



**BERGEN KOMMUNE**

**UTBYGGINGSAVTALE FOR DEL AV SØREIDE SENTRUM**

**Utbygger: Høyt på Strå AS**

34

Saksnr: 2017 24403  
Saksbehandler: Ståle Øvrebø  
Plannr. 6003000  
Gnr 35 bnr 738

## **UTBYGGINGSAVTALE FOR DEL AV SØREIDE SENTRUM**

### **1. PARTER OG FULLMAKTER**

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/Byrådet - heretter kalt BK.

og

Høyt på Strå AS, organisasjonsnummer 997 333 004, utbygger av gnr 35, bnr 738, heretter kalt Utbygger.

og

Hordaland fylkeskommune v/ Statens vegvesen, Region Vest, Bergen kontorsted, organisasjonsnummer 974 740 621.

### **2. GEOGRAFISK OMRÅDE OG FORMÅL**

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr 35, bnr 738, felt BB1 i reguleringsplan for Søreide, gnr 35 m. fl., vedtatt i Bergen bystyre den 28.11.2011, jfr. plankart og reguleringsbestemmelser som vedlegg 1 og 2. Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver fremtidig utbygging på gnr 35, bnr 738, frem til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

### **3. HJEMMEL**

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl. kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.03.07 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jfr. plbl. § 17-2.

### **4. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE**

#### **4.1. Felles infrastrukturtiltak**

Utbyggingsavtalen tar sikte på å oppfylle de rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som gjelder felles infrastrukturtiltak, jfr bestemmelsene § 2.2.1, tredje avsnitt:

*«BB1: Sikring og opparbeiding av FR1, FR2, G7 (offentlig del), G8, G9 og nærmiljøanlegg 1 og 2. Opparbeide fortau langs Ytrebygdsvegen V1 mellom V6 og V16.»*

Rekkefølgekravene anses oppfylt/sikret gjennomført når utbygger har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune og/eller forpliktende avtale med Statens vegvesen/Hordaland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket, jfr reguleringsbestemmelsene § 2.2.1, siste ledd.

### **5. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN**

#### **5.1. Anleggsbidrag**

Utbygger skal yte et anleggsbidrag/kontantbidrag på kr 1 748 000,- til oppfyllelse av aktuelle deler av reguleringsbestemmelsen § 2.2.1 hva gjelder rekkefølgekrav jfr. avtalens pkt. 4.

Anleggsbidraget fastsettes ved å legge til grunn faktisk m<sup>2</sup> BRA bolig inkludert parkeringsanlegg (3122m<sup>2</sup>) som går fram av rammetillatelse datert 16.06.2017

(sak 201701624/14). Pris per m<sup>2</sup> BRA er kr 560,- for de kommunale tiltakene. Bolig/parkeringsanlegg 3122 kvm x 560 = 1 748 000,- .

## 5.2. Realytelse

Utbygger skal selv bygge fortau i en lengde av ca 240 m langs Ytrebygdsvegens østre side mellom kryss/V6 (Nordeidevegen) og kryss/V16 (gnr 35 bnr 688). Kostnaden er av utbygger beregnet til kr 840 000,-.

## 5.2. Regulering av anleggsbidraget - byggekostnadsindeks

Deler av anleggsbidraget kr 1 451 730,- justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i indeksen pr januar 2012. Resterende beløp, kr 296 270,- justeres på oppgjørstidspunktet etter tilsvarende indeks pr juli 2017. Dette gir følgende utregning pr 01.09.2017:

Kr 1 451 730 x 111,2 %	=	1 614 324,-
+		296 270,-
<b>Sum</b>		<b>= 1 883 594,-</b>

## 5.3. Forfall og oppgjør av anleggsbidraget

Anleggsbidraget forfaller ved søknad om igangsettingstillatelse (IG) for oppføring av boliger med tilhørende garasjeanlegg, dog tidligst når byrådet har godkjent avtalen. Utbygger skal senest 3 uker før innsendelse av søknad om IG orientere BK ved Bymiljøetaten/Gjennomføringsavdelingen om søknaden. BK ved Bymiljøetaten/Gjennomføringsavdelingen skal ha kopi av søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet.

Anleggsbidraget forfaller også ved salg/overføring av hjemmel til de nevnte bruksnummer under pkt 1, eller dersom Utbygger tas under konkursbehandling, jf. konkursloven § 60, med mindre ny eier av eiendommene kan tiltre utbyggingsavtalen med kommunens skriftlige samtykke etter punkt 9 nedenfor. Utbygger plikter å opplyse BK v/ Bymiljøetaten/Gjennomføringsavdelingen om et eventuelt salg. Anleggsbidraget må betales selv om infrastrukturtiltakene skulle være utført på tidspunktet for igangsetting.

## 5.4. Sikkerhetsstillelser

Hele anleggsbidraget skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling og før det gis igangsettingstillatelse. Det stilles følgende bankgarantier:

- Fortau realytelse (jfr pkt 5.1 ovenfor), kr 1 000 000,-. Garantien gjelder til fortauet er ferdigstilt og godkjent av Statens vegvesen.
- Anleggsbidrag, kr 1 883 594,-. Garantien gjelder til kontantbeløpet er innbetalt.

Bankgarantiene skal være mottatt hos Bymiljøetaten v/Gjennomføringsavdelingen før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Garantiene følger utbyggingsavtalen som vedlegg 5. Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag, jfr. pkt. 5.1 og 5.3, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, bortfaller garantien. Tilsvarende bortfaller garantien for realytelsen når fortauet er ferdigstilt og godkjent, jfr ovenfor.

## 6. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

BK er byggherre for kommunale tiltak, Statens vegvesen er byggherre for fylkesveien, jf pkt 4.

Dersom kostnadene på noen av tiltakene overstiger kostnadsanslagene, har BK rett til å

justere tiltakets standard tilsvarende, innenfor rammene i reguleringsplanen. BK har også rett til å justere standarden på et annet etterfølgende tiltak som beskrevet i pkt 4.1, for å dekke inn overskridelsen.

## **7. AVTALENS VARIGHET**

Denne avtalen gjelder til begge parter har oppfylt sine plikter i henhold til avtalen. Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2025.

## **8. 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 være svekkelse av kommunens sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

## **9. MISLIGHOLD**

### **9.1. Reklamasjon**

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

### **9.2. Erstatning**

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

### **9.3. Forsinket betaling**

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens pkt 6.1. betales rente iht lov av 17. des. 1976 nr. 100.

## **10. TVIST**

Rettsvister vedrørende denne avtales inngåelse eller oppfyllelse, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som verneting.

## **11. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jfr. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07.

Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jfr. plbl. § 17-4, 2. ledd.

## **12. EKSEMPLAR AV AVTALEN**

Denne avtale undertegnes i 3 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

## **13. 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

- Høyt på Strå AS  
Wernersholmsvegen 49  
5232 Paradis
- Statens vegvesen Region Vest  
Bergen kontorsted  
Nygårdsgaten 112  
5008 Bergen

#### 15. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan 60030000, plankart datert 11.10.2011 med tegnforklaring
2. Reguleringsbestemmelser, vedtatt 11.10.2011
3. Kostnadsoverslag kommunale tiltak
4. Sikkerhetsstillelse anleggsbidrag, bankgaranti.

#### 16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 20.2.18  
Sted/dato

Anna Elisa Tryti  
Bergen kommune  
v/Anna Elisa Tryti

Bj, 5/9/17  
Sted/dato

[Signature]  
Høyt på Strå AS  
v/ Dag Magne Vedvik og Martin Kronheim

Bergen 14/9-17  
Sted/dato

[Signature]  
Statens vegvesen  
v/ Grethe Vikane