

Saksnr: 2023/227463

Plannr. 61130000

Gnr. 34/402



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR KOKSTADVEGEN 35

Utbygger: TESS Vest Eiendom AS

Org.nr. 898571092

DL
86

1 PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ Byrådet, heretter kalt «**BK**».
2. Vestland fylkeskommune, org. nr. 821 311 632, heretter kalt «**VLFK**», og
3. TESS Vest Eiendom AS, org. nr. 898571092, heretter kalt «**Utbygger**».

2 HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.06.2019 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Transformasjon og fortetting av næringsområdet Kokstad Øst ble første gang vedtatt av bystyret den 22.03.2017, i sak 80-17, der områdeplanen med plan nr. 61130000, heretter kalt «**Områdeplanen**» ble godkjent. Områdeplanen ble vedtatt på ny av Bergen bystyre den 24.06.2020, i sak 213/20.

Bestemmelsene og plankart i områdeplanen forutsetter opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk infrastruktur, i hovedsak oppgradering av Kokstadvegen med gang- og sykkelveger.

Infrastrukturiltakene omtalt over er til dels fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny utbygging innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Områdeplanen åpner for utbyggingsavtaler for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

Realiseringen av nevnte rekkefølgekrav krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene på Kokstad Øst fordeler og avklarer roller og ansvar for det som gjelder gjennomføringen av felles rekkefølgekrav, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområder kan bygges ut og tas i bruk i påvente av at de ulike og

komplekse forutsetningene for å realisere de respektive infrastrukturtiltakene, avklares og håndteres.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra TESS Vest Eiendom AS.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Eiendommen er lokalisert innenfor planområde for Kokstad øst og er en del av feltet K/II, i Områdeplanen. Eiendommen det inngås utbyggingsavtale for, er markert med rød strek på utsnitt av plankartet.



Figur 1: Utsnitt fra Områdeplan, plannr. 61130000.

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur, i tråd med forutsetningene i Områdeplanen, slik at den aktuelle utbyggingen oppfyller rekkefølgekrav for brukstillatelse av tiltak.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen gjelder rekkefølgebestemmelse i Områdeplanens § 3.1.2 i planens bestemmelser som angir:

Utbygging/område	Kjørevei	Fortau/gangvei/ turvei etc.	Krav
1. Hele planområdet	o_KV01a, o_KV01b	Oppgradering av GS og AVG langs vestsiden av o_KV01 FT langs østsiden av o_KV01	Gjennomført eller sikret gjennomført

Det fremgår av bestemmelsenes punkt § 3.1.2:

«Krav om sikret gjennomført anses oppfylt dersom tiltakshaver/Utbygger enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtaler med Hordaland fylkeskommune.»

Videre fremgår det i bestemmelsenes punkt § 3.2.2:

«Felt K/II kan først bygges ut etter at kollektivfelt i nord, jf. Plan 17020000, er ferdig opparbeidet.»

Ved å innfri forpliktelsene i avtalen oppfyller Utbygger alternativet «sikret gjennomført» for de nevnte rekkefølgekravene, før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

7 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen, jf. pkt. 6, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenning av Områdeplanen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med infrastrukturiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er infrastrukturiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Områdeplanen.

I tillegg er infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen omfattende, og vil sannsynligvis realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter utbyggingsavtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.

8 UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 ANLEGGSBIDRAG

8.1.1 Grunnlaget for beregningen

Kostnadsfordelingen og beregningen av anleggsbidragets størrelse pr. m² BRA fremgår av vedlegg I til avtalen.

8.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kroner 164 430 (+ indeksregulering) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under pkt. 6. Nøyaktig beløp fremkommer ved å legge til grunn aktuell utbygging 210m² BRA multiplisert med gjeldende m²- pris, jf. vedlegg I til avtalen. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

8.1.3 Endret utnyttelse (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers utnyttelse av bygningsmassen får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 8.1.2, vil dette innebære at anleggsbidragets størrelse skal justeres tilsvarende endringen i prosjektets m² BRA. Utbygger plikter i et slikt tilfelle snarlig å gi BK nødvendig informasjon om forholdet. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en justering av anleggsbidraget, jf. pkt. 9.3 nedenfor.

Dersom det innenfor aktuelt bruksnummer på et senere tidspunkt er ønske om andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av rekkefølgekravene utbyggingsavtalen gjelder, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om det aktuelle tiltaket.

8.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for «Veg i dagen», eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen pr. 2. kvartal 2018 for o_KV01a og o_KV01b og indeksen pr. 2. kvartal 2017 for kollektivfelt i nord

8.2 FORFALL OG OPPGJØR

8.2.1 Forfall ved brukstillatelse

Kontantbidraget forfaller til betaling ved brukstillatelse for ny utbygging. Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest 3 – tre – uker før søknad om nevnte brukstillatelse orientere BK om søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, med normalt 3 ukers forfall.

8.2.2 Forfall ved gjeldsforhandling og konkurs

Anleggsbidraget forfaller til betaling dersom det innledes gjeldsforhandlinger eller åpnes konkurs hos Utbygger.

8.3 SIKKERHETSSTILLELSE, EVENTUELT INNBETALING

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

Anleggsbidraget skal sikres ved «on demand»-bankgaranti. Av garantidokumentet skal det eksplisitt fremkomme at garantibeløpet forfaller ved påkrav. Garantien følger som **vedlegg** til utbyggingsavtalen.

Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i utbyggingsavtalen, jf. pkt. 10.

Som alternativ til sikkerhetsstillelse kan Utbygger innbetale anleggsbidraget når utbyggingsavtalen er fremforhandlet. Dersom utbyggingsavtalen ikke skulle bli godkjent av byrådet, vil beløpet bli tilbakebetalt.

9 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

9.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE.

Ansvar for å realisere infrastrukturtiltakene som fremkommer i pkt. 6, tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- VLFKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus

- BKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus. Andre offentlige arealformål.

Misligholdsbestemmelsene i pkt. 12 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene, er ikke avklart gjennom Områdeplanen eller andre arealplanvedtak. Spørsmålet avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklaringstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

Infrastrukturtiltakene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av infrastrukturtiltakene.

9.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av infrastrukturtiltakene som utbyggingsavtalen gjelder. Dette ut fra blant annet tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlig budsjettvedtak og anleggsbidrag. Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

9.3 BEREGNING OG INNKREVIING AV ANLEGGSBIDRAG

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med utbyggingsavtalens pkt. 8.

10 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2040.

11 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK og VLFK har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK og VLFK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

12 MISLIGHOLD

12.1 REKLAMASJON

Avtalepart som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor den eller de aktuelle avtalepartene innen rimelig tid etter at vedkommende part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

12.2 ERSTATNING

Dersom en part misligholder sine plikter etter utbyggingsavtalen, kan de andre partene kreve erstatning for direkte økonomisk tap disse påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap og avledet følgetap kan ikke kreves. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. For øvrig gjelder ordinære erstatningsrettslige regler.

Utbygger må rette eventuelt erstatningskrav enten mot BK eller VLFK, alt etter hvem som er ansvarlig etter utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9 ovenfor.

12.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag iht. utbyggingsavtalens punkt 7.3, betaler Utbygger rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

13 TVIST

Rettstvister vedrørende utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler

med Hordaland tingrett som vernetting.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne utbyggingsavtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet og signert av fullmaktshaver.

Sak om godkjenning av utbyggingsavtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger og VLFK har signert avtalen og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 17-4 andre ledd.

15 UTBYGGINGSAVTALENS ORIGINALEKSEMPLAR

Denne utbyggingsavtalen undertegnes i 1 – ett – eksemplar, som scannes og arkiveres av BK. BK sender kopi av signert versjon til Utbygger og VLFK når endelig avtale foreligger.

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Meddelelser og korrespondanse i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

17 VEDLEGG TIL AVTALEN

- I. Beregning av anleggsbidrag pr. kvm BRA.
- II. Vedtak fra Plan- og bygningsetaten datert 28.07.2023.
- III. Bankgaranti.

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 3/6-24
Sted/date

Bergen 4/1-24
Sted/dato

Christine Kahrs
Bergen kommune v/
CHRISTINE KAHRIS

Dina Lefdal
Vestland Fylkeskommune v/
Dina Lefdal

KOKSTAD/DRAMMEN 13/10.2023

Sted/dato

Elvinn Gjerde

TESS Vest Eiendom AS v/

Folberg Hemingset