

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM BERGEN KOMMUNE OG STUDENTSAMSKIPNADEN I BERGEN KNYTTET TIL BYGGING AV STUDENTBOLIGER PÅ GNR. 163, BNR. 7 PÅ GRØNNEVIKSØREN.

13. januar 2010

Denne avtale erstatter avtale datert 29.6.2009 signert av SiB 1.7.2009 med forbehold.

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

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

og

Studentsamskipnaden i Bergen, organisasjonsnummer 960 033 590.

Fester og utbygger på deler av gnr. 163, bnr. 7, Møllendalsveien - heretter betegnet SiB.

2. BAKGRUNN OG FORMÅL

2.1. Plangrunnlag

Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre del, vedtatt den 22.1.2007, gir overordnede mål og rammer for arealbruk og byutvikling i Møllendalsområdet. Området har en sjelden kombinasjon av sentrumsnærhet og arealpotensial som gir store muligheter for videreutvikling til et urbant område med blandede kvaliteter og funksjoner.

På bakgrunn av kommundeplanen pågår det to offentlige reguleringsplanprosesser, "Møllendal Øst" som forventes vedtatt på nyåret 2010, og "Møllendal Vest" som forventes vedtatt juni 2010. Arealet som skal festes til SiB inngår i Møllendal vest, men for å gjøre arealet byggeklart i samsvar med SiB's framsdriftsplan, er det besluttet å forsere planprosessen og behandle dette arealet som en egen reguleringssak. Reguleringsplanen ble vedtatt av Bystyret i møte den 16.11.2009 under sak 219/09. Planen vil senere inngå i reguleringsplan Møllendal Vest

I tillegg er der på østsiden av Møllendalselva meldt oppstart av tre private planforslag. Samlet har planområdene en størrelse på ca 70 dekar.

2.2. Infrastrukturtiltak

En transformasjon fra å være byens bakgård med aktiviteter på transport- og industrisektoren til et urbant sentrumsområde med et vesentlig innslag av boliger, krever utbedring av teknisk infrastruktur og etablering av ny grønnstruktur. Når det gjelder sammenheng og kvalitet i byrom og fellesområder, er hovedgrepet i kommunedelplanen økt bruk av arealene langs

sjøfronten og Møllendalselva, og sammenheng med den allerede etablerte gang- og sykkeltrasé og park langs nordøstsiden av vannet. Reguleringsplanene som er under utarbeidelse vil, basert på kommunedelplanen, omfatte følgende infrastrukturelt tiltak;

- Opprustning av Møllendalsveien og Møllendalsbakken, inkludert fortau og sykkeltrasé.
- Offentlig plass mot Store Lungegårdsvann nord for Møllendalsveien og gatetun over Møllendalsveien.
- Strandpromenade fra Draugen båtforening gjennom friområde på Grønneviksøren.
- Rydding og opprustning av Møllendalselven og etablering av elvepark
- Grøntområde, inkludert strand på Grønneviksøren.

For å sikre gjennomføring av disse tiltakene vil det i reguleringsplanene bli inntatt rekkefølgebestemmelser med krav om at det aktuelle tiltak må være gjennomført før den kan gis igangsettingstillatelse, alternativt at tiltaket må være sikret gjennomført før det kan bli gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

2.3. Formål

Utbyggingsavtalen regulerer partenes ansvar for finansiering og faktisk gjennomføring av de felles infrastrukturelle tiltak som reguleringsplan R. 60930000 del av Møllendal Vest, har rekkefølgekrav om.

3. GEOGRAFISKE OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr. 163, bnr. 7, i samsvar med forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommen, se kart datert 16.09.09 som vedlegg 1 og reguleringsbestemmelser revidert 18.11.09 i henhold til Bystyrets vedtak som vedlegg 2 til denne avtalen.

4. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1. Rekkefølgekrav som omfattes av avtalen

SiB skal ved innbetaling av kontantbidrag etter avtalens punkt 6.2 oppfylle de nedenfor nevnte reguleringsbestemmelsene punkt 1.3. og 1.4. Bergen kommune skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene ved å opparbeide tiltakene, se avtalens punkt 7.3. Se også punkt 6.3 om at SiB eventuelt skal opparbeide noen av rekkefølgetiltakene.

Det vises her til reguleringsbestemmelsernes punkt 1.2.1. som har følgende ordlyd;

"Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være "sikret opparbeidet", anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføring av rekkefølgetiltaket i henhold til avtalen."

Avtalen erstatter opparbeidingsplikt etter plan- og bygningsloven § 67 og 67a.

Rekkefølgebestemmelsene lyder slik;

1.3. Rekkefølgekrav, tiltak innenfor planområdet

1.3.1. Vegtiltak

Kravene her gjelder for vegtiltakene i reguleringsplanen, inkludert fortau og evt. andre tiltak for gående og syklende.

- Veg ved kvartal A, fortau og parkeringsplass P2 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.
- Gangbro over Møllendalselven i forlengelsen av offentlig veg ved kvartal A skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.
- Parkeringsplass P1 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.

1.3.2 Friområde

- Del av elveparken innenfor planområdet skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.

1.3.3 Øvrige rekkefølgebestemmelser

- Før det åpnes for tilgang til Møllendalselven skal det være gjennomført masseutskifting og opparbeiding av elvebunnen. Mur/elvekant langs Møllendalselven skal opparbeides senest samtidig med opparbeiding av elvebunnen.
- Flomsikring skal opparbeides samtidig med etablering av elveparken.
- Tiltak mot vegtrafikkstøy skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger.

1.4 Rekkefølgekrav, tiltak utenfor planområdet

1.4.1 Vegtiltak

- Møllendalsveien på strekningen fra Solheimsgaten fram til kryss Møllendalsbakken skal være opparbeidet eller sikret før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet, (jf 1.1.3). Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye boliger innenfor planområdet skal vegen være opparbeidet, eller en 2 m bred gangsone skal være fysisk reservert for myke trafikanter på strekninger der det i dag mangler fortau.
- Resten av Møllendalsveien og Møllendalsbakken skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.

1.4.2 Byrom og friområder

- Friområdet på Grønneviksøren, inkludert strandpromenade og ballplass, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.
- Elveparken opp til fossen/kanalutløpet i Møllendalsbakken skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.
- Allmenning Møllendal øst med trapp mot Store Lungegårdsvann, strandpromenade og miljøprioritert gjennomkjøring skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.

- Elvekant på nordøstsiden av Møllendalselven skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.

1.4.3 Gangveger

- Tverrforbindelser mellom strandpromenaden og Møllendalsveien og mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger.

4.2. Rekkefølgekrav som ikke omfattes av utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen omfatter ikke følgende rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes punkt 1.3.3. Dette skal opparbeides og bekostes av SiB.

- Felles lekeareal skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger.

5. KOSTNADSANSLAG

Det er utarbeidet kostnadsanslag for gjennomføring av vegtiltak og felles grønn infrastruktur for planområdene i Møllendal. Delelementer av anslagene skal kvalitetssikres nærmere i løpet av høsten 2009/våren 2010. Denne avtale inngås på grunnlag av kostnadsanslag slik de foreligger pr. i dag, og rekkefølgetiltakene under punkt 4.1. har en samlet kostnadsramme på ca 117,2 mill kr. (2008-tall), se vedlegg 3.

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Innledning

Utbyggingsavtale med SiB inngås i tilknytning til privatrettslig festeavtale, som forutsetning for at arbeid på tomten kan starte opp. I forhandlingene om SiB's anleggsbidrag har Bergen kommune lagt vekt på at SiB har andre økonomiske rammebetingelser enn øvrige utbyggere. Dette ved at statlige vilkår setter en øvre kostnadsramme på 600 tusen pr. hybelenhet. Videre at SiB ut fra formålet om rimelige boliger for studenter ikke har samme mulighet som øvrige utbyggere til å dekke inn kostnader gjennom markedsbasert husleie. Det forventes også at SiB's prosjekt vil være klar for å bli tatt i bruk før de fleste av infrastrukturtiltakene forventes å være gjennomført, og det vurderes som rimelig at første utbygger i et område som er under transformering kan få et noe lavere anleggsbidrag enn senere utbyggere.

6.2. Anleggsbidrag

SiB skal yte et anleggsbidrag på 18,5 mill kr. til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 4.1.

6.3. Kontantbidrag

Anleggsbidraget skal i utgangspunktet fullt ut ytes som et kontantbidrag på 18,5 mill. kr, men se punkt 6.4.

6.4. Realytelse (eventuelt)

Det er aktuelt at anleggsbidraget delvis ytes som en realytelse ved at SiB skal opparbeide;

1. Veg ved kvartal A, fortau og parkeringsplass P2, jf rekkefølgebestemmelsenes punkt 1.3.1.
2. Parkeringsplass P1 ved kvartal B, herunder riving av eldre bygning mot elven, jf rekkefølgebestemmelsenes punkt 1.3.1.

Kostnader ved slik opparbeiding skal gå til fradrag fra kontantbidraget i punkt 6.2. Størrelsen på fradraget fastsettes etter nærmere forhandlinger og vil følge som vedlegg til denne avtale. Tilsvarende gjelder for nærmere krav til tiltakenes utforming og standard, gjennomføringsfasen og vilkår for at kommunen overtar tiltakene til vedlikehold og drift.

6.5. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr. juni 2008.

6.6. Forfall og oppgjør

Kontantbidraget forfaller i sin helhet senest til betaling før vedtak om igangsettingstillatelse for første byggetrinn, så langt tillatelsen gjelder tiltak ut over grunnarbeid. Plikten til å betale kontantbidraget gjelder også om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er gjennomført på forfallstidspunktet.

SiB plikter å sende kopi av søknad om igangsettingstillatelse til Bergen kommune v/Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling, seksjon for eiendomsutvikling og utbyggingsavtaler.

Betaling skjer i henhold til mottatt faktura, sendt på bakgrunn av mottatt kopi av søknad om igangsettingstillatelse.

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

6.7. Gjennomføring

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse skal SiB sende Bergen kommune v/seksjon for eiendomsutvikling og utbyggingsavtaler en fremdriftsplan til orientering.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

BK skal være byggherre for tiltak som beskrevet under punkt 4 i samsvar med plangrunnlaget.

7.2. Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med kravene i reguleringsplanen og utarbeidet kvalitetsprogram/forprosjekt, jf reguleringsbestemmelsen punkt 1.1.2-1.1.3, og tilsvarende krav for de øvrige infrastrukturtiltakene som ligger innenfor de øvrige reguleringsplaner.

Dersom kostnadene på noen av tiltakene overskrider kostnadsanslaget, har BK rett til å justere tiltakets standard tilsvarende, innenfor rammene i reguleringsplanen. BK har også rett til å justere standarden på et annet etterfølgende tiltak som beskrevet i pkt. 4.1 for å dekke inn overskridelsen.

Dersom kostnadene for noen av tiltakene blir mindre enn kostnadsanslaget, har BK rett til å omdisponere overskytende kontantbidrag til andre tiltak som beskrevet i pkt. 4.1.

7.3. Tidspunkt for gjennomføring og ferdigstillelse

7.3.1. Tiltak som skal være opparbeidet før SiB får brukstillatelse/ferdigattest

BK skal opparbeide følgende tiltak innen en nærmere avtalt frist:

- Møllendalsveien på strekningen fra Solheimsgaten fram til kryss Møllendalsbakken. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet, og en 2 m bred gangsone være fysisk reservert for myke trafikanter på strekninger der det i dag mangler fortau.
- Parkeringsplass P1 ved kvartal B.

Manglende oppfyllelse fra kommunens side som skyldes at SiB's byggearbeider hindrer adkomst i avtalt gjennomføringsperiode, innebærer ikke mislighold av denne avtale, jf punkt 11.

7.3.1. Tiltak som skal være opparbeidet før SiB får brukstillatelse/ferdigattest

BK skal opparbeide følgende tiltak innen en nærmere avtalt frist.

- Møllendalsveien på strekningen fra Solheimsgaten fram til kryss Møllendalsbakken. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet, og en 2 m bred gangsone være fysisk reservert for myke trafikanter på strekninger der det i dag mangler fortau.
- Parkeringsplass P1 ved kvartal B.

BK's frist skal fastsettes på grunnlag av SiB's framdriftsplan og skal samsvare med det tidspunkt SiB planlegger å få brukstillatelse/ferdigattest. Dersom SiB's framdrift endres, skal kommunens frist kunne tilpasses tilsvarende.

Den nærmere periode for gjennomføring skal avtales etter en koordinering av SiB's og BK's framdriftsplaner, jf avtalens punkt 8. Hindres BK's adkomst av SiB i den gjennomføringsperiode som er avtalt, skal det settes ny frist basert på hva som er mulig å få til

innenfor de avtaler som kommunen har inngått med sine underleverandører og uten at det medfører ekstra kostnader for kommunen.

Manglende oppfyllelse fra kommunens side som skyldes at SiB's byggearbeider hindrer adkomst i avtalt gjennomføringsperiode, innebærer ikke mislighold av denne avtale, jf punkt 11.

7.3.2. Opparbeiding av øvrige tiltak

BK skal opparbeide nedenforstående tiltak etter hvert som man oppnår finansiering ved innbetalinger fra øvrige utbyggingsavtaler innenfor området for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann.

Rekkefølgen på gjennomføringen vil for en stor del være bundet av de utbyggingsavtaler som BK inngår med øvrige utbyggere/grunneiere, og de rekkefølgebestemmelser som avtalene er inngått på grunnlag av. Ut over dette står BK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal opparbeides, ut fra en vurdering av tiltakenes funksjon, praktiske og økonomiske forhold.

Tiltak innenfor planområdet;

- Veg ved kvartal A
- Gangbro over Møllendalselven i forlengelsen av veg ved kvartal A
- Del av elvepark innenfor planområdet
- Masseutskiftning og opparbeiding av elvebunn
- Etablering av mur/elvekant langs Møllendalselven
- Flomsikringstiltak i Møllendalselven
- Tiltak mot vegtrafikkstøy

Tiltak utenfor planområdet;

- Møllendalsveien øst for elven og Møllendalsbakken
- Friområdet på Grønneviksøren, inkludert strandpromenade og ballplass
- Elveparken opp til fossen/kanalutløpet i Møllendalsbakken
- Allmenning Møllendal øst med trapp mot Store Lungegårdsvann, strandpromenade og miljøprioritert gjennomkjøring
- Elvekant på nordøstsiden av Møllendalselven
- Tverrforbindelser mellom strandpromenaden og Møllendalsveien og mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei

7.4. Vedlikehold

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

8. GJENNOMFØRING

Partene har gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

9. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det senere blir gjort endringer i reguleringsplan R. 6093000 Del av Møllendal Vest på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å reforhandle avtalens punkt 6.2.

10. AVTALENS VARIGHET

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

11. MISLIGHOLD

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.

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

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag i henhold til pkt 6.2. betales rente i henhold til lov av 17. des. 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. Før dette må avtale underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf pbl § 64c, 2. ledd.

14. 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 klima, miljø og byutvikling,
seksjon for eiendomsutvikling og utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen

Med kopi til aktuelle fagetater:

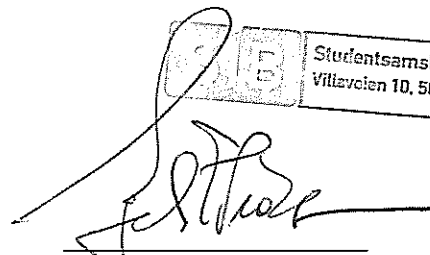
- Studentsamskipnaden i Bergen
v/

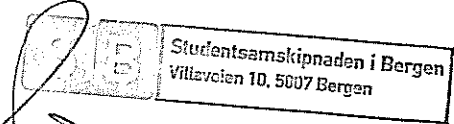
Villav 10
5007 BERGEN

15. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 02.06.2010
Sted/dato

Lisbeth Jacobsen
Bergen Kommune


Studentsamskipnaden i Bergen
v/daglig leder Egil T. Pedersen



Bystyrets fullmakter følger av bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07.

Firmaattest/fullmakt som viser SiB's signatur følger denne avtalen som vedlegg 4.

16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan datert 16.9.2009
2. Reguleringsbestemmelser datert 30.09.2009
3. Kostnadsanslag dat. 22.6.2009
4. Firmaattest/fullmakt som viser SiB's signatur