



**BERGEN KOMMUNE**

**UTBYGGINGSAVTALE FOR KANALVEIEN 64 og 66  
Del av S12 i områdeplan for Mindemyren**

**Utbyggere:**

- Kubon Eiendom Minde AS (Kanalveien 64)**
- Berland Invest AS (Kanalveien 66)**

Saksbehandler: Ståle Øvrebø  
Plan nr.: 61140000  
Gnr/bnr: 159/256

## **1. PARTER**

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom:

Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/ Byrådet – heretter kalt BK,

Kubon Eiendom Minde AS, organisasjonsnummer 996 973 719,

Berland Invest AS, organisasjonsnummer 883 558 642,

og

Statens vegvesen, organisasjonsnummer 971 032 081 -heretter kalt SVV.

Kubon Eiendom Minde AS og Berland Invest AS, blir heretter kalt Utbyggerne når de omtales samlet.

## **2. GEOGRAFISK OMRÅDE**

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr. 159, bnr. 256, innenfor delfelt S12 i områdeplan for Mindemyren, plan nr. 61140000, vedtatt av Bergen bystyre den 23.4.2014.

## **3. HJEMMEL**

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres prinsippvedtak i sak 206/19, den 20.6.2019, om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

## **4. FORMÅL**

Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av infrastrukturtiltak i planområdet.

## **5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Utbyggingsavtalen oppfyller de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan nr. 61140000 som gjelder felles infrastrukturtiltak. Dette gjelder følgende tiltak, jf. reguleringsbestemmelsen § 3.1:

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

Veg (2010)

Kjøreveg

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gatetun (2014)

Gang- /sykkelveg (2015)

Gangveg/gangareal/gågate (2016)  
Sykkelveg/- felt (2017)  
Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)  
Annen veggrunn – Grøntareal (2019)  
Holdeplass/plattform (2025)  
Kollektivnett (2060)  
Friområde (3040)  
Park (3050)  
Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS 2 – 13 kanal)  
Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)  
Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraséer.»

Videre fremgår av bestemmelsen § 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.»

## **6. UTBYGGERNES PLIKTER ETTER AVTALEN**

### **6.1. Anleggsbidrag**

Utbyggerne skal yte et anleggsbidrag på NOK 2 028 472,- til oppfyllelse av gjenstående rekkefølgekrav omtalt under pkt. 5. Kvm-prisen pr. BRA er kr 1816,- jf. kostnadsgrunnlaget som fremgår av pkt. 6.2 nedenfor. Summen for det som skal bygges fordeles slik på Utbyggerne:

Berland Invest AS: 622 kvm x 1816 = kr 1 129 552,-

Kubon Eiendom Minde AS: 495 kvm x 1816 = kr 898 920,-

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

### **6.2. Kostnadsgrunnlag**

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadskalkyler for vegtiltak og felles grønn og teknisk infrastruktur, som omhandlet under pkt. 5. Tiltakene har en samlet ramme på ca. 1,75 milliard NOK, se sammendrag av kostnadsgrunnlag for beregning av kvm-pris i vedlegg 4.

### **6.3. Regulering av anleggsbidraget – byggekostnadsindeks**

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr november 2013.

### **6.4. Forfall og oppgjør. Orienteringsplikt.**

Anleggsbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for tiltak utover riving av eksisterende bygningsmasse og grunnarbeid.

Utbyggerne skal senest 3 uker før søknad om igangsettingstillatelse som nevnt i forrige avsnitt sendes inn, orientere BK om slik søknad. Plikten til innbetaling av anleggsbidraget gjelder til samtlige rekkefølgekrav er oppfylt.

### **6.5. Sikkerhetstillegg/innbetaling av anleggsbidrag**

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for indeksregulering, skal sikres ved «on demand» bankgaranti (en felles garanti eller to separate) før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Eventuell garanti inngår som vedlegg 5 til avtalen. Alternativt kan anleggsbidraget innbetales før byrådsbehandlingen. Hvis avtalen ikke skulle bli godkjent i byrådet, vil innbetalt anleggsbidrag bli tilbakebetalt av BK.

## **7. OFFENTLIGE PARTERS PLIKTER ETTER AVTALEN**

### **7.1. Byggherre**

Offentlige myndigheter er byggherre for tiltakene som skal gjennomføres i henhold til pkt. 5 ovenfor.

### **7.2. Standard og gjennomføring av tiltakene**

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

Intensjonen er at gjennomføringen av tiltakene så langt mulig tilpasses rekkefølgen på utbyggingen i området. Ut over dette står det offentlige fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal opparbeides, ut fra en vurdering av hva som er teknisk, praktisk og økonomisk mulig og tilrådelig.

### **7.3. Faktura**

På tidspunktet for søknad om igangsettingstillatelse, jf. pkt. 6.4, sender BK faktura for de respektive avtalebeløp inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall, jf. pkt. 6.1 og 6.3.

## **8. AVTALENS VARIGHET**

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på gbnr. 159/256 fram til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 01.05.2045.

## **9. TRANSPORT AV AVTALEN**

Utbyggerne kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra de offentlige avtalepartene. De offentlige avtalepartene kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av de offentlige avtalepartenes sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

## **10. MISLIGHOLD**

### **10.1. Reklamasjon**

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor relevant(e) part(er) innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

### **10.2. Erstatning**

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan de andre partene kreve erstatning for direkte økonomisk tap som partene påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

### **10.3. Forsinket betaling**

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag betales rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

### **11. TVIST**

Rettstvister vedrørende denne avtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som verneting.

### **12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet og undertegnet av byråden, jf. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler i sak 206/19. Sak om godkjenning av avtalen vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av Utbyggerne og SVV har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl § 17-4, 2. ledd.

### **13. EKSEMPLAR AV AVTALEN**

Denne avtalen undertegnes i ett -1- originaleksemplar som scannes og oppbevares av BK, med kopi til hver av partene.

### **14. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE**

Alle meddelelser og krav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på følgende adresser:

- Bergen Kommune  
Bymiljøetaten v/ Gjennomføringsavdelingen  
Saksnr. 2020/105347  
Pb 7700  
5020 Bergen
- Kubon Eiendom Minde AS  
Øvre Kråkenes 17  
5152 Bønes
- Berland Invest AS  
Janaflaten 30  
5179 Godvik
- Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010, Nordre Ål  
2605 Lillehammer

### **15. VEDLEGG TIL AVTALEN**

1. Reguleringsplan, Mindemyren Nord
2. Reguleringsplan, Mindemyren Sør
3. Reguleringsbestemmelser
4. Sammendrag av kostnadsgrunnlag
5. Eventuell bankgaranti for utbyggernes anleggsbidrag

## 16. PARTENES UNDERSKRIFTER

\_\_\_\_\_  
Sted/dato

\_\_\_\_\_  
Bergen Kommune v/  
Thor Haakon Bakke

Bergen 24/3-21  
Sted/dato

Bjorn Kubon  
Kubon Eiendom Minde AS v/  
Bjorn Kubon og Thor Kubon

Leikanger 17.3.21  
Sted/dato

Tone M. Oppedal  
Statens vegvesen v/avdelingsdirektør  
Tone Magrethe Oppedal

BERGEN 19.3.21  
Sted/dato

Tore Andre Berland  
Berland Invest AS v/  
Tore Andre Berland