

Saksnr: 200720658-280
Saksbehandler: ELTO
Delarkiv: ESARK-5120

Plannr. 1941 00 00
Gnr/Bnr 163/602
Dato 21.11.2012

Denne avtalen erstatter avtale dat. 12.6.2012 signert av Tara Holding 13.6.2012 med forbehold.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM BERGEN KOMMUNE OG TARA HOLDING AS INNENFOR REGULERINGSPLAN MØLLENDAL ØST - P. 1941.00.00

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

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

og

Tara Holding AS, organisasjonsnummer 912 955 648, utbygger av gnr. 163, bnr. 602, Møllendalsveien- heretter betegnet TH.

2. GEOGRAFISKE OMRÅDE – HJEMMELSFORHOLD

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr. 163, bnr. 602, se kart som vedlegg 1.

Hjemmelshaver til gnr. 163, bnr. 602 er pr. i dag BK, men det er inngått makeskifteavtale mellom BK og TH der gnr. 163, bnr. 602 skal overdras TH, jf Byrådssak 1042/10.

Overtakelse av areal etter makeskifteavtalen er knyttet til det tidspunkt en av partene skal starte utbygging/opparbeiding av det areal som skal overtas.

Eiendommen tilsvare felt B2 i reguleringsplan Møllendal øst, plannr. 19410000 (Reguleringsplanen) vedtatt 31.5.2010, se plankart og reguleringsbestemmelser som vedlegg 2 og 3.

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.

FR E.T.

Gjennom denne utbyggingsavtale påtar Bergen kommune seg ansvar for å opparbeide felles teknisk og grønn infrastruktur i samsvar med plankart og rekkefølgebestemmelser. THs 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. 602, fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

4. PLANGRUNNLAG OG HJEMMEL

4.1. Plangrunnlag

Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre del, vedtatt 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 blandede kvaliteter og 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. Infrastrukturelt tiltak

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 følgende infrastrukturelt tiltak;

- 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 igangsettingstillatelse 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 26.3.2007 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf plan- og bygningsloven § 17-2.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

TH vil ved innbetaling av kontantbidrag i samsvar med avtalens punkt 6, oppfylle rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanens punkt 1.3 og 1.4, for gnr.163, bnr. 602, felt B2, 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 THs 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 og § 18-2.

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

TH skal yte et anleggsbidrag på 11,64 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 4

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

6.4.1. Forfall ved søknad om igangsettingstillatelse

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

TH skal senest 3 uker før søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn sendes inn, orientere BK ved SEU om slik søknad. BK skal deretter innen 12 dager sende faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering etter SSBs sist publiserte indeks, med umiddelbart forfall.

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

6.4.2. Forfall ved eventuelt salg av eiendommen

Kontantbidraget forfaller også til betaling ved salg av gnr. 163, bnr. 602, med mindre kjøper trer inn i utbyggingsavtalen på vegne av TH. TH skal orientere BK straks bindende salgsavtale er inngått, og dersom kjøper ikke trer inn i utbyggingsavtalen sender BK faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

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

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 også blant annet rett til å justere standarden på et annet etterfølgende tiltak som beskrevet i pkt. 5. for å dekke inn overskridelsen.

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

7.3. Tidspunkt for gjennomføring og ferdigstillelse

7.3.1. Tiltak som skal være opparbeidet før TH får brukstillatelse/ferdigattest

BK skal opparbeide følgende tiltak før TH får 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.
- Offentlig plass, TT1
- TK4
- Gangveg TG3 fram til Møllendalselven
- Trafikksikringstiltak ved kryss mellom Fløenstien og Møllendalsveien
- Enveisregulering av Kalfarvegen mellom Møllendalsveien og Kalvedalsveien

Den konkrete frist for BK skal fastsettes i en tilleggssavtale til denne avtale, som skal inngås før TH søker om igangsettingstillatelse. Fristen skal fastsettes med utgangspunkt i THs og BKs framdriftsplaner, og kan senest settes til 2 uker før THs planlagte tidspunkt for anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Tilleggssavtalen skal også omfatte nærmere detaljering av begge parter plikt til koordinering av framdriftsplaner og arbeid i byggeperioden og varslingsfrister ved eventuelle forsinkelser.

Hindres BKs framdrift av TH 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 entreprisavtaler kommunen har inngått.

7.3.2. Gangveg TG 2

Gangveg TG 2 skal opparbeides av BK samtidig med opparbeiding av øvrige deler av Elveparken, jf pkt. 7.3.3.

7.3.3. Tiltak som skal være sikret opparbeidet før TH får brukstillatelse/ferdigattest

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 områdene for reguleringsplan Møllendal Øst, Møllendal Vest, Møllendalsbakken Næringspark og eiendommene med adresse Møllendalsveien 63, 63a og 63b.

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

FR 2.8.

bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal opparbeides, ut fra en vurdering av tiltakenes funksjon, praktiske og økonomiske forhold.

7.4. Vedlikehold

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

8. 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 6.1.

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.

9. AVTALENS VARIGHET

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

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2034.

10. SIKKERHETSSTILLELSE

Ved tinglysning av skjøte for gnr. 163, bnr. 602, skal TH som sikkerhet for anleggsbidraget tinglyse en pantobligasjon på gnr. 163, bnr. 602, med en slik prioritet som BK vurderer som tilstrekkelig. Pantobligasjonen skal tilsvare indeksregulert avtalebeløp, samt et tillegg på 20 %.

11. TRANSPORT AV AVTALEN

TH kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK. BK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

FR BT

12. MISLIGHOLD

12.1. Reklamasjon

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

12.2. 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.

12.3. 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.

13. 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 26.3.2007.

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.

14. EKSEMPLARER AV AVTALEN

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

15. 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

FR 8.8

- Tara Holding AS
v/ Grethe Taraldset
Fantoftveien 36
5072 BERGEN

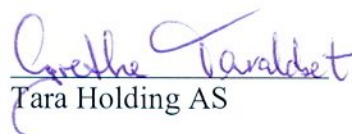
16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Kart over eiendommen
2. Reguleringsplan 19410000, plankart datert 28. januar 2010.
3. Reguleringsbestemmelser, datert 28. januar 2010.
4. Oversikt over kostnader dat. 14.2.2012
5. Firmaattest som viser Taras signatur

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen, 26/1/12
Sted/dato


Bergen Kommune


Tara Holding AS

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



- Tara Holding AS
v/ Grethe Taraldset
Fantoftveien 36
5072 BERGEN

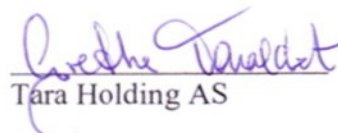
16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Kart over eiendommen
2. Reguleringsplan 19410000, plankart datert 28. januar 2010.
3. Reguleringsbestemmelser, datert 28. januar 2010.
4. Oversikt over kostnader dat. 14.2.2012
5. Firmaattest som viser Taras signatur

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen, 26/1/12
Sted/dato


Bergen Kommune


Tara Holding AS

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

