



**BERGEN KOMMUNE**

**UTBYGGINGSAVTALE FOR FLESLAND NÆRINGSOMRÅDE**

**Utbygger: Flesland 110/15 og 22 AS**

*B; M*

Saksnr: 2014 35349  
Saksbehandler: Ståle Øvrebø  
Plannr. 61780000  
Gnr 110, bnr 15

## 1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/Byrådet

og

Flesland 110/15 og 22 AS, organisasjonsnummer 996 644 049, hjemmelshaver og utbygger av gnr 110, bnr 15, heretter kalt Utbygger.

og

Flesland Property AS, organisasjonsnummer 996 052 710, morselskap for Utbygger og andre datterselskaper innenfor Flesland næringsområde, planID 1201 61780000.

og

Statens vegvesen, Region Vest, Bergen kontorsted, organisasjonsnummer 974 740 621, på vegne av Hordaland fylkeskommune.

## 2. GEOGRAFISK OMRÅDE OG FORMÅL

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr 110, bnr 15, felt BKB1 i reguleringsplan for Flesland næringsområde, planID 1201 61780000, godkjent av Bergen bystyre den 19.11.2014.

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av infrastrukturtiltak i planområdet. Utbyggers plikter etter avtalen er å bidra til tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til Bergen kommune, jfr avtalens pkt 5. Bergen kommune forvalter innbetalt anleggsbidrag på vegne av kommunen og Statens vegvesen. Bergen kommune og Statens vegvesen skal være byggherre for tiltakene.

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver fremtidig utbygging på gnr 110, bnr 15, frem til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

## 3. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (plbl) kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.03.07 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jfr plbl § 17-2.

## 4. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

### 4.1. Felles infrastrukturtiltak

Utbyggingsavtalen tar sikte på å oppfylle de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som gjelder offentlige infrastrukturtiltak i form av veier, fortau og gang/sykkelveier, jfr reguleringsbestemmelsene § 1.8.4. Følgende tiltak må for BKB1 være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plbl § 20-1 a, b og d:

o \_SV1, o \_SV2, o \_SV3, o \_SGS1, o \_SGS2, o \_SGS3, o \_SKF, o \_SVG, o \_SF.

Rekkefølgekrav anses oppfylt for de aktuelle tiltakene dersom Utbygger har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune og/eller forpliktende avtale med Statens vegvesen/Hordaland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket, jfr reguleringsbestemmelsene § 1.8.5.

### 4.2. Tiltak som sikres ved Anleggsbidrag

Bergen kommune og Statens vegvesen skal være byggherre, og Utbygger bidrar til å sikre at disse tiltak opparbeides gjennom denne Utbyggingsavtale, for følgende tiltak:

o \_SV1, o \_SV2, o \_SGS1, o \_SGS2, o \_SGS3, o \_SKF, o \_SVG.

### 4.3. Realytelse

Flesland Property AS, eller datterselskap av Flesland Property AS, påtar seg gjennom denne Utbyggingsavtale å sikre gjennomføring og finansiering av følgende tiltak:

o \_SV3, o \_SF.

Flesland Property AS, eller datterselskap av Flesland Property AS, påtar seg i denne sammenheng å utføre all planlegging, prosjektering, grunnverv, samt byggeledelse og gjennomføring/administrering av entrepriser i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser i sammenheng med disse tiltakene. Bergen kommune skal stå som tiltakshaver for de aktuelle tiltakene/kommunale anlegg. Bergen kommune og Flesland Property AS eller datterselskap av Flesland Property AS, inngår nærmere avtale om gjennomføringen av disse tiltak.

## 5. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

### 5.1. Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til oppfyllelse av aktuelle deler av reguleringsbestemmelsen § 1.8.4 slik dette er nærmere definert i pkt 4.2 ovenfor.

Anleggsbidraget fastsettes ved å legge til grunn antall m<sup>2</sup> BRA (inkludert parkering) som det til enhver tid er gitt igangsettelsestillatelse (IG) for på BKB1 (estimert 4 rammetillatelser innenfor BKB1). Pris per m<sup>2</sup> BRA er kr 385,-. Pris per m<sup>2</sup> BRA er fast og er ikke gjenstand for regulering hverken opp eller ned, bortsett fra indeksregulering etter pkt. 5.3.

Totale kostnader til offentlig infrastruktur i planområdet slik dette er nærmere definert i pkt 4.2 ovenfor er beregnet til kr 96 000 000,- ekskl. mva, inkludert erverv, basert på utregning ved 2-felts gjennomgående vei. Totalt anleggsbidrag for BKB1 (45 000 m<sup>2</sup>) er beregnet til kr 17 325 000,-.

Betalingsplikt etter avtalen inntreer ved forfall, jfr pkt 5.4 nedenfor. Anleggsbidraget ytes som et kontantbidrag.

Nødvendig areal til offentlig veigrunn erverves og bekostes av Bergen kommune/Statens vegvesen. Grunn som Bergen kommune/Statens vegvesen erverver fra Utbygger, datterselskaper av Flesland Property AS eller andre selskaper eid av Bergen Lufthavn Utvikling AS, betales med kr 500,- pr m<sup>2</sup>, justert etter pkt. 5.3.

## **5.2. Kostnadsgrunnlag**

Anleggsbidraget er beregnet med grunnlag i kostnadsanslag utarbeidet av Statens vegvesen i samarbeid med Bergen kommune. Anleggsbidraget er som nevnt under 5.1 ikke gjenstand for etterfølgende endringer eller justeringer.

## **5.3. Regulering av anleggsbidraget - byggekostnadsindeks**

Anleggsbidraget justeres på det respektive oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr mars 2015.

## **5.4. Forfall og oppgjør av anleggsbidraget**

10 % av kravet forfaller ved start prosjektering av offentlige infrastrukturiltak definert i pkt. 4.2 innenfor reguleringsplan for Flesland næringsområde. Resten av kravet (hoveddel) forfaller ved anleggsstart for offentlige infrastrukturiltak i planområdet. Hoveddelen betales i ett eller flere beløp, i henhold til betalingsplan fastsatt av Bergen kommune i samråd med Statens vegvesen. Størrelsen på betaling av Anleggsbidraget er begrenset til de deltiltak på BKB1 som det til enhver tid er gitt igangsettelsestillatelse (IG) for.

Anleggsbidraget forfaller også ved salg/overføring av hjemmel til de nevnte bruksnummer under pkt 1, eller dersom Utbygger tas under konkursbehandling, jf. konkursloven § 60, med mindre ny eier av eiendommene kan tiltre utbyggingsavtalen med kommunens skriftlige samtykke etter punkt 9 nedenfor. Utbygger plikter å opplyse Bergen kommune v/ Etat for utbyggingsavtaler om et eventuelt salg.

Eiendomsgrensene samsvarer ikke med vedtatt reguleringsplan. Samtlige eiendommer under BKB1 vil bli sammenføyet til gnr. 110, bnr 15. Deretter vil eiendommen bli oppdelt i nye bnr, anleggseiendommer og seksjoner og solgt/overført til datterselskaper eller selskaper som Flesland Property AS har bestemmende innflytelse over. Slik omstrukturering, overføring og salg av eiendommer kan skje uten samtykke fra Bergen kommune og utløser heller ikke betaling av anleggsbidraget.

## **5.5. Sikkerhetsstillelse**

Anleggsbidraget inkludert indeksregulering skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse for hvert godkjent deltiltak på BKB1. Pris pr m<sup>2</sup> BRA er kr 385,-, se pkt 5.1. Det stilles separat sikkerhet for hvert deltiltak. Kontantbeløpene sikres ved at det stilles "on demand"-bankgaranti for det avtalte beløp, basert på godkjent antall m<sup>2</sup> BRA som fremgår av rammetillatelse. "On demand"-bankgarantien skal være mottatt hos Bergen kommune v/Etat for utbyggingsavtaler før det gis igangsettingstillatelse for det aktuelle godkjente deltiltak. Garantienes utløpsdato er i alle henseender 31.12.2030. Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag, jfr pkt 5.1 og 5.4, og beløpet har kommet inn på Bergen kommune sin konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

## **6. BERGEN KOMMUNE OG STATENS VEGVESENS PLIKTER ETTER AVTALEN**

### **6.1 Byggherre**

Bergen kommune er byggherre for kommunale infrastrukturtiltak i reguleringsplanen. Statens vegvesen er byggherre for statlige og fylkeskommunale tiltak.

### **6.2 Standard på tiltakene**

Tiltakene skal utføres i samsvar med krav i reguleringsplan.

### **6.3 Ferdigstillelse**

Ferdigstillelse er ikke et vilkår for at utbygger kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

### **6.4 Disponering av anleggsbidraget**

Er det overskytende midler etter at alle tiltak i pkt 4.2 er gjennomført, evt noen av tiltakene ikke kommer til utførelse pga endrede planer, skal Utbygger tilbakebetales en relativ andel av dette, tilsvarende Utbyggers relative andel av det totale avtalebeløp for utbyggingsavtaler i planområdet.

## **7. ENDREDE FORUTSETNINGER**

Dersom det senere blir vedtatt endringer av reguleringsplan for Flesland næringsområde på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å reforhandle avtalens punkt 5.

## **8. AVTALENS VARIGHET**

Denne avtalen gjelder til begge parter har oppfylt sine plikter i henhold til avtalen. Dersom Utbygger ikke søker igangsettingstillatelse for hele utbyggingspotensialet for BKB1 gjelder avtalen inntil feltet er ferdig utbygd. Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2030.

## **9. TRANSPORT AV AVTALEN**

Med unntak av det som fremgår av pkt. 5.4 siste ledd kan Utbygger ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra Bergen kommune. Bergen kommune 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 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.

### **10.3. Forsinket betaling**

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens pkt 5.4. 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**

Denne avtalen er ikke bindende for Bergen kommune før den er godkjent av Byrådet og signert av byråden, jfr. 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, jfr. plbl. § 17-4, 2. ledd.

### **13. EKSEMPLAR AV AVTALEN**

Denne avtale undertegnes i 4 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

### **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
- Flesland 110/15 og 22 AS  
Postboks 1594 Vika  
0118 Oslo
- Flesland Property AS  
Postboks 1594 Vika  
0118 Oslo
- Statens vegvesen, Region Vest  
Bergen kontorsted  
Spelhaugen 12  
5147 Fyllingsdalen

### **15. VEDLEGG TIL AVTALEN**

1. Reguleringsplan, plankart datert 07.07.2014
2. Reguleringsbestemmelser, vedtatt 19.11.2014
3. Firmaattest som viser signatur
4. Dokumentasjon på eierforhold

Bj. Rl

**16. PARTENES UNDERSKRIFTER**


Bjre 22/9/15  
Sted/dato

  
Bergen kommune  
v/Henning Warloe

Bergen 17/6-15  
Sted/dato

  
Statens vegvesen på vegne av Hordaland Fylkeskommune  
v/Arild Hegrenæs

Oslo 2.6.2015  
Sted/dato

  
Flesland 11/0/15 og 22 AS  
v/Tore Bjørke

Oslo 2.6.2015  
Sted/dato

  
Flesland Property AS  
v/Tore Bjørke