 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 gjestående 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.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

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

4.2 Utbyggingsrekkefølge antall boliger og framdrift

I henhold til planbeskrivelsen og plantegningen legges det til rette for bygging av 13 boligtomter med infrastruktur i feltet. Rekkefølgebestemmelsene er vedtatt i planutvalget den 12.12.2014. sak 53/14 og mindre endringer av 12.7.2016.

Av rekkefølgebestemmelsens punkt 3.2 framgår det at infrastrukturen skal være på plass før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene innenfor de respektive planområdene.

4.2.1 Utbyggingskostnader for området

Tiltak	Kostnads- overslag i 1000 kr
A- Rigg og drift	680
B. Terrengarbeider	738
C.Vann- og avløpsanlegg	2 868
D. Utendørs ei	384
E. Veier og plasser	2 051
F- Bygningsmessig arbeider	374
Totalt ekskl mva	7 095

Kostnadene vil danne grunnlag for beregning av hva som skal være med i beregningen av mva, jfr punkt 5.5. Når det gjelder kostnader som kommunen dekker vil ikke disse inngå i mva refusjonen.

Forutsetning

Alta kommune vil dekke deler av veikostnadene mht:

- krysset Thomasbakkveien/Elvestrandveien og
- gang- og sykkelveikostnadene inn til plangrensen i sør.

Kostnadene dekkes med inntil 59% ekskl. mva.

Videre forutsetter en slik løsninger at:

- Kostnadene/faktura splittes opp på en slik måte de kan relateres helt konkret til disse veiarealene, jfr punkt E -veier og plasser i ovennevnte ramme.
- at Medicum Utvikling A/S forestår og gjennomfører utbyggingen ihht reguleringsplan, herunder også avtaler med berørte grunneiere.

4.3 Tomtegrunn

Hjemmelsforholdene for utbyggingsområdet mht Thomasbakken sør boligfeltet framgår av punktene 16.2.

Utbygger står ansvarlig for å ordne opp i forhold til grunnoverføring evt. tillatelser fra naboene. Grunnerverv skal være avklart før det søkes om igangsettingstillatelse mht bebyggelsen.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

4.3.1 Overføring av areal til Medicum Utvikling A/S

Fra org nr	Overføres fra	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Til org nr	Overføres til	Type areal	Areal i m2
280752	Leinan her	27	1570	0	0	912882764	Medicum Utvikling A/S	Boligfelt	13 026

Utbygger forutsettes å ordne med formell hjemmelsoverføring av ovennevnte tomtareale til avtalepartneren Medicum Utvikling A/S eller tilrettelegge generalfullmakt der utbygger tinglyser urådighet på eiendommen.

Utbygger har den 14.10.2016 fått tinglyst urådighet på gnr.27 bnr.1570 til alene å kunne disponere arealet.

Utbygger forutsettes å dekke alle kostnader med fradeling/overføring/tinglysning av ovennevnte overføringer av deler av eiendommene. Arealene som fradeles til kommunen skal sammenføres med kommunens øvrige areal i området gnr.27 bnr.1570.

Ovennevnte areal skal fradeles og sammenføres med andre areal, jfr kartet under punktene 16.2 og oppsettet under punkt 4.3.2.

4.3.2 Overføring av areal til andre

Fra bokstav	Fra org/ F.dato	Navn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Til org nr	Overføres til	Type areal	Areal i ca m2
A	050355	Andreassen Åge Erling	27	455	0	0	917886164	Thomasbakken sør velt	Gangsti	110
B	280752	her Leinan	27	1570	0	0	050355	Andreassen Åge Erling	Boligareal	148
C	964994218	Finnm fylkeskommune	27	1179	0	0	917886164	Thomasbakken sør velt	Gangsti	102
D	301256	Rolf Henrik Strøm	27	1127	0	0	944588132	Alta kommune	Gangvei	8
E	964994218	Finnm fylkeskommune	27	1179	0	0	944588132	Alta kommune	Gangvei	73
F	181165	Wistven Svein Roar	27	154	0	0	944588132	Alta kommune	Gangvei	32
G	181165	Wistven Svein Roar	27	154	0	0	944588132	Alta kommune	Gangvei	94
H	280752	her Leinan	27	1569	0	0	944588132	Alta kommune	Veiformål	667
I	969480731	Finnmarkseierdommen	27	1	0	0	944588132	Alta kommune	Veiformål	2 252
J	971032081	Statens vegvesen	27	1177	0	0	944588132	Alta kommune	Gangvei	225
K	280752	her Leinan	27	1570	0	0	944588132	Alta kommune	Veiformål	2 205
L	280752	her Leinan	27	1570	0	0	917886164	Thomasbakken sør velt	Lekeareal	318
M	280752	her Leinan	27	1570	0	0	917886164	Thomasbakken sør velt	Gangsti	112

Kartoversikt mht disse arealene framgår under punkt 16.2

4.4 Begjæring om fradeling av areal

Utbygger rekvirerer grensejustering/oppmålingsforretning med basis i denne avtalen og punkt 16.2. Utbygger forutsettes å dekke alle kostnader med fradeling/overføring/tinglysning av ovennevnte overføringer av deler av eiendommene.

4.5 Framdriftsplan

Hele anlegget skal ferdigstilles samtidig. Ifølge planbeskrivelsen tas det sikte på opparbeiding av infrastruktur vinteren 2016/2017 og byggestart i 2016/2017.

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.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gatelys, kabelanlegg og overvann om berøres av utbyggingen, skal opparbeides, reetableres, omlegges eller sikres. 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, 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 situasjonsplan innlevert i forbindelse 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-sd.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 fellesorganisering ikke gjennomføres vil ansvaret påligge utbygger.

5.4 Overdragelse av anlegg

Kommunen overtar vei og samleledninger/-anlegg for vann og avløp etter avtale. Kommunen overtar ikke stikkledninger. Kommunen overtar ikke og har ikke framtidig 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.

5.5 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 mht. anlegg som kommunen skal overta. Ved krav om justering 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. 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

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

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. Tinglysingen med 1. prioritets pant på gnr.27 bnr.1570 med til sammen 0,5 mill kroner. Alternativt kan utbygger legge fram en bankgaranti som dekker de samme forholdene. Utbygger dekker kostnadene med tinglysing.

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 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 og vedlikehold 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.

6. 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.

Veianleggene skal utformes i tråd med kommunestyrets av vedtak av 23.06.2014 og utføres etter kommunale krav i vedtatt veinorm 19.09 2011 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, avkjørster, innganger, grøntanlegg, vann-, spillvanns- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele og tv, veilysanlegg samt fjernvarme- og søppelanlegg.

6.1 Kommunal overtakelse av vei fra krysset til Thomasbakkveien og fram til boligfeltet

I forbindelse med veiutbygging i området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 5.1 skal veien tilrettelegges som offentlig adkomstvei. Av plankartet framgår det at det skal være offentlig eid. Utbygger erverver, planlegger, opparbeider og bekoster veien. 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.27 bnr.140.

Etter at arealene er fradelt, opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen framtidige drifts- og vedlikeholdet mht veiene. Arealene overføres vederlagsfritt til kommunen.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

6.2 Kommunal overtakelse av gang- og sykkelvei fra krysset til Thomasbakkveien og fram til boligfeltet.

Utbygger skal ihht planen være med på utbyggingen av gang- og sykkelveien som en part som utløser utbyggingen av gang- og sykkelveien, jfr kartet under punkt 4.3.2 og 16.2.

6.3 Godkjenning og overtakelse

Plan for anlegg skal godkjennes av kommunen ved kommunalteknisk avdeling før igangsettelsestillatelse kan gis. Overtakelse av driftsklare anlegg skal gjennomføres før brukstillatelse gis. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg i nærliggende området 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 overtakelsesforretning.

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/restartarbeider 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 ferdigstillelse. Kontroll kan foretas av innleid konsulent som velges av Alta kommune.

7. VANN, AVLØP OG OVERVANN

7.1 VVA-anlegg

Tekst	Kostnads- overslag i 1000 kr
Vann- og avløpsanlegg	2 868
Veier og plasser	2 051
Totalt ekskl. mva	4 919

Kostnadene justeres etter at anbud er innhentet. Når det gjelder de enkelte punktene vises det til kartene under punktene 16.3

7.2 Kommunal overtakelse av vann- og avløpsnett

Utbygger planlegging, opparbeidelse, omlegginger og finansiering av alle anlegg for vann, avløp, spillvann og overvann som er knyttet til utbyggingen av anlegget langs Thomasbakken boligfelt, jfr kartet under punkt 16.3. 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.

7.2.1 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 igjennomføring kan tilpasses regelverket mht merverdiavgiftsjustering, jfr punkt 5.5. Anbudsdokumentene og regnskapsdata må tilrettelegges slik at det er mulig å identifiseres fordeling av utgiftene med basis i ovennevnte oppsett.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

7.3 Ansvar for planlegging og gjennomføring

7.3.1 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.

7.4 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.

7.5 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 boligbygg 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:

- 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/spyting, 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, jfra Alta kommunes VA norm.

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.

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

7.6 Vann- og avløpsgebyr

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

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

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

8. OPPARBEIDELSE AV LEKEPLASSER

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av friområdene vises det til planbestemmelsenes punkt 4.2. Erverv, planlegging, opparbeidelse og bekostning av disse utføres av utbygger.

Lekeklassene opparbeides iht 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 nærlekeklassene vises det til planbestemmelsene i punkt 3.1 b og 4.2. Erverv, planlegging, opparbeidelse og bekostning av disse utføres av utbygger. Framtidig organisering mht drift/vedlikehold av anleggene må organiseres av utbygger iht 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 vil være pliktig medlemskap i et sameie/ velforening/ huseier-forening 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.

Lekeklassene opparbeides iht kommunens lekeplass norm.

8.2 Nær- og grendelekeplasser

Tekst	Nær- leke- plasser	Grende- leke- plasser	Pris pr boenhet i 2016 kr	Totalt i kr	Innbetalingstidspunkt
Total	13	13	5600	145 600	Før midlertidig brukstillatelse innvilges på første bolig.

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

Faktura vil bli utskrevet med de prisene som måtte være på det tidspunktet søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligdelene fremmes overfor bygningsmyndighetene. Utbygger må 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>

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.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

10. FINANSIERING - FORDELING

Tabell lages med oversikt over de ulike kostnadene fordelt på trinn

Punkt	Tekst	Kostnads- overslag Beløp i kroner	Innbetalingstidspunkt
.4.2.1	Vei, gang- og sykkelvei	?	Betales når anleggene er overtatt og godkjent av kommunen. Beløpets størrelse fastsettes etter at kostnadene er godkjent ihht punkt 4.2.1 og 7.1.
.8.2	Lekeplasser	145 600	Før midlertidig brukstillatelse på første bolig i området innvilges
	Totalt til kommunen	145 600	

Tallene mht punkt 4.2.1. **justeres ihht godkjent anbud** på utbyggingen av området. Prisen for legges inn med basis i anbudstallene, når disse foreligger.

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, slik at faktura kan utstedes. 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 vil fremme søknad om rammetillatelse etter at utbyggingsavtalen er undertegnet.

12. OFFENTLIG ETTERSYN

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

13. TINGLYSING

Etter at denne avtalen er inngått kan Alta kommune sørge for at foreliggende avtale tinglyses med heftelse på grnr.27 bnr.1570, dersom det ikke blir lagt fram bankgaranti, jfr punkt 5.6. Utbygger dekker kostnaden i forbindelse med tinglysingen.

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 ved Alta tingrett.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

o0o

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

Alta, den 21. oktober 2016

Alta, den 21. oktober 2016



Medicum Utvikling A/S
v/styreleder
Tone Leinan




Alta kommune

Alta kommune Avd. Samfunnsutvikling
Postboks 1403, 9506 Alta
Oddvar Konst, Kommunalleder
oddkon@alta.kommune.no

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

15. VEDLEGG

15.1 Opplysninger fra Brønnøysundregistert mht Medicum Utvikling A/S

	Brønnøysundregistrene
Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret	
Organisasjonsnummer:	912 882 764
Navn/foretaksnavn:	MEDICUM UTVIKLING AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Thomasbakkveien 95 9513 ALTA
Kommune:	ALTA
Postadresse:	
Registrert i Enhetsregisteret:	02.01.2014
Stiftelsesdato:	02.12.2013
Daglig leder/ adm.dirigter:	Ivar Leinan
Vedtektsfestet formål:	Kjøp, salg og eie av aksjer og eiendom og andre produkter som naturlig hører sammen med dette, herunder å delta i andre selskap med lignende virksomhet, og kjøp og salg av aksjer eller på annen måte gjøre seg interessert i andre foretak.
Virksomhet/art/bransje:	Kjøp, salg og eie av aksjer og utvikling av eiendom.
Næringskode(r):	41.109 Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Registrert i Merverdiavgiftsregisteret Sist innsendte årsregnskap 2015
Styre:	
Styrets leder:	Tone Leinan
Styremedlem:	Irene Leinan
Signatur:	Styrets leder alene.
Signatur:	Åse Irene Leinan
Prokura:	Styrets medlemmer hver for seg.
Prokura:	Åse Irene Leinan
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsfører selskap: Organisasjonsnummer 991 604 626 LEINAN AS Thomasbakkveien 85 9513 ALTA

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

15.2 Generalfullmakt til Medicum Utvikling A/S mht gnr.27 bnr.1570.

GENERALFULLMAKT

Undertegnede hjemmelshaver til gnr.27 bnr.1570 i Alta kommune gir med dette fullmakt til

Fnr/persnr	Navn/adresse
912 882 764	Medicum Utvikling A/S, Thomasbukkeveien 83 9513 Alta

ugjenkallelig fullmakt på vegne av hjemmelshaver til å foreta enhver forføyning over eiendommen og undertegne alle dokumenter som står i forbindelse med slik forføyning, herunder samtykke til:

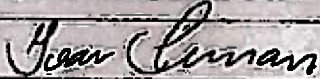
- Pantsettelse og pantefrafall av eiendommen eller ideell andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med ny bruksnummer/sekasjonsnummer.
- Sekjønning, sammenføyning og/eller deling av eiendommen
- Oyeraskjøting av eiendommen, ideelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer.
- Tinglysning av alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig, blant annet pantrettsdokument etc.

Denne fullmakten er ugjenkallelig.

Erklæring om sivilstand:

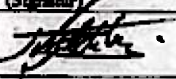
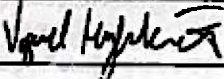
Navn	1 - Er eiendommen bebodd?		2 - Er utsteder(e) gift eller registrerte partner(e)?		3 - Er utstederne gift (eller registrerte partnere) med hverandre og begge utsteder(e) som utsteder		4 - Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(e) og/eller (deres ektefelle) (eller registrerte partnere) boliger som felles bolig?	
	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Nei
Ivar Leinan		X		X		X		X
	Hvis Ja må også spørsmål 2 besvares		Hvis Ja må også spørsmål 3 besvares		Hvis Ja må også spørsmål 4 besvares		Hvis Ja, vedlegg(e) /registrerte partne(r) pålegg(e) i overdragelsen	

Hjemmelshavers underskrift

Født	Persnr	Gjentag med blokkbokstaver	Dato	Hjemmelshaver / utstede(r)s underskrift
280752		Ivar Leinan	15.12.2013	

Vitneunderskrifter:

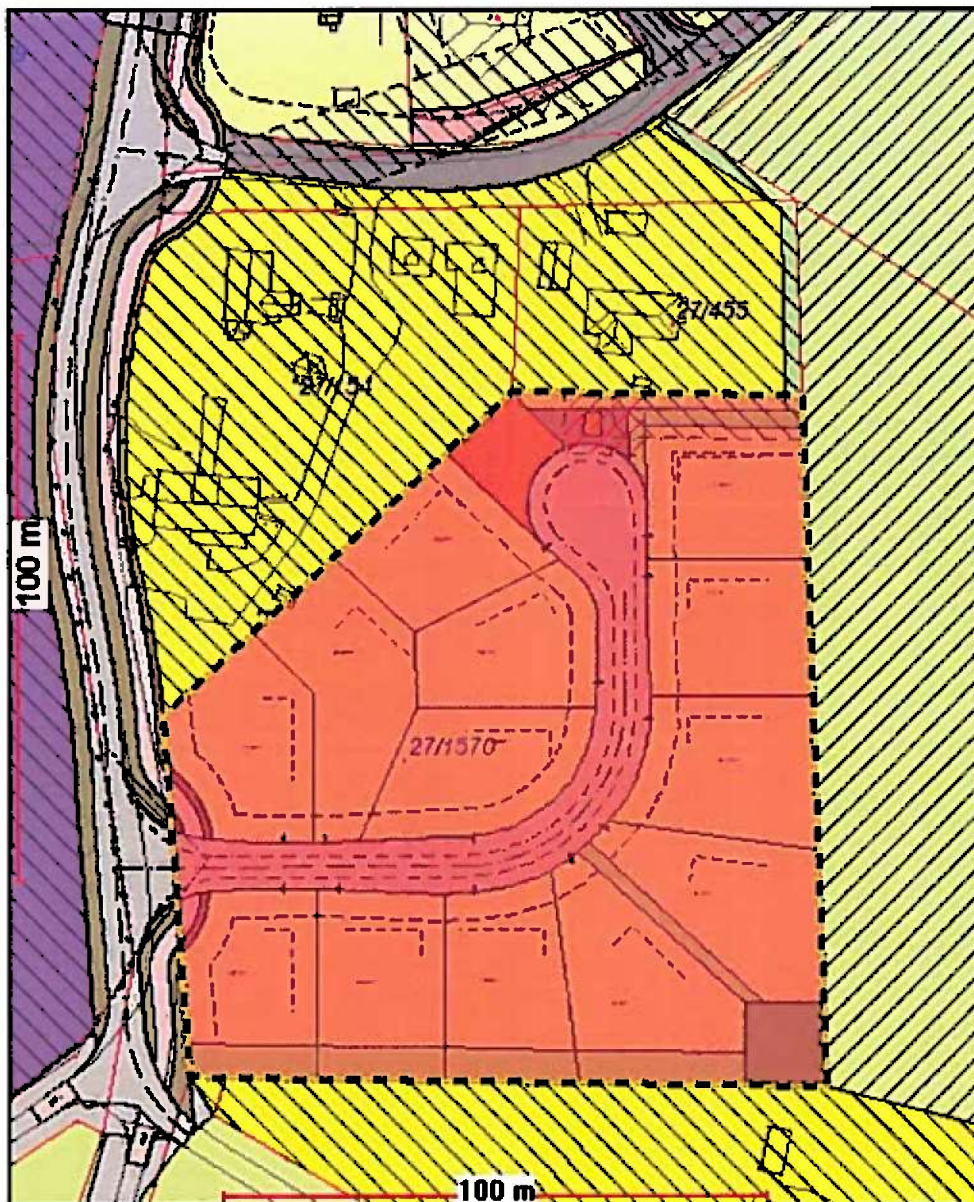
Jeg/vi bekrefter at underskriver er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på denne fullmakt i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

Vitners underskrift (Gjenta med blokkbokstaver)	Adresse, Postnr og Poststed	Dato	Vitners underskrift (Signatur)
HANS KRISTIAN KJELPESØG	EIBYVEIEN 16 9518 ALTA	15.12.2013	
VEGARD HYKKE RØD	KILLI VEIEN 69 9518 ALTA	15.12.2013	

Utbygger Medicum utvikling A/S og Ivar Leinan har tinglyst urådighet på eiendommen, slik at Medicum utvikling A/S har fulle rettigheter mht eiendommen.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

Kart over gnr.27 bur.1570 i Alta kommune



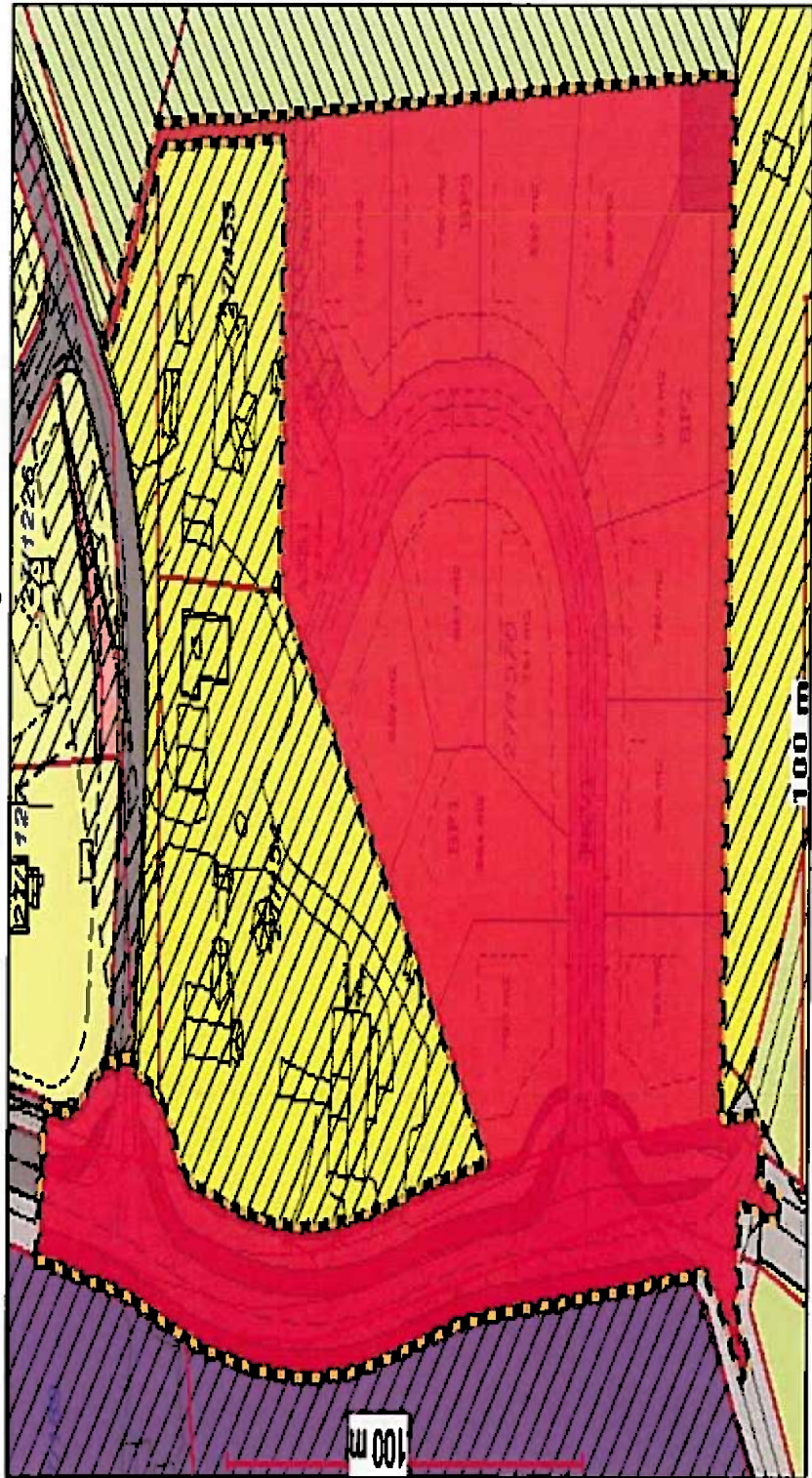
Tilleggsopplysning

Eiendommen er pr dato på ca 13 da

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM
MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

16. VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG

16.1 Planid:20110013 - Planavgrensning Thomasbakken-sør boligfelt



Det røde området representerer planavgrensningen.

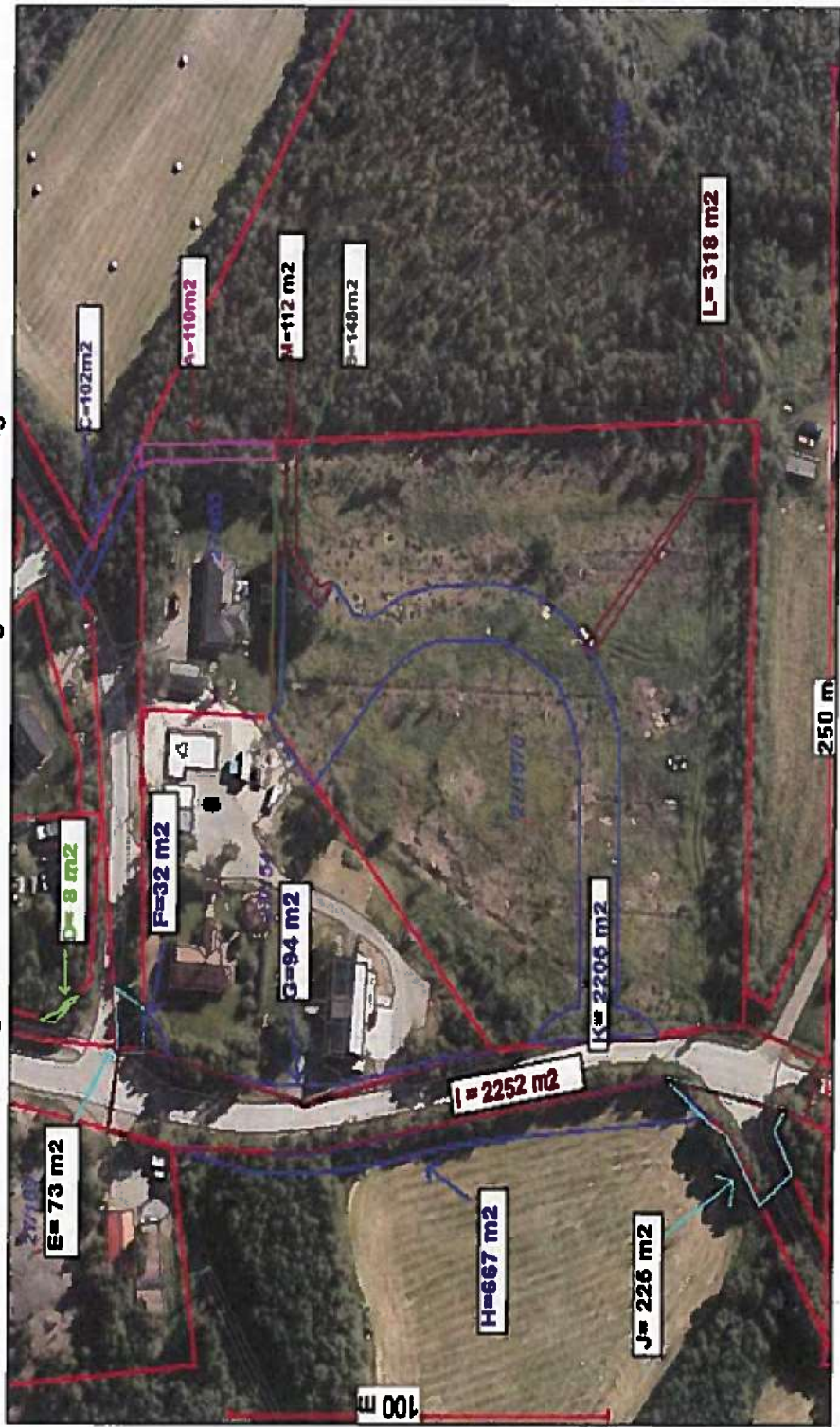

Medicum utvikling A/S

Side 17 av 20


Alta kommune

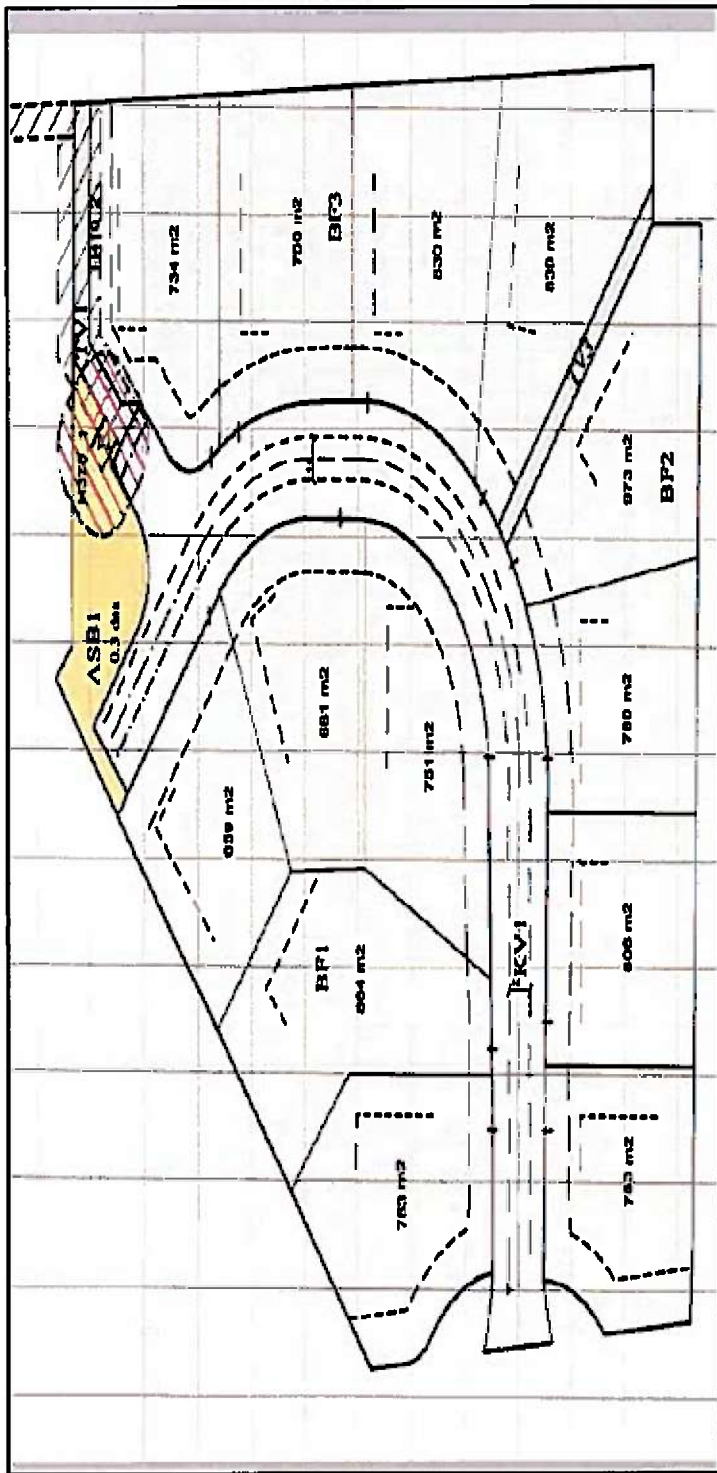
UTBYGGINGSAVTALE MELLOM
MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

16.3 Thomasbakken-sør boligfelt – Ortofoto med nødvendig arealoverføring



UTBYGGINGSAVTALE MELLOM
MEDICUM UTVIKLING A/S OG ALTA KOMMUNE

16.4 Thomasbakken-sør boligfelt – framtidig vann- og avløpsnett



Nærmere spesifisering framgår av vann og avløpsplanen av 8.10.2013 som var vedlagt behandlingen av saken. Utbyggingen skal skje i tråd med det og ovennevnte VA plan. Utbygger må sikre at det tinglyses framtidig rett for graving/vedlikehold av vann/avløpsnettene som kommunen skal overta.