

06.06.2018



LINDÅS KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE
INNENFOR OMRÅDEPLAN
FOR KNARVIK SENTRUM

UTBYGGER:
REGION NORDHORDLAND HELSEHUS IKS

1. PARTER

Region Nordhordland Helsehus IKS, heretter kalt RNHI
Kvassnesvegen 23
5914 ISDALSTØ
Orgnr. 915 031 579

og

Lindås kommune, heretter kalt LK
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ
Orgnr. 935 084 733

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen omfatter delfeltet o_BOP1 innenfor områdeplanen på Knarvik, jfr. områdeplan med planid. 1263-201002, vedtatt 18.06.15, se plankart i vedlegg 1 og reguleringsbestemmelser i vedlegg 2.

En del av arealene som RNHI har rekkefølgekrav om, er også omfattet av reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum – oval rundkjøring, planid. 1263-201702, vedtatt 03.05.18, se plankart i vedlegg 3 og reguleringsbestemmelser i vedlegg 4.

3. HJEMMEL

Denne avtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, jfr. pbl. § 17-2, og LK sine retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler, sak 55/16.

4. FORMÅL

Avtalens formål er å bidra til realisering av infrastrukturtiltak innenfor områdereguleringsplanen i Knarvik.

Avtalen gjelder ved enhver fremtidig utbygging på eiendommen, fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbyggingsavtalen oppfylder de rekkefølgekrav som byggeområdet o_BOP1 har av offentlige samferdselstiltak, jfr. reguleringsbestemmelse § 3.2.

Etter § 3.2.2 kan det «gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m2 nybygg før oval rundkøyring (inkludert veg 4a og veg 6) er ferdigstilt. Av tabellen under punkt 3.2.3 går det fram at o_BOP1 skal inngå i dette arealet».

I tabellen framgår at o_BOP1 har flere rekkefølgekrav som skal være «sikret». Med «sikret» menes «*minimum sikret opparbeiding, eller heilt eller delvis opparbeidd før det kan gjevast løyve til nybygg eller utviding av eksisterande bruk*», jfr. definisjon i nevnte tabell.

Rekkefølgekravene som skal være «sikret» er følgende, jfr. §§ 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5:

- Oval rundkjøring
- E39 o_SKV2
- E39 o_SKV3
- o_SKV7
- o_SKV16
- o_SKV18
- o_ST3
- o_GF4
- o_PRK1
- o_PRK2

Etter samme tabell skal følgende rekkefølgekrav være «ferdig opparbeidd» før det kan gis «bruksløyve»:

- o_SKV4a
- o_SKV6

Videre står det at «*krav om opparbeiding av offentlege samferdsletiltak gjeld og tilhøyrande fortau, fangveg-/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen*», jfr. § 3.1.3.

«*Krav om opparbeiding av offentlige torg og gatetun gjelder og tilhørende fortau, gangveg/gangareal, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen*», jfr. § 3.2.4

«*Krav om opparbeiding av lekeplasser og grøntområde gjelder og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet og som er nødvendig for å ivareta helheten*», jfr. § 3.2.5.

Følgende rekkefølgetiltak er sikret opparbeidelse gjennom vedtakelse av Nordhordlandspakken:

- Oval rundkjøring
- E39 o_SKV2
- E39 o_SKV3

6. RNHI SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1 Anleggsbidrag

Anleggsbidrag fra RNHI for realisering av sin forholdsmessige andel av nødvendig infrastruktur består av både kontantbidrag, jfr. pkt. 6.2, og realytelser, jfr. pkt. 6.3.

6.2 Kontantbidrag

6.2.1 Kontantbidragets størrelse

RNHI skal yte et kontantbidrag stort kr. 8 700 000, jfr. kostnadsanslag i vedlegg 5.

6.2.2 Forfall og oppgjør

RNHI skal betale kontantbidraget i tilknytning til egen signering av utbyggingsavtalen.

Etter at avtalen er signert, sender LK faktura for kontantbidraget, med umiddelbart forfall.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før kontantbidraget er betalt, jfr. vilkår og dispensasjon i rammetillatelse datert 10.07.17, jfr. vedlegg 6. Det kan imidlertid gis igangsetting til rivningsarbeid på eiendommen og omlegging av Telenors installasjoner før kontantbidraget er betalt.

Plikten til å betale kontantbidraget gjelder også om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er gjennomført på forfallstidspunktet.

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

6.2.3 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeks

Skulle RNHI sin signering av utbyggingsavtalen skje på et senere tidspunkt, vil det foretas en indeksregulering av kontantbidraget etter SSB's byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr. 2 kvartal 2018.

6.2.4 Rett til reforhandling av kontantbidraget

Dersom det blir vedtatt endringer av områdeplanen i avtaleperioden på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal RNHI ha rett til å reforhandle avtalens pkt. 6.2.1. vedrørende kontantbidraget.

En vesentlig endring av utbyggingsvolum og rekkefølgekravenes art og omfang vil etter omstendighetene kunne utgjøre endringer av vesentlig betydning.

Tilsvarende skal RNHI ha rett til å reforhandle pkt. 6.2.1, dersom LK senere tilbyr utbyggingsavtaler basert på vesentlig lavere kostnadsberegninger for infrastrukturiltak som er omfattet av foreliggende utbyggingsavtale.

Vesentlighetsvurderingen skal sees i forhold til avtalens økonomiske forutsetninger samlet sett, og ikke i forhold til den enkelte endring isolert.

6.3 Realytelser

6.3.1 RNHI sine realytelser

RNHI skal opparbeide tiltakene nedenfor.

Tiltakene skal opparbeides i samsvar med områdeplan for Knarvik. Der reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum - oval rundkjøring avviker fra områdeplanen, skal tiltakene opparbeides i samsvar med reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum – oval rundkjøring.

- o_SVG1, o_SF, og grøntformål til høyre for o_SF, jfr. reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum – oval rundkjøring og arbeidstegninger, jfr. vedlegg 3 og 8. RNHI skal opparbeide den delen av disse tiltakene som ligger på egen eiendom og på kommunal eiendom.

- o_SKV16 slik den framgår på områdeplankartet, men med noe endret innkjøring slik som vises på reguleringsplankartet for E39, Knarvik sentrum – oval rundkjøring, jfr. vedlegg 1 og 3.
- o_ST3, o_SKV18 og o_V1, jfr. områdeplankartet i vedlegg 1.

Opparbeidelse av disse tiltakene, i tillegg til betaling av kontantbidraget, regnes som oppfyllelse av rekkefølgekravene i pkt. 3 i områdeplanen.

6.3.2 Krav til utførelse

RNHI skal utarbeide ny utomhusplan for sine realtytelse i samsvar med områdeplan for Knarvik. Der reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum – oval rundkjøring, avviker fra områdeplanen, skal utomhusplanen samsvare med reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum – oval rundkjøring.

Utomhusplanen skal detaljeres i samsvar med Kvalitetsprogrammet som er vedtatt i tilknytning til områdeplanen. Utomhusplanene skal godkjennes av LK før søknad om igangsettingstillatelse.

Lysmaster med armaturer leveres og monteres av LK, men fundamenter både i fortau og allmenning samt trekkerør med elektrisk opplegg på allmenningen avgrenset som beskrevet ovenfor bekostes og leveres av RNHI.

Overvannshåndtering på o_ST3 skal delvis prosjekteres som åpen løsning i samsvar med Kvalitetsprogrammet og formålsgrenser for forprosjekt allmenningen. RNHI dimensjonerer kapasitet på overvannsanlegg/vannelementer på o_ST3 basert på omforent landskapsplan/detaljert plan for uteområdene, jfr. ovenfor. Dette legges til grunn for senere etablering av regulert vannuttak fra Loneelva.

I påvente av full utbygging av allmenningen, har LK et ønske om at det skal etableres midlertidige løsninger for rennende vann på o_ST3, gnr. 188/323. Slike midlertidige løsninger inngår ikke i realytelsene til RNHI og er ikke en del av denne avtalen.

6.3.3 Realiseringsavtale, overtakelsesforretning, mv

I etterkant av inngåelsen av denne utbyggingsavtalen, skal det inngås en egen realiseringsavtale mellom LK og RNHI. Her skal bla RNHI sin utførelse og framdrift av realytelsene, LK sin oppfølging i anleggsfasen, håndtering av eventuelle reklamasjoner og kriterier for LK sin overtakelse av tiltakene, beskrives nærmere.

6.3.4 Eierforhold, bruksrett, drift- og vedlikehold

For de tiltakene som RNHI bygger på egen eiendom, og som skal overtas av kommunen, skal RNHI også overføre eierskapet til grunnen til kommunen. Nøyaktig oppmåling foretas etter at tiltakene er ferdigstilt. LK skal få grunnbokshjemmelen før eller samtidig med overtakelse av tiltakene til drift og vedlikehold. RNHI sørger for tinglysing, mens LK betaler tinglysingsgebyrer. LK skal overta eiendomsretten grunn til alle tiltakene som er definert i avtalen, bortsett fra o_ST3 og o_KV1.

LK/allmennheten har tinglyst bruksrett til o_ST3 og o_KV1. RNHI sørger for tinglysing, mens LK betaler tinglysingsgebyrer, jfr. vedlegg 9. RNHI og LK inngår egen avtale om drift og vedlikehold av o_ST3, jfr. pkt. 7.3. LK har ansvaret for drift og vedlikehold av allmenningen. RNHI har ansvaret for drift og vedlikehold av o_KV1.

7. LK SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Opparbeiding av infrastrukturtiltak

LK skal være byggherre eller avtale realtytelser med aktuelle utbyggere for tiltak omfattet av pkt. 5, som ikke er omfattet av pkt. 6.3 om RNHI sine realtytelser. Dette med unntak av oval rundkjøring og o_SKV2 og o_SKV3, som skal opparbeides av Statens vegvesen.

Opparbeiding av o_SKV6 skal skje i tilknytning til oppføring av RNHI, se pkt. 7.2 om framdrift og pkt. 8 om koordinering av partenes framdrift.

Resterende tiltak skal opparbeides etter hvert som tiltakene er tilstrekkelig finansiert gjennom senere utbyggingsavtaler og aktualisert ved byggeprosjekt.

7.2. Framdrift vedrørende o_SKV6

På grunn av høydeforskjeller må o_SKV6 være opparbeidet for at RNHI skal få kjørbare adkomst via o_SKV16 og o_SKV18, som skal opparbeides av RNHI. I planbestemmelsen pkt. 3.2.3. er det derfor fastsatt at vei o_SKV6 skal være opparbeidet før RNHI kan få ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. I følge gjeldende framdriftsplan planlegger RNHI å søke om midlertidig brukstillatelse til 01.12.20.

LK har fått utført detaljprosjektering og anbudsmateriale som grunnlag for anbudsprosess om entreprisedokument for opparbeiding av o_SKV6. Videre har LK startet arbeidet med grunnnerverv, og vil starte prosess for ekspropriasjon av grunn dersom man ikke oppnår minnelige avtaler.

LK vil på denne bakgrunn etterstrebe at o_SKV6 skal være ferdig opparbeidet til RNHI planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse, men gir ingen bindende forpliktelse til dette. LK er følgelig ikke ansvarlig dersom RNHI velger å inngå leieavtaler som forutsetter brukstillatelse til en bestemt dato, før en slik dato eventuelt er avtalt nærmere mellom LK og RNHI.

7.3 Drift og vedlikehold

LK overtar tiltakene i pkt. 6.3.1 til drift og vedlikehold i samsvar med LK sin standard og til enhver tid gjeldende budsjett. Dette skjer etter at tiltakene er opparbeidet uten mangler og overskjøtet til kommunen i henhold til avtalen.

Det skal inngås en tilleggsavtale om drift og vedlikehold av allmenningen. Slik avtale skal senest foreligge samtidig med at LK overtar den til drift og vedlikehold.

8. KOORDINERING AV PARTENES ARBEIDER

Partene forplikter seg til å samarbeide og koordinere fremdrift der arbeid skal utføres parallelt eller det av andre grunner er avhengigheter mellom partenes utførelse. Partene skal også så langt som mulig sørge for å kontraktsfeste tilsvarende forpliktelser overfor sine leverandører og kontraktsmedhjelpere.

For å sikre en koordinert ferdigstilling av arbeidene og for å unngå forsinkelse av den endelige ferdigstillingen, forplikter partene seg til å orientere hverandre kvartalsvis om status for fremdrift i henhold til plan. Eventuelle forsinkelser, eller mistanke om potensielle forsinkelser, skal varsles til den andre part uten ugrunnet opphold for å sikre at partene sammen kan koordinere videre fremdrift.

Den parten som er ansvarlig for forsinkelsen, er forpliktet til å gjøre tiltak for å innhente og/eller begrense forsinkelsen så langt det er mulig.

9. AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen gjelder til begge parter har oppfylt sine plikter i henhold til avtalen. Avtalen bortfaller likevel i sin helhet hvis det ikke er gitt igangsettingstillatelse for bygging på o_BOP1 innen 31.12.22.

10. TRANSPORT AV AVTALEN

RNHI kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra LK. LK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet eller ny bidragsyters betalingsevne.

11. TVISTER

Eventuelle tvister som måtte oppstå i sammenheng med denne avtalen, og som ikke har blitt løst gjennom minnelige avtaler, skal løses etter norsk rett for ordinære domstoler. Eiendommens verneting, Bergen tingrett, skal være verneting.

12. MISLIGHOLD

Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter vedkommende oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

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.

Forsinket betaling av kontantbidrag

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag i henhold til pkt. 6.2 betales forsinkelsesrente i samsvar med lov av 17. des. 1976 nr. 100.

13. VEDLEGG

1. Reguleringsplankart for områdeplan Knarvik sentrum, planid. 1263-201002
2. Reguleringsbestemmelser, planid. 1263-201002
3. Reguleringsplankart for reguleringsplan E39, Knarvik sentrum – oval rundkjøring, planid. 1263-201702
4. Reguleringsbestemmelser, planid. 1263-201702
5. Kostnadsanslag
6. Rammetillatelse datert 10.07.17
7. Grunnboksutskrifter
8. Tegning B-101 for opparbeidelse av Kvassnesvegen, datert 26.01.18
9. Tinglyst avtale om bruksrett
10. Samtykkeerklæring
11. Firmaattest

14. SIGNATURER

Dato / Sted

Lindås kommune

6. juni 2018, Knavvik

Rune Herodstveit

Dato / Sted

Region Nordhordland Helsehus IKS

Denne avtalen undertegnes i 2 likelydende originaleksemplarer, ett til hver av partene

All korrespondanse mellom partene i tilknytning til denne utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på adressen oppgitt i punkt 1.1.