



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE INNENFOR OMRÅDEPLAN PARADIS FELT BB3, Eikåsen 1

Utbygger: Høyanger Invest AS

Handwritten signature or mark in blue ink.

1. Parter og fullmakter

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/Byrådet - heretter betegnet BK

og

Høyanger Invest AS, organisasjonsnummer 916 665 350 – heretter betegnet HI

og

Hordaland Fylkeskommune v/Statens Vegvesen, organisasjonsnummer 971 032 081 - heretter betegnet SVV

2. Geografisk område

Utbyggingsavtalen er knyttet til gnr. 12, bnr. 72, benevnt som byggeområde BB3 i områdeplan for Paradis Sentrum, Plan Id 1201_60760000, vedtatt av Bergen bystyre den 19.11.2014, sak 280-14. Detaljplan Eikåsen 1 med Plan Id 62230000 ble godkjent av Bystyret den 25.03.14, sak 78-14.

3. Hjemmel

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, kapittel 17 om utbyggingsavtaler og Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.03.07 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. plan- og bygningsloven § 17-2.

4. Formål - forholdet til rekkefølgebestemmelser

Utbyggingsavtalens formål er å regulere finansiering og opparbeiding av felles infrastruktur, i samsvar med rekkefølgekrav i områdeplanen og detaljreguleringsplanens bestemmelser.

Infrastrukturiltakenes omfang og det forhold at flere utbyggingsområder har felles krav om å opparbeide tiltakene, gir behov for at BK koordinerer finansiering, planlegging og gjennomføring av tiltaket.

Det vises her til områdeplanens bestemmelser pkt. 3.1, om hvilke felles infrastrukturiltak innenfor planområdet som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse, jf mindre endring av rekkefølgebestemmelsene godkjent av Byrådet den 5.10.2017, sak 1273/17.

Når det gjelder rekkefølgekrav i detaljreguleringsplanen om opparbeiding av fortau i Eikåsen, er det vurdert at regulert løsning med fortau nederst i Eikåsen bør flyttes fra østsiden til vestsiden av Eikåsen. Dette for å lede fotgjengere naturlig til fotgjengerfeltet som er etablert i Sandbrekkeveien. Endringen er innarbeidet i pågående prosess for detaljregulering av hovedvegssystemet i områdeplan for Paradis, ArealplanID- 65020000.

Partenes forpliktelser i utbyggingsavtalen er knyttet til foreslått endring, som forutsettes vedtatt i løpet av 2. eller 3. kvartal 2018.

Ved inngåelse av denne utbyggingsavtale oppfylles rekkefølgebestemmelsens vilkår for igangsettingstillatelse. Det vises her til bestemmelsene i områdeplanen punkt 1.12. og detaljplanen pkt. 3.1.5. Det er der fastsatt at rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være «sikret opparbeidet», anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføring av tiltaket i henhold til denne.

5. Utbyggers plikter etter avtalen

5.1. Anleggsbidrag

HI skal yte et anleggsbidrag på 6,0 mill kr. knyttet til byggeområde BB3 til opparbeidelse av infrastrukturtiltakene nevnt i områdeplanens bestemmelse pkt. 3.1 og detaljplanens pkt. 3.1.4.

Anleggsbidraget skal dels ytes som et kontantbidrag.

5.2. Grunnlag for beregning av anleggsbidraget

Anleggsbidraget er beregnet med grunnlag i kostnadsanslag utarbeidet av Statens Vegvesen, der tiltakene er anslått til en samlet kostnad på 280 mill kr. eks. mva. Det er avklart at Byvekstavtalen skal finansiere 50 % av kostnadene ved fylkeskommunale veiltak, og at resterende kostnader på 170 mill kr. ved fylkeskommunale og kommunale tiltak skal finansieres gjennom utbyggingsavtaler.

Kostnadene ved opparbeidning av infrastrukturtiltakene er fordelt på et anslått utbyggingspotensial innenfor områdeplanen på 110 000 m² BRA.

BB3 har i henhold til søknad om rammetillatelse 3887 m² BRA.

Oversikt over kostnadsanslag, fordeling og beregning av anleggsbidrag dat.27.3.2018 følger som vedlegg 1, 2, og 3.

5.3 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr. 1. kvartal 2016.

5.4. Forfall og oppgjør

5.4.1. Forfall ved søknad om igangsettingstillatelse

Kontantbidraget forfaller til betaling den 17.4.2018.

BK sender faktura, inkludert indeksregulering fra beregningstidspunktet til forfallstidspunktet når avtalen er signert utbygger.

6. Bergen kommunes plikter etter avtalen

6.1. Planlegge og koordinere gjennomføring

De fleste veiltiltakene innenfor områdeplan for Paradis er fylkesveier, og opparbeiding av disse skal skje i regi av Hordaland Fylkeskommune v/Statens Vegvesen (SVV).

BK og SVV samarbeider om planlegging og gjennomføring av kommunal og fylkeskommunal felles infrastruktur innenfor områdeplan for Paradis. BK koordinerer i tillegg planlegging og gjennomføring opp mot de private utbyggingsprosjektene og mot vann- og avløpsetaten.

6.2. Opparbeidelse av Eikåsen, inkludert nytt fortau på vestsiden

BK skal opparbeide kommunal vei, KV 7, slik den er vist i forslag til detaljreguleringsplan, ArealplanID- 65020000. BK skal også opparbeide fortau, FT20, på vestsiden av Eikåsen.

Opparbeidelse av fortau innebærer behov for erverv av grunn. Dersom det oppnås minnelig avtale med grunneier vil opparbeiding av fortauet kunne starte i tilstrekkelig tid sett i forhold til HIs planlagte tidspunkt for søknad om ferdigattest.

Dersom det ikke oppnås minnelig avtale, må arealene erverves gjennom en ekspropriasjonsprosess, som først kan starte når planforslag med ArealplanID-65020000 er vedtatt. BK er ikke ansvarlig dersom erverv ikke er gjennomført i tilstrekkelig tid i forhold HIs søknad om ferdigattest/brukstillatelse.

Dersom fortau FT20 ikke er opparbeidet før HI skal søke om ferdigattest, må HI i stedet søke om midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet vedrørende fortau.

6.3. Tidspunkt for opparbeiding av øvrige tiltak

BK og SVV forplikter seg i fellesskap til å opparbeide øvrige rekkefølgetiltak omfattet av denne avtalen så snart følgende forhold er oppfylt;

- Tiltaket er finansiert gjennom utbyggingsavtaler og Byvekstavtalen
- Opparbeiding står for tur i samsvar med gjennomføringsplan, if vedlegg 4.

BK og SVV kan gjøre endringer i planlagt rekkefølge dersom praktiske og/eller økonomiske grunner tilsier at endret rekkefølge er mer hensiktsmessig.

6.3. Beregne og innkreve kontantbidrag

BK skal stå for beregning og innkreving av kontantbidragene, jf. pkt. 5.1, 5.3. og 5.4.

Mottatt kontantbidrag overføres Hordaland Fylkeskommune v/SVV tilsvarende det økonomiske omfang i avtaler mellom SVV og entreprenører om opparbeiding av tiltakene.

7. Reforhandling

Dersom det blir vedtatt endringer av områdeplan for Paradis og/eller detaljreguleringsplanen på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, har partene rett til å reforhandle avtalens punkt 5.1.

Vesentlighetsvurderingen skal sees i forhold til avtalens økonomiske forutsetninger samlet sett, og ikke i forhold til den enkelte endring isolert.

8. Avtalens varighet

Denne avtalen gjelder til alle parter har oppfylt sine plikter i henhold til avtalen.

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2035.

9. Transport av avtalen

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

10. Mislighold

10.1. Reklamasjon

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

10.2. Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan en annen 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.

10.3. Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht pkt. 7.4. betales rente iht lov av 17. des. 1976 nr. 100.

11. Tvist

Rettstvister vedrørende denne avtales inngåelse eller oppfyllelse, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som verneting.

12. Vedtak av kompetent myndighet

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler ligger til Byrådet, jf bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07.

13. Eksemplarer av avtalen

Denne avtale undertegnes i 1 eksemplar som oppbevares av BK.

14. Meddelelse og korrespondanse

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

- Bergen Kommune
Etat for utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen
- Høyanger Invest AS
v/Frode Øren
Pb 23
6991 HØYANGER

15. Vedlegg til avtalen

1. Samlet kostnadsanslag Paradis dat. 21.3.2016
2. Kostnadsfordeling Byvekstavtale og utbyggingsavtaler dat. 21.3.2016
3. Beregning av anleggsbidrag Høyanger Invest dat. 27.2.2018
4. Gjennomføringsplan – Etapper og framdrift dat. 10.3.2017
- 5.. Firmaattest som viser Hls signatur
6. Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommene

16. Partenes underskrifter

<u>Bergen 25.01.18</u> Sted/dato	<u>Høyanger 08.03.18</u> Sted/dato	<u>Bergen 25/4-18</u> Sted/dato
<u>[Signature]</u> Bergen Kommune	<u>[Signature]</u> Høyanger Invest AS	<u>[Signature]</u> Hordaland Fylkeskommune v /SVV