

BERGEN KOMMUNE

Byrådsleders avdeling

Saknr	1060-16
Emnekode	510
Arkivsak	201107097

Til Byrådsavdeling for byutvikling

Bergenhuis, Sandviken. Fremforhandlet utbyggingsavtale mellom Sandviksboder 78 AS, Lemkuhl Utvikling AS, Elsesro Brygge AS, Sandviken Eiendom AS og Bergen kommune

Byrådet behandlet saken i møtet 180216 sak 1060-16 og fattet følgende vedtak:

1. Byrådet godkjenner utbyggingsavtalen datert 10.12.2015 med Sandviksboder 78 AS, Lemkuhl Utvikling AS, Elsesro Brygge AS og Sandviken Eiendom AS.
2. Byråd for byutvikling delegeres myndighet for å signere avtalen på vegne av Bergen kommune.

Byrådsleders avdeling, 18. februar 2016

Ann Kristin Solsand

Saksnr: 201107097-124
Saksbehandler: ELTO
Delarkiv: ESARK-510

Dato: 10.12.2015

Utbyggingsavtale som erstatter tidligere signert utbyggingsavtale dat. 18.9.2014



BERGEN KOMMUNE

**UTBYGGINGSAVTALE MELLOM BERGEN KOMMUNE,
SANDVIKSODER 78 AS, LEMKUHLL UTVIKLING AS, ELSERØ
BRYGGE AS OG SANDVIKEN EIENDOM AS**

Three handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be of different individuals.

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

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

og

- Sandviksboder 78 AS, organisasjonsnummer 915 248 004 - heretter betegnet SB. Eier av gnr. 168, bnr. 377 og gnr. 168, bnr. 379.
- Lemkuhl Utvikling AS, organisasjonsnummer 915 638 325 - heretter betegnet LU. Eier av gnr. 168, bnr. 373, gnr. 168, bnr. 374, gnr. 168, bnr. 2062, gnr. 168, bnr. 1944.
- Elsesro Brygge AS, organisasjonsnummer 911 768 577, eier av gnr 168, bnr 91, heretter betegnet "Elsesro"
- Sandviken Eiendom AS, organisasjonsnummer 962 959 873 - heretter betegnet SE. Eier av gnr. 168, bnr. 75, gnr. 168, bnr. 76, gnr. 168, bnr. 78.

De fire private parter betegnes heretter samlet som "Utbyggerne".

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av felles infrastrukturtiltak i reguleringsplan P 60390000, Sandviksbodene 78c-80, vedtatt av Bergen bystyre den 28.6.2011, se plankart og reguleringsbestemmelser som vedlegg 1 og 2, samt tilsvarende rekkefølgekrav som senere reguleringsplaner måtte bli undergitt for de andre Utbyggernes eiendommer.

3. BAKGRUNN OG FORMÅL

Reguleringsplan for Sandviksbodene 78c-80, eiet av SB, legger til rette for rehabilitering og nybygg av ca 17 000 m² BRA. 2. gangsbehandling av reguleringsplan for Elsesros eiendom pågår, og SE og LU arbeider med planforslag for sine eiendommer. Utbyggingspotensialet her vurderes å være henholdsvis 10 000 m² BRA, 11-17 000 m² BRA og 32 000 m² BRA. Det samlede utbyggingspotensial er således ca 70 000 m² BRA. For de ikke-godkjente reguleringsplaner vil utbyggingspotensialet være gjenstand for endringer når de konkrete planer detaljeres og fremlegges for godkjenning.

Reguleringsplanen for Sandviksbodene 78c-80 omfatter også Gjensidigekrysset og tilstøtende del av Sandviksveien, samt Sandviksveien og Måseskjærsveien ut til SB's eiendommer. Reguleringsplanen stiller krav om utbedring/ombygging av Gjensidigekrysset og Sandviksveien med tilhørende fortau og torg på begge sider fra Gjensidigekrysset fram til krysset ved Måseskjærsveien, jf. pkt. 5 nedenfor.

Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre en koordinert og helhetlig opparbeidelse av disse felles infrastrukturtiltakene ved at avtalen avklarer finansiering og kostnadsfordeling mellom

utbyggerne, byggherreansvar, nærmere prosedyre for avklaring av tekniske krav samt ansvar for etterfølgende drift og vedlikehold.

Gjensidigekrysset og tilstøtende del av Sandviksveien er fylkeskommunal vei, mens Sandviksveien fra Gjensidigekrysset fram til krysset ved Måseskjærveien er kommunal vei. Utbyggingsavtalen gjelder begge veiltakene, men for fylkeskommunal vei skal det inngås særskilt realiseringsavtale med Statens vegvesen.

Avtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på Utbyggernes eiendommer nevnt i pkt. 1, fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

4. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, kapittel 17 om utbyggingsavtaler og Bergen bystyres 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. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Reguleringsplan P 60390000 stiller i § 1.2.2. følgende vilkår;

"For det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak, iht pbl § 93 innenfor feltene K/I/L 1,2 og 3, skal følgende være opparbeidet;

- 1. Utbedring/ombygging av Gjensidigekrysset iht. godkjent detaljplan/geometriplan.*
- 2. Sandviksveien med tilhørende fortau og torg fram til krysset ved Måseskjærveien.*

Alternativt kan tiltakene være sikret opparbeidet for det gis igangsettingstillatelse, men de må da være opparbeidet for det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor feltene K/I/L 1 og 2. For tiltak nr. 2 er det tilstrekkelig at Sandviksveien og fortauet langs vestsiden er opparbeidet for det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Tilsvarende rekkefølgekrav vil oppstilles for reguleringsplaner til de andre Utbyggernes eiendommer.

Ved inngåelse av denne utbyggingsavtale, oppfylles disse rekkefølgebestemmelsenes vilkår for igangsettingstillatelse. Det vises her til reguleringsbestemmelsenes punkt 1.2 der begrepet sikret gjennomført er definert slik;

"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."

Ved opparbeiding av tiltakene oppfylles rekkefølgebestemmelsenes vilkår for ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

6. KOSTNADSRAMME

Det er utarbeidet kostnadskalkyler for tiltakene både av SB og LU. Med utgangspunkt i de to kalkylene, og som grunnlag for fordeling av kostnader, ansvar for forskuttering og risiko for eventuelle kostnadsoverskridelser, er Utbyggerne enige om å legge til grunn følgende kostnadsramme;

a) Gjensidigekrysset	6 mill. kr.
b) Sandviksveien, inkl. fortau fram til krysset ved Måseskjærveien	4 mill. kr.
c) Torg ved Reperbanen	4 mill. kr.
Totalt	14 mill. kr.

Tiltakene skal opparbeides med kvaliteter iht. en god sentrumsstandard tilpasset de historiske omgivelsene. Utgangspunktet er kostnadsrammene for de respektive tiltakene slik de er angitt i avtalen. Dette innebærer at ingen av partene skal redusere standarden eller kvaliteten på de respektive tiltakene så lenge kostnaden med tiltaket ligger innenfor den forutsatte kostnadsrammen for det aktuelle tiltaket. Videre skal partene være positive til forslag om hvordan man best kan utnytte og få mest igjen for investeringene som gjøres, så vel over som under kostnadsrammene. Hva angår standardavklaring vises det også til avtalens pkt. 7.4.1, 7.4.2 og 7.5

7. UTBYGGERNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Fordelingsnøkler, forskuttering og risiko for økte kostnader

7.1.1. Sandviksboder 78

SB og Elsesro dekker kostnadene med opparbeiding av tiltak a) og b)

25 % av kostnadene for tiltakene a) og b), oppad begrenset til 2,5 mill. kr., utgjør forskuttering av bidrag fra SE, jf. pkt. 7.1.3.

50 % av kostnadene for den del av disse tiltakene (a og b) som overstiger 6 mill. kr., oppad begrenset til 2 mill. kr., utgjør forskuttering av bidrag fra LU, jf. pkt. 7.1.2.

Eventuelle kostnader ut over kostnadsrammen på 10 mill. kr. for tiltak a) og b) dekkes i sin helhet av SB og Elsesro.

7.1.2. Lemkuhl Utvikling

LU dekker kostnadene med opparbeiding av tiltak c).

25 % av kostnadene for dette tiltaket, oppad begrenset til 1 mill. kr., utgjør forskuttering av bidrag fra SE, jf. pkt. 7.1.3.

Eventuelle kostnader ut over kostnadsrammen på 4 mill. kr. for tiltak c) dekkes i sin helhet av LU.

LU skal også dekke 50 % av kostnadene for den del av tiltak a) og b) som overstiger 6 mill. kr., dog oppad begrenset til 2 mill. kr. jf. pkt. 7.1.1 ovenfor.

7.1.3. Sandviken Eiendom

SE skal dekke 25 % av kostnadene for opparbeiding av tiltak a) og b), oppad begrenset til 2,5 mill. kr., jf. pkt. 7.1.1 ovenfor.

SE skal også dekke 25 % av kostnadene for opparbeiding av tiltak c), oppad begrenset til 1 mill. kr., jf. pkt. 7.1.2 ovenfor.

7.1.4. Forholdet mellom SB og Elsesro

SB og Elsesro står som felles ansvarlig for de plikter som følger med utbyggingen av tiltak a) og b), og skal hver betale 50 % av deres felles andel av kostnadene for disse tiltakene.

Den av disse to partene som først søker om igangsettingstillatelse for første byggetrinn for en eller flere av sine eiendommer, skal være byggherre iht. pkt. 7.4. nedenfor, og ha kontakten med BK og senere motta Kontantbidrag iht. denne avtale. Byggherren skal gjennomføre og bekoste utbyggingen av tiltak a) og b) i samråd med den annen part (SB/Elsesro).

Den av de to partene som ikke er byggherre, skal honorere den utførende part (byggherren) fortløpende for 50 % av kostnadene som legges ut, og vil få tilbakebetalt den samme andelen av Kontantbidragene når disse mottas.

7.2. Beregning av kontantbidraget fra LU og SE

Den konkrete beregning av de kontantbidrag som LU og SE skal dekke til SB og Elsesro, ("Kontantbidragene") skal skje når tiltakene er ferdigstilt og sluttoppgjør med entreprenører er gjennomført.

SB og LU skal innen 1 måned etter sluttoppgjør med entreprenør sende krav med nødvendig dokumentasjon til BK, med kopi til de øvrige Utbyggerne. På denne bakgrunn skal BK utarbeide og sende faktura for aktuelle Kontantbidrag, inkludert indeksregulering fra beregningstidspunktet til forfallstidspunktet.

Kostnadsrammen i pkt. 6. og fordelingsnøklerne/forskutterte beløp i pkt. 7.1. skal indeksreguleres til beregningstidspunktet i samsvar med SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr. 1. kvartal 2012.

Ban 11
2020 AH

7.3. Forfall og oppgjør

7.3.1. Lemkuhl Utvikling

LU skal betale eventuelt Kontantbidrag til BK innen 1 måned fra mottatt faktura.

7.3.2. Sandviken Eiendom

7.3.2.1. Forfall ved igangsettingstillatelse

SE skal betale sitt Kontantbidrag til BK før det søkes om igangsettingstillatelse for første byggetrinn for en eller flere av SE sine eiendommer omfattet av denne avtalen.

SE skal senest 3 uker før innsending av søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn, orientere BK ved EU om slik søknad. BK utarbeider og sender på denne bakgrunn faktura, inkludert indeksregulering fra beregningstidspunktet til forfallstidspunktet, med umiddelbart forfall.

7.3.2.2. Forfall ved salg eller gjeldsforhandling/konkurs

Kontantbidraget forfaller også til betaling ved salg av gnr. 168, bnr. 75, 76, og 78 enkeltvis eller samlet.

SE skal orientere BK straks bindende salgssavtale er inngått, og BK sender faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Ved samlet salg av de tre eiendommene kan BK alternativt samtykke i at ny eier trer inn i utbyggingsavtalen på vegne av SE.

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

7.4. Byggherreansvar

Den av SB eller Elsesro som søker om igangsettingstillatelse først, skal være byggherre for opparbeiding av tiltak a) og b), jfr. pkt. 7.1.4 ovenfor.

LU skal være byggherre for opparbeiding av tiltak c).

7.4.1. SB/Elsesro og tiltak a) og b)

SB/Elsesro skal sørge for detaljplan/geometriplan for Gjensidigekrysset, jf. planbestemmelsen pkt. 1.2.3, samt detaljerte tekniske vegplaner, jf. planbestemmelsen pkt. 1.1.2 som skal godkjennes av BK.

SB/Elsesro skal også sørge for nødvendig søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven og annet relevant regelverk.



Nærmere krav til standard og utforming for tiltak b) skal fastsettes i en egen realiseringsavtale med BK som tillegg til denne avtale. Realiseringsavtalen skal også regulere gjennomføringsfasen, vilkår for at BK kan overta tiltakene for vedlikehold og drift, reklamasjonsregler og erstatningsansvar med mer.

Vedrørende tiltak a) skal slik avtale inngås med Statens vegvesen.

7.4.2. LU og tiltak c)

LU skal sørge for plan for torget i samsvar med planbestemmelsenes pkt. 1.1.4 og 3.1.1., som skal godkjennes av BK.

LU skal også sørge for nødvendig søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven og annet relevant regelverk.

Nærmere krav til standard og utforming skal fastsettes i en egen realiseringsavtale med BK som tillegg til denne avtale. Realiseringsavtalen skal også regulere gjennomføringsfasen, reklamasjonsregler og erstatningsansvar med mer.

Under forutsetning av at LU sin plan for torget godkjennes av BK, og partene kommer til enighet om en realiseringsavtale, skal torget være opparbeidet senest 3 måneder etter at tiltak a) og b) er ferdigstilt. Denne fristen forlenges tilsvarende så fremt årsaken til eventuelle forsinkelser er knyttet til den offentlige saksbehandlingen av nødvendige søknader/tillatelser.

7.5. Koordinering av tiltak a) og b) mot tiltak c)

SB / Elsesro skal sende LU en framdriftsplan for opparbeiding av tiltak a) og b) innen 3 måneder fra denne avtale er godkjent av Byrådet. LU skal deretter holdes løpende orientert om eventuelle endringer i framdriftsplanen.

SB/Elsesro og LU har gjensidig plikt til å koordinere hverandres framdriftsplaner og byggearbeider slik at detaljplaner for de ulike veier/trafikkareal blir avstemt slik at endelige veigeometrier blir optimalisert. Dette gjelder også mht tiltak utenfor planområdet, men som influerer på gjennomføringen av tiltak a), b) og c), som skjerming av Reperbanekvartalet mot Sandviksveien i øst og opparbeidelse av plassen foran Mesterhuset.

8. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1. BKs rolle

BKs rolle i denne avtalen er å påse at SB/Elsesro og LU oppfyller sine forpliktelser etter avtalen som byggherrer, samt stå som innkrever av Kontantbidrag fra LU og SE.

Ba
Jest

8.2. Beregne kontantbidrag

BK skal stå for beregningen, innkrevingen og utbetalingen av Kontantbidragene, jf. pkt. 7.1.1 til 7.1.3 og 7.2.

8.3. Motta Kontantbidrag

BK skal sende faktura og motta eventuelt Kontantbidrag fra LU etter pkt. 7.3.1., og deretter utbetale dette til SB/Elsesro så snart som praktisk mulig.

BK skal sende faktura og motta Kontantbidrag fra SE etter pkt. 7.3.2., og deretter utbetale dette til SB/Elsesro og LU så snart som praktisk mulig.

8.4. Oppfølging ved eventuelt mislighold

BK er ansvarlig for oppfølging ved eventuell forsinket betaling fra LU og SE, og skal besørge tvangsinndrivelse ved eventuell manglende betaling.

9. ANSVAR FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

BK skal uten vederlag overta Sandviksveien med tilhørende fortau på vestsiden for drift og vedlikehold i henhold til kommunal standard og budsjett.

Overtakelsesforretning skal gjennomføres innen 3 måneder etter at det enkelte tiltak er ferdigstilt.

Torget skal driftes og vedlikeholdes av LU i samsvar med avtale med BK om bruk og forvaltning av arealet inntatt som vedlegg 3 til denne avtalen.

10. REFORHANDLING

Dersom det blir vedtatt endringer av reguleringsplan P 60390000 på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, har partene rett til å reforhandle avtalens punkt 7.1.

Vesentlige endringer i rekkefølgekrav med hensyn til art og omfang, vil etter omstendighetene kunne utgjøre endringer av vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger.

Vesentlighetsvurderingen skal ses i forhold til avtalens økonomiske forutsetninger samlet sett, og ikke i forhold til den enkelte endring isolert.

Ban
AST AH

11. AVTALENS VARIGHET

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

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2025.

12. SIKKERHETSSTILLELSE

LU har som sikkerhet for kontantbidraget tinglyst en pantobligasjon på gnr. 168, bnr. 2016 og 2017, med en slik prioritet som kommunen har vurdert som tilstrekkelig. Se vedlegg 4 til denne avtale.

SE har som sikkerhet for kontantbidraget tinglyst en pantobligasjon på gnr. 168, bnr. 75, med en slik prioritet som kommunen har vurdert som tilstrekkelig. Se vedlegg 5 til denne avtale.

13. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggerne 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.

14. MISLIGHOLD

14.1. Reklamasjon

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

14.2. Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan en annen 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.

14.3. Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht pkt. 7.4. betales rente iht lov av 17. des. 1976 nr. 100.

15. TVIST

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



16. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler ligger til Byrådet, jf bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07.

17. EKSEMPLARER AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i ett originaleksemplar, som oppbevares av BK.

18. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

- Bergen Kommune
Etat for utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen
- Sandviksboder 78 AS
v/ Jan Helge Olsen
Hegrenesveien 42
5042 Bergen
- Elsesro Brygge AS
v/ Sjur Hanserud
c/o Profier AS
Postboks 485
1373 Asker
- Sandviken Eiendom AS
v/Bjørn Aasen
Sandviksveien 110
5035 Bergen
- Lemkuhl Utvikling AS
v/ Jan Helge Olsen
Hegrenesveien 42
5035 Bergen

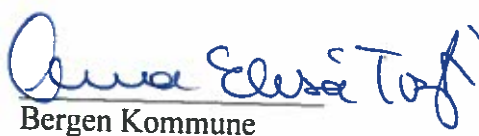


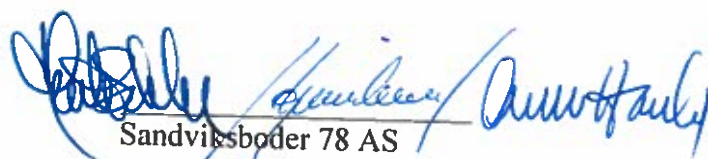
19. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringskart for P 60390000, Sandviksbodene 78c-80
2. Reguleringsbestemmelser for P 60390000, Sandviksbodene 78c-80
3. Avtale om bruk og forvaltning av torgareal
4. Pantobligasjon for Rolf Olsen Sandviken AS, nå Lemkuhl Utvikling
5. Pantobligasjon for Sandviken Eiendom AS
6. Firmaattester som viser Utbyggernes signatur
7. Signeringsfullmakter
8. Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommene

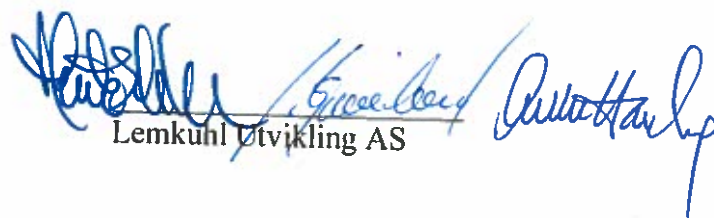
20. PARTENES UNDERSKRIFTER

BERGEN 17/12 2015
Sted/dato


Bergen Kommune


Sandviksboder 78 AS


Sandviken Eiendom AS


Lemkuhl Utvikling AS


Elsesro Brygge AS

Firmaattester og fullmakter som viser Utbyggernes signatur følger som vedlegg 6 og 7.

Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdene til eiendommene følger som vedlegg 8.