

# Utbyggingsavtale.

Mellom Region Nordhordland Helsehus IKS, heretter kalt **RNHI**, og Lindås kommune, heretter kalt LK, er det inngått følgende utbyggingsavtale for utbyggingsområder i Områdeplan Knarvik sentrum, plan ID 1263-201002:

## 1. Generelt

### 1.1 Parter

Utbygger:

Region Nordhordland Helsehus IKS  
Postboks 13  
5902 ISDALSTØ  
Foretaksnr. 915 031 579

Kommune:

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ  
Foretaksnr. 935 084 733

### 1.2 Definisjoner

Igangsettingstillatelse – tillatelse til oppstart av arbeid

Rammetillatelse – de ytre rammene for tillatelse til gjennomføring av tiltak (krever igangsettingstillatelse før oppstart av byggearbeider)

Byggetillatelse – omfatter både de ytre rammer og igangsettingstillatelse (ett-trinnssøknad)

Planområdet – Områdereguleringsplanområdet

Delområde – Feltområde definert på plankart og i planbestemmelser.

Teknisk infrastruktur – veg, vann og avløp, gang- og sykkelveg, el/ tele, og lignende.

Grønn infrastruktur – opparbeidelse av friområder, felles uteoppholdsareal og offentlige møteplasser: parker, torg, gatetun, turveger, lekeareal mm.

Sosial infrastruktur – skole, barnehage, sykehjem el. tilsvarende tjenester.

### 1.3 Formål

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av områdeplanens intensjon om transformasjon av Knarvik sentrum til urbant senterområde med nye bygg for bolig, næring og offentlig og privat tjenesteyting. En slik utvikling krever både utbedring og omlegging av eksisterende teknisk infrastruktur, og etablering av ny felles infrastruktur som attraktive møteplasser, økt tilgjengelighet og gjennomgående trygge kommunikasjonsakser for myke trafikanter.

For delområdet omfattet av avtalen er det vedtatt rekkefølgekrav med krav om opparbeiding av en rekke felles infrastrukturtiltak. Avtalens formål er å bidra til gjennomføring av disse infrastrukturtiltakene. RNHI's forpliktelser etter avtalen er å bidra til etableringen av disse felles infrastrukturtiltakene gjennom en kombinasjon av realytelser og kontantbidrag.

### 1.4 Utbyggingsområdet/ geografisk avgrensning

Avtalen omfatter følgende områder:

- o\_BOP1

Plassering av delområdet i planområdet er vist på plankart merket planID 1263-201002, se **vedlegg 1** for plankart og **vedlegg 2** for reguleringsbestemmelser.

### 1.5 Hjemmel

Denne avtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2, og LK sine retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler, sak 52/2009, vedtatt 11.06.2009, sist endret i sak 55/2016, vedtatt 15.09.2016.

Melding om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ble kunngjort i september 2016.

### 1.6 Plangrunnlag

Områdeplan for Knarvik sentrum, PlanID 1263-201002, gir både de overordnede rammene og detaljerte mål og krav for arealbruk og sentrumsutvikling i Knarvikområdet. Områdeplanen gir store muligheter for transformasjon av arealer tidligere benyttet til lettere industri, lager og plasskrevende handel, til et urbant senterområde preget av boliger, detaljhandel, kontor og offentlig og privat tjenesteyting. Denne avtalen gjelder et delområde som etter reguleringsbestemmelsene skal benyttes til etablering av et regionalt helsehus med dertil tilhørende offentlig og privat tjenesteyting.

For gjennomføring av planen kreves det en omfattende omlegging og nybygging av teknisk infrastruktur, samt etablering og opparbeiding av offentlige friområder, parker, torg og gatetun. Denne tekniske og grønne infrastrukturen er det dels knyttet rekkefølgebestemmelser til for de forskjellige delområdene, og dels er en utbygging eller omlegging av teknisk infrastruktur nødvendig for gjennomføringen av byggetiltak, herunder også delområde o\_BOP1.

### 1.7 Infrastrukturtiltak

Følgende infrastrukturtiltak er en forutsetning for gjennomføring av byggetiltak innenfor områdeplanen sør for E39 – herunder delområde o\_BOP1:

- Opparbeiding av nytt vegsystem i Knarvik Sør med tilknyttet omlegging og oppgradering av vann- og avløpsanlegg, samt omlegging av kabeltraséer. Tiltakene innebærer endrede vegbredder, endrede høyder og tilrettelegging for gående og syklende. Tiltak av betydning for hele planområdet når det gjelder trafikkomlegging og teknisk infrastruktur er o\_SKV6, o\_SKV7, o\_SKV8 og o\_SKV13 med tilhørende sidearealer som fortau, sykkelveger og beplantningssoner
- Ny trafikkløsning på E 39 med tilhørende oval rundkjøring, sidearmer, undergang, bru over fremtidig allmenning og tilknytning til lokalt vegsystem sør for E39, herunder også omlegging og oppgradering av vann- og avløpsanlegg og øvrige tekniske anlegg i grunnen
- Omlegging av Loneelva med ny trasé for overvann delvis knyttet til gjennomgående allmenning, og delvis knyttet til flomvannsløp i kulvert mot Kvassnesstemma, herunder gjennomføring av undersøkelser knyttet til resipientkvaliteter for Kvassnesstemma og konsekvenser av slik tilførsel av overvann

### 1.8 Rekkefølgekrav

Som vilkår for gjennomføringen av byggetiltak på eiendommen er det satt følgende rekkefølgekrav i områdeplanen før rammetillatelse/byggetillatelse eller brukstillatelse for bygg på o\_BOP1 kan gis:

- Infrastrukturtiltak o\_SKV4a og o\_SKV6 skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis

- Infrastrukturtiltak Oval rundkjøring, o\_SKV2 (E 39), o\_SKV3 (E 39), o\_SKV7, o\_SKV16 og o\_SKV18 skal være sikret opparbeiding før rammetillatelse eller byggetillatelse kan gis
- Grønn infrastruktur o\_ST3, o\_GF4, o\_PRK1 og o\_PRK2 skal være sikret opparbeiding før rammetillatelse eller byggetillatelse kan gis

### 1.9 Generelle prinsipper for kostnadsfordeling i Knarvik sentrum

Alle tiltak knyttet til E39 og rundkjøring med sidearmer samt bru over allmenning forventes finansiert av Nordhordlandspakken. Disse omfatter alle tiltak innenfor delområde A i vedlegg 10, herunder nødvendig omlegging av kabler og rør som skyldes gjennomføringen av vegtiltaket.

Det legges opp til at alle delområder innenfor områdeplanen selv finansierer og bygger ut fortau, beplantningssoner, gatetun og eventuell øvrig grønn infrastruktur direkte knyttet til de enkelte delområdene. I forbindelse med realisering av tiltak vil det bli definert gjennom realytelser hva som er direkte knyttet til de enkelte delområder. Det samme gjelder veger av utelukkende lokal funksjon og som er tilknyttet de enkelte delområdene. Imidlertid skal grunnerverv til alle offentlige formål fellesfinansieres.

Anleggsbidrag for det enkelte delområde beregnes ut fra konkret nytteverdi for det enkelte delområde samt som en forholdsmessig andel av kostnader for tiltak som har nytteverdi for alle delområder. Med unntak av kostnader knyttet til omlegging av Loneelva til Kvasnesstemma vil delområdene nord og sør for E39 anses for å være separate utbygginger og holdes adskilt når det gjelder kostnadsfordeling.

### 1.10 Partenes gjennomføring og ferdigstilling av arbeidene

Partene forplikter seg til å samarbeide om gjennomføringen av parallelle arbeider, samt å sørge for at hver parts arbeider følger en fremdrift som ikke i utilbørlig grad hindrer den andre partens fremdrift. Partene skal også så langt som mulig sørge for å kontraktsfeste tilsvarende forpliktelser overfor sine leverandører og kontraktsmedhjelpere.

Hvis en eller begge av partene finner det nødvendig, er de forpliktet til å inngå egen avtale om tidfesting av hel eller delvis ferdigstilling av arbeider som har fremdriftsmessige avhengigheter knyttet til den andre partens arbeider.

## 2. Utbyggers plikter etter avtalen

### 2.1 Omfanget av utbyggingen

#### 2.1.1 Generelt

RNHI er etter denne avtalen forpliktet til å finansiere sin forholdsmessige andel av nødvendige infrastrukturtiltak som beskrevet i punkt 1.7 og 1.8 ovenfor.

Anleggsbidrag fra RNHI for realisering av felles infrastruktur skal være delvis gjennom kontantbidrag og delvis gjennom realytelser.

#### 2.1.2 Anleggsbidrag i form av realytelser

RNHI skal være tilrettelegger og utbygger av tiltak i samsvar med kravene i områdereguleringsplanen med kvalitetsprogram, Vegnorm for Hordaland, Statens vegvesen sine håndbøker og knyttet til følgende områder:

- o\_SF8 i tilknytning til eiendommen Gbnr. 188/323
- KV ved fremtidig Helsehus
- HP ved fremtidig Helsehus

- O\_P ved fremtidig Helsehus
- o\_SKV16
- o\_SKV18
- o\_ST3 på eiendom gnr. 188 bnr. 323 og 395

RNHI er ikke forpliktet gjennom denne avtalen til å etablere midlertidige tiltak i påvente av at allmenningen i sin hele lengde, fra inntak i Loneelva til utløp i Kvasnesstemma, ferdigstilles.

#### 2.1.3 *Krav til utførelse av offentlige trafikkarealer*

Offentlige trafikkarealer skal utformes i samsvar med områdeplanens kvalitetsprogram (**vedlegg 3**), samt gatebruks- og belyningsplanen for Knarvik Sentrum (**vedlegg 4**). For øvrig skal prosjektering og utførelse ta utgangspunkt i Statens vegvesens normal for Veg- og gateutforming N100 og Vegnorm for Hordaland 2015 (**vedlegg 6**).

Kommunen overtar vederlagsfritt til drift og vedlikehold alle fortau, veger og tilhørende veggrunn som skal være offentlig.

#### 2.1.4 *Krav til utførelse av grønn infrastruktur*

Allmenningen o\_ST3, samt de delene av Helsehusets uteområde som grenser opp til Allmenningen, innenfor eiendommen gnr. 188 bnr. 323 og 395, skal utformes i samsvar med områdeplanens kvalitetsprogram (**vedlegg 3**), gatebruks- og belyningsplanen for Knarvik Sentrum (**vedlegg 4**), samt belyningsprogram for denne delen av Allmenningen (**vedlegg 5**).

Før søknad om IG skal detaljerte planer for uteområdene som inngår som realytelse i denne avtalen, være godkjent av LK. Lysmaster med armaturer leveres 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.

#### 2.1.5 *Krav til utførelse av vann og avløpsanlegg samt lokalt OV anlegg*

RNHI skal stå for prosjektering og utførelse av nødvendig privat VA-anlegg frem til tilkoblingspunkt mot offentlig VA-anlegg, herunder eventuelle private pumpestasjoner og kostnader med slike. Anlegget skal knyttes til offentlig VA-anlegg før det kan gis ferdigattest eller brukstillatelse. VA tilknytningspunkter angis av LK. For øvrig skal OV-anlegg og lokalt VA-anlegg på o\_BOP1 samt tilknyttede offentlige arealer utføres i samsvar med VA-norm for Lindås kommune av 24.06.2015 (**vedlegg 7**). LK overtar vederlagsfritt til drift og vedlikehold ledningene fram til tilkoblingspunkt for fellesledninger eller privatledninger i delområdet.

Overvannshåndtering på o\_ST3 skal delvis prosjekteres som åpen løsning i samsvar med kvalitetsprogrammet (**vedlegg 3**) og formålsgrenser for forprosjekt allmenningen (**vedlegg 8**). RNHI dimensjonerer kapasitet på overvannsanlegg/vannelementer på o\_ST3 basert på omforent landskapsplan (**vedlegg 9**). 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 gnr. 188/323. Med henvisning til pkt. 2.1.2 må LK i sin helhet finansiere slike midlertidige tiltak. Midlertidige løsninger inngår ikke i realytelsene og er ikke en del av denne avtalen.

Se for øvrig punkt 2.5 i denne avtalen.

### 2.1.6 Fordelingsanlegg strøm og bredbånd

Utførelse og standard, samt tilkoblingspunkt mot netteier og tele-/ bredbåndsløseleverandør avtales direkte med disse. Kabeleiere er forpliktet til å legge sine anlegg i grunnen og må således koordinere sine arbeider med LK før utbyggingen av o\_SKV6 og o\_SKV7. Arbeidet må være ferdigstilt før søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg på o\_BOP1

### 2.1.7 Anleggsbidrag i form av kontantbidrag

RNHI skal yte et kontantbidrag på NOK 600,-/m<sup>2</sup> BRA for den teoretiske utnyttelsesgraden for delområdet o\_BOP1 på 11 875 m<sup>2</sup>, samt en teoretisk utnyttelsesgrad på 100 % for parkeringsarealene o\_PUH16 og o\_PUH17 på til sammen 3295 m<sup>2</sup> – totalt 15 170 m<sup>2</sup> BRA. Kontantbidraget skal dekke oppfyllelse av rekkefølgekrav nødvendige infrastrukturtiltak nevnt under punkt 2.1.8, og som ikke oppfylles av de realytelser RNHI er forpliktet til å utføre etter punkt 2.1.2 i denne avtalen. Kontantbidraget skal også dekke forholdsmessig andel av alle grunnerverv til offentlige formål innen teknisk eller grønn infrastruktur innenfor planområdet sør for E39.

### 2.1.8 Kostnadsgrunnlag for kontantbidrag

Anleggsbidrag er beregnet med utgangspunkt i kostnadsberegninger for felles og offentlig teknisk og grønn infrastruktur knyttet til følgende formål:

- o\_SKV6
- o\_SKV7 med tilhørende sykkelveg
- o\_SKV8 med 45 meter av tilhørende fortau mot sørvest
- o\_SKV13 (gjelder bare tiltak knyttet til omlegging av anlegg i grunnen og tilpasninger av vertikalnivå mot o\_SKV7)
- o\_GF4
- o\_PRK1
- o\_PRK2
- Nødvendig nyetablering, oppgradering eller omlegging av VA- og OV-anlegg samt andre kabler og rør langs nevnte gater i tillegg til o\_ST2, o\_SGT3 og veganlegg knyttet til E39
- Nødvendige midlertidige reetablerte fortau av enkel standard i påvente av fremtidige utbygginger

Utbyggernes samlede andel av kostnadene til tiltakene har en samlet ramme på NOK 72,0 mill., se oversikt i **vedlegg 11**, samt Anslagsrapport (**vedlegg 11a**). Kontantbidraget per m<sup>2</sup> BRA er beregnet ut fra et forventet utbyggingsvolum på 180 000 m<sup>2</sup> BRA, og inntil alle overnevnte tiltak er ferdig utbygd. Total beregnet kostnad per m<sup>2</sup> BRA utnyttingspotensial er NOK 400,-.

De beregnede kostnadene til grunnerverv for offentlige formål er beregnet til NOK 200,- per m<sup>2</sup> BRA utnyttingspotensial, ut fra et antatt utnyttelsespotensial på 200 000 m<sup>2</sup>, som også omfatter utnyttelsespotensial i de delene av områdeplanen sør for E 39 der det foreligger eget plankrav. Anslått totalt behov for erverv av grunn er beregnet til ca. 20 000 m<sup>2</sup>, jfr **vedlegg 11b**. Kostnadsberegningen er basert på en omforent pris per m<sup>2</sup> for alt ervervet areal på NOK 2000,-, se **vedlegg 11**.

### 2.1.9 Rett til justering av kontantbidrag – endring i reguleringsplan

Dersom det blir vedtatt endringer av reguleringsplanen i avtaleperioden på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å reforhandle avtalens punkt 2.1.7 og 2.1.8 vedrørende kontantbidraget.

En vesentlig reduksjon eller økning av utbyggingsvolum for det aktuelle delområde eller øvrige delområder innenfor områdeplanen sør for E39 som delfinansierer anleggsbidraget, eller vesentlige endringer i rekkefølgekrav med hensyn til art eller omfang, vil etter omstendighetene kunne utgjøre endringer av vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger.

Vesentlighetsvurderingen må ses i forhold til avtalens økonomiske forutsetninger samlet sett, og ikke i forhold til den enkelte endring isolert. Endringer i rekkefølgebestemmelser som er i samsvar med den fordelingen som fremgår av denne avtalen, eller endringer i utbyggingsvolum inntil 20% vil under ingen omstendighet være vesentlig.

#### *2.1.10 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeks*

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr. 2. kvartal 2017

#### *2.1.11 Sikkerhet og garanti*

Hele kontantbidraget etter punkt 2.1.7 skal sikres før utbyggingsavtale oversendes kommunestyret for behandling. Det skal stilles sikkerhet i form av en «on-demand» eller selvskyldner bankgaranti tilsvarende NOK 8,84 mill. som omfatter hele den teoretiske utnyttelsesgraden for delområdet o\_BOP1 på 11 875 m<sup>2</sup>, samt en teoretisk utnyttelsesgrad på 100 % for parkeringsarealene o\_PUH16 og o\_PUH17 på til sammen 3295 m<sup>2</sup> – totalt 15 170 m<sup>2</sup> BRA. Kravet til sikkerhetsstillelse bortfaller når RNHI har innbetalt avtalt kontantbidrag.

#### *2.1.12 Forfall og oppgjør*

Kontantbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse. Dette gjelder ikke for igangsetting av rivningsarbeid på eiendommen eller omlegging av Telenors installasjoner. Plikten til å betale kontantbidraget gjelder også om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er gjennomført på forfallstidspunktet. RNHI skal derfor senest 3 uker før søknad om igangsettingstillatelse sendes inn, orientere LK v/Teknisk drift om slik søknad. LK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Kontantbidraget innbetales til rentebærende konto. Bidraget, rentejustert, tilbakeføres dersom søknad om igangsettingstillatelse gis avslag. Skyldes avslaget mindre formalfeil som raskt kan opprettes, skal LK v/teknisk drift underrettes, og bidraget tilbakeføres ikke.

## *2.2 Grunnerverv*

LK skal betale NOK 2000,-/m<sup>2</sup> for overdragelse av areal fra RNHI til offentlig formål (teknisk og grønn infrastruktur). Beløpet forfaller ved overdragelse av ferdig opparbeidete anlegg til drift og vedlikehold av LK.

## *2.3 Gjennomføring av anleggsbidrag som realytelser*

### *2.3.1 Overtakelsesforretning*

Når de ulike infrastrukturtiltakene beskrevet i pkt. 2.1.2 er ferdigstilt skal prosjektledelsen kalle LK inn til overtakelsesforretning for alle anlegg samlet. Er ytelsene i samsvar med det som er avtalt i denne avtale overtar kommunen eierskap, drift og vedlikehold fra og med dato for overtakelsesforretning.

Skulle det være mangler avtales en frist for utbedring, og hvordan utbedring skal dokumenteres. LK overtar det aktuelle infrastrukturtiltak til eierskap, drift og vedlikehold når mangelfri ytelse er dokumentert, eller kun mindre forhold gjenstår.

#### 2.4 Framdrift

Partene har gjensidig plikt til å informere om eventuelle endringer i egen fremdriftsplan, og til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom eller er knyttet til kritiske tekniske grensesnitt mellom de enkelte arbeidene.

#### 2.5 Drift og vedlikehold

LK overtar drift- og vedlikeholdsansvaret for overvannshåndtering på o\_ST3 i samsvar med pkt. 2.1.5 samtidig med øvrig offentlig teknisk og grønn infrastruktur i samsvar med pkt.2.3.3 vederlagsfritt til drift og vedlikehold etter ferdigstillelse.

RNHI forplikter seg til å inngå avtale om å ivareta drift på kommunens vegne av den delen av allmenningen inkludert vanninstallasjoner som ligger på dekke over RNHI's parkeringshus. Slik avtale skal senest foreligge samtidig med at LK overtar ansvaret for den offentlige infrastrukturen til drift og vedlikehold. RNHI's vederlag for denne tjenesten fra kommunen fastsettes i en slik driftsavtale. Driftsavtalen skal senest opphøre når Allmenningen i hele sin lengde er ferdigstilt, fra inntak i Loneelva til utløp i Kvassnesstemma.

#### 2.6 Regulering av eierforhold for Allmenningen som ligger på Gbnr. 188/323

RNHI beholder grunnbokshjemmelen til den delen av Gbnr. 188/323 som er omfattet av Allmenningen o\_ST3, o\_SKV16 og o\_SKV18. Det offentlige formålet kan tinglyses gjennom en bruksrett til fordel for LK på eiendommenes grunnboksblad, hvor LK's forpliktelse til fremtidig drift og vedlikehold også fremgår. Servitutten etableres uten vederlag til RNHI, men LK betaler eventuelle omkostninger med tinglysing.

#### 2.7 Tilknytningsgebyr for vann og avløp

Ved tilknytning vil kommunen kreve inn offentlige gebyr i samsvar med kommunale satser.

### 3. Kommunens plikter etter avtalen

#### 3.1 Byggherre

LK skal være byggherre for alle tiltak beskrevet i punkt 1.7, 1. og 3. kulepunkt. Statens vegvesen vil være byggherre og forestå prosjekt- og byggeledelse for tiltak under kulepunkt 2.

#### 3.2 Vann- og avløpsanlegg, samt områdedekkende overvannsanlegg

LK har etter avtalen ansvaret for å bygge ut nødvendig kapasitet på vann- og avløp samt omlegging av overordnet OV-nett. LK leverer vann til helsehuset fra kommunalt ledningsnett.

Lindås kommune sørger for tilrettelegging for og eventuell etablering av nødvendige brannvannsuttak på kommunalt vannledningsnett.

#### 3.3 Offentlige trafikkarealer

LK har etter avtalen ansvaret for å bygge ut alle de infrastrukturanlegg som fremgår av kostnadsgrunnlaget for kontantbidraget, jfr. pkt. 2.1.8, og skal også sørge for nødvendig fremdrift i utbyggingen av veganlegg knyttet til E 39 som Statens vegvesen har ansvaret for.

LK tar risikoen for at nødvendige tiltak knyttet til E39 ikke kan fullfinansieres gjennom Nordhordlandspakken, og vil bidra med toppfinansiering for realisering av nødvendige tiltak knyttet til det regionale vegsystemet.

Offentlige trafikkarealer vil utformes i samsvar med områdeplanens kvalitetsprogram (**vedlegg 3**) og gatebruks- og belyningsplanen for Knarvik Sentrum (**vedlegg 4**). For øvrig skal

prosjektering og utførelse ta utgangspunkt i Statens vegvesen sine håndbøker og Vegnorm for Hordaland 2015 (vedlegg 6).

### 3.4 Opparbeiding av øvrige tiltak

Det legges opp til at alle delområder innenfor områdeplanen selv finansierer og bygger ut fortau, beplantningssoner, gatetun og eventuell øvrig grønn infrastruktur direkte knyttet til de enkelte delområdene. Det samme gjelder vegger av utelukkende lokal funksjon og som er tilknyttet de enkelte delområdene eller lokale grupper av delområder. Imidlertid skal grunnerverv til offentlige formål fellesfinansieres.

LK har intensjon om å inngå utbyggingsavtaler med de enkelte utbyggerne etter hvert som prosjektenes modenhet tilsier det. I øvrige utbyggingsavtaler innenfor planområdet skal de samme prinsippene for kostnadsfordeling legges til grunn, og de samme satsene for innløsning av areal til alle formål.

### 3.5 Disponering av kontantbidraget

#### 3.5.1 Risikoen for overskridelser

Alle tiltak knyttet til E39 og rundkjøring med sidearmer samt bru over allmenning forventes finansiert av bompenger gjennom Nordhordlandspakken. LK tar risikoen for at nødvendige tiltak ikke kan fullfinansieres av Nordhordlandspakken, og vil bidra med toppfinansiering for realisering av nødvendige tiltak knyttet til det regionale vegsystemet.

LK står fullt ut økonomisk ansvarlig for eventuelle overskridelser utover kostnadsberegningen i vedlegg 11 knyttet til de infrastrukturtiltak som omfattes av kontantbidraget fra de enkelte delområdene i planområdet.

#### 3.5.2 Disponering av ubenyttet kontantbidrag

Eventuelt ubenyttet kontantbidrag etter gjennomføringen av alle de offentlige tiltakene LK har ansvaret for å opparbeide etter pkt. 2.1.8, skal ikke tilbakebetales utbyggerne innen planområdet, men benyttes til oppgraderinger eller kunstneriske utsmykninger innenfor de samme arealbruksformålene, samt følgende fellesfinansierte utbygginger:

- o\_ST2
- o\_ST3
- o\_SGT2
- o\_SGT3
- o\_SGT4
- o\_GF3
- o\_GF5
- o\_GF6

Opparbeiding av disse arealene er dels knyttet til realytelser for enkelte utbygginger innen planområdet, og dels finansiert gjennom kontantbidrag fra bare noen av utbyggingsområdene innenfor planområdet. Alle disse områdene har imidlertid en funksjon og verdi for hele området sør for E39, og alle utbyggerne drar således nytte av oppgraderinger. De mest sentrale offentlige torgene o\_ST2 og o\_ST3, samt friområdet o\_GF4 vil bli prioritert.

### 3.6 Drift og vedlikehold

LK overtar alle offentlige områder for teknisk eller grønn infrastruktur for drift og vedlikehold etter ferdigstillelse, med de forbehold som fremgår av pkt. 2.3.3. Det skal inngås en egen avtale om drift av allmenningen, herunder også påkrevde vanninstallasjoner på eiendommene som inngår i avtalen. I denne avtalen skal også kommunens vederlag for RNHI's drift fastsettes. Slik



avtale skal senest foreligge samtidig med at LK overtar den offentlige infrastrukturen til drift og vedlikehold.

### *3.7 Kommunens forpliktelse til å sikre kostnadsdeling for rampe og adkomst gjennom RNHI's parkeringskjeller for eventuelle naboeiendommer*

Kommunen forplikter seg til å sørge for at naboeiendommer som har behov for adkomst gjennom rampe og parkeringskjeller i RNHI's bygg inngår privatrettslig avtale om kostnadsdeling for denne infrastrukturen som vilkår for å inngå utbyggingsavtale med utbyggere på disse eiendommene.

## **4. Reforhandling av avtalen**

Hver av partene har rett til å ta opp spørsmålet om reforhandling av avtalen. Eventuell reforhandling av avtalen skal baseres på de regler som til enhver tid gjelder.

## **5. 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.

Som videretransport regnes også en eller flere overdragelser av til sammen minimum 50% av andelene i IKS'et eller endring av selskapsform. Det samme gjelder avhendelse av en mindre andel som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse i selskapet. RNHI kan overdra sine retter og plikter i medhold av utbyggingsavtalen med forbehold om at den som overtar, aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utbygging av området.

## **6. MVA-kompensasjon**

I den grad LK har rett til å fradragføre eller kreve refusjon for merverdiavgift på utbyggingskostnadene er det kun kommunens kostnader eksklusive merverdiavgift som kan kreves dekket av det kontantbidrag RNHI skal yte.

For det tilfellet at avgiftsmyndighetene kommer til at avtalen om anleggsbidrag medfører at LK ikke har rett til fradrag og/eller kompensasjon for merverdiavgift på kostnadene med utbyggingen, plikter RNHI å erstatte det avgiftsbeløp, inklusive renter og tilleggsavgift, kommunen nektes fradragsrett eller kompensasjonsrett for.

For det tilfellet at avgiftsmyndighetene kommer til at LK skal beregne merverdiavgift på det anleggsbidrag som er oppkrevd i henhold til denne avtale, plikter RNHI å dekke dette avgiftsbeløpet, inklusive renter og tilleggsavgift som er beregnet på avgiftsbeløpet.

## **7. Diverse**

### *7.1 Kommunal deltakelse i byggemøter for sikring og kontroll*

LK v/ Teknisk drift skal bli innkalt til byggemøter vedkommende bygging av all offentlig teknisk eller grønn infrastruktur mm.

### *7.2 Private og kommunale anlegg*

RNHI har informasjonsplikt overfor eventuelle nye hjemmelshavere ved salg av eiendommen om hvor grensesnittet mellom private og kommunale VVA – anlegg ligger.

### *7.3 Overtakelse/overtakelsesforretning*

Alle anlegg i samsvar med kap. 2, skal overføres til kommunen kostnadsfritt.

Tekniske anlegg skal være i samsvar med godkjenninger og være kvalitetssikret. Det skal foreligge nødvendig dokumentasjon på garantier for utførte anleggsarbeid. Det skal føres overtakingsprotokoll før anleggene blir overtatt av kommunen til drift og vedlikehold.

#### *7.4 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 BOP1 innen 31. desember 2020.

#### *7.5 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, Nordhordland tingrett, skal være verneting.

#### *7.6 Mislighold*

##### *7.6.1 Reklamasjon*

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

##### *7.6.2 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.

##### *7.6.3 Forsinket betaling av kontantbidrag*

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag i henhold til pkt. 2.1.11 betales forsinkelsesrente i samsvar med lov av 17. des. 1976 nr. 100.

#### *7.7 Eksemplarer av avtalen*

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

#### *7.8 Korrespondanse mellom partene*

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

#### *7.9 Ikrafttredelse*

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Lindås kommunestyre.

Sak om godkjenning vil bli forelagt kommunestyret etter at avtale underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jfr. Pbl. § 17-4.

8. *Vedlegg til avtalen*

1. Reguleringsplankart
2. Planbestemmelser
3. Kvalitetsprogram
4. Gatebruks- og belyningsplan
5. Belysningsprogram for Allmenningen ved Helsehuset
6. Vegnorm for Hordaland
7. VA-norm for Lindås kommune
8. Forprosjekt for Allmenningen
9. Omforent landskapsplan
10. Plan for utbygging av offentlig infrastruktur
11. Kostnadsberegning (inkl. vedlegg 11a og 11b)

*Isdalstø, \_\_/ \_\_-2017*

For Lindås kommune

For Region Nordhordland Helsehus IKS

---

Ordfører, Astrid Aarhus Byrknes

---

Styreleder,