

Saksnr: 201120089-15
Saksbehandler: ELTO
Delarkiv: ESARK-510

Dato: 9. august 2012

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM BERGEN KOMMUNE OG BOB EIENDOMSUTVIKLING - INNENFOR REGULERINGSPLANENE DAMSGÅRDSUNDET SØR, DAMSGÅRDSUNDET NORD OG DAMSGÅRDSVEIEN 99

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen kommune, org.nr 964 338 531 v/Byrådet - heretter betegnet BK

og

BOB Eiendomsutvikling AS, org. nr. 990 260 826

og

Grunneiere/hjemmelshavere;

- Sjøstjernen Eiendom AS, org. nr. 993 410 527
- Markus plass Eiendom AS, org.nr. 993 410 489
- Lønnetreet Eiendom AS, org. nr. 993 410 381
- DnB Livsforsikring ASA, org. nr. 914 782 007
- Titlestad & Brudeseth AS, org. nr. 912 193 357
- Norsk Sand & Stein Service AS, org. nr. 831 735 082

2. AVTALENS FORMÅL

BOB Eiendomsutviklinger en sentral utbygger i Damsgårdsundet, der det pågår en transformasjon av de sjønære arealene 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 BOB Eiendomsutviklings eiendommer er det i plangrunnlaget stilt rekkefølgekrav med krav om opparbeiding av følgende felles infrastrukturiltak;

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

FR JS h OB

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av disse infrastrukturtiltakene. BOB Eiendomsutviklings forpliktelser etter avtalen er å bidra til tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til Bergen kommune, jf avtalens pkt. 6. Bergen kommune skal være byggherre for opparbeiding av tiltakene, jf pkt. 7. Avtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på eiendommer omfattet av avtalen, fram til partenes forpliktelser er oppfylt.

3. HJEMMEL

Denne avtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 Kap. 17- Utbyggingsavtaler, og Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.3.2007 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf plan- og bygningsloven § 17-2.

4. EIENDOMMER OMFATTET AV AVTALEN, HJEMMELSFORHOLD OG PLANGRUNNLAG

4.1. Damsgårdsundet sør

Reguleringsplan Damsgårdsundet sør, plannr. 609 2000 ble vedtatt 30.5.2011.

Eiendommer omfattet av utbyggingsavtalen innenfor dette planområdet:

Felt	Matrikkel	Hjemmelshaver
F3	158/849	Sjøstjernen Eiendom
F 6 1/2	158/847 og 158/62	DnB Livsforsikring ASA
F 8	158/850	Markusplass Eiendom AS
F 10	158/70	Lønnetreet Eiendom AS
F 11	158/68 og 66	DnB Livsforsikring ASA

4.2. Damsgårdsundet nord

Reguleringsplan Damsgårdsundet nord, plan nr. 17150000 ble vedtatt 15.10.2007.

Eiendommer omfattet av utbyggingsavtalen innenfor dette planområdet:

Felt	Matrikkel	Hjemmelshaver
F 1-1	158/92	Titlestad & Brudeseth AS
	158/91	Titlestad & Brudeseth AS
F 1-2	158/91	Titlestad & Brudeseth AS
	158/89	Norsk Sand & Stein
F 2-1	158/89	Service AS
F 2-2	158/89	

FR JS VB

4.3. Damsgårdsveien 99 – Brohodet

Reguleringsplan Damsgårdsveien 99 -Brohodet, plannr. 410200 ble vedtatt 21.9.2009.

Eiendommer omfattet av utbyggingsavtalen innenfor dette planområdet:

Felt	Matrikkel	Hjemmelshaver
B 1	158/95	BOB Eiendomsutvikling AS
B 2	158/93 158/842	BOB Eiendomsutvikling AS
B 3	158/842 158/93	BOB Eiendomsutvikling AS

4.4. Kommunedelplan Puddefjorden – Damsgårdsundet

For samtlige eiendommer gjelder også Kommunedelplan Puddefjorden – Damsgårdsundet, plannr. 17330000 vedtatt 31.5.10.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

- Damsgårdsundet sør, planbestemmelsenes pkt. 1.2.2. vedrørende torg T1, pkt. 1.2.4. vedrørende krysset Lotheveien/Michael Krohns gate, og pkt. 1.2.5. vedrørende gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet.
- Damsgårdsundet nord, planbestemmelsenes pkt. 1.3.3. vedrørende gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet og pkt. 1.3.1. vedrørende opparbeiding av krysset Lotheveien/Michael Krohns gate.
- Damsgårdsveien 99- Brohodet, planbestemmelsenes pkt. 1.3.4. vedrørende gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet.

Bergen kommune skal være byggherre for opparbeiding av rekkefølgetiltakene, se avtalens punkt 7.

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

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

BOB Eiendomsutvikling skal yte et anleggsbidrag på 19,5 mill kr. til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

6.2. Forfall og oppgjør

Første delinnbetaling på kr. 782 000,- skal foretas straks avtalen er godkjent av Byrådet, på bakgrunn av mottatt faktura fra BK.

Andre delinnbetaling på kr. 1 895 000,- skal foretas innen 31.12.2012, på bakgrunn av mottatt faktura fra BK.

Resterende kontantbidrag forfaller trinnvis ved første ferdigattest/midlertidige brukstillatelse innenfor det enkelte byggefelt, med følgende fordeling og forventet rekkefølge;

Felt	Sum
Damsgårdsundet sør, F10	1 990 000
Damsgårdsundet sør, F6	2 602 000
Damsgårdsundet sør, F3	649 000
Damsgårdsveien 99, B2	896 000
Damsgårdsveien 99, B3	1 360 000
Damsgårdsundet sør, F11	2 317 000
Damsgårdsundet nord, F 1-1	870 000
Damsgårdsundet nord, F 1-2	766 000
Damsgårdsundet nord, F 2-1	378 000
Damsgårdsundet nord, F 2-2	733 000
Damsgårdsundet sør, F 8	4 262 000

BOB Eiendomsutvikling skal senest 3 uker før første anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt sendes inn, orientere BK om slik anmodning. BK sender på denne bakgrunn faktura for delbeløpet, indeksregulert til forfallstidspunktet, med umiddelbart forfall.

Bidraget innbetales til rentebærende konto. Bidraget, rentejustert, tilbakeføres dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke gis.

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

6.3. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Delinnbetalingene skal justeres på forfallstidspunktene etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr. 1. kvartal 2012.

Delinnbetalinger som forfaller etter 30.6.2016 skal fra 1.7.2016 justeres etter SSBs konsumprisindeks.

FR JES
02
h
OTS

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

Etablering av ny gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet og opparbeiding av torg T1 forutsetter at kommunen er gitt tilgang til de nødvendige arealene.

Bergen kommune gjennomfører nå en ekspropriasjonsprosess og vil søke forhåndstiltredelse.

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

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

Krysset Lotheveien/Michael Krohns gate skal være ferdig opparbeidet innen 30.6.2016. Bergen kommune starter umiddelbart prosess for erverv av nødvendig grunn, og frist for opparbeiding gis under 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 tinglyst en pantobligasjon på 19,5 mill. kr. på gnr. 158, bnr. 850, eiet av Markusplass Eiendom AS, med en slik prioritet som kommunen har vurdert som tilstrekkelig, se **vedlegg 1**.

BK plikter å medvirke til nedjustering av pantebeløpet i takt med delinnbetalinger etter pkt. 6.2.

Dersom det ved søknad om igangsetjingstillatelse på gnr. 158, bnr. 850 gjenstår innbetalinger fra andre byggefelt omfattet av avtalen, jf pkt. 6.2., 3. avsnitt, skal der stilles ny sikkerhet enten i form av pantobligasjon i annen eiendom omfattet av avtalen, eller ved en påkravsgaranti.

10. TINGLYSNING AV URÅDIGHETSERKLÆRINGER

Som sikkerhet for at utbyggingsavtalen følger med ved eventuelt salg, har grunneierne av eiendommer omfattet av avtalen signert urådighetserklæringer til gode for BK, se **vedlegg 2**.

Urådighetserklæringene gjelder at de aktuelle eiendommer 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 urådighetserklæringene tinglyst på de aktuelle gnr. og bnr. når avtalen er godkjent av Byrådet, jf pkt. 15.

BK plikter å medvirke til sletting av heftelsene etter hvert som avtaleforpliktelsen knyttet til eiendommen er oppfylt, eller når avtalen i sin helhet er bortfalt i henhold til pkt. 8.

11. TRANSPORT AV AVTALEN

BOB Eiendomsutvikling 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.

12. MISLIGHOLD

12.1. Reklamasjon

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

12.2. 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.

12.3. Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht pkt 5.1. betales rente iht lov av 17. des. 1976 nr. 100.

13. TVIST

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

14. 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 26.03.2007.

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.

15. EKSEMPLARER AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i 2 likelydende originaleksemplar, ett til BOB Eiendomsutvikling og ett til Bergen kommune.

16. 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 eiendomsutvikling og utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen

Med kopi til aktuelle fagetater:

- BOB Eiendomsutvikling AS
v/ Terje Walter Gilje
Pb 7280
5020 BERGEN

17. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Kopi av pantobligasjon
2. Kopi av urådighetserklæringer
3. Firmaattester som viser avtalepartenes signatur
4. Generalfullmakt på vegne av DnB Livsforsikring
5. Utskrifter fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommene



18. PARTENES UNDERSKRIFTER

 23/8-2012
Sted/dato


Bergen Kommune


BOB Eiendomsutvikling AS

Firmaattester som viser BOB Eiendomsutviklings og øvrige avtaleparters signatur følger denne avtalen som **vedlegg 3**.

Generalfullmakt for BOB Eiendomsutvikling på vegne av DnB Livsforsikring AS følger som **vedlegg 4**.

Bekreftelse av utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommene, eller annet dokument som bekrefter avtalepartenes rettigheter i eiendommen følger denne avtale som **vedlegg 5**.

02
FR  

19. BEKREFTELSE FRA GRUNNEIER/HJEMMELSHAVER

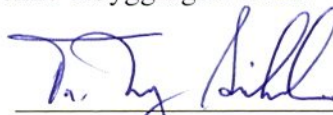
19.1. Sjøstjernen Eiendom AS

Som grunneier og hjemmelshaver av gnr. 158, bnr. 849, erklærer Sjøstjernen Eiendom at denne avtalen er bindende for enhver utbygging av eiendommen fram til BOB Eiendomsutviklings forpliktelser etter avtalen er oppfylt.

Dette innebærer at Sjøstjernen Eiendom ikke kan la andre enn BOB Eiendomsutvikling stå for utbygging av eiendommen uten at ny utbygger trer inn i denne utbyggingsavtalen.

23/8.2012

Sted/dato



Sjøstjernen Eiendom AS

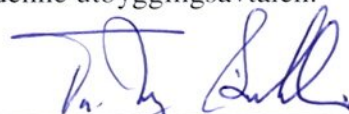
19.2. Markusplass Eiendom AS

Som grunneier og hjemmelshaver av gnr. 158, bnr. 850, erklærer Markusplass Eiendom at denne avtalen er bindende for enhver utbygging på eiendommen fram til BOB Eiendomsutviklings forpliktelser etter avtalen er oppfylt.

Dette innebærer at Markusplass Eiendom ikke kan la andre enn BOB Eiendomsutvikling stå for utbygging av eiendommen uten at ny utbygger trer inn i denne utbyggingsavtalen.

23/8.2012

Sted/dato



Markusplass Eiendom AS

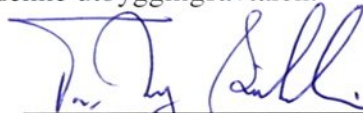
19.3. Lønnetreet Eiendom AS

Som grunneier og hjemmelshaver av gnr. 158, bnr. 70 erklærer Lønnetreet Eiendom at denne avtalen er bindende for enhver utbygging på eiendommen fram til BOB Eiendomsutviklings forpliktelser etter avtalen er oppfylt.

Dette innebærer at Lønnetreet Eiendom ikke kan la andre enn BOB Eiendomsutvikling stå for utbygging av eiendommen uten at ny utbygger trer inn i denne utbyggingsavtalen.

23/8.2012

Sted/dato



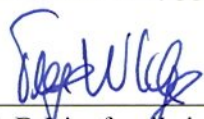
Lønnetreet Eiendom AS

19.4. DnB Livsforsikring AS

Som grunneier og hjemmelshaver av gnr. 158, bnr. 62, 66, 68 og 847 erklærer DnB Livsforsikring ASA at denne avtalen er bindende for enhver utbygging på eiendommen fram til BOB Eiendomsutviklings forpliktelser etter avtalen er oppfylt.

Dette innebærer at DnB Livsforsikring ASA ikke kan la andre enn BOB Eiendomsutvikling stå for utbygging av eiendommen uten at ny utbygger trer inn i denne utbyggingsavtalen.

23/8-2012
Sted/dato

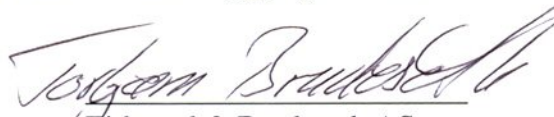

DnB Livsforsikring ASA

19.5. Titlestad & Brudeseth AS

Som grunneier og hjemmelshaver av gnr. 158, bnr. 91 og 92 erklærer Titlestad & Brudeseth AS at denne avtalen er bindende for enhver utbygging på eiendommen fram til BOB Eiendomsutviklings forpliktelser etter avtalen er oppfylt.

Dette innebærer at Titlestad & Brudeseth ikke kan la andre enn BOB Eiendomsutvikling stå for utbygging av eiendommen uten at ny utbygger trer inn i denne utbyggingsavtalen.

Bergen 10/8-2012
Sted/dato

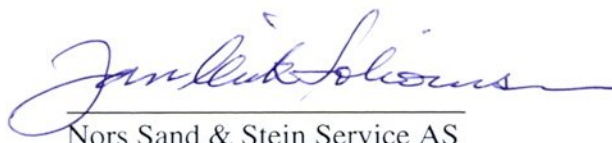

Titlestad & Brudeseth AS

19.6. Norsk Sand & Stein Service AS

Som grunneier og hjemmelshaver av gnr. 158, bnr. 89 erklærer Norsk Sand & Stein Service at denne avtalen er bindende for enhver utbygging på eiendommen fram til BOB Eiendomsutviklings forpliktelser etter avtalen er oppfylt.

Dette innebærer at Norsk Sand & Stein Service ikke kan la andre enn BOB Eiendomsutvikling stå for utbygging av eiendommen uten at ny utbygger trer inn i denne utbyggingsavtalen.

Bergen 20/8-2012
Sted/dato


Norsk Sand & Stein Service AS
