



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR SKIFTINGSHAUGEN, SANDSLI

Utbygger: Sandsli Boligutvikling AS

*Lu A
Suu*

Saksnr: 2013 32719
Saksbehandler: Ståle Øvrebø
Plannr 62210000
Gnr116 bnr 159 m.fl.

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/ Byrådet – heretter kalt BK,

og

Sandsli Boligutvikling AS, organisasjonsnummer 996 878 171, utbygger av gnr 116 bnr 159, Sandsliåsen, heretter kalt Utbygger.

og

Statens vegvesen, Region Vest, Bergen kontorsted, organisasjonsnummer 974 740 621.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE, MV

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr 116, bnr 159, i reguleringsplan for Skiftingshaugen, plannr 62210000. Avtalen, hva gjelder anleggsbidrag, jfr punkt 6.1 nedenfor, gjelder også fremtidig utbygging på gnr 116 bnr 228 knyttet til fremtidig regulering og rekkefølgekrav.

Utbygger er 100 % eier av både Skiftingshaugen Eiendom AS, org nr 978 676 812, som er hjemmelshaver til gnr 116, bnr 159 og Sandsliparken 1 AS, org nr 890 937 292, som er hjemmelshaver til gnr 116, bnr 228.

3. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyes 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 planområdet. Utbyggers forpliktelser etter avtalen er å bidra til tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til BK, jfr avtalens pkt 6. BK og Statens vegvesen skal være byggherre for tiltakene, jfr pkt 7.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbyggingsavtalen oppfyller de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som gjelder felles infrastrukturtiltak. Dette gjelder følgende tiltak, jfr bestemmelsene:

- 1.3.1 Før igangsettingstillatelse gis til utbygging utover 100 boenheter skal kryssløsning Sandsliåsen/Sandslivegen være gjennomført eller sikret gjennomført.
- 1.3.2 Før igangsettingstillatelse gis til utbygging utover 100 boenheter skal opparbeiding av dobbeltsidig fortau langs med Sandsliåsen og frem til krysset Sandsliåsen/Sandslivegen være gjennomført eller sikret gjennomført.
- 1.3.3 Før igangsettingstillatelse gis til utbygging utover 100 boenheter skal toplanskryss i Sandlikrysset på Flyplassvegen være gjennomført eller sikret gjennomført.
- 1.3.4. For tiltak anses rekkefølgekravet som oppfylt (tiltak sikret gjennomført) dersom utbygger/grunneier har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune og/eller forpliktende avtale med Statens vegvesen/Hordaland fylkeskommune om gjennomføring av tiltakene.

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et totalt anleggsbidrag på kr 14 818 000 (14,818 mill kr) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Bidraget fremkommer ved å legge til grunn reguleringsplanens godkjente utnyttelsesgrad (31 000 m²) multiplisert med gjeldende kvm-pris kr 478,-.

På bakgrunn av at 100 enheter er unntatt fra rekkefølgekravet i reguleringsplan plannr 62210000, gjelder dette anleggsbidraget også som endelig avtalt anleggsbidrag for tilstøtende tomt, gnr 116 bnr 228. Kravene hva gjelder toplanskryss på Flyplassveien, kryssløsning Sandsliåsen/Sandsliveien og opparbeiding av dobbeltsidig fortau langs med Sandsliåsen frem til krysset Sandsliåsen/Sandslivegen anses dermed endelig oppfylt for begge de aktuelle eiendommene. Dette legger ingen føringer for planarbeidet og fremtidig utnyttingsgrad på gnr 116 bnr 228. I den grad utnyttelsen på begge tomtene (hensyntatt at de første 100 enheter etter reguleringsplan plannr 62210000 ikke skal tas med i beregningen) vil overstige 31 000 m² skal Utbygger betale tilsvarende for overstigende m², i henhold til egen fremtidig utbyggingsavtale for gnr 116 bnr 228.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

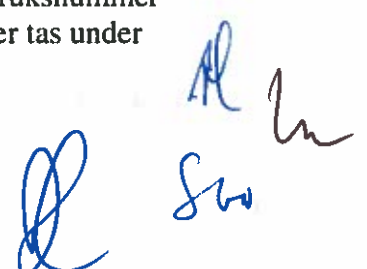
6.2. Kostnadsgrunnlag

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadskalkyler for vegtiltak og felles grønn infrastruktur, som omhandlet under pkt 5. Tiltakene har en samlet ramme på NOK 136.000.000, se vedlegg 4.

6.3. Forfall og oppgjør

Kravet forfaller når Statens vegvesen krever betaling i anleggsperioden etter hvert som de har behov for likvide midler. Utbygger skal betale i henhold til Statens vegvesens rekvisisjonsplan, med første innbetaling tidligst 01.07.2016. Anleggsbidraget forfaller likevel senest og i sin helhet den 31.12.2020.

Anleggsbidraget forfaller også ved salg/overføring av hjemmel til de nevnte bruksnummer under pkt 1 (dvs salg av prosjektene til annen utbygger), eller dersom Utbygger tas under



konkursbehandling, jf. konkursloven § 60, med mindre ny eier av eiendommene kan tiltre utbyggingsavtalen med kommunens skriftlige samtykke etter punkt 9 nedenfor. Utbygger plikter å opplyse BK v/ seksjon for utbyggingsavtaler om et eventuelt salg.

6.4. Sikkerhetsstillelse

Hele anleggsbidraget skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Det stilles sikkerhet for et beløp tilsvarende det som fremgår av punkt 6.1 ovenfor (kr 14,818 mill kr).

Etter samråd med Statens vegvesen sikres kontantbeløpet ved at det stilles en vanlig selvskyldner bankgaranti for det avtalte beløp.

Bankgarantien skal være mottatt hos BK v/Seksjon for utbyggingsavtaler før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Garantien følger utbyggingsavtalen som vedlegg 6.

Når Utbygger har betalt kontantbidrag iht betalingsplan reduseres sikkerhetsstillelsen straks tilsvarende det innbetalte beløpet.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

BK er byggherre for opparbeiding av fortau i Sandsliåsen, jfr pkt 5 ovenfor. Statens vegvesen er byggherre for Sandslikrysset og kryss Sandslivegen/Sandsliåsen.

7.2. Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med krav i reguleringsplan.

7.3. Tidspunkt for ferdigstillelse

Ferdigstillelse er ikke et vilkår for at utbygger kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

7.4. Disponering av anleggsbidraget

Er det overskytende midler etter at alle tiltak beskrevet i pkt 5 er gjennomført, evt noen av tiltakene ikke kommer til utførelse pga endrede planer, skal utbyggerne tilbakebetales en relativ andel av dette, tilsvarende utbyggenes relative andel av det totale avtalebeløp for utbyggingsavtaler innenfor området.

8. AVTALENS VARIGHET

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på gnr 116, bnr 159 og bnr 228, frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 01.01.2025.

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, 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 3 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

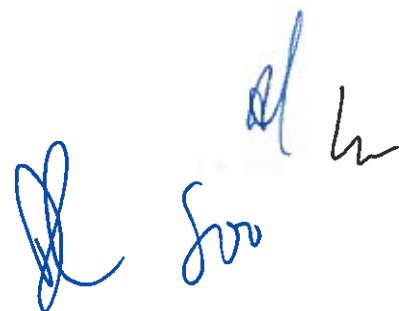
14. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

Sandsli Boligutvikling AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Statens vegvesen, Region vest
Bergen kontorsted
Spelhaugen 12
5147 Fyllingsdalen




15. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan
2. Reguleringsbestemmelser
3. Firmaattest som viser signatur
4. Fordeling av kostnader
5. Dokumentasjon på eierforhold
6. Bankgaranti



16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 5/5/15
Sted/dato




Henning Warloe
Bergen Kommune

BERGEN 24.9.2014
Sted/dato

Dag Jarle Aksnes og
Stein Olaf Onarheim,
Sandslø Boligutvikling AS

Bergen 24/9-14
Sted/dato



Arild Hegrenæs
Statens vegvesen, pva
Hordaland fylkeskommune