



Laksevåg, Lyderhornslie. Fremforhandlet utbyggingsavtale mellom JM Norge og Bergen kommune, etter anleggsbidragsmodellen.

MBOL ESARK-510-201418300-31

Hva saken gjelder:

Saken gjelder framforhandlet utbyggingsavtale mellom JM Norge AS og Bergen kommune, datert 12.12.2014.

Utbyggingsavtalen knytter seg til utbygging innenfor reguleringsplan Lyderhornslie sør, gnr. 123 bnr. 3 mfl., plan nr. 1863 0000, vedtatt av Bergen bystyret den 22.10.2012 og med mindre endringer i plan nr. 1863 0001, vedtatt 30.9.2014.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 17- 4, 2. ledd har avtalen vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 1.2.2015 til 4.3.2015. Det er ikke mottatt merknader til avtalen.

Utbyggingsavtalen knytter seg til finansiering og opparbeiding av adkomstvei, vann- og avløpsledninger, som oppfyllelse av rekkefølgekrav, for utbygging av byggeområde B1 og felt B4 og B5.

JM Norge og NCC skal oppføre henholdsvis ca. 170 og 70 boenheter i aktuelle reguleringsområde. Det er inngått underliggende avtale mellom JM Norge AS og NCC om fordelingen av kostnadene ved tiltakene omfattet av utbyggingsavtalen.

Foreliggende utbyggingsavtale er den første utbyggingsavtalen som er fremforhandlet etter den såkalte anleggsbidragsmodellen, med det formål at kommunens avgiftsposisjon knyttet til merverdiavgift skal komme utbygger til gode.

JM Norge forplikter seg til å betale kostnadene ved tiltakene i form av et anleggsbidrag til Bergen kommune. Anleggsbidraget skal omfatte kommunens kostnader ved opparbeiding av tiltakene, men i den grad kommunen har rett til fradrag eller kompensasjon for inngående merverdiavgift, omfatter anleggsbidraget kommunens kostnader eksklusivt merverdiavgift, se avtalens pkt. 6.1. Som sikkerhet for de økonomiske forpliktelsene kommunen påtar seg, skal JM stille en påkravs bankgaranti på 25 mill kr. Garantibeløpet skal endres før kommunen inngår avtale med valgt entreprenør og skal da tilsvare entrepriseavtalens beløp, eksklusivt merverdiavgift, med tillegg på 20 % for eventuelle tillegg.

Bergen kommune skal være byggherre for tiltakene, men hvor JM Norge AS, etter avtalens pkt. 6.6, skal utføre deler av byggherreoppgavene på vegne av kommunen. Omfanget av disse pliktene er regulert i en tilleggsavtale til utbyggingsavtalen, se vedlegg 2.

Tilleggsavtalen er ikke en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kap. 17, og avtalen vil bli inngått av fagetaten i etterkant av Byrådets godkjenning av utbyggingsavtalen. Koblingen mellom avtalene er regulert i utbyggingsavtalens pkt. 8.1., som fastsetter at utbyggingsavtalen ikke trer i kraft før tilleggsavtalen er signert begge parter.

Avtaler etter anleggsbidragsmodellen skiller seg fra øvrige utbyggingsavtaler ved at utbygger skal utføre en stor del av byggherreoppgavene på vegne av kommunen, og eger seg av den grunn for prosjekter

knyttet til opparbeiding av infrastruktur knyttet til utbyggingstiltak der det ikke er behov for at kommunen tar en koordinerende rolle over tid

Fagetatens vurdering er at avtaler etter anleggsbidragsmodellen vil være positivt for prosjektenes økonomi, noe som vil kunne påvirke omfanget av nye byggeprosjekt i samsvar med ønsket byutvikling. Selv om utbygger skal betale kommunens administrative kostnader, vil denne typen avtaler likevel binde opp ressurser. Dette tilsier at infrastrukturtiltakene bør ha et visst økonomisk omfang og utløse et visst antall nye boenheter for at avtaler etter anleggsbidragsmodellen er hensiktsmessig. Infrastrukturtiltakene omfattet av foreliggende avtale utløser bygging av ca. 240 nye boenheter, noe som klart kan forsvares i forhold til ressursbruk.

Byråd for byutvikling, klima og miljø anbefaler at byrådet godkjenner framforhandlet utbyggingsavtale med JM Norge As, datert 12.12.2014.

Vedtakskompetanse:

I henhold til bystyresak 294/13, byrådets fullmakter, § 18.1, har byrådet fullmakt til å inngå utbyggingsavtale, ref. bystyresak 63/07.

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

1. Byrådet godkjenner framforhandlet utbyggingsavtale dat. 12.12.2014, signert JM Norge AS den 16.1.2015, med den endring av bankgaranti må foreligge før utbyggingsavtalen trer i kraft, jfr. avtalens pkt. 8.1.
2. Byråd for byutvikling, klima og miljø delegeres fullmakt til å signere utbyggingsavtalen når vilkårene for ikrafttredelse er oppfylt, jfr. avtalens pkt. 8.1.

Dato: 14. april 2015

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Henning Warloe

byråd for byutvikling, klima og miljø

Vedlegg: Fagetatens notat datert 5.3.2015 med følgende vedlegg:

1. Utbyggingsavtale dat. 12.12.2014
2. Vedlegg 1, 2, 4, 5 og 6 til utbyggingsavtalen