

UTBYGGINGSAVTALE FOR SLETTEBAKKEN SØR

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom
Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/Byrådet - heretter betegnet BK.

og

BYBO AS, organisasjonsnummer 991 168 176, postboks 1137 Sentrum, 5809 Bergen -
heretter betegnet BYBO

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr. 160, bnr. 1059, 1060, 1061 og 1067, i samsvar med reguleringsplan for Årstad, gnr. 160, bnr. 938 og 967 m.fl., Slettebakken sør, plannr. 10520600 vedtatt 25.10.10, jfr. plankart og reguleringsbestemmelser som vedlegg 1 og 2.

3. BAKGRUNN OG FORMÅL

Reguleringsplanen legger opp til boligfortetting i Slettebakken sør. I tillegg til boligbygging legger planen vekt på opprusting og nyetablering av felles infrastruktur som veier og grøntområder. Reguleringsområdet har svært god kollektivdekning med både buss og bybane.

Det er i hovedsak to store grunneiere i området; BKB og BYBO. Begge inngår nå utbyggingsavtaler med BK for å oppfylle rekkefølgekravene til felles infrastruktur. Av hensiktsmessighetsgrunner lages det en utbyggingsavtale for hver av disse grunneierne. Utbyggingsavtalene må imidlertid sees i sammenheng med hverandre. Hver utbyggingsavtale har derfor som vedlegg den andre grunneierens utbyggingsavtale, jfr. vedlegg 13.

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på BYBOs eiendommer med gnr 160, bnr. 1059, 1060, 1061 og 1067, fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

4. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl. kapittel 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.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1. Felles infrastrukturtiltak

Utbyggingsavtalen tar sikte på å oppfylle de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som gjelder felles infrastrukturtiltak. Dette gjelder de deler av reguleringsbestemmelsene § 1.4.1 og 1.4.5 som er gjengitt nedenfor, men med de presiseringer som gjøres i avtalens pkt. 5.2:

§ 1.4.1

Delområdene innenfor planområdet kan bygges ut i etapper. Følgende tiltak må være gjennomført /sikret gjennomføring for det kan gies igangsettingstillatelse for nye boliger/ barnehage i feltene B1, B2, B3 og A2:

- *Armauer Hansens vei og Vilhelm Bjerknes vei skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen med fortau, og avkjørsler/kryss. Det skal tilrettelegges for en fremtidig opparbeiding av sykkelfelt*
- *Veg A/ Fe4 kan bygges i to etapper; 1. etappe, Veg A, skal være ferdigstilt for det gies midlertidig brukstillatelse for felt B1. Siste del av veg A, med sikringsgjerde langs veg mot A1 (Fysak) skal være ferdigstilt for det gies midlertidig brukstillatelse for felt A2 /B3.*
- *Friområdene Fr1 og Fr2 og grøntområdet fra Natlandsveien i sør, skal være opparbeidet med gangforbindelser og bekkeløp etc. i henhold til godkjent grønnplan. jfr. § 1.2.3.*
- *Det skal sikres snarveg fra friområde Fr1 til Veg A/Fe4, gjennom restriksjonsområdet for Bybanen til vestsiden av FYSAK.*
- *Det skal sikres en gangmulighet fra Knausen til Fe4 /Fr4. Dette knyttes via gangveger og svalganger på østsiden av bebyggelsen i område B3 til eksisterende stier i naturområde Fr3, der dette er høydemessig mulig.*
- *Fordrøyningsmagasiner for overvann skal etableres som vist på plankartet som regulering under bakken. (jf. Va-rammeplan fra SWECO datert 01.07.09, rev. 13.11.09):*
 - *Fordrøyningsmagasin Fm2 skal etableres i tilknytning til delområde B1.*
 - *Fordrøyningsmagasin Fm 1 skal etableres i tilknytning til barnehagen og B3.*
 - *Fordrøyningsmagasin Fm3 skal etableres i tilknytning til delområde B3.*

§ 1.4.5

Følgende tiltak må være utført for det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet:

- *Etablering av miljøstasjon.*

De øvrige rekkefølgekrav som framgår av bestemmelsene til reguleringsplanen anses ikke som "felles" infrastrukturtiltak, og er derfor ikke tatt med her. Disse rekkefølgekravene må oppfylles i tilknytning til bygging på de eiendommer bestemmelsene gjelder.

5.2. Særskilte forhold

5.2.1 Krysset Vilhelm Bjerknes vei / Armauer Hansens vei

En del av tiltakene som er omfattet av rekkefølgekrav § 1.4.1, første strekpunkt, er ikke en del av denne utbyggingsavtalen. Dette gjelder den del av rekkefølgekravet som omfatter de tiltak i krysset Vilhelm Bjerknes vei og Armauer Hansens vei som vil forhindre bussenes snumuligheter. Dette gjelder den del av sykkelvei og fortau som går rett inn i senteret av dagens snuplass fra Vilhelm Bjerknes vei, samt miljøstasjonen like ved (S 1), jfr. vedlegg 4 hvor tiltakene som holdes utenfor denne avtalen er avmerket på kart.

Årsaken til at denne delen av rekkefølgekravet holdes utenfor utbyggingsavtalen er at det her foreligger uavklarte problemstillinger i forhold til Etat for byggesak og private planer.

5.2.2 Fordrøyningsmagasinene mv

I Norconsult sitt kostnadsoverslag foretas det bla en kort vurdering av fordrøyningsmagasinene, og av betraktningene som ligger til grunn for reguleringsplanens bestemmelser og inntegning av magasinene, jfr. vedlegg 8. Norconsult sin konklusjon er at fordrøyningsmagasinene bør lages på en annen måte enn det som går fram av VA-rammeplan og reguleringsplan / reguleringskart.

Den endelige løsningen for magasinene må utbyggerne løse sammen med Etat for byggesak og private planer, i sammenheng med detaljprosjekteringen.

Det er først etter detaljprosjekteringen av fordrøyningsmagasinene at man får bedre kostnadsoverslag for dem. Denne økonomiske usikkerhetsfaktoren fanges opp i avtalens pkt. 6.4 om etteroppgjør og pkt. 6.6 om sikkerhetsstillelser.

Fordrøyningsmagasinene er inntegnet under bakkenivå i felt A2 og i Fr1, og må nødvendigvis etableres før en starter arbeidene med å etablere park i Fr1. Det presiseres at etableringen av Fr1 har direkte sammenheng med etablering av bebyggelse i B1-B3, jfr. bla reguleringsplanens § 2.6.4 som sier at "*For feltene B1-B3 kan inntil 50 % av fellesarealene dekkes av nærliggende offentlige friareal, Fr1 (Park) ...*".

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

BYBO skal yte et anleggsbidrag stort kr. 7 660 000 til oppfyllelse av aktuelle deler av reguleringsbestemmelse § 1.4.1 og 1.4.5, hva gjelder rekkefølgekrav til felles infrastrukturtiltak i Slettebakken sør, jfr. avtalens pkt. 5. Kronebeløpene er avrundet, med utgangspunkt i tallene i vedlegg 9, tabell 3.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

Det har vært sentralt i saken å få tidlige kostnadsanslag, slik at partene kan fremforhandle utbyggingsavtaler og gå i gang med tiltakene. Slike tidlige anslag innebærer større usikkerhet enn senere mer gjennomarbeidede kostnader og anslag. Usikkerheten er særlig stor hva gjelder fordrøyningsmagasinene, jfr. pkt 5.2.2. Denne usikkerhetsfaktoren er fanget opp ved å kreve sikkerhet for et høyere beløp enn avtalt i anleggsbidraget, jfr. pkt. 6.6

6.2. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr. juni 2011.

6.3. Forfall og oppgjør av kontantbidraget

Halvparten av anleggsbidraget/kontantbidraget forfaller ved søknad om igangsettingstillatelse. BYBO skal senest 3 uker før innsendelse søknaden, orientere BK ved SEU om denne. BK sender på denne bakgrunn faktura for halve avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Den andre halvparten av kontantbidraget forfaller senest 31.12.2012. Beløpet indeksreguleres. Hvis BYBO innen denne dato ikke har søkt om igangsettingstillatelse, jfr. ovenfor, og således ikke betalt den første halvparten av kontantbidraget, forfaller hele kontantbidraget senest 31.12.2012.

BYBO kan når som helst etter søknad om igangsettingstillatelse, men før 31.12.2012 motta faktura fra BK på det gjenstående beløpet. BYBO får 30 dagers betalingsfrist på denne fakturaen.

Bidraget innbetales til rentebærende konto. Bidraget, rentejustert, tilbakeføres dersom søknad om igangsettingstillatelse gis avslag.

Rekkefølgetiltakene må betales selv om de skulle være utført på tidspunktet for utbygging.

6.4 Etteroppgjør

Partene er enige om at det skal foretas et etteroppgjør.

Etteroppgjøret har til formål å endelig fastsette den enkelte bidragsyters andel av totalkostnaden. Bidragsyters endelige andel er eksklusiv mva.

BK skal utføre rollen som omfordeler/innkrever av ytterligere betaling, til alle de felles infrastrukturiltakene er belastet den enkelte utbygger etter prinsippene i utbyggingsavtalen.

Etteroppgjøret skal skje ved endelig avslutning av byggearbeidene, dog senest innen 6 år etter avtaleinngåelsen. Dersom man ikke er ferdige innen denne siste fristen, foretas likevel etteroppgjøret på dette tidspunktet.

Dersom det viser seg at de samlede kostnadene for et etteroppgjør blir høyere enn antatt, kan det sendes ut delfaktura til utbyggerne før en har fått fastslått det endelige beløpet.

Hver av utbyggerne forplikter seg til å bidra til å få gjennomført etteroppgjøret i tråd med fordelingsbrøkene i utbyggingsavtalen.

6.5. Opparbeidelsesplikt

Opparbeidelsen skal skje ihht utforming og kvaliteter forhåndsgodkjent av Grønn etat, jfr. reguleringsbestemmelse § 1.2.3.1.

Illustrasjonsplanen som er vedlegg til reguleringsplanen, er veiledende med tanke på utforming, jfr. reguleringsbestemmelse § 1.2.1 og vedlegg 3.

Jfr. også reguleringsbestemmelse § 1.2.2 om utarbeidelse av utomhusplan.

6.6. Sikkerhetsstillelser

Hele anleggsbidraget skal sikres fra tidspunktet før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Det stilles sikkerhet for et beløp stort kr. 8 500 000. Beløpet er avrundet med utgangspunkt i tabell 4 i vedlegg 9.

Etter at BYBO har betalt den første halvparten av kontantbidraget, jfr. avtalens pkt. 6.3, 1. avsnitt, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, kan halvparten av beløpet i sikkerhetsstillelsen nedjusteres tilsvarende. Det vil si at det etter dette tidspunkt er tilstrekkelig at BYBO stiller sikkerhet for kr. 4 250 000.

Når BYBO har betalt hele sitt kontantbidrag, jfr. pkt. 6.1 og 6.3, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, kan sikkerhetsstillelsen nedjusteres til kr. 840 000. Dette er differansen mellom totalbeløpet for sikkerhetsstillelsen på kr. 8 500 000 og beløpet for anleggsbidraget på kr. 7 660 000. Det stilles sikkerhet for dette beløpet fram til 31.12.2018, for å ha sikkerhet med tanke på mulig etteroppgjør, jfr. pkt. 6.4.

Kontantbeløpet sikres ved at det stilles "on demand"-bankgaranti for det avtalte beløp. "On-demand"-bankgarantien skal være mottatt hos BK v/Seksjon for utbyggingsavtaler før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Garantien følger utbyggingsavtalen som vedlegg 11.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

7.1.1 Utgangspunkt

BK er byggherre for tiltakene.

7.1.2 Særsilt vedrørende fordrøyningsmagasinene og Fr1

Forholdene rundt fordrøyningsmagasinene må være endelig avklart før BK kan ta på seg byggherreansvar for dem.

Framdriften for BK sin opparbeidelse av Fr1 må klarlegges etter det er avklart med Etat for byggesak og private planer hvordan fordrøyningsmagasinene skal lages. Dette fordi det er direkte sammenheng mellom etablering av fordrøyningsmagasinene og etablering av park i Fr1.

7.2. Vedlikehold

BK vil drifte og vedlikeholde de ferdige tiltakene i henhold til kommunal standard og budsjett.

7.3. Etteroppgjør

BK skal forestå gjennomføringen av etteroppgjøret, jfr. pkt. 6.4.

8. GJENNOMFØRING

Partene har gjensidig plikt til å informere om eventuelle endringer i egen framdriftsplan, og til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

9. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det senere blir vedtatt endringer av reguleringsplanen på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å forhandle avtalens punkt 6.

En vesentlig reduksjon eller økning av utbyggingsvolum for den aktuelle eiendom eller vesentlige endringer i rekkefølgekrav med hensyn til art og omfang, vil etter omstendighetene kunne utgjøre endringer av vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger.

Ovennevnte vesentlighetsvurdering må ses i forhold til denne avtale samlet sett og ikke betydningen av endringen isolert sett.

10. AVTALENS VARIGHET

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

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2018.

11. TINGLYSING OG URÅDIGHETSERKLÆRING

Som sikkerhet for at utbyggingsavtalen følger med ved eventuelt salg av eiendommene, har BYBO signert en urådighetserklæring til gode for BK, se vedlegg 7. Urådighetserklæringen gjelder at eiendommene ikke skal kunne overdras uten etter samtykke fra BK. Samtykke skal gis dersom kjøper trer inn i grunneiers forpliktelser etter avtalen.

BK er gitt fullmakt til å begjære urådighetserklæringen tinglyst på gnr 160, bnr. 1059, 1060, 1061 og 1067 når avtalen er godkjent av Byrådet, jfr. pkt. 15.

BK plikter å medvirke til sletting av heftelsen når BYBO etter at fristen for etteroppgjøret er utgått, eller når avtalen i sin helhet er bortfalt i henhold til pkt. 10.

12. TRANSPORT AV AVTALEN

BYBO 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 betalingsevne.

13. MISLIGHOLD

13.1. Reklamasjon

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

13.2. 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.

13.3. Forsinkelt betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens pkt 6.1. betales rente iht lov av 17. des. 1976 nr. 100.

14. TVIST

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

15. 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.

16. EKSEMPLARER AV AVTALEN

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

17. 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
- BYBO AS
Pb 1137
5809 Bergen

18. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan 10520600, plankart datert 25.10.10 med tegnforklaring
2. Reguleringsbestemmelser, vedtatt 09.06.11
3. Illustrasjonsplan datert 04.12.09
4. Reguleringskart med påtegning av hvilke rekkefølgekrav som holdes utenfor, jfr. avtalens pkt. 5.2.1
5. Kart som viser oppdatert informasjon om gårds-og bruksnummer i området
6. Firmaattest som viser signatur fra BYBO

7. Kopi av urådighetserklæring
8. Kostnadsoverslag fra Norconsult datert 23.09.11
9. Fordeling av kostnader
10. Garanti for at det stilles "on demand"-bankgaranti, datert 08.11.11
11. Sikkerhetsstillelse anleggsbidrag, "on demand"-bankgaranti
12. Dokumentasjon på eierforhold
13. Kopi av utbyggingsavtale med Bergen kommunale bygg (BKB)

19. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 28/11-2011
Sted/dato

[Signature]
Bergen Kommune
Bergen 23.02.12

[Signature]
BYBO

Firmaattest som viser signatur for BYBO følger denne avtalen som vedlegg 4.

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 12.

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 1)

	Konsentrert småhusbeb.	(112)
	Blokkbebyggelse	(113)
	Almennyttig barnehage	(172)
	Almennyttig forsamlingslokale	(177)
	Garasjeanlegg	(191)

OFF. TRAFIKKOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

	Kjøreveg	(310)
	Annet trafikkareal	(319)
	Sykeltrase	(321)
	Fortau	(322)

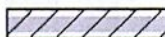
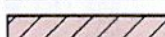
OFF. FRIOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 4)

	Friområde, naturområde	(400)
	Park	(410)

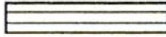
FELLESOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 7)

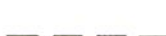
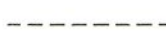
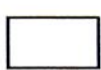
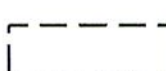
	Felles avkjørsel	(710)
	Felles fortau	(720)
	Felles parkeringsplass	(730)
	Felles grøntareal	(780)
	Fellesareal for flere eiend.	(790)

SPESIALOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 6)

	Frisikt ved veg	(640)
	Gjenvinningsstasjon	(698)
	Restriksjonssone, tunnel	(699)
	Fordrøyningsmagasin	(699)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

	Illustrasjon av planens begr.	(1201)
	(vist 1m utenfor juridisk plangrense)	
	Juridisk plangrense (1201) sammenfaller med 1202	
	Formålsgrense.	(1202)
	Restriksjonsområde	(1206)
	Byggegrense	(1222)
	Frisikt i vegkryss	(1222)
	Eksisterende bygg i planen (FYSAK)	(1214)
	Bygg som forutsettes fjernet	(1215)
	Mur	
	Regulering under bakken. Se egen tegning på plankartet.	

BASISKART

	Eiendomsgrense	(4011)
---	----------------	--------

Grunnkart Bergen, kvalitet: A

Geodetisk grunnlag: Euref89, sone 32

Ekvidistanse: A

Lever av oppmålingsavdelingen: 16.11.2007

Kartmålestokk: 1:1000

0 25 50m



BERGEN KOMMUNE. Reguleringsplan/-endring med tilhørende bestemmelser for:

Årstad, Slettebakken, g.nr. 160, b.nr. 187, 911, 912, 913, 915, 938 og 977.

SLETTEBAKKEN SØR - BOLIGFORMÅL

Plan nr 10520600

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Plankart datert	Bestemmelser datert
Kunngjøring oppstart	05.09.2006		
Offentlig ettersyn, vedtak	08.02.2009		
Offentlig ettersyn, fra - til	08.02.2009 - 10.03.2009		
2.gangs behandling, vedtak. KMB 443/10	07.10.2010	23.12.2009	20.05.2010
Bergen bystyre, vedtak. Sak 257/10	25.10.2010	23.12.2009	20.05.2010
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	18.09.2010	25.10.2010	07.01.2011
 BERGEN KOMMUNE	Plan utarbeidet av:	Saksnummer	200513425
	ABO Plan & Arkitektur	Siste revisjonsdato plankart	25.10.2010

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyret sitt vedtak:

Seksjonsleder



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

plannr: 1052.06.00

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 26

Årstad, Slettebakken, Vilhelm Bjerknes vei,
gnr. 160, bnr 938 og 967 m.fl
Slettebakken Sør, boligformål

Saksnr 200513425

Datert/revidert 07.01.2011

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1 Forhold til andre planer

1.1.1 Reguleringsplan for Bybanen, plannr. 1699.00.00

1.1.1.1 Reguleringsplanen for Bybanen, plannr. 1699.00.00/1699.00.01 er fortsatt gjeldende for sporveg i tunnel med sikringssone under bakken. Restriksjonssonen for nordenden av Slettebakkentunnelen er vist på plankartet.

1.2 Utfyllende planer

1.2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan, dat.04.12.2009 er retningsgivende for plassering av bebyggelse innenfor innenfor hvert delfelt og for avstander mellom bygninger i B1-B4.

1.2.2 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse for tiltak skal det innsendes utomhusplan, som viser plassering og utforming av lekearealer, veger, VA-anlegg og overvannshåndtering, nettstasjon, miljøstasjon, bossug og materialbruk.

Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet samt oppfyller prinsipper for universell utforming.

Utomhusplanen skal vise utforming og opparbeiding av terreng. Planen skal vise hvordan forskjeller i høydenivå tas opp ved terrengtilpassing.

Det skal dokumenteres at vegetasjonen; store trær, busker og gress får gode vekstvilkår over/ved parkeringsetasjer.

1.2.3 Grønnplan

1.2.3.1 For friområde Fr1 og Fr2, inkl Veg A, parkeringsplass Fe2 og gateparkering Fe8, skal det utarbeides en grønnplan som viser hvorledes området skal utformes med gangveger, bekk og beplantning. De anviste gangveger og trase for bekkeløp på illustrasjonsplanen er retningsgivende for plassering.

Gangforbindelsen skal ha tilknytning til FYSAK og bybanestoppet i nord og til Nattlandsvegen i sør. Grønnplanen skal også omfatte allerede regulert friområde som grenser til Fr1 i sør og strekker seg opp til Nattlandsvegen. Grønnplanen skal også vise gangforbindelse fra Knausen til Fe4 eller en gjennomgang mellom Fr3 / Fr4.

Grønnplanen skal kvalitetssikres av fagmyndighet (Grønn etat) og fremlegges som grunnlagsmateriale ved søknad om tiltak.

1.2.4 Rassikring

1.2.4.1 Det er foretatt skredfarevurdering av område B3 og Fr3, kfr. notat fra SWECO, nr. 96770001 – 1 og 2, datert 22.10.08 og 16.01.09. Disse konkluderer med behov for rassikring for å møte kravene etter plan og bygningsloven.

1.2.4.2 Dersom friområde Fr3 skal tilrettelegges, må sikringstiltak mot lokale steinsprang fra bergskrent vurderes.

1.2.4.3 For utbyggingsområdet B3 skal det utarbeides detaljerte planer for utførelse av grunnarbeid og sikringstiltak, som sikrer at det ikke skapes ustabile situasjoner.

1.2.4.4 Ansvarshavende for geoteknisk prosjektering og prosjektering av grunn og terreng, skal ha godkjennelse i tiltaksklasse 3 i alle faser av utbyggingen

1.2.5 VA-rammeplan

1.2.5.1 SWECO Norge As har utarbeidet VA-rammeplan for planområdet, datert 01.07.09, rev. 13.11.09. VA-anlegg i planområdet skal etableres i samsvar med VA-rammeplanen.

1.3 Krav til dokumentasjon

1.3.1 Forurensning

- 1.3.1.1 For områdene B2 og Fr1 skal kartlegging av forurensning i grunnen dokumenteres. Dokumentasjonen og eventuell tiltaksplan for håndtering av eventuell forurenset grunn, skal sendes inn sammen med rammesøknad for B2 og/eller grønnplass for Fr1. Forurensede masser skal håndteres etter de krav som miljømyndighetene stiller.

1.3.2 Støy

- 1.3.2.1 Sammen med rammesøknad skal det sendes inn dokumentasjon på at støyforholdene er innenfor kravene i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442. jfr. rapport 5028-1 fra Kilde Akustikk AS, datert 06.07.09.
- 1.3.2.2 For å få tilgang til stille side med tilfredsstillende støyinnivå fra vegtrafikk, skal alle boliger med støybelastning over tillatt grense være gjennomgående.
- 1.3.2.4 I søknad om tiltak må det verifiseres at alle oppholdsrom mot støyutsatt fasade (støyinnivå over $L_{den} = 55$ dB) får tilfredsstillende støyinnivå inne ($L_{A,ekv,24t} = 30$ dB).
- 1.3.2.5 For oppholdsrom som vender mot den del av Vilhelm Bjerknes vei som har busstrafikk må det også verifiseres at krav til maksimalt støyinnivå inne ($L_{A,maks} = 45$ dB) tilfredsstilles.
- 1.3.2.6 Det må også verifiseres at skjerming av private uteplasser (balkonger/altaner) på støyutsatt side gir tilfredsstillende støyinnivå på uteplassen ($L_{den} = 55$ dB).
- 1.3.2.7 Det skal vurderes om boliger nær barnehage bør få fasadeelementer med forsterkede lydisolasjonsegenskaper.

1.3.3 Restriksjonsområde for bybanetunnel - Slettebakkentunnelen

- 1.3.3.1 Innenfor område avsatt til restriksjonsområde ved bybanetunnelen, er tiltak i grunnen som innebærer f.eks. sprenging, pelramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggs-laster, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for bybanetunnelen. Restriksjonsområdet gjelder 5 meter ned i grunnen. Dokumentasjon og eventuell tiltaksplan skal sendes til kommunen sammen med rammesøknad.

1.4 Rekkefølge

- 1.4.1. Delområdene innenfor planområdet kan bygges ut i etapper. Følgende tiltak må være gjennomført /sikret gjennomføring før det kan gies igangsettingstillatelse for nye boliger/ barnehage i feltene B1, B2, B3 og A2:

- I delområde B2 skal det foretas undersøkelser av grunnen med tanke på miljøgifter, eventuelle avbøtende tiltak skal være ferdig utført, før det gis igangsettingstillatelse for tiltak.
- Armauer Hansens vei og Vilhelm Bjerknes vei skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen med fortau, og avkjørsler/kryss. Det skal tilrettelegges for en fremtidig opparbeiding av sykkelstier.
- For vegareal som eventuelt skal overdras til kommunen må det før det søkes om igangsettingstillatelse innsendes tekniske detaljplaner for godkjenning av Samferdselsetaten.
- Veg A/ Fe4 kan bygges i to etapper; 1. etappe, Veg A, skal være ferdigstilt før det gies midlertidig brukstillatelse for felt B1. Siste del av veg A, med sikringsgjerd langs veg mot A1 (Fysak) skal være ferdigstilt før det gies midlertidig brukstillatelse for felt A2 /B3.
- Friområdene Fr1 og Fr2 og grøntområdet fra Nattlandsveien i sør, skal være opparbeidet med gangforbindelser og bekkeløp etc. i henhold til godkjent grønnplass. jfr. § 1.2.3.
- Det skal sikres snarveg fra friområde Fr1 til Veg A/Fe4, gjennom restriksjonsområdet for Bybanen til vestsiden av FYSAK.
- Det skal sikres en gangmulighet fra Knausen til Fe4 /Fr4. Dette knyttes via gangveger og svalganger på østsiden av bebyggelsen i område B3 til eksisterende stier i naturområde Fr3, der dette er høydemessig mulig.
- Fordrøyningsmagasiner for overvann skal etableres som vist på plankartet som regulering under bakken. (jfr. VA-rammeplan fra SWECO datert 01.07.09, rev. 13.11.09):
- Fordrøyningsmagasin Fm2 skal etableres i tilknytning til delområde B1.
- Fordrøyningsmagasin Fm 1 skal etableres i tilknytning til barnehagen og B3.
- Fordrøyningsmagasin Fm3 skal etableres i tilknytning til delområde B3.

- 1.4.2 Skole og barnehagedekning skal foreligge før igangsettingstillatelse.

- 1.4.3 Før det gis igangsettelsestillatelse for sikringsarbeid og grunnarbeid i B3 /Fr3, skal foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse i tiltaksklasse 3, utarbeide og

sende til kommunen detaljerte planer for utførelse av grunnarbeid og sikringstiltak. Det skal så kun gis igangsettelsestillatelse for sikringsarbeid og eventuelt grunnarbeid.

- 1.4.4 Før det gis igangsettelsestillatelse for de øvrige byggearbeidene, skal kontroll av komplett sikring av områdene B3 / Fr3 være utført av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Prosjekterte sikringstiltak må følges opp under utbygging. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal forelegges kommunen.
- 1.4.5 Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet:
- Tilrettelegging av felles leke- og uteoppholdsareal innenfor de respektive boligfeltene.
 - Etablering av miljøstasjon.
 - Evt. støyskjermingstiltak skal gjennomføres i henhold til støyvurderingsrapport.
 - Sikringstiltak mot fallulykker ved evt. bratte skjæringer i området.
- 1.4.6 Leke- og utomhusarealene til barnehagen skal være ferdigstilt før barnehagen blir tatt i bruk.
- 1.4.7 Eksisterende avkjørsel til gnr 160, bnr. 913 og 915 skal stenges etter at nytt kryss/veg A er opparbeidet. Før bnr 913 og 915 blir utbygd i samsvar med reguleringsplanen, må eksisterende boliger på disse eiendommene sikres midlertidig vegatkomst gjennom felt-B1 og kryss/veg A.

1.5 Terrengbehandling

- 1.5.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- 1.5.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 1.5.3 Eksisterende bekk i friområde Fr1 skal holdes åpen så langt som mulig. Omlegging av bekkeløpet tillates.

1.6 Automatisk fredete kulturminner

- 1.6.1 Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og byantikvaren underrettes, jf Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

1.7 Nyere tids kulturminner

- 1.7.1 Steingard og oppmurt bekkeløp som ligger i friområde Fr1 og Fr3 skal bevares.

1.8 Tilgjengelighet

- 1.8.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle nye boenheter i planområdet.
- 1.8.2 Turveg i nedre del av friområde Fr1, langs barnehagetomten, skal ha maksimal stigning 1:15.

1.9 Tilknytning til fjernvarmeanlegg, tilrettelegging for bossug

- 1.9.1 Innenfor områdene B1 – B3 og A2 skal alle nye bygg tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- 1.9.2 All ny bebyggelse innenfor områdene B1 – B3, skal utstyres med og tilknyttes bossug. Plassering av nedkast for bossug skal fastlegges i situasjonsplan, jfr. pkt. 1.2.1.

§ 2

BYGGEOMRÅDER

(pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Blokkbebyggelse

2.1.1 Delområde B1

- 2.1.1.1 I byggeområde B1 tillates det oppført blokkbebyggelse innenfor angitt byggegrense.
- 2.1.1.2 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %-BRA, på inntil 235 %, dog jfr. § 2.6.7
- 2.1.1.3 Maks boligantall i byggeområde B1 er 100 enheter. Det skal være varierte leilighetsstørrelser innenfor boligområdet.
- 2.1.1.4 Det skal anlegges parkeringsanlegg i underetasjen til bebyggelsen/under terreng. Parkeringsanlegget inngår i beregningsgrunnlaget for %-BRA.
- 2.1.1.5 Det tillates at heishus på inntil 10 m², samt ventilasjonsanlegg trukket inn fra gesims, overstiger nedenfor angitte byggehøyder med inntil 1,5 m.
- 2.1.1.6 Felt A: Det tillates inntil 4 boligetasjer. Byggehøyden skal variere innenfor bygningskroppen. Maks. byggehøyden skal ikke overstige kote 99.5 moh. i nordlig del og kote 105 moh. i sørlig del.
- 2.1.1.7 Felt B: Det tillates inntil 5 boligetasjer. Byggehøyden skal variere innenfor bygningskroppen. Maks. byggehøyde skal avtrappes/ varieres fra nord mot sør, fra kote inntil 103 moh, 106 moh, 109 moh og 106 moh jfr snitt vedlagt til vedtak av saken.
- 2.1.1.8 Felt C: Det tillates inntil 7 boligetasjer. Byggehøyden skal avtrappes innenfor bygningskroppen. Maks byggehøyde langs Armauer Hansens vei kan variere fra kote 103,5 moh i sørvest til kote 117 moh i

- sørøst. Bebyggelsen i nord-sør-retning kan variere fra kote 112 moh i nord til kote 117 moh i sør.
- 2.1.1.9 **Felt D:** Det tillates inntil 2 boligetasjer. Maks byggehøyde skal ikke oversige kote 99,5 moh.
- 2.1.2 Delområde B2**
- 2.1.2.1 I byggeområde B2 tillates oppført blokkbebyggelse innenfor angitte byggegrenser.
- 2.1.2.2 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %-BRA, på inntil 120 %, dog jfr. § 2.6.7.
- 2.1.2.3 Maks. boligantall i byggeområde B2 er 25 enheter. Det skal være varierte leilighetsstørrelser innenfor boligområdet.
- 2.1.2.4 Det skal anlegges parkeringsanlegg i underetasjen til bebyggelsen/under terreng i Felt E. Parkeringsanlegget inngår i beregningsgrunnlaget for %BRA.
- 2.1.2.5 Det tillates at heishus på inntil 10 m², samt ventilasjonsanlegg trukket inn fra gesims, overstiger nedenfor angitte byggehøyder med inntil 1,5 m.
- 2.1.2.6 **Felt E:** Det tillates inntil 5 boligetasjer. Maks byggehøyde skal ikke overstige kote 117,5 moh.
- 2.1.3 Delområde B3**
- 2.1.3.1 I byggeområde B3 tillates oppført blokkbebyggelse innenfor angitt byggegrense.
- 2.1.3.2 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %-BRA, på inntil 185 % dog jfr. § 2.6.7.
- 2.1.3.3 Maks boligantall i byggeområde B3 er 105 enheter. Det skal være varierte leilighetsstørrelser innenfor boligområdet.
- 2.1.3.3 Det skal anlegges parkeringsanlegg i underetasjen til bebyggelsen/under terreng i Felt F og G. Parkeringsanlegget inngår i beregningsgrunnlaget for % BRA.
- 2.1.3.5 Det tillates at heishus på inntil 10 m², samt ventilasjonsanlegg trukket inn fra gesims, overstiger nedenfor angitte byggehøyder med inntil 1,5 m.
- 2.1.3.6 **Felt F:** Det tillates inntil 9 boligetasjer på en blokk. Maks byggehøyde skal variere fra nord til sør, fra 110, 5 moh, 116,5 moh til 111,0 moh.
Søndre hjørne av blokkene skal skråstilles ca 20 grader mot vest. Byggegrenser i nordøstlige hjørner kan justeres som følge av dette.
- 2.1.3.7 **Felt G:** Det tillates inntil inntil 5 boligetasjer. Maks byggehøyde skal ikke overstige kote 107 moh.
- 2.2 Konsentrert småhusbebyggelse**
- 2.2.1 Delområde B4**
- 2.2.1.1 I byggeområde B4 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse innenfor angitt byggegrense.
- 2.2.1.2 Det kan tillates en utnyttingsgrad % BRA på inntil, 60%, dog jfr. § 2.6.7.
- 2.2.1.3 Maks boligantall i byggeområde B4 er 7 enheter.
- 2.2.1.4 Det skal anlegges parkeringsanlegg i underetasjen til bebyggelsen. Parkeringsanlegget inngår i beregningsgrunnlaget for %BRA.
- 2.2.1.5 Det tillates inntil 2 boligetasjer. I tillegg tillates det å etablere 1 sokkelleilighet i underetasjen. Byggehøyden skal variere innenfor bygningskroppene. Maks. byggehøyde kan variere mellom kote 111 moh. og 113,5 moh., hvorav maks 50% av bebygd areal kan ha byggehøyde på kote 113,5 moh.
- 2.3 Allmennyttig forsamlingslokale**
- 2.3.1 I område A1 er det oppført allmennyttig forsamlingslokale (FYSAK) innenfor angitt byggegrense.
- 2.3.2 Det kan tillates en utnyttingsgrad % BRA på inntil, 65%.
- 2.3.3 Maks byggehøyde skal ikke overstige kote 84,1 moh.
- 2.4 Allmennyttig barnehage**
- 2.4.1 I område A2 tillates oppført allmennyttig barnehage innenfor angitt byggegrense.
- 2.4.2 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %-BRA, på inntil 25%, dog jfr. § 2.6.7.
- 2.4.3 Det tillates inntil 2 etasjer. Byggehøyden kan variere innenfor bygningskroppen. Maks byggehøyde skal ikke overstige kote 93,5 moh.
- 2.4.3 Parkeringsplass PA tilhører barnehagen A2.
- 2.5 Garasjeanlegg**
- I område for garasjeanlegg G1 kan det føres opp parkeringsanlegg i to plan. Maks golvhøyde på 2. plan skal ikke overstige kote 90,5 moh. 2. plan kan ha overbygg på den delen som vender inn mot bakken. Det skal legges vekt på terrengtilpasning. Detalj K, tegning 013 "Snitt", dat. 04.12.09 er retningsgivende.
- 2.6 Uteoppholdsarealer**
- 2.6.1 Innenfor de enkelte delfelt skal det avsettes felles leke- og uteoppholdsareal.
- 2.6.2 For hvert delområde, skal det utformes utomhusplan for utearealer. Disse skal vise hvordan høydeforskjeller overvinnes, plassering og detaljering av leke- og oppholdsarealer, ledelinjer, dekkematerialer, plantevalg og annen relevant informasjon.
- 2.6.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet (hovedleilighet) skal være:
- min. 15 m² fellesareal og 6 m² private uteareal (altan) for blokkbebyggelse innenfor feltene B1-B3.

- min. 25 m² fellesareal og 6 m² private uteareal (altan) for leilighetsbygg innenfor felt B4.
- 2.6.4 For feltene B1-B3 kan inntil 50 % av fellesarealene dekkes av nærliggende offentlige friareal, Fr1 (Park), jfr. bestemmelsene til kommuneplanen.
- 2.6.5 Uteareal for barnehagetomt A2 skal utformes i hht normer for uteareal for barnehager. Det skal avsettes min. 25 m² leke- og uteoppholdsareal pr. barn.
- 2.6.6 Uteoppholdsareal nevnt i pkt. 2.6.3 - 2.6.5 skal ha følgende kvaliteter:
 - skjermet mot forurensning og strålefare
 - hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig fra boligen, maks 50 m fra byggets hovedadkomst
 - Skal primært ligge på bakkeplan eller opparbeidet dekke med god terrengkontakt
 - gode solforhold og klimatisk skjermet
 - ikke brattere enn 1:3
 - skjermet for sjenerende innsyn
 - støynivå må ikke overstige 55 dBA
 - min. 50% eller 100 m² av fellesareal skal gis universell utforming og tilkomst. Alt privatareal for universelt utformede boenheter gis universell utforming.
- 2.6.7 Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.
- 2.8 Parkering**
 - 2.8.1 Beboerparkering i B1-B4 skal skje i felles parkerings- anlegg i underetasje til byggene, eventuelt under terreng.
 - 2.8.2 Følgende parkeringsdekning legges til grunn: Bil: 1,2 plasser pr. 100 m² BRA for boligparkering. Sykkel: 2 plasser pr. 100 m² BRA.
 - 2.8.3 Parkering for barnehagen, A2, skal skje på parkeringsplass Fe2.
 - 2.8.4 Følgende parkeringsdekning legges til grunn for barnehagen : Bil: 0,3 plasser per årsverk pluss 0,2 plasser per barn. Sykkel: 0,2 plasser per årsverk.
 - 2.8.3 Minimum 5% av p.plassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedadkomst.
- 2.9 Avkjørsler**
 - 2.9.1 Nye avkjørsler er vist på planen. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandlingen.
 - 2.9.2 Eksisterende avkjørsel til gnr. 160, bnr. 913 og 915 skal stenges når nytt kryss/Veg A er etablert. Kfr. også pkt. 1.4.1.5.

2.10 Restriksjonsområde for bybane-tunnel - Slettebakkentunnelen

- 2.10.1 Innenfor område avsatt til restriksjonsområde ved tunnel, er tiltak i grunnen som innebærer f. eks. sprenging, pelramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for bybane-tunnelen. Restriksjonsområdet gjelder 5 meter ned i grunnen. Kfr. også pkt. 1.3.3.

2.11 Utforming / Bygningsetetikk og materialbruk

- 2.11.1 Bygningene skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som gjenspeiler dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- 2.11.2 Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.
- 2.11.3 Fasader på garasjeanlegg over terreng skal gis en god utforming og enten vegeteres eller utformes med varierende materialer.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg m/sykkelfelt

- 3.1.1 Arealet er avsatt til offentlig kjøreveg og inkluderer kjørebane, evt. sykkelfelt og vegskulder.
- 3.1.2 I Vilhelm Bjerknes vei er det regulert inn tosidig sykkelfelt.
- 3.1.3 Kjøreveg og sykkelfelt skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med kommunen.

3.2 Fortau

- 3.2.1 Regulert fortau langs Armauer Hansens vei og Vilhelm Bjerknes vei skal opparbeides i henhold til gjeldende veghøyder og med bredde som vist på plankartet.

3.3 Detaljplan

- 3.3.1 Detaljplan for offentlig kjøreveg med sykkelfelt og fortau skal før igangsetting, godkjennes av Samferdselsetaten vedr. kommunale veger og Statens vegvesen for fylkesveg.

§ 4

FRIOMRÅDER

(pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

4.1 Park

- 4.1.1 Friområde Fr1 og Fr2 skal opparbeides til park. Eksisterende bekk som renner gjennom området skal holdes åpen så langt som mulig. Omlegging av bekkeløpet tillates. Det skal etableres gangforbindelse gjennom Fr1 og Fr2 med tilknytting til FYSAK og bybanestoppet i nord samt eksisterende gangforbindelse fra Natlandsvegen i sør. Parken skal opparbeides i henhold til grønnplan jfr. pkt.1.2.3.1.

4.2 Annet friområde - naturområde

- 4.2.1 Friområdene Fr3 og Fr4 skal opprettholde sin funksjon som naturområde. Eksisterende vegetasjon, steingard og stier skal bevares, men vanlig skjøtsel og evt. rassikring tillates. Det kan anlegges gangsti/-veg innenfor området.

§ 5

SPESIALOMRÅDER

(pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

5.1 Frisiktsone

- 5.1.1 Frisiktsonen framgår av plankartet.
5.1.2 I frisiktsone skal det til en hver tid være fri sikt 0.5 m over tilstøtende vegers plan, jfr. bestemmelsene i veiloven § 31.

5.2 Område for miljøstasjon

- 5.2.1 Område S1 skal nyttes til avfallsdunker for kildesortering.

5.3 Regulering under bakken-fordrøyningsmagasin for overvann

- 5.3.1 Det skal etableres fordrøyningsmagasin for overvann i henhold til VA-rammeplan fra SWECO Norge As datert 01.07.09, rev. 13.11.09 og som vist på plankartet som regulering under bakken.

§ 6

FELLESOMRÅDER

(pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

6.1 Felles avkjørsel/adkomstveg

- 6.1.1 Veg Fe3, Fe4, Fe 5 og Fe6 er felles for de eiendommene som har sin adkomst fra disse.

6.2 Felles parkeringsplass

- 6.2.1 Parkeringsplass Fe1 tilhører Slettebakken borettslag.

6.3 Felles grøntareal

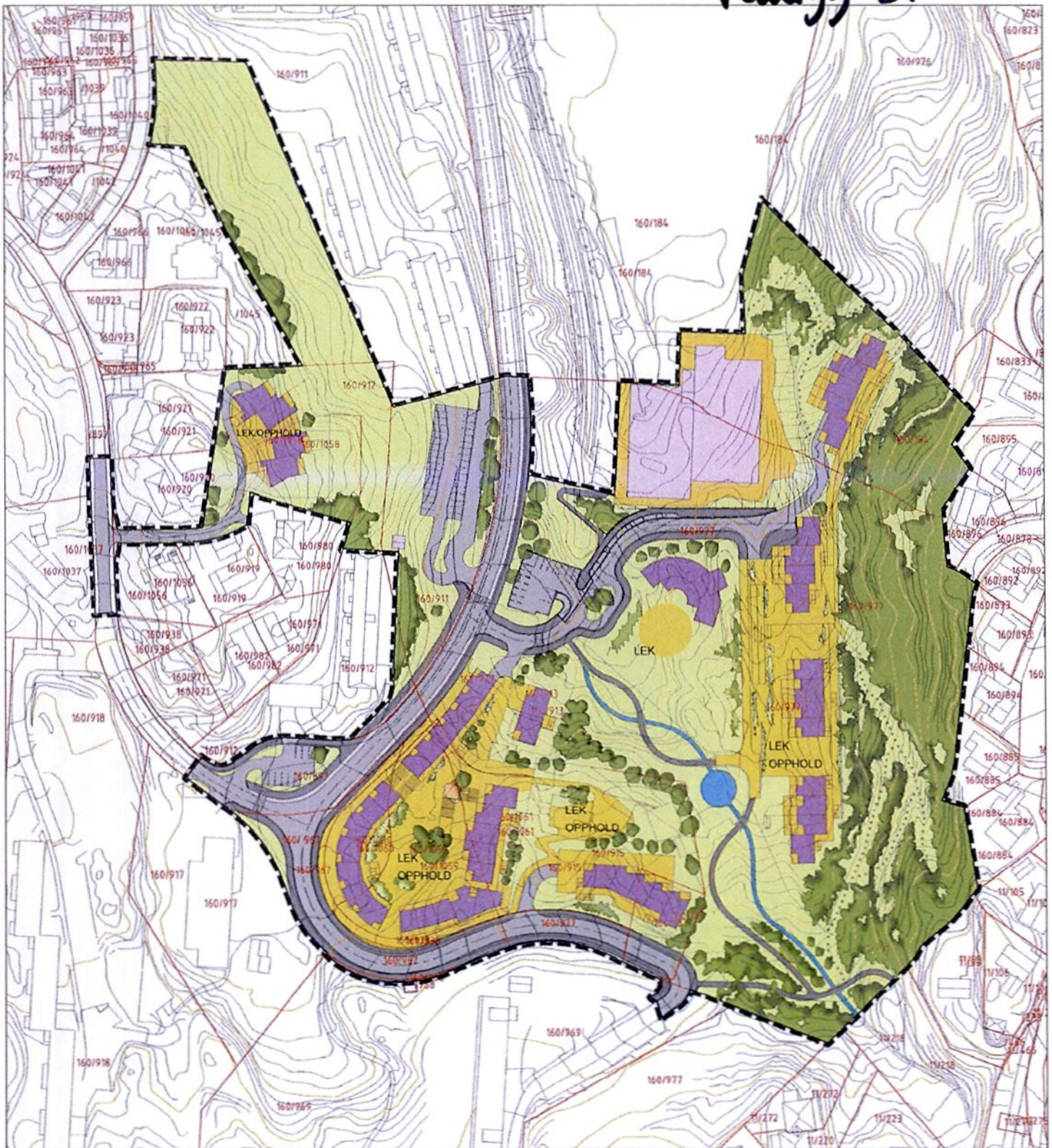
- 6.3.1 Felles grøntanlegg Fe7 er et etablert grøntområde. Grøntanlegget skal ha en parkmessig utforming. Området er felles for beboere i Slettebakken borettslag.

6.4 Felles fortau

- 6.4.1 Fe 9 og Fe10 er felles for byggeområde B3 og barnehagen (A2).

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

Seksjonsleder



BERGEN KOMMUNE
Årstad - Slettebakken
 G.nr. 180, b.nr. 187, 911, 912, 913, 915, 938 og 977
 Slettebakken sør, boliger
 Illustrasjonsplan

QBO
 PLAN & ARKITEKTUR

Sted: Qa
 Dato: 04.12.2009
 Målestokk: 1:1000
 Prosjekt: BAO
 Tegnet av: TAO
 Kontrollert av: ML

Prosj.nr. Teg.nr. Rev.
 011



BERGEN KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

Målestokk 1:300

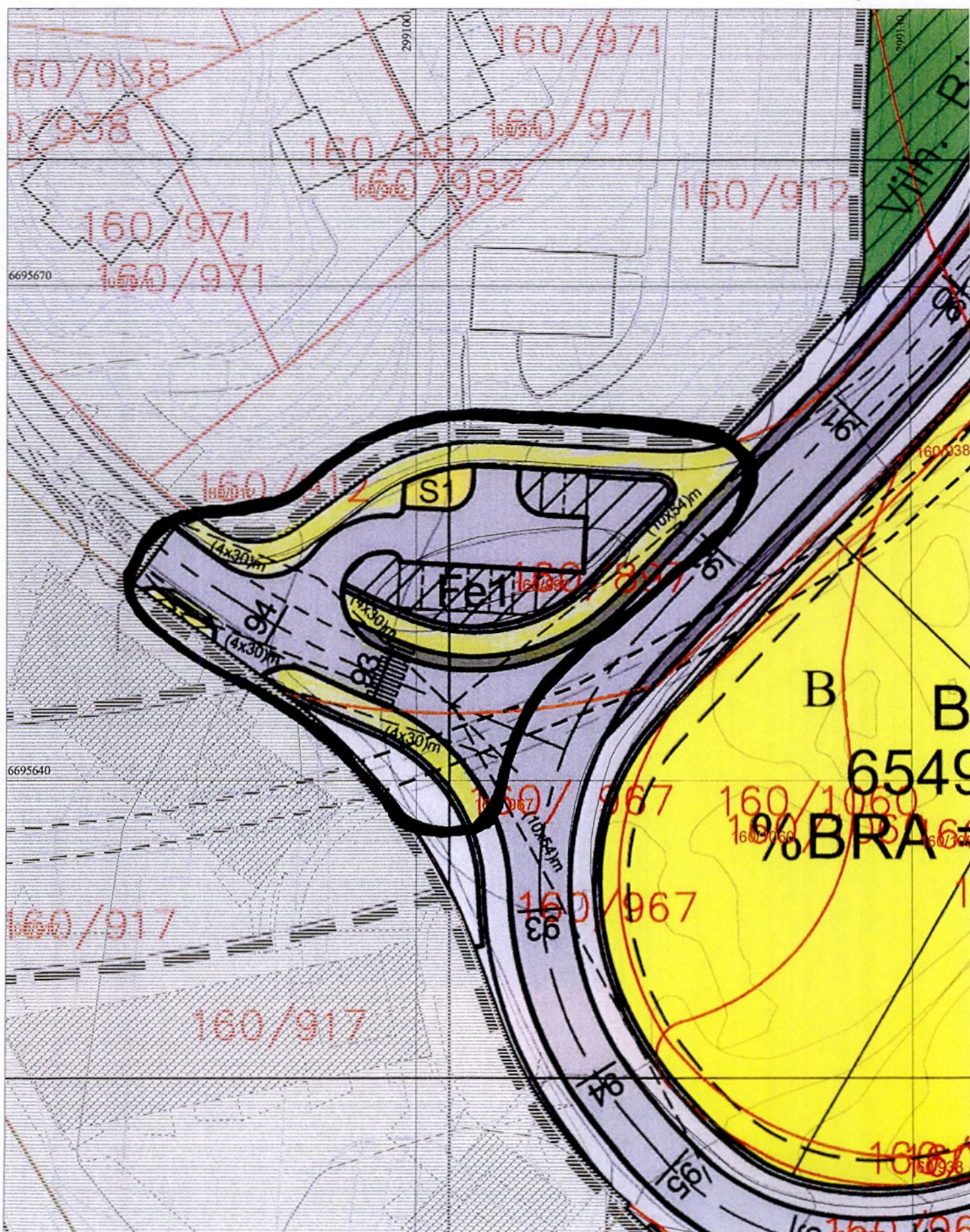
Dato: 07.11.2011

Vedlegg 4.

N



Rekkefølgekrav som ikke er en del av avtalen, avmerket på kart





BERGEN KOMMUNE

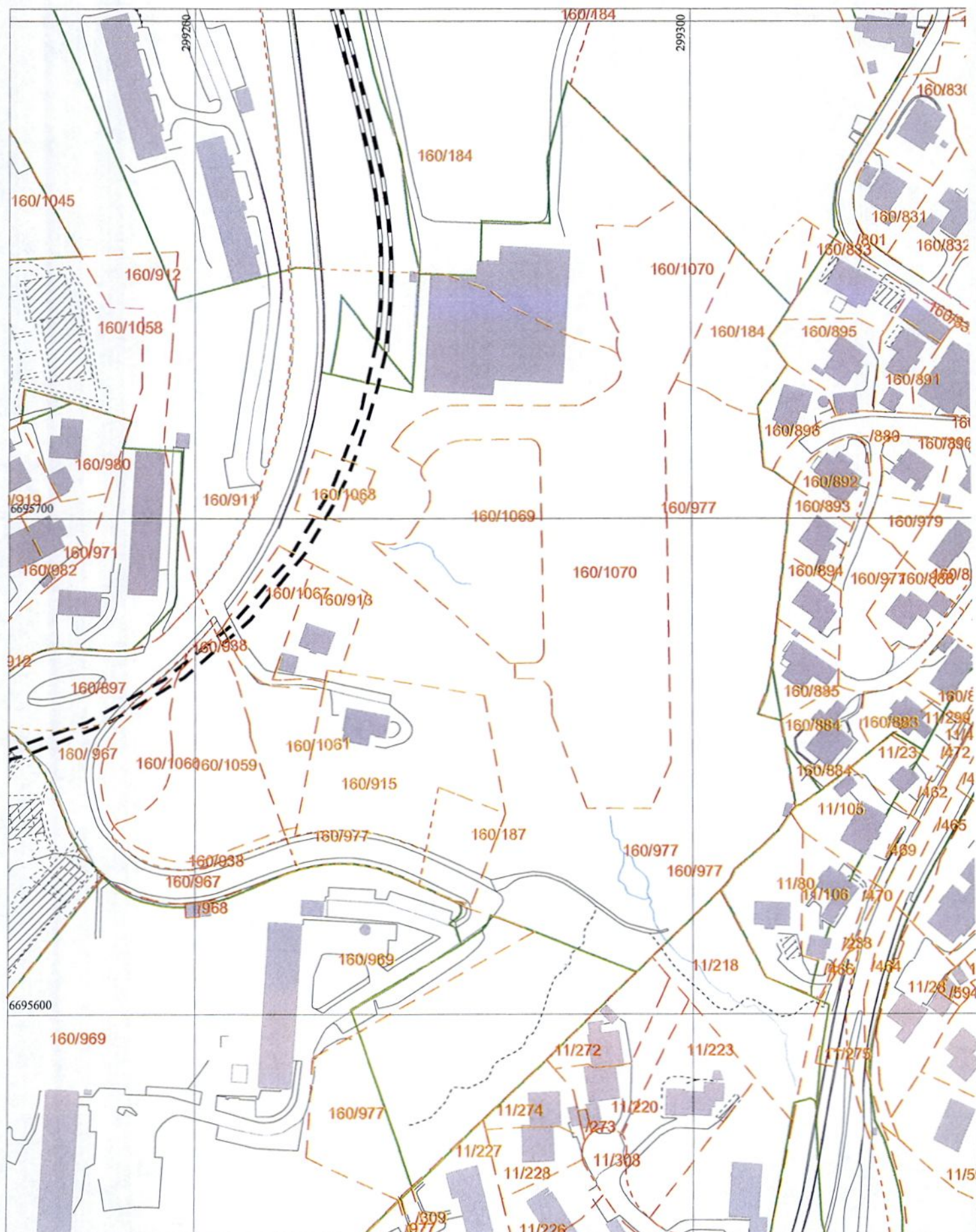
KARTUTSKRIFT

Målestokk 1:1000

Dato: 09.11.2011

Vedlegg 5.

Kart som viser oppdaterte
gårds - og bruksnummer





Organisasjonsnummer: 991 168 176

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 10.04.2007

Registrert i
Foretaksregisteret: 07.05.2007

Foretaksnavn: BYBO AS

Forretningsadresse: Teatergaten 35
4. etg.
5010 BERGEN

Kommune: 1201 BERGEN

Land: Norge

Postadresse: Postboks 1137 Sentrum
5809 BERGEN

Telefon: 55 90 23 80

Aksjekapital NOK: 10 100 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Kjetil Helland

Styre:
Styrets leder: Bente Helland Hagelien
Gullkroken 16 A
0377 OSLO

Styremedlem: Magnus Helland
Kjetil Helland

Signatur: Styrets medlemmer hver for seg.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 987 009 713
PRICEWATERHOUSECOOPERS AS
Sandviksbodene 66
(Gjensidige-gården)
5035 BERGEN

Vedtektsfestet formål: Alle typer forretningsvirksomhet,
herunder deltagelse i andre
selskaper.



Rekvirent iht. folgebrev/-

avtalt ikke oppgitt:

991 168 176



URÅDIGHETSERKLÆRING FOR OVERDRAGELSE MM.

Vedlegg til utbyggingsavtale mellom Bergen kommunen og BYBO AS

I forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtale mellom ByBo AS og Bergen kommune knyttet til utbygging på gnr. 160 bnr. 1059, 1060, 1061 og 1067, tinglyser ByBo AS (org nr. 991 168 176) denne erklæring til fordel for Bergen kommune (org nr. 964 338 531) på eiendommene gnr. 160 bnr. 1059, 1060, 1061 og 1067.

ByBo AS, org. nr. 991 168 176, kan ikke overdra eiendommene eller gi andre begrensede råderetter i eiendommene, uten etter samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964 338 531. Urådigheten omfatter ikke andre rettslige disposisjoner over eiendommene.

Signaturer:

ByBo AS, hjemmelshaver til gnr. 160, bnr. 1059, 1060, 1061 og 1067

Sted/dato: *Bergen 28/11-2011*

Signatur: *[Signature]*



Ingunn Stenhaug Obær

Til: Bergen kommune, v/Vibeke Frøyseth
Fra: Norconsult, v/Erik Sterner
Dato: 2011-09-23

SLETTEBAKKEN SØR, KOSTNADSOVERSLAG

Bakgrunn

Bergen kommune ønsker å få fram kostnadene med å bygge ut infrastrukturen i reguleringsplanen for Slettebakken sør, Plan nr. 10520600. Området skal bli et nytt boligområde sør for Fysak, men reguleringsplanen tilrettelegger også for grøntområde og barnehage. Norconsult er engasjert til å utføre kostnadsberegningen i samarbeid med Bergen kommune.

Grunnlagsmateriale

Grunnlagsmateriale for kostnadsberegningen er regulerings- og illustrasjonsplanen for området, samt VA rammeplan utarbeidet av Sweco. I tillegg er også informasjon fra oppstartsmøtet 2011-09-13 lagt til grunn. Norconsult har også etter avtale brukt noen timer på klarlegging av omfang og oppbygging av fordrøyningsbassengene.

Forutsetninger

Nøyaktigheten i overslaget ligger på forprosjektnivå (+/- 15 – 20 %). Hovedelementer i beregningen er identifisert og prissatt på løpemeter, m2, stk. , eller Rund Sum nivå. Det er foretatt trippelanslag på elementene i form av lav, sannsynlig og høy verdi. Statistiske metoder fanger på basis av trippelanslagene opp usikkerheter i prosjektet og lar dette komme til uttrykk som et kostnadstall. Det hele summeres opp til sluttsum eller kostnadsramme. Den foreslåtte kostnadsrammen er det statistisk 15 % sjanse for å overskride.

Vann og avløpsledninger er ikke tatt med, men overvannsledninger i nye veger er inkludert.

Kostnadselementer

Tabellen nedenfor inneholder supplerende beskrivelse av kostnadselementene som er benyttet i oppsettet på side 4, der kalkylestrukturen og kostnader framgår.

Kode	Post	Enhet	Mengde	Merknad
2.1	Vilhelm Bjerknes vei	m	190	Reg.planen viser ensidig utvidelse vestover, og utvidelse av østre fortau. Ombygging av kryss V. Bjerknes vei /A. Hansens vei er ikke medtatt. Kostnad pr. m2 sykkelveg er anslått til kr. 1500. Det er lagt inn reasfaltering av hele kjørebanelen (1650 m2).
2.2	Armauer Hansens vei	m	200	Fortau på begge sider utvides med 1 m, på bekostning av kjørebanelen.

2.3	Lokal atkomstveg, Fe4	m	150	Har forutsatt at enhetsprisen er komplett, dvs. at også grunnarbeider er inkludert. P-plasser langs veg er inkludert.
2.4	Parkeringsplass, A3	m2	500	Forutsetter at eventuelle fyllmasser til p-plassen kan hentes lokalt i anlegget.
2.5	Snuplass barnehage	m2	250	Som for pkt. 2.4
2.6	Trapp ved Fysak	RS		Forutsetter trapp i betong, supplert med natursteinsmurer som kan ta opp en høydeforskjell på 5 m.
2.7	Støttemur ved Fysak	m2	250	Estimert behov for støttemur i betong langs fortau mot Fysak.
3.1	Vegetasjonsrydding	m2	5400	Rydding av eksisterende vegetasjon på areal som skal opparbeides som park.
3.2	Gressareal	m2	4600	Inkludert jord og finplanering.
3.3	Trær og busker			35 stk. trær (størrelse SO 14-16) og 200 m2 busker (som vist på illustrasjonsplanen). Inkludert jord og oppstøtting av trær.
3.4	Dam	m2	155	Forutsetter at dammen bygges på sprengsteinsfylling. Oppbygging med fiberduker, membran og morenestein.
3.5	Bekk	m2	250	Forutsetter plastring med liten maskinstein. Inkludert masseutskifting.
3.6	Gangveg (inkl. kantstein)	m2	610	Forutsetter 2 m bredde (som vist på illustrasjonsplan) og asfaltdekke Inkludert enkel rekke storgatestein som kantavgrensning.
3.7	Sti	m2	510	Forutsetter oppbygging med 10 cm grusdekke på fiberduk. 1,5 m bredde.
4.1	Fordrøyningsbasseng for avrenning fra område B3	m3	60	Forutsetter i hovedsak løsmasser/gravearbeid. Antatt benyttet magasin type plastkassetter e.l. Se ellers merknad under tabellen.
4.2	Fordrøyningsbasseng for avrenning fra område B1	m3	50	Forutsetter i hovedsak løsmasser/gravearbeid. Antatt benyttet magasin type plastkassetter e.l. Se ellers merknad under tabellen.
4.3	Fordrøyningsbasseng for avrenning fra område ovenfor B3	m3	70	Forutsetter i hovedsak løsmasser/gravearbeid. Antatt benyttet magasin type plastkassetter e.l. Se ellers merknad under tabellen.
8	Generelle kostnader	RS		Generelle kostnader inneholder prosjektering, administrasjon, forsikringer og bikostnader.
9	Spesielle kostnader	RS		Spesielle kostnader inneholder tomt og finansieringskostnader. Disse er ikke tatt med i overslaget etter avtale med oppdragsgiver.

Merknad til overvannsanlegg/fordrøyningsbasseng:

I kostnadsoverslaget er kun medtatt fordrøyningsbassenger med innløps- og utløps-/overløpskum. Overvannsledninger til/fra bassengene inngår ikke i kostnadsoverslaget. Da foreliggende VA-rammeplan var mangelfull mhp. opplysninger om vannmengder, nødvendig bassengvolum, type basseng, hvilken funksjon bassengene skulle ha m.m., er kostnadsoverslaget basert på en del antagelser:

- Bruk av basseng type plastkassetter el. tilsv.
- Nedslagsfelt er anslått utfra enkel kartstudie, og vannmengder/fordrøyningsbehov er grovt beregnet
- Bassengenes funksjon antas å være fordroyning av økt avrenning som følge av utbygging/økt andel tette flater, før utslipp til bekk.
- VA-rammeplanen viser overløp fra bekk til fordroyningsbasseng, men vi antar at det motsatte er aktuell løsning. Et evt. behov for fordroyning av selve bekken er ikke begrunnet i rammeplanen, og synes merkelig.
- Det øverste fordroyningsmagasinet skal ifølge rammeplanen fordroye terrengvann som avskjæres ovenfor bebyggelsen. Dette behovet/hensikten bør revurderes. Det samme gjelder behov for avskjærende grøft/OV-ledning ovenfor bebyggelsen. Vi har i kostnadsoverslaget medtatt kostnad for fordroyningsbassenget, men ikke avskjærende OV-system siden ledningsanlegg generelt ikke skal kostnadsberegnes.
- Behov for fordroyningsmagasin avhenger blant annet av om det benyttes andre løsninger innenfor utbyggingsområdet mhp. lokal overvannshåndtering. Ulike tiltak mhp. overvannshåndtering kan redusere behov for fordroyningsmagasin. Slike tiltak er ikke hensyntatt ved volumberegning av fordroyningsmagasiner.

Kostnadsberegning

Tabellen på neste side gir en oversikt over kalkylestrukturen og kostnadene. Kostnadselementene er valgt på et overordnet nivå og skal fange opp de viktigste kostnadsbærerne i dette anlegget. Det er brukt trepunktsanslag, der a representerer lav verdi, b høy verdi og m er sannsynlig verdi eller basiskostnad. Prinsippet som ligger bak metodikken for kostnadsberegningen kalles «Suksessiv kalkulasjon». Usikkerheten lagt inn i de enkelte kostnadselementene kommer til uttrykk i en ny middelvei (E(x)). Oppsummert fanges dette opp i en forventet prosjektkostnad der det er like sannsynlig å gå over summen som å ligge under. I «Foreslått kostnadsramme» ligger et estimat som statistisk sett gir 85 % konfidensnivå. I praksis betyr dette at vi har 85 % tiltro til at estimatet inklusive usikkerhetsavsetninger skal holde.

Vi anbefaler at oppdragsgiver bruker forventet prosjektkostnad på 15,2 mill. kr (12.2 mill.kr. eks. mva) som styringsramme for utførende enhet. Men at det i budsjettssammenheng brukes den **foreslåtte kostnadsramme på 15,6 mill. kr.** I denne summen er det da som det framgår av tabellen tatt med forventete tillegg og usikkerhetsavsetning.

Oversiktstabell for kostnadsberegning av Slettebakken sør reguleringsplan, infrastruktur

Kode	Post	a	m	b	E(x)
2	VEG				0
2.1	Vilhelm Bjerknes vei	1 200 000	1 400 000	1 700 000	1 433 333
2.2	Armauer Hanssen vei	400 000	600 000	800 000	600 000
2.3	Lokal atkomstveg , Fe4	2 500 000	3 000 000	4 000 000	3 166 667
2.4	Parkeringsplass, A3	400 000	550 000	700 000	550 000
2.5	Snuplass barnehage	260 000	280 000	300 000	280 000
2.6	Trapp ved Fysak	200 000	250 000	300 000	250 000
2.7	Støttemur ved Fysak	400 000	600 000	1 000 000	666 667
3	LANDSKAP				0
3.1	Vegetasjonsrydding	60 000	80 000	90 000	76 667
3.2	Gressareal	280 000	340 000	440 000	353 333
3.3	Trær og busker	160 000	190 000	230 000	193 333
3.4	Dam	230 000	270 000	370 000	290 000
3.5	Bekk	275 000	340 000	410 000	341 667
3.6	Gangveg (inkl. kantstein)	220 000	250 000	320 000	263 333
3.7	Sti	50 000	60 000	70 000	60 000
4	OVERVANN				0
4.1	Fordrøyningsbasseng 1 (60m3)	300 000	360 000	430 000	363 333
4.2	Fordrøyningsbasseng 2 (50m3)	275 000	330 000	400 000	335 000
4.3	Fordrøyningsbasseng 3 (70m3)	325 000	390 000	470 000	395 000
1 - 4	Anleggskostnad		9 290 000		
7	Rigg	300 000	500 000	1 000 000	600 000
1 - 7	Entreprisekostnad		9 790 000		
8	Generelle kostnader	1 200 000	1 400 000	1 600 000	1 400 000
	Uforutsett	200 000	500 000	800 000	500 000
1 - 8	Byggekostnad		11 690 000		
9	Spesielle kostnader				0
	MVA (25 %)	2 308 750	2 922 500	3 857 500	3 029 583
0 - 9	PROSJEKTKOSTNADER Eks. marginer og reserver		14 612 500		15 147 917
	Forventede tillegg, 50% sannsynlighet for oppnåelse		535 417		
	FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD 50%		15 147 917		
	Usikkerhetsavsetning for 85% sannsynlighet for oppnåelse		445 904		
	FORESLÅTT KOSTNADSRAMME 85%		15 593 820		

Bergen, 2011-09-23

Fordeling av kostnader, Slettebakken Sør

1. Utgangspunkt

Norconsults foreslåtte kostnadsramme på kr. 15,6 mill, tillegg kostnad for gangvei fra reguleringsgrensen sør i Fr1, og opp til Nattlandsveien, avrundet til kr. 125 000. Tilsammen blir dette kr. 15 725 000, avrundet til kr. 15 800 000.

2. Fordeling med bidrag fra B2:

TABELL 1

Område	Tomt i m2	BRA%	Tillatt BRA m2	Fordeling	Andel av budsjett
B1	6 549	235 %	15 390	43 %	6 786 434
B2	3 410	120 %	4 092	11 %	1 804 407
B3	8 403	185 %	15 546	43 %	6 854 959
A2	3 213	25 %	803	2 %	354 201
SUM			35 831	100 %	15 800 000

TABELL 2

Område	Tomt i m2	BRA%	Tillatt BRA m2	Fordeling	Andel av budsjett
B1	6 549	235 %	15 390	43 %	7 465 077
B2	3 410	120 %	4 092	11 %	1 984 847
B3	8 403	185 %	15 546	43 %	7 540 455
A2	3 213	25 %	803	2 %	389 621
SUM			35 831	100 %	17 380 000

3. Fordeling uten bidrag fra B2:

TABELL 3

Område	Tomt i m2	BRA%	Tillatt BRA m2	Fordeling	Andel av budsjett
B1	6 549	235 %	15 390	48 %	7 661 387
B2	3 410	0 %	-	0 %	-
B3	8 403	185 %	15 546	49 %	7 738 747
A2	3 213	25 %	803	3 %	399 867
SUM			31 739	100 %	15 800 000

TABELL 4 (Tabell 3 tillegg 10% usikkerhet pga fordrøyningsmagasinene)

Område	Tomt i m2	BRA%	Tillatt BRA m2	Fordeling	Andel av budsjett
B1	6 549	235 %	15 390	48 %	8 427 525
B2	3 410	0 %	-	0 %	-
B3	8 403	185 %	15 546	49 %	8 512 621
A2	3 213	25 %	803	3 %	439 853
SUM			31 739	100 %	17 380 000

2011-11-08 Vår dato

1 (1) Side
FS Vår referanse

By Bo AS
Att.: Kjetil Helland
Postboks 1137 Sentrum
5809 Bergen

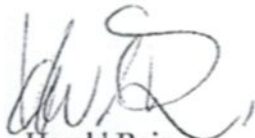
95754448 Telefon dir
55 21 88 05 Faks
NDEA NO KK Swift

Garanti – Utbyggingsavtale mellom By Bo AS og Bergen Kommune

Det vises til samtaler vedr ovenfornevnte. Det bekreftes herved at Nordea Bank Norge ASA vil stille betalingsgaranti kr 8.500.000,- ovenfor Bergen kommune, i henhold til utkast til utbyggingsavtale mellom By Bo AS og Bergen kommune, for eiendommene gnr 160 bnr 938 mfl, datert 04.11.2011.

Utstedelse av garantien forutsetter at det fremlegges endelig signert avtale mellom partene.

Med vennlig hilsen
for Nordea Bank Norge ASA
Bergen



Harald Rein
Ass. Banksjef



Frode Sjørus
Senior Relationship Manager

Nordea Bank Norge ASA
Bergen
Allehelgensgt. 2
Postboks 1162 Sentrum 5811 BERGEN
www.nordea.no

GARANTI NR.: 401-02-0309957-X

For

BYBO AS
TEATERGATEN 35
5010 BERGEN
(Oppdragsgiver)

stiller vi herved påkravsgaranti overfor

BERGEN KOMMUNE
V/BYRÅDET
POSTBOKS 7700
5020 BERGEN
(Benefisiar)

for et beløp av inntil

NOK 8.500.000,00 (NOKåttmillionerfemhundretusen 00/100)

som sikkerhet for at Oppdragsgiver oppfyller sine forpliktelser i henhold til kontrakt vedrørende utbyggingsavtale for Slettebakken Sør som gjelder oppføring av boliger i Vilhelm Bjerknesveien 71, gnr. 160, bnr. 1059, 1060, 1061 og 1067 i samsvar med reguleringsplan for Årstad, gnr. 160, bnr. 938 og 967 m.fl.

Vi forplikter oss til på første, skriftlige forlangende fra Benefisiar å utbetale inntil ovennevnte garantibeløp til tross for eventuelle innsigelser fra Garantidebitor. Kravet om utbetaling skal inneholde en erklæring om at Garantidebitor ikke har oppfylt sine forpliktelser i henhold til ovennevnte avtale. Garantien kan ikke transporteres uten garantistens skriftlige samtykke.

Etter at ByBo AS har betalt den første halvparten av kontantbidraget, jfr. avtalens pkt. 6.3, 1. avsnitt, og beløpet har kommet inn på Benefisiarens konto, kan halvparten (50%) av beløpet i garantien nedjusteres tilsvarende, dvs. til

NOK 4.250.000,00 (NOKfiremillionertohundreogfemtitusen 00/100)

Med ovennevnte beløp er garantien gyldig til 31. DESEMBER 2012, hvorefter den nedtrappes til

NOK 840.000,00 (NOKåttehundreogførtitusen 00/100)

Med sistnevnte beløp er garantien gyldig til 31. DESEMBER 2018.

Krav må være Nordea Bank Norge ASA, Trade Finance, Oslo, i hende innen kl. 14.00 på de respektive gyldighetsdatoer. Kravet må fremsettes skriftlig og være ubetinget og uten forbehold. Krav som ikke er fremsatt innen fristen og/eller ikke oppfyller forannevnte betingelser er falt bort som ugyldige.

Denne garanti er underlagt norsk lov og rett. Så snart vårt ansvar ifølge garantien er opphørt, bes dette garantidokument returnert til Nordea Bank Finland Plc., Nordea Bank Norge ASA, Trade Finance, Oslo. Alle henvendelser vedrørende denne garanti skal rettes til Nordea Bank Finland Plc., c/o Nordea Bank Norge ASA, Trade Finance, Oslo.

Oslo, 28 november 2011
for Nordea Bank Finland Plc

Hilde Rye
AC 28/11

Morten Gimnes

Ifølge spesialfullmakt 06174

Nordea Bank Finland Plc.
Helsinki, Finland
Business Id. Code 1680235-8
SWIFT code: NDEAFIHH

Handling units:
Postal address:
Visiting address:
Phone:
E-mail:

Nordea Bank Norge ASA, Trade Finance Norway
OSLO
P.O. Box 1166 Sentrum, NO-0107 Oslo
Middelthuns gate 17, Oslo
+47 2248 5000
tradefinance.oslo@nordea.com

ÅLESUND
P.O. Box 124, NO-6001 Ålesund
Notenesgt. 2, Ålesund
+47 915 06002
tradefinance.aalesund@nordea.com

BERGEN* (1201, Hordaland) - 1201/160/1059//

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv Ajour pr.: 04.11.2011 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Eiendommen er utskilt fra:

12.05.2006 231570

REGISTRERING AV GRUNN

1201 / 160 / 938 //

Hjemmelshavere:

11.01.2008 29846

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 0

Omsetningstype: Annet

BYBO AS

ORG.NR: 991168176

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

BERGEN* (1201, Hordaland) - 1201/160/1060//

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv Ajour pr.: 18.11.2011 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Eiendommen er utskilt fra:

08.05.2006 224424

REGISTRERING AV GRUNN

1201 / 160 / 967 //

Hjemmelshavere:

16.11.2011 947840

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 2 940 000

Omsetningstype: Fritt salg

BYBO AS

ORG.NR: 991168176

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

BERGEN* (1201, Hordaland) - 1201/160/1061//

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv Ajour pr.: 18.11.2011 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Eiendommen er utskilt fra:

08.05.2006 224414

REGISTRERING AV GRUNN

1201 / 160 / 977 //

Hjemmelshavere:

16.11.2011 947840

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 2 940 000

Omsetningstype: Fritt salg

BYBO AS

ORG.NR: 991168176

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

BERGE* (1201, Hordaland) - 1201/160/1067//

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv Ajour pr.: 07.11.2011 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Eiendommen er utskilt fra:

10.06.2011 446676

REGISTRERING AV GRUNN

1201 / 160 / 977 //

Hjemmelshavere:

29.08.2011 682057

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 1 260 000

Omsetningstype: Fritt salg

BYBO AS

ORG.NR: 991168176

Saksnr.: 201112119-10
Saksbehandler: VIFR
Emnekode: SARK-510

UTBYGGINGSAVTALE FOR SLETTEBAKKEN SØR

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/Byrådet - heretter betegnet BK.

og

Bergen kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/ Bergen kommunale bygg - heretter betegnet BKB

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr 160, bnr. 1069 og 1070, i samsvar med reguleringsplan for Årstad, gnr. 160, bnr. 938 og 967 m.fl., Slettebakken sør, plannr. 10520600 vedtatt 25.10.10, se plankart og reguleringsbestemmelser som vedlegg 1 og 2.

3. BAKGRUNN OG FORMÅL

Reguleringsplanen legger opp til boligfortetting i Slettebakken sør. I tillegg til boligbygging legger planen vekt på opprusting og nyetablering av felles infrastruktur som veier og grøntområder. Reguleringsområdet har svært god kollektivdekning med både buss og bybane.

Det er i hovedsak to store grunneiere i området; BKB og BYBO. Begge inngår nå utbyggingsavtaler med BK for å oppfylle rekkefølgekravene til felles infrastruktur. Av hensiktsmessighetsgrunner lages det en utbyggingsavtale for hver av disse grunneierne. Utbyggingsavtalene må imidlertid sees i sammenheng med hverandre. Hver utbyggingsavtale har derfor som vedlegg den andre grunneierens utbyggingsavtale, jfr. vedlegg 9.

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på BKB sine eiendommer med gnr. 160, bnr. 1069 og 1070, fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

4. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl. kapittel 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.

5. VED AVHENDELSE

Dersom BKB avhender en eller flere av sine eiendommer i pkt. 3, 3. avsnitt, transporteres denne utbyggingsavtalen videre til erververen. BKB skal påse at erververen trer inn i BKB sine forpliktelser etter denne avtalen.

Det vises særskilt til avtalens pkt. 7.6, 12 og 13 om sikkerhetsstillelser, tinglysning, urådighetserklæringer og transport av avtalen, hvor det etter avtalen trer inn andre løsninger for en erverver som ikke er en del av Bergen kommune, enn det som er tilfellet for BKB.

BKB skal påse at erververen før/ved ervervet sender følgende dokumentasjon til BK ved Seksjon for utbyggingsavtaler:

1. Firmaattest som viser signatur for utbygger/grunneier
2. Kopi av urådighetserklæring fra utbygger/grunneier
3. Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforhold til de aktuelle eiendommene, eller annet dokument som bekrefter bidragsyters rettigheter i eiendommen
4. Dokumentasjon for sikkerhetsstillelse som nevnt i pkt. 7.6.2
5. Kontaktinformasjon, jfr. avtalens pkt. 18.

6. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

6.1. Felles infrastrukturtiltak

Utbyggingsavtalen tar sikte på å oppfylle de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som gjelder felles infrastrukturtiltak. Dette gjelder de deler av reguleringsbestemmelsene § 1.4.1 og 1.4.5 som er gjengitt nedenfor, men med de presiseringer som gjøres i avtalens pkt. 6.2:

§ 1.4.1

Delområdene innenfor planområdet kan bygges ut i etapper. Følgende tiltak må være gjennomført /sikret gjennomføring før det kan gies igangsettingstillatelse for nye boliger/ barnehage i feltene B1, B2, B3 og A2:

- Armauer Hansens vei og Vilhelm Bjerknes vei skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen med fortau, og avkjørsler/kryss. Det skal tilrettelegges for en fremtidig opparbeiding av sykkelstier

- Veg A/ Fe4 kan bygges i to etapper; 1. etappe, Veg A, skal være ferdigstilt før det gies midlertidig brukstillatelse for felt B1. Siste del av veg A, med sikringsgjerde langs veg mot A1 (Fysak) skal være ferdigstilt før det gies midlertidig brukstillatelse for felt A2 /B3.

- Friområdene Fr1 og Fr2 og grøntområdet fra Nattlandsveien i sør, skal være opparbeidet med gangforbindelser og bekkeløp etc. i henhold til godkjent grønnplan. jfr. § 1.2.3.

- Det skal sikres snarveg fra friområde Fr1 til Veg A/Fe4, gjennom restriksjonsområdet for Bybanen til vestsiden av FYSAK.

- Det skal sikres en gangmulighet fra Knausen til Fe4 /Fr4. Dette knyttes via gangveger og svalganger på østsiden av bebyggelsen i område B3 til eksisterende stier i naturområde Fr3, der dette er høydemessig mulig.

- Fordrøyningsmagasiner for overvann skal etableres som vist på plankartet som regulering under bakken. (jf. Va-rammeplan fra SWECO datert 01.07.09, rev. 13.11.09):

- Fordrøyningsmagasin Fm2 skal etableres i tilknytning til delområde B1.
- Fordrøyningsmagasin Fm 1 skal etableres i tilknytning til barnehagen og B3.
- Fordrøyningsmagasin Fm3 skal etableres i tilknytning til delområde B3.

§ 1.4.5

Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet:

- Etablering av miljøstasjon.

De øvrige rekkefølgekrav som framgår av bestemmelsene til reguleringsplanen anses ikke som "felles" infrastrukturtiltak, og er derfor ikke tatt med her. Disse rekkefølgekravene må oppfylles i tilknytning til bygging på de eiendommer bestemmelsene gjelder.

6.2. Særskilte forhold

6.2.1 Krysset Vilhelm Bjerknes vei / Armauer Hansens vei

En del av tiltakene som er omfattet av rekkefølgekrav § 1.4.1, første strekpunkt, er ikke en del av denne utbyggingsavtalen. Dette gjelder den del av rekkefølgekravet som omfatter de tiltak i krysset Vilhelm Bjerknes vei og Armauer Hansens vei som vil forhindre bussenes snumuligheter. Dette gjelder den del av sykkelvei og fortau som går rett inn i senteret av dagens snuplass fra Vilhelm Bjerknes vei, samt miljøstasjonen like ved (S 1), jfr. vedlegg 4 hvor rekkefølgekravene som holdes utenfor denne avtalen er avmerket på kart.

Årsaken til at disse deler av rekkefølgekravene holdes utenfor denne utbyggingsavtalen, er at det her foreligger uavklarte problemstillinger i forhold til Etat for byggesak og private planer.

6.2.2 Fordrøyningsmagasinene mv

I Norconsult sitt kostnadsoverslag foretas det bla en kort vurdering av fordrøyningsmagasinene, og av betraktningene som ligger til grunn for reguleringsplanens bestemmelser og inntegning av magasinene, jfr. vedlegg 6. Norconsult sin konklusjon er at fordrøyningsmagasinene bør lages på en annen måte enn det som går fram av VA-rammeplan og reguleringsplan / reguleringskart.

Den endelige løsningen for magasinene må utbyggerne løse sammen med Etat for byggesak og private planer, i sammenheng med detaljprosjekteringen.

Det er først etter detaljprosjekteringen av fordrøyningsmagasinene at man får bedre kostnadsoverslag for dem. Denne økonomiske usikkerhetsfaktoren fanges opp i avtalens pkt. 7.4 om etteroppgjør og pkt. 7.6 om sikkerhetsstillelser.

Fordrøyningsmagasinene er inntegnet under bakkenivå i felt A2 og i Fr1, og må nødvendigvis etableres før en starter arbeidene med å etablere park i Fr1. Det vises til at etableringen av Fr1 har direkte sammenheng med etablering av bebyggelse i B1-B3, jfr. bla reguleringsplanens § 2.6.4 som sier at "For feltene B1-B3 kan inntil 50 % av fellesarealene dekkes av nærliggende offentlige friareal, Fr1 (Park) ...".

7. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Anleggsbidrag

BKB skal yte et anleggsbidrag stort kr. 7 740 000 for felt B3 og kr. 400 000 for felt A2, til oppfyllelse av aktuelle deler av reguleringsbestemmelse § 1.4.1 og 1.4.5, hva gjelder rekkefølgekrav til felles infrastrukturtiltak i Slettebakken sør, jfr. avtalens pkt. 6. Kronebeløpene er avrundet, med utgangspunkt i tallene i vedlegg 8, tabell 3.

Anleggsbidragene skal ytes som et kontantbidrag.

Det har vært sentralt i saken å få tidlige kostnadsanslag, slik at partene kan fremforhandle utbyggingsavtaler og gå i gang med tiltakene. Slike tidlige anslag innebærer større usikkerhet vedrørende kostnadsoverslaget enn senere mer gjennomarbeidede kostnader og anslag. Usikkerheten er særlig stor hva gjelder fordrøyningsmagasinene, jfr. pkt. 6.2.2. Denne usikkerhetsfaktoren fanges i utgangspunktet opp ved å kreve sikkerhet for et større beløp enn det som er avtalt i anleggsbidraget. Da BKB slipper å stille sikkerhet, jfr. pkt. 7.6.1, er dette noe som bare blir aktuelt ved avhendelse av eiendommene, jfr. pkt. 7.6.2.

7.2. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB sin byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr. juni 2011.

7.3. Forfall og oppgjør av kontantbidraget

Kontantbidraget forfaller ved søknad om igangsettingstillatelse.

BKB/utbygger skal senest 3 uker før innsendelse av søknaden, orientere BK ved Seksjon for utbyggingsavtaler (SEU) om denne. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet.

Bidraget innbetales til rentebærende konto. Bidraget, rentejustert, tilbakeføres dersom søknad om igangsettingstillatelse gis avslag.

Rekkefølgetiltakene må betales selv om de skulle være utført på tidspunktet for utbygging.

7.4 Etteroppgjør

Partene er enige om at det skal foretas et etteroppgjør.

Etteroppgjøret har til formål å endelig fastsette den enkelte bidragsyters andel av totalkostnaden.

BK skal utføre rollen som omfordeler/innkrever av ytterligere betaling, til alle de felles infrastrukturtiltakene er belastet den enkelte utbygger etter prinsippene i utbyggingsavtalen.

Etteroppgjøret skal skje ved endelig avslutning av byggearbeidene, dog senest innen 6 år etter avtaleinngåelsen. Dersom man ikke er ferdige innen denne siste fristen, foretas likevel etteroppgjøret på dette tidspunktet.

Dersom det viser seg at de samlede kostnadene for et etteroppgjør blir høyere enn antatt, kan det sendes ut delfaktura til utbyggerne før en har fått fastslått det endelige beløpet.

Hver av utbyggerne forplikter seg til å bidra til å få gjennomført etteroppgjøret i tråd med fordelingsbrøkene i utbyggingsavtalen.

7.5. Opparbeidelsesplikt

Opparbeidelsen skal skje ihht utforming og kvaliteter forhåndsgodkjent av Grønn etat, jfr. reguleringsbestemmelse § 1.2.3.1.

Illustrasjonsplanen som er vedlegg til reguleringsplanen, er veiledende med tanke på utforming, jfr. reguleringsbestemmelse § 1.2.1 og vedlegg 3.

Jfr. også reguleringsbestemmelse § 1.2.2 om utarbeidelse av utomhusplan.

7.6. Sikkerhetsstillelser

7.6.1 Sikkerhetsstillelse fra BKB

Da BKB er en del av Bergen kommune, er det ikke nødvendig å stille sikkerhet for anleggsbidraget.

7.6.2 Særskilt, ved avhendelse av en eller flere av eiendommene i pkt. 3, 3. avsnitt

Dersom erververen ikke er en del av Bergen kommune, må vedkommende stille sikkerhet for anleggsbidraget. Dette for å sikre vedkommendes anleggsbidrag til de felles infrastrukturtiltak. BKB har ansvaret for å sørge for nødvendig sikkerhetsstillelse fra erververen ved eventuell avhendelse av sine eiendommer.

Anleggsbidraget skal sikres på tidspunktet før eller samtidig med avhendelsen. Det er ikke tilstrekkelig at anleggsbidraget er sikret etter at avhendelsen har funnet sted.

Sikkerhetsstillelsen kan være ett eller flere av følgende alternativer:

- "on demand" bankgaranti i kombinasjon med urådighetserklæring
- pant med en prioritet kommunen forhåndsaksepterer
- kontant bidrag på konto

Erverver tar kontakt med BK ved Seksjon for utbyggingsavtaler (SEU) for å ordne formalitetene ved sikkerhetsstillelsen, jfr. kontaktinformasjon i pkt. 18.

BKB har ansvaret for å sørge for at erverver av den respektive eiendom stiller sikkerhet for det beløp som går fram av den enkelte eiendom/det aktuelle delfelt etter utregningene gjort i vedlegg 8, tabell 4. Beløpet for sikkerhetsstillelsen er høyere enn det som gjelder anleggsbidraget, jfr. tabell 3. Grunnen til dette er at man i tabell 4 vil fange opp den ekstra usikkerheten som foreligger vedrørende fordrøyningsmagasinene, jfr. pkt. 7.1 og 6.2.2.

For erverver av felt A2 (barnehagetomten) innebærer dette at det må stilles sikkerhet for kr. 439 853, selv om anleggsbidraget i skjema 3 er lavere. Beløpet for sikkerhetsstillelsen rundes opp til kr. 440 000.

For erverver av felt B3 innebærer dette at det må stilles sikkerhet for kr. 8 512 621, selv om anleggsbidraget i skjema 3 er lavere. Beløpet for sikkerhetsstillelsen rundes av til kr. 8 500 000.

8. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1. Byggherre

8.1.1 Utgangspunkt

BK er byggherre for tiltakene.

8.1.2 Særskilt vedrørende fordrøyningsmagasinene og Fr1

Forholdene rundt fordrøyningsmagasinene må være endelig avklart før BK kan ta på seg byggherreansvar for dem.

Framdriften for BK sin opparbeidelse av Fr1 må klarlegges etter det er avklart med Etat for byggesak og private planer hvordan fordrøyningsmagasinene skal lages. Dette fordi det er direkte sammenheng mellom etablering av fordrøyningsmagasinene og etablering av park i Fr1.

8.2. Vedlikehold

BK vil drifte og vedlikeholde de ferdige tiltakene i henhold til kommunal standard og budsjett.

8.3. Etteroppgjør

BK skal forestå gjennomføringen av etteroppgjøret, jfr. pkt. 7.4.

9. GJENNOMFØRING

Partene har gjensidig plikt til å informere om eventuelle endringer i egen framdriftsplan, og til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

10. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det senere blir vedtatt endringer av reguleringsplanen på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å reforhandle avtalens punkt 7.

En vesentlig reduksjon eller økning av utbyggingsvolum for den aktuelle eiendom eller vesentlige endringer i rekkefølgekrav med hensyn til art og omfang, vil etter omstendighetene kunne utgjøre endringer av vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger.

Ovennevnte vesentlighetsvurdering må ses i forhold til denne avtale samlet sett og ikke betydningen av endringen isolert sett.

11. AVTALENS VARIGHET

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

Avtalen bortfaller likevel senest den 01.01.25.

12. TINGLYSING OG URÅDIGHETSERKLÆRING

12.1 For BKB

Det er ikke nødvendig at BKB stiller slik sikkerhet.

12.2 Ved eventuell avhendelse av en eller flere av eiendommene i pkt. 3, 3. avsnitt

BKB skal påse at eventuelle fremtidige erververe av eiendommene signerer urådighetserklæring til gode for BK, jfr. pkt. 5. Urådighetserklæringen gjelder at eiendommene ikke skal kunne overdras videre uten etter samtykke fra BK.

BK gis fullmakt til å begjære urådighetserklæringen tinglyst på eiendommene det gjelder, når avtalen er godkjent av Byrådet, jfr. pkt. 16.

BK plikter å medvirke til sletting av heftelsen når erververen har oppfylt sine plikter etter avtalen, eller når avtalen i sin helhet er bortfalt i henhold til pkt. 11.

13. TRANSPORT AV AVTALEN

13.1. For BKB

Før transport av avtalen skal BKB ta kontakt med BK ved Seksjon for utbyggingsavtaler (SEU) for å ordne formaliteter ved sikkerhetsstillelser mv, jfr. avtalens pkt. 7.6.

13.2. Ved eventuell avhendelse av en eller flere av eiendommene i pkt. 3, 3. avsnitt

Erverver av en eller flere av eiendommene i pkt. 3, 3. avsnitt, 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 betalingsevne.

14. MISLIGHOLD

14.1. Reklamasjon

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

14.2. 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.

14.3. Forsinkelt betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag ihht avtalens pkt 7.1. og 7.3 betales rente ihht lov av 17. des. 1976 nr. 100.

15. TVIST

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

16. 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.

17. EKSEMPLARER AV AVTALEN

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

18. 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
- Bergen kommunale bygg
Pb 7700
5020 Bergen

19. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan 10520600 med tegnforklaring, plankart datert 25.10.10.
2. Reguleringsbestemmelser, vedtatt 09.06.11
3. Illustrasjonsplan datert 04.12.09
4. Reguleringskart med påtegning av hvilke rekkefølgekrav som holdes utenfor, jfr. avtalens pkt. 6.2.1
5. Kart som viser oppdatert informasjon om gårds-og bruksnummer i området
6. Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforhold til eiendommene
7. Kostnadsoverslag fra Norconsult datert 23.09.11
8. Fordeling av kostnader
9. Kopi av utbyggingsavtale med BYBO AS

20. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 15/11-2011
Sted/dato

Bergen Kommune


BKB
DIR. KJELL AGA

BERGEN KOMMUNE
BERGEN KOMMUNALE BYGG