



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR INNDALSVEIEN 5 - 7

Utbygger: JM Norge AS

Saksnr: 2014 34397
Saksbehandler: Ståle Øvrebø

Plannr. 19200000
Gnr/bnr 159/457 m.fl.

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/ Byrådet – heretter kalt BK,

og

JM Norge AS, organisasjonsnummer 829 350 122, utbygger av gnr 159 bnr 457 m.fl, heretter kalt Utbygger.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr 159, bnr 453 – 462, jfr. reguleringsplan for Inndalsveien, planid 19200000. De aktuelle bruksnummer omfattes også av områdeplan for Mindemyren, planid 61140000.

3. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.03.2007 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jfr plbl § 17-2.

4. FORMÅL

Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av infrastrukturtiltak i og utenfor planområdet, jfr pkt 2 og 5.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbyggingsavtalen oppfyller de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Inndalsveien som gjelder felles infrastrukturtiltak, jfr plan nr 19200000, vedtatt av Bergen bystyre den 20.05.2014, planbestemmelsene pkt 3.2.2 og pkt 3.2.2.1. Nærmere bestemt tiltak regulert til offentlig formål i områdeplan for Mindemyren, plan nr 61140000. Rekkefølgekrav der tiltak må være opparbeidet eller sikret opparbeidet, anses oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom utbygger/grunneier har inngått avtale med Bergen kommune og andre offentlige parter.

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

JM Norge AS skal yte et anleggsbidrag på **kr 9 250 000,-** (ni millioner tohundreogfemtusen) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Anleggsbidraget ytes som et kontantbidrag.

Ved betaling av anleggsbidraget er Utbyggers plikter etter denne avtale oppfylt og rekkefølgekrav er oppfylt, slik at Utbygger kan gis igangsettingstillatelse for byggeprosjektet.

6.2. Kostnadsgrunnlag

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadskalkyler for vegtiltak og felles infrastruktur, som omhandlet under pkt 5. Kostnadene er beregnet ut fra et samlet utbyggingspotensial i områdeplanen på 550 000 kvm, og en kvm-pris for utbygging på kr 1816,-, jfr. byrådssak 58/14. Omsøkte BRA (– parkeringsareal under bakken) = 6032 kvm (7077 kvm – 1045 kvm). $1816 \cdot 6032 = 10\,954\,000$.

Utbygger bekoster prosjektering og byggeledelse av mur mot Jernbaneverkets område i nord og mot Inndalsveien.

Utbygger får et samlet fradrag for avståelse av areal til fortau/sykkelvei, forholdsmessig fradrag i utgifter til VA- anlegg, overbygget areal og utgifter mur mot nord og øst. Totalt fradrag = kr 1 704 000,-.

Betalingspliktig anleggsbidrag blir dermed kr 9 250 000,-.

6.3. Grunnerverv

Bergen kommune erverver et areal på ca. 346 m²:

- Gbnr. 159/453: ca. 182 m²
- Gbnr. 159/454: ca. 7 m²
- Gbnr. 159/455: ca. 157 m²

Arealet er avsatt til fremtidig fortau/sykkelvei, se vedlagte grunnervervskart. Arealet verdsettes til kr 560 000,-.

Arealet tiltres senest 30.06.2017.

Oppmåling, tinglysing etc., foretas av kommunen. Bergen kommune gis fullmakt til å rekvirere kart- og delingsforretning over arealene som skal erverves. Bergen kommune tar alle kostnader og alt det formelle arbeidet med å gjennomføre hjemmelsoverføringen.

6.3. Regulering av anleggsbidraget – byggekostnadsindeks

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr november 2013.

6.4. Forfall og oppgjør

6.4.1. Forfall

Hele anleggsbidraget forfaller til betaling når Byrådet har godkjent avtalen. BK sender umiddelbart etter byrådets godkjenning faktura for avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall. Anleggsbidraget må betales før byråden signerer avtalen på vegne av kommunen. Uansett må anleggsbidraget være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for første byggetrinn over bakkenivå, jfr bestemmelsene i reguleringsplan for Inndalsveien (planid 19200000) pkt 3.2.2 og 3.2.2.1.

6.4.2. Forfall ved salg eller konkurs

Hele anleggsbidraget forfaller ved salg/overføring av hjemmel til Utbyggers eiendommer som angitt i punkt 2, med mindre ny eier kan tiltre utbyggingsavtalen med kommunens skriftlige samtykke etter punkt 9 nedenfor. Utbygger plikter å informere kommunen om eventuelt salg. Anleggsbidraget forfaller også dersom Utbygger tas under konkursbehandling, jf konkursloven § 60.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Opparbeidelse

BK vil påse opparbeidelse av rekkefølgekravene i områdeplanen for Mindemyren etterhvert som de kan finansieres ved innbetalinger fra øvrige utbyggingsavtaler innenfor områdeplanområdet og av offentlige midler.

7.2. Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med krav i områdeplanen for Mindemyren, planid 61140000.

7.3 Opparbeiding av tiltak

For rekkefølgetiltakene er kravet i reguleringsplanen at disse må være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, jf pkt 5. Disse tiltakene skal opparbeides etterhvert som de kan finansieres ved innbetalinger fra øvrige utbyggingsavtaler innenfor områdeplan Mindemyren. Gjennomføringen av tiltak vil for en stor del være styrt av rekkefølgen på utbyggingen i området. Ut over dette står BK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal opparbeides, ut fra en vurdering av tiltakenes funksjon, samt praktiske og økonomiske forhold.

8. AVTALENS VARIGHET

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på de aktuelle gårds- og

bruksnummer, jfr avtalens pkt 2, fram til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 01.07.2025.

9. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK. BK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

10. MISLIGHOLD

10.1. Reklamasjon

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

10.2. 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.

10.3. Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens punkt 6 .1 betales rente iht lov av 17. desember 1976 nr. 100.

11. TVIST

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

12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet og undertegnet av byråden, jfr. 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, jfr. plbl. § 17-4, 2. ledd.

13. EKSEMPLAR AV AVTALEN

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

14. 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

- JM Norge AS
Postboks 178 Laksevåg
5847 Bergen

15. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan
2. Reguleringsbestemmelser
3. Firmaattest som viser signatur
4. Dokumentasjon på eierforhold (bekreftede grunnboksutskrifter)
5. Grunnervervskart

16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 23/9/15

Sted/dato


Bergen Kommune v/
Henning Warloe

Sted/dato


JM Norge AS v/Martin Asp (pr.pr.)