

Saks nr.: 2018/48326 Dck.nr. 38
Gnr. _____ Bnr. _____
Mottatt 01 JUL 2019
Avdeling/kontor: BYMILØ
Saksbehandler: _____
Offentlig: _____
Arkiv nr: L81, 201

Saksnr.: 2018/48326



BERGEN KOMMUNE

**UTBYGGINGSAVTALE FOR PARADIS SENTRUM
– DELFELT S10, GNR. 13, BNR. 18**

Utbygger: WEBU AS

TS. 

1 PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/ byrådet – heretter betegnet BK,

WEBU AS, organisasjonsnummer 998 781 736, utbygger av gnr. 13, bnr. 18, Statsminister Michelsens veg – heretter betegnet WE

og

Hordaland fylkeskommune v/Statens vegvesen, organisasjonsnummer 971 032 081 – heretter betegnet SVV.

2 GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen er knyttet til utbygging på eiendommen gnr. 13, bnr. 18, Statsminister Michelsens veg. Eiendommen befinner seg innenfor felt S10 i områderegulering for Paradis sentrum, arealplan-ID 1207_60760000, vedtatt av Bergen bystyre 19.11.2014 – sak 280-14. Detaljregulering av prosjektet, arealplan-ID 1201_64690000, ble godkjent av bystyret 19.9.2018 – sak 199-18.

3 HJEMMEL

Avtalen inngås med hjemmel i kapittel i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl), samt Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.3.2007 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

4 FORMÅL

Avtalenes formål er å bidra til realisering av felles infrastruktur, ved å regulere finansiering og opparbeidelse, i tråd med område- og detaljreguleringsplanene omtalt i pkt. 2.

Omfanget av infrastrukturtiltakene i områdereguleringen, sett i sammenheng med at de fleste utbyggingsområdene har felles krav om å opparbeide eller bidra til opparbeidelse av tiltakene, nødvendiggjør koordinering av finansiering, planlegging og gjennomføring av tiltakene.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgekravene knyttet til felles infrastrukturtiltak, som WE skal bidra til opparbeidelse av, fremkommer av områdereguleringen § 3.1 flg. jf. detaljreguleringen § 3.2.1. Ved

inngåelse og oppfyllelse av forpliktelsene i utbyggingsavtalen, innfrir WE rekkefølgekravene til tiltak som kan være «sikret opparbeidet», jf. § 1.12 i områdereguleringen.

Avtalen omfatter alle rekkefølgebestemmelser knyttet til offentlig infrastruktur innenfor områdereguleringens planområde som må være «sikret opparbeidet» før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i delfelt 10. De aktuelle rekkefølgebestemmelsene er:

- 3.1.1 Offentlig gang-/sykkelveg o_GS1-
- 3.1.2 Offentlig kjøreveg o_KV1, med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, g-/s veg, sykkelveg/-felt, kjørbar gang- og sykkelveg) og teknisk infrastruktur, samt omlegging av Statsminister Michelsens vei(f_KV18).
- 3.1.3 Offentlig kjøreveg o_KV11, med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, g-/s veg, sykkelveg/-felt) og teknisk infrastruktur, samt omlegging av Statsminister Michelsens vei(f_KV18), og etablering av f_KV16 med tilhørende fortau-
- 3.1.4 Gangbro over Nesttunvegen o_GS5, og o_GS3, o_KV/GS2, o_GS4, Torg o_T1, Torg o_T2 og o_G1.
- 3.1.5 Offentlig kjøreveg o_KV3 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, gang- og sykkelveg) og teknisk infrastruktur.
- 3.1.6 Offentlig kjøreveg o_KV4 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, sykkelveg/-felt) og teknisk infrastruktur.
- 3.1.7 Offentlig kjøreveg o_KV5 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur.
- 3.1.8 Offentlig kjøreveg o_KV6 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur.
- 3.1.9 Offentlig kjøreveg o_KV7 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur.
- 3.1.10 Offentlig kjøreveg o_KV8 med tilhørende teknisk infrastruktur.
- 3.1.11 Offentlig kjøreveg o_KV13 med tilhørende teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg(fortau, gang- og sykkelveg).

6 UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1 Anleggsbidrag

WE skal yte et anleggsbidrag på 4 074 165 mill. kr knyttet til byggeområde S10 til oppfyllelse av rekkefølgekravene omtalt under punkt 5.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

Dersom utbygging av WEs prosjekt skjer før oppgraderingen av Statsminister Michelsens veg og WE selv må opparbeide deler av fortauet ved sin eiendom, i tråd med reguleringsbestemmelsene i pkt. 3.3.2 andre avsnitt i detaljreguleringen for prosjektet, gis WE fradrag for realytelsen i tråd med beregningen fastsatt i vedlegg 8

6.2 Grunnlag for beregning av anleggsbidraget

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadsanslag for felles infrastrukturtiltak som utgjør rekkefølgekravene omtalt i pkt. 5. Kostnadsanslaget utarbeidet av SVV og BK viser en samlet kostnad på 280 mill. kr. Utbyggerne i området skal, gjennom utbyggingsavtaler, finansiere fylkeskommunal og kommunal infrastruktur for 168 mill. kr. Tallene er eks. MVA og i 2016-kroner.

Kostnadene ved opparbeidelse av infrastrukturtiltakene er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor områdereguleringen, avrundet til 110 000 m² BRA. Dette gir en kostnadsramme på 1 545 kr per m² BRA. Utbyggingen innenfor S10 utgjør 2 637 m² BRA, jf. rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten – ref. saksnummer 201822908/6.

Oversikt over kostnadsanslag, fordeling og beregning av anleggsbidrag følger som vedlegg 1-3.

6.3 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen per 1. kvartal 2016.

6.4 Forfall og oppgjør

Anleggsbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for tiltak som gjelder oppføring av bygg innenfor felt S10.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er utført på forfallstidspunktet.

WE skal senest tre -3- uker før søknad om igangsettingstillatelse for tiltak orientere BK om søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, med umiddelbart forfall.

6.5 Sikkerhetstillelse

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Kontantbeløpet er sikret ved «on demand»-bankgaranti for det avtalte beløp. Garantien følger som vedlegg 7.

Når WE har betalt sitt anleggsbidrag, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, reduseres sikkerhetstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Bankgarantien har samme varighet som utbyggingsavtalen, jf. pkt. 8.

6.6 Grunnavståelse

WE avgir, mot erstatning, nødvendig areal for at infrastrukturtiltakene omfattet av rekkefølgekravene omtalt i pkt. 5 lar seg gjennomføre.

7 DET OFFENTLIGES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 Planlegging og gjennomføring

De fleste vegtiltakene innenfor områdereguleringen for Paradis sentrum er fylkesveger. SVV skal opparbeide disse tiltakene, og vil i forkant gjennomføre nødvendig grunnerverv – herunder utbetale erstatning for grunnavståelsen, jf. pkt. 6.6.

BK og SVV samarbeider om planleggingen og gjennomføringen av kommunal og fylkeskommunal felles infrastruktur innenfor områdereguleringen. BK koordinerer i tillegg planleggingen og gjennomføringen opp mot de private utbyggingsprosjektene og Vann- og avløpsetaten.

7.2 Tidspunkt for opparbeidelse

BK og SVV forplikter seg i felleskap til å opparbeide rekkefølgetiltakene omfattet av denne avtalen så snart:

- Tiltakene er finansiert gjennom utbyggingsavtaler og Miljøløftet
- Opparbeidelsen står for tur i samsvar med gjennomføringsplanen for Paradis, jf. vedlegg 4. BK og SVV kan endre planlagt rekkefølge dersom praktiske og/eller økonomiske årsaker tilsier at en annen rekkefølge er mer hensiktsmessig.

7.3 Beregning og innkreving av kontantbidrag

BK kommune beregner og innkrever kontantbidragene i tråd med avtalens pkt. 6.1, 6.3 og 6.4.

8 AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen gjelder til alle parter har oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2035.

9 TRANSPORT AV AVTALEN

Avtalen kan bare videretransporteres fra WE dersom BK har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. En saklig grunn kan eksempelvis være svekkelse av kommunens sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

10 MISLIGHOLD

10.1 Reklamasjon

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

10.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan de andre avtalepartene kreve erstatning for direkte økonomisk tap disse påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

10.3 Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag i henhold til avtalens pkt. 6.4 betaler WE rente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976 nr. 100.

11 TVIST

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

12 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet og undertegnet av byråden, jfr. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler; bystyresak 63/07, vedtatt 26.3.2007.

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

13 ORIGINALEKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i ett -1- originaleksemplar, som oppbevares av BK.

14 MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

- Bergen kommune
Bymiljøetaten v/Gjennomføringsavdelingen
Postboks 7700
5020 BERGEN
- WEBU AS
v/Orkdal Regnskapskontor SA
Megardsvegen 1
7320 FANNREM

15 VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Kostnadsanslag, datert 21.3.2016
2. Kostnadsfordeling, datert 21.3.2016
3. Beregning av WEs anleggsbidrag, datert 7.5.2019
4. Gjennomføringsplan – Etapper og fremdrift, datert 13.5.2019
5. Firmaattest som viser signatur, datert 13.11.2018
6. Dokumentasjon på eierforhold – grunnbokutskrift, datert 13.11.2018
7. Sikkerhetsstillelse anleggsbidrag, «on demand»-bankgaranti
8. Fradrag eventuell realytelse – delvis opparbeidelse fortau

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 22/3-20 Trheim 19.6.2019 Bergen 15/8-19
Sted/dato Sted/dato Sted/dato


Bergen kommune


WEBU AS


HFK v/SVV



Vedlegg 1

Kostnadsanslag Paradis

Tiltak ihht reguleringsplan	Kostnader (eks. mva)
Sum G1	850 000
Sum G2	75 000
Sum G3	0
Sum GS1	6 675 000
Sum GS3	400 000
Sum GS4	200 000
Sum GS5	20 000 000
Sum GS8	1 150 000
Sum KV1	63 100 000
Sum KV10	0
Sum KV11	28 950 000
Sum KV12	500 000
Sum KV13	1 300 000
Sum f_KV14	0
Sum f_KV15	0
Sum f_KV16	250 000
Sum f_KV17	0
Sum f_KV18	750 000
Sum KV3	21 750 000
Sum KV4	9 500 000
Sum KV5	1 800 000
Sum KV6	7 000 000
Sum KV7	750 000
Sum KV8	1 750 000
Sum o_GS1	350 000
Sum o_KV/GS2	450 000
Sum o_T1	9 500 000
Sum o_T2	13 950 000
Sum TV1	0
Sum tiltak ihht fordeling AVB	191 000 000
Økning fra 16 til 23% usikkerhet	13 000 000
Grunnerverv	53 000 000
Etappevis utbygging, 9 %	17 000 000
Diverse, 2014 kroner, justert til 2016 kroner	6 000 000
Sum	280 000 000



BERGEN
KOMMUNE

21.3.2016

TS. GH

Vedlegg 2

Kostnadsfordeling

Kostnader (eks MVA)	Fylkeskommunale tiltak	Kommunale tiltak	Sum
Anslag veitiltak	179	48	227
Grunnerverv	46	7	53
Sum	225	56	280
Finansiering			
Bergensprogrammet	112	0	112
Utbyggere	112	56	168
	224	56	280

TS ark

Vedlegg 3

Beregning av anleggsbidrag områderegulering Paradis sentrum, Bergen kommune

- Tall i 2016-kroner, eks. MVA

Totalkostnad fylkesveg	224 000 000	kr
Kostnad kommunal infrastruktur	<u>56 000 000</u>	kr
Samlet kostnad infrastruktur områdeplan Paradis	<u>280 000 000</u>	kr
Bidrag Byvekstavtale, 50% av investeringer i fylkesveg	112 000 000	kr
Bidrag utbyggere Paradis, 50 % fylkesveg og 100 % av kommunal infrastruktur	<u>168 000 000</u>	kr
Samlet kostnad infrastruktur områdeplan Paradis	<u>280 000 000</u>	kr

Anleggsbidrag kr/m² BRA

Totalkostnad utbyggere	168 000 000	kr
Anslått samlet utbyggingspotensiale	108 738	m ² BRA
	<u>1 545</u>	kr

Anleggsbidrag delfelt S10

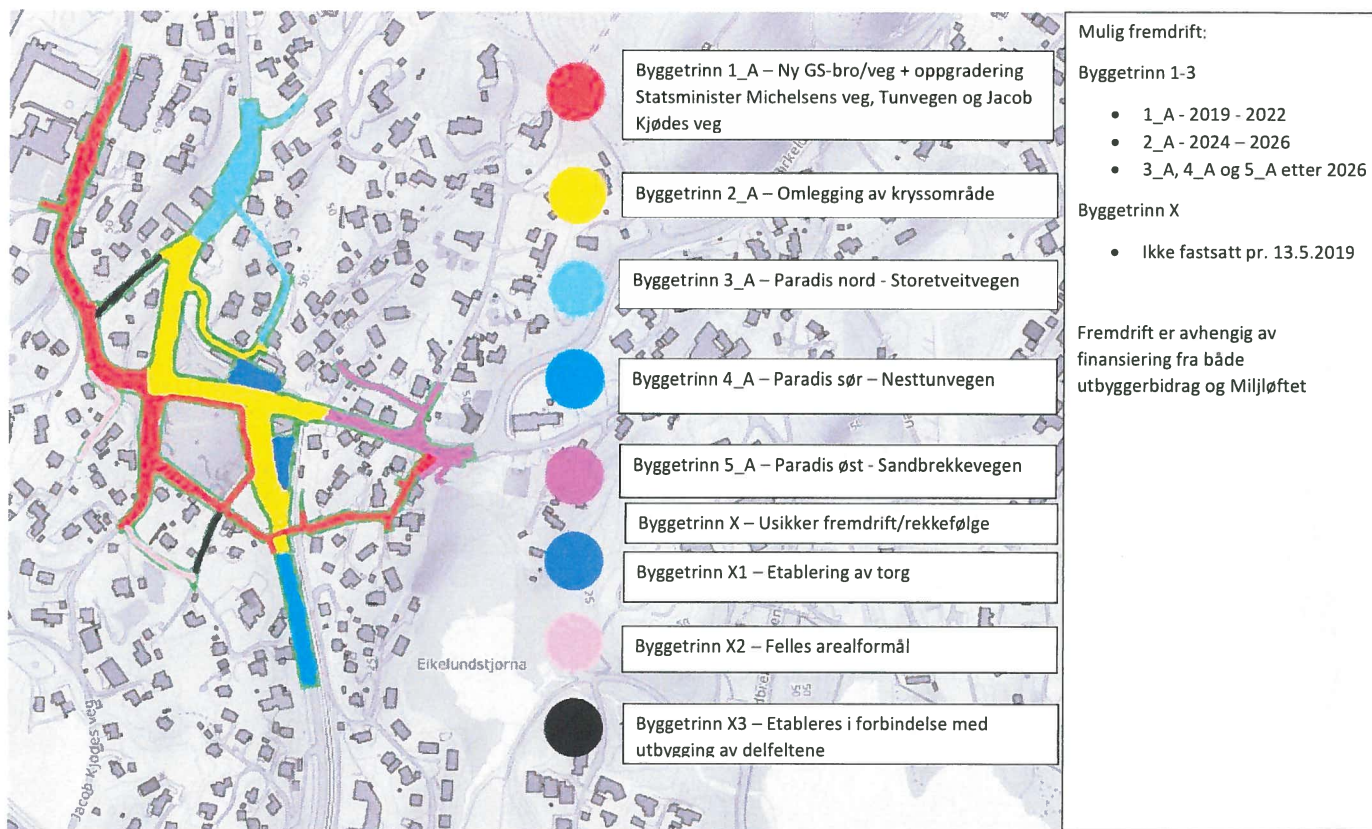
Utbyggingsomfang	2 637	m ² BRA
x Anleggsbidrag per m ² BRA	1 545	kr
	<u>4 074 165</u>	kr

Bymiljøetaten, 7.5.2019

TS Esp

Etapper og fremdrift – Paradis

Vedlegg 4



Bymiljøetaten 13.5.2019

13 CH



Firmaattest

Organisasjonsnr: 998 781 736
Navn/foretaksnavn: WEBU AS
Forretningsadresse: v/ Orkdal Regnskapskontor SA
Megardsvegen 1
7320 FANNREM

Brønnøysundregistrene
13.11.2018

13 13



Organisasjonsnummer: 998 781 736

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 02.07.2012

Registrert i
Foretaksregisteret: 03.09.2012

Foretaksnavn: WEBU AS

Forretningsadresse: v/ Orkdal Regnskapskontor SA
Megardsvegen 1
7320 FANNREM

Kommune: 5024 ORKDAL

Land: Norge

Mobiltelefon: 977 44 440

E-postadresse: tarald@wahl-eiendom.no

Aksjekapital NOK: 66 380 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Tarald Sverre

Styre:
Styrets leder: Eivind Bø Johannessen
Hoffsveien 80
0377 OSLO

Styremedlem: Tarald Sverre
Camilla Wahl
Pål Erik Christophersen

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 928 942 767
REVISORKONSULT AS
Parkveien 1
2500 TYNSET

Vedtektsfestet formål: Drive utvikling og salg av
boligeiendommer i Norge direkte og
gjennom hel- og delvis eide
selskaper.

Navn: Bergen kommune
Saksbehandler: HCMO
Saksreferanse: 67362 - Paradis

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 18 i 1201 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

13.11.2018 kl. 09.16

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

13.11.2018 kl. 09.15

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/63697-1/200 22.01.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 14 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
WEBU AS
ORG.NR: 998 781 736

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1936/303664-2/106 28.09.1936 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1201 GNR: 13 BNR: 535
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser

2016/63727-1/200 22.01.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 120 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2017/997419-1/200 13.09.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1201 GNR: 13 BNR: 143
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1201 GNR: 13 BNR: 287
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1201 GNR: 13 BNR: 1063
Bruksrett til snuhammer

GRUNNDATA

1884/900025-1/106 26.07.1884 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1201 GNR: 13

BNR: 2

1936/303664-1/106 28.09.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1201 GNR: 13
BNR: 535

1976/6675-1/106 25.03.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1201 GNR: 13
BNR: 981

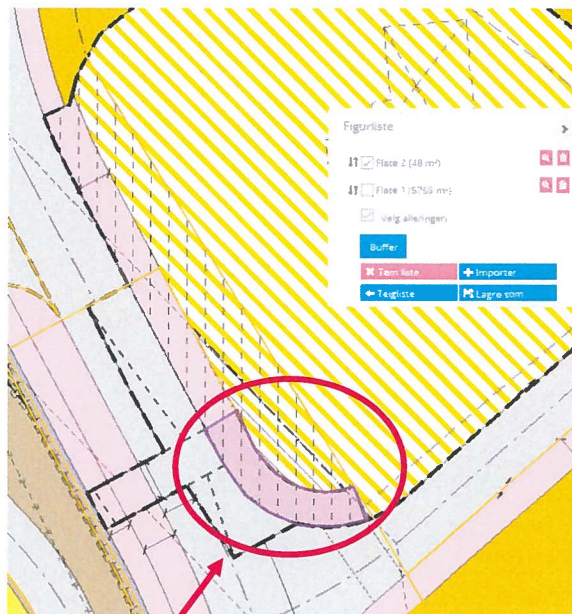
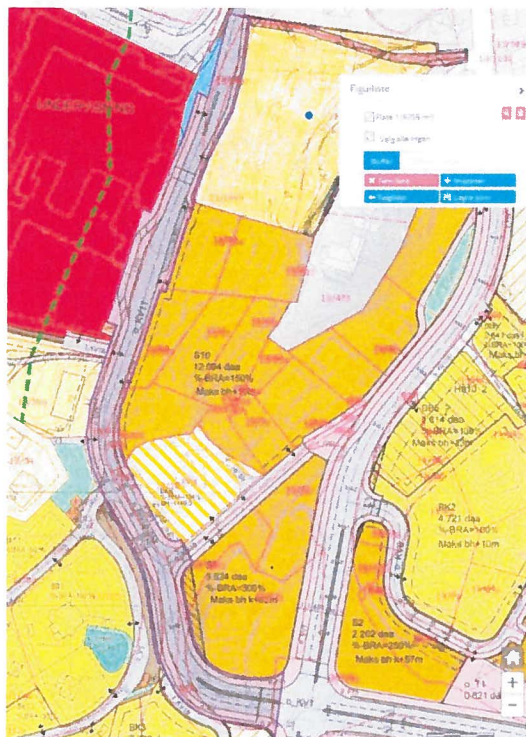
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Vedlegg 8

Frdrag eventuell realytelse

- Del av fortau langs gnr. 13, bnr. 18



Fortau som evt. opparbeides av WE: ca. 50 m²

Totalareal o KV11 (jf. kartusnitt): ca. 5 800 m²

Kostnadsanslag (eks. mva) per 21.3.2016, jf. utbyggingsavtalen vedlegg 1:

Tiltak iht reguleringsplan	Kostnader (eks. mva)
Sum G1	850 000
Sum G2	75 000
Sum G3	0
Sum GS1	6 675 000
Sum GS3	400 000
Sum GS4	200 000
Sum GS5	20 000 000
Sum GS8	1 150 000
Sum KV1	63 100 000
Sum KV10	0
Sum KV11	28 950 000

Beregning: frdrag realytelse

			Enhet
Areal o_KV11	ca.	5 800	m ²
Antatt kostnad opparbeidelse o_KV11		28 950 000	kr
Gjennomsnittlig m ² -pris opparbeidelse o_KV11		4 991	kr/m ²
Areal nytt fortau ved S10	ca.	50	m ²
Antatt opparbeidelseskostnad nytt fortau		249 569*	kr

*Summen indeksereguleres i tråd med utbyggingsavtalen pkt. 6.3

ESL

17