



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR SANDSLIKRYSSET

Avtale mellom Bergen kommune, Statens vegvesen,

Sandsliveien 90 AS og Sandsli Vest AS

Saksnr: 201415369
Saksbehandler: Ståle Øvrebø

Plannr 62150000
Gnr 116, 217 m.fl.

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/ Byrådet – heretter kalt BK,
og
2. Statens vegvesen, Region Vest, Bergen kontorsted, organisasjonsnummer 974 740 621,
og
3. Sandsliveien 90 AS, organisasjonsnummer 991 877 967.
og
4. Sandsli Vest AS, organisasjonsnummer 915 948 324.

Part 3 og 4 blir heretter kalt «Utbygger»

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging innenfor planområdene Skranevasshaugen K1 og K2, plannr 60480000 (vedtatt 22.02.2010) og Sandsli Vest (BBB6, BBB4, BBB3 og BBH1) plannr 61500000 jfr. plankart datert 23.06.2015 (ikke vedtatt).

3. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyes vedtak i sak 63-07 den 26.03.2007 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jfr plbl § 17-2.

4. FORMÅL

Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av infrastrukturtiltak i planområdet. Utbyggers forpliktelser etter avtalen er å bidra til tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til Statens vegvesen, jfr avtalens pkt 6. Statens vegvesen skal være byggherre for tiltakene, jfr pkt 7.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbyggingsavtalen oppfyller de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan som gjelder felles infrastrukturtiltak. Dette gjelder følgende tiltak, jfr. § 1.3.2.1 i reguleringsplan for Skranevasshaugen:

«Opprusting av krysset Sandsliveien-Flyplassveien (Sandslikrysset) skal være gjennomført, i henhold til ny reguleringsplan for Sandslikrysset, for det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye tiltak innenfor K1 og K2. Ny reguleringsplan for Sandslikrysset skal reguleres i 2 trinn, der trinn 1 viser midlertidig filterfelt, og der trinn 2 viser full utbygging av planskilt kryss.

- Filterfelt må være opparbeidet for midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn innenfor K1, i henhold til illustrasjonsplan datert 13.01.10.

- Planskilt kryss må være opparbeidet for midlertidig brukstillatelse for ovrig utbygging innenfor planområdet.

Partene er enige om at løsningen med filterfelt ikke lenger er aktuell, og at rekkefølgekravet anses oppfylt ved inngåelse av forpliktende utbyggingsavtale.

Videre oppfylles rekkefølgekrav i reguleringsplan for Sandslikrysset, plannr 62150000 (vedtatt 20.05.2014), bestemmelsene § 1.11.1, første avsnitt, om tiltak utenfor planområdet:
« For det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor detaljplanene Sandslivest (arealplan-ID 61500000), Sandslikroken (arealplan-ID 62750000), Knutepunkt Sandsli (arealplan-ID 63440000) må Sandslikrysset være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til reguleringsplan. »

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på 36,65 MNOK (trettitseksmillionersekshundreogfemtusen kr) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Beløpet fremkommer ved å legge til grunn utnyttelsesgrad/utbyggingspotensiale multiplisert med gjeldende kvm-pris kr 275,-. Utnyttelsesgraden fremkommer i gjeldende reguleringsplan for Skranevasshaugen og forslag til reguleringsplan for Sandsli vest, jfr. avtalens vedlegg 5.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag. Merverdiavgift er inkludert i summen og kommer dermed ikke i tillegg.

6.2. Kostnadsgrunnlag

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadskalkyle for Sandslikrysset. Tiltaket har en samlet ramme på NOK 240 000 000. Fordelingen av kostnader for private anleggsbidrag fremgår av vedlegg 4.

6.3. Forfall og oppgjør

Anleggsbidraget forfaller med følgende terminer:

- A: 01.02.2016: Kr 15,2 MNOK. Gjelder felt K1 (Visjon Sandsli) og felt BBH1 (barnehagen).
- B: 01.12. 2017, men tidligst to år etter at detaljregulering foreligger for tomter/boliger i Sandsli Vest-planen: 14 MNOK.
- C: 01.07.2023: 7,45 MNOK. Gjelder felt K2 (ubebygd potensiale).

Anleggsbidraget for termin B og C justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i indeksen pr 01.12.2015. BK sender faktura minimum en mnd før forfall.

Anleggsbidraget forfaller også ved salg/overføring av hjemmel til byggeområdene nevnt i avtalens pkt 2 (dvs salg av prosjektene til annen utbygger), med mindre ny eier av eiendommene kan tiltre utbyggingsavtalen med kommunens skriftlige samtykke etter punkt 10 nedenfor. Utbygger plikter å opplyse BK v/ seksjon for utbyggingsavtaler om et eventuelt salg.

6.4. Sikkerhetsstillelse

Det stilles ikke sikkerhet for termin A som innbetales ved forfall.

Anleggsbidraget for termin B skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Kontantbeløpet sikres ved at det stilles bankgaranti for avtalt (nominelt) beløp 14 millioner NOK. Bankgarantien skal være mottatt hos Bergen kommune v/Etat for utbyggingsavtaler før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Anleggsbidraget for termin C (nominelt beløp) skal sikres ved bankgaranti når termin B er forfalt.

7. STATENS VEGVESENS PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

Statens vegvesen er byggherre for nytt Sandslikryss i henhold til reguleringsplan nr 62150000.

7.2. Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med krav i reguleringsplan.

7.3. Tidspunkt for ferdigstillelse

Ferdigstillelse av Sandslikrysset er ikke et vilkår for at utbygger kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

7.4. Disponering av anleggsbidraget

Er det overskytende midler etter at alle tiltak beskrevet i pkt 5 er gjennomført, skal Utbygger tilbakebetales en relativ andel av dette, tilsvarende relativ andel av det totale avtalebeløp for utbyggingsavtaler tilknyttet nytt Sandslikryss. Dersom Sandslikrysset ikke blir fullfinansiert og ikke utbygd hverken som planfritt kryss eller med filterfelt, skal Utbygger tilbakebetales hele sitt anleggsbidrag.

8. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det senere vedtas reguleringsmessige endringer innenfor planområdene som fremgår av pkt 5, på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, herunder at utbygger ilegges nye krav, utnyttelsesgrad/utbyggingspotensiale for planområdene nevnt i pkt 5 endres eller noen av de andre grunneierne får vesentlig bedre betingelser, skal hver av partene ha rett til å reforhandle pkt 6 om utbyggers plikter.

9. AVTALENS VARIGHET

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på Utbyggers eiendommer, frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 01.01.2025.

10. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra Statens vegvesen og Bergen kommune. Samtykke kan ikke nektes dersom ny grunneier stiller tilfredsstillende sikkerhet for oppfyllelse av avtalen.

11. MISLIGHOLD

11.1. Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han 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

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens punkt 6 .1 betales rente iht lov av 17. desember 1976 nr. 100.

12. TVIST

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

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jfr. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07.

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.

14. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i 4 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

15. 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

Statens vegvesen, Region vest
Bergen kontorsted
Spelhaugen 12
5147 Fyllingsdalen

Sandsliveien 90 AS og Sandsli Vest AS
Forusbeen 50
4035 Stavanger

16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan, Skranevasshaugen
2. Reguleringsbestemmelser
3. Firmaattest som viser signatur
4. Fordeling av kostnader
5. Arealoversikt Utbygger
6. Bankgaranti.

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 17.3.16
Sted/dato

Anna Elisa Tryti
Bergen Kommune v/
Anna Elisa Tryti

Bergen 16/12-15
Sted/dato

Olav Finne
Statens vegvesen v/
Olav Finne

Fors 10/12-15
Sted/dato

Solveig Åsland
Sandsliveien 90 AS v/
Solveig Åsland

Fors 10/12-15
Sted/dato

Solveig Åsland
Sandsli Vest AS v/
Solveig Åsland