



Fremforhandlet utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og BOB Eiendomsutvikling AS

ELTO

ESARK-510-201120089-23

Hva saken gjelder:

Saken gjelder fremforhandlet utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og BOB Eiendomsutvikling AS om gjennomføring av felles infrastrukturtiltak i Damsgårdsundet.

Avtalen er knyttet til totalt 12 byggefelt innenfor reguleringsplanene Damsgårdsundet sør, plannr. 609 2000, Damsgårdsundet nord, plannr. 1715000 og Damsgårdsveien 99 - Brohodet, plannr. 410200. Reguleringsplanene har bestemmelser om at ny gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet, offentlig plass T1 (Markusplassen) og krysset Lotheveien/Michael Krohnsgate skal være sikret gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdene. Markusplassen og krysset Lotheveien/Michael Krohnsgate er regulert i reguleringsplan Damsgårdsundet sør, mens ny gang- og sykkelbro inngår i reguleringsplan for Marineholmen, plannr. 18250000.

BOB Eiendomsutvikling skal yte et anleggsbidrag på 19,5 mill. kr. til opparbeiding av de tre nevnte infrastrukturtiltakene. Bergen kommune skal være byggherre for opparbeiding av tiltakene, med frist for ferdigstillelse 30.6.2016. Ved inngåelse av utbyggingsavtalen oppfylles rekkefølgekravet om at tiltakene skal være «sikret gjennomført» for eiendommer omfattet av avtalen, og det kan da gis igangsettingstillatelse forutsatt at øvrige vilkår for dette er oppfylt.

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i henhold til plan- og bygningsloven § 17-4, 1. ledd ble kunngjort den 13.12.2009 for ny gang- og sykkelbro, og den 4.3.2012 vedrørende offentlig plass T1 og krysset Lotheveien/Michael Krohnsgate. Fremforhandlet utbyggingsavtale ble lagt ut til offentlig ettersyn den 6.7.2012 med merknadsfrist 15.8.2012. Det er ikke mottatt merknader til avtalen.

Etter utlegging til offentlig ettersyn er det i dialog med BOB Eiendomsutvikling gjort noen mindre korrigeringer i avtalen, slik at avtalen som nå legges fram for godkjenning er datert 9.8.2012. I tillegg til et par rent språklige endringer gjelder dette endring av hvilken eiendom Bergen kommune har fått pant i, som sikkerhet for avtalebeløpet. Endringene er av en slik karakter at det ikke er krav om ny utlegging til offentlig ettersyn.

Utbyggingen er planlagt å skulle skje over tid, og avtalebeløpet forfaller trinnvis til betaling ved første søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt. Delinnbetalingene skal justeres på forfallstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt. Denne indeksen er standard avtalevilkår i de utbyggingsavtaler som Bergen kommune inngår, og skal sikre dekning for økning i utgifter mellom avtaletidspunkt og forfallstidspunkt som følge av prisutviklingen i byggemarkedet.

Foreliggende utbyggingsavtale skiller seg fra øvrige avtaler som er inngått, ved at flere av delinnbetalingene forventes å skje etter at infrastrukturtiltakene er ferdigstilt. I perioden etter ferdigstillelse har kommunen kostnader ved forskuttering av beløpene, og i dette konkrete tilfellet er justering etter konsumprisindeksen vurdert å gi tilstrekkelig dekning for disse kostnadene.

Avtalen er knyttet til totalt 13 eiendommer eid av BOB Eiendomsutvikling eller selskap eid av BOB Eiendomsutvikling, samt av tre øvrige grunneiere som BOB Eiendomsutvikling har avtale om utbygging med.

For eiendommer som BOB Eiendomsutvikling ikke eier, har grunneiere/hjemmelshaver i avtalen forpliktet seg til at de ikke kan la andre enn BOB Eiendomsutvikling står for utbygging av eiendommen uten at ny utbygger trer inn i utbyggingsavtalen. I tillegg er der på alle eiendommer omfattet av avtalen tinglyst urådighetserklæringer om at eiendommene ikke kan selges uten etter samtykke fra Bergen kommune. Ved dette er det sikret at betalingsforpliktelsen gjelder ved en hver framtidig utbygging på de aktuelle eiendommer, også ved eventuelle endringer i eierforhold eller avtaler om utbygging.

Bergen kommune har tidligere inngått utbyggingsavtaler om gjennomføring av felles infrastruktur i Damsgårdsundet med Høyteknologisenteret AS, som har betalt et anleggsbidrag på 7,5 mill kr. Videre er det inngått avtale med Verket Bolig Felt IV AS og Damsgårdsveien 82 AS, som har betalt et anleggsbidrag på 6,5 mill kr. Totalt 15 mill kr. indeksregulert til 2012 kroner. Sistnevnte avtale omfatter også et gatetun innenfor reguleringsplan Damsgårdsundet nord.

I tillegg pågår det sluttforhandlinger om ytterligere en utbyggingsavtale med et anleggsbidrag på 4 mill kr. Sammen med foreliggende avtale vil det da være inngått avtaler for 38,5 mill kr.

Kommunen har i investeringsbudsjettet satt av tilstrekkelig midler som samlet sett vil dekke kommunens andel av kostnadene ved gjennomføring av tiltakene. Når det gjelder ny gang- og sykkelbro, har det vært en forutsetning at den skal finansieres i et samarbeid mellom private utbyggere i området og Bergen kommune. I budsjett rapporten for 2008/økonomiplan 2008-2011 er det forutsatt at kommunens andel vil utgjøre 35 av de totale byggekostnadene som da var stipulert til 70 mill kr. Det vises her også til sak om gjennomføring i Byrådsak 1274/09, der kostnadene ble estimert til 60-70 mill kr. Broen er etter dette detaljprosjektert, og byggekostnadene er i den forbindelse beregnet til 70-80 mill kr.

Midler til etablering av Markusplassen, inkludert grunnervervskostnader, er avsatt med totalt 55 mill kr. Opparbeiding av krysset Lotheveien/Michael Krohns gate er anslått å koste ca 10 mill kr, basert på erfaringstall. Michael Krohns gate har status som fylkesvei, og i Bergensprogrammet er det avsatt 1 mill kr. til prosjektering av krysset. Det legges til grunn at Bergensprogrammet skal bidra ytterligere til finansiering av tiltaket. Byråd for byutvikling, klima og miljø vil innarbeide tiltaket i tilleggsinnstillingen til budsjettet for 2013/økonomiplan 2013-2017. Byråden vil i forbindelse med tilleggsinnstillingen komme nærmere tilbake til kostnadsberegningene for de enkelte tiltak

Byråd for byutvikling, klima og miljø vurderer at målsettingen om privat medfinansiering av gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet er oppnådd i tilstrekkelig grad. Videre at kommunen kan påta seg forpliktelsen om å ferdigstille de tre aktuelle infrastrukturtiltakene innen 30.6.2016, da der er avsatt tilstrekkelig midler i investeringsbudsjettet til kommunens andel av tiltakene.

På denne bakgrunn anbefaler Byråd for byutvikling, klima og miljø at Byrådet godkjenner fremforhandlet utbyggingsavtale med BOB Eiendomsutvikling AS.

Vedtakskompetanse:

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler er ved Bystyrevedtak den 26.3.2007 under sak 63/07 pkt. 2 delegert til byrådet. Jfr. Byrådets fullmakter § 14.

Byråden for byutvikling, klima og miljø innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

1. Byrådet godkjenner utbyggingsavtale med BOB Eiendomsutvikling AS datert 9.8.2012, signert av BOB Eiendomsutvikling den 23.8.2012.
2. Byråd for byutvikling, klima og miljø delegeres myndighet til å signere utbyggingsavtalen på vegne av Bergen kommune.

Dato: 6. september 2012

Filip Rygg
byråd for byutvikling, klima og miljø

Vedlegg:
Utbyggingsavtale dat. 9.8.2012 uten vedlegg

