

**UTBYGGINGSAVTALE FOR**  
**ESPERN BRU**  
**OG**  
**HOVEDPRINSIPPER FOR**  
**UTBYGGINGSAVTALER FOR STRANDSONEN I HAMAR**

**mellom**

**Hamar kommune**  
**(«Kommunen»)**

**på den ene side,**

**og**

**Bane NOR Eiendom AS**  
**(«BNE»)**

**og**

**Bane NOR SF**

**og**

**Smedvig Eiendom AS, Espern Eiendom AS, Espern Eiendom 2 AS, Stangevegen**  
**111 AS**  
**(samlet benevnt «Espers Eiendom»),**

**(BNE, Bane NOR SF og Espers Eiendom sammen benevnt «Grunneierne»)**

**på den andre side**

## 1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Utbyggingsavtalen bygger på Hamar kommuneplan 2018-2030 Arealdel med punkt 2.01 Utbyggingsavtaler (planID 20170001 vedtatt 20.06.2018), områdereguleringsplan for Espern vedtatt 19.10.2011 (plan Id. 064300), samt områdereguleringsplan for Godsområdet, jernbaneverkstedet og Espern bru vedtatt 19.10.2011 (plan. Id. 069200) og områdereguleringsplan for Hamar kollektivknutepunkt vedtatt 19.10.2011 (planID 069000) med vedtak i Det Kongelige Miljøverndepartement 19.11.2012 (Journalpost 09/2738-167). Videre bygger avtalen på områdereguleringsplan for Espern bru vedtatt 24.02.2021 (planID 080800, vedlegg 1), forslag til detaljregulering for Espern (plan ID 078400) og plan- og bygningslovens kapittel 17 om utbyggingsavtaler.

Ny hovedadkomst til Espern er nødvendig for å kunne bygge ut områdene på sydsiden, Strandsonen i Hamar. Den bidrar samtidig til å knytte byområdene sammen, samt gi allmennheten bedre tilgang til strandsonen langs Mjøsa. For å kunne komme i gang med utviklingen av strandsonen, er Partene enige om at ny hovedadkomst må opparbeides som et samarbeid mellom Grunneierne, Bane NOR SF og Kommunen.

Grunneiernes økonomiske bidrag til brua iht. denne avtale hviler på den forutsetning at Grunneiernes eiendommer på sydsiden tillates utviklet med utnyttelsesvolum i samsvar med gjeldende områdereguleringsplan for Strandsonen og forslag til detaljreguleringsplan for Espern. Endringer i kommunale planer som reduserer utbyggingspotensialet i forhold til gjeldende Områdeplan skal derfor forholdsmessig redusere bidrag til brua fra den /de Grunneier som rammes av endringen, se nærmere punkt 3.2 nedenfor.

Mellom Grunneierne er det en grunnleggende premiss at alle kostnader til andre fellesanlegg (enn bru-prosjektet, som definert nedenfor) skal deles likt mellom dem. Med fellesanlegg menes i denne avtalen alle de anlegg som skal være offentlige, og som Kommunen enten skal bygge selv eller overta eierskapet til etter utbygging. Denne forutsetningen er avgjørende for deres økonomiske bidrag til bru-prosjektet. Det er en forutsetning for gyldigheten av denne utbyggingsavtalen at Grunneierne innen 15. desember 2021 inngår en egen en avtale som regulerer interne forhold mellom Grunneierne knyttet til utviklingen i Strandsonen.

Strandsonen i Hamar skal utvikles til en attraktiv og inkluderende bydel, og ved dette integrere og knytte sammen eksisterende sentrum med området sør for jernbanesporene. Utbygging av området forutsetter etablering av flere fellesanlegg, blant annet ny hovedadkomst via ny bru over jernbanesporene.

Fellesanleggene sikres gjennomført gjennom utbyggingsavtaler. Denne utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelsen av brua, og omfatter i tillegg noen hovedvilkår og forutsetninger/føringer for de to kommende utbyggingsavtalene med hhv. BNE (for **BNE-området**) og Espern Eiendom (for **EE-Området**). Utbyggingsavtalene knyttet til detaljreguleringsplanene for hhv. BNE-Området og EE-Området inngås samtidig med eller i forbindelse med detaljreguleringsplaner for disse områdene.

## 2 AVGRENSNING AV HVA SOM OMFATTES AV BRU-PROSJEKTET

Etablering av bruløsning omfatter de tiltak og arbeider som er beskrevet i vedlegg 1-5. «**Bru-prosjektet**». Bru-prosjektet skal deles inn i to delprosjekter, benevnt hhv. Jernbaneteknikk og Øvrige Arbeider. Bane Nor SF skal stå for utbygging og være byggherre for delprosjekt

Jernbaneteknikk. Kommunen skal stå for utbyggingen og være byggherre for Øvrige Arbeider omfattet av Bru-prosjektet. Vedleggene til avtalen viser hvilke arbeider som er omfattet av hhv. Jernbaneteknikk og Øvrige Arbeider.

Bru-prosjektet oppfylder rekkefølgebestemmelsen i §5 i detaljreguleringsplanen for Espern bru. Det påpekes til dette at avklaringer med Bane Nor SF som ledd i prosjekteringen har medført at eksisterende hensettingsspor ikke vil bli revet, men kun vil bli reetablert. Dette innebærer at andre setning i rekkefølgebestemmelsen inntatt nedenfor ikke kommer til anvendelse:

*«§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER*

*Før Espern bru bygges over sporområdet må deler av eksisterende hensettingsspor nærmest Stangevegen være reetablert, og kontaktledningsanlegg for enkelte spor bygget om. Tiltakene må være klare til lovlig buk før rivning av eksisterende hensettingsspor igangsettes. Bygging av bru forutsetter at tillatelse etter gjeldende regelverk for jernbane er innhentet, på grunnlag av tegninger av det detaljerte brutiltaket.*

*Allétrær langs Stangevegen angitt i punkt 2.2.10 skal etableres som del av tiltaket.*

*Det tillates trinnvis etablering av samferdselstiltaket ved at:*

- områdene o\_SGG2 og o\_SGT kan benyttes for tilpasning til eksisterende situasjon på naboeiendom 1/250*
- gatetun o\_SGT minimum etableres for de 20 meterne nærmest Stangevegen*
- fortau o\_SF2 skal etableres som skoleveg i min. 3,0m bredde fra Espern bru til signalregulert gangfelt ved kryssing av Stangevegen*
- o\_SVG12 og o\_SVG15 skal etableres i min. 2,0m bredde fra SKV1*

*Ny adkomst til Stangevegen 94 fra Briskebyvegen må være etablert før o\_SGG1, o\_SS1 og tilhørende o\_SVG kan opparbeides og avkjørsel stenges. Adkomst til Stangevegen 94 fra Briskebyvegen er hjemlet i gjeldende kommuneplans arealdel planID 20170001.*

*Eksisterende planovergang utenfor planområdet vil bli stengt når Espern bru er ferdig bygget.»*

BNE og Bane NOR SF bekrefter at Bru-prosjektet oppfylder disse rekkefølgebestemmelsene innenfor tiltaks grensene for Bru-prosjektet, med følgende presiseringer:

- fortau o\_SF2 skal etableres som skoleveg i min. 3,0m bredde fra Espern bru til signalregulert gangfelt ved kryssing av Stangevegen. SF2 etableres, men grunnet konflikt med eks. nettstasjoner er bredde på fortau redusert til 2,5m lokalt forbi nettstasjonene. Bredde 2,5m er iht. SVV håndbok, men det må søkes dispensasjon.*
- o\_SVG12 og o\_SVG15 skal etableres i min. 2,0m bredde fra SKV1. Langs Stangevegen stopper tiltaket/prosjektet ved SVG5 (ved innkjøring til Stangevegen 98). Dette på grunn av planlagte tiltak på eksisterende bru over jernbane.*

Som ledd i forberedelsene til Bru-prosjektet har partene gjennomgått og verifisert at det ikke er behov for å gjøre tiltak utenfor tiltaks grensene for Bru-prosjektet, for at dette skal kunne gjennomføres som forutsatt.

### **3 BRU-PROSJEKTET OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR FREM TIL PLANOMRÅDET**

#### **3.1 Grunnavståelse og Grunnerverv**

Grunneierne er forpliktet til å avstå nødvendig grunn/eiendom og rettigheter til etablering av Bru-prosjektet. BNE bekrefter at slik avståelse også omfatter eiendom og rettigheter der Bane Nor SF er hjemmelshaver.

Grunnen skal avstås vederlagsfritt. Den økonomiske ulikheten dette medfører mellom Grunneierne er regulert i særavtalen mellom Grunneierne.

All grunn/eiendom avstås som den er. Kostnader relatert til grunnforhold/forurensning mv. er hensyntatt i Kostnadsrammen. For grunn som skal avstås fra konsernet Bane Nor, og fra Espern Eiendom ved eventuell justering av brotraseen, er det avsatt et beløp MNOK 2,7 eks. mva. til merkostnader som følge av eventuell forurensning i grunn. Dersom faktiske dokumenterte merkostnader til fjerning og deponering av forurensning i grunn totalt for all eiendom Grunneierne avstår/avstår rettighet til eller som på annen måte blir berørt av arbeidene overstiger beløp avsatt i Kostnadsrammen, har Grunneierne for den grunn som berører den enkelte akseptert å dekke merkostnadene ut over avsatt beløp. Grunneierens plikt til å dekke slike eventuelle merkostnader forutsetter imidlertid at faktisk dokumentert totalkostnad for Bru-prosjektet overstiger den endelig fastsatte Kostnadsrammen, jf. punkt 3.2 nedenfor.

Kommunen er ansvarlig for å forestå grunnerverv langs Stangeveien og Brugata, og om nødvendig søke tiltaket gjennomført gjennom ekspropriasjon. Arealene som skal erverves er vist på vedlagte grunnervervskart (vedlegg 6). Slikt grunnerverv er omfattet av Kostnadsrammen. Kommunen skal sørge for at grunnerverv skjer innen de frister som følger av fremdriftsplaner for prosjektet, jf. også punkt 4.1 nedenfor.

#### **3.2 Finansiering – Grunneierens kontantbidrag**

Partene har i fellesskap utarbeidet et budsjett som angir en kostnadsramme for Bru-prosjektet på til sammen MNOK 230,7 (**Kostnadsrammen**). Kostnadsrammen er inntatt som vedlegg 7. Kostnadsrammen inneholder både uspesifiserte og uforutsette kostnader, og er et såkalt P85 estimat (85 % sannsynlighet for å unngå kostnadsoverskridelse).

Kostnadsrammen utgjør summen av estimerte kostnader til Jernbaneteknikk og Øvrige Arbeider. Delprosjekt Jernbaneteknikk er alene Bane Nor SFs ansvar. Kostnadsrammen skal følgelig ikke justeres ved eventuelle overskridelser eller besparelser i delprosjekt Jernbaneteknikk. Kostnadsoverskridelser eller besparelser i delprosjekt Jernbaneteknikk er alene Bane Nor SFs ansvar og risiko.

Kostnadsrammen for Øvrige Arbeider skal justeres tilsvarende endringer i byggekostnadsindeksen for veganlegg fra fastsettelsen av Kostnadsrammen (01.07.2021) og frem til entreprisetilbud på gjennomføring av Bru-prosjektet foreligger. Se punkt 4 nedenfor om gjennomføringsmodell for Bru-prosjektet.

Når entreprisetilbudene foreligger ferdig forhandlet vil Kommunen revidere usikkerhetsanalysen (WSP, rapport datert 010721). Usikkerhetsanalysen skal verifisere at prosjektet kan gjennomføres innenfor forventet prosjektkostnad (P50) og den indeksregulerte Kostnadsrammen (P85).

Dersom usikkerhetsanalysen avdekker at totalsummen for ferdig forhandlede entreprisetilbud for delprosjekt Øvrige Arbeider medfører overskridelse av den indeksregulerte Kostnadsrammen, så skal partene etter eventuelt initiativ fra Kommunen i fellesskap søke å bli enige om i hvilken utstrekning Kostnadsrammen skal økes og hvordan overskridelsen for øvrig skal finansieres. Dersom partene i et slikt tilfelle ikke blir enige om finansieringen av overskridelsen i form av en skriftlig tilleggsavtale, så bortfaller avtalen. Ingen av partene kan i så fall rette krav mot en annen/de andre for forhold omfattet av avtalen. Bane Nor SF blir i et slikt tilfelle heller ikke forpliktet til å gjennomføre delprosjekt Jernbaneteknikk, og har rett på å få tilbakebetalt innbetalt kontantbidrag på MNOK 30.

Kostnadsrammen skal ikke tillegges merverdiavgift, da Bane Nor SF og Kommunen er ansvarlig for å få merverdiavgiften kompensert av staten/fylket for sine delprosjekter. Bru-prosjektet skal ikke belastes administrasjonspåslag (5%) fra Kommunen, da dette ikke er gjennomføring iht. anleggsbidragsmodellen som gjengitt i punkt 5.1.

Kostnadsrammen finansieres gjennom bidrag fra partene og tilskudd fra Bane Nor SF.

Fordelingen er som følger:

- Bane Nor SF yter et fast og endelig kontantbidrag til Øvrige Arbeider på kr 30 millioner i henhold til meklingsavtale mellom Bane NOR SF og Kommunen. Videre besørger og bekoster Bane NOR SF gjennomføringen av delprosjekt Jernbaneteknikk.
- Espern Eiendom betaler kr 60 millioner.
- BNEs bidrag til Kostnadsrammen skjer gjennom betaling av anleggsbidrag slik regulert i punkt 5.2 nedenfor, hvilket kan medføre en totalt høyere eller lavere betaling enn Espern Eiendom, basert på usikkerhet p.t. omkring endelig utbyggingspotensial i BNE-området.
- Påløpte kostnader (inkludert merverdiavgift) til poster som er omfattet av Kostnadsrammen, og som BNE og Espern Eiendom har forskuttert, faktureres ved igangsetting av Bru-prosjektet og kan motregnes i krav fra Kommunen.
- Kommunen betaler resterende del av Kostnadsrammen og eventuelle kostnader til Bru-prosjektet som overstiger Kostnadsrammen eller ikke er omfattet av Kostnadsrammen. Som unntak fra dette gjelder følgende:
  - Dersom Bane Nor SF stiller krav/pålegg/innsigelser ut over hva som er forutsatt eller ikke medvirker slik forutsatt, så skal eventuelle merkostnader som følge av dette ut over endelig fastsatt Kostnadsramme alene dekkes av Bane Nor SF. Hvilke forutsetninger som legges til grunn for stenging av spor, virksomhet ved og over spor, hensyntagen til pågående virksomhet og jernbanetekniske anlegg samt koordinering med delprosjekt Jernbaneteknikk mv, skal fremgå av tilbudsgrunnlag/kontraktsdokumenter for delprosjekt Øvrige Arbeider. Disse dokumentene skal være endelig utarbeidet og avklart mellom partene før endelig Kostnadsramme fastsettes.
  - Dersom Kommunen mottar krav om vederlagsjustering og/eller fristforlengelse fra sin(e) entreprenør(er), eller påføres andre tilleggs-kostnader som er helt eller delvis begrunnet i forhold Bane Nor SF er ansvarlig for etter forrige kulepunkt, så skal slike krav/tilleggs-kostnader gjennomgå med Bane Nor SF (eventuelt BNE som rådgiver i samsvar med punkt 4 tredje siste avsnitt), før kravet/tilleggs-kostnaden kan godkjennes av Kommunen. Krav og/eller tilleggs-kostnader som Kommunen

- godkjenner etter denne gjennomgangen, og som omfattes av første kulepunkt ovenfor, skal dekkes av Bane Nor SF.
  - Ved merkostnader utover forventet prosjektkostnad (P50) skal kostnader til Øvrige arbeider dekkes først, dernest kostnader etter første underpunkt i dette kulepunkt og forurensning, jfr. pkt. 3.1. 3. avsnitt.
  - For forhold som faller utenfor Bane Nor SF sitt ansvar etter foregående kulepunkt, og som innebærer at prosjektet ikke kan gjennomføres uten betydelige ekstrakostnader for Kommunen, kan Kommunen terminere kontraktene med entreprenøren(e). Kommunen er da heller ikke forpliktet til å realisere bru-prosjektet i samsvar med denne avtalen.
- Bane Nor SFs bidrag oppfylles gjennom at Bane Nor SF besørger og bekoster gjennomføring av delprosjekt Jernbaneteknikk, samt betaler MNOK 30 til Øvrige Arbeider så snart Bru-prosjektet er igangsatt. For å sikre likviditeten i Bru-prosjektet ved oppstart har Bane Nor SF akseptert at sitt totale maksimale bidrag til Bru-prosjektet på kr 58 millioner innen 31.12.2021 innbetales på sperret konto [.....] Kontoen tilhører BNE, og midler tilgjengeliggjøres når arbeider er påbegynt etter godkjenning fra Bane Nor SF ved Per Vilnes. BNE er ansvarlig for at beløpet i sin helhet benyttes til Bru-prosjektet.

Dersom endelig og faktisk utbyggingskostnad for Bru-prosjektet overskrider Kostnadsrammen, har Kommunen alene ansvaret for å bære denne overskridelsen. (Se for øvrig punkt 3.2 annet avsnitt som regulerer eventuell overskridelse forut for gjennomføring og som fastslår at Bane Nor SF alene har ansvar og risiko for overskridelser i delprosjekt Jernbaneteknikk).

Dersom Kommunen vedtar refusjonsplikt for grunneiere utenfor planområdet knyttet til Bru-prosjektet, skal refusjonsbeløpet som Kommunen mottar gå til reduksjon av Kostnadsrammen. Dersom Innlandet fylkeskommune yter bidrag til Bru-prosjektet, skal dette gå til å dekke Kommunens kostnader til Bru-prosjektet. Eventuelle andre bidrag til Bru-prosjektet skal i første omgang gå til å dekke kommunal toppfinansiering utover forventet prosjektkostnad (P50), dernest til reduksjon av Kostnadsrammen og fordeles forholdsmessig iht. til partens bidrag.

## **4 GJENNOMFØRING AV BRU-PROSJEKTET**

### **4.1 Organisering av Bru-prosjektet**

Bru-Prosjektet, herunder Stangevegen og Brugata (fylkeskommunale veier), skal eies og drives av Kommunen. For tiltak som berører Stangevegen og Brugata (fylkeskommunale veier) vil det bli inngått egen gjennomføringsavtale med Innlandet fylkeskommune.

Kommunen (og Bane Nor SF for Jernbaneteknikk) skal inngå kontrakter med entreprenører og leverandører til å forestå utbyggingen av Bru-Prosjektet. Kommunen (og Bane Nor SF for Jernbaneteknikk) blir således byggherre for arbeidene og utøver de rettigheter og plikter som tilligger byggherrerollen.

En rådgivende koordineringsgruppe for byggherrene skal bestå av en representant fra Kommunen og en fra hver av Grunneierne, samt representant fra Bane NOR SF. Gruppen skal følge begge delprosjektene og sikre innsyn for alle parter iblant annet fremdrift og økonomi. Månedrappporter fra utførende entreprenør skal oversendes Grunneierne fortløpende. Kommunen administrerer og leder gruppen.

BNE skal gjennom deltakelsen i koordineringsgruppen, samt eventuelt ønsket rådgivning i tillegg til deltakelsen i koordineringsgruppen, bistå Kommunens prosjektleder med avklaring av grensesnitt og koordinering med Bane Nor SF Rådgivning som omfatter belastning av Kostnadsrammen skal på forhånd avtales med Kommunen.

Kommunen kan foreta påkrevde og nødvendige endringer ved gjennomføring av Bru-prosjektet. Forhold som kan påvirke delprosjekt Jernbaneteknikk eller Bane Nor SFs virksomhet eller ansvarsområder krever imidlertid Bane Nor SFs forutgående skriftlige samtykke. Som byggherre for Bru-prosjektet inngår Kommunen gjennomføringsavtale med Innlandet fylkeskommune for de deler av tiltaket som berører Stangevegen og Brugata, begge fylkeskommunale veier.

Kommunen skal løpende sikre at all nødvendig grunn stilles til rådighet for Bru-prosjektet i tide, slik at de fremdriftsplaner som utarbeides overholdes og man unngår fordyrende forsinkelser. Tilsvarende skal Grunneierne stille all nødvendig grunn/rettigheter/bygninger til rådighet for Bru-prosjektet slik at de fremdriftsplaner som utarbeides overholdes og man unngår fordyrende forsinkelser. Dette innebærer at partene lojalt tilstreber at det settes på tilstrekkelig og kompetente ressurser i Bru-prosjektet.

## 5 UTBYGGINGEN AV BNE-OMRÅDET OG ESPERN-OMRÅDET

### 5.1 Generelle bestemmelser

Når det gjelder øvrige fellesanlegg enn Bru-prosjektet, vil hver av Grunneierne inngå separate utbyggingsavtaler med Kommunen om dette for egne områder, men basert på prinsipper om likebehandling av Grunneierne.

Sammen med utbyggingsavtalene inngås egne merverdiavgiftsavtaler. Avtalene skal bygge på følgende prinsipper (som er i tråd med kommunestyrets sak 20/3553):

- *For anlegg på 0.5 mill. kroner og oppover tilbys inngåelse av merverdiavgiftsavtaler ved bruk av anleggsbidragsmodellen eller justeringsmodellen. En forutsetning for inngåelse av merverdiavgiftsavtaler er at kommunen og utbygger har inngått utbyggingsavtale, der det er synliggjort hva utbygger bidrar med utover objektive kvalitetskrav til infrastruktur som er nedfelt i håndbøker og retningslinjer. Grunneiernes bidrag iht. denne avtalen oppfyller denne forutsetningen.*
- *Kommunen inngår avtaler om overtakelse av justeringsplikt og justeringsrett. Utbygger plikter ved avtale om overtakelse av justeringsrett å overlevere revisorgodkjent justeringsoppstilling til kommunen så snart som mulig etter at anlegget er overtatt og overtakelsesprotokoll er underskrevet. Kommunen tar 5000 kr årlig i gebyr for å håndtere justeringsforpliktelsen/justeringsretten.*
- *I saker der en blir enig om å utbetale et neddiskontert engangsbeløp skal rentesatsen være 5%. Dersom beløpet ikke neddiskonteres refunderes merverdiavgiften årlig til Grunneier så snart kommunen har mottatt kompensasjonen fra staten.*
- *Ved bruk av anleggsbidragsmodellen tillegger kommune et administrasjonstillegg på 5 % av entreprenørkostnadene. Administrasjonstillegget betales sammen med anleggsbidraget fortløpende med prosjektets framdrift. Ved bruk av justeringsmodellen betales det ikke noe administrasjonstillegg ut over det årlige gebyret på kr 5 000,-.*

Dette innebærer at Espern Eiendom og BNE hver for seg bekoster opparbeidelse av all nødvendig infrastruktur innenfor sitt eget område i henhold til de utbyggingsavtaler som inngås. Grunneierne skal i avtalen seg imellom nærmere avklare grensesnitt mv for tiltak som er av betydning for begge parter.

Kommunen er pliktig til å overta de enkelte anleggene fortløpende så snart de er ferdigstilt, forutsatt at kravene vedrørende kommunal overtakelse er ivarettatt (reguleres i den enkelte utbyggingsavtale)

Dersom Kommunen ønsker en raskere utbygging av BNE-området enn det BNE ønsker og evner, så har Kommunen rett til å regulere og gjennomføre utbygging av atkomstveien til Tjuvholmen på det tidspunkt Kommunen ønsker. BNE skal avstå grunn vederlagsfritt. Kommunen og BNE avtaler BNEs bidrag til veien og forfallstidspunktet for dette.

## **5.2 Anleggsbidrag fra Grunneierne til delfinansiering av Kostnadsrammen**

Ved inngåelse av denne utbyggingsavtalen arbeider Kommunen med en sentrumsplan som vil medføre endringer i områdereguleringsplanen som gjelder for BNE-området (plan. Id. 069200). Det er partenes intensjon at utbyggingspotensialet til kommersielle formål innenfor BNE-området minst kan opprettholdes i de reguleringsplaner som vedtas. Både BNE og Kommunen ønsker å komme raskt i gang med utbyggingen i Strandsonen. Dette innebærer at det er ønskelig med kontinuerlig og effektivt fremdrift, både med planarbeid og utbygging av fellestiltak som er nødvendig for å komme i gang med kommersiell utbygging. Denne bestemmelsen skal ikke på noen måte kunne anses å utgjøre binding av offentlig forvaltningsmyndighet.

### *Bidrag fra BNE*

- BNE skal i utgangspunktet betale et bidrag stort kr 58 millioner til Kommunen, men beløpet skal justeres hvis endelig regulering av BNE-området avdekker at antall bidragspliktige kvadratmeter (BRA x bidragssats) utgjør et annet beløp. Kommunen skal forskuttere BNE sitt bidrag.
- Som bidrag til Bru-prosjektet skal BNE betale et anleggsbidrag som er fastsatt til kr 500 per kvadratmeter BRA over eksisterende terreng for utbygging til sentrumsformål/kontor/bolig/næring/forretning/tjenesteyting innenfor BNE-området, slik vist i vedlegg 8. Bidragssatsen på kr 500,- pr kvm BRA bygger på en forutsetning om at områdeplanene hjemler 120 000 kvm BRA over eksisterende terreng for BNE-området. Bidragssatsen skal justeres tilsvarende endringer i byggekostnadsindeksen for veganlegg fra fastsettelsen av Kostnadsrammen (01.07.2021) og frem til entreprisetilbud på gjennomføring av Bru-prosjektet foreligger. Deretter skal ikke bidragssatsen prisjusteres.
- BNE sitt bidrag skal tillegges Kommunens faktisk dokumentert finanskostnader til forskuttering av BNE sitt (til enhver tid gjenstående ubetalte) bidrag til Øvrige Arbeider, regnet fra igangsettelse av Bru-prosjektet og frem til betaling skjer. Finanskostnadene avregnes og forfaller årlig.
- Bidraget forfaller til betaling etter påkrav innen 30 dager etter at det er gitt rammetillatelse for det aktuelle byggetiltaket. Siste innbetaling skal være en avregning slik at samlet innbetaling blir iht. fastsatt utbyggingsvolum i vedtatt detaljregulering, jfr. første kulepunkt. Bidragssatsen pr kvadratmeter skal ikke endres eller bortfalle dersom fremtidige reguleringsplaner skulle medføre høyere utnyttelse av Strandsonen. BNE sitt samlede bidrag er følgelig knyttet opp til endelig regulering av BNE-området.



- For å sikre minimum fremdrift i den kommersielle utbyggingen i Strandsonen, er BNE ansvarlig for at anleggsbidraget for reguleringsplanen som vedtas for BNE-området, senest er innbetalt til Kommunen innen 20 år etter endelig vedtatt detaljreguleringsplan for BNE-området.
- BNE er forpliktet til å igangsette arbeidet med detaljreguleringsplan så snart Bru-prosjektet igangsettes, og følge opp planarbeidet rasjonelt og effektivt. For det tilfellet at detaljreguleringsplanen ikke blir endelig vedtatt innen utløpet av 2023, og forsinkelsen ikke skyldes offentlige innsigelser eller Kommunens eller Statsforvalterens saksbehandling, skal 20-års fristen likevel regnes fra 01.01.2024.

#### *Bidrag fra Espern Eiendom*

- Espern Eiendom skal betale et fast og endelig bidrag stort kr 60 millioner (inkludert prisstigning), jfr. pkt. 3.2. Kommunen forskutterer Espern Eiendom sitt bidrag.
- Espern Eiendom betaler sitt samlede bidrag ved innbetaling av anleggsbidrag som er fastsatt til kr 500 per kvadratmeter BRA over eksisterende terreng for utbygging til sentrumsformål/kontor/bolig/næring/forretning/tjenesteyting innenfor EE--området, slik vist i vedlegg 8. Bidragssatsen skal justeres tilsvarende endringer i byggekostnadsindeksen for veganlegg fra fastsettelsen av Kostnadsrammen (01.07.2021) og frem til entreprisetilbud på gjennomføring av Bru-prosjektet foreligger. Deretter skal ikke bidragssatsen prisjusteres.
- Espern Eiendom sitt bidrag skal tillegges renter NIBOR + 2 % på det beløp Kommunen til enhver tid har forskuttet for Espern Eiendom, dog minimum det beløp som utgjør Kommunens faktiske dokumenterte finanskostnader knyttet til dette beløpet. Renter beregnes fra igangsettelse av Bru-prosjektet og frem til betaling skjer, på det til enhver tid gjenstående ubetalte bidrag. Finanskostnadene avregnes og forfaller årlig.
- Bidraget forfaller til betaling etter påkrav innen 30 dager etter at det er gitt rammetillatelse for det aktuelle byggetiltaket. Siste innbetaling skal være en avregning slik at samlet innbetaling blir kr 60 millioner, jfr. første kulepunkt. For å sikre minimum fremdrift i den kommersielle utbyggingen i Strandsonen, er Espern Eiendom ansvarlig for at anleggsbidraget i sin helhet er innbetalt til Kommunen senest innen 20 år etter endelig vedtatt detaljreguleringsplan, dog slik at 20-års fristen senest skal regnes fra 01.01.2023.

Grunneierne kan velge å betale det totale bidraget på et tidligere tidspunkt, dog tidligst når endelig reguleringsplan for det aktuelle området foreligger.

## **6 TINGLYSING OG GARANTI**

Kommunen har rett til for egen regning å tinglyse denne og senere utbyggingsavtaler for Strandsonen som heftelse på de eiendommer som er omfattet/forpliktet av avtalen. Dette gjelder for BNE/Bane Nor SF: gnr. 1 bnr 2345, , 7340, og for Espern Eiendom: gnr1 bnr 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 7019 og 7556. Grunneierne samtykker og har plikt til å medvirke til at avtalen (evt et ekstrakt av avtalen) blir tinglyst på den enkelte grunneiers eiendom.

Dersom en eiendom avhendes forplikter Grunneierne seg til gjennom særskilt avtale eller annet forpliktende rettsgrunnlag å sørge for at erverver på en klar og utvetydig måte trer inn i de

rettigheter og plikter som er nødvendige for å sikre gjennomføringen av denne Avtalen. Dersom slikt rettsgrunnlag ikke er etablert, kan Kommunen velge å holde seg til den tidligere eier som ansvarlig for oppfyllelse av de forpliktelser som springer ut av denne Avtale.

Espern Eiendom stiller garanti for rettidig oppfyllelse av sine forpliktelser iht herværende avtale. Garantien stilles i form av en selvskyldnergaranti fra morselskapet Smedvig Eiendom AS, orgnr 828 841 572. Slik garanti skal være stillet senest innen kommunestyrets behandling av utbyggingsavtalen.

## **7 AVTALEFORHOLD MELLOM BNE OG ESPERN**

Likhet mellom Grunneierne er en grunnleggende forutsetning for Grunneiernes bidrag til Bru-prosjektet i samsvar bestemmelsene ovenfor. For å sikre dette skal Grunneierne innen 15. desember 2021 søke å fremforhandle en avtale seg imellom som regulerer alle nødvendige forhold for å sikre likhet og hensiktsmessig gjennomføring av utbyggingen av fellesanlegg i strandsonen.

Avtalen skal regulere eventuell økonomisk utligning mellom partene for å oppnå lik infrastrukturkostnad for kommersielle utbyggingsarealer, grensesnitt og tidspunkt for opparbeidelse av fellesanlegg samt vilkår for påkobling/tilkobling til ulike anlegg.

Dersom Grunneierne ikke innen 15. desember 2021 har inngått bindende avtale som regulerer ovennevnte forhold, så bortfaller denne utbyggingsavtalen i sin helhet. Ingen av de tre partene kan i så fall rette krav mot en annen/de andre for forhold omfattet av avtalen.

## **8 KONFLIKTLØSNING**

Eventuelle konflikter mellom partene knyttet til denne utbyggingsavtalen og gjennomføringen av Bru-prosjektet skal søkes løst i minnelighet. I første omgang skal en konflikt søkes løst gjennom dialog og forhandlinger mellom de ansvarlige prosjekteierne for de enkelte partene. Dersom konflikten ikke lar seg løse gjennom slik dialog og forhandlinger, så skal konflikten søkes løst i et forum bestående av ordfører/kommunedirektør for Kommunen, leder for Bane Nor SF Utbygging og daglig leder for Grunneierne. Dersom konflikten ikke lar seg løse gjennom dialog på øverste nivå hos partene, kan konflikten bringes inn for de alminnelige domstoler.

## **9 VARIGHET**

Avtalen opphører når Bru-prosjektet er gjennomført, og partenes økonomiske mellomværende knyttet til dette er oppgjort.

## **10 OFFENTLIG ETTERSYN OG IKRAFTTREDELSE AV AVTALEN**

Avtalen legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader. Avtalen blir også kunngjort når den er inngått, jf. plan- og bygningsloven § 17-4. Avtalen er bindende for Grunneier ved signering. Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er godkjent av kommunestyret.

## 11 VEDLEGG

1. Områdereguleringsplan for Espern bru (vedtatt 24.02.2021), som også utgjør prosjektavgrensning for Bru-prosjektet
2. Prosjektbeskrivelse – detaljert beskrivelser og tegninger (ikke vedlagt ved offentlig høring )
3. Grunnervervskart
4. Kostnadsrammen (ikke vedlagt ved offentlig høring ettersom av (konkurransmessige hensyn)
5. Kart som angir arealer omfattet av plikten til å betale bidrag, jf. punkt 5.2.
6. Firmaattester/fullmakter/dokumentasjon på signaturrett for partene ( ikke vedlagt ved offentlig høring)

\*\*\*

Avtalen er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav Hamar kommune, BNE og Espern Eiendom hver har fått sitt.

Sted \_\_\_\_\_ / dato \_\_\_\_\_

For Hamar kommune

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

For Smedvig Eiendom AS

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

For Stangevegen 111 AS

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

For Bane NOR SF

\_\_\_\_\_

For Bane NOR Eiendom AS

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

For Espern Eiendom AS

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

For Espern Eiendom 2 AS

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_