

Vår referanse: 2024/28807-7
Dato: 8. mars 2024
Plan ID: 66450000
Gnr./bnr. 39/717



BERGEN KOMMUNE

Utkast til utbyggingsavtale for gnr. 39 bnr. 717, Petedalsmyra

**Utbygger: Bergen kommune ved Etat for utbygging
Org.nr. 964 338 531**

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**»
3. Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ Etat for utbygging, 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

Reguleringsplan Ytrebygda. Gnr. 39 bnr. 717 mfl., Petedalsmyra med planid. 66450000, ble vedtatt av Bergen bystyre i sak 16/23, den 25.01.2023. Planens hovedformål er helse-/omsorgsinstitusjon, med tilhørende infrastruktur og tilhørende funksjoner.

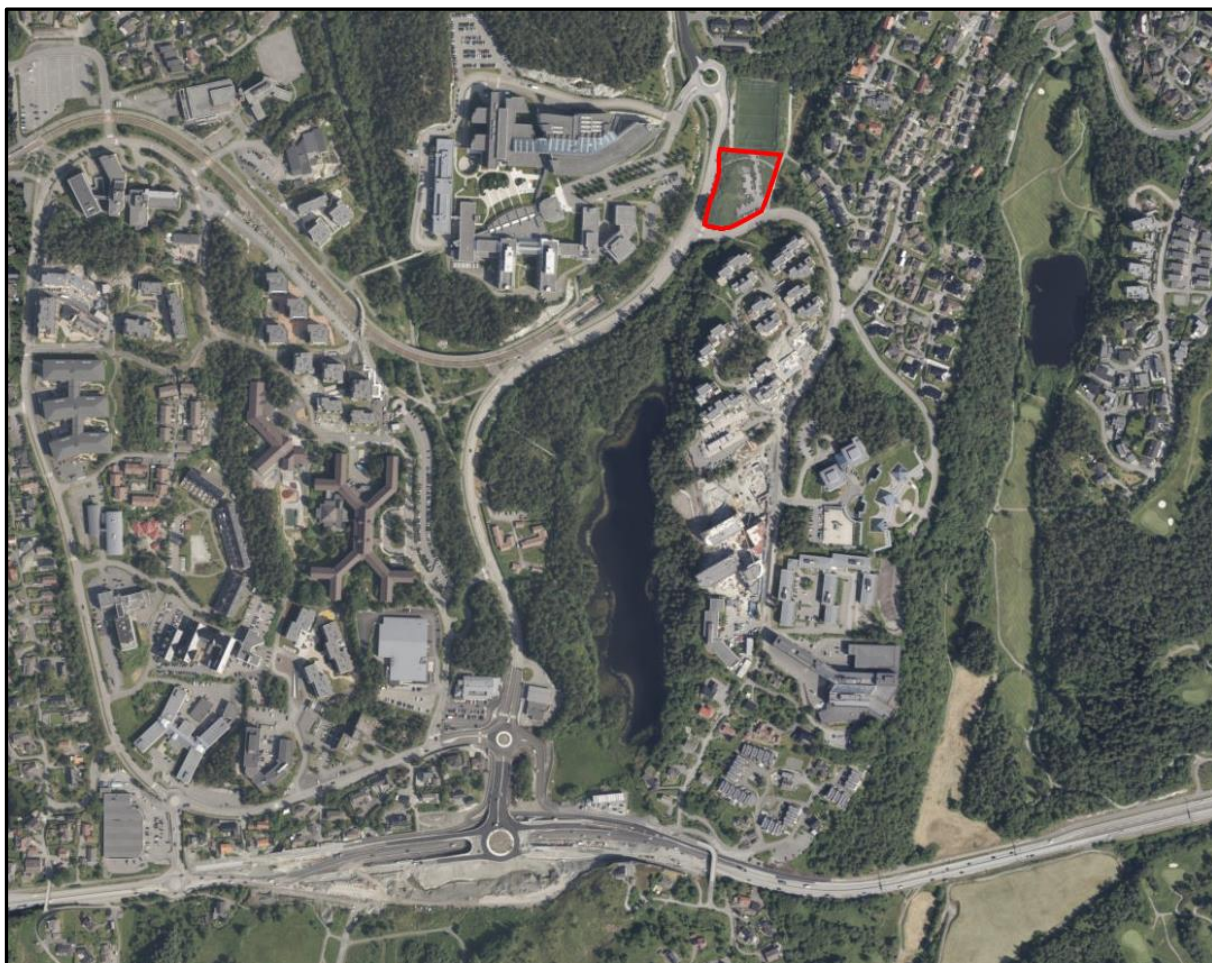
Petedalsmyra er et område nær bybanestoppet i Sandslivegen. Nærliggende områder er i ferd med å omdannes fra hovedsakelig kontor- og næringsområde, til boligområde. Det er flere vedtatte og pågående reguleringsplaner i området. Flere av planene har felles rekkefølgekrav slik at visse infrastrukturtiltak må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny utbygging innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner de ulike planene for at utbygger kan inngå utbyggingsavtale for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

Realiseringen av nevnte rekkefølgekrav krever planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi flere private aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene for Petedalsmyra og Sandslåsen 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 respektive infrastrukturtiltakene, avklares og håndteres.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Utbygger.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder utbygging på eiendom gnr. 39 bnr. 717. Kartutsnittet under viser eiendommen det inngås utbyggingsavtale om, markert med rødt.



5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av ny offentlig infrastruktur, i samsvar med reguleringsplanen. Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt under i pkt. 6. tillegg har utbyggingsavtalen til formål å regulere partens ansvar for finansiering og realisering av infrastrukturen.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen gjelder tiltak i rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen, § 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt o_BHO).

Det fremkommer i bestemmelsene § 6.3.2:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal løsning for sykkel felt i Sandslåsen være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Det vi si følgende felt: 0_SKV1, o_SKV2, o_SS3, o_SF1, o_SF3, o_SF4.»

Videre fremgår det i bestemmelsene § 6.3.4:

«Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis skal kryssløsning Sandslåsen/Sandsliveien være gjennomført eller sikret gjennomført.»

Ved å innfri forpliktelsene i avtalen oppfyller Utbygger alternativet «sikret opparbeidet» og «sikret gjennomført» for de nevnte rekkefølgekravene, jf. bestemmelsene § 6.3.8.

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 detaljreguleringen. 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 detaljreguleringen.

I tillegg vil infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen 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 grunngi et behov for endringer i infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi 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

Grunnlaget for beregningen av anleggsbidrag er kostnadsberegninger av infrastruktur omfattet av rekkefølgekrav. Kostnadsgrunnlag og beregning anleggsbidrag følger som vedlegg1 til avtalen.

8.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kroner 1 090 400,- (+ indeksregulering) til oppfyllelse av rekkefølgekravene som omtalt under pkt. 6. Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av de samlede infrastrukturtiltakene, jf. avtalens pkt. 6.

Utbyggers samlede anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnaden på kr 1175 per m² BRA med 928m² som fremgår av godkjent rammetillatelse av 24.11.2023.

Alle kostnader oppgitt er i 2024-kroner og er ekskludert merverdiavgift.

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 reguleringsplanen 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 per 4. kvartal 2024.

8.2 FORFALL OG OPPGJØR

8.2.1 Forfall ved igangsettingstillatelse

Anleggsbidraget forfaller til betaling ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest 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 igangsettingstillatelse 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.

9 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGAVTALEN

9.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELIG MELLOM PARTENE

Ansvaret 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:

- BKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus. Andre offentlige arealformål

- VLFKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får fylkeskommunal vegstatus

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 Detaljreguleringen. 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 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 BEREKNING OG INNKREVIING 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 31.12.2040.

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 mot BK, 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 har signert avtalen og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 17-4 andre ledd.

15 UTBYGGNINGSAVTALENS ORIGINALEKSEMPLAR

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

16 MEDDELELSE 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. Kostnadsberegning
2. Rammetillatelse, datert 24.11.2023

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Avtalen er signert elektronisk

Bergen kommune v. Etat for utbygging (EFU) v/ Bjarte Hegrenæs

Vestland fylkeskommune v. Dina Lefdal

Bergen kommune v. Kristine Kahrs

Anleggsbidrag, Petedalsmyra

1) Kostnadsgrunnlag til grunn for beregning av anleggsbidrag

	Total kostnad	Total BRA	KR/ m2 BRA
Pris per BRA for rundkjøringen	kr 16 245 519	21 126	kr 769
Pris per BRA for GS-vei Sandsliåsen	kr 19 818 181	48 799	kr 406
SUM begge rekkefølgekrav/infrastrukturtiltak			kr 1 175

2) Beregning anleggsbidrag utbygging, Petedalsmyra

KR/m2 BRA	1175
omsøkt tiltak BRA, Petedalsmyra	928
Sum anleggsbidrag NOK	1 090 400,00

Sum indeksjusteres fra 4. kvartal 2024