

7. juni 2019



LINDÅS KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE INNENFOR OMRÅDEPLAN KNARVIK SENTRUM

UTBYGGER:
KVASSNESVEGEN 32 AS

1. Parter

Kvassnesvegen 32 AS, heretter kalt KV32

Kvernhusaugane 2

5914 ISDALSTØ

Orgnr. 994 516 612

og

Lindås kommune, heretter kalt LK

Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Orgnr. 935 084 733

2. Geografisk område

Avtalen er knyttet til utbygging av gnr. 188, bnr. 66, delområde BS17-1 og BS18 innenfor områdeplan for Knarvik Sentrum, planid 1263-201002, senere detaljert og endret ved reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum – oval rundkjøring, planid 1263-201702, vedtatt 03.05.18.

3. Hjemmel

Utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 17 om utbyggingsavtaler og LK sine retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler vedtatt av kommunestyret i sak 52/2009 den 11.06.09, sist endret i sak 55/2016 den 15.09.16.

4. Formål – forholdet til rekkefølgebestemmelser

Utbyggingsavtalens formål er å avklare ansvar for finansiering og opparbeiding av infrastrukturtiltak som det er stilt rekkefølgekrav om i områdeplan for Knarvik sentrum og reguleringsplan for oval rundkjøring.

Ved inngåelse av utbyggingsavtalen og begge parters oppfyllelse av sine forpliktelser i avtalen, innfris de rekkefølgekrav som gjelder ved utbygging av delområdene BS18 og BS17-1, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 3.2 i områdeplanen og § 4.3 og 4.4. i reguleringsplanen for oval rundkjøring.

Bestemmelsene fasetter hvilke infrastrukturtiltak som skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for de to delområdene, og hvilke tiltak som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a og d.

Planbestemmelsenes pkt. 1.13.2 og 4.1.2. definerer at alternativet «sikra opparbeidd» regnes for oppfylt for delområdet dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune.

Etter tabellene skal følgende rekkefølgekrav være «ferdig opparbeidd utenfor eige felt» før det kan gis «bruksløyve»:

- Oval rundkjøring
- o_SKV4a
- o_SKV6

Det er imidlertid gitt anledning til å gi tillatelse til tiltak for inn til 30 000 m² nybygg, før disse tiltakene må være ferdig opparbeidet, jf. bestemmelsenes pkt. 3.2.2. og 4.3.1.

Infrastrukturtiltakene som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis rammetillatelse for utbygging av delområde BS18 og BS17-1, jf. §§ 3.2.3./ 3.2.4/3.2.5 og 4.3.2.:

- E39 o_SKV2
- E39 o_SKV3
- o_SKV17
- o_ST2
- o_ST3
- o_GF3
- o_GF4

Krav om opparbeiding av de nevnte tiltakene omfatter også blant annet tilhørende fortau, gangveger, møblering og andre tiltak som er nødvendig for å ivareta helheten, jf. bestemmelsenes pkt. 3.2.3./3.2.4. /3.2.5. og 4.3.2./4.4.

Følgende rekkefølgetiltak anses sikret opparbeidelse gjennom vedtakelse av Nordhordlandspakken:

- Oval rundkjøring
- E39 o_SKV2
- E39 o_SKV3

Denne utbyggingsavtalen regulerer således ansvar for finansiering og opparbeiding av tiltakene o_SKV17, o_ST2 og 3 og o_GF 3 og 4.

5. Kvassnesvegen 32 AS sine plikter etter avtalen

5.1. Anleggsbidrag

KV32 skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av infrastrukturtiltak som det er stilt rekkefølgekrav om for utbygging av delområde BS17-1 og BS18, jf. pkt. 4 ovenfor.

Anleggsbidraget for delområde BS17-1 er 14,193 Mill kr.

Anleggsbidraget for delområde BS18 er 17,367 Mill kr.

Anleggsbidraget skal ytes dels som en realytelse og dels som et kontantbidrag, se pkt. 5.3. og 5.5.

Oversikt over kostander, kostnadsfordeling og fordeling av anleggsbidraget mellom realytelser og kontantbidrag følger som **vedlegg 1**.

5.2. Grunnlag for beregning av anleggsbidraget

Anleggsbidraget er beregnet med grunnlag i kostnadsanslag for o_SKV17 og o_GF3 utarbeidet av Norconsult pr. mai 2019, og kostnadsanslag for resterende rekkefølgetiltak utarbeidet av WSP pr. mai 2018.

Kostnadene ved opparbeiding av hvert infrastrukturtiltak er fordelt på et samlet anslått utbyggingspotensial i m²BRA for de delområdene som har tiltaket som rekkefølgekrav, og deretter multiplisert med hvert delområdes relative andel av utbyggingspotensialet.

Anleggsbidraget for BS17-1 og BS18 i pkt. 5.1. er summen av delområdenes relative andel av hvert rekkefølgekrav beskrevet i pkt. 3.

5.3. Realytelser

5.3.1. Realytelser - fradrag i anleggsbidraget

KV32 skal ved utbygging av delområde BS18 yte deler av anleggsbidraget som en realytelse ved å opparbeide følgende tiltak;

- o_SKV17 (kjøreveg) fram til sammenkobling med eksisterende veg, inkludert fortau SF19 og SF20.
- o_SF18 /SF(fortau langs o_SKV6)

Avgrensning av realytelser er vist på kart dat. 7.6.2019 som **vedlegg 2**.

Kostnadene ved å opparbeide tiltakene skal gå til fradrag i anleggsbidraget for BS18 med 5,887 Mill kr.

5.3.2. Frist for opparbeidelse

Realytelsene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i delområde BS18.

5.3.3. Krav til utførelse – realiseringsavtale

Før arbeidene settes i gang skal det inngås en realiseringsavtale som tilleggssavtale til utbyggingsavtalen. Realiseringsavtalen skal blant annet omhandle tekniske og andre krav til tiltakene, krav til utførelse, LKs rett til oppfølging i anleggsfasen, krav til sluttdokumentasjon mm.

Utkast til realiseringsavtale dat. 2.5.2019 følger som **vedlegg 3**.

5.4. Grunnavståelse

KV32 skal avgi grunn fra gnr. 188, bnr. 66 til infrastrukturtiltakene o_SF18, SKV17 og o_GF3.

Arealene er vist på kart dat. 20.5.2019 som **vedlegg 4**, benevnt som areal E og B

Nærmere detaljer skal fastsettes i egen avtale om grunnavståelse/makeskifte basert på utkast og drøftelser.

Kompensasjon for grunnavståelse skal gå til fradrag i kontantbidraget med følgende fordeling;

Frdrag i kontantbidraget for delområde BS17-1 for avståelse av grunn til park o_GF3 med 4,110 Mill kr.

Frdrag i kontantbidraget for delområde BS18 for avståelse av grunn til o_SKV17 med fortau på begge sider og fortau o_SF18 med 4,466 Mill kr.

5.5. Kontantbidraget

Anleggsbidrag etter fradrag for realytelser og grunnavståelse skal ytes som et kontantbidrag med følgende fordeling;

Kontantbidrag for delområde BS17-1 med 10,082 Mill kr.

Kontantbidrag for delområde BS18 med 7,003 Mill kr.

5.6. Indeksregulering

Kontantbidraget skal justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr. 3. kvartal 2018.

5.7. Forfall og oppgjør

Kontantbidraget skal være betalt før det blir søkt om igangsettingstillatelse for det aktuelle feltet/delområdet (BS17-1 eller BS18.)

KV32 skal senest 3 uker før innsending av søknad om igangsettingstillatelse, gi LK v/Teknisk drift skriftlig orientering om slik søknad. LK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Kontantbidraget skal tilbakeføres, rentjustert, dersom søknad om igangsettingstillatelse blir gitt avslag.

Forpliktelsen til å betale kontantbidraget gjelder også dersom tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på forfallstidspunktet.

5.8. Urådighetserklæring

KV32 har tinglyst urådigheter til gode for LK på gnr. 188, bnr. 366 som skal gjelde fram til realytelsene knyttet til utbygging av BS18 er opparbeidet og overført LK, og fram til kontantbidraget for BS17-1 er betalt.

5.9. Sikkerhetsstillelse

KV32 har stilt følgende sikkerhet for forpliktelsene etter denne avtalen;

- Tinglyst pantobligasjon på gnr. 188, bnr. 366 med 12,5 Mill kr. som sikkerhet for kontantbidraget til BS17-1
- Bankgaranti pålydende 10,3 Mill kr. som sikkerhet for realytelsen og kontantbidraget til delområde BS18.

Når kontantbidraget til BS18 er betalt, skal bankgarantien nedjusteres til 6,2 Mill kr. som sikkerhet for realytelsene til BS18.

Pantobligasjon og bankgaranti følger som **vedlegg 5**.

5.10. Reforhandling

LK har startet prosess for endring av rekkefølgebestemmelsene for områdeplan for Knarvik Sentrum. Dersom vedtatt planendring innebærer en kostnadsfordeling som gir et lavere anleggsbidrag for delområde BS18 og BS17-1, skal anleggsbidraget i pkt. 5.1. og kontantbidraget i pkt. 5.3. endres i samsvar med planendringen.

Dersom det ut over ovennevnte endringsprosess blir vedtatt endringer av reguleringsplanen i avtaleperioden på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal KV32 ha rett til å reforhandle utbyggingsavtalens 5.4. vedrørende kontantbidraget.

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

Tilsvarende skal KV32 ha rett til å reforhandle pkt. 5.2.1. dersom LK senere tilbyr utbyggingsavtaler basert på vesentlig lavere kostnadsberegninger for infrastrukturiltak omfattet av denne utbyggingsavtalen.

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

6. Lindås kommune sine plikter etter avtalen

6.1. Opparbeiding av infrastruktur

LK skal være byggherre eller avtale realytelser med aktuelle utbyggere for tiltak omfattet av pkt. 5, som ikke er omfattet av pkt. 5.3. om KV32's realytelser.

Dette med unntak av oval rundkjøring og o_SKV2 og o_SKV3 som skal opparbeides av Statens Vegvesen.

Opparbeiding av o_SKV6 er planlagt å starte i 2019. Resterende tiltak skal opparbeides etter hvert som tiltakene er finansiert ved innbetalinger fra senere utbyggingsavtaler og aktualisert ved byggeprosjekt.

6.2 Drift og vedlikehold

LK overtar tiltakene i pkt. 5.3. til drift og vedlikehold i samsvar med LK sin standard og til enhver tid gjeldende budsjett. Dette skjer etter at tiltakene er opparbeidet i samsvar med krav til standard mm i realiseringsavtale med LK, jf. pkt. 5.2.3.

7. Koordinering av partenes plikter.

Partene forplikter seg til å samarbeide og koordinere framdrift for opparbeidelse av o_SKV6 og BS18, når det er behov, enten fordi arbeidene 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 framdrift. Eventuelle forsinkelser eller mulighet for forsinkelser, skal varsles til den andre part uten ugrunnet opphold for å sikre at partene sammen kan koordinere videre framdrift.

Dersom forsinkelser hos en part har betydning for framdrift hos den andre parten, plikter parten som er ansvarlig for forsinkelsen å innhente og/eller begrense forsinkelsen så langt det er praktisk og økonomisk hensiktsmessig.

8. Avtalens varighet

Denne avtalen gjelder til begge parter har oppfylt sine plikter i henhold til avtalen.

Avtalen bortfaller likevel i sin helhet dersom det ikke er gitt igangsettingstillatelse for utbygging av BS17-1 eller BS 18 innen 31.12.2035.

Dersom KV32 på dette tidspunkt har fått igangsettingstillatelse, men ikke ferdigstilt realytelsene etter pkt. 5.3., kan varigheten for utbyggingsavtalen og bankgarantien forlenges. Alternativt kan LK trekke på bankgarantien for selv å kunne ferdigstille arbeidene.

9. Transport av avtalen

KV32 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.

10. Tvister

Eventuelle tvister som måtte oppstå i sammenheng med avtalen, og som ikke har funnet en minnelig avklaring, skal løses etter norsk rett for ordinære domstoler. Eiendommens verneting er Bergen tingrett.

11. Mislighold

11.1 Reklamasjon

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

11.3 Forsinket betaling av kontantbidrag

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

12. Ikrafttredelse - vedtak av kompetent myndighet

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

13. Eksemplar av avtalen

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

14. Vedlegg

1. Oversikt over kostnader og kostnadsfordeling mm dat. 7.6.2019
2. Avgrensning av realytelse dat. 7.6.2019
3. Utkast til realiseringsavtale dat. 2.5.2019
4. Kart over grunnavståelse dat. 20.5.2019
5. Pantobligasjon og bankgaranti
6. Utskrift fra grunnboken – hjemmelsforhold
7. Firmaattest

15. Partenes signaturer

7/6.19 Oddva R. Villing 

Sted / dato Kvassnesvegen 32 AS

Sted / dato Lindås kommune

Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforhold til gnr.188, bnr. 66 følger denne avtalen som **vedlegg 6.**

Firmaattest som viser Kvassnesvegen 32AS' signatur følger denne avtalen som **vedlegg 7.**