

Legally signed by
Andreas Hovden
02.03.2021

Legally signed by
Jan Egil Tretten
06.03.2021

Saksnr: 2017/11739

Saksbehandler: Ståle Øvrebø

Plannr. 63630000

Gnr. 15 bnr. 169 m.fl.



BERGEN KOMMUNE

**UTBYGGINGSAVTALE FOR WERGELAND SENTRALE DELER
- FELT S2, gnr. 15, bnr. 169 m.fl.**

Utbygger: Bonava Norge AS

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen (**Utbyggingsavtalen**) gjelder mellom:

- (1) Bonava Norge AS, org. nr. 980 390 020 (**Bonava**), og
- (2) Bergen kommune v/byrådet, org.nr. 964 338 531 (**BK**),

(samlet «**Partene**» og enkeltvis en «**Part**»).

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging på eiendommene gnr. 15, bnr. 169, 186 og 581 i Bergen kommune (**S2**). Eiendommene ligger i felt S2 i områdereguleringsplan 61160000 – Reguleringsplan for sentrale deler av Wergeland (**Områdeplanen**) og detaljreguleringsplan 63630000 – Gnr. 15, bnr. 169 mfl., Eikeveien (**Detaljplanen**).

3. HJEMMEL

Utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.6.2019 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i BK, jf. pbl § 17-2.

4. FORMÅL OG FORHOLDET TIL REKKEFØLGEKRAV

Avtalens formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur, ved å regulere finansiering og opparbeidelse, i tråd med Områdeplanen og Detaljplanen omtalt i pkt. 2.

Områdeplanen og Detaljplanen fastsetter rekkefølgekrav som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, jf. punkt 3.2 første avsnitt i begge planer (**Rekkefølgekravene**), som lyder slik:

«Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i P1, P2, S1-S8 og B1-B3 må følgende offentlige infrastruktur være etablert eller sikret opparbeidet:

Alle areal regulert til følgende formål:

1 Uteoppholdsareal (1600)

2 Kjøreveg (2011)

3 Torg (2013)

4 Gatetun (2014)

5 Gangareal (2016)

6 Sykkelfelt (2017)

7 Annen veggrunn – Grøntareal (2019)

8 Kollektivholdeplass (2073)

9 Parkeringsplasser (2080)

Samt alle nødvendige anlegg for avløp, overvannshåndtering, fjernvarme og renovasjon.»

Utbyggingsavtalen oppfyller Rekkefølgekravene, og kravene skal anses «*sikret opparbeidet*» fra og med Utbyggingsavtalen er inngått, jf. pkt. 1.10 i Områdeplanen og Detaljplanen.

Utbyggingsavtalen medfører ikke at de offentlige partene overtar byggherreansvar for *Parkeringshus-/anlegg (2083)*. De offentlige partene tar heller ikke byggherreansvar for alle nødvendige anlegg for avløp, fjernvarme og renovasjon, men alene for nødvendige anlegg for overvannshåndtering på de nevnte offentlige arealene som skal opparbeides.

5. BONAVAS FORPLIKTELSER

5.1 Opparbeiding midlertidige arealer

Bonava opparbeider og bekoster midlertidige løsninger og arealer som er nødvendige for utbygging av felt S2. Opparbeidelsen skal utføres i samsvar med landskapsplan inntatt i vedlegg 1 og rammetillatelse datert 6.7.2020, saksnr. 201916905/58 (vedlegg 2).

5.2 Opparbeiding permanente arealer

Bonava er byggherre for og opparbeider gatetunene og gangarealene til og med ytre lilla markering, jf. illustrasjon:



Arealene skal opparbeides i samsvar med kravene som fremgår av reguleringsbestemmelsene og tillatelser i byggesaken.

Opparbeidelsen av arealene skal samordnes med BK sin opparbeidelse av resterende arealer, jf. pkt. 6.1, slik at opparbeidelsen blir helhetlig. Bonava og BK har ansvar for å finne formålstjenlige grensesnitt og å samarbeide om dette. Bonava skal opparbeide nevnte arealer innen 31.12.2025.

5.3 Anleggsbidrag

Bonava skal yte et anleggsbidrag for å oppfylle reguleringsbestemmelsene omtalt i pkt. 4 ovenfor.

Utbyggerbidragene er fordelt på anslått utbyggingsgrad på 80 % innenfor Områdeplanen, så vel som for utbyggingsområder utenfor Områdeplanen som har rekkefølgekrav for o_T1 og fylkesvegstrekingen i området.

Anleggsbidraget beregnes med utgangspunkt i kostnadsoverslag for felles infrastrukturtilak, som utgjør rekkefølgekravene omtalt i pkt. 4. Totalkostnad for erverv av areal til oppfyllelse av nevnte rekkefølgekrav er stipulert til 56 mill. kr, inkl. administrasjonskostnader. Kostnadsoverslag for grunnerv er utarbeidet av HR Prosjekt AS. Sweco Norge AS er i ferd med å anslå de øvrige kostnadene ved opparbeiding av de felles infrastrukturtiltakene.

Bonavas anleggsbidrag fastsettes ved å legge til grunn antall m² BRA for bolig og næring, som Plan- og bygningsetaten har gitt rammetillatelse til i delfelt S2, 6180 m², jf. vedlegg 3. Bonavas endelige anleggsbidrag, pris per m² BRA, fastsettes etter at nytt kostnadsoverslag fra Sweco Norge AS foreligger.

Inntil fullstendig kostnadsoverslag foreligger stiller Bovana garanti for 40 mill. kr, jf. pkt. 8. Garantien skal sikre at anleggsbidraget dekkes. Endelig anleggsbidrag vil ikke overstige garantisummen. Garantien justeres i henhold til fullstendig kostnadsoverslag når dette foreligger, jf. foregående avsnitt.

Anleggsbidraget ytes som et kontantbidrag med fradrag jf. pkt.5.5 nedenfor.

5.4 Overdragelse av eiendomsrett

Hjemmelen til areal til offentlig infrastruktur, regulert til offentlige formål i Områdeplanen og Detaljplanen, som Bonava skal være byggherre for etter illustrasjon i pkt. 5.2 overdras til BK etter opparbeidelse. Bonava skal opparbeide felles privat parkeringshus/-anlegg (2083). Arealoverdragelsen til BK omfatter ikke areal under bakken som beslaglegges av parkeringshus/anleggseiendom som opprettes til dette formål.

Hjemmelen til areal til offentlig infrastruktur som Bonava eier, og som BK skal være byggherre for, overdras til BK innen seks måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for Bonavas boligprosjekt innenfor S2. Hjemmelen til areal til offentlig infrastruktur innenfor Områdeplanen og Detaljplanen som eies av Kanalveien 88 AS, og som BK skal være byggherre for, overdras til BK innen seks måneder etter at Bonava har overtatt hjemmelen ihht. underliggende avtale mellom Bonava og grunneier. Hjemlene skal være overdratt senest 30.06.2024.

Gbnr. 15/183 og de deler av 15/184 som er regulert til offentlig gatetun/gangareal/uteoppholdsareal i Detaljplanen og Områdeplanen overdras til BK innen seks måneder etter Bonava har overtatt hjemmelen ihht. underliggende avtale mellom Bonava og grunneier. Bonava besørger og bekoster oppmåling og fradeling/grensejustering av arealene. Hjemlene til arealene skal være overdratt til BK senest 30.6.2024.

Areal som overdras til BK verdsettes til kr 4000,- pr m².

Dersom avtaler mellom Bonava og tredjepart bortfaller, enten delvis eller i sin helhet, medfører dette ingen endringer i Bonava sin forpliktelse til å sikre og overdra hjemlene til de nevnte arealene til BK innen fastsatte frister.

5.5 Fradrag i anleggsbidrag

Areal som Bonava overdrar til BK, kommer til fradrag i anleggsbidraget på tidspunktet for overdragelse. Kostnader ved Bonavas opparbeiding av permanente arealer, jf. pkt. 5.2 ovenfor, kommer også til fradrag i anleggsbidraget ved overdragelse av eiendomsretten i

samsvar med pkt. 5.4, jf. pkt. 7, første avsnitt, nedenfor.

6. DET OFFENTLIGES FORPLIKTELSER

6.1 Opparbeiding permanente arealer

BK er byggherre for, og opparbeider permanent de deler av offentlige gatetun og gangareal som ikke opparbeides av Bonava, jf. arealene til og med ytre lilla markering i illustrasjonen:



Arealene skal opparbeides i samsvar med kravene som fremgår av reguleringsbestemmelsene og tillatelser i byggesaken.

Opparbeidelsen skal samordnes med Bonavas opparbeidelse, jf. pkt. 5.2 ovenfor. BK har en intensjon om og vil arbeide for ferdigstilling av arealene innen Bonavas frist 31.12.2025, samtidig som gjennomføringen er avhengig av hva som er praktisk og økonomisk mulig. Bonava og BK har ansvar for å finne formålstjenlige grensesnitt og å samarbeide om dette.

Det offentlige har byggherreansvar for øvrig felles infrastruktur omfattet av Områdeplanen.

6.2 Grunnerverv

Det offentlige skal erverve nødvendig resterende grunn (som ikke omfattes av pkt 5.2 ovenfor) til opparbeidelse av de offentlige arealene omtalt i pkt. 6.1.

6.3 Innkreving anleggsbidrag

BK beregner og sender faktura for kontantbidraget i tråd med avtalens pkt. 7.

7. FORFALL OG OPPGJØR AV ANLEGGSBIDRAGET

Anleggsbidraget forfaller den 31.01.2022. Kostnadsoverslagene, jf. pkt. 5.3, legges til grunn for fradragene i anleggsbidraget for hhv. opparbeiding og grunnerverv, jf. pkt 5.2, 5.4 og 5.5 ovenfor.

Anleggsbidraget justeres på forfallstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr. første kvartal 2021.

8. SIKKERHET

Bonava AB stiller selskapsgaranti for hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet

indeksregulering, før Utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Garantibeløpet er kr 40 000 000,- (førti millioner kroner), jf. pkt 5.3. Garantien utgjør vedlegg 3.

Garantiens løpetid er den samme som avtalens løpetid. Garantibeløpet reduseres forholdsmessig ved eventuell justering, jf. pkt 5.3, og ved innbetaling og/eller fradrag i anleggsbidrag.

9. AVTALENS VARIGHET

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver utbygging på området nevnt under pkt. 2, frem til partenes forpliktelser etter avtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2035.

10. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK. BK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan eksempelvis være svekkelse av BKs sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

11. MISLIGHOLD

11.1 Reklamasjon

Den Part som vil gjøre gjeldende misligholdskrav mot den annen Part må fremsette skriftlig reklamasjon innen rimelig tid etter at vedkommende Part ble kjent med eller burde blitt kjent med forholdet som påberopes.

11.2 Erstatning

Hver Part kan ved mislighold kreve erstatning for økonomisk tap fra den annen Part i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.

11.3 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

12. MERVERDIAVGIFT – JUSTERINGSAVTALE

Ved overføring av offentlige anlegg/infrastruktur til BK har Bonava rett til å inngå avtale med BK, om overføring av rett til justering av merverdiavgift, jf. merverdiavgiftsloven § 9-3 med forskrifter, i samsvar med gjeldende praksis på tidspunktet.

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet, jf. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, vedtatt 20.6.2019. Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av Bonava har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl § 17-4, 2. ledd.

14. TVISTER

Enhver tvist vedrørende Utbyggingsavtalen skal søkes løst mellom Partene ved forhandlinger. Rettstvister løses etter norsk rett, med Bergen tingrett som avtalt verneting.

15. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i ett originaleksemplar som oppbevares av BK, med kopi til Bonava. Avtalen scannes og arkiveres av BK.

16. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

- Bergen kommune
Bymiljøetaten/Gjennomføringsavdelingen
Pb 7700
5020 Bergen (Merk sak 2017/11739)
- Bonava Norge AS
Minde Allè 10
5063 Bergen

17. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Landskapsplan midlertidig opparbeidelse, datert 02.04.2020
2. Rammetillatelse, datert 06.07.2020
3. Garanti for Bonavas anleggsbidrag

18. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 29.03.2021

Sted/dato

Sted/dato

Thor Haakon Bakke

Bergen kommune

v/ ~~Eline Aresdatter Haakestad~~

THOR HAAKON BAKKE

Bonava Norge AS

v/Andreas Hovden og Jan Egil Velure Tretten (e.f)