



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR DEL AV SØREIDE

Utbygger: Lars Jønsson Bolig AS

FR. 1.7

Saksnr: 201105139
Saksbehandler: Ståle Øvrebø
Delarkiv:

Plannr. 6003000
Gnr/bnr 36/592 m.fl.
Dato

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/byrådet - heretter kalt BK.

og

Lars Jønsson Bolig AS, organisasjonsnummer 890 873 782, heretter kalt LJB.

Hjemmelshaver: Lars Jønsson Bolig AS.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE OG FORMÅL

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr 36, bnr 592, 408, 440 og 587, felt BK 1 i reguleringsplan for Søreide, gnr 35 m. fl., vedtatt i Bergen bystyre den 28.11.2011, jfr. plankart og reguleringsbestemmelser, vedlegg 1 og 2. Plan ID 6003000.

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på gnr 36, bnr 592, 408, 440 og 587 fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

3. 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.

4. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Utbyggingsavtalen tar sikte på å oppfylle de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som gjelder felles infrastrukturtiltak. Dette gjelder følgende tiltak:

« Sikring og opparbeiding av FR1, FR2, G7 (offentlig del), G8, G9 og nærmiljøanlegg 1 og 2. Opparbeiding av fortau langs V8 Steinsvikvegen. »

Rekkefølgebestemmelsene anses oppfylt/sikret gjennomført når LJB har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune om gjennomføring av tiltaket, jfr reguleringsbestemmelsene § 2.2.1, siste ledd.

d. I FR

5. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

5.1. Anleggsbidrag

LJB skal yte et anleggsbidrag til oppfyllelse av aktuelle deler av reguleringsbestemmelsene § 2.2.1 hva gjelder rekkefølgekrav for FR1, FR2, G7 (offentlig del), G8, G9 og nærmiljøanlegg 1 og 2, jfr. avtalens pkt. 4. Anleggsbidraget justeres ut fra faktisk m² BRA som går fram av rammetillatelse. Pris pr m² BRA er pr. januar 2012 kr 304,-, jfr vedlegg 5. (Antatt bidrag, jfr. rammesøknad er 5 795m² x 304 = kr 1 761 680,-).

Anleggsbidraget ytes som et kontantbidrag.

Ved etappevis utbygging av feltet som medfører at LJB søker om flere igangsettingstillatelser, skal det betales anleggsbidrag tilsvarende m² BRA i hver enkelt igangsettingstillatelse.

LJB skal betale sin forholdsmessige andel med kr 356 700 av kostnaden for nytt offentlig fortau på nordsiden av V8 Steinsvikvegen, fra og med BK 1 til nytt kryss i Ytrebygdsvegen, en strekning på ca 300 meter. LJB avstår grunn fra sin eiendom til nytt offentlig fortau langs den kommunale vegen Steinsvikvegen.

Kostnader til opparbeiding av offentlig infrastruktur som VA-ledninger, strøm etc, som tilfaller LJB, belastes LJB i sin helhet når endelig oppgjør for entreprisen er foretatt.

5.2. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, basert på indeksen pr januar 2012.

5.3. Forfall og oppgjør av kontantbidraget

Kontantbidraget forfaller ved søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av boliger. LJB skal senest 3 uker før innsendelse av søknaden orientere BK ved Seksjon for utbyggingsavtaler om denne. BK ved Seksjon for utbyggingsavtaler skal ha kopi av søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Kontantbidraget må betales selv om infrastrukturtiltakene skulle være utført på tidspunktet for igangsetting. Bidraget skal tilbakeføres dersom søknad om igangsettingstillatelse gis avslag.

Anleggsbidraget forfaller også ved salg/overføring av hjemmel til LJBs eiendommer som angitt i punkt 2, med mindre ny eier av eiendommene kan tiltre utbyggingsavtalen med kommunens skriftlig samtykke etter punkt 9 nedenfor.

Anleggsbidraget forfaller også dersom LJB tas under konkursbehandling, jf konkursloven § 60.

5.4. Sikkerhetsstillelser

Hele anleggsbidraget inkludert bidrag til fortau skal sikres fra tidspunktet før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Det stilles sikkerhet for et beløp (2 900 000 kr) tilsvarende det maksimale utbyggingspotensial for bolig (9 590 m² BRA), og fastprisen pr m² BRA, stor kr 304,-.

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 9.

Når LJB har betalt sitt kontantbidrag, jfr pkt 6.1 og 6.3, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Når BK 1 ferdig utbygd i henhold til aktuelle tillatelser, bortfaller sikkerhetsstillelsen. Garantien bortfaller når ferdigattester for byggene og fellesanleggene (som inngår i BRA) fremlegges samlet. Sikkerhetsstillelsen bortfaller senest den 31.12.2030, jfr pkt 8.

6. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

BK er byggherre for tiltakene, jfr pkt 4.

Dersom kostnadene på noen av tiltakene overstiger kostnadsanslagene, har BK rett til å justere tiltakets standard tilsvarende, innenfor rammen i reguleringsplanen. BK har også rett til å justere standarden på et annet etterfølgende tiltak som beskrevet i pkt 4, for å dekke inn overskridelsen.

7. 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 5.

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.

8. AVTALENS VARIGHET

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

Avtalen gjelder inntil feltet BK1 er ferdig utbygd.

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2030.

9. TRANSPORT AV AVTALEN

LJB 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.

10. MISLIGHOLD

10.1. Reklamasjon

Den part 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 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.

10.3. Forsinket betaling

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

12. 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.

13. EKSEMPLARER AV AVTALEN

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

14. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

- Bergen Kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Seksjon for utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen
- Lars Jønsson Bolig AS
Leirvikflaten 11
5179 Godvik

15. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan 60030000, plankart datert 11.10.2011 med tegnforklaring
2. Reguleringsbestemmelser, vedtatt 11.10.2011
3. Firmaattest som viser signatur fra LJB
4. Kostnadsoverslag
5. Fordeling av kostnader
6. Dokumentasjon på eierforhold.
7. Sikkerhetsstillelse anleggsbidrag, «on demand» bankgaranti.

16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 26/3-13
Sted/dato


Bergen Kommune

24.01.2013

Lars Jønsson Bolig AS

Firmaattest som viser signatur for LJB følger denne avtalen som vedlegg 3.

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 6.