

# **UTBYGGINGSAVTALE**

**MELLOM**

**SB2 EIENDOM A/S**

**OG**

**ALTA KOMMUNE**

**Plan id:20120012**



# INNHALDSOVERSIKT

<b>1. BAKGRUNN FOR AVTALEN</b> .....	3
1.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL .....	3
1.2 FORMÅL OG INNHOLD .....	3
<b>2. PARTER</b> .....	3
<b>3. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE</b> .....	3
3.1 OMRÅDER SOM OMFATTES AV AVTALEN .....	3
3.2 UTVIKLINGEN AV OMRÅDET - FORUTSETNINGER .....	3
3.3 DEFINISJONER, FORKORTELSER .....	3
3.4 OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN .....	3
3.5 OPPFØLGING AV AVTALEN .....	3
<b>4. BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT</b> .....	4
4.1 UTBYGGINGSREKKEFØLGE ANTALL BOLIGER OG FRAMDRIFT .....	4
4.2 TOMTEGRUNN .....	4
4.3 FRAMDRIFTSPLAN .....	4
<b>5. ANSVARSFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG</b> .....	4
5.1 ALLMENT .....	4
5.2 ANSVAR FOR OPPARBEIDELSE/GJENNOMFØRING/DRIFT/VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE ANLEGG OG FELLESOMRÅDER .....	4
5.3 TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN- AVLØPSLEDNINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG .....	5
<b>6. ANSVAR FOR PROSJEKTERING OG OPPARBEIDING AV ANLEGG</b> .....	5
<b>7. VANN, AVLØP OG OVERVANN</b> .....	5
7.1 KOMMUNAL OVERTAKELSE AV ANLEGG .....	5
7.2 ANSVAR FOR PLANLEGGING OG GJENNOMFØRING .....	5
7.2.1 Tinglysing av framtidig graverettigheter på eiendommene .....	5
7.3 STANDARD .....	5
7.4 GODKJENNING OG OVERTAKELSE .....	6
7.5 VANN- OG AVLØPSGEBYR .....	6
<b>8. OPPARBEIDELSE AV LEKEPLASSER</b> .....	6
8.1 LEKEPLASSER OG FRIOMRÅDER .....	7
8.1.1 Organisering av lekeplass .....	7
8.2 NÆR- OG GRENDELEKEPLASSER .....	7
<b>9. BOLIGSOSIALE TILTAK</b> .....	7
<b>10. RAMMETILLATELSE</b> .....	7
<b>11. OFFENTLIG ETTERSYN</b> .....	7
<b>12. AVTALENS VARIGHET OG TVISTER</b> .....	7
<b>13. VEDLEGG</b> .....	9
13.1 OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET MHT SB2 EIENDOM A/S .....	10
13.2 GENERALFULLMAKT TIL SB2 EIENDOM A/S MHT GNR.29 BNR.1 FNR.196 .....	11
13.3 Kartutsnitt Maskinsvingen 20, gnr. 29, bnr. 1, fnr. 196 .....	12
13.4 PLANID:20120012 – PLANKART FOR MASKINSVINGEN 20 .....	13
13.5 MASKINSVINGEN 20 – FRAMTIDIG VANN- OG AVLØPSNETT .....	14



.....

SB2 EIENDOM A/S

Side 2 av 14



.....

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 i samsvar med 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 SB2 Eiendom A/S, org.nr.991 041 664, Maurveien 13, 9514 Alta som "utbygger" og Alta kommune, org.nr. 944 588 132, 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 gnr. 29, bnr. 1, fnr. 196, Maskinsvingen 20 (planid:20120012) med tilhørende fellesområder, spesialområde og veianlegg, m.m. jfr. gjeldende kommuneplans 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 utbyggingsavtale gjelder forutsetningene for denne avtalen i følgende rekkefølge:

1. Kommunestyrets vedtak av 12.02.19 m/plankart og bestemmelser
2. Alta kommune – planutvalgets vedtak av 04.10.2018 – Sak PS 36/18
3. Kommuneplanens arealdel
4. 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.



SB2 EIENDOM A/S

Side 3 av 14



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 eventuelt utbetalt erstatning for skade som kommunen ikke er ansvarlig for.

#### **4. BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT**

##### **4.1 Utbyggingsrekkefølge antall boliger og framdrift**

I henhold til planbeskrivelse og plantegning legges det til rette for konsentrert bebyggelse i form av rekkehus med 6 boenheter inkludert opparbeiding av infrastruktur på tomten. Rekkefølgebestemmelsene er vedtatt i planutvalget 04.10.2018, sak PS 36/18.

Av rekkefølgebestemmelsenes punkt 3.2 framgår det at infrastrukturen skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for boligene.

##### **4.2 Tomtegrunn**

Utbygger er ikke hjemmelshaver til tomten. Før søknad om igangsettelse skal SB2 Eiendom AS dokumentere full råderett over eiendommen. Full råderett kan sikres ved signert generalfullmakt fra hjemmelshaver. Fullmakten skal sikre full råderett i forbindelse med utbyggingen.

Utbygger står ansvarlig for å ordne opp i øvrige forhold til grunnoverføring eller tillatelser som er nødvendig og utløses av bebyggelsen. Utbygger skal avklare dette før det fremmes søknad om igangsettelse.

##### **4.3 Framdriftsplan**

Hele anlegget skal ferdigstilles samtidig. Ifølge planbeskrivelsen tas det sikte på opparbeiding av infrastruktur sommer 2019 og byggestart høst/vinter 2019.

#### **5. ANSVARSFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG**

##### **5.1 Allment**

Utbygger forestår alt arbeid i tilknytning til planlegging, prosjektering og utbygging av eiendommen med tilhørende tekniske anlegg som vei, vann-, og avløpsanlegg m.m.

Alle tekniske anlegg for vei og parkering inkludert gateløp, kabelanlegg og overvann som 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, gateløp, 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 jfr.

Side 4 av 14

  
.....  
SB2 EIENDOM A/S

  
.....  
Alta kommune

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

Utbygger er ansvarlig for forsvarlig deponering av overskuddsmasser.

### 5.3 Tilgang til grunn for utførelse av tekniske anlegg

Utbygger er selv ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling og vedlikehold av veier, vann- og avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg.

## 6. ANSVAR FOR PROSJEKTERING OG OPPARBEIDING AV ANLEGG

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

Prosjektering og utbygging av anleggene skal koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i eller nær veianleggene, herunder bygg, avkjørsler, innganger, grøntanlegg, vann-, spillvanns- og overvannsledninger, kabelanlegg for ei, tele og tv, veitysanlegg samt fjernvarme- og søppelanlegg.

## 7. VANN, AVLØP OG OVERVANN

Plan for anlegg, som skal overtas til kommunal eie, skal godkjennes av kommunen ved kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse kan gis. Mellom igangsettingstillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg i nærliggende områder være i drift. Utbygger er innforstått med, og aksepterer, at kommunens godkjenning av prosjekteringsgrunnlag, ikke innebærer ansvarsfritak overfor utbygger, eller prosjekterende, for feil i prosjekteringen eller utførelsen.

Utbygger dekker kostnadene med inntil 2 uanmeldte uavhengige kontroller av utførelsen av anlegg i perioden fra igangsettingstillatelse til ferdigstillelse. Kontroll kan foretas av innleid konsulent som velges av Alta kommune.

### 7.1 Kommunal overtakelse av anlegg

Utbygger planlegger, opparbeider, og finansierer alle anlegg for vann, avløp, spillvann og overvann som er knyttet til utbyggingen. Anleggene skal tilkobles eksisterende kommunale anlegg.

Etter at anleggene er opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen drifts- og vedlikeholdsansvaret for kommunal vannledning og ledning for slukkevann, jfr. vedlegg 16.3. Anleggene overføres vederlagsfritt til AK.

### 7.2 Ansvar for planlegging og gjennomføring

#### 7.2.1 Tinglysing av framtidig graverettigheter på eiendommene

For anlegg som skal overtas av Alta kommune skal utbygger innhente og tinglyse framtidige rettigheter til anlegg, graving, drift og vedlikehold av vann-/avløpsledning med tilhørende innretninger over eiendommen.

### 7.3 Standard

Vann- og avløpsanlegg skal utformes og utføres etter kommunale krav i gjeldende vann- og avløpsnorm: <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, jfr.



[http://www.alta.kommune.no/reviderte\\_abonnementsvilkaar-for-vann%20og%20avløp.4586302.html](http://www.alta.kommune.no/reviderte_abonnementsvilkaar-for-vann%20og%20avløp.4586302.html)

#### 7.4 Godkjenning og overtakelse av kommunale anlegg

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av boligbygg skal det følge undertegnet overleveringsprotokoll av anlegg kommunen skal overta. Mellom igangsettingstillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg være i drift.

Kommunen overtar kommunal vannledning samt ledning for brannvann. Kommunen overtar ikke stikkledninger. Kommunen overtar ikke og har ikke fremtidig ansvar for drift og vedlikehold av øvrige anlegg innenfor feltet.

Etter godkjenning og overlevering av anlegg gjelder en 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.

Utbygger skal innkalle til 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 med mer er rensset med renseplugg, øvrige vannledninger er spylt.

Dersom utbygger ser det hensiktsmessig kan det innkalles til ferdigbefaring, for gjennomgang av anlegg kommunen skal overta, før det innkalles til overtakelsesforretning.

Ansvarlig søker samler og sender FDV-dokumentasjon i én forsendelse til Alta kommune, Virksomhet kommunalteknikk, for godkjenning, i god tid før overtakelse eller ferdigbefaring, jfr. Alta kommunes VA norm.

#### 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. OPPARBEIDELSE AV LEKEPLASSER

Opparbeidelse av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av friområdene vises det til planbestemmelsenes punkt 4.3. Erverv, planlegging, opparbeidelse og bekostning av disse utføres av utbygger.

Lekeklassene opparbeides ihht kommunens lekeplassnorm.

<https://www.alta.kommune.no/norm-for-lekeplasser-i-alta-kommune.4468011-75109.html>



SB2 EIENDOM A/S

Side 6 av 14



Alta kommune

Anleggene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for den første boligen i feltet.

## 8.1 Lekeplasser og friområder

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av lekeplass vises det til planbestemmelsene i punkt 3.1 c-d og 4.3. Planlegging, opparbeidelse og bekostning av disse utføres av utbygger. Framtidig organisering mht drift/vedlikehold av anleggene må organiseres av utbygger ihht punkt 8.1.1.

### 8.1.1 Organisering av lekeplass.

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

Dersom boligene ikke blir organisert som borettslag eller eierseksjoner plikter utbygger å etablere en velforening, eller lignende, som skal ha ansvar for drift av lekeplass. I dette ligger det også en plikt til å dekke utgifter. Plikten tinglyses i så fall på alle gårds- og bruksnummer.

## 8.2 Nær- og grendelekeplasser

Utbygger skal bidra til utbygging av grendelekeplasser og nærlekeplasser i kommunen ved innbetaling av en forholdsmessig andel tilsvarende kr 5.890,- pr. boenhet for grendelekeplass og andel tilsvarende kr. 5.890,- pr. boenhet for nærlekeplass, jfr. Kommunestyrevedtak 21.09.09 (sak 66/09). Beløpet er ihht Alta kommunes gebyrregulativ for 2018.

Faktura vil bli utskrevet i samsvar med Alta kommunes gebyrregulativ på det tidspunkt søknad om midlertidig brukstillatelse for bolig fremmes overfor bygningsmyndighetene. Utbygger skal ta kontakt med kommunen v/ASU for utstedelse av faktura. Beløpet må være innbetalt før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig.

## 9. BOLIGSOSIALE TILTAK – KOMMUNAL FORKJØPSRETT.

Alta kommune har vedtatt at utbyggingsavtalene som inngås skal ivareta boligsosiale hensyn. Dette gjøres blant annet ved bruk av forkjøpsrett til formålet. I dette prosjektet frafaller Alta kommune sin rett til å benytte bruk av forkjøpsretten.

## 10. RAMMETILLATELSE

Utbygger vil fremme søknad om rammetillatelse etter at utbyggingsavtalen er undertegnet.

## 11. OFFENTLIG ETTERSYN

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

## 12. 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.

o0o

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

Alta, 11/2 2019

Alta, 12/2 2019

  
SB2 Eiendom A/S

  
Alta kommune

  
.....  
SB2 EIENDOM A/S

Side 8 av 14

  
.....  
Alta kommune



**13. VEDLEGG**

  
.....  
SB2 EIENDOM A/S

  
.....  
Alta kommune

## 13.1 Utskrift Brønnøysundregistrene

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret - Brønnøysundregistrene

Side 1 av 1



### Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	991041664
Navn/foretaksnavn:	SB2 EIENDOM AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Msurvøien 15 851A ALTA
Kommune:	ALTA
Postadresse:	
Registrert i Enhetsregisteret:	03.04.2007
Stiftelsesdato:	01.03.2007
Daglig leder/ administratør:	Bjørn Mikael Østoyngen
Vedlikeholdt formål:	Et selskaps virksomhet er eiendomsutvikling og det som naturlig er knyttet til dette herunder delvis se i andre virksomheter
Virksomhetsområde:	Eiendomsutvikling og det som naturlig er knyttet til dette herunder delvis se i andre virksomheter
Næringskode(n):	41109 Utvikling og salg av egen fremleidd eiendom eller
Sektorkode:	2100 Private selskapsleper mv
Ytterligere opplysninger:	Registrert i FO: Etaksregisteret Selskapsnummer: 2317
Styre:	
Styrets leder:	Stig Rune Abrahamsen
Styremedlem:	Bjørn Mikael Østoyngen
Signatar:	Styrets leder eller dets daglig leder eller
Revisor:	Godekjent revisjonselskap Organisasjonsnummer 997387649 ENTER REVISJON FINNMARK AS Lokkeveien 2 8510 ALTA

<https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=991041664>

24.01.2019

  
SB2 EIENDOM A/S

Side 10 av 14

  
Alta kommune

### 13.2 Generalfullmakt fra hjemmelshaver til SB2 Eiendom A/S

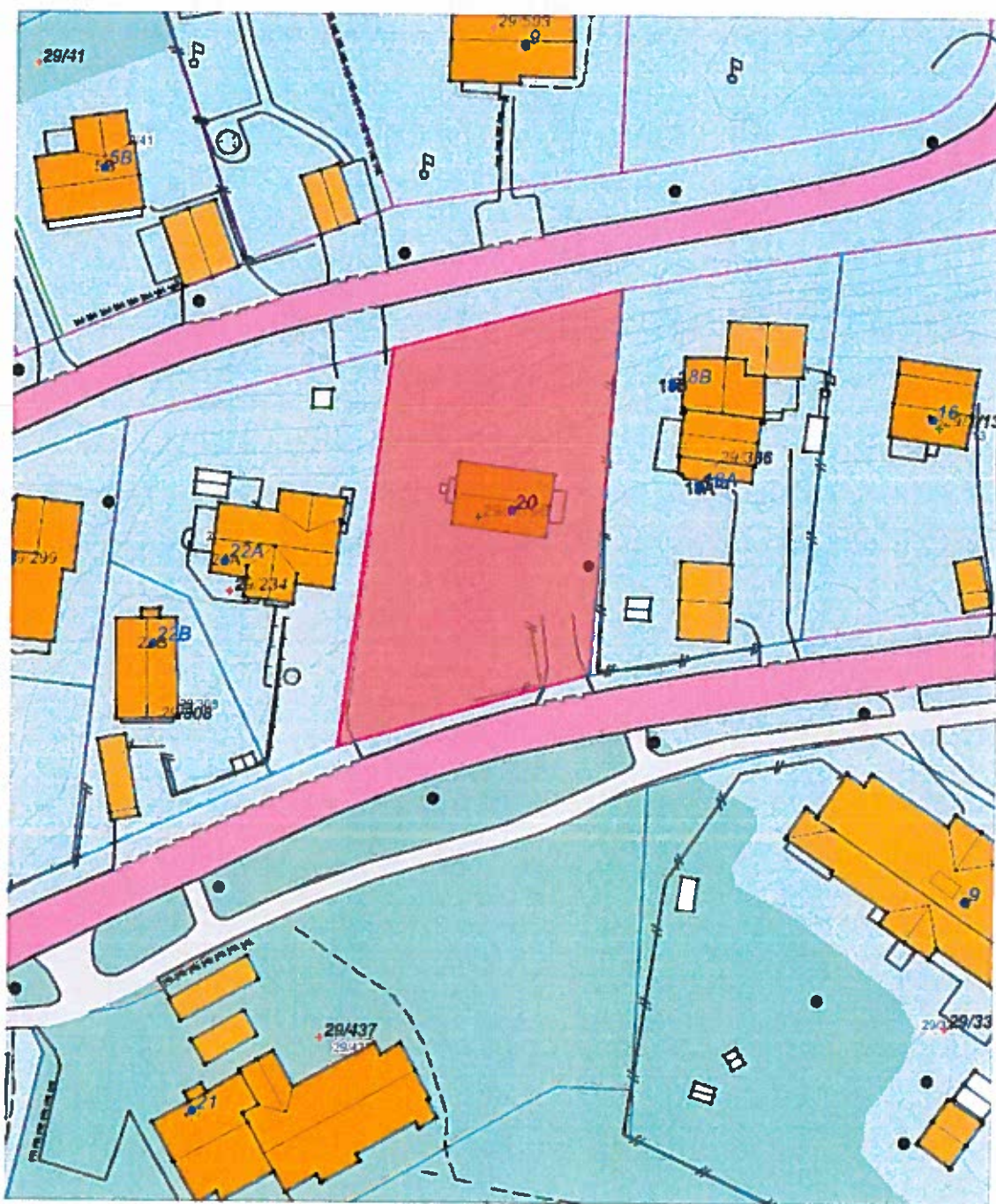
Hjemmelshaver har avgitt generalfullmakt som sikrer SB2 Eiendom AS full råderett i forbindelse med utbygging og salg av eiendommen i samsvar med reguleringsplan og utbyggingsavtale.

  
.....  
SB2 EIENDOM A/S

Side 11 av 14

  
.....  
Alta kommune

### 13.3 Kartutsnitt over eiendommen 29/1/196



Eiendommens areal er på 1530,5 m<sup>2</sup>

  
SB2 EIENDOM A/S

Side 12 av 14

  
Alta kommune




**UTBYGGINGSAVTALE MELLOM  
SB2 EIENDOM A/S OG ALTA KOMMUNE**

**13.5 Maskinsvingen 20 – framtidig vann- og avløpsnett – kommunal vannledning og ledning for brannvann**

Nærmere spesifisering framgår av vann og avløpsplan datert 18.01.2013, som er vedlagt behandlingen av saken. Utbyggingen skal skje i tråd med ovennevnte VA plan. Utbygger må sikre at det tinglyses framtidig rett for graving/vedlikehold av vannledninger som kommunen skal overta.



  
SB2 EIENDOM A/S

  
Alta kommune