



BERGEN KOMMUNE

**UTBYGGINGSAVTALE FOR PARADIS
– DEL AV FELT BB1/FELT BBB1, GNR. 13, BNR. 200**

Utbygger: BoNo Prosjekt AS

JB PSH

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom:

- Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/byrådet – heretter betegnet «BK»,
- Vestland fylkeskommune, organisasjonsnummer 821 311 632 – heretter betegnet «VLFK»

og

- BoNo Prosjekt AS, organisasjonsnummer 925 997 412 – heretter betegnet «Utbygger».

2 HJEMMEL

Denne avtalen inngås mellom partene med hjemmel i kapittel 17 i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl) samt Bergen bystyres vedtak 20.6.2019 i sak 206-19, om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Områderegulering for Paradis med planid. 60760000 – heretter betegnet «områdereguleringen» – legger opp til boligfortetting ved bybanestoppet Paradis, med fokus på helhetlig, bymessig utvikling. Områdereguleringen forutsetter opparbeidelse av offentlig infrastruktur i form av byrom og samferdselsformål. Av hovedgrepene nevnes to nye offentlige torg, delvis omlegging av etablert hovedvegssystem og bedre forholdene for gående og syklende.

Flere av infrastrukturiltakene omtalt over er fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner områdereguleringen 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 Paradis fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Avtalene 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 infrastrukturiltakene avklares og håndteres.

Avtalen inngås etter initiativ fra Utbygger.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE OG PLANGRUNNLAG

Avtalen har sin bakgrunn i Utbyggers kommende utvikling av gnr. 13, bnr. 200. Eiendommen utgjør del av felt BB1 i områdereguleringen, og felt BBB1 i detaljregulering med planid.

65560000 – heretter betegnet «detaljreguleringen». I det videre omtales den aktuelle eiendommen/feltet som «felt BBB1».

5 FORMÅL

Avtalenes formål er å bidra til realisering av gjenstående felles offentlig infrastruktur i tråd med forutsetningene i områdereguleringens § 3.1, slik at felt BBB1 oppfyller detaljreguleringens rekkefølgekrav i § 6.5 knyttet til igangsettingstillatelse for tiltak. Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt i pkt. 6. Utbyggers intensjon med avtalen er å oppfylle de nevnte rekkefølgekravene, som ledd i å kunne få snarlig igangsettingstillatelse for sitt utbyggingsprosjekt i felt BBB1 uten at infrastrukturtiltakene er ferdig opparbeidet.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV AVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder gjenstående rekkefølgekrav i områdereguleringens § 3.1 og detaljreguleringens § 6.5. Rekkefølgekravene omhandler offentlig regulert infrastruktur innenfor områdereguleringen, som «*må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak*». Ved å inngå og oppfylle forpliktelsene i avtalen oppfyller Utbygger alternativet «*sikret opparbeidet*» for sitt utbyggingsprosjekt, jf. områdereguleringens § 1.12 og detaljreguleringens § 6.5.

Følgende rekkefølgekrav/infrastrukturtiltak er omfattet av avtalen:

- Offentlig gang-/sykkelveg o_GS1
- Offentlig kjøreveg o_KV1, med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, gang-/sykkelveg, sykkelveg/-felt, kjørbare gang- og sykkelveg) og teknisk infrastruktur, samt omlegging av Statsminister Michelsens vei (f_KV18)
- Offentlig kjøreveg o_KV11, med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, gang-/sykkelveg, sykkelveg/-felt) og teknisk infrastruktur, samt omlegging av Statsminister Michelsens vei (f_KV18), og etablering av f_KV16 med tilhørende fortau
- Gangbro over Nesttunvegen o_GS5, og o_GS3, o_KV/GS2, o_GS4, Torg O_T1, Torg o_T2 og o_G1
- Offentlig kjøreveg o_KV3 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, gang- og sykkelveg) og teknisk infrastruktur
- Offentlig kjøreveg o_KV4 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, sykkelveg/-felt) og teknisk infrastruktur
- Offentlig kjøreveg o_KV5 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur

- Offentlig kjørevege o_KV6 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur
- Offentlig kjørevege o_KV7 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur
- Offentlig kjørevege o_KV8 med tilhørende teknisk infrastruktur
- Offentlig kjørevege o_KV13 med tilhørende teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg (fortau, gang- og sykkelveg)

Når det gjelder teknisk infrastruktur omfatter avtalen bare de anleggene som er nødvendige for infrastrukturtiltakenes funksjonalitet, eksempelvis overvanns- og belyningsanlegg.

6.2 ENDRINGER

Avtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen, jf. pkt. 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og vedtaket av områdereguleringen. 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 områdereguleringen.

I tillegg er infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringingliggende eiendommer og utviklingen av disse. Det vises i denne sammenheng til at områdereguleringen § 2.1 fastsetter krav om detaljregulering for flere av utbyggingsfeltene omfattet av planen.

Overnevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen. Utbygger er innforstått med og aksepterer dette. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter avtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.

7 UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 ANLEGGSBIDRAG

7.1.1 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 2 745 465,- knyttet til utbyggingen av felt BBB1, for å oppfylle rekkefølgekravene omfattet av avtalen.

Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av de samlede infrastrukturtiltakene, jf. pkt. 6, ikke ett enkelttiltak. Med mindre annet uttrykkelig avtales mellom partene kan Utbygger ikke

påregne at ett eller flere av infrastrukturtiltakene er ferdigstilt samtidig med det konkrete utbyggingsprosjektet i felt BBB1.

Se pkt. 7.1.2 for nærmere redegjørelse for forutsetningene lagt til grunn for bidraget.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

7.1.2 Grunnlaget for beregningen

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadsanslag for realisering av infrastrukturtiltakene omtalt i pkt. 6. Kostnadsanslaget utarbeidet av Statens vegvesen ved Hordaland fylkeskommune (VLFK i dag) og BK, viser en samlet kostnad på 280 MNOK. Utbyggerne i området er forutsatt å finansiere fylkeskommunale og kommunale infrastrukturtiltak for 168 MNOK, gjennom utbyggingsavtaler. Tallene er eks. mva. og i 2016-kroner.

Kostnadene ved infrastrukturtiltakene er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor områdereguleringen, 108 738 m² BRA. Dette gir en kostnadsramme på kr 1 545 per m² BRA.

Utbyggers anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnadsrammen på kr 1 545 per m² BRA med størrelsen på utbyggingsprosjektet innenfor felt BBB1, fastsatt til 1 777 m² BRA i Plan- og bygningsetatens rammetillatelse datert 1.12.2022, ref. BYGG-2022/20319-21.

Oversikt over kostnadsanslag, fordeling og beregning av anleggsbidraget følger som vedlegg 1-3.

7.1.3 Endringer innenfor felt BBB1

For det tilfellet at Utbyggers konkrete utbyggingsprosjekt får et større omfang i m² BRA enn lagt til grunn i pkt. 7.1.2 tredje avsnitt, vil dette innebære at anleggsbidraget størrelse skal oppjusteres tilsvarende økningen 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 oppjustering av anleggsbidraget, jf. pkt. 8.2.

Dersom det innenfor felt BBB1 på et senere tidspunkt er ønske om andre eller ytterligere tiltak – for eksempel påbygging – som krever oppfyllelse av rekkefølgekravene avtalen gjelder, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger/grunneier plikter i så fall å informere BK om det aktuelle tiltaket.

7.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen per 1. kvartal 2016.

7.2 FORFALL OG OPPGJØR

7.2.1 Forfall ved igangsetting

Anleggsbidraget må være betalt før Utbygger søker om igangsettingstillatelse for tiltak som gjelder oppføring av bygg.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om infrastrukturiltakene omfattet av avtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest tre – 3 – 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 umiddelbart forfall.

7.2.2 Forfall ved gjeldsforhandling og konkurs

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

7.3 SIKKERHETSTILLELSE

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 umiddelbart ved BKs påkrav. Garantien følger som vedlegg 4.

Når Utbygger har betalt sitt anleggsbidrag 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. 9.

8 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING BK OG VLFK MV.

Med mindre annet avtales mellom BK og VLFK, er ansvaret for å realisere tiltakene som fremkommer i pkt. 6 som følger:

- BKs ansvar:
 - o Torgene
 - o Samferdselsanleggene som får kommunal vegstatus
- VLFKs ansvar:
 - o Samferdselsanleggene som får fylkesvegstatus

Misligholdsbestemmelsene i pkt. 11 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene, er ikke avklart gjennom områdereguleringen eller andre arealplanvedtak. Spørsmålet avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklaringstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av infrastrukturiltakene, blant annet ut fra tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturiltakene blir fullfinansiert, gjennom

offentlig budsjettvedtak og utbyggerbidrag. Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

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.

8.2 BEREGNING OG INNKREVING ANLEGSBIDRAG

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med avtalens pkt. 7.1 og 7.2.

8.3 BIDRAG TIL BORTFALL AV SIKKERHETSSTILLELSE

BK skal bidra til bortfall av Utbyggers sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. pkt. 7.3 tredje avsnitt.

9 AVTALENS VARIGHET

Avtalen gjelder til partenes forpliktelser etter avtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2035.

10 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere avtalen til annen part med mindre BK og VLFK har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK og VLFK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

11 MISLIGHOLD

11.1 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.

11.2 ERSTATNING

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan de andre avtalepartene 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 avtalen jf. pkt. 8.

11.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag i henhold til avtalens pkt. 7.2 jf. 7.1, betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

12 TVIST

Rettstvister vedrørende avtalen skal løses etter norsk rett for de alminnelige domstoler med Hordaland som verneting.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet og signert av fullmaktshaver.

Sak om godkjenning av avtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger og VLFK har underskrevet avtalen og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl § 17-4 andre ledd.

14 AVTALENS ORIGINALEKSEMPLAR

Avtalen undertegnes i 1. – ett – eksemplar, som oppbevares av BK. BK sender kopi av signert versjon til Utbygger og VLFK når endelig avtale foreligger.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Meddelelser og korrespondanse i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

16 VEDLEGG

1. Overordnet kostnadsanslag, datert 21.3.2016
2. Kostnadsfordeling, datert 21.3.2016
3. Beregning av Utbyggers anleggsbidrag, datert 19.12.2022
4. Sikkerhetsstillelse anleggsbidrag – «on demand»-bankgaranti

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted, dato

Sted, dato

Bergen kommune
v/byråd Ingrid Nergaard Fjeldstad

Vestland fylkeskommune
v/Dina Lefdal

Lysaker 22/12-2022
Sted, dato

Björn Tore Hagness
BoNo Prosjekt AS
v/Björn Tore Hagness

Bergen 27.12-22
Sted, dato

Joakim Bakke
BoNo Prosjekt AS
v/Joakim Bakke