

Saksnr.: 2023/230801

Plannr. 61140000

Gnr. 159, bnr. 996



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR KANALVEIEN 62

Del av område S12 i områdeplan for Mindemyren

Utbygger: FAV GRUPPEN AS

Org.nr. 942 163 274

TMO
DL

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. Statens Vegvesen, org. nr. 971 032 081, heretter kalt «**SVV**», og
3. FAV GRUPPEN AS, org. nr. 942 163 274, 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

Områdeplanen for Mindemyren med planid. 61140000 («**Områdeplanen**»), ble vedtatt av Bergen bystyre den 23.4.2014, i sak 97-14.

Områdeplanen for Mindemyren skal tilrettelegge for arbeidsplassintensive næringsvirksomheter i et urbant miljø, sikre en felles infrastruktur med høy kvalitet og gi rammebetingelser for utviklingen av Mindemyren de kommende årene. Områdeplanen forutsetter omfattende opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk og blågrønn infrastruktur. Noen av hovedgrepene i planen er nye offentlige torg, åpning av kanal, bedre samferdselsanlegg for alle trafikantgrupper og satsning på blågrønne strukturer.

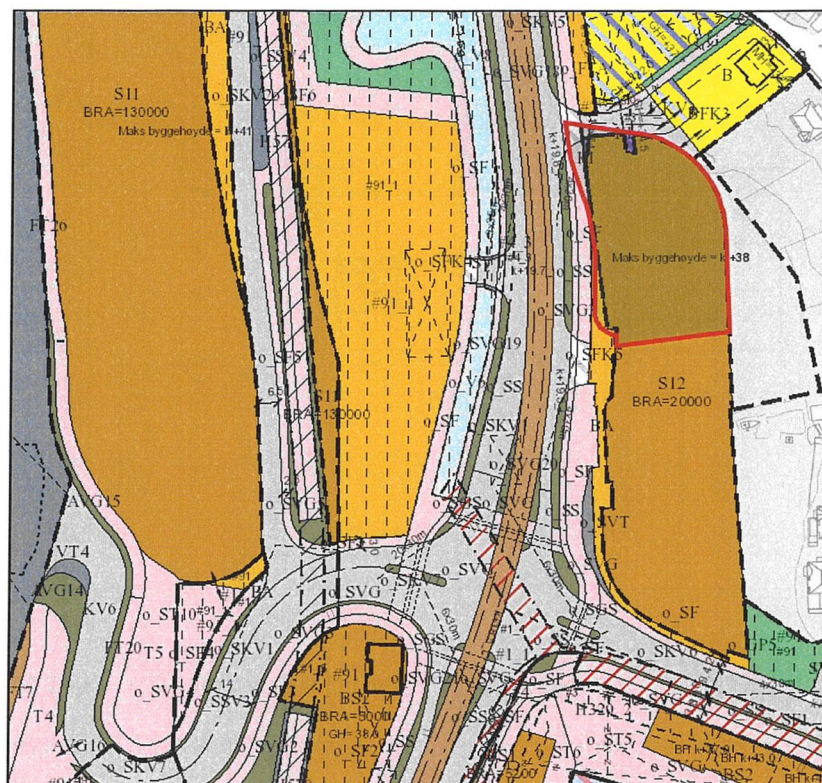
Infrastrukturtiltakene omtalt over er fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet for det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformal. Alternativ åpner Områdeplanen for at tiltakshaver/grunneiere kan inngå utbyggingsavtaler for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

De nevnte rekkefølgekravene er omfattende og realisering av disse krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt eller involvert. Utbyggingsavtalene på Mindemyren fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggere i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtaler medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområdet kan bygges ut og tas i bruk i påvente av de ulike og komplekse forutsetningene for å kunne realisere de respektive infrastrukturtiltakene.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra FAV GRUPPEN AS.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

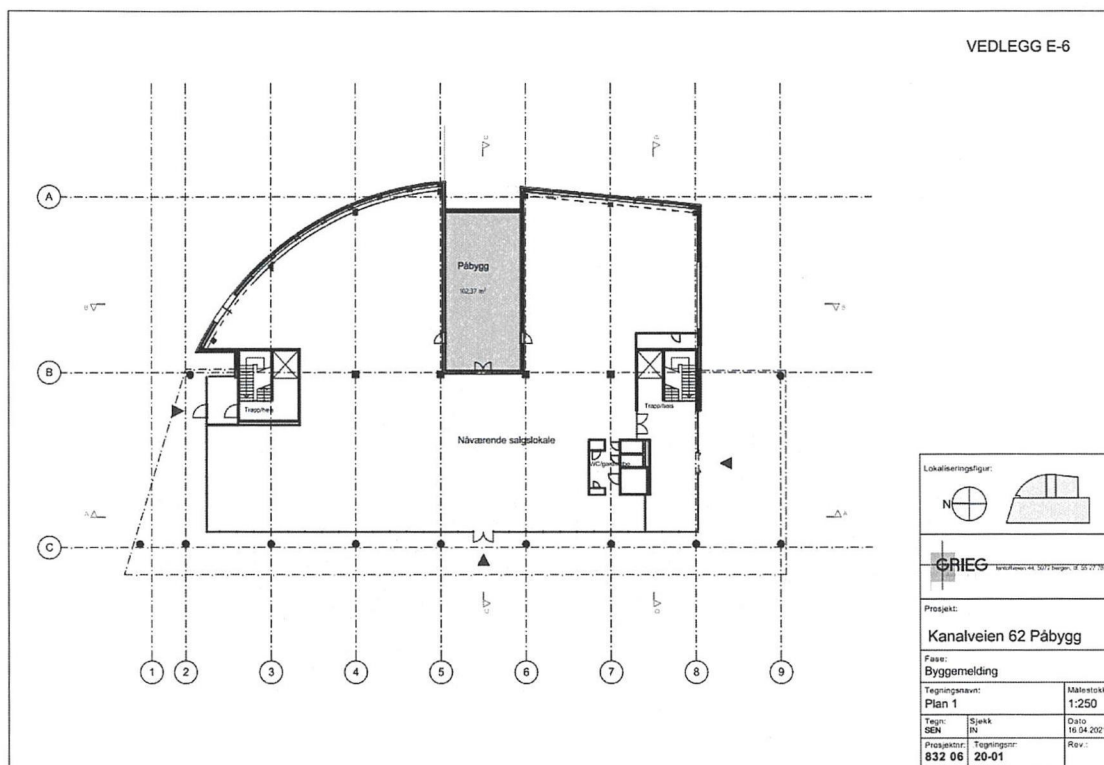
Utbyggingsavtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr. 159 bnr. 996, innenfor deltfelt S12 i Områdeplan for Mindemyren. Kartutsnittet under viser eiendommen det inngås utbyggingsavtale for.



5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av planbestemmelsenes krav om opparbeiding av infrastrukturtiltak i planområdet, i samsvar med områdeplanen for Mindemyren. Område S12 i områdeplanen har rekkefølgekrav knyttet til igangsettelsestillatelse for tiltak.

Utbyggingsavtalen skal ansees som en begrenset avtale, som bare omfatter deler av omsøkt tiltak i rammetillatelsen fra Plan- og bygningsetaten, datert 07.09.2023. Utbyggingsavtalen gjelder for 102m² BRA, som omtales i rammetillatelsen som påbygg teknisk rom, plan 1. Illustrasjonen under vises påbyggets plassering på eiendommen.



6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen gjelder rekkefølgebestemmelse i områdeplanen for Mindemyren.

Det fremkommer i bestemmelsen § 3.1 at følgende infrastrukturtiltak innenfor planområdet må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak;

«Areal regulert til følgende formål inngår i felles infrastruktur og må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak eller plan- og bygningsloven § 20-1, 1.ledd, a, b, d og j:

Veg (2010)
 Kjøreveg (2011)
 Fortau (2012)
 Torg (2013)
 Gatetun (2014)
 Gang-/ sykkelveg (2015)
 Gangveg/gangareal/gågate (2016)
 Sykkelveg/-felt (2017)
 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
 Holdeplass/Plattform (2025)
 Kollektivnett (2060)
 Kollektivholdeplass (2073)
 Friområde (3040)
 Park (3050)
 Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS2-NS13 kanal)

TMC
X

Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)

Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtrasèer (2008)»

Videre fremgår det i bestemmelsene § 3.1.1:

«Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som offentlig infrastruktur (jfr. §3.1), må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettestillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, 1.ledd, a, b, d og j. Unntatt fra bestemmelsen er flytting av kabler og ledninger hvor kabel-/ledningseier selv må besørge flytting.»

I tillegg fremgår det i § 3.2:

«Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt skal være «Sikret opparbeidet», anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, jfr. plan- og bygningslovens kap 17, og i tillegg har inngått forpliktende avtale med Statens vegvesen og/eller Hordaland fylkeskommune der slik avtale er aktuell.»

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

7 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at overordnede infrastrukturtiltak omfattet av utbyggingsavtalen jf. punkt 6, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenning av Områdeplanen for Mindemyren. Det vil derfor være 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 i Områdeplanen.

I tillegg er infrastrukturtiltak i Områdeplanen for Mindemyren omfattende, og vil trolig realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse, eksempelvis utarbeiding av detaljreguleringsplaner. Ovennevnte faktorer er blant forholdene som kan grunngi et behov

for eventuelle endringer i infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunnngi et endringsbehov.

BK, VLFK og SVV 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 angitt i Bymiljøetatens beregningsgrunnlag, vedtatt i Bystyret 29.03.2023.

I bystyresak 84/23 fremgår det at de gjenstående Rekkefølgekravene har en samlet kostnad på om lag 1 520 MNOK, ekskl. mva. pr. 4. kvartal 2021. Det er lagt til grunn en kostnadsfordeling mellom de offentlige infrastruktureierne og utbyggerne på Mindemyren. Utbyggerne i området er forutsatt å finansiere offentlige infrastrukturtiltak for om lag 1 320 MNOK, gjennom utbyggingsavtaler.

Kostnadene ved Rekkefølgekravene er fordelt på anslått utbyggingspotensiale innenfor områdereguleringen, 550 000 m² BRA. Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag er fastsatt til koner 2 400 per m² BRA, ekskl. mva. per 4. kvartal 2021, jf. bystyrevedtak 84/23 som følger som **Vedlegg 1** til avtalen.

8.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kroner 244 800 (+ indeksregulering) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under pkt. 6, for deler av omsøkt tiltak.

Utbyggers samlede anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnaden på kr 2 400 per m² BRA med den utnyttelsen som fremgår av godkjent rammetillatelse av 07.09.2021.

8.1.3 Endret utnyttelse (BRA)

For det tilfellet at tiltaket får endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i punkt 8.1.2 vil dette innebære at anleggsbidragets størrelse skal justeres tilsvarende endringen i prosjektets m²

6 TMO
DL

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.

Ved realisering av resterende tiltak som omsøkt i rammetillatelsen av 07.09.2021, som krever oppfyllelse av rekkefølgekravene utbyggingsavtalen gjelder, utløser dette behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter 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 år 2021.

8.2 FORFALL OG OPPGJØR

8.2.1 Forfall ved igangsettingstillatelse

Kontantbidraget forfaller til betaling ved igangsettingstillatelse 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.

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 3** 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.

7 TMO
X
H.

9 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGAVTALEN

9.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELIG 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.

- SVVs ansvar:

Samferdselsanlegg som får riksveistatus.

- 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 for ~~Paradis~~ ^{Mindemyren} 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, SVV 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 ANLEGGSDIDRAG

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 31.12.2050.

11 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK, SVV og VLFK har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK, SVV 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

9 TMC
DL
A.

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, VLFK og SVV 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, VLFK og SVV 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. Bystyrevedtak 84/23.
2. Rammetillatelse, datert 07.09.2021.
3. ~~Bankgaranti.~~ 

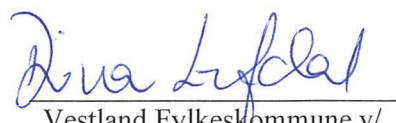
18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato

Sted/dato

Bergen 4/1-24

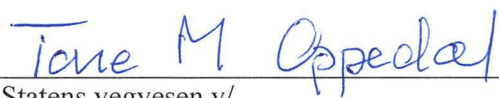
Bergen kommune v/
Christine Kahrs


Vestland Fylkeskommune v/
Dina Lefdal

Sted/dato

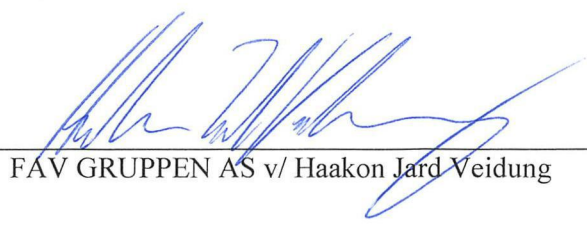
Bergen 10/1-24

Statens vegvesen v/



Sted/dato

BERGEN, 08.11.2023


FAV GRUPPEN AS v/ Haakon Jørd Veidung

