

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 bystyres 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 ferdiggatset/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 veitiltak 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 utbyggeres 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 m² BRA innenfor den enkelte arealkategori. Andelen er basert på maksimalt tillatt m² 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
Henning Marke
byråd


Hordaland Fylkeskommune
JOHNNY STIANSEN
FYLKESDIREKTØR ØKONOMI

Utbyggingsavtale HFK - Åsane Sentrum

VEDLEGG 1

Oversikt over kostnader

Tiltak	Totalsum	Sats	VR1	VR2	VR3	VR4	VR5	VR6	VR7	VR8	VR9	Toppd Åsane Stor	Toppd Thon	G/S 2	G/S 5	G6	G/S 7	G/S 8	G/S 9
Overslag				1	6	6	6	6	6	6	8								
m ²																			
Entrepriskostnad eks uforutsett	34 145			27 154	2 580	2 443	1 968	1 968	1 968	1 968	1 968	9 507	1 281	476	100	282	3 214	497	790
Tillegg og endringer/uforutsett	1 049	0,15			387	366	295	295	295	295									
Lønns- og prisstigning	350	0,05			129	122	98	98	98	98									
Byggeledelse, intern prosjektering	699	0,1			258	244	197	197	197	197									
Rigg		0,1			258	244	197	197	197	197									
Tilleggsfaktor SVV	8 146	0,3		8146															
Toppdekk	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
Byggekostnad	85 382			35 300	3 612	3 420	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755	28 426	3 830	714	150	423	4 821	746	1 185
Indeksregulering 4/2010 til 3/2013 (12,95%)	5 839	0,1295		4571	468	443	357	357	357	357									
Indeksregulering 3/2012 til 3/2013 (4,26%)	1 374	0,0426																	
Prosjektering																			
Produktkostnad	91 221			39 872	4 080	3 863	3 112	3 112	3 112	3 112	3 112	28 426	3 830	714	150	423	4821	745,5	1185
G/S veier totalt	8038,5																		

Sluttrapport Cowi dat. 16.1.13
 Erfaringstall toppdekk = 2990 pr. m² inkl. mva = 2392 pr. m² eks. mva
 Erfaringstall gangvei 1500 pr. m² eks. mva
 Kart Hille Melbye Arkitekter dat. 17.12.12/11.01.13

Utbyggingsavtale HFK - Åsane Sentrum Kostnadsfordeling

VEDLEGG 2

Tiltak/parter	Kostnad pr. 4. kvartal 2012	Åsane Storsenter	Thon Åsane	HEK - skole	HEK - B/F	BK-B/F
Fordelingsnøkkel		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
Delsum	47 814	30 893	12 871	1 802	877	1 372
V9	3 112	2 011	838	117	57	89
Toppdekk Åsane Storsenter	28 426	18 366	7 652	1 071	521	816
Toppdekk Thon	3 830	2 475	1 031	144	70	110
Gang- og sykkelveier	8 038	5 193	2 164	303	147	231
Delsum	43 406	28 044	11 684	1 636	796	1 245
Totalt	91 221	58 937	24 555	3 438	1 673	2 617

Realtytelse V9				3 112,00		
Realtytelse G6				423,00		
Realtytelse G/59				1 185		
Sum realytelse				4 720		

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

FORDELINGSNØKLER S1

BK 19.12.2013 Utbyggingsavtale S 1 Fordelingsnøkler

Planlagt maksimalt areal

Utbygginger	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			37 000
HFK				19 000	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
Sum	38 800	63 360	31 500	19 000	152 660

ÅDT pr. 100 m² BRA

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

SI	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
Sum	152 660	3529,2	100

SI	Relativ andel m ² BRA i hver kategori				Relativ andel av kostnader i hver kategori				Relativ andel	Andel kostnader
	Handel	Kontor	Bolig	Skole	Handel	Kontor	Bolig	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	0,00	64,61
HFK	0,00	0,00	0,00		9,92	17,00	0,00	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	0,00	1,83
Sum	100	100	100	100	54,97	35,91	5,36	3,77		100,00

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 raderetter 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
 FYLKESKORDFØRER

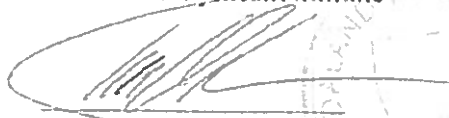



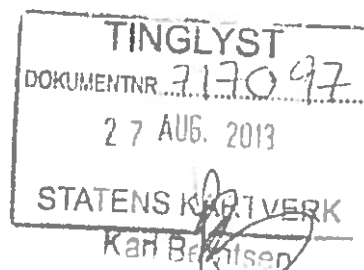
FULLMAKT TIL TINGLYSNING

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
 FYLKESKORDFØRER

lv