

Saksnr.: 2023/04162
Saksbehandler: Gudrun Søreng
Plannr.: 63190000
Gnr./bnr.: 107/419



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR ESPEHAUGEN 48

Utbygger: EPH 4 AS

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/Byrådet – heretter kalt BK,
2. Vestland fylkeskommune, org. nr. 821 311 632, heretter kalt VLFK
og
3. EPH 4 AS, org. nr. 919 499 141, heretter kalt Utbygger.

2. BAKGRUNN

Espehaugen er et etablert næringsområde med behov for bedre tilrettelegging for myke trafikanter. Det er ønskelig med bedre utnyttelse av arealene, samt at området tilføres positive kvaliteter. Reguleringsplan for Espehaugen med planid 6319000 ble vedtatt den 26.04.2017. Planen forutsetter at opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk infrastruktur, herunder vegkobling Espehaugen/Espelandsvegen, gange og sykkeltiltak, kollektivholdeplasser, samt Fylkesveg vegstregning fra vegkryss III til vegkryss IV i Kommunedelplanfor Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, plan-ID 61020000.

Infrastukturtiltakene over er felles rekkefølgekrav for hele planområdet. Planen åpner for at kravene kan innfris ved utbyggingsavtale.

Realiseringen av rekkefølgekravene krever erverv, prosjektering, samhandling, koordinering og finansiering. Utbyggingsavtalene i området medvirker til at området gradvis kan utvikles i påvente av at overordnet infrastruktur blir finansiert og gjennomført.

3. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging av felt I/L1 i reguleringsplan for Espehaugen, plan nr. 63190000, godkjent av Bergen bystyre den 26.04.2017, heretter omtalt som «Planen».

4. 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, jf. pbl § 17-2.

5. FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av ny offentlig infrastruktur i form av grønnstruktur og ulike veitiltak i planområdet, jf. nedenfor under pkt. 6, slik at den aktuelle utbyggingen oppfyller rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse for tiltak. Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt i pkt. 6. Utbyggers intensjon med avtalen er å oppfylle de nevnte rekkefølgekravene, som ledd i å kunne få brukstillatelse for sitt byggeprosjekt i felt i I/L1 uten at infrastrukturtiltakene er opparbeidet.

6. REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV AVTALE

6.1. UTGANGSPUNKT

Utbyggingsavtalen gjelder rekkefølgebestemmelse i Planens bestemmelser §§ 3.2.3 og 3.3, med unntak av siste strekpunkt i §§ 3.2.3.

Begrepet «sikret opparbeidet» anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått og oppfylt utbyggingsavtale med BK og eventuelle andre offentlige instanser/etater, jf. bestemmelsen § 3.1.1 i Planen.

6.2. ENDRINGER

Avtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen, jf. pkt. 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og vedtaket av Planen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med infrastrukturtiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er infrastrukturtiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Planen.

I tillegg vil infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen utvikles og realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

Partene er innforstått med og aksepterer at det kan avstedkomme behov for nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen. Slike endringer har

DL

ikke konsekvenser for partenes ytelser etter avtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.

7. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. ANLEGGSBIDRAG

7.1.1. Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 2 186 635.

Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av de samlede tiltak, jf. pkt. 6, ikke et enkelttiltak. Med mindre annet uttrykkelig avtales mellom partene kan Utbygger ikke påregne at en eller flere av infrastrukturtiltakene er ferdigstilt samtidig med det konkrete byggeprosjektet i felt I/L1.

Anleggsbidraget ytes som et kontantbidrag.

7.1.2. Grunnlaget for beregningen

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadsanslag for realisering av infrastrukturtiltakene omtalt i pkt. 6. Kostnadsanslaget utarbeidet av Sweco og HRP viser en samlet kostnad på kr 7 550 416 for kommunal infrastruktur og kr 145 900 000 for fylkesveg. Tallene er eks. mva..

Kostnaden er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor Planen hva gjelder kommunal infrastruktur og innenfor kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (planid 61020000) hva gjelder fylkesvei. Dette gir en kostnadsramme på kr 479 per m² BRA.

Utbyggers anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnadsrammen på kr 479 per m² BRA med størrelsen på byggetiltaket, 4 565 m², jf. rammetillatelse datert 18.02.22, sak nr. 2022 00053.

Oversikt som viser beregningen av anleggsbidraget følger som vedlegg 1 til avtalen.

7.1.3. Endringer innenfor felt I/L1

For det tilfellet at Utbyggers konkrete utbyggingsprosjekt får et større omfang enn lagt til grunn i pkt. 7.1.2 tredje avsnitt, vil dette innebære at anleggsbidraget størrelse skal oppjusteres tilsvarende økningen i prosjektets m² BRA. Utbygger plikter i et slikt tilfelle snarlig å gi BK nødvendig informasjon om forholdet. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en oppjustering av anleggsbidraget, jf. pkt. 8.2.

Dersom det innenfor felt I/L 1 på et senere tidspunkt er ønske om andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av rekkefølgekravene avtalen gjelder, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger/grunneier plikter i så fall å informere BK om det aktuelle tiltaket.

7.1.4. Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen pr mars 2020 for Espehaugen, og indeksen pr desember 2020 for fylkesvegen.

7.2. FORFALL OG OPPGJØR

7.2.1 Forfall

Anleggsbidraget for den offentlige infrastrukturen i planområdet Espehaugen, pålydende kr 766 920, 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, pålydende kr 1 419 715 forfaller ved anleggsstart for vegstrekningen.

7.3. SIKKERHETSSTILLELSE, EVENTUELT INNBETALING

Anleggsbidraget som gjelder fylkesvegen kryss III-IV, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal være sikret med bankgaranti pålydende kr 2 100 000- før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Bankgaranti følger avtalen som vedlegg 2.

Anleggsbidraget for den kommunale infrastrukturen skal også være sikret med bankgaranti pålydende kr 810 000,- før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Som alternativ til sikkerhetsstillelse kan Utbygger innbetale anleggsbidraget knyttet til den kommunale infrastrukturen når avtalen er fremforhandlet. Dersom avtalen ikke skulle bli godkjent av byrådet, vil beløpet bli tilbakebetalt.

Anleggsbidraget skal sikres ved «on demand»-bankgaranti. Av garantidokumentet skal det eksplisitt fremkomme at garantibeløpet forfaller ved påkrav. Garantien følger som vedlegg 2

Når Utbygger har betalt sitt anleggsbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9.

8. DET OFFENTLIGES PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK

Ansaret for å realisere tiltakene som fremkommer i pkt. 6 tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- BKs ansvar:
 - o Samferdselsanleggene som får kommunal vegstatus
- VLFKs ansvar:
 - o Samferdselsanleggene som får fylkesvegstatus

Misligholdsbestemmelsene i pkt. 11 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene, er ikke avklart gjennom områdereguleringen eller andre arealplanvedtak. Spørsmålet avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklarings tidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av infrastrukturtiltakene, blant annet ut fra tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlig budsjettvedtak og utbyggerbidrag. Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

Infrastrukturtiltakene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av infrastrukturtiltakene.

8.2.BEREGNING OG INNKREIVING AV ANLEGGSBIDRAG

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med avtalens pkt. 7.1 og 7.2.

8.3.BIDRAG TIL BORTFALL AV SIKKERHETSSTILLELSE

BK skal bidra til bortfall av Utbyggers eventuelle sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. pkt. 7.3 fjerde avsnitt.

9. AVTALENS VARIGHET

Denne utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter avtalen 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 og VLFK. BK og VLFK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

11. MISLIGHOLD

11.1 Reklamasjon

Avtalepart som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor den eller de aktuelle avtalepartene innen rimelig tid etter at vedkommende part oppdaget eller

burde oppdaget misligholdet.

11.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, gjelder ordinære erstaningsrettslige regler.

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 Hordaland tingrett som verneting.

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet og signert av fullmaktshaver.

Sak om godkjenning av avtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger, og VLFK har underskrevet avtalen og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl § 17-4 andre ledd.

14. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i ett originaleksemplar som oppbevares av BK, med kopi til Utbygger og VLFK.

15. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

Meddelelser og korrespondanse i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

16. VEDLEGG TIL AVTALEN

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

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato Bergen 30/6-23 Ingrid Nergaard Fjeldstad	Sted/dato Bergen 27/2 23 Dina Lefdal
Bergen kommune v/ Ingrid Nergaard Fjeldstad	Vestland Fylkeskommune v/ Dina Lefdal

Sted/dato Bergen 9/2-2023 Tor Fredrik Müller	Sted/dato Bergen 9/2-2023 Ole Petter Mortensen
EPH 4 AS ved Tor Fredrik Müller	EPH 4 AS ved Ole Petter Mortensen

Vedlegg til utbyggingsavtale med EPH 4 AS, Espehaugen 48

Beregning av anleggsbidrag Espehaugen, arealplanid. 63190000

-Kostnadstall i 2020-kroner

Tiltak: Fylkesveg - strekningen mellom vegkryss III-IV i KDP BLÅE (arealplanid. 61020000)*

Opparbeidelseskostnader	91 000 000	kr
Grunnervervskostnader	54 900 000	kr
Samlet kostnad	145 900 000	kr

Tiltak: Kommunal infrastruktur i planområdet (arealplanid. 63190000)**

Opparbeidelseskostnader	7 501 166	kr
Grunnervervskostnader	49 250	kr
Samlet kostnad	7 550 416	kr

Anleggsbidrag kr/m² BRA fylkesveg mellom kryss III-IV

Totalkostnad utbyggere	145 900 000	kr
Anslått samlet utbyggingspotensial***	468 924	BRA
Anleggsbidrag fylkesveg	311	kr per m ² BRA

Anleggsbidrag EPH 4 AS fylkesveg kryss III-IV

Utbyggingsomfang	4 565	m ² BRA
Anleggsbidrag per m ² BRA	311	kr per m ² BRA
SUM	1 419 715	kr
		1 419 715

Anleggsbidrag kr/m² BRA kommunal infrastruktur

Totalkostnad utbyggere	7 550 416	kr
Anslått samlet utbyggingspotensial****	45 000	BRA
Anleggsbidrag kommunal infrastruktur	168	kr per m ² BRA

DL
UM Jan

Anleggsbidrag EPH 4 AS kommunal infrastruktur

Utbyggingsomfang	4 565 m ² BRA	
Anleggsbidrag per m ² BRA	168 kr	
SUM	766 920 kr	766 920

Totalt anleggsbidrag EPH 4 AS: $4\,565 \times (311+168) = 2\,637 \times 479 =$

2 186 635 kr

DL
am Jn