

Saksnr: 200720658-278
Saksbehandler: ELTO
Delarkiv: ESARK-5120

Plannr. 1941 00 00
Gnr/Bnr 163/14
Dato 21.11.2012

Denne avtalen erstatter avtale dat. 31.5.2012 signert av Statsbygg den 20.6.2012 med forbehold.

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/Byrådet - heretter betegnet BK.

og

Statsbygg, organisasjonsnummer 971278374, utbygger av gnr. 163, bnr. 14, Møllendalsveien 61 - heretter betegnet SB.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr. 163, bnr. 14, felt O1 i samsvar med reguleringsplan Møllendal øst, plannr. 19410000 (Reguleringsplanen) vedtatt 31.5.2010, se plankart og reguleringsbestemmelser som vedlegg 1 og 2.

3. AVTALENS FORMÅL

Bergen kommune ser nødvendigheten av å inneha en aktiv rolle for å sikre en koordinert og helhetlig opparbeidelse av felles teknisk og grønn infrastruktur innenfor området for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann, ved å tilby utbyggingsavtaler til grunneiere/utbyggere i området.

Gjennom denne utbyggingsavtale påtar Bergen kommune seg ansvar for å opparbeide felles teknisk og grønn infrastruktur i samsvar med plankart og rekkefølgebestemmelser. SBs forpliktelse etter avtalen er å bidra til finansiering av tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til Bergen kommune. Ved begge parter oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, oppfylles alle rekkefølgekravene som er satt som vilkår for igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Avtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på eiendommen gnr. 163, bnr. 14, fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

4. PLANGRUNNLAG OG HJEMMEL

4.1. Plangrunnlag

Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre del, vedtatt den 22.1.2007, gir overordnede mål og rammer for arealbruk og byutvikling i Møllendalsområdet. Området har en sjelden kombinasjon av sentrumsnærhet og arealpotensial som gir store muligheter for videreutvikling til et urbant område med gode kvaliteter og blandede funksjoner.

Med grunnlag i kommunedelplanen har Bergen bystyre den 31.5.2010 vedtatt offentlig utarbeidet reguleringsplan "Møllendal Øst". Forslag til offentlig reguleringsplan "Møllendal Vest" var til offentlig ettersyn høsten 2011 og forventes vedtatt høsten 2012. Reguleringsplan for Møllendalsbakken Næringspark ble vedtatt av bystyret den 23.1.2012. Samlet har planområdene en størrelse på ca 70 dekar.

4.2. Infrastrukturtiltak

En transformasjon fra å være byens bakgård med aktiviteter på transport- og industrisektoren til et urbant sentrumsområde med et vesentlig innslag av boliger, krever utbedring av teknisk infrastruktur og etablering av ny felles grønnstruktur. Når det gjelder sammenheng og kvalitet i byrom og fellesområder, er hovedgrepet i kommunedelplanen økt bruk av arealene langs sjøfronten og Møllendalselva, og sammenheng med den allerede etablerte gang- og sykkeltrasé og park langs nordøstsiden av vannet. Reguleringsplanene for Møllendalsområdet baserer seg på kommunedelplanen, og omfatter eller vil omfatte følgende infrastrukturtiltak;

- Opprustning av Møllendalsveien og Møllendalsbakken, inkludert fortau og sykkeltrasé.
- Offentlig plass mot Store Lungegårdsvann nord for Møllendalsveien og miljøtilpasset veg over Møllendalsveien i forlengelse av plassen.
- Strandpromenade
- Rydding og opprustning av Møllendalselva og etablering av elvepark
- Grøntområde, inkludert strand på Grønneviksøren.

For å sikre gjennomføring av disse tiltakene inneholder reguleringsplanene rekkefølgebestemmelser med krav om at det aktuelle tiltak må være opparbeidet eller sikret opparbeidet, enten før igangsettestillatelse eller før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

4.3. Hjemmel

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 Kap. 17 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

SB vil ved innbetaling av kontantbidrag i samsvar med avtalens punkt 6, oppfylle rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanens punkt 1.3 og 1.4, for gnr.163, bnr. 14, felt O1, vedrørende bestemmelsenes 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."

Der rekkefølgebestemmelsene stiller krav om at tiltaket må være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, er SBs bidrag til oppfyllelse av bestemmelsene innbetaling av kontantbidrag i samsvar med avtalens punkt 6. Bergen kommune skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene ved å opparbeide tiltakene, se avtalens punkt 7.

Avtalen erstatter opparbeidingsplikt etter plan- og bygningsloven § 18-1.

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

SB skal yte et anleggsbidrag på 21,44 mill kr. til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5.

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 200,9 mill. kr., se oversikt dat. 14.2.2012 som vedlegg 3.

6.3. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr. 3. kvartal 2011.

6.4. Forfall og oppgjør

Kontantbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for første byggetrinn, så langt IG- tillatelse gjelder tiltak ut over riving av eksisterende bygningsmasse og grunnarbeid. Plikten til å betale kontantbidraget gjelder også om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er gjennomført på forfallstidspunktet.

SB skal senest 3 uker før søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn sendes inn, orientere BK ved SEU om slik søknad. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Bidraget innbetales til rentebærende konto. Bidraget, rentejustert, tilbakeføres dersom søknad om igangsettingstillatelse gis avslag.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

Bergen kommune skal være byggherre for tiltakene som beskrevet under punkt 5. i samsvar med plangrunnlaget.

7.2. Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med kravene i reguleringsplanens § 6 og utarbeidet kvalitetsprogram/forprosjekt, jf reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.1.4 til 1.1.7. og tilsvarende krav for de infrastrukturtiltak som ligger innenfor de øvrige reguleringsplaner.

Dersom kostnadene på noen av tiltakene overskrider kostnadsanslaget, har BK rett til å justere tiltakets standard tilsvarende, innenfor rammene i reguleringsplanen. BK har innenfor rammene i reguleringsplanen også rett til å justere standarden på et annet etterfølgende tiltak som beskrevet i pkt. 5. for å dekke inn overskridelsen.

7.3. Disponering av anleggsbidraget

Dersom kostnadene for noen av tiltakene blir mindre enn kostnadsanslaget, skal BK omdisponere overskytende kontantbidrag til andre tiltak som følger av øvrige rekkefølgekrav som denne avtalen omfatter, jf pkt. 5.

Er der overskytende midler etter at alle tiltak beskrevet i pkt. 5 er gjennomført, skal SB tilbakebetales en relativ andel av dette, tilsvarende SBs relative andel av det totale avtalebeløp fra utbyggingsavtaler innenfor området for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann, søndre del,

7.4. Tidspunkt for gjennomføring og ferdigstillelse

7.4.1. Tiltak som skal være opparbeidet i hht rekkefølgebestemmelsene, for at Statsbygg kan få brukstillatelse/ferdigattest

BK skal opparbeide følgende tiltak før SB kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest;

- Møllendalsveien, på strekningen fra Solheimsgaten fram til planområdet, og videre fram til miljøtilpasset veg, TK2. På strekningen fra Solheimsgaten fram til planområdet kan det midlertidig aksepteres at det i stedet opparbeides en 2 meter bred gangsone på strekninger der det i dag mangler fortau.

- Miljøtilpasset veg, TK2.
- Offentlig plass, TT1
- Trafikksikringstiltak ved kryss mellom Fløenstien og Møllendalsveien
- Enveisregulere Kalfarvegen mellom Møllendalsveien og Kalvedalsveien
- Gang-/sykkelvei innenfor TK4

Nærmere frist for BK skal fastsettes i en tilleggsavtale til denne avtale, som skal inngås før SB søker om igangsettingstillatelse. Fristen skal fastsettes med utgangspunkt i SBs og BKs framdriftsplaner, og kan senest settes til 2 uker før SBs planlagte tidspunkt for anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Tilleggsavtalen skal også omfatte nærmere detaljering av begge parter plikt til koordinering av framdriftsplaner og arbeid i byggeperioden, og varslingsfrister ved eventuelle forsinkelser. Hindres BK's framdrift av SB i den gjennomføringsperiode som er avtalt, har BK krav på fristforlengelse. Ny frist skal settes ut fra hva som er mulig å få til innenfor de entrepriseavtaler kommunen har inngått.

7.4.2. Opparbeiding av øvrige tiltak

For rekkefølgetiltak ut over tiltak nevnt i pkt. 7.3.1, er kravet i reguleringsplanen at tiltakene må være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, jf pkt. 5. Disse tiltakene skal BK opparbeide etter hvert som man oppnår finansiering ved innbetalinger fra øvrige utbyggingsavtaler innenfor området for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann, søndre del, se for øvrig reguleringsbestemmelsene pkt. 1.3 og 1.4 i vedlegg 2.

Fordi de ulike byggeområdene har ulike krav til tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene, vil gjennomføring av øvrige tiltak for en stor del være styrt av rekkefølgen på utbyggingen i området. Ut over dette står Bergen kommune fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal opparbeides, ut fra en vurdering av tiltakenes funksjon, praktiske og økonomiske forhold.

7.5. Vedlikehold

BK vil drifte og vedlikeholde de ferdige tiltakene i henhold til kommunal standard og budsjett.

8. GJENNOMFØRING

Partene har gjensidig plikt til å informere om eventuelle endringer i egen framdriftsplan, og til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

9. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det senere blir vedtatt endringer av Reguleringsplanen på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å reforhandle avtalens punkt 6.

En vesentlig reduksjon eller økning av utbyggingsvolum for den aktuelle eiendom eller vesentlige endringer i rekkefølgekrav med hensyn til art og omfang, vil etter omstendighetene kunne utgjøre endringer av vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger.

Ovennevnte vesentlighetsvurdering må ses i forhold til denne avtale samlet sett og ikke betydningen av endringen isolert sett.

10. AVTALENS VARIGHET

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

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2034.

11. TINGLYSNING AV URÅDIGHETSERKLÆRING

Som sikkerhet for at utbyggingsavtalen følger med ved eventuelt salg av eiendommen, har SB signert en urådighetserklæring til gode for BK, se vedlegg 4. Urådighetserklæringen gjelder at eiendommen ikke skal kunne overdras uten etter samtykke fra BK. Samtykke skal gis dersom kjøper trer inn i grunneiers forpliktelser etter avtalen.

BK er gitt fullmakt til å begjære urådighetserklæringen tinglyst på gnr. 163, bnr. 14 når avtalen er godkjent av Byrådet, jf pkt. 15.

BK plikter å medvirke til sletting av heftelsen når SB har oppfylt sine plikter etter avtalen, eller når avtalen i sin helhet er bortfalt i henhold til pkt. 10.

12. TRANSPORT AV AVTALEN

SB 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.

Som transport regnes også en eller flere overdragelser av til sammen minimum 50 % av aksjene, selskapsandeler eller eierinteresser hos bidragsyter. Det samme gjelder avhendelse av et mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (flertall) i selskapet. Det samme gjelder endring av selskapsform.

13. MISLIGHOLD

13.1. Reklamasjon

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

13.2. 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.

13.3. Forsinket betaling.

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht. pkt 6.1. betales rente iht. lov av 17. des. 1976 nr. 100.

14. TVIST

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

15. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jf 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, jf pbl § 17-4, 2. ledd.

16. EKSEMPLARER AV AVTALEN

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

17. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

- Bergen Kommune
Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Seksjon for eiendomsutvikling og utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen

Med kopi til aktuelle fagetater

- Statsbygg
Pb 8106 Dep.
0032 Oslo

18. VEDLEGG TIL AVTALEN

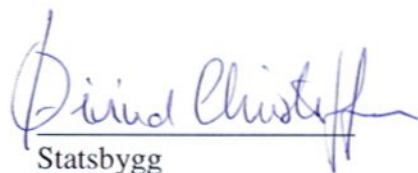
1. Reguleringsplan 19410000, plankart datert 28. januar 2010.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 28. januar 2010.
3. Kostnadskalkyle dat. 14.2.2012
4. Kopi av urådighetserklæring dat. 15.6.2012
5. Firmaattest som viser Statsbyggs signatur
6. Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommen

19. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo 13/12-12

Sted/dato


Bergen Kommune


Statsbygg

Firmaattest som viser SBs signatur følger denne avtalen som **vedlegg 5**.

Bekreftelse av utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommen, eller annet dokument som bekrefter bidragsyters rettigheter i eiendommen følger denne avtale som **vedlegg 6**