

Saksnr.: 2019/65091
Saksbehandler: Ståle Øvrebø
Plannr.: 63190000
Gnr./bnr.:107/565



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR ESPEHAUGEN - FELT IL6

Utbygger: Heldal Næring AS

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

- Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/Byrådet – heretter kalt BK
- og
- Heldal Næring AS, organisasjonsnummer 980 706 761, eier og utbygger av gbnr 107/565, heretter kalt Utbygger.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE OG FORMÅL

Avtalen gjelder utbygging av felt IL6 i reguleringsplan for Espehaugen, plan nr 63190000, godkjent av Bergen bystyre den 26.04.2017.

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av ny offentlig infrastruktur i form av grønnstruktur og ulike veiltiltak i planområdet, jf. nedenfor under pkt 4. Utbyggers plikter etter avtalen er å bidra til tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til BK, jfr avtalens pkt 5. BK skal være byggherre for de offentlige tiltakene nevnt under avtalens pkt 4, 1. avsnitt.

3. HJEMMEL

Utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.06.2019 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i BK, jfr pbl § 17-2.

4. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Utbyggingsavtalen oppfylder Utbyggers ansvar for rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som gjelder offentlige infrastrukturtiltak i form av:

- Vegkobling Espehaugen/Espelandsvegen,
- gang- og sykkelstier,
- gangveg,
- sykkelveg,
- kollektivholdeplasser,
- fellesvei fra offentlig veg til og med avkjørsel til eget felt/eiendom,

jf. pkt 2 ovenfor og reguleringsbestemmelsene §§ 3.2.3 og 3.2.4.

Videre oppfyller utbyggingsavtalen reguleringsplanen rekkefølgebestemmelse i § 3.3 om sikret opparbeidelse av «-Fylkesveg, vegstrekning fra vegkryss III til vegkryss IV i Kommunedelplan for Birkeland, Liland Adland og Espeland, plan-ID 61020000».

Begrepet «sikret gjennomført» anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med BK, jfr reguleringsbestemmelsene § 3.1.1.

5. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

5.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag for å oppfylle reguleringsbestemmelsene slik dette er nærmere definert i pkt 4 ovenfor. Anleggsbidraget ytes som et kontantbidrag.

Anleggsbidraget fastsettes ved å legge til grunn antall m² BRA (inkludert parkering) som fremgår av rammetillatelse datert 21.04.2020 (sak 202005158), 2610 m². Samlet pris per m² BRA er kr 479,-. Det totale anleggsbidraget blir dermed kr 1 250 190,-.

Anleggsbidraget for den delen som gjelder planområdet Espehaugen, utgjør kr 438 480,-. Anleggsbidraget for den delen som fjelder fylkesvegen kryss III-IV utgjør kr 811 710,-.

Beregning av anleggsbidraget fremgår av **vedlegg 1**.

5.2 Sikkerhetsstillelse

Anleggsbidraget som gjelder fylkesvegen kryss III-IV, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal være sikret med bankgaranti pålydende kr 1 500 000,- før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Bankgaranti følger avtalen som vedlegg 2. Garantiens løpetid er den samme som avtalens løpetid. Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, returneres bankgarantien til utsteder.

Anleggsbidraget for den kommunale infrastrukturen skal også være sikret med bankgaranti pålydende kr 500 000,- før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Alternativt kan anleggsbidraget kr 438 480,- innbetales kontant før saken oversendes byrådet. Hvis avtalen ikke skulle bli godkjent, vil beløpet bli tilbakebetalt.

5.3 Nødvendig arbeidsreal

Utbygger stiller nødvendig areal til disposisjon som arbeidsområde i anleggsperioden, med inntil 4 m fra kant regulert fortau o_GG2, beroende på terrengets utforming.

6. KOSTNADSGRUNNLAG

Anleggsbidraget innenfor planområdet Espehaugen er beregnet med grunnlag i kostnadsoverslag utarbeidet av hhv. Sweco, datert 31.03.2020 (opparbeidelse) og udatert verdivurdering motatt fra HR Prosjekt den 19.06.2020 (grunnerverv). Totale kostnader til offentlig infrastruktur i planområdet slik dette er nærmere definert i pkt 4 ovenfor er beregnet til kr 7 550 416,- ekskl. mva, inkludert erverv, jf. **vedlegg 1**.

Anleggsbidraget utenfor planområdet er beregnet med grunnlag i kostnadsoverslag utarbeidet av hhv. Sweco, datert 22.12.2020 (opparbeidelse) og verdivurdering mottatt fra HR Prosjekt, den 08.02.2021 (grunnerverv), jf. **vedlegg 1**.

7. FORFALL OG OPPGJØR AV ANLEGGSBIDRAGET

Anleggsbidraget for den offentlige infrastrukturen i planområdet Espehaugen, pålydende kr 438 480,- forfaller ved søknad om midlertidig brukstillatelse. Utbygger skal underrette BK v/Bymiljøetaten - Gjennomføringsavdelingen om slik søknad. BK sender deretter umiddelbart faktura for beløpet.

Anleggsbidraget for fylkesvegen kryss III-IV forfaller ved anleggsstart for vegstrekningen.

Anleggsbidragene justeres på forfallstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr mars 2020 for Espehaugen, og indeksen pr desember 2020 for fylkesvegen.

8. BKs PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 Innkreving anleggsbidrag

BK regner ut anleggsbidraget iht pkt 5.1 ovenfor, og sender ved forfall faktura til utbygger.

8.2 Byggherre

BK er byggherre for kommunale infrastrukturtiltak i reguleringsplanen, som ikke gjennomføres av utbygger. Nødvendig areal til offentlig veigrunn erverves av BK.

8.3 Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres og opparbeides i samsvar med krav i reguleringsplan nr. 63190000.

8.4 Ferdigstillelse

Ferdigstillelse av reguleringsplan Espehaugens offentlige tiltak er ikke et vilkår for at utbygger kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Fremdriften og ferdigstillelse vil langt på vei styres av finanseringen av tiltakene og rekkefølgen av utbyggingen innenfor planområdet. Ut over dette står BK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal opparbeides, med bakgrunn i en vurdering av tiltakenes funksjon, samt praktiske og økonomiske forhold.

9. AVTALENS VARIGHET

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver fremtidig utbygging på gbnr 107/565, frem til

partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2040.

10. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK. BK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan eksempelvis være svekkelse av BKs sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

11. MISLIGHOLD

11.1 Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

11.3 Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens pkt 5.4 betales rente iht forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976 nr. 100.

12. TVIST

Rettstvister vedrørende denne avtale skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som verneting.

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jfr bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, vedtatt 20.06.2019. Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jfr. plbl. § 17-4, 2. ledd.

14. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i ett originaleksemplar som oppbevares av BK, med kopi til Utbygger. Avtalen scannes og arkiveres av kommunen.

15. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på følgende adresser:

Bergen kommune
Bymiljøetaten/Gjennomføringsavdelingen
Pb 7700
5020 Bergen (Merkes med sak 2019/65091)

Heldal Næring AS
Straumeveien 206
5151 Straumsgrend

16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Beregning av anleggsbidrag
2. Bankgaranti fylkesvegen
3. Ev. bankgaranti kommunal infrastruktur

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato

Bergen kommune
v/Thor Haakon Bakke

Bergen 23/3-21

Sted/dato

Magne Heldal

Heldal Næring AS
v/Magne Heldal

