

UTBYGGINGSAVTALE FOR FANAHALLKVARTALET

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/Byrådet - heretter betegnet BK.

og

Minde allé AS, organisasjonsnummer 985 470 634, Minde allé 1, 5063 Bergen - heretter betegnet MA.

2. AVTALENS FORMÅL OG GEOGRAFISK OMRÅDE

MA planlegger utbygging på eiendom med gnr. 13, bnr. 140, 430 og 465 i samsvar med reguleringsplan for Fanahallkvartalet, plannr. 60120000 vedtatt 25.01.10, se plankart og reguleringsbestemmelser som vedlegg 1 og 2.

Avtalens formål er å oppfylle det ene av to rekkefølgekrav i reguleringsplanen for Fanahallkvartalet, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 4. Avtalen oppfylder rekkefølgekravet som gjelder «Trikkeshøyfeparken». Det er laget en egen utbyggingsavtale mellom MA og BK for den delen av rekkefølgekravet som gjelder «Wergelands plass/Wergelands torg».

Avtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på eiendom med gnr. 13, bnr. 140, fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

3. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl. kap. 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.03.07 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jfr. plbl. § 17-2.

4. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det framgår av reguleringsplanen at utbygger må oppfylle følgende rekkefølgekrav før tiltaket kan igangsettes, jfr. reguleringsplanens § 1.3.3, første kulepunkt:

"Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter pbl § 93 a) og c) innenfor planområdet, må:

AK)

FR

SM

- *"Trikkeløypemarken" og "Wergelands plass" ved bybanestoppet være opparbeidet / sikret opparbeidet."*

Rekkefølgekravet for Trikkeløypemarken blir oppfylt ved inngåelse av foreliggende utbyggingsavtale. Det vises i denne forbindelse til reguleringsplanens § 1.3.2, hvor begrepet "sikret opparbeidet" er definert slik:

"Begrepet "sikret opparbeidet" anses oppfylt dersom tiltakshaver / grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføring av rekkefølgekravet iht. avtalen".

Det er tilstrekkelig for å oppfylle dette rekkefølgekravet at utbygger har sikret sine forpliktelser etter avtalen i tråd med utbyggingsavtalens pkt. 5, og at byrådet har godkjent utbyggingsavtalen og signert den.

Reguleringsplanen viser til plbl. av 1985 § 93 a) og c). For ordens skyld presiseres at bestemmelsen nå er erstattet av plbl. av 2008 § 20-1 a) og d).

5. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

5.1. Opparbeidelsesplikt og byggherreansvar

MA er byggherre og ansvarlig søker for Trikkeløypemarken. MA bekoster opparbeidelsen av parken.

MA har ikke ansvar for tiltak på den gamle sporveiskiosken som står innenfor området til Trikkeløypemarken.

Ved overdragelse av eiendommen gnr. 13, bnr. 140 forplikter MA seg til å overføre forpliktelsene etter denne avtalen til ny hjemmelshaver. Jfr. dog utbyggingsavtalens pkt. 5.4 og 6.

5.2. Vedrørende utførelsen

MA skal ferdigstille Trikkeløypemarken, og få den godkjent av Bergen kommune senest innen 24 måneder, regnet fra dato for MA sin signering av denne utbyggingsavtalen.

MA skal opparbeide parken i samsvar med utforming og kvaliteter forhåndsgodkjent av Bergen kommune. Det vises til skisseprosjekt av 15.06.11, jfr. vedlegg 3, samt til beskrivelse og merknader fra Grønn etat av 03.11.11, jfr. vedlegg 5.

Grunnundersøkelserapport datert 11.01.12 anses å gi grunnlag for å ferdigstille parkprosjektet som skissert, jfr. vedlegg 4.

MA skal innen 2 måneder etter sin signering av denne utbyggingsavtalen, informere BK v/SEU om fremdriftsplanen for utarbeidelsen av parken. Dersom det skjer endringer i framdriftsplanen skal SEU snarest underrettes om dette.

SMB

FR
MW

5.3. Sikkerhetsstillelse

Kostnadene til opparbeidelse av parken skal sikres snarest, og senest før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Sikkerhetsstillelsen fra MA består i en «on demand»-bankgaranti. Sikkerhetsstillelsen bortfaller når MA har ferdigstilt Trikkelsløfeparken og fått den godkjent av Bergen kommune.

For det tilfelle av MA ikke bygger parken, må BK ta høyde for utgifter som påløper ved at BK selv må utarbeide den. Beløpet som sikres omfatter usikkerhetsmargin, riggutgifter, prosjektadministrative kostnader mm. Beløpet for sikkerhetsstillelsen er satt til kr. 3 700 000. Bankgarantien følger som vedlegg til utbyggingsavtalen.

Ved et eventuelt utbetalingstidspunkt, justeres beløpet i bankgarantien etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt.

5.4. Tinglysing og urådighetserklæring

Som sikkerhet for at utbyggingsavtalen følger med ved eventuelt salg av eiendommen, har MA signert en urådighetserklæring til gode for BK, jfr. vedlegg 9. Urådighetserklæringen gjelder at eiendommen gnr. 13, bnr. 140 ikke skal kunne overdras uten etter samtykke fra BK. Samtykke skal gis dersom kjøper trer inn i grunneiers/MA sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 5 og 6.

BK er gitt fullmakt til å begjære urådighetserklæringen tinglyst på gnr. 13, bnr. 140. MA tinglyser urådighetserklæringen snarest. Urådighetserklæringen må være dokumentert tinglyst, med kopi til BK, før utbyggingsavtalen sendes videre for godkjenning og signering av Byrådet, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 11.

BK plikter å medvirke til sletting av heftelsen når MA har ferdigstilt Trikkelsløfeparken og fått den godkjent av BK, eller hvis avtalen i sin helhet er bortfalt i henhold til pkt. 8.

5.5. Bortfall av sikkerhetsstillelse

Bankgarantien har en varighet på 3 år, da dette er lengste varighet for utbyggingsavtalen, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 8.

Dersom MA bygger Trikkelsløfeparken og får den godkjent av Bergen kommune før det er gått 3 år, bortfaller bankgarantien senest 2 uker etter godkjennelsesdato. BK bidrar samtidig til sletting av urådighetserklæringen.

Dersom MA ikke får igangsettingstillatelse, jfr. reguleringsplanens § 1.3.3, første kulepunkt, innen 12 måneder fra MA sin signatur på denne avtalen, faller sikkerhetsstillelsen bort samtidig med utbyggingsavtalen, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 8. BK bidrar samtidig til sletting av urådighetserklæringen.

6. TRANSPORT AV AVTALEN

MA kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK.

BK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet og ny bidragsyters gjennomførings- og betalingsevne.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

BK har ansvaret for drift og vedlikehold av de ferdige tiltakene i henhold til kommunal standard og budsjett.

8. AVTALENS VARIGHET

Avtalen er oppfylt når MA har ferdigstilt Trikkeshøyfeparken og fått den godkjent av Bergen kommune.

Dersom MA ikke får igangsettingstillatelse, jfr. reguleringsplanens § 1.3.3, første kulepunkt, innen 12 måneder fra MA sin signatur på denne avtalen, faller avtalen bort.

Avtalen bortfaller for alle tilfelle senest 3 år etter BK sin signering av avtalen.

Hvis avtalen faller bort, og tiltakene etter utbyggingsavtalen ikke blir gjennomført, så gjelder fortsatt rekkefølgebestemmelsene, jfr. reguleringsplanens § 1.3.3.

9. MISLIGHOLD

9.1. Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

9.2. 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.

9.3. Forsinket gjennomføring

Dersom MA ikke har ferdigstilt og fått godkjent Trikkeshøyfeparken innen 24 måneder etter dato for MA sin signatur på denne utbyggingsavtalen, vil BK innløse bankgarantien for å opparbeide/ferdigstille parken. Det samme gjelder dersom det på et tidligere tidspunkt viser seg at MA ikke klarer å ferdigstille og få godkjent parken innen de 24 månedene.

10. TVIST

Rettstvister vedrørende denne avtales inngåelse eller oppfyllelse, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som vernetting.

11. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jfr. bystyresak 63/07 vedtatt 26.03.07, og avtalen er signert.

Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jfr. plbl. § 17-4, 2. ledd.



12. EKSEMPLARER AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i 2 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

13. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på følgende adresser;

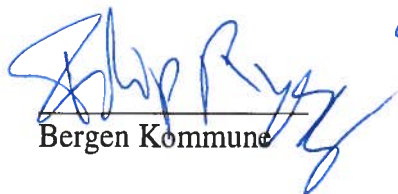
- Bergen Kommune
Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Seksjon for utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen
- Minde Allè AS
Minde allé 1
5063 Bergen

14. VEDLEGG TIL AVTALEN

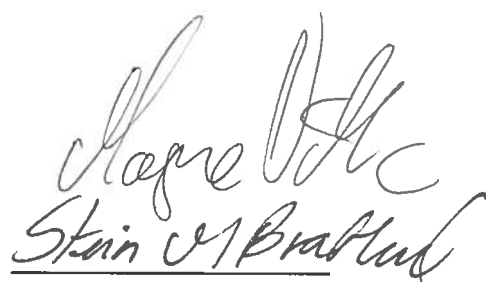
1. Reguleringsplan 60120000, plankart datert 01.11.09.
2. Reguleringsbestemmelser datert 01.11.09
3. Skisseprosjekt datert 15.06.11
4. Grunnundersøkelserapport datert 11.01.12
5. Beskrivelse og merknader fra Grønn etat datert 03.11.11.
6. Firmaattest som viser Minde Allè AS sin signatur
7. Grunnboksutskrifter som viser hjemmelsforhold til eiendommene
8. «On demand»-bankgaranti
9. Urådighetserklæring

15. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 22/2-12
Sted/dato


Bergen Kommune

21/5-12


Minde Allè AS

Firmaattest som viser signatur for Minde Allé AS følger denne avtalen som vedlegg 6.

Bekreftelse av utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til de aktuelle eiendommene, eller annet dokument som bekrefter bidragsyters rettigheter i eiendommen følger denne avtale som vedlegg 7.

140



