

Saksnr: 201203597-10
Saksbehandler: ELTO
Delarkiv: ESARK-510

Dato: 2. oktober 2012

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM BERGEN KOMMUNE OG JM NORGE AS INNENFOR REGULERINGSPLANENE DAMSGÅRDSUNDET SØR OG DAMSGÅRDSUNDET NORD

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

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

og

JM Norge AS, organisasjonsnummer, 829 350 122 - heretter betegnet JM.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging på gnr. 158, bnr. 75, 78, 79, 80 og 81 i Damsgårdsveien i samsvar med plangrunnlaget, se avtalens punkt 5. JM er grunneier og hjemmelshaver til gnr. 158, bnr. 75, 78, 79 og 80, og har opsjonsavtale om kjøp av gnr. 158, bnr. 81.

3. AVTALENS FORMÅL OG GEOGRAFISK OMRÅDE

Reguleringsplanene gir grunnlag for en transformasjon av de sjønære arealene i Damsgårdsundet fra industriområde til et urbant sentrumsområde med nye bolig- og næringsbygg. En slik utvikling krever både utbedring av eksisterende infrastruktur og etablering av ny felles infrastruktur som attraktive møteplasser, god kommunikasjon og økt tilgjengelighet langs sjøfronten.

For eiendommer omfattet av avtalen er det i plangrunnlaget vedtatt rekkefølgekrav med krav om opparbeiding av følgende felles infrastrukturtiltak;

- Gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet
- Offentlig plass T1 (Markusplassen)
- Oppgradering av krysset Lotheveien/Michael Krohns gate.

Avtalens formål er å bidra til gjennomføring av disse infrastrukturtiltakene. JM's forpliktelser etter avtalen er å bidra til finansiering av tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til

FK BCL SJP

Bergen kommune ved søknad om igangsettingstillatelse, jf avtalens pkt. 6. Bergen kommune skal være byggherre for opparbeiding av tiltakene, jf pkt. 7.

Avtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på de aktuelle eiendommer fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

4. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 Kap 17 - Utbyggingsavtaler, og Bergen bystyes vedtak i sak 63-07 den 26.03.07 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf plan- og bygningsloven § 17-2.

5. PLANGRUNNLAG OG FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Plangrunnlag

Eiendommen med gnr. 158, bnr. 75 inngår i reguleringsplan Damsgårdsundet sør, plannr. 609 20000, vedtatt 30.5.11, med mindre reguleringsendring i plan P 60920001 vedtatt av Byrådet den 5.6.2012 under sak 1253/12. Eiendommene med gnr. 158, bnr. 79 og 81 tilsvarer felt F 4, og gnr. 158, bnr. 78 og 80 tilsvarer felt F 5-2 innenfor reguleringsplan Damsgårdsundet nord, plannr. 17150000, vedtatt 15.10.07.

I tillegg gjelder Kommunedelplan Puddefjorden – Damsgårdsundet, vedtatt 31.5.2010.

5.2. Forholdet til rekkefølgebestemmelser

For JMs del regnes inngåelse av utbyggingsavtalen og oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen som fullt ut og endelig bidrag til oppfyllelse av følgende rekkefølgebestemmelser;

- Damsgårdsundet sør, plan P 60920001, planbestemmelsenes pkt. 1.2.2. vedrørende gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet, torg T1 og krysset Lotheveien/Michael Krohnsgate.
- Damsgårdsundet nord, planbestemmelsenes pkt. 1.3.1. vedrørende opparbeiding av krysset Lotheveien/Michael Krohns gate og pkt. 1.3.3. vedrørende gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet.

Bergen kommune skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene ved å opparbeide tiltakene, se avtalens punkt 7.

Avtalen erstatter opparbeidingsplikt etter plan- og bygningsloven § 18-1 og § 18-2.

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

JM skal yte et anleggsbidrag på 4,0 mill. kr. til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

6.2. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr. 1. kvartal 2012.

6.3. Forfall og oppgjør

Kontantbidraget forfaller trinnvis, med første delinnbetaling på kr. 1 500 000,- når avtalen er signert av BK. BK sender da faktura for avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall

Resterende kontantbidrag forfaller ved søknad om igangsettingstillatelse for det enkelte byggefelt så langt tillatelse gjelder tiltak ut over grunnarbeid, med følgende fordeling.

Gnr. 158, bnr. 79 og 81	Felt F4	Kr. 1 500 000,-
Gnr. 158, bnr. 78 og 80	Felt F 5-2	Kr. 1 000 000,-

JM skal senest 3 uker før søknad om igangsettingstillatelse for det aktuelle byggefelt sendes inn, orientere BK ved SEU om slik søknad. BK skal deretter innen 12 dager, sende faktura for avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

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

Plikten til å betale kontantbidraget gjelder også om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er gjennomført på forfallstidspunktet.

6.4. Forfall ved eventuelt salg av eiendommer omfattet av avtalen

Kontantbidraget forfaller også til betaling ved salg av gnr. 158, bnr. 78, 79, 80 og 81, med mindre kjøper trer inn i utbyggingsavtalen på vegne av JM. JM skal orientere BK straks bindende salgsavtale er inngått. Dersom kjøper ikke trer inn i utbyggingsavtalen sender BK faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Kontantbidraget forfaller også til betaling dersom det innledes gjeldsforhandling eller åpnes konkurs hos JM.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

Bergen kommune skal være byggherre for tiltakene som beskrevet under punkt 5. i samsvar med plangrunnlaget.

7.2. Tidspunkt for gjennomføring og ferdigstillelse

Ny gang- og sykkelbro er prosjektert og Bergen kommune plikter å starte arbeid med anbudsprosess for entreprise etter at tilgang til arealene er gitt. Vedrørende torg T1 plikter Bergen kommune å starte arbeidet med prosjektering straks denne utbyggingsavtale er inngått.

For begge tiltakene forutsettes det byggestart i 2013 og ferdigstillelse innen 30.6.2016.

Krysset Lotheveien/Michael Krohnsgate skal være ferdig opparbeidet innen 30.6.2016. Bergen kommune starter umiddelbart prosess for erverv av nødvendig grunn, og frist for opparbeiding gjelder med forbehold om at man oppnår minnelige avtaler med aktuelle grunneiere.

7.3. Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med punkt 3.3 i reguleringsplan Damsgårdsundet sør og gjeldende veinormaler og standarder.

7.4. Vedlikehold

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

8. AVTALENS VARIGHET

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

Avtalen bortfaller likevel senest 31.12.2025.

9. SIKKERHETSSTILLELSE

Som sikkerhet for anleggsbidraget er det stilt en påkravs bankgaranti på 3 mill. kr., se **vedlegg 1**.

10. TRANSPORT AV AVTALEN

JM 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.

11. MISLIGHOLD

11.1. Reklamasjon

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

11.2. Erstatning

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

11.3. Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht pkt 6.1. betales rente iht 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 vernetting.

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jf 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, jf pbl § 17-4, 2. ledd.

14. EKSEMPLARER AV AVTALEN

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

15. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

- Bergen Kommune
Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Seksjon for utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen

Med kopi til aktuelle fagetater:

- JM Norge AS
Distriktskontor Bergen
v/ Yngve Fløysand
Pb 178 Laksevåg
5847 Bergen

16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Bankgaranti
2. Firmaattest som viser JMs signatur
3. Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommene

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bs. 14.12.12

Sted/dato


Bergen Kommune



ANDERS T. GUNDERSEN


Magnus Berg

JM Norge AS

Firmaattest som viser JMs signatur følger denne avtalen som **vedlegg 2**.

Bekreftelse av utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommen, eller annet dokument som bekrefter bidragsyters rettigheter i eiendommen følger denne avtale som **vedlegg 3**.