

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

Mark eiendom A/S
OG
ALTA KOMMUNE
MHT
Alta sentrum C4
Planid:20160001



Alta, den ²¹ juni 2017

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom 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	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	4
4.	BEBYGGELSE – VOLUM - FREMDRIFT	5
4.1	UTBYGGINGSTAKT/-VOLUM OG FRAMDRIFT	5
4.1.1	VOLUM OG FRAMDRIFT IHHT REKKEFØLGEBESTEMMELSENE	5
4.1.2	REKKEFØLGEBESTEMMELSENE FOR ALTA SENTRUM C4	5
4.2	TOMTEGRUNN – DISPONERING – ØKONOMISKE BETINGELSER	6
4.2.1	UTBYGGINGSKOSTNADER FOR OMRÅDET	6
4.2.2	OVERFØRING AV AREAL MELLOM ULIKE HJEMMELSHAVERE/FESTERE/ OPPGJØRET OG PRISEN MHT DISSE AREALENE MÅ SKJE FØR UTBYGGING AV OMRÅDET KAN IVERKSETTES. PRISEN VIL BLI TILPASSET TIDSPUNKTET FOR OVERFØRINGEN AV AREALET. FESTEAVGIFTENE JUSTERES ETTER AT AREALENE ER OVERFØRT.	7
4.3	ALTERNATIV OPPVARMING- FJERNVARMEANLEGG	8
4.3.1	KART OVER OMRÅDET	8
5.	ANSVARSFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG	9
5.1	ALLMENT	9
5.2	ANSVAR FOR OPPARBEIDING/GJENNOMFØRING/DRIFT/VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE ANLEGG OG FELLESOMRÅDER	9
5.3	ORGANISERING AV FELLESAREAL/FUNKSJONER	9
5.4	OVERDRAGELSE AV ANLEGG/TOMTEAREAL	9
5.5	MERVERDIAVGIFT	9
5.6	GARANTI I REKLAMASJONSTID	9
5.6.1	GARANTIBEREGNING VED TRINNVIS UTBYGGING	9
5.7	TILGANG TIL GRUNN FOR VEIER, VANN- AVLØPSLEDNINGER OG ØVRIGE TEKNISKE ANLEGG	10
5.7.1	SAMORDNING AV UTBYGGING AV VEI, VANN, AVLØP OG FORSYNING TIL OMRÅDET.	10
5.7.2	FIBERANLEGG TIL ANLEGGET.	10
5.8	OVERSKUDDSMASSE	10
5.9	FORURENSENDE MASSER	10
5.10	RIGGPLAN OG TRANSPORTPLAN	10
6.	VEIANLEGG	10
6.1.1	STANDARD	10
6.1.2	VEINORM	11
6.1.3	VEILYSNORM	11
6.1.4	SKILTING AV VEIER/FOTGJENGEROVERGANG	11

.....
Mark Eiendom A/S

.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

6.2	OMFANG	11
6.2.1	KJØREVEI – O_SKV2 OG FORTAU O_SF2, O_SF3	11
6.2.2	KJØREVEI – O_SKV1 OG FORTAU O_SF1, OSF3_ OG O_SF4 LANGS VEIEN	11
6.2.3	FELLESAVKJØRSEL – F_SKV3	11
6.3	GODKJENNING OG OVERTAKELSE	11
7.	VANN, AVLØP OG OVERVANN	12
7.1	VA–ANLEGG SOM KOMMUNEN SKAL OVERTA	12
7.1.1	OVERTAKELSE AV VANN- OG AVLØPSNETTET	12
7.1.2	GODKJENNING AV PLANER	12
7.2	ANSVAR FOR PLANLEGGING OG GJENNOMFØRING	12
7.2.1	TINGLYSING AV FRAMTIDIG GRAVERETTIGHETER PÅ EIENDOMMENE	12
7.3	STANDARD	12
7.4	GODKJENNING OG OVERTAKELSE	12
7.5	VANN- OG AVLØPSGEBYR	13
8.	SMÅBARN, NÆR- OG GRENDELEKEPLASSER	13
8.1	SMÅBARN-, NÆRLEKEPLASSER – BLK	13
8.1.1	ORGANISERING AV SMÅBARN- OG NÆRLEKEPLASS	13
8.1.2	FRIKJØP AV GRENDELEKEPLASSER	14
9.	BOLIGSOSIALE TILTAK	14
10.	FINANSIERING – FORDELING	14
10.1.1	REFUSJONSKRAV/FORSINKELSESRENTE	15
11.	RAMMETILLATELSE	15
12.	OFFENTLIG ETTERSYN	15
13.	TINGLYSING	15
14.	AVTALENS VARIGHET OG TVISTER	15
15.	VEDLEGG – OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET MHT MARK EIENDOM A/S	16
16.	VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG	17
16.1	EIENDOMSKART – OVERFØRING AREAL MELLOM HJEMMELSHAVERE/ FESTERE OG UTBYGGER	18
16.2	KART – FRAMTIDIG VANN OG AVLØPSNETT	19


Mark Eiendom A/S


Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

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. 985 266 905 Mark Eiendom A/S, Markveien 47-49, 9510 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 planid. 20160001 – Detaljplan C4 Alta sentrum med tilhørende fellesområder, spesialområde, veianlegg, jfr. gjeldende kommuneplanens arealdel, og delegert vedtak av 11.5.2017.

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. Planutvalgets vedtak av 11.5.17, sak 287/17
2. Kommuneplanens arealdel m/bestemmelser
3. Områdeplan for Alta sentrum vedtatt 10.12.12 oppdatert 26.5.15
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.

Mark Eiendom A/S

Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom 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 Utbyggingstakt/-volum og framdrift

4.1.1 Volum og framdrift ihht rekkefølgebestemmelsene

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

Område	Bygningstype	Antall	Framdrift
BKB1	Boenheter	25	Våren/ sommeren 2017
	Kontorer		
	Forretning		

Ovennevnte oppsett har innvirkning for når ulike krav skal være innfridd i form av økonomiske kompensasjon.

4.1.2 Rekkefølgebestemmelsene for Alta sentrum C4

Av rekkefølgebestemmelsens punkt 3.1 framgår det at infrastrukturen skal være på plass før det gis byggetillatelse for boligformål innenfor planområdet uavhengig av hvilket trinn som utbygges.

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.1 Byggetrinn BKB1-3 kan tillates bygd ut i ulike byggetrinn. Dette skal det redegjøres for i forbindelse med byggesaken.	
3.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt lekeplass a) Ifm. søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for forholdet til hovedvannledning. Løsningen detaljeres iht. retningslinjene. b) Det gis ikke brukstillatelse på nye boliger før BLK er realisert. c) Det gis ikke brukstillatelse for: a. o_SKV2 er bygd fram til BLK b. f_SKV3 er bygd c. o_SF3 er bygd fram til BLK d. o_SKV1 og o_SFI-2, 4 er bygd.	<i>Definisjon</i> Med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur forstås veg, vann- og avløpssystem, kraftforsyning, fortauer, avkjørsler, snødeponi mv. Jf. også bestemmelse 2.2.3 i Område-regulering for Alta sentrum. <i>Forholdet til hovedvannledning</i> Avstand mellom nytt bygg og hovedvannledning skal vurderes gjennom en geoteknisk vurdering. Det må sikres at evt. lekkasje ikke medfører fare for skade på bygningene på BKB1.

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

Forts 3.1 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.3 Forurensede masser a) Det skal foreligge en tiltaksplan for graving i, og håndtering av forurensede masser før gravearbeider innenfor gnr. 28 bnr. 201 og gnr. 28 bnr. 202 påbegynnes. b) Tiltaksplanen skal godkjennes av Alta kommune.	
3.1.4 Utomhusplan Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinns byggesøknad skal det foreligge godkjent utomhusplan for det aktuelle BKB-område hvor tiltak skal settes i verk.	
3.1.5 VAO-plan Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent VAO-plan for det aktuelle BKB-område hvor tiltak skal settes i verk. Denne skal hensynta forholdet til hovedvannledningen.	VAO-plan og hensynet til hovedvannledning
3.1.6 Stabilitet i grunnen a) Det tillates ikke iverksatt tiltak i planområdet før det foreligger dokumentasjon på at grunnforholdene er stabile (geoteknisk rapport). b) Detaljprosjektering av gravearbeider og fundamentering må utføres av geotekniker. Snitt/detalj av fundamentering langs hovedvannledning skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.	

Av ovennevnte oppsett reguleringsbestemmelsene som danner grunnlag for utbyggingen av området. I tillegg gjelder reguleringsbestemmelsene i områdereguleringen for Alta sentrum (planid: 20060011)

4.2 Tomtegrunn – disponering – økonomiske betingelser

4.2.1 Utbyggingskostnader for området

Tekst	Område	1		2		3					4		5		6		7		8	
		Totale anleggs-kostnader i kroner ekskl. mva		Opparb av bygg ekskl. mva		Herav fordelt på anlegg som kommunen skal overta vederlagsfritt					C		D		E		F		G	
		BKB inkl veier ol	A Kolonne 2 + 8	B	C	D	E	F	G	Totalt i 1000 kr C til G										
		Beløp i 1000 kr	Beløp i 1000 kr	Vann-anlegg i 1000 kr	Avløps-anlegg i 1000 kr	Vel-anlegg i 1000 kr	Grønt anlegg i 1000 kr	Kabel anlegg i 1000 kr												
1. Planleggingskostnader	Trinn 1	200	100	20	50	10	10	10	10	190										
Totalt 1. Planleggingskostnader		200	100	20	50	10	10	10	10	190										
2. Grunnundersøkelser	Trinn 1	250	150	20	20	20	20	20	20	190										
Totalt 2. Grunnundersøkelser		250	150	20	20	20	20	20	20	190										
3-Byggegrøp	Trinn 1	1 770	1 770																	
3-Opparb vei, gang- og sykkelvei	Trinn 1	850	250			600				600										
3-Asfaltering vei, gang-/sykkelvei	Trinn 1	800	50			700		50		750										
3-Opparb vann	Trinn 1	850	200	150	500					650										
3-Opparb avløp, overvannsledning	Trinn 1	470	120	350						350										
Totalt 3-Opparb vei, vann, avløp		2 970	620	500	500	1 300	50	-	-	2 350										
4- Vegbelysning	Trinn 1	315	45			250		20		270										
Totalt 4- Vegbelysning		315	45	-	-	250	-	20	-	270										
Totalt		5 505	2 685	540	570	1 830	80	50	-	2 820										

Erverv/planlegging og opparbeidelse av ovennevnte anlegg dekkes av utbygger. Kostnadene bygger på kostnadsoverslag i kolonne C til G vil danne grunnlag for beregning av hva som skal være med i beregningen av mva, jfr punkt 5.5. og 5.6.

Mark Eiendom A/S

Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

4.2.2 Overføring av areal mellom ulike hjemmelshavere/festere/

Gruppe	Gnr	Bnr	Hj. haver	Fester	Type areal	Bokstev	Overføring av areal til og fra									
							Alta kommune Gnr. 28 bnr.100	Alta kommune Gnr. 28 bnr.110	Alta kommune Fester Rangvist Holding	Alta kommune Fester Mark Eiendom	Alta kommune/ Rens og vask	Alta kommune/ Fester Sameie bykantene	Felles vei F-SKV3	Anal som drives av elærne av gnr28/201		
28-100	28	100	Alta kommune		Boligform	A1	-12				12					
28-100	28	100	Alta kommune		Boligform	A2	-176				176					
28-100	28	100	Alta kommune		Lekeareal	A3	-1 446									1 446
28-100	28	100	Alta kommune		Fellesvei	A4	-32							32		
Totalt 28-100							-1 666	0	0	188	0	0	0	32	1 446	
28-144	28	144	Alta kommune	Rangvist Holding A/S	Gangvei	B1	63			-63						
28-144	28	144	Alta kommune	Rangvist Holding A/S	Gangvei	B2				-13	13					
28-144	28	144	Alta kommune	Rangvist Holding A/S	Fellesvei	B3				-145				145		
Totalt 28-144							63	0	-221	13	0	0	145	0	0	0
28-201	28	201	Alta kommune	Mark Eiendom A/S	Gangvei	C1	57			-57						
28-201	28	201	Alta kommune	Mark Eiendom A/S	Gangvei	C2		11		-11						
28-201	28	201	Alta kommune	Mark Eiendom A/S	Fellesvei	C3				-23				23		
Totalt 28-201							57	11	0	-81	0	0	0	23	0	0
28-202	28	202	Alta kommune	Plana & Vask Ans	Gangvei	D1		396		-396						
Totalt 28-202							0	396	0	0	-396	0	0	0	0	0
28-250	28	250	Alta kommune	Sameie bykantene	Boligform	E1				51			-51			
28-250	28	250	Alta kommune	Sameie bykantene	Fellesvei	E2				-135				135		
Totalt 28-250							0	0	0	-84	0	-51	135	0	0	
Totalsum							-1 348	457	-221	26	-396	-51	335	1 446	0	0

Se kartet under punktene 16.1 og 16.2.

Ovennevnte oppsett bygger på de arealene som må overføres mellom ulike hjemmelshavere, jfr kartet under punkt 16.2.

A1 – Boligareal - ca 12 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.100 fradeles til utbygger og sammenføres med gnr.28 bnr.201 – Mark eiendom AS

A2– Boligareal - ca 176 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.100 fradeles til utbygger og sammenføres med gnr.28 bnr.201 – Mark eiendom AS

A3– lekeareal -ca 1446 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.100 fradeles til nytt gnr.28 bnr.(nytt bnr **A**) av kommunen. -

A4– Felles veiareal– ca 32 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.100 fradeles til nytt gnr.28 bnr.(nytt bnr **B**)

B1– Gangvei areal -ca 63 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.144 fradeles til Alta kommune og sammenføres med gnr.28 bnr.100

B2– boligareal– ca 13 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.144 fradeles til Mark eiendom og sammenføres med gnr.28 bnr.201 – Mark eiendom AS

B3– Felles veiareal– ca 145 m² –

Arealet som er på gnr.28 bnr.201 fradeles til nytt gnr.28 bnr.(nytt bnr **B**).

C1– Gangvei areal -ca 57 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.144 fradeles til Alta kommune og sammenføres med gnr.28 bnr.100.

C2– Gangvei areal -ca 11 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.201 fradeles til Alta kommune og sammenføres med gnr.28 bnr.110.

C3– Fellesvei areal -ca 23 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.201 fradeles til nytt gnr.28 bnr.(nytt bnr **B**)

Mark Eiendom A/S

Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

D1- Gangvei areal -ca 11 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.202 fradeles til Alta kommune og sammenføres med gnr.28 bnr.110 – Alta kommune.

E1- boligareal- ca 51 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.250 fradeles til Mark eiendom og sammenføres med gnr.28 bnr.201 – Rens og vask AS.

E2- Fellesvei areal -ca 135 m²

Arealet som er på gnr.28 bnr.250 nytt gnr.28 bnr.(nytt bnr B)

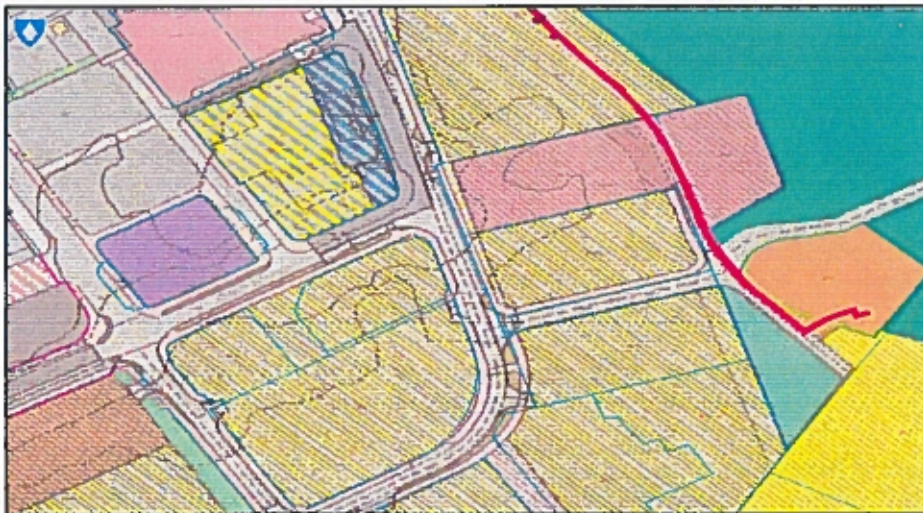
4.2.2.1 Festetomter – justering av areal og festeavgift

Kommunen er hjemmelhaver til alle arealene men som er bortfestet til de som står oppført som festere i punkt i 4.2.2. Utbygger må stå for alle kostnader med fradeling, oppmålingsforretninger og tinglysingsutgiftene. Festerne til henholdsvis gnr.28 bnr.144 Rønqvist Holding A/S, gnr.28 bnr.202 Rens og Vask AS og Sameiet bykanten må kontaktes av utbygger for overføring av festearealene, jfr punkt 4.2.2.

4.3 Oppgjøret og prisen mht disse arealene må skje før utbygging av området kan iverksettes. Prisen vil bli tilpasset tidspunktet for overføringen av arealet. Festeavgiftene justeres etter at arealene er overført. Alternativ oppvarming- Fjernvarmeanlegg


Utbygger vil utarbeide alternative planer for oppvarming av leilighetene. Ihht. områdeplanen for Alta sentrum (planid:20060011 punktene 2.2.3 Spesifikke krav og 2.5 Energiforsyning stilles det krav om tilrettelegging for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ved nybygging med Brav over 300 i planområdet er det krav om tilrettelegging for vannbåren varmeanlegg som muliggjør utnyttelse av fjernvarme, jfr vedtekter om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg på sentrum og Alta sentrum. (Se kommunestyrets vedtak av 22.6.2009, samt PBL § 27-5 og vedlegg 8 til kommuneplanen. Tilretteleggingen skal skje ihht. kartet under punkt 4.3.1

4.3.1 Kart over området



Den **rode** markeringen representerer fjernvarmeanleggets ledningsnett


.....
Mark Eiendom A/S


.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

5. ANSVARSFORDELING – FELLES-, SPESIALOMRÅDER OG TEKNISKE ANLEGG

5.1 Allment

Utbygger forestår alt arbeid i tilknytning til planlegging, prosjektering og utbygging av feltet med tilhørende kommunaltekniske anlegg som vei, vann-, og avløpsanlegg mm. 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 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.

5.3 Organisering av fellesareal/funksjoner

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for framtidig organisering av drift og vedlikehold av lekeplassen (FL1).

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 ansvaret for drift og vedlikeholdsansvaret for framtiden tilligge utbygger.

5.4 Overdragelse av anlegg/tomteareal

Kommunen overtar arealene som framkommer av punkt 4.2.2 og kartet under punkt 16.2.

Anlegg som skal overtas av kommunen, overdras vederlagsfritt til kommunen uten heftelser 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.

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, dvs Kr.282.000 med basis i kostnadene under punkt 4.2.1. 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

.....
Mark Eiendom A/S

.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

skal legges fram for kommunen straks det foreligger. Mangel på godkjent dokumentasjon og garanti medfører at anleggene ikke overtas av kommunen. Tinglysingen med 1. prioritets pant på gnr. gnr.28 bnr.201 med tilsammen Kr.282.000 Utbygger dekker kostnadene med tinglysing. Eventuell garantistillelse framlegges før igangsettelse av anleggsarbeidene.

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 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.

5.7.2 Fiberanlegg til anlegget.

Utbygger bør tilrettelegge at flere kabelselskap kan for framtiden tilby fibernet til framtidige brukere/leieboere.

5.8 Overskuddsmasse

Utbygger er ansvarlig for forsvarlig deponering av overskuddsmasser. Plan oversendes til kommunen for godkjenning.

5.9 Forurensende masser

Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen, jfr rekkefølgebestemmelsens punkt 3.1.3.

5.10 Riggplan og transportplan

Riggplanen skal vise riggplass ved bygging av anlegget. Lekearealet kan ikke benyttes som riggområde.

I tillegg skal det utarbeides transportplanen for inn- og uttransport av materiell og masser langs offentlige veier til anlegget


Planen må etter at den er utarbeidet forelegges avd. for kommunalteknikk for *godkjenning før igangsettelse av arbeidet*. Godkjent planer skal være en del av byggesøknaden.

6. VEIANLEGG

6.1.1 Standard

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

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.



Mark Eiendom A/S



Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

6.1.2 Veinorm

Veianleggene skal utformes i tråd med kommunestyrets vedtak av 23.11.2016 og planutvalgets vedtak av 25.1.2017. Arbeidet 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.

6.1.3 Veilysnorm

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

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

6.1.4 Skilting av veier/fotgjengerovergang

Utbygger er ansvarlig for tilrettelegging og bekostning mht skilting av nye veier/fotgjengerovergang. Type skilt og merkning avklares nærmere med avd. for kommunalteknikk.

6.2 Omfang

6.2.1 Kjørevei – o_SKV2 og fortau o_SF2, o_SF3

Ved utbyggingen av området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 3.1.2. Utbygger planlegger, opparbeider og bekoster opparbeiding av vei, fortau langs veiene og gangfelt over til o_BLK. Fortau o_SF3 skal opparbeides fram til O_BLK – Lekeareal.

Asfaltering av kjøreveien og fortau skal gjennomføres 1. barmarkssesong.

6.2.2 Kjørevei – o_SKV1 og fortau o_SF1, o_SF3 og o_SF4 langs veien

Ved utbyggingen av området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 3.1.2 C. Utbygger erverver, fradeler, planlegger, opparbeider og bekoster opparbeiding av vei og fortau langs veien.

Asfaltering av kjøreveien og fortau skal gjennomføres 1. barmarkssesong

For øvrig skal de øvrige punktene i rekkefølgebestemmelsene opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse til 1. bygg.

6.2.3 Fellesavkjørsel – f_SKV3

Ved utbyggingen av området vises det til rekkefølgebestemmelsens punkt 3.1.2 C. Utbygger erverver, fradeler, planlegger, opparbeider og bekoster opparbeiding av vei og fortau langs veien. Framtidig drift- og vedlikehold dekkes av gnr.28 bnr.250 (BKB2), gnr.28 bnr.144 (BKB3) og gnr.28 bnr.201 (BKB1 i fellesskap ihht rekkefølgebestemmelsens punkt 5-1b. Drifts- og vedlikeholdsplikten tinglyses på ovennevnte eiendommer.

For øvrig skal de øvrige punktene i rekkefølgebestemmelsene opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse til 1. bygg.

Asfaltering av kjøreveien og fortau skal gjennomføres 1. barmarkssesong

6.3 Godkjenning og overtakelse

Plan for anlegg skal godkjennes av kommunen ved kommunalteknisk anlegg før igangsettelsestillatelse kan gis. Mellom igangsettelsestillatelse og brukstillatelse skal kommunale vann- og avløpsanlegg være i drift.



Mark Eiendom A/S



Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

Utbygger/ansvarlig søker skal innkalle til driftsklar befaring/ overtakelsesforretning når han finner det aktuelt. Utbygger sender dokumentasjon til Alta kommune kommunalteknisk virksomhet for godkjenning i god tid før overtagelsesforretning.

Anleggene skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for den bebyggelse de betjener. Det skal holdes egen ferdigbefaring. Utbygger/ansvarlig søker innkaller til ferdigbefaring. Eventuelle feil/mangler/restarbeider som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen nærmere fastsatt frist, og før anleggene overtas.

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

7. VANN, AVLØP OG OVERVANN

7.1 VA-anlegg som kommunen skal overta

Kostnadene med VA anleggene som kommunen skal overta iht punkt 4.2.1 og punkt 16.2 mht vann, avløp og overvann justeres etter at anbud er innhentet.

7.1.1 Overtakelse av vann- og avløpsnett

Utbygger planlegger, opparbeider, omlegger og finansierer alle anlegg for vann, avløp, spillvann og overvann inntil til et gitt tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett, jfr kartet under punkt 16.3.

Etter at anleggene er opparbeidet og godkjent av kommunen overtar kommunen anleggene vederlagsfritt. Videre overtar kommunen framtidig drifts- og vedlikeholdsansvaret for den del som skal være offentlig.

7.1.2 Godkjenning av planer

Begge parter skal ha godkjent detaljplaner før anbud innhentes.

Anbudsdokumenter skal oppdeles i henhold til under punkt 4.2.1. 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 vei, vann-/avløpsledning med tilhørende innretninger over nevnte eiendommer.

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

.....
Mark Eiendom A/S

.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

gjennomføres før midlertidig brukstillatelse innvilges. I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for oppføring av 1. bygg skal det følge undertegnet overleverings-protokoll. 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/spyling, trykkprøving og desinfisering av vannledninger er godkjent.
- Vannledninger med dimensjon større eller lik 100 med mer er rensset med rensplugger, øvrige vannledninger er spylt. I dette inngår også kloring av anlegget.

Ansvarlig søker samler og sender sluttdokumentasjon i en forsendelse til Alta kommune kommunalteknisk virksomhet for godkjenning, jfr Alta kommunes VA norm, veinorm og veilysnorm.

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.

Godkjenningen av anleggene skal følge med søknaden om midlertid brukstillatelse for boligene.

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 iht regelverket selv påkoste tilknytning og tilknytningsgebyr for både vann- og avløp.

8. SMÅBARN, NÆR- OG GRENDELEKEPLASSER

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 4.2.1 og vedlegg 8 i kommuneplanens arealdel. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for den første boligen i de aktuelle feltene.

8.1 Småbarns-,nærlekeplasser– BLK

Opparbeidelsen av lek og friområder skal skje i tråd med kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Med opparbeidelse av småbarns- nærplassen vises det til planbeskrivelsens punkt 5.3. om opparbeidelse av lekeplass på taket. Planlegging, opparbeidelse og bekostning av plassen utføres av utbygger. Alternativt organisering mht drift/vedlikehold av anleggene kan utbygger organisere iht punkt 8.1.1.

8.1.1 Organisering av småbarns- og nærlekeplass

Utbygger er ansvarlig for å finne en løsning for organisering av drift og vedlikeholdsansvaret for småbarns- og nærlekeplassen, jfr. kommuneplanens arealdel punkt 4.2.

Nærlekeplassen skal opparbeides og bekostes av utbygger. Anlegget bygges iht kommunens lekeplassnorm. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og et av

.....
Mark Eiendom A/S

.....
Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

ovennevnte alternativene må være avklart før det gis midlertidig brukstillatelse for de aktuelle boenhetene i bygget.

8.1.2 Frikjøp av grendelekeplasser

Område	Tekst			Totalt i kr
		Ant bo- enheter	Grende- leke- plass	
BKB1	Boenheter	25	5 750	143 750
Totalsum		25		143 750

Utbygger skal bidra til utbygging av grendelekeplasser i kommunen ved innbetaling av en forholdsmessig andel tilsvarende kr 5.750- pr. boenhet i 2017) for grendelekeplass, jfr. Kommunestyrevedtak 21.09.09 (sak 66/09).

Med basis i ovennevnte vil totalbeløpet pr dato utgjøre Kr.143.750 for utbygging av området i 2017 priser.

Bidraget vil bli tilpasset antallet boenheter som bygges og prisene som måtte være på tidspunktet for innvilgelse av *midlertidig brukstillatelse* for den første bolig i området.

Faktura vil bli utskrevet når *søknad om midlertidig brukstillatelse* som fremmes for bygningsmyndighetene. Utbygger forutsettes å ta kontakt med kommunen v/ASU for utstedelse av faktura før søknaden blir sendt inn til bygningsmyndighetene

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 inntil 20 % av tomter/leilighetene for videresalg/-formidling til egne ansatte eller andre prioriterte grupper iht. kommunens boligsosiale handlingsplan.

10. FINANSIERING – FORDELING

Punkt	Tekst	Totalt Beløp i kroner 2017 priser	Innbetaling til kommunen
.8.1.2	Nær- og grendelekeplass	143 750	1. boenhet med midlertidig brukstillatelse
	Totalt tilkommunen	143 750	

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.

Mark Eiendom A/S

Alta kommune

Utbyggingsavtale mellom Mark Eiendom A/S og Alta kommune

Utbygger må gi beskjed til kommunen før søknad om midlertidig brukstillatelse for det 1. bygget sendes til bygningsmyndighetene, slik at kommunen kan utarbeide og sende faktura til utbygger. Kopi av innbetalingen skal følge søknaden om midlertidig brukstillatelse til bygningsmyndighetene. Ovennevnte beløp justeres med de prisene som måtte være på det tidspunkt det søkes om midlertidig brukstillatelse for den første boligen.

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.

13. TINGLYSING

Etter at denne avtalen er inngått kan Alta kommune sørge for at foreliggende avtale tinglyses med heftelse på gnr.28 bnr.201. Panteheftelsen vil tilsvare det beløpet som framkommer med basis i punkt 5.6 og 7.1. Utbygger dekker kostnaden i forbindelse med fradeling og tinglysingen. I den grad utbygger legger fram et bankgaranti ihht punkt 5.6 vil det erstatte tinglysing av heftelsen på gnr 28 bnr.201.

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 ²¹ juni 2017



Mark Eiendom A/S
v/Leif Johanson

Alta, den ²¹ juni 2017



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



Mark Eiendom A/S



Alta kommune

**15. VEDLEGG – OPPLYSNINGER FRA BRØNNØYSUNDREGISTERET
MHT MARK EIENDOM A/S**



Brønnøysundregistrene

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer: 985 266 905
 Navn/foretaksnavn: MARK EIENDOM AS
 Organisasjonsform: Aksjeselskap
 Forretningsadresse: Markveien 47-49
 9510 ALTA
 Kommune: ALTA
 Postadresse: Postboks 1334
 9505 ALTA
 Registrert i Enhetsregisteret: 20.01.2003
 Stiftelsesdato: 10.01.2003
 Daglig leder/ adm.dirigertari: Leif Johanson
 Vedtektfestet formål: Utleie av verkstedlokaler og kontor.
 Virksomhet/bransje: Utleie av verkstedbygg og kontorlokaler.
 Næringskode(r): 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers

Sektorkode: 2100 Private aksjeselskaper m.v.
 Særlige opplysningen: Registrert i Foretaksregisteret
 Registrert i Merverdilvgiftregisteret
 Frivillig registrering i Merverdilvgiftregisteret:
 - Utleier av bygg eller anlegg
 Sist innsendte årsregnskap 2015

Styre:
 Styrets leder: Leif Johanson
 Styremedlem: Dan Randa
 Beate Gunnes
 Signatur: Styrets medlemmer hver for seg.

Prokura: Daglig leder alene.
 Revisori: Godkjent revisjonselskap

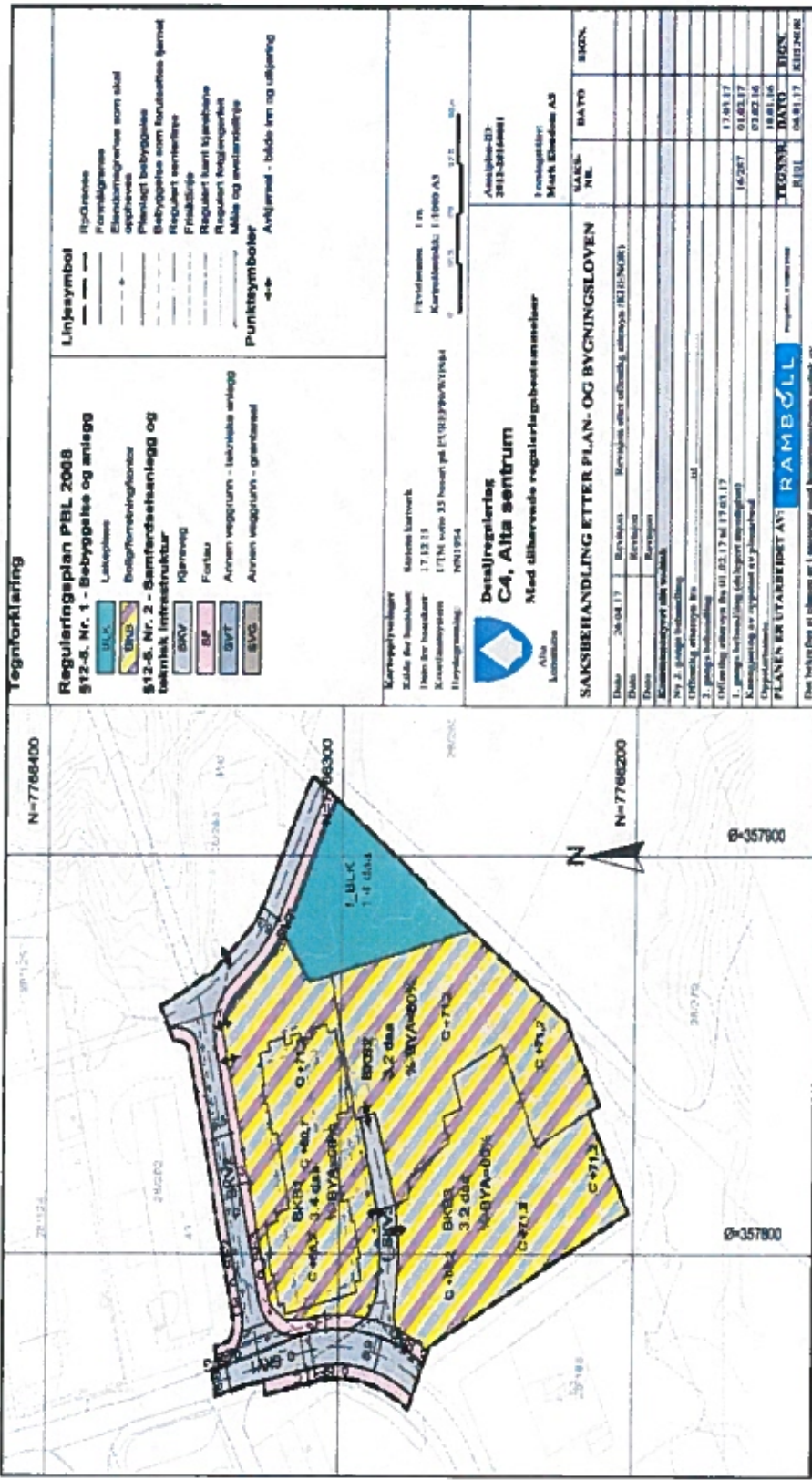
Regnskapsfører: Øystein Arvola AS
 Org.no 962 990 746
 Feljan 15A
 1394 NESBRU
 Autorisert regnskapsførerelskap
 Organisasjonsnummer 911 711 818
 REGNSKAP OG RÅDGIVNING ALTA AS
 Løkkeveien 9
 9510 ALTA

Mark Eiendom A/S

Alta kommune

16. VEDLEGG – KART OVER ULIKE ANLEGG

Plankart – Planid: 20160001

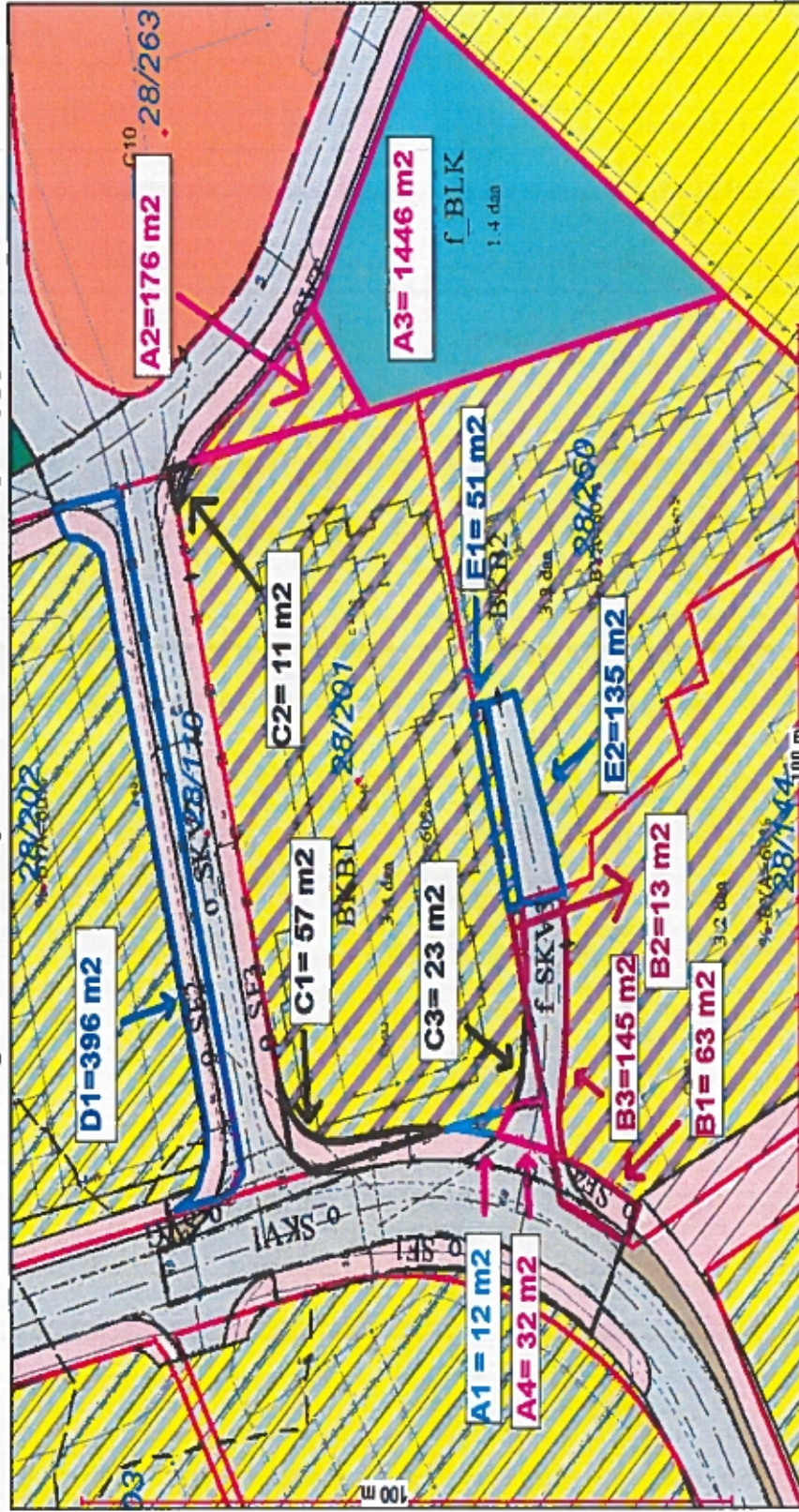


Handwritten signature

Alta kommune

Mark eiendom A/S

16.1 Eiendomskart – Overføring areal mellom hjemmelshavere/ fester og utbygger

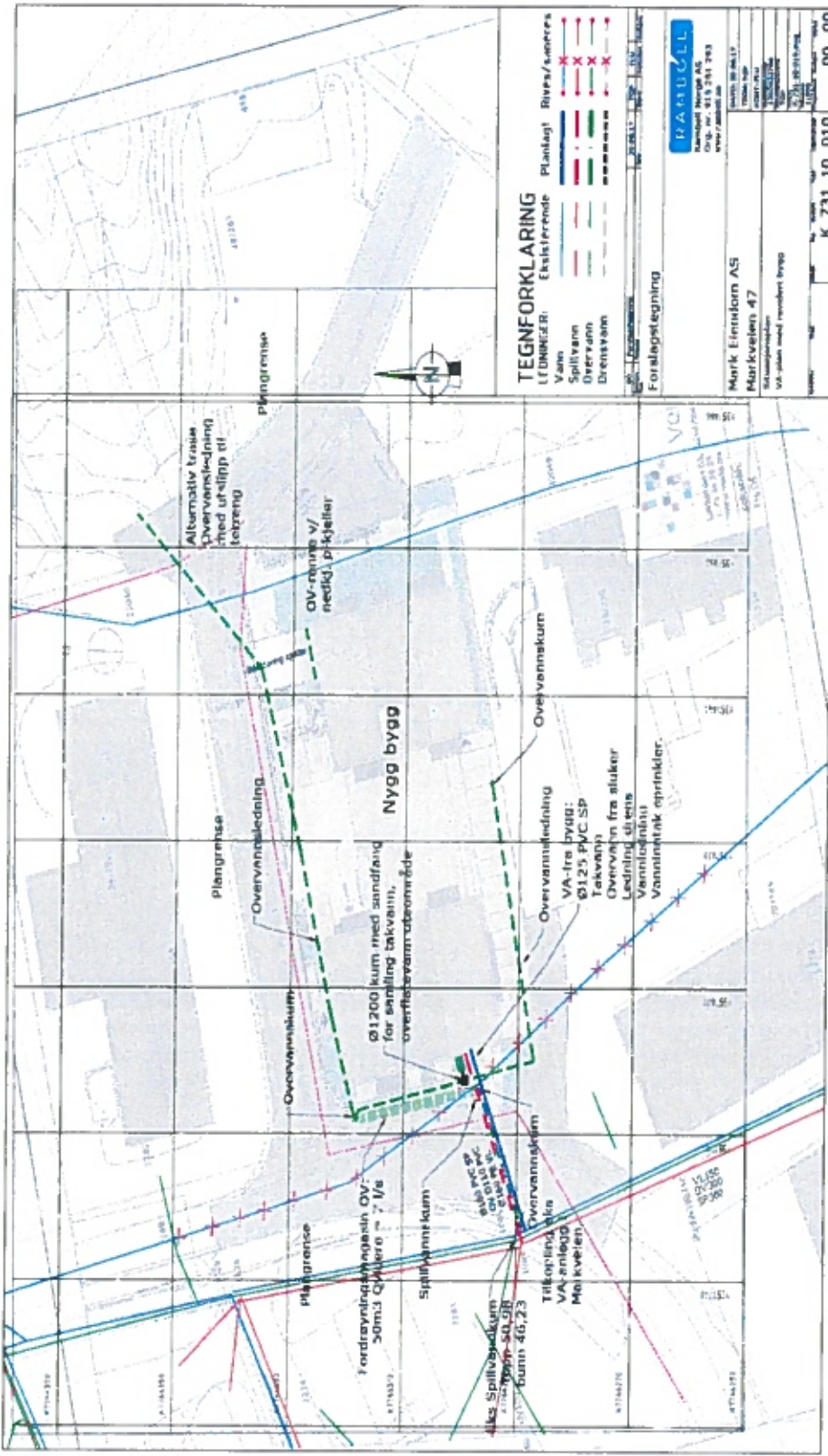


Av ovennevnte framgår de arealene som må overføres mellom Alta kommune med ulike fester og Mark Eiendom A/S. Utbygger avtaler med andre fester innenfor reguleringsplanen. Videre vises det i den forbindelse til punkt 4.2.2. mht nødvendige fradelinger i forholdet mellom utbygger, andre fester av kommunal grunn og kommunen og på gnr. 28 bnr. 100, 110, 144, 201, 202, 250

Mark eiendom A/S

Alta kommune

16.2 Kart – Framtidig vann og avløpsnett



Det vises til punktene 7 mht forutsetninger om tilkobling til offentlig VA anlegg og overtakelse av veianlegg.


Mark eiendom A/S


Alta kommune

X