

Saksnr: 201107449-181
Saksbehandler: ELTO
Delarkiv: ESARK-510

Plan id: 1819 0000
1925 0000
Dato: 30.4.2013



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE INNENFOR REGULERINGSPLANENE ÅSANE SENTRUM OG ÅSANE SENTEROMRÅDE S3

**Utbyggere: Arenabygg AS
Åsane Handel AS
Thon Åsane AS
Åsane Storsenter DA
Hordaland Fylkeskommune
Bergen kommune (som grunneier)**

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/Byrådet

og

Arenabygg AS, org. nr. 991 625 879

Åsane Handel AS, org. nr. 987 568 437

Thon Åsane AS, org. nr. 990 861 846

Åsane Storsenter DA, org. nr. 857 187 342

Hordaland Fylkeskommune, org. nr. 938 626 367 – heretter betegnet HFK

Bergen kommune (som grunneier), org.nr. 964 338 531 – heretter betegnet BKG

I det følgende i fellesskap betegnet som «utbyggerne».

2. GEOGRAFISKE OMRÅDE – HJEMMELSFORHOLD

Avtalen gjelder utbygging innenfor områdene for reguleringsplan Åsane senterområde S3, Plan nr. 1819 0000 vedtatt 23.1.2012, og følgende felt;

- Arenabygg, felt FKT1,
- Åsane Handel, felt S1, S2, B1, B2, B3, B4, B5, B6

Videre gjelder avtalen utbygging innenfor områdene for reguleringsplan Åsane Sentrum, Plan nr. 1925 0000, vedtatt 20.2.2012 og følgende felt;

- Åsane Storsenter, felt Se1a, Se1b, Se2, Se3a, Se3b, Se4 og Se5
- Thon Åsane felt Se7, Se8 og Se9
- Hordaland Fylkeskommune, felt oU1 og oU2 og nordre del av B/F
- Bergen Kommune, søndre del av felt B/F

3. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 Kap 17 - Utbyggingsavtaler, og Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.3.2007 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf plan- og bygningsloven § 17-2.

4. AVTALENS FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å sikre gjennomføring av veiltak som er felles for planområdene Åsane Sentrum og Åsane Senterområde S3. Dette gjelder de kommunale veiltakene V5, V6, V8 og VR4, samt fylkeskommunal rundkjøring VR5. I tillegg regulerer avtalen finansieringsansvar og byggherreansvar for midlertidig trasé for V16. Tiltakene

framgår av kart dat. 16.1.2013 som **vedlegg 1**, markert som overslag nr. 2, 3, 7, 9 og 10.

Utbyggernes forpliktelse etter utbyggingsavtalen er å betale fastsatt kontantbidrag til Bergen kommune før søknad om igangsettingstillatelse. Thon Åsane skal være byggherre for V5(1) og Åsane Storsenter skal være byggherre for V5(2) og midlertidig trasé for V16.

Bergen kommune skal følge opp gjennomføring av tiltakene, og skal også forskuttere kostnadene for de kommunale tiltakene ut over det som på gjennomføringstidspunktet er mottatt av innbetalinger.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

For Åsane Storsenter, Thon Åsane, HFK og BKG regnes inngåelse av utbyggingsavtalen og oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen som fullt ut og endelig bidrag til oppfyllelse av planbestemmelsene i reguleringsplan Åsane Sentrum pkt. 2.2.1., 1., 3. og 4. strekpunkt vedrørende V8, pkt. 2.3.1. pkt. 2.3.3 og pkt. 2.3.5., jf pkt. 2.1.2.

For Arenabygg og Åsane Handel regnes inngåelse av utbyggingsavtalen og oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen som fullt ut og endelig bidrag til oppfyllelse av planbestemmelsene i reguleringsplan Åsane Senterområde S3 pkt. 1.9.14 til 1.9.20, jf pkt. 1.9.24 og 1.10.3, jf 1.10.4.

Avtalen erstatter opparbeidingsplikt etter plan- og bygningsloven § 18-1 og § 18-2.

6. UTBYGGERNES PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Kostnadsgrunnlag

Anleggsbidragene er beregnet på grunnlag av påløpte kostnader til prosjektering med mer, kostnadsanslag for veiltakene, avtale om kompensasjon for grunnavståelse fra partene i utbyggingsavtalen og anslag for resterende grunnerverv. De totale kostnader er anslått til 67 mill kr, se oversikt dat. 17.1.2013 som **vedlegg 2** og sluttrapport fra Cowi dat. 16.1.2013 som **vedlegg 3**.

6.2. Kostnadsfordeling

Kostnadene i pkt. 6.1. er først fordelt mellom utbyggingsformålene handel, kontor, undervisning og bolig etter en faktor for hvor mye trafikk disse formålene genererer. Deretter er kostnadene fordelt mellom utbyggerne i forhold til den enkeltes relative andel m² BRA innenfor den enkelte arealkategori. Den enkeltes andel er basert på maksimalt tillatt m² BRA nybygg i plangrunnlaget.

Prinsippet for kostnadsfordelingen gjelder ikke midlertidig trasé for V16, da kostnadsansvar tilfaller Thon Åsane.

Excel -ark dat. 17.1.2013 som viser beregning av utbyggernes relative andeler og anleggsbidrag følger som **vedlegg 4**.

6.3. Anleggsbidrag

Utbyggernes anleggsbidrag til oppfyllelse av rekkefølgekravene som omtalt i pkt. 5 er ved avtalens inngåelse foreløpig beregnet til følgende;

Utbygger	Andel	Anleggsbidrag
Arenabygg	7,09 %	4 664 000,-
Åsane Handel	36,71 %	24 159 000,-
Thon Åsane	15,13 %	11 487 000,-
Åsane Senter	36,31 %	23 896 000,-
HFK oU1 og oU2	2,12 %	1 394 000,-
HFK del av B/F	1,03 %	678 000,-
BK del av B/F	1,61 %	1 061 000,-

Anleggsbidragene skal dels ytes som kontantbidrag og dels som realytelser, se pkt. 6.5 og 6.6.

6.4. Avtale om grunnavståelse

Grunnerverv skal i all hovedsak skje fra eiendommer eiet av Åsane Handel, Thon Åsane, Åsane Storsenter, og Hordaland Fylkeskommune. Avtale om grunnavståelse og erstatning dat. 11.1.2013 følger som **vedlegg 5**.

Oppgjør for grunnavståelse skal skje ved at omforent erstatning skal gå til fradrag i foreløpig beregnet anleggsbidrag i pkt. 6.3., se pkt. 6.7.

6.5. Realytelse Thon Åsane

Anleggsbidraget fra Thon Åsane skal dels ytes som en realytelse ved opparbeiding av den delen av V5 som går over egen eiendom, V5(1).

Kostnadene ved realytelsen skal gå til fradrag i anleggsbidraget som et endelig beløp på 5,8 mill kr. inkludert merverdiavgift, jf vedlegg 2 og 3 og pkt. 6.7.

6.6. Realytelse Åsane Storsenter

Anleggsbidraget fra Åsane Storsenter skal dels ytes som en realytelse ved opparbeiding av den delen av V5 som går over egen eiendom, V5(2), og midlertidig trasé for V16.

Kostnadene ved realytelsen skal gå til fradrag i anleggsbidraget med et endelig beløp på 11,8 mill kr inkludert merverdiavgift, jf vedlegg 2 og 3 og pkt. 6.7.

6.7. Foreløpig kontantbidrag til BK

Utbygger	Anleggsbidrag	Realtytelse	Kompensasjon grunn	Kontantbidrag
Arenabygg	4 664	0	0	4 664
Åsane Handel	24 159	0	7 672	16 487
Thon Åsane	11 487	5 806	5 485	196
Åsane Storsenter	23 896	11 870	2 089	9 937
HFK - skole	1 394	0	3 154	-1 760
HFK - del av B/F	678	0	0	678
BK - del av B/F	1 061	0	0	1 061
Sum	67 339	17 676	18 400	31 263

Foreløpig beregnet anleggsbidrag i pkt. 6.3. fratrekkes fra realytelser og erstatning for grunnavståelse. Både realytelser og kompensasjon for grunnavståelse trekkes fra som absolutte tall, dvs uten indeksregulering på forfallstidspunktet.

6.8. Etterberegning

For tiltakene V8, V6, VR4, og VR5 skal det foretas en etterberegning av anleggsbidraget i pkt. 6.3. når de faktiske kostnader er kjent, det vil si når tiltakene er ferdigstilt og sluttoppgjør med entreprenører er gjennomført. Sluttoppgjøret skal også omfatte kostnader ved søknader om deling etter plan- og bygningsloven og grensejusteringer/arealoverføringer etter matrikkelloven.

Ved etterberegningen skal differansen mellom de faktiske kostnader og sum anleggsbidrag fordeles mellom utbyggerne etter omforent fordelingsnøkkel, se pkt. 6.2, og legges til/trekkes fra i den enkelte utbyggers anleggsbidrag.

På tidspunkt for etterberegning etter 1. ledd, skal fordeling av antall m² BRA mellom handel, kontor, bolig og undervisning justeres, jf vedlegg 4, dersom gjennomført utbygging eller konkrete utbyggingsplaner avviker fra det som er lagt til grunn ved avtaleinngåelsen.

Eventuell tilbakebetaling til utbygger som har betalt for høyt kontantbidrag skal skje innen 1 måned fra etterberegning.

6.9. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidrag som forfaller etter etterberegning etter pkt. 6.8, skal justeres på forfallstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen det kvartal etterberegningen er gjennomført.

6.10. Forfall og oppgjør

Kontantbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for første byggetrinn, så langt tillatelsen gjelder tiltak ut over grunnarbeid og veitiltak. Plikten til å betale

kontantbidraget gjelder også om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er gjennomført på forfallstidspunktet.

Den enkelte utbygger skal senest 3 uker før det skal sendes inn søknad om igangsettingstillatelse for sitt første byggetrinn, jf 1. ledd, orientere BK ved SEU om slik søknad. BK skal deretter innen 12 dager sende faktura for avtalebeløpet, inkludert eventuell indeksregulering etter SSBs sist publiserte indeks med umiddelbart forfall.

Bidraget innbetales til rentebærende konto. Bidraget, rentejustert, tilbakeføres dersom søknad om igangsettingstillatelse gis avslag.

Dersom etterberegning i pkt. 6.8. skjer etter forfall etter 1. ledd, skal betalingsfristen for tilleggsbetalinger være 1 måned fra mottatt faktura.

6.11. Byggherreansvar V5 og V16 - realiseringsavtale med Bergen kommune

Thon Åsane skal utarbeide tekniske planer for V5(1) og Åsane Storsenter skal utarbeide tekniske planer for V5(2) og midlertidig trasé for V16, jf kart som vedlegg 6. De tekniske planer skal godkjennes av kommunens vegmyndighet og Statens vegvesen, jf planbestemmelsenes pkt. 8.1.3. og 8.14.1. i reguleringsplan Åsane Sentrum.

Nærmere krav til standard og utforming skal fastsettes i egne realiseringsavtaler med BK som tillegg til denne avtale. Realiseringsavtalen skal også regulere gjennomføringsfasen, vilkår for at BK kan overta tiltakene for vedlikehold og drift, reklamasjonsregler og erstatningsansvar med mer.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Ansvar for opparbeidelse - realiseringsavtale med SVV.

Bergen kommune skal følge opp gjennomføring av tiltakene.

Ansvar for den faktiske opparbeidelsen er regulert i realiseringsavtale mellom BK og Statens Vegvesen (SVV) dat. 29.4.2013, se vedlegg 7.

Realiseringsavtalen fastsetter at SVV på vegne av BK skal være byggherre for V6, V8 og VR4. De kommunale tiltakene skal lyses ut i samme entreprise som VR5 med eget kapittel i entreprisekontrakten, og kostnadene skal faktureres direkte til kommunen.

Vedrørende fylkeskommunal rundkjøring VR5 fastsetter realiseringsavtalen at BK, etter rekvisisjon fra SVV, skal overføre midler fra innbetalte kontantbidrag til dekning av de avtalte kostnader for VR5.

7.2. Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med plankart og planbestemmelsenes pkt. 8.1. i reguleringsplan Åsane Sentrum.

7.3. Tidspunkt for ferdigstillelse

Ferdigstillestidspunkt er regulert i realiseringsavtale med SVV, som fastsetter at SVV i avtale med entreprenør skal sette frist for ferdigstillelse til 30.9.2014.

7.4. Vedlikehold

De kommunale tiltakene skal etter ferdigstillelse driftes og vedlikeholdes av BK i henhold til kommunal standard og budsjett.

8. ENDREDE FORUTSETNINGER

Ved en eventuell endring av reguleringsplan for Åsane Sentrum som innebærer av V5(1) mellom Se7 og Se 8 utgår, skal anleggsbidragene beregnes på nytt, jf pkt. 7.2. til 7.9. Dette ved at kalkulte entreprisekostnader og grunnervervskostnader for V5(1) skal trekkes fra, og entreprisekostnader og grunnervervskostnader ved V16 skal legges til. Eventuelt økt utbyggingspotensial i Se7 og Se 8 skal legges til Thon Åsanes utbyggingspotensial.

Dersom ny beregning viser lavere anleggsbidrag for avtalepart som har betalt inn sitt bidrag, skal differansen tilbakebetales. Beløpet som skal tilbakebetales skal tillegges renter tilsvarende årlig NIBOR (12 mnd).

9. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på eiendommene nevnt i pkt. 2, fram til partenes forpliktelser etter avtalen er oppfylt.

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2030.

10. SIKKERHETSSTILLELSE

Arenabygg, og Åsane Storsenter har som sikkerhet for sine respektive kontantbidrag til BK tinglyst en pantobligasjon tilsvarende kontantbidrag + 30 %, med en slik prioritet som kommunen har vurdert som tilstrekkelig. Åsane Handel og Thon Åsane har stilt tilsvarende sikkerhet ved henholdsvis bankgaranti og morselskapsgaranti.

Ved innbetaling av kontantbidrag før sluttoppgjør etter pkt. 6.8. er gjennomført, plikter BK å medvirke til nedkvittering av pantobligasjon i samsvar med mottatt innbetaling.

BK plikter å medvirke til sletting av pantobligasjonen når betalingsforpliktelsen i sin helhet er oppfylt.

Pantobligasjoner og garanti følger som vedlegg 8.

11. TINGLYSNING AV URÅDIGHETSERKLÆRING

Som sikkerhet for at utbyggingsavtalen følger med ved eventuelt salg av de eiendommer som er omfattet av avtalen, har utbyggerne signert urådighetserklæringer til gode for BK, se vedlegg 9. Urådighetserklæringene gjelder at de aktuelle eiendommene ikke skal kunne overdras uten etter samtykke fra BK. Samtykke skal gis om kjøper trer inn i grunneiers forpliktelse etter avtalen.

BK er gitt fullmakt til å begjære urådighetserklæringene tinglyst når avtalen er godkjent av Byrådet, jf pkt. 16.

BK plikter på utbyggernes forespørsel å medvirke til registrering av pant i eiendommene, for eksempel til byggelån.

BK plikter å medvirke til sletting av heftelsen når utbygger har oppfylt sine plikter etter avtalen, eller når avtalen i sin helhet er bortfalt i henhold til pkt. 9

12. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggerne kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK. BK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

13. MISLIGHOLD

13.1. Reklamasjon

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

13.2. 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.

13.3. Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht pkt 7.7. betales rente iht lov av 17. des. 1976 nr. 100.

14. TVIST

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

15. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jf bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07.

Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf pbl § 17-4, 2. ledd.

16. EKSEMPLARER AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i ett originaleksemplar, som oppbevares av BK

17. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

- Bergen Kommune, Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Seksjon for eiendomsutvikling og utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen
- Arenabygg
v/Berge Sårheim
Kirkegaten 30
5036 BERGEN
- Åsane Handel
c/o Profier AS
Pb 485
1373 ASKER
- Thon Åsane AS
v/Ole Kristian Hallerud
Pb 489
0050 OSLO
- Åsane Storsenter DA
v/Allan Sønderbæk
Åsane Senter 42
5116 ULSET

- Hordaland Fylkeskommune
v/ Eigedomssjef Helge Haavardtun
Postboks 7900
5020 Bergen

18. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Kart dat. 16.1.2013
2. Oversikt kostnader dat. 17.1.2013
3. Sluttrapport Cowi dat. 16.1.2013
4. Kostnadsfordeling dat. 17.1.2013
5. Avtale om grunnavståelse og erstatning dat. 11.1.2013
6. Kart midlertidig trasé V16
7. Realiseringsavtale med Statens vegvesen dat. 29.4.2013
8. Pantobligasjoner og garantier
9. Urådighetserklæringer
10. Firmaattest som viser utbyggernes signatur
11. Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdene til eiendommene

19. PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato

Bergen Kommune

Arenabygg AS

Åsane Handel AS

Thon Åsane AS

Åsane Storsenter AS

Hordaland Fylkeskommune

Firmaattester som viser utbyggernes signatur følger denne avtalen som **vedlegg 10**

Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdene til eiendommene følger som **vedlegg 11.**

20. BEKREFTELSE FRA GRUNNEIER/HJEMMELSHAVER

20.1. Berge Sårheim

Som grunneier/hjemmelshaver av gnr. 188, bnr. 11 erklærer undertegnede at denne avtalen er bindende for enhver utbygging av eiendommen fram til Arenabyggs forpliktelse etter avtalen er oppfylt.

Dette innebærer at undertegnede ikke kan la andre enn Arenabygg stå for utbygging av eiendommen uten at ny utbygger trer inn i denne utbyggingsavtalen.

Sted/dato

Berge Sårheim

20.2. Åsane Senter AS

Som grunneier/hjemmelshaver av gnr.189, bnr. 218 erklærer Åsane Senter AS at denne avtalen er bindende for enhver utbygging av eiendommen fram til Åsane Storsenters forpliktelse etter avtalen er oppfylt.

Dette innebærer at Åsane Senter AS ikke kan la andre enn Åsane Storsenter stå for utbygging av eiendommen uten at ny utbygger trer inn i denne utbyggingsavtalen.

Sted/dato

Åsane Senter AS