

Saksnr: 2022/167580
Plannr. 61130000
Grn. 114 Bnr. 380 og 384



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR KOKSTADVEGEN 23

Utbygger: K23 Prosjekt B AS

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. K23 Prosjekt B AS, org. nr. 919 594 349, heretter kalt «**Utbygger**».

2 HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i pbl. kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyes 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 forutsetter omfattende opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk infrastruktur, i hovedsak oppgradering av Kokstadvegen med gang- og sykkelveger.

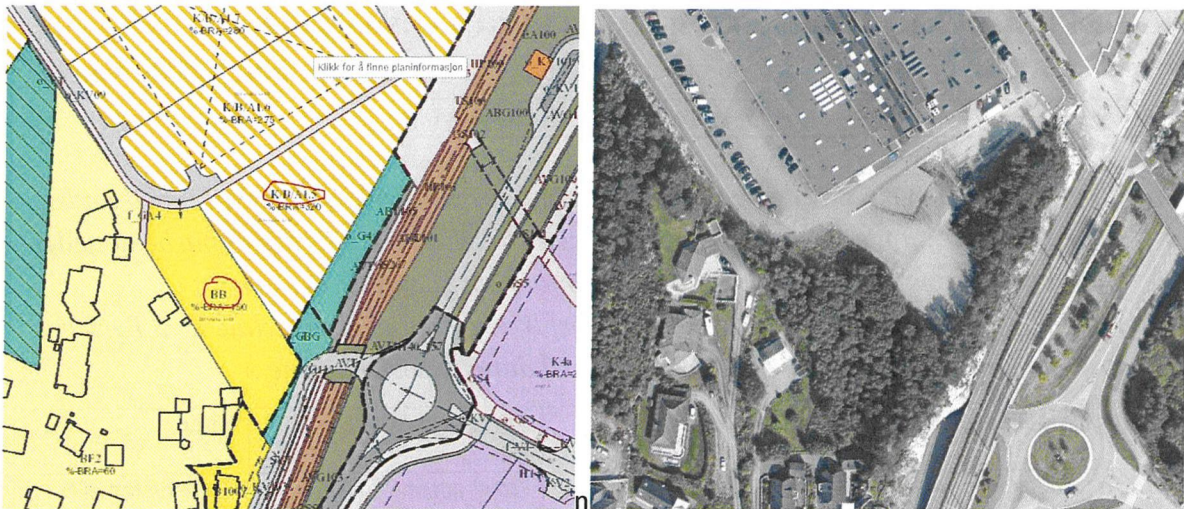
Infrastrukturtiltakene omtalt over er fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner Områdeplanen for at tiltakshaver/grunneier kan inngå utbyggingsavtale for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

Nevnte rekkefølgekrav er omfattende og realiseringen 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.

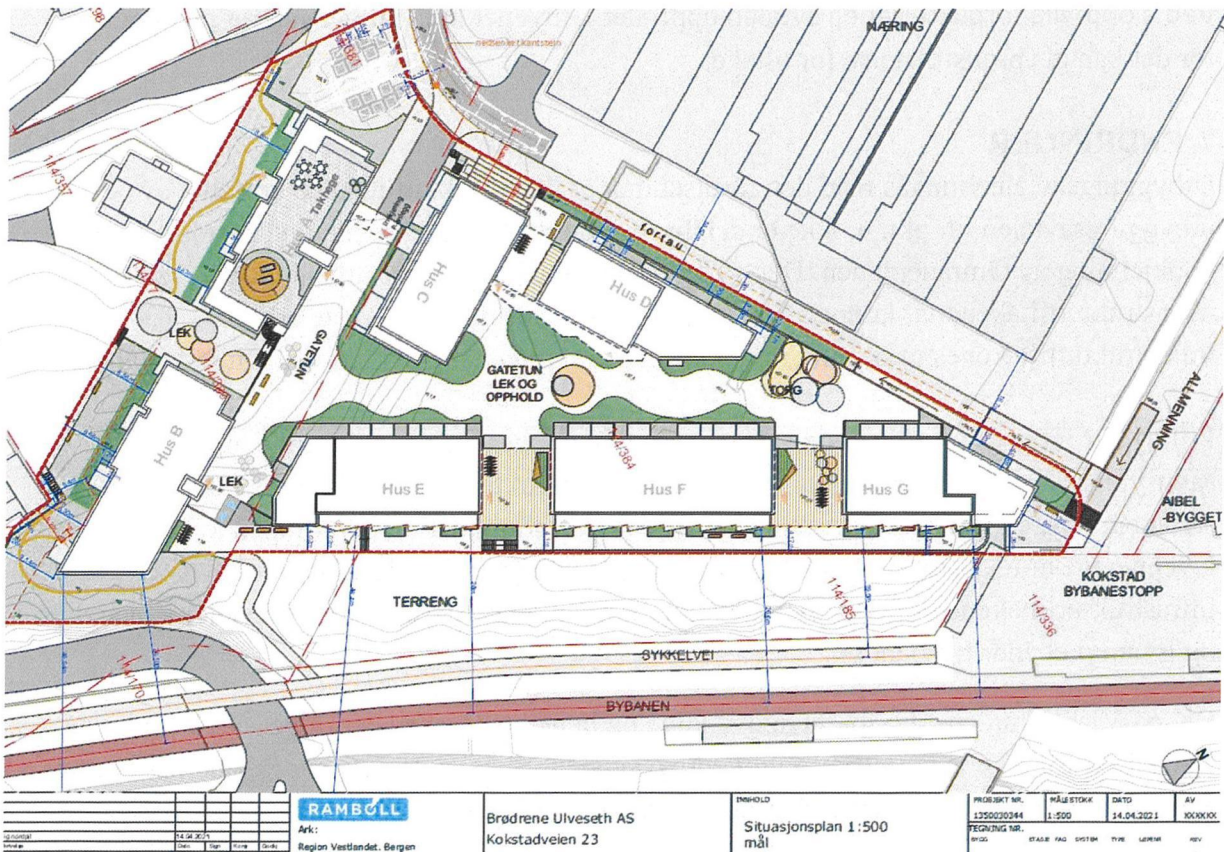
Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Utbygger.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder nybygging av hovedsaklig bolig og et mindre areal til næring innenfor planområdet Kokstad Øst, plannr. 61130000, felt BB og felt K/B/A1.5, jf. plankart datert 08.05.2020. Byggeområdet ligger like ved Kokstad bybanestopp. Utsnitt av plankartene som viser de aktuelle feltene og ortofoto av området nedenfor:



Utsnitt av situasjonsplanen viser bygg A – G sin plassering:



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 oppfyller rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan nr 61130000 som gjelder Kokstad Øst, jf § 3.1.2, pkt 1 i planens bestemmelser:

3.1.2 «Før det kan gis brukstillatelse til ny utbygging av områder i henhold til tabell under, skal de nevnte samferdselsanlegg og turveier i tabellen være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført. Krav om sikret gjennomført anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtale med Hordaland fylkeskommune.»

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

Ved å oppfylle forpliktelsene i avtalen oppfyller Utbygger alternativet «sikret gjennomført» før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

7 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturtiltakene 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 infrastrukturtiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er infrastrukturtiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Områdeplanen.

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

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturtiltakene 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 fremgår av vedlegg til avtalen.

Utbyggers bidrag fastsettes ved å multiplisere kostnaden på 500 kr pr. m² BRA med den utnyttelsen som fremgår av godkjent rammetillatelse for byggetiltaket. Oversikt over bygningsmassens m² BRA fremgår av vedlegg til søknad om rammetillatelse:

Kategori	Felt	BRA	Krav*	Tillatt antall iht. krav	Omsøkt
BIL Boligformål	K/B/A1.5	9612	0,6	57,6	57
	BB	2847	1,2 - 1,6	34,1- 45,5	42
BIL Forretning/handel	K/B/A1.5	119	10	1,1	1
	BB	-	16	-	-
SYKKE Boligformål	K/B/A1.5	9612	2	192,2	196
	BB	2847	2	56,9	57
SYKKE Forretning/handel	K/B/A1.5	119	6	0,71	1**
	BB	-	6	-	-

* Per 100m² BRA for bolig og per 1000m² BRA for forretning/handel. Alle krav er minimumskrav med unntak av bilparkering til K/B/A1.5 og BB som er maksimumskrav.
**Rundes opp.

8.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 6 289 000,- (+ indeksregulering) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 6. Nøyaktig beløp fremkommer ved å legge til grunn aktuell utbygging 12 578 m² BRA multiplisert med gjeldende m²- pris kr 500,- jf. **vedlegg** 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. 1. kvartal 2018.

8.2 FORFALL OG OPPGJØR

Anleggsbidraget forfaller til betaling når avtalen er fremforhandlet, det vil si når avtalen er signert av Utbygger og VLFK. Dersom avtalen ikke skulle bli godkjent av byrådet, vil beløpet i sin helhet bli tilbakebetalt til Utbygger

9 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

9.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE.

Ansvaret for å realisere infrastrukturiltakene som fremkommer i pkt. 6, og som ikke omfattes av Utbyggers opparbeidelsesansvar, 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.

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 disse infrastrukturiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

9.3 BEREGNING OG INNKREVING AV ANLEGGSBIDRAG

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med utbyggingsavtalens pkt. 8.1 og 8.2.

10 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt.

Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2035. Dersom byggingen av de aktuelle veiltak ikke er igangsatt innen fristen, skal anleggsbidraget tilbakebetales til Utbygger, inkludert indeksregulering fra avtaletidspunktet. BK og VLFK er solidarisk ansvarlige for tilbakebetalingen.

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 verneting.

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

- Beregning av anleggsbidrag pr. kvm BRA.

18. PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato

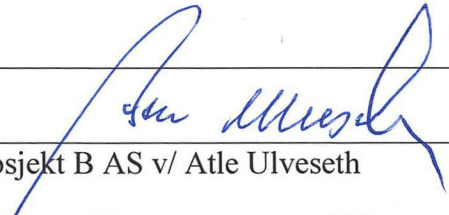
Bergen 13/8-24

Sted/dato

Bergen kommune v/
Ingrid Nergaard Fjeldstad

Dina Lefdal

Vestland Fylkeskommune v/
Dina Lefdal

Sted/dato
rodvik 1.7.2024

K23 Prosjekt B AS v/ Atle Ulveseth