BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR «WERGELAND TERRASSE»

Utbygger: Wergeland Terrasse AS
1. PARTER
Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

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

Wergeland Terrasse AS, heretter kalt WT, organisasjonsnummer 894 841 982, utbygger av
gnr 13, bnr 156 m. fl.
og
Statens vegvesen, Region Vest, Bergen kontorsted, organisasjonsnummer 974 740 621,
på vegne av Hordaland fylkeskommune (HFK).

2. GEOGRAFISK OMRÅDE
Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr 13 bnr 156, 214, 191, 1020, 225, 237 og deler
av 691, felt B/F/K i reguleringsplan for «Wergeland reguleringsendring», plannummer
19010000.

3. HJEMMEL
Denne avtale ingås 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
Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av infrastrukturtiltak i planområdet.

5. FORHOLDET TIL REKKFØLGEBESTEMMELSER
Utbyggingsavtalen oppfyller de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som gjelder
felles infrastrukturtiltak utenfor planområdet. Dette gjelder følgende tiltak som skal være
opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, jf bestemmelsene pkt
1.2.1:

- Opparbeiding av Wergeland torg,
- Oppgradering av fylkesveien gjennom sentrumsområdet.

Wergeland torg forstås som arealet o_T1 i områdeplan 1201_61160000; Wergeland sentrum.
Fylkesveien gjennom sentrumsområdet forstås som Storetveitveien, Minde allé og Eikeveien,
slik det er vist i plan 1201 61160000, Wergeland sentrum (områderegulering).

Side 2 av 6
Det fremgår av bestemmelsene pkt 1.2.8 at rekkefølgekravet anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med BK og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføring av rekkefølgekravet iht. avtalen.

6. UTYGGRERS PLIKTER ETTER AVTALEN
6.1. Anleggsbidrag.
WT skal yte et anleggsbidrag på kr 2 999 597,- (Wergeland Torg), og kr 8 632 502,- (fylkesveien), til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Anleggsbidraget, totalt kr 11 632 099,- skal ytes som et kontantbidrag.

6.2. Kostnadsgrunnlag
Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadsanslag, datert 22.04.13, for Wergeland Torg og fylkesveien, supplert med anslag for ervervskostnader for fylkesveitiltaket, se vedlegg 4. Anleggsbidraget fastsettes ut fra m² BRA (15 930 m²) inkludert egen parkering som går frem av prosjekteringsgrunnlag. Pris pr m² er pr. juni 2013 for Wergeland Torg kr 188,- og for fylkesveien kr 542,- jfr vedlegg 4. Anleggsbidrag pr m² BRA blir dermed totalt kr 730,-.

Kostnadsgrunnlaget er basert på Bergensprogrammets forslag til fordelingsnøkkel 60% privat, og 40 % offentlig utgiftsdekning av veitiltakene nevnt i pkt 5.
Kostnadsfordelingen er endelig, og utbygger kan således ikke søke Hordaland Fylkeskommune om inndekning/forskuttering av de tiltak denne avtalen omhandler.

6.3. Regulering av anleggsbidraget – byggekostnadsindeks
Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr april 2013.

6.4. Forfall og oppgjør
Kontantbidraget forfaller ved søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av boliger. WT skal senest 3 uker før innsendelse av søknaden orientere BK ved Etat for utbyggingsavtaler om denne. BK ved Etat for utbyggingsavtaler skal ha kopi av søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Kontantbidraget må betales selv om infrastrukturtiltakene skulle være utført på tidspunktet for igangsetting. Dersom det gis avslag på søknad om igangsettingstillatelse kan WT kreve anleggsbidraget tilbakebetalt.
6.4.1. Forfall ved salg eller konkurs
Anleggsbidraget forfaller også ved salg/overføring av hjemmel til WT's eiendommer som angitt i punkt 2, med mindre ny eier kan tiltre utbyggingsavtalen med kommunens skriftlige samtykke etter punkt 10 nedenfor. WT plikter å informere kommunen om eventuelt salg.

Anleggsbidraget forfaller også dersom WT tas under konkursbehandling, jf konkursloven § 60.

6.5. Sikkerhetsstillelse
Hele anleggsbidraget skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet til behandling.


7. BERGEN KOMMUNES / STATENS VEGVESENS PLIKTER ETTER AVTALEN
7.1. Byggherre for tiltakene som skal gjennomføres i henhold til avtalen:
BK er byggherre for Wergeland torg. SVV er byggherre for veitiltakene, jfr pkt 5 ovenfor.

7.2. Standard på tiltakene
Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med krav i områdereguleringsplan for Wergeland sentrum, planID 61160000.

BK/Statens vegvesen vil drifte og vedlikeholde de ferdige tiltakene i henhold til kommunal/fylkeskommunal standard og budsjett.

8. AVTALEN'S VARIGHET
Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på gnr 13, bnr 156, 214, 191, 1020, 225, 237 og deler av bnr 691, fram til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 01.01.2025.

9. ENDTREDJE FORUTSETNINGER
Dersom reguleringsplanen skulle bli endret på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å reforhandle avtalens pkt 5. 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.
Dersom BK innenfor senterområdet på Wergeland (område S11 i arealdelen av kommuneplanen, planID 60910000) inngår utbyggingsavtaler med et lavere anleggsbidrag pr m² enn det WT er forpliktet til å betale i henhold til denne avtalen, skal WT sitt bidrag nedjusteres tilsvarende.

Rett til slik nedjustering gjelder i en periode på 3 år fra avtalen er godkjent av Byrådet. Dersom anleggsbidraget er betalt, skal differansen tilbakebetales med renter tilsvarende NIBOR 12 mnd (effektiv) fra betalingstidspunktet.

10. TRANSPORT AV AVTALEN
WT 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.

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

11.2. 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.

11.3. Forsinket betaling
Ved for sen innbetalning av kontantbidrag iht avtalens punkt 6.1 betalesrente iht lov av 17. desember 1976 nr. 100.

12. 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 og avtalen er signert, jfr. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystysak 63/07, vedtatt 26.03.07. Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av WT har vært utlagt til offentlig ettersyn, jfr. plbl. § 17-4, 2. ledd.
14. EKSEMPLAR AV AVTALEN
Denne avtale undertegnes i 3 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
  Etat for utbyggingsavtaler
  Pb 7700
  5020 Bergen

- Wergeland Terrasse AS
  Wernersholmvegen 49
  5232 Paradis

- Statens vegvesen Region vest
  Bergen kontorsted
  Spelhaugen 12
  5147 Fyllingsdalen

16. VEDLEGG TIL AVTALEN
1. Reguleringsplan
2. Reguleringsbestemmelser
3. Firmaattest som viser signatur
4. Beregningsgrunnlag for kostnader
5. Dokumentasjon på eierforhold (bekreftede grunnboksutskrifter)
6. Bankgaranti

17. PARTENESES UNDERSKRIFTER

[Signaturer fra Bergen Kommune, Wergeland Terrasse AS, og Statens vegvesen Region vest]

Side 6 av 6