



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR FABRIKKGATEN 7 A OG B

Utbygger: Kronstad Stasjon AS

Saksbehandler: Ståle Øvrebø

Plan nr: 60050000

Gnr/bnr : 159/86-159/87

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom:

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

og

Kronstad Stasjon AS, organisasjonsnummer 818 055 102, utbygger av gbnr 159/86 og 159/87 heretter kalt Utbygger.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr 159, bnr 86 og 87, felt BB2 og F/K/B i reguleringsplan for «Fabrikkgaten - bolig og forretning», plan nr 60050000, vedtatt av Bergen bystyre den 20.05.2014. De aktuelle bruksnummer omfattes også av områdeplan for Mindemyren, plan nr 61140000.

3. HJEMMEL

Denne avtale inngås 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

Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av infrastrukturtiltak i planområdet.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbyggingsavtalen oppfyller de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan nr 60050000 som gjelder felles infrastrukturtiltak. Dette gjelder følgende tiltak, jfr reguleringsbestemmelsene § 1.4.2.1:

«Areal regulert til følgende formål i områdeplan for Mindemyren 61140000 inngår i felles infrastruktur og må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsetningstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1, 1 ledd a, b, d og j:

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang- /sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelveg/- felt (2017)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025)
- Kollektivnett (2060)
- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS 2 – 13 kanal)
- Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)
- Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraséer.»

TH

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på NOK 10 700 000,- (ti millioner syv hundretusen) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Summen fremkommer ved å legge til grunn rammetillatelsens BRA-tall for boligkompleks med 69 boenheter, 5737 m², pluss nytt næringslokale, 177 m², totalt 5914 m² BRA multiplisert med gjeldende kvm-pris 1816 = 10 739 000,- som avrundes til 10 700 000,-. 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 1,75 milliard NOK, se sammendrag (**vedlegg 4**).

6.3. Regulering av anleggsbidraget – byggekostnadsindeks

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr november 2013.

6.4. Forfall og oppgjør

6.4.1. Forfall ved igangsetting

Anleggsbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for første byggetrinn, hvis igangsetting gjelder tiltak utover riving av eksisterende bygningsmasse og grunnarbeid.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om tiltak i rekkefølgebestemmelsene er utført på forfallstidspunktet.

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

6.4.2. Forfall ved salg eller konkurs

Anleggsbidraget forfaller også ved salg/overføring av hjemmel til Utbyggers eiendommer som angitt i pkt 2, med mindre ny eier kan tiltre utbyggingsavtalen med kommunens skriftlige samtykke etter punkt 9 nedenfor. Utbygger plikter å informere kommunen om eventuelt salg. Anleggsbidraget forfaller også dersom Utbygger tas under konkursbehandling, jfr konkursloven § 60.

6.5. Sikkerhetstillelse/innbetaling av anleggsbidrag

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for indeksregulering, skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Alternativt kan anleggsbidraget betales kontant før byrådsbehandlingen.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

Offentlige myndigheter, herunder BK, er byggherre for tiltakene som skal gjennomføres i henhold til rekkefølgebestemmelsen, jfr pkt 5 ovenfor.

7.2. Standard og gjennomføring av tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med krav i gjeldende reguleringsplaner og utarbeidet forprosjekt. BK vil drifte og vedlikeholde de ferdige tiltakene i henhold til kommunal standard og budsjett.

Kravet i reguleringsplanen er at rekkefølgetiltakene må være «sikret opparbeidet eller opparbeidet» før det gis igangsettingstillatelse, jf pkt 5. Disse tiltakene skal BK opparbeide etter hvert som de kan finansieres ved innbetalinger fra øvrige utbyggingsavtaler innenfor områdereguleringsplanen.

Gjennomføring av øvrige tiltak vil for en stor del være styrt av rekkefølgen på utbyggingen i området. Ut over dette står BK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal opparbeides, ut fra en vurdering av tiltakenes funksjon, praktiske og økonomiske forhold.

8. AVTALENS VARIGHET

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på gbnr 159/86 og 159/87, fram til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 01.05.2045.

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 betales rente iht lov av 17. desember 1976 nr. 100. blitt kjent med endringen av områdeplanen/detaljplanen.

11. TVIST

Rettstvister vedrørende denne avtalen 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 og undertegnet av byråden, 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 2 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

14. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og krav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på følgende adresser:

- Bergen Kommune
Bymiljøetaten v/ Gjennomføringsavdelingen
Pb 7700
5020 Bergen
- Kronstad Stasjon AS
c/o Axer Eiendom AS
Postboks 2083 Vika
0125 Oslo

15. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan, Mindemyren Nord
2. Reguleringsplan, Mindemyren Sør
3. Reguleringsbestemmelser
4. Sammendrag kostnader, Reinertsen

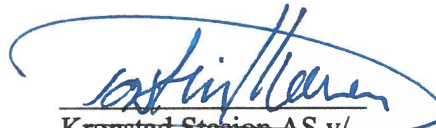
16. PARTENES UNDERSKRIFTER

13/12-19
Sted/dato


Bergen Kommune v/
~~Anna Elisa Tryti~~

THOR HÅGENSEN DRØNEN

OSLO 11/06/19
Sted/dato


Kronstad Stasjon AS v/
Torstein Hågensen-Drønen