

stidspuynkt

Saksnr: 2020/38746
Saksbehandler: Ståle Øvrebø
Gnr./bnr.: 163/33



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE - MØLLENDALSBAKKEN NÆRINGS-PARK FELT K1, GNR. 163, BNR. 33

Utbygger: Møllendalsbakken 9A AS

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/ byrådet - heretter kalt BK,
og
2. Møllendalsbakken 9A AS, organisasjonsnummer 921 447 604, heretter kalt Utbygger.

2. BAKGRUNN OG GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen har bakgrunn i overordnede mål og rammer lagt til grunn for byutviklingen på Møllendal i Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann, Søndre del – arealplan-ID 16850000, vedtatt 22.1.2007 i bystyresak 13-07.

Utbyggingsavtaler skal fullfinansiere den felles tekniske og grønne infrastrukturen det er stilt krav om i utviklingen av Møllendal gjennom vedtatte reguleringsplaner.

Avtalen gjelder utbygging innenfor reguleringsplan Møllendalsbakken Næringspark, plannr. 60210000, vedtatt 23.1.2012, felt K1, gnr. 163, bnr. 33.

3. HJEMMEL

Avtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl), samt Bergen bystyres vedtak den 20.6.2019 i sak 206/19, om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

4. FORMÅL

Avtalenes formål er å bidra til realisering av felles infrastrukturtiltak i tråd med forutsetningene i reguleringsplanen for Møllendalsbakken Næringspark, slik at reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav knyttet til felt K1 oppfylles. Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for koordinering, finansiering, planlegging og gjennomføring av tiltakene.

5. REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV AVTALEN

Møllendalsbakken 9A vil ved inngåelse av denne utbyggingsavtalen oppfylle vilkåret for igangsettingstillatelse i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 1.4.1. og 1.4.2. for gnr. 163, bnr. 33, felt K1. Det vises her til bestemmelsenes pkt. 1.3.2. der begrepet «sikret opparbeidet» 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.»

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

Møllendalsbakken 9A skal yte et anleggsbidrag på kr 482 460,- til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Beløpet er en fast pris som indeksreguleres etter pkt. 6.3. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

6.2. Kostnadsgrunnlag

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadskalkyler for vegtiltak og felles grønn infrastruktur. Tiltakene har en samlet ramme på 200,9 mill kr per 3. kvartal 2011, se

oversikt datert 14.2.2012 som **vedlegg 1**.

Fordeling og beregning av kostnader framgår av excelark datert 27.5.2020 som **vedlegg 2**.

6.3. Forfall og oppgjør

Anleggsbidraget forfaller på søknadstidspunktet for igangsetting av tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav a og d. Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i indeksen per 1. kvartal 2013. Bergen kommune sender faktura ved forfall.

Utbygger skal senest 3 uker før søknad om igangsettingstillatelse sendes inn, orientere BK ved Bymiljøetaten/Gjennomføringsavdelingen 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.

6.3.2. Forfall ved eventuelt salg av eiendommen

Kontantbidraget forfaller til betaling ved salg av bygning/overdragelse av festerett på gnr. 163, bnr. 33, med mindre kjøper/overtager av festeavtale trer inn i utbyggingsavtalen på vegne av Utbygger, etter forutgående skriftlig samtykke fra BK – jf. avtalens pkt. 9. Utbygger skal orientere BK straks bindende avtale er inngått, og dersom kjøper/overtager 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 Utbygger.

6.4. Sikkerhet

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Kontantbeløpet er sikret ved «on demand»-bankgaranti for det avtalte beløp. Garantien følger som **vedlegg 3**.

Når Utbygger har betalt sitt anleggsbidrag, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Bankgarantien har samme varighet som utbyggingsavtalen, jf. pkt. 8.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Planlegging og gjennomføring

BK skal planlegge og gjennomføre opparbeidelsen av felles teknisk og grønn infrastruktur på Møllendal. BK koordinerer i tillegg planleggingen og gjennomføringen opp mot de private utbyggingsprosjektene og Vann- og avløpsetaten.

7.2. Standard på tiltakene

Møllendalsbakken skal opparbeides i samsvar med kravene i reguleringsplanens pkt. 3.1
Øvrige felles infrastrukturtiltak skal opparbeides i samsvar med tilsvarende krav i de aktuelle reguleringsplaner.

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

7.3. Tidspunkt for ferdigstillelse

7.3.1. Opparbeiding av Møllendalsbakken

Det fremgår av reguleringsbestemmelsene § 1.4.1 nr. 2 at Møllendalsbakken, inkludert fortau og støyskjerming for nabobebyggelse, må være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen før det kan gis midlertidig brukstillatelse. Utbygger signerer avtalen med forbehold om at byrådet ved godkjenning av avtalen gir bindende forhåndstilsagn om midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse før midlertidig brukstillatelse.

7.3.2. Opparbeiding av øvrige tiltak

For øvrige rekkefølgetiltak er kravet i reguleringsplanen at disse må være sikret 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 området for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann Søndre del (plannr. 16850000) og opparbeidelse ellers er hensiktsmessig.

Gjennomføring 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 fram til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2034.

9. TRANSPORT AV AVTALEN

Møllendalsbakken 9A 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 6.3 betales rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

11. TVIST

Rettstvister vedrørende avtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som verneeting.

12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet, jf. pkt. 3 ovenfor. 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. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i 1. originaleksemplar som scannes og arkiveres av BK, med kopi til 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
Bymiljøetaten v/Gjennomføringsavdelingen
Pb 7700
5020 Bergen
- Møllendalsbakken 9 AS
Christian Michelsensgt. 6 B
5012 Bergen

16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Kostnadsgrunnlag dat.14.2.2012
2. Beregning av anleggsbidrag Møllendalsbakken 9A
3. Bankgaranti

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato

Bergen kommune
v/ Thor Haakon Bakke

Rasmus Drønen Haugland 27/08-20

Sted/dato

Rasmus Drønen Haugland

Møllendalsbakken 9A AS
v/Rasmus Drønen Haugland