

Dato: 5. mai 2010

Byrådssak 1196/10

Byrådet

Årstad, gnr. 163, bnr. 7. Fremforhandlet utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og Studentsamskipnaden i Bergen om ansvar for finansiering og gjennomføring av felles teknisk og grønn infrastruktur.

KEBE BBY-5120-200720658-122

Hva saken gjelder:

Saken gjelder utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og Studentsamskipnaden i Bergen (SiB), signert av SiB den 24. februar 2010. Avtalen regulerer partenes ansvar for finansiering og gjennomføring av felles teknisk og grønn infrastrukturtiltak som reguleringsplan "Del av Møllendal vest" har rekkefølgekrav om. I samsvar med plan- og bygningsloven § 64c annet ledd har avtalen vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 7. mars til 23.april 2010. Det kom ingen merknader til avtalen.

Overordnede mål og rammer for byutviklingen i Møllendalsområdet er fastsatt i Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann sør, vedtatt den 22.01.07. På grunnlag av kommunedelplanen pågår det blant annet arbeid med offentlig reguleringsplan "Møllendal Vest". For å gjøre arealet byggeklart i samsvar med SiBs framdriftsplan, er SiBs byggetomt forsert og avklart som egen reguleringssak. Reguleringsplan "Del av Møllendal Vest" ble vedtatt av Bystyret den 16.11.09 under sak 219/09. Planen vil senere inngå i reguleringsplan Møllendal Vest.

SiBs nybygg skal oppføres på tomt som festes av Bergen kommune, jf Byrådssak 1236/09. Festeavtale ble signert av SiB den 1.7.2009 og av Byråd for byutvikling, klima og miljø den 9.7.2009.

Utbyggingsavtalen med SiB er fremforhandlet i tilknytning til, og som en forlengelse av, forhandlingene om innholdet i festeavtalen. I tillegg til SiB er det 7 andre aktuelle utbyggere i området, som kommunen fra våren 2008 har forhandlet med om øvrige premisser for utbyggingsavtaler i Møllendalsområdet. De sentrale premisser vurderes å være avklart, men detaljer knyttet til økonomisk beregning og fordeling gjenstår. Avtalene vil bli inngått enkeltvis. Den enkelte avtale forutsetter likevel de andre avtalenes eksistens og fellesspørsmål er fremforhandlet samlet og vil bli gitt en ens utforming i avtalene.

Utbyggingsavtalene skal sikre fullfinansiering av infrastrukturtiltak innenfor Møllendalsområdet, herunder oppgradering av Møllendalsveien fra Solheimsviken til kryss

ved Møllendalsbakken, alternativt at det sikres en 2 meter bred sone for gående og syklende. Bergen kommune vil forskuttere de nødvendige beløp til dette formålet med sikkerhet i de inngåtte avtalene.

Avtalen med SiB er i samsvar med de premisser som er klarlagt gjennom forhandlingene med de øvrige utbyggerne. Siden SiB er den første avtalen innenfor Møllendalsområdet, vil det i saksutredningen bli gjort nærmere rede for den samlede utbyggingsavtalemønstre.

I henhold til plan- og bygningsloven § 64 b, skal anleggsbidraget fastsettes forholdsmessig, både vurdert mot omfanget av utbyggingen i seg selv og sett i forhold til omfang på øvrig utbygging i området. SIBs anleggsbidrag er i utbyggingsavtalen fastsatt til 18,5 mill. kr. til oppfyllelse av rekkefølgekravene og at Bergen kommune skal være byggherre for tiltakene. Som en konsekvens av SIBs begrensede økonomiske rammer ved oppføring av studentboliger, samt det faktum at SIB ikke er en kommersiell utbygger med mulighet for å innhente økonomisk gevinst gjennom utbyggingen på lik linje med private boligutbyggere, er SIBs andelsmessige anleggsbidrag nedjustert i størrelsesorden 6 mill. kr. Denne differansen kan ikke dekkes inn av de øvrige utbyggere. I byrådssak 1236/09 er det lagt til grunn at SIB og Bergen kommune, sammen med staten, finner en løsning som realiserer prosjektet og oppfyller SIBs forpliktelser til å opparbeide infrastruktur.

Rettslig hjemmel for dette er reglene om statsstøtte som fastsetter at tjenester av allmenn økonomisk betydning - eksempelvis oppføring av studentboliger - kan utgjøre en relevant motytelse til offentlige ytelser, jf. for øvrig vurderingene som fremgår av Byrådssak 1236/09 om gratis festetomt for SIB.

SIB må ha innbetalt sitt anleggsbidrag senest før det søkes om igangsettingstillatelse for tiltak ut over grunnarbeid. Rekkefølgebestemmelsene skiller mellom tiltak som må være opparbeidet før SiB får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ("må-tiltak"), og tiltak som alternativt kan være *sikret opparbeidet*. Sistnevnte krav oppfyller SiB ved at det er inngått utbyggingsavtale med kommunen.

Det er for øvrig aktuelt at SiB av praktiske grunner selv opparbeider to mindre tiltak som ligger i direkte tilknytning til SiBs byggetomt (parkeringsplass og gangvei). Kostnadene ved en slik realytelse skal da gå til fradrag i det samlede anleggsbidraget. Nærmere praktiske og økonomiske vilkår for en slik realytelse vil bli fastsatt.

Byrådets godkjenning av avtalen er nødvendig for at SiB skal kunne få igangsettingstillatelse for tiltak ut over grunnarbeid. Av hensyn til forutsigbarhet for SiB i forhold til videre framdrift, anser Byråd for byutvikling, klima og miljø det som viktig at utbyggingsavtalen behandles av Byrådet på det nåværende tidspunkt. Da frist for opparbeiding av må-tiltak og en eventuell tilleggsavtale om realytelse vil utgjøre en mindre del av avtalen, anbefales det at Byråden delegeres myndighet til å avtale disse forhold.

På ovennevnte bakgrunn anbefaler Byråd for byutvikling, klima og miljø at Byrådet godkjenner fremforhandlet utbyggingsavtale med SiB.

Vedtakskompetanse:

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler er ved Bystyrevedtak den 26.03.07 under sak 63/07 pkt. 2. delegert til Byrådet.

Byråd for byutvikling, klima og miljø anbefaler Byrådet å fatte følgende vedtak:

1. Byrådet godkjenner utbyggingsavtale med SiB datert 13. januar 2010, signert av SiB den 24. februar 2010.
2. Byråd for byutvikling, klima og miljø delegeres myndighet til å signere utbyggingsavtalen samt inngå eventuell tilleggsavtale om realytelse fra SiB.

Lisbeth Iversen
byråd for byutvikling, klima og miljø

Vedlegg: Utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og Studentsamskipnaden

Saksutredning:

1. Innledning:

Utbyggingsavtalen med SiB er i samsvar med de premisser som er klarlagt gjennom forhandlingene med de øvrige utbyggerne. Siden SiB er den første avtalen innenfor Møllendalsområdet, vil det i nedenfor bli gjort nærmere rede for den samlede utbyggingsavtalemodellen.

Regler for saksbehandling og innhold i utbyggingsavtaler er fastsatt i plan- og bygningsloven Kap. XI-A, og bestemmelsene er vedtatt videreført i bygningsdelen til ny plan- og bygningslov.

I henhold til plan- og bygningsloven § 64 a, må utbyggingsavtaler ha sitt grunnlag i et kommunalt prinsippvedtak om kommunens forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler. Slikt prinsippvedtak ble fattet av Bystyret i sak 63-07, og det mest sentrale punktet er forutsetningen om at utbyggingsområdene selv skal bære alle kostnadene ved tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.

Oppstart av forhandlingsprosess for utbyggingsavtaler innenfor området for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann ble meldt høsten 2007. Det er deretter avholdt seks felles møter med aktuelle utbyggere i området samt en serie med individuelle møter.

2. Pågående planarbeid og utforming av rekkefølgebestemmelser

Forhandlingene om utbyggingsavtaler i Møllendalsområdet pågår parallelt med utarbeidelse av to offentlige og to private reguleringsplaner. Offentlig reguleringsplan "Møllendal Øst" ble lagt ut til offentlig ettersyn i juni 2009 og fremlegges for bystyret før sommeren 2010. Offentlig reguleringsplan "Møllendal Vest" forventes lagt ut til offentlig ettersyn i løpet av våren 2010 og behandlet av bystyret i løpet av høsten 2010. Privat reguleringsplan for "Møllendalsbakken Næringspark", som ble lagt ut til offentlig ettersyn sommeren 2009, forventes også fremlagt for Bystyret i løpet av våren 2010. Forslagsstiller til den andre private reguleringsplanen har pr. i dag stilt videre planprosess i bero.

Med grunnlag i Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann Sør, er formålet med planprosessene å legge til rette for en transformasjon av området fra å være byens bakgård med aktiviteter innen transport- og industrisektoren, til å bli et urbant sentrumsområde. For å sikre dette vil reguleringsplanene som er under utarbeidelse omfatte rekkefølgekrav for følgende felles teknisk og grønn infrastruktur;

- Opprustning av Møllendalsveien og Møllendalsbakken
- Offentlig plass/allmenning mot Store Lungegårdsvann innenfor "Møllendal Øst"
- Strandpromenade gjennom "Møllendal Øst" og "Møllendal Vest"
- Byrom langs Møllendalselven, betegnet som Elveparken/Elvepromenaden
- Friområde/strandpark på Grønneviksøren.

Disse store infrastrukturtiltakene vurderes å være kvaliteter som alle områdene har like stort behov for og like stor nytte av, slik at belastningen med å opparbeide tiltakene bør fordeles jevnt mellom utbyggingsområdene.

Plan- og bygningsloven § 64 b tredje ledd oppstiller et vilkår om at infrastrukturtiltakene kommunen krever at utbyggere skal finansiere er "*nødvendige for gjennomføringen av planvedtak*". Hvorvidt infrastrukturtiltakene som skal finansieres gjennom utbyggingsavtaler er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket beror på hvorvidt tiltaket er funksjonelt og planfaglig nødvendig. Det aktuelle området er bynært og har en karakter som tilsier at det er nødvendig for gjennomføringen av reguleringsplanene med den type urban infrastruktur som er lagt til grunn i rekkefølgebestemmelsene. Møllendals sentrale beliggenhet i Bergen er i seg selv en årsak til at også byens befolkning for øvrig vil ha glede av tiltakene. Det er likevel ikke noen motsetning mellom dette og det faktum at tiltakene er nødvendige for gjennomføring av planene i området.

På bakgrunn av ovennevnte har man konkludert med at belastningen med å opparbeide tiltakene bør fordeles jevnt mellom utbyggingsområdene, i stedet for å knytte rekkefølgekravene til utbyggingsområder beliggende i tilknytning til det aktuelle infrastrukturtiltak. I planbestemmelsene for de to offentlige reguleringsplanene vil derfor alle områdene få rekkefølgekrav for all felles teknisk og grønn infrastruktur, med unntak for noen mindre tiltak som vurderes å ha funksjon kun for enkelte byggeområder. Løsningen er også akseptert av forslagsstiller for "Møllendalsbakken Næringspark".

Rekkefølgekravene skiller mellom tiltak som må være opparbeidet tidlig (såkalte "*må*-tiltak"), og tiltak det er tilstrekkelig at er *sikret* opparbeidet ved igangsettingstillatelse. Sistnevnte kategori vil bli opparbeidet på et senere tidspunkt når flere utbyggere igangsetter sine prosjekter, og finansiering derved foreligger i form av inngåtte utbyggingsavtaler. En slik innretning hensyntar at utbygging skjer i regi av mange aktører, og over tid. Modellen bidrar til en mer rettferdig fordeling av infrastrukturkostnader mellom utbyggerne ved at en blant annet unngår at de første utbyggerne får en uforholdsmessig stor belastning. På denne måten sikres god gjennomføring av alle infrastrukturtiltak, og en god gjennomføring for den enkelte utbygger. Det ligger imidlertid et behov for finansiering i modellen hvor det forutsettes at dette oppnås gjennom inngåelse av utbyggingsavtaler.

3. Kostnadsanslag

3.1. Veitiltak:

Kostnadsanslag for opprustning av Møllendalsveien og Møllendalsbakken, herunder tilbud for myke trafikanter, er innhentet fra Sweco i juni 2008. Grunnlaget for kostnadsoppstillingen er prosesskoden som Statens Vegvesens bruker ved innhenting av anbud, og kostnadsoverslagene er beregnet å ha en nøyaktighet på +/- 15 %. Inkludert generelle kostnader som prosjektering og byggeledelse er veitiltakene beregnet til ca 37,2 mill. kr. eksklusivt merverdiavgift.

I tillegg til dette kommer kostnader ved grunnnerverv som pr. i dag grovt er anslått til ca 3 mill kr. Videre kommer kostnader ved nødvendige støytiltak på eksisterende boliger. De sistnevnte forhold til bli nærmere beregnet av Samferdselsetaten i løpet av våren 2010 på grunnlag av planforslagene.

3.2. Grønn infrastruktur:

Kostnadsanslag for offentlig plass/allmenning i Møllendal øst, strandpromenade, elvepark og strandpark på Grønneviksøren, er utarbeidet våren 2008 i tilknytning til et Byromskonsept og er således å anse som et skisseprosjekt. Kostnadsanslag for rekkefølgetiltakene har en samlet

ramme på 77 mill. kr. Når det gjelder tiltak i Møllendalselven, promenade og byrom i tilknytning til denne, vurderes dette som en så kompleks oppgave at kostnadsberegninger på et skissestadium er for lite presist. Det er derfor besluttet å utarbeide et forprosjekt for denne delen inkludert nye kostnadsberegninger, og dette er under utarbeidelse.

3.3. Oppsummering kostnader:

Kostnadsanslagene har per dags dato en samlet ramme på 117,2 mill kr. Av disse skal kostnader tilsvarende ca 31 mill kr. utredes nærmere og det kommer tillegg for kostnader til støytiltak.

4. Fordeling av kostnadene mellom utbyggerne:

4.1. Utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven § 64b om utbyggingsavtalers innhold, fastsetter at bidrag til tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen *"må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltakene må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen"*. Dette innebærer et krav om at utbyggers bidrag skal være forholdsmessig både vurdert i forhold til omfanget av utbyggingen i seg selv og sett i forhold til omfang på øvrig utbygging i området.

4.2. Fordelingsprinsipp:

Det fordelingsprinsipp som i størst grad ivaretar forholdsmessighetskravet vurderes å være at utbygger betaler sin andel av de totale kostnadene ut fra sin andel av det samlede utbyggingspotensial målt i m² BRA.

Fra Statsbyggs side er det hevdet at det ved beregning av utbyggernes anleggsbidrag i tillegg bør skilles mellom reguleringsformålene bolig og næring, og mellom nybygg og bruksendringer. Man kan imidlertid ikke finne holdepunkt for at disse forskjeller i formål og byggesituasjon gir nevneverdig forskjell i forhold til behov og nytte av infrastrukturtiltakene.

4.3. Fordelingsgrunnlag:

Med fordelingsgrunnlag menes det totale antall m² BRA som de totale kostnadene fordeles på, og grunnlaget vil variere etter regulert utnyttingsgrad og hvilke eiendommer man tar med i grunnlaget.

Ved fastsettelse av fordelingsgrunnlaget har man tatt utgangspunkt i hvilke eiendommer i området som har et visst utbyggingspotensial. Med utgangspunkt i tomtestørrelse og utnyttingsgrad foreslått i reguleringsplan eller vedtatt i KDP Store Lungegårdsvann der reguleringsplanprosessen ikke er kommet tilstrekkelig langt, er området vurdert å ha et samlet utbyggingspotensial på ca 122 000 m² BRA.

5. Øvrige avtalepremisser:

5.1. Byggherre:

Utbyggerne i området har tidlig i prosessen entydig gitt uttrykk for et ønske om at Bergen kommune tar på seg ansvaret som byggherre for den felles infrastruktur som utbyggingsavtalene omfatter. Dette fordi det er et komplekst prosjekt med flere tiltak som skal

gjennomføres over en lengre periode. Kommunalt byggherreansvar vil i en slik situasjon gjøre det lettere å planlegge og koordinere gjennomføringen, og det vil sikre en felles utformingsstandard.

I tillegg vil kommunalt byggherreansvar også ha en direkte økonomisk betydning for utbyggerne på grunn av lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommunene. Det vises her til bystyrets vedtak ved vedtakelse av budsjettet for 2009, om tillegg til økonomireglementet pkt. 3.1 om at mva-kompensasjon i tilknytning til utbyggingsavtaler skal inngå i finansiering av prosjektet ved at beløpet overføres fra drifts- til investeringsbudsjettet.

Kostnadsanslagene omfatter byggherrekostnader, slik at byggherreansvar ikke skal medføre kostnader for kommunen.

Byggherreansvaret er lagt til de respektive fagetater som er Samferdselsetaten og Grønn Etat, med koordineringsansvar hos byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling. Fagetatene har startet arbeidet med videre planlegging av tiltakene.

5.2. Fast avtalebeløp:

Bystyrets prinsippvedtak om at utbyggingsområdene selv skal bære kostnader til felles infrastruktur, innebærer at avtalebeløpet først kan fastsettes endelig når alle tiltak er gjennomført fordi det først er da de faktiske kostnadene er kjent.

En avtalemodell med forutsetning om et etteroppgjør som da blir nødvendig, vil imidlertid være svært vanskelig å gjennomføre fordi utviklingen i området forventes å skje over en periode på 10-15 år. Utbyggerne har gitt klare tilbakemeldinger om at en avtale med etteroppgjør vil gi en for stor økonomisk usikkerhet i prosjektene. Det er heller ikke ønskelig at enhetene i utbyggingsprosjektene skal være påheftet ansvar for eventuelt etteroppgjør ved salg til tredjepersoner. Endelig vil en avtalemodell med sikte på etteroppgjør om 10-15 år også innebære en viss risiko for manglende betalingsvilje eller betalingsevne, for eksempel kan opprinnelig avtalefirma ha opphørt å eksistere.

Det er derfor presentert for utbyggerne at avtalebeløpet skal være en fast sum, og at det ikke skal skje et etteroppgjør når faktiske kostnader er kjent. Avtalebeløpet skal imidlertid indeksjusteres fra utgangspunktet i 2008 til forfallstidspunktet som er ved søknad om igangsettingstillatelse.

Et fast avtalebeløp vil innebære en viss økonomisk risiko for at kommunen ikke får dekket alle faktiske kostnader. Risikoen må så langt som mulig reduseres ved god kostnadskontroll ved innhenting av anbud på prosjektering og gjennomføring.

Eventuelle kostnadsoverskridelser vil ligge til Bergen kommune ved en avtalemodell som innebærer et fast avtalebeløp. Utbyggingsavtalene legger imidlertid opp til en høy grad av fleksibilitet for kommunen som byggherre med tanke på å disponere midlene innenfor avtalenes geografiske virkeområde med det for øye å sikre gjennomføring av planvedtakene på best mulig måte. Først og fremst åpner avtalene for at kommunen som byggherre kan foreta justeringer i kvalitet og utforming samt omdisponere midler innenfor reguleringsplanens rammer.

5.3. Frist for å gjennomføre må-tiltak - behov for forskuttering:

Selv om gjennomføring av noen rekkefølgekrav kan utsettes i tid til det er mottatt innbetaling fra senere byggeprosjekt, jf punkt 2., vil det i startfasen likevel være infrastrukturtiltak av et stort økonomisk omfang som må være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

For SiBs utbygging har må-tiltakene i utgangspunktet et omfang på ca 26,5 mill kr. Det sentrale må-tiltaket er opprustning av Møllendalsveien fra Solheimsgaten til kryss ved Møllendalsbakken, beregnet til 22.6 mill kr. I rekkefølgebestemmelsen er det imidlertid fastsatt at opprustning av vegstrekningen kan utsettes dersom der alternativt er sikret en to meter bred gangsgang for gående og syklende.

For å sikre at utbygging i startfasen kommer i gang, uavhengig av øvrige utbyggers utbyggingsplaner, er utbyggerens innspill til løsning at Bergen kommune må forskuttere de kostnadene som den første/de første innbetalingene ikke dekker. En absolutt forutsetning for dette er i så fall at kommunen er sikret tilbakebetaling av det forskuttede beløp ved at det er inngått utbyggingsavtaler av et tilsvarende økonomisk omfang som sikkerhet for midlene som forskutteres. Det er med andre ord ikke aktuelt for kommunen å finansiere utbyggingen.

For at kommunen kan forplikte seg til å opparbeide den aktuelle strekning av Møllendalsveien i tilknytning til SiBs utbygging uten at SiB må vente på øvrig utbygging, må kommunen i tråd med ovennevnte forplikte seg til å forskuttere det som anleggsbidraget fra SiB ikke dekker. Det er uklart nøyaktig hvor stort dette forskutteringsbehovet er, da det per dags dato ikke er endelig avklart hvor mye opparbeidelsen av veien vil koste (for eksempel rekkevidden av støytak). Videre foreligger det ikke per dags dato avtaler med øvrige utbyggere som vil sikre tilbakebetaling.

Dersom man i stedet for å opparbeide veistrekningen sikrer en to meter bred gangsgang for gående og syklende i medhold av reguleringsplan, vil innbetaling fra SiB være tilstrekkelig til å dekke dette og resterende må-tiltak for denne utbyggingen. Forskutteringsbehovet ved neste utbygging vil imidlertid da bli tilsvarende større. Avhengig av hvilket utbyggingsområde som vil være det første etter SiB, vil differansen mellom anleggsbidrag og kostnader ved resterende må-tiltak variere mellom 0 og 22 mill kr. Samlet sett er finansieringsgapet for SiB og neste utbygging ca 30 mill kr. Forutsatt en forskuttering av dette omfang vil innbetalingene ved utbyggingstrinn nr. 3 og 4 være tilstrekkelig store til å dekke nye må-tiltak.

Endelig ligger det et økonomisk potensial for kommunen i å vurdere kommunens posisjon som grunneier av areal på Grønneviksøren. I tillegg til SiB-tomten vil deler av arealet bli regulert til barnehageformål, men et restareal på ca 6 dekar kan avhendes. Verdien av arealet avhenger av eksakt størrelse, beliggenhet og tomteutnyttelse, noe som vil bli klarlagt gjennom reguleringsplan Møllendal Vest.

Ved salg av denne tomten vil kommunen på privatrettslig grunnlag kunne kreve at kjøper inngår en utbyggingsavtale med kommunen. Anleggsbidrag knyttet til denne eiendommen vil være tilstrekkelig til å dekke inn eventuell forskuttering i tilknytning til SiBs utbygging.

6. Oppsummering - herunder om kommunens bidrag

Ut fra foreliggende kostnadsanslag og et fordelingsgrunnlag på 122 000 m², vil anleggsbidraget pr. m² BRA være ca 1200 kr. Dette forventes å kunne bli noe høyere, jf pkt. 3 ovenfor om videre arbeid med kostnadsanslag og premiss for fordeling av kostnadene.

Byråd for byutvikling, klima og miljø legger til grunn at anleggsbidrag i ovennevnte størrelsesorden oppfyller forholdsmessighetskravet i plan- og bygningsloven § 64 b tredje ledd. I den forbindelse vektlegges særlig omfanget av kommunens bidrag som er betydelig.

For det første har som nevnt kommunen påtatt seg byggherreansvaret for infrastrukturtiltakene i Møllendalsområdet. Videre er den grønne infrastrukturen på vestsiden av Møllendalselven i sin helhet plassert på kommunens eiendom. For areal regulert til offentlig plass på østsiden er det inngått avtale om makebytte mellom grunneier og kommunen. Kommunalt areal til felles grønn infrastruktur har en samlet størrelse på ca 21 dekar. I tillegg bidrar kommunen med administrative ressurser ved å organisere og koordinere avtaleprosess og gjennomføring.

Sett i forhold til Bergen kommunes samlede bidrag og utbyggernes belastning av infrastrukturtiltakene, vurderes NOK 1 200,- per m² BRA, og også et visst påslag, for å være et høyst akseptabelt nivå på utbyggernes bidrag og utbyggingsavtalene vil klart være i samsvar med forholdsmessighetsvilkåret i plan- og bygningslovens § 64 b, 3. ledd.