

## **Utbyggingsavtale**

Gjelder kommunedelplan P17330000 Puddefjorden – Damsgårdssundet  
vedtatt i Bergen bystyre 31.05.10, og  
Reguleringsplan P 4040100 Årstad. Gnr 158 Bnr 87, 90, 158,160, 162 (Strandlien)vedtatt  
24.02.03.

I tilknytning til

Reguleringsplan P 17150000 Damsgårdssundet Nord vedtatt 15.10.07,  
pågående vesentlig reguleringsendring av Strandlien-planen felt II og III, samt  
Reguleringsplan P 18250000 Marineholmen vedtatt 27.04.09.

### **1) Parter og fullmakter**

- a) Utbyggingsavtalen inngås mellom partene
  - i) Bergen kommune, org.nr. 964338531 (BK)
  - ii) Damsgårdsveien 82 AS, org.nr. 936233406 (Utbygger og Grunneier)
  - iii) Verket Bolig Felt IV AS, org.nr 995222310 (Utbygger)

### **2) Fullmakter**

- a) Bergen kommune representeres i avtalen av byrådet. Byrådets fullmakt fremgår av bystyrets prinsippsak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07.

### **3) Forutsetninger**

- a) De private parter binding til avtalen ved signering forutsetter at byrådet vedtar ekspropriasjon av de aktuelle areal (gnr. 158, bnr. 72, 71 og 846), alternativt fremskaffer tilgang til arealene på annen måte.

### **4) Formål**

- a) Bergen Kommune og flere utbyggere har i mange år arbeidet med transformasjon og utvikling av de sjønære arealene i Damsgårdssundet. Den planlagte bolig- og næringsbebyggelsen skal bidra til en positiv utvikling av nye og eksisterende boligområder på Løvestakksiden, ved at den tilrettelegger for attraktive områder langs sjøen, sikrer god grønnstruktur, god kommunikasjon og økt tilgjengelighet til de sjønære områdene bl.a gjennom oppføring av ny gangbro over Damsgårdssundet, offentlig plass hvor gangbroen ilandføres, strandpromenade langs sundet samt øvrige plassdannelser og friområder.
- b) Foreliggende utbyggingsavtale skal bidra til realisering av følgende tiltak: Gangbro over Damsgårdssundet, samt Offentlig almenning på gnr/bnr 158/86 og 88.

*L.I.*

## **5) Avtalens geografiske område**

- a) Tiltakene som skal gjennomføres etter avtalen er regulert i Reguleringsplan for Marineholmen, samt i Reguleringsplan for Damsgårdssundet Nord.
- b) Eiendommene som omfattes av Utbyggers planer for utbygging og som inngår i utbyggingsavtalen er felt II, III og IV i reguleringsplan for Strandlien, nærmere bestemt:
  - i) Gnr 158, bnr 87, som omfatter nylig gjennomført sammenføyning av bnr 160 og bnr 162 sammen med bnr 87. Hjemmelshaver er Damsgårdsveien 82 AS. Det er opplyst at bnr 87 vil bli omsøkt delt i flere bruksnumre innen kort tid.

## **6) Avtalens saklige område**

- a) Avtalen gjelder plikter og rettigheter for partene i forbindelse med gjennomføring av tiltakene ny gangbro over Damsgårdssundet og offentlig almenning på gnr/bnr 158/86 og 88,
- b) dette knyttet opp mot gjennomføringen av bolig- og næringsarealene for øvrig innenfor Reguleringsplan for Strandlien, felt II, III og IV.
- c) Avtalen gjelder enhver fremtidig utbygging på eiendommene nevnt i pkt. 5 b, og løper til alle partenes forpliktelser etter avtalen er oppfylt.

## **7) Forholdet til rekkefølgebestemmelser**

- a) Anleggsbidrag etter denne utbyggingsavtale regnes som endelig bidrag fra utbygger ihht:
  - i) rekkefølgekrav i forslag til kommunedelplan for Puddefjorden – Damsgårdssundet, bestemmelse § 4, vedrørende "Ny gangbro over Puddefjorden".
  - ii) vedtatt rekkefølgekrav i Reguleringsplan for Strandlien § 3.3 vedrørende "Boliger og delansvar for opparbeidelse av tilstøtende offentlig allmenning regulert, 17. nov. 1959".
- b) De nevnte rekkefølgebestemmelser anses oppfylt når denne utbyggingsavtale er signert av begge parter.

## **8) Utbyggers plikter etter utbyggingsavtalen**

- a) Anleggsbidrag
  - i) Utbygger skal yte anleggsbidrag på 6,5 milliloner kroner til opparbeidelse av offentlige tiltak i Damsgårdssundet. Bidraget gjelder tiltakene som nevnt i avtalens pkt. 4 b).

- ii) Anleggsbidraget ytes i to trinn, som første og andre kontantbidrag, hver på 3,25 millioner kroner.
  - iii) Første kontantbidrag har forfall ved kontraktsinngåelse, dokumentasjon på betalt beløp medbringes i kontraktsmøte som BK v/SEU innkaller til.
- b) Forfall andre kontantbidrag - indeksjustering
- i) Andre kontantbidrag har forfall 1 uke etter mottatt igangsettingstillatelse (evt. 1 uke etter første del-igangsettingstillatelse) for felt II eller felt III (det av disse felt hvor det søkes om igangsetting først). Andre kontantbidrag justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for "veg i dagen", tabell 05134, med utgangspunkt i 2. kvartal 2010, eller senere statistikk som avløser denne.
- c) Sikkerhetsstillelse
- i) Ved søknad om igangsettingstillatelse (første del-søknad) for felt II og/eller for felt III skal andre kontantbidrag sikres ved at det stilles bankgaranti (selvskyldnerkausjon) overfor BK v/SEU. Samtidig informeres BK v/SEU ved at det innsendes kopi av søknad om igangsetting – dette for at SEU skal være informert om tidspunkt for inntreden av utbyggers plikter ihht forfall og oppgjør av andre kontantbidrag.
  - ii) Bankgarantien skal stilles fra en bank eller annen norsk godkjent finansinstitusjon. Garantibeløpet skal tilsvare 3,25 millioner kroner, indeksjustert på sikkerhetsstillestidspunktet, tillagt 10 %.
- d) Utbygger kan velge å foreta oppgjør av indeksregulert kontantbidrag på et tidligere tidspunkt enn denne avtale forutsetter.
- e) Plikten til å betale kontantbidrag etter denne avtale gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

#### **9) Kommunens plikter etter utbyggingsavtalen**

- a) Kommunen påtar seg byggherreansvar for gangbroen over Damsgårdssundet og for Offentlig almenning på gnr/bnr 158/86 og 88.
- b) Kommunen forskutterer Utbyggers bidrag til gjennomføring i den grad Utbygger ikke allerede har erlagt sitt bidrag på tidspunkt for gjennomføring.
- c) Kommunen starter gjennomføring av gangbroen så snart kommunen har fått tilgang til de nødvendige arealer på Damsgårdssiden.
- d) Kommunen starter gjennomføringen av den offentlige almenningen på tidspunkt ved inngåelse av denne kontrakt, og forplikter seg til at almenningen skal være ferdig opparbeidet innen 31.12.2012.

- e) Kommunen tar risikoen for at forutsatt utbygging ikke skjer og at Utbyggers betalingsplikt etter avtalen derfor ikke utløses.

#### **10) Grunneiers plikter etter utbyggingsavtalen**

- a) Det vises her til nærmere bestemmelser i utbyggingsavtalens pkt. 13, 14 og 15, samt til pkt. 6 c.

#### **11) Mislighold**

- a) Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.
- b) Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.
- c) Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.
- d) Ved for sen innbetaling av kontantbidrag ihht forfall, betales rente iht. lov av 17. des. 1976 nr. 100.

#### **12) Tvist**

- a) Enhver tvist mellom partene som springer ut av utbyggingsavtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, blir tvisten avgjort ved de ordinære domstoler. Ved ordinær rettergang skal søksmål anlegges ved den lokale tingrett.

#### **13) Transport av avtalen**

- a) Utbyggingsavtalen kan transporteres, men er betinget av BK's skriftlige samtykke. BK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.
- b) BK er kjent med at boligdelen av felt IV i Reguleringsplan P 17150000 Damsgårdssundet Nord (vedtatt 15.10.07) er overdratt til Grunneiers søsterselskap Verket Bolig Felt IV AS (org.nr. 995 222 310) og at Verket Bolig Felt IV AS derfor vil dekke en forholdsmessig andel av anleggsbidraget beskrevet i punkt 8, a), iii).
- c) For Utbygger og Grunneier: Som transport regnes også en eller flere overdragelser av til sammen minst 50 % av aksjene i Damsgårdsveien 82 AS og i Verket Bolig felt IV AS. Det samme gjelder endring av selskapsform.
- d) Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende flertall (alminnelig flertall) i selskapet. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnotert selskap.

#### **14) Overdragelse av eiendom/ Tinglysning av urådighet**

- a) Grunneier kan ikke overdra eiendommer nevnt i avtalen pkt. 4 b) uten samtykke fra Bergen kommune. Samtykke kan kun nektes på saklig grunnlag. Bergen kommune plikter å samtykke til eventuell overdragelse av eiendommer til ny eier dersom grunneiers forpliktelser etter utbyggingsavtalen samtidig transporteres til ny eier som på den måten trer inn i utbyggingsavtalen på like vilkår.
- b) Grunneier skal la tinglyse en urådighetserklæring til fordel for Bergen kommune på de bruksnummer som refererer seg til felt II og III i reguleringsplan for Strandlien. Grunneier skal besørge slik tinglysing igangsatt før utbyggingsavtalen underskrives av Bergen kommune ved at dokumentasjon på innsendt begjæring om tinglysning medtas i kontraktsmøtet jfr. pkt. 8 iii). Dersom urådighet tinglyses før nevnte tomt til felt IV er fradelt som eget bruksnummer, plikter BK å samtykke til sletting av urådighet fra tomt til felt IV så snart nevnte tomt er tinglyst fradelt med eget bnr.
- c) BK vil bidra til sletting av urådigheten så snart oppgjør er mottatt for andre kontantbidrag, og for øvrig bidra til smidige løsninger dersom det skulle være behov for samtykke i tiden før urådigheten kan slettes, herunder samtykke til deling og seksjonering samt tinglysning av pant til finansiering av utvikling/utbygging av eiendommen.

#### **15) Grunneiers valg av utbygger for eiendommer innenfor utbyggingsavtalen**

- a) Grunneier kan ikke la andre enn utbygger som er part i denne avtale bygge ut eiendommer, uten at ny utbygger trer inn i utbyggers forpliktelser etter utbyggingsavtalen. BK skal godkjenne nytt valg av utbygger ihht. utbyggingsavtalen, før endringen gjøres gjeldende. Godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag.

#### **16) Vedtak av kompetent myndighet**

- a) Avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet. Sak om godkjenning vil forelegges byrådet etter at utbyggingsavtalen er underskrevet av utbygger og saken har vært utlagt til offentlig ettersyn jfr. pbl. § 64c, 2. ledd.

#### **17) Meddelelser og korrespondanse**

- a) Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til avtalen skal være skriftlig og sendes til følgende mottakere:

Bergen kommune  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Seksjon for eiendomsutvikling og utbyggingsavtaler (SEU)  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Damsgårdsveien 82 AS  
c/o Profier AS  
v/Gaute Henriksen  
Postboks 485  
1373 Asker

Verket Bolig felt IV AS  
c/o Profier AS  
v/Gaute Henriksen  
Postboks 485  
1373 Asker

#### 18) Vedlegg til avtalen

1. Dokumentasjon på at første kontantbidrag er innbetalt
2. Dokumentasjon på innsendt krav om tinglysning av urådighet
3. Firmaattest Damsgårdsveien 82 AS og Verket Bolig felt IV AS

#### 19) Partenes underskrifter

Sted/dato: Asker 22.06.2010  
[Signature]

Damsgårdsveien 82 AS

Sted/dato: Asker 22.06.2010  
[Signature]

Verket Bolig Felt IV AS

Sted/dato: Bergen 06.10.2010  
Lisbeth Larsen  
Bergen kommune