

Saksnr: 201222295-26  
Saksbehandler: ELTO  
Delarkiv: ESARK-510  
Dato: 2.1.2014



## BERGEN KOMMUNE

### **UTBYGGINGSAVTALE INNENFOR REGULERINGSPLAN ÅSANE SENTRUM**

**Utbygger: Hordaland Fylkeskommune**

## **1. PARTER OG FULLMAKTER**

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/Byrådet – heretter betegnet BK

og

Hordaland Fylkeskommune, organisasjonsnummer. 938 626 367 – heretter betegnet HFK

## **2. GEOGRAFISKE OMRÅDE – HJEMMELSFORHOLD**

Avtalen gjelder utbygging innenfor reguleringsplan Åsane Sentrum, Plan nr. 19250000, vedtatt 20.2.2012, felt OU1 og OU2.

## **3. HJEMMEL**

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 Kap 17 - Utbyggingsavtaler, og Bergen bystyes 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. AVTALENS FORMÅL**

Utbyggingsavtalens formål er å regulere HFKs ansvar for finansiering og gjennomføring av veiltak og byrom nevnt i planbestemmelsenes pkt. 2.2. – 2.6, og som gjelder for utbygging av felt OU1 og OU2.

## **5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Ved inngåelse av utbyggingsavtalen vil HFK for felt OU1 og OU2 oppfylle vilkåret for igangsettingstillatelse i planbestemmelsenes pkt. 2.2.1. Det vises her til planbestemmelsenes pkt. 2.1.2. der begrepet sikret gjennomført er definert slik;

*«Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt skal være «sikret gjennomført», anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtale med Statens Vegvesen/Hordaland Fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket.»*

Dette med unntak av tiltakene i pkt. 2.2.1., 1. og 3. strekpunkt og V8, som er omfattet av utbyggingsavtale dat. 30.4.2013 som HFK og 4 andre utbyggere har inngått med BK.

Der planbestemmelsen stiller krav om at tiltaket må være gjennomført før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for felt OU1 og OU2, skal HFK opparbeide tiltakene.

## **6. HFK'S PLIKTER ETTER AVTALEN**

### **6.1. Kostnadsgrunnlag**

HFK økonomiske forpliktelse etter avtalen, benevnt som anleggsbidrag, er beregnet på grunnlag av kostnadsanslag for veiltak i rapport fra Cowi dat. 16.1.2013 og erfaringstall for øvrige tiltak. Kostnadene er anslått til 91,2 mill kr., eksklusivt merverdiavgift, se oversikt dat. 19.12.2013 som vedlegg 1.

Anslagene er indeksregulert til .3. kvartal 2013.

### **6.2. Kostnadsfordeling**

HFKs forholdsmessige andel av kostnadene for felles infrastrukturiltak omfattet av denne avtalen er 3,77 % av de totale kostnadene, det vil si 3,4 mill kr.

Dette basert på prinsipp for kostnadsfordeling i utbyggingsavtale dat. 30.4.2013 som HFK og 4 øvrige utbyggere har inngått med BK.

Den enkelte utbygger andel fremkommer ved at kostnadene først er fordelt mellom utbyggingsformålene handel, kontor, undervisning og bolig etter en faktor for hvor mye trafikk disse formålene genererer. Deretter er kostnadene fordelt mellom utbyggingsområdene i forhold til den relative andel m<sup>2</sup> BRA innenfor den enkelte arealkategori. Andelen er basert på maksimalt tillatt m<sup>2</sup> BRA nybygg i plangrunnlaget.

### **6.3. Anleggsbidrag – realytelse**

HFKs anleggsbidrag skal ytes som en realytelse, ved at HFK skal opparbeide V9 med tilhørende fortau, P1 til P4, G6 og G/S9.

Disse tiltakene er anslått å koste ca 4,7 mill kr., og HFK yter således minst sin forholdsmessige andel av felles infrastrukturiltak i planområdet, jf pkt. 6.2.

Excel -ark dat. 19.12.2013 som viser beregning av HFKs anleggsbidrag følger som vedlegg 2.

## 6.4. Realiseringsavtale med Bergen kommune

HFK skal utarbeide tekniske planer for tiltak omfattet av pkt. 6.3.

De tekniske planer skal godkjennes av kommunens vegmyndighet, jf planbestemmelsenes pkt. 8.1.3. 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. Overtakelse for drift og vedlikehold

BK skal uten vederlag overta V9 med tilhørende fortau, P1 til P4, G6 og G/S9 for drift og vedlikehold i henhold til kommunal standard og budsjett.

## 8. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging innenfor felt OU1 og OU2 fram til forpliktelsene etter avtalen er oppfylt.

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2030.

## 9. TINGLYSNING AV URÅDIGHETSERKLÆRING

I tilknytning til utbyggingsavtale dat. 30.4.2013 er det på gnr. 189, bnr. 346 tinglyst en urådighetserklæring til gode for BK, som sikkerhet for at utbyggingsavtalen følger med ved eventuelt salg av eiendommen.

Urådighetserklæringen tinglyst den 27.8.2013 med nr. 717097/2013 skal også gjelde for foreliggende utbyggingsavtale, se vedlegg 3.

Urådigheten gjelder at eiendommen ikke skal kunne overdras uten etter samtykke fra BK. Samtykke skal gis om kjøper trer inn i HFKs forpliktelse etter utbyggingsavtalen.

BK plikter å medvirke til sletting av heftelsen når HFK har oppfylt sine plikter etter avtalen, eller når avtalen i sin helhet er bortfalt i henhold til pkt. 8.

## **10. TRANSPORT AV AVTALEN**

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

## **11. MISLIGHOLD**

### **11.1. Reklamasjon**

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

### **11.2. 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.

## **12. TVIST**

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

## **13. 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 HFK har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf pbl § 17-4, 2. ledd.

## **14. EKSEMPLARER AV AVTALEN**

Denne avtale undertegnes i ett originaleksemplar, som oppbevares av BK

## 15. 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 utbyggingsavtaler  
Pb 7700  
5020 Bergen
- Hordaland Fylkeskommune  
v/Eiendomssjef Helge Haavardtun  
Postboks 7900  
5020 Bergen

## 16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Kostnadsanslag dat. 19.12.2013
2. Beregning av anleggsbidrag dat. 19.12.2013
3. Urådighetserklæring tinglyst 27.8.2013

## 17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen, 10.2.2014  
Sted/dato

\_\_\_\_\_  
Bergen Kommune

Johnny Stiansen  
Hordaland Fylkeskommune  
JOHNNY STIANSEN  
FYLKES DIREKTOR ØKONOMI

## Utbyggingsavtale HFK - Åsane Sentrum

## VEDLEGG 1

## Oversikt over kostnader

Tiltak	Totalsum	Sats	VR1, V2, VR2	V3	VR3	V9	Toppd Åsane Stor	Toppd Thon	G/S 2	G/S 5	G6	G/S 7	G/S 8	G/S 9
Overslag m <sup>2</sup>			1	6	6	8								
Entreprisestnad eks uforutsett	34 145		27 154	2 580	2 443	1 968	9507	1281	476	100	282	3214	497	790
Tillegg og endringer/uforutsett	1 049	0,15	387	366	295									
Lønns- og prisstigning	350	0,05	129	122	98									
Byggeledelse, intern prosjektering	699	0,1	258	244	197									
Rigg		0,1		258	244	197								
Tilleggsfaktor SVV	8 146	0,3	8146											
Toppdekke	25 805	2392					22 741	3 064	714	150	423	4821	745,5	1185
GS/veier	8 039	1500							714	150	423	4 821	746	1 185
<b>Byggekostnad</b>	<b>85 382</b>		<b>35 300</b>	<b>3 612</b>	<b>3 420</b>	<b>2 755</b>	<b>28 426</b>	<b>3 830</b>	<b>714</b>	<b>150</b>	<b>423</b>	<b>4 821</b>	<b>745,5</b>	<b>1 185</b>
Indeksregulering 4/2010 til 3/2013 (12,95%)	5 839	0,1295	4571	468	443	357								
Indeksregulering 3/2012 til 3/2013 (4,26%)	1 374	0,0426					1 211	163						
Prosjektering														
<b>Prosjektkostnad</b>	<b>91 221</b>		<b>39 872</b>	<b>4 080</b>	<b>3 863</b>	<b>3 112</b>	<b>28 426</b>	<b>3 830</b>	<b>714</b>	<b>150</b>	<b>423</b>	<b>4 821</b>	<b>745,5</b>	<b>1 185</b>
G/S veier totalt	8038,5													

Sluttrapport Cowi dat. 16.1.13  
 Erfaringstill toppdekke = 2990 pr. m<sup>2</sup> inkl. mva = 2392 pr. m<sup>2</sup> eks. mva  
 Erfaringstill gangvei 1500 pr. m<sup>2</sup> eks. mva  
 Kart Hillie Melbye Arkitekter dat. 17.12.12/11.01.13

## Utbyggingsavtale HFK - Åsane Sentrum

### Kostnadsfordeling

## VEDLEGG 2

Tilfak/partner	Kostnad pr. 4. kvartal 2012	Åsane Storsenter	Thon Åsane	HFK - skole	HFK - B/F	BK - B/F
<b>Fordelingsnøkkel</b>		64,61		26,92	3,77	1,83
						2,87
VR1, V2, VR2	39 872	25 761	10 733	1 503	731	1 144
V3	4 080	2 636	1 098	154	75	117
VR3	3 863	2 496	1 040	146	71	111
<b>Delsum</b>	<b>47 814</b>	<b>30 893</b>	<b>12 871</b>	<b>1 802</b>	<b>877</b>	<b>1 372</b>
V9	3 112	2 011	838	117	57	89
Toppekke Åsane Storsenter	28 426	18 366	7 652	1 071	521	816
Toppekke Thon	3 830	2 475	1 031	144	70	110
Gang- og sykkelveier	8 038	5 193	2 164	303	147	231
<b>Delsum</b>	<b>43 406</b>	<b>28 044</b>	<b>11 684</b>	<b>1 636</b>	<b>796</b>	<b>1 245</b>
<b>Totalt</b>	<b>91 221</b>	<b>58 937</b>	<b>24 555</b>	<b>3 438</b>	<b>1 673</b>	<b>2 617</b>

Realtyelse V9				3 112,00		
Realtyelse G6				423,00		
Realtyelse G/S9				1 185		
<b>Sum realytelse</b>				<b>4 720</b>		

Overskytende				-1 282		
--------------	--	--	--	--------	--	--



## FORDELINGSNØKLER S1

### Utbyggingsavtale S 1      Fordelingsnøkler

BK 19.12.2013

Planlagt maksimalt areal

Utbygger	BRA Handel	BRA Kontor	BRA Bolig	Skole	Total BRA
Åsane Storsenter	29 800	33 360	20 500		83 660
Thon Åsane AS	7 000	30 000		19 000	37 000
HFK					19 000
HFK - 39% av felt B/F	780		4 290		5 070
BK- 61 % av felt B/F	1 220		6 710		7 930
<b>Sum</b>	<b>38 800</b>	<b>63 360</b>	<b>31 500</b>	<b>19 000</b>	<b>152 660</b>

ÅDT pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Handel = 5, Kontor = 2, Undervisning = 0,7, Bolig = 0,6

S1	Areal	ÅDT	Fordelingsnøkkel
Handel	38 800	1940,00	54,97
Kontor	63 360	1267,20	35,91
Bolig	31 500	189,00	5,36
Skole	19 000	133,00	3,77
<b>Sum</b>	<b>152 660</b>	<b>3529,2</b>	<b>100</b>

S1	Relativ andel m <sup>2</sup> BRA i hver kategori				Relativ andel av kostnader i hver kategori				Relativ andel		Andel kostnader
	Handel	Kontor	Bolig	Skole	Handel	Kontor	Bolig	Skole	Handel	Skole	
Åsane senter	76,80	52,65	65,08		54,97	35,91	5,36		3,77		
Thon Åsane AS	18,04	47,35	0,00	100	42,22	18,91	3,49		0,00		64,61
HFK	0,00	0,00	0,00		9,92	17,00	0,00		0,00		26,92
HFK - 39% av felt B/F	2,01	0,00	13,62		0,00	0,00	0,00		3,77		3,77
BK- 61 % av felt B/F	3,14	0,00	21,30		1,11	0,00	0,73		0,00		1,83
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>54,97</b>	<b>35,91</b>	<b>5,36</b>	<b>3,77</b>	<b>3,77</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>


Saksnr: 201107449-153  
Saksbehandler: ELTO  
Delarkiv: ESARK-510


### URÅDIGHETSERKLÆRING FOR OVERDRAGELSE MED MER VEDLEGG TIL UTBYGGINGSAVTALE MELLOM HORDALAND FYLKESKOMMUNE OG BERGEN KOMMUNE

I forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtale dat. 6.2.2013 mellom Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune knyttet til utbygging på gnr. 189, bnr. 346, tinglyses denne erklæring til fordel for Bergen kommune på gnr. 189, bnr. 346;

*Hordaland Fylkeskommune, org. nr. 938 626 367, kan ikke overdra eiendommen eller gi andre begrensede råderetter i eiendommen, uten etter samtykke fra Bergen kommune, org. nr. 964 338 531. Urådigheten omfatter ikke adgang til tinglysning av pantobligasjoner.*

Sted / dato *Bergen* 18/5-11


Hordaland Fylkeskommune  
  
TOM-CHRISTER NILSEN  
FYLKESSEKRETER

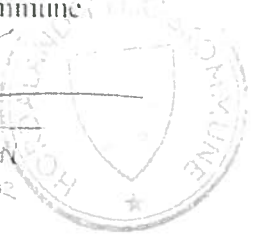


### FULLMAKT TIL TINGLYSNING

*Hordaland Fylkeskommune gir Bergen kommune fullmakt til å besørge tinglysning av denne urådighetserklæringen, når utbyggingsavtale dat. 6.2.2013 er behandlet og godkjent av Byrådet i Bergen kommune. Omkostninger ved tinglysning betales av Bergen kommune.*

Sted / dato *Bergen* 18/5-11

Hordaland Fylkeskommune  
  
TOM-CHRISTER NILSEN  
FYLKESSEKRETER



TINGLYST  
DOKUMENTNR. 717097  
27 AUG. 2013  
STATENS KARTVERK  
Kar Berntsen

