

Sak nr. 2022/170559



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR KOKSTADDALEN 11 AS

Avtalen gjelder del av felt N5 i områdeplan for Kokstad Øst

DL
[Handwritten signature]

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. Kokstaddalen 11 AS, org. nr. 931 990 497, 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. 6113000, heretter kalt «Områdeplanen» ble godkjent. Områdeplanen ble vedtatt på ny av Bergen bystyre den 24.06.2020, i sak 213/20.

Områdeplanen forutsetter opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk infrastruktur, i hovedsak oppgradering av Kokstadvegen med gang- og sykkelveger. Infrastrukturtiltakene omtalt over er til dels fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny utbygging innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner Områdeplanen for at utbygger kan inngå utbyggingsavtale 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 hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, 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.

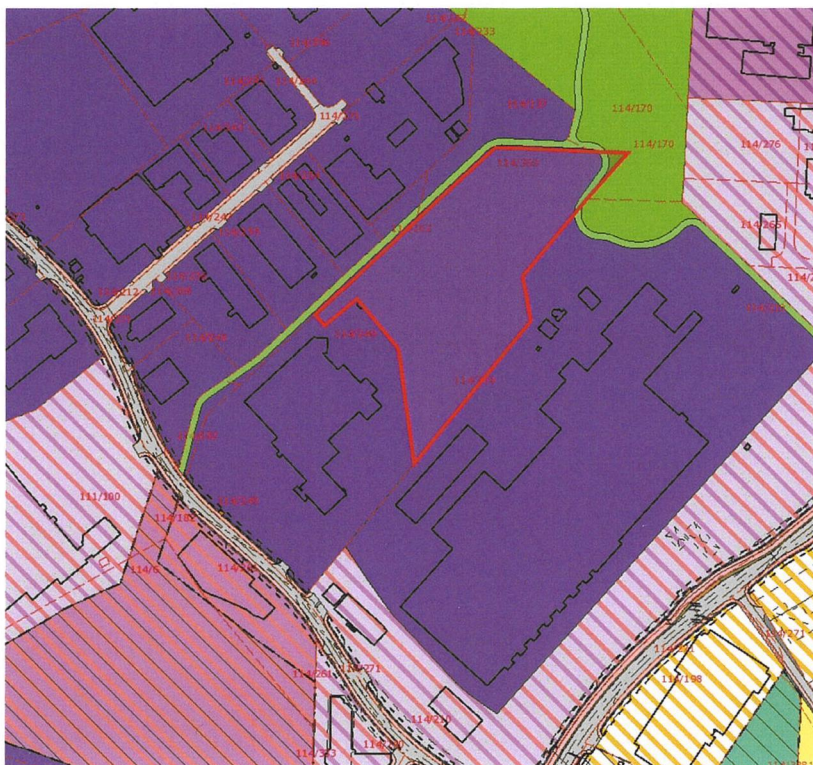
Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Kokstaddalen 11 AS.

Det foreligger utbyggingsavtale for tidligere byggetrinn 1 for Kokstaddalen 7 på eiendommen (saksnummer 2021/40615). Denne avtalen gjelder byggetrinn 2.



4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging innenfor planområdet Kokstad Øst, felt N5, plannr. 61130000. Eiendommen er innrammet med rød strek på utsnitt av plankartet:



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 § 3.1.2, punkt 1 om Kokstadveien og punkt 2 om turvei i Områdeplanen.

Ifølge rekkefølgebestemmelsen må Kokstadveien og turveien være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført før det kan gis brukstillatelse til ny utbygging i angitte områder.

Ved å innfri forpliktelsene i avtalen oppfyller Utbygger alternativet «sikret gjennomført» for de nevnte rekkefølgekravene.

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 når det gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Ovennevnte er blant forholdene som kan grunnngi et behov for endringer i infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunnngi 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

Utgangspunktet for anleggsbidragsberegningen er rekkefølgekravene omtalt i punkt 6. Kostnadsgrunnlag og anleggsbidragets størrelse per m² BRA framgår av vedlegg til avtalen.

Utbyggers bidrag fastsettes slik:

Kokstadveien KV01 a og b:	kr 500 per m ² BRA x 12 983 m ² BRA =	6 491 500 kr
Turvei o_TV_2:	kr 35 per m ² BRA x 12 983 m ² BRA =	454 405 kr
Samlet anleggsbidrag:	kr 535 per m ² BRA x 12 983 m ² BRA =	6 945 905 kr

Utbygger og BK er enige om et fratrekk i areal på 1 331 kvm i arealet som legges til grunn for anleggsbidraget. Det er søkt om å bygge 14 314 m² BRA i byggetrinn 2, ifølge utbygger i epost av 10.11.2022. Etter fratrekket blir arealet som legges til grunn i denne avtalen 12 983 m² BRA. Reduksjonen skyldes at opprinnelige byggeplaner i byggetrinn 1 ble nedskalert med 1 331 m², jfr. epost fra utbygger av 19.04.2023. Utbygger betalte likevel anleggsbidrag for disse i byggetrinn 1.

8.2 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for «Veg i dagen», eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i

- indeksen per 2. kvartal 2018 for Kokstadveien o_KV01 a og b
- indeksen per 1. kvartal 2020 for turvei o_TV2

8.3 Realytelse

Deler av Utbyggers anleggsbidrag skal ytes som en realytelse. Dette innebærer at Utbygger er ansvarlig byggherre for opparbeidingen av deler av rekkefølgekravene. Formålet med realytelsen er å sørge for at rekkefølgekravene realiseres på det mest gunstige tidspunktet – teknisk, praktisk og økonomisk.

Det aktuelle arealet utgjør deler av o_TV2 i Områdeplanen. Arealet er markert med blå streker på kartutsnittet nedenfor, i en lengde av ca. 250 meter.

Opparbeidelsen av dette området går til fradrag i anleggsbidraget, jf. pkt. 8.5.2. Utbygger skal opparbeide turvegen i samsvar med kravene som fremgår av reguleringsbestemmelsene og tillatelser i byggesakene. Utbygger er ansvarlig for at alle nødvendige tillatelser relatert til gjennomføringen foreligger, og at realiseringen skjer i samsvar med gitte tillatelser.

Utbygger skal opparbeide nevnte infrastrukturiltak innen 31.10.2024. Infrastrukturiltaket er å regne som opparbeidet når det er godkjent av kommunen.





8.4 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, 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 endringen. 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.

8.5 Forfall og oppgjør

8.5.1 Forfall ved brukstillatelse

Kontantbidraget forfaller til betaling ved brukstillatelse for ny utbygging. Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om infrastrukturiltakene 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, vanligvis med 3 ukers betalingsfrist.

8.5.2 Realytelse

Utbygger skal yte deler av sitt anleggsbidrag som en realytelse, jf. punkt 8.3.

Verdien av realytelsen kommer til fradrag i Utbyggers anleggsbidrag, jf. pkt. 8.1. Fradraget baseres på omforent kostnadsoverslag.

Utbyggers opparbeidelseskost for deler av o_TV2 skal utgjøre totalt NOK 876 443 eks. mva., og inkluderer opsjonen om etablering av rørgate for lysmaster. Dette i tråd med vedlagte tilbud fra entreprenør.

8.5.3 Forfall ved gjeldsforhandling og konkurs

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

8.6 Sikkerhetsstillelse, eventuelt innbetaling

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal være sikret med påkravsgaranti før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Av garantidokumentet skal det eksplisitt fremkomme at garantibeløpet forfaller ved påkrav. Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i utbyggingsavtalen, jfr. punkt 10 (Avtalens varighet).

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

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

Bankgarantien følger avtalen som vedlegg.

9 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

9.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE

Ansvar for å realisere infrastrukturiltakene som framkommer 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.

Misligholdbestemmelsene 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.

Infrastrukturiltakene 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 infrastrukturiltakene.

9.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

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

9.3 BEREGNING OG INKREVING AV ANLEGGSBIDRAG

Når Utbygger har orientert om kommende søknad om brukstillatelse, vil BK beregne og kreve inn anleggsbidrag i tråd med utbyggingsavtalens punkt 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 AVTALEN

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. 9.1 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 verneeting.

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

1. Beregning av anleggsbidrag pr. kvm BRA.
2. Bankgaranti
3. Tilbud fra entreprenør

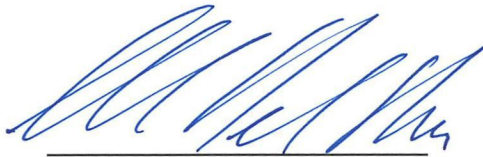
18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato

Bergen kommune
v/ Kristine Kahrs

BERGEN 25/4-24

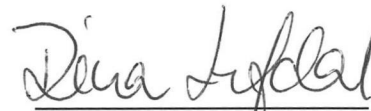
Sted/dato



Kokstaddalen 11 AS
v/ Ole Peter Duus

Bergen 8/5-24

Sted/dato



Vestland fylkeskommune
v/ Dina Lefdal

STAVANGER 29/4-24

Sted/dato



Kokstaddalen 11 AS
v/ Kjetil Thulin



Vedlegg 1 til utbyggingsavtale for Kokstaddalen 11 AS.

Beregning av anleggsbidrag

* Anslag fra SVV dat 18.4.18 (avrundet til 200 mill kr) og e-post fra Mette Iversen dat 1.3.18

I tillegg er 1/3 av 1,2 mill m2 400.000 m2.

** Anslag fra Asplan Viak datert 28.6.19

*** Anslag fra HR-prosjekt - vedlegg til e-post dat 1.7.19

****Kalkyle Sweco datert 11.03.2020

*****Kalkyle Sweco datert 16.11.2021

Anleggsbidrag for Kokstaddalen 11 AS

		<i>Kostnad</i>		
		<i>per m2</i>	<i>m2 BRA ref.</i>	<i>Anleggsbidrag</i>
		<i>BRA</i>	<i>rammetillatelse</i>	<i>før indeks</i>
Kokstadveien	o_KV01 a og b	500	12 983	6 491 500
Turvei	o_TV2	35	12 983	454 405
SUM infrastrukturiltak		535		6 945 905

Anleggsbidraget justeres etter SSBs "Byggekostnadsindeks for veganlegg. Veg i dagen. (1. kv. 2004=100)"

Realytelse for turvei kommer til fradrag i anleggsbidraget.