

Utbyggingsavtale Møllendal, Griegakademiet

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- LINDA KARIN SUNDE ERIKSEN, signert 19.02.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Saksnr.: 2024/89563
Arealplan-ID: 70990000
Gnr., bnr.: 163, 23 og 60



BERGEN KOMMUNE

**UTBYGGINGSAVTALE FOR MØLLENDAL, GRIEGAKADEMIET
– FELT o_UN1, GNR. 163, BNR. 23 og 60**

Utbygger: Statsbygg

Side 1 av 7

Dokumentet er signert digitalt av:

• LINDA KARIN SUNDE ERIKSEN, 19.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom:

- Bergen kommune v/byrådet, organisasjonsnummer 964 338 531 – heretter betegnet «**BK**»

og

- Statsbygg, organisasjonsnummer 971 278 374 – heretter betegnet «**Utbygger**»,

samlet betegnet som «**Partene**» og enkeltvis en «**Part**».

2 HJEMMEL

Utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i kapittel 17 i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl), samt Bergen bystyes 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

Utbyggingsavtalen har bakgrunn i overordnede mål og rammer lagt til grunn for byutviklingen på Møllendal i kommunedelplan for Store Lungegårdsvann, Søndre del – arealplan-ID 16850000, vedtatt 22.1.2007 i bystyresak 13-07.

Utbyggingsavtaler er forutsatt å fullfinansiere den offentlige tekniske og blågrønne infrastrukturen det er stilt krav om i utviklingen av Møllendal, gjennom vedtatte reguleringsplaner. Flere av infrastrukturtiltakene er fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet/gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner reguleringsplanene 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 fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling i 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 infrastrukturtiltakene avklares og håndteres.

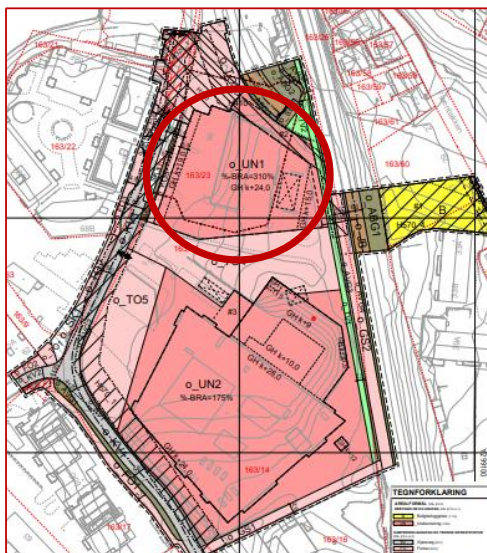
4 GEOGRAFISK OMRÅDE OG PLANGRUNNLAG

Utbyggingsavtalen har sin bakgrunn i Utbyggers kommende utbyggingsprosjekt på eiendommen gnr. 163, bnr. 23 og 60. Eiendommen utgjør felt B4 i reguleringsplan for Møllendal øst med arealplan-ID 19410000, vedtatt i bystyresak 132-10 den 31.5.2010.



Byrådet vedtok en mindre endring av reguleringsplanen 15.8.2013, i byrådssak 1354-13. I det videre omtales denne reguleringsplanen som «**Reguleringsplanen for Møllendal øst**». Feltet B4 er sammen med felt O1 i Reguleringsplanen for Møllendal øst senere detaljregulert i arealplan-ID 70990000, vedtatt av Bergen bystyre i sak 141/24 den 8.5.2024, i det videre omtalt som «**Detaljplanen**». I Detaljplanen utgjør felt o_UN1 Utbyggers eiendom, hvor Utbygger har planlagt et nybygg som skal huse utdanningsinstitusjonen Griegakademiet.

Utsnitt av plankartene fra henholdsvis Detaljplanen og Reguleringsplanen for Møllendal øst fremkommer i figurene under:



Figur 1: Utsnitt fra plankartet for Detaljplanen. Utbyggers utbyggingsfelt utgjør felt o_UN1, skissert innenfor rød sirkel.



Figur 2: Utsnitt fra plankartet for Reguleringsplanen for Møllendal øst. Utbyggers utbyggingsfelt, felt B4, skissert innenfor rød sirkel.

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av gjenstående offentlig infrastruktur i tråd med forutsetningene i Reguleringsplanen for Møllendal øst, slik at rekkefølgekrav til tiltak utenfor planområdet for Detaljplanen oppfylles for felt o_UN1. Videre har utbyggingsavtalen som formål å regulere Partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt i pkt. 6. Utbyggers intensjon med å inngå utbyggingsavtalen er å oppfylle de nevnte rekkefølgekravene, som ledd i å kunne få snarlig igangsettingstillatelse for sitt utbyggingsprosjekt uten at infrastrukturtiltakene er ferdig opparbeidet.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder rekkefølgekravet fastsatt i § 6.2.1 i bestemmelsene til Detaljplanen. Bestemmelsen gjelder rekkefølgekrav tiltak utenfor planområdet for Detaljplanen, og fastsetter følgende krav til igangsettingstillatelse for tiltak:

«Infrastruktur som må være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak:

- *Gjenstående rekkefølgekrav til tiltak utenfor planområdet, jf. §§ 1.3. og 1.4 med underpunkt i reguleringsplan for Møllendal øst, jf. planid. 19410000.»*

Ved å inngå og oppfylle forpliktelsene i denne utbyggingsavtalen innfrir Utbygger alternativet «sikret gjennomført» i den siterte bestemmelsen, jf. bestemmelsen i § 6.1.1 i Detaljplanen.

Tiltakene omfattet av rekkefølgekravet i § 6.2.1 omtales samlet som **«Infrastrukturtiltakene»** i det videre.

Når det gjelder teknisk infrastruktur omfatter utbyggingsavtalen bare de anleggene som er nødvendige for Infrastrukturtiltakenes funksjonalitet, eksempelvis overvanns- og belysningsanlegg.

6.2 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen, jf. pkt. 6.1, ikke er detaljprosjektet i forbindelse med utarbeidelse og vedtak av gjeldende reguleringsplaner. 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 gjennom gjeldende reguleringsplaner.

I tillegg er Infrastrukturtiltakene omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Det vises i denne sammenheng til at det gjelder krav om detaljregulering for flere av utbyggingsfeltene i området.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i Infrastrukturtiltakene. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Infrastrukturtiltakene. Utbygger er innforstått med og aksepterer dette. Slike endringer har ikke konsekvenser for Partenes ytelser etter utbyggingsavtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.

Anleggsbidraget kan ikke uten nærmere avtale benyttes til andre tiltak enn det som følger av avtalen.



7 UTBYGGERS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

7.1.1 Anleggsbidrag – Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 16 357 400,-, ekskl. mva. (+ indeksregulering) til oppfyllelse av Infrastrukturtiltakene omtalt under pkt. 6.1. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag. Det tilkommer ikke mva.

I tillegg skal Utbygger selv forestå og bekoste infrastrukturtiltakene som følger av Detaljplanen (plan-ID 70990000) kostnadsberegnet av Utbygger til kr 25 500 000 inkl. mva. per juli 2025.

7.1.2 Grunnlaget for beregningen

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadsoverslag for realisering av Infrastrukturtiltakene omtalt i pkt. 6.1. Kostnadsoverslagene er utarbeidet av Norconsult AS og HRP AS våren 2024, på oppdrag fra BK. Tallene er per 1.1.2024, og ekskl. mva.

Utbyggers anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kr 1 700,- med størrelsen på Utbyggers prosjekt, planlagt til 9 622 m² BRA.

7.1.3 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen per 1. kvartal 2024.

7.1.4 Endringer i utbyggingen (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers prosjekt får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 7.1.3, innebærer dette at anleggsbidragets størrelse skal justeres tilsvarende endringen i utbyggingsprosjektet 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 justering av anleggsbidraget, jf. pkt. 8.2.

Dersom Utbygger på et senere tidspunkt ønsker andre eller ytterligere tiltak innenfor felt o_UN1, som krever oppfyllelse av Infrastrukturtiltakene utbyggingsavtalen gjelder, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om det aktuelle tiltaket.

7.2 FORFALL OG OPPGJØR

Anleggsbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt o_UN1.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om Infrastrukturtiltakene er utført på forfallstidspunktet.

Utbygger skal senest tre -3- uker før søknad om igangsettingstillatelse for ovennevnte tiltak orientere BK om søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for anleggsbidraget,



inkludert indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, med normalt 3 – tre – ukers forfallsfrist.

8 BKS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

8.1 REALISERING AV INFRASTRUKTURTILTAKENE

BK har ansvar for å realisere Infrastrukturtiltakene, jf. pkt. 6.1.

BK avgjør tidspunktet og rekkefølgen for realiseringen av Infrastrukturtiltakene, blant annet ut fra Infrastrukturtiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realisering krever blant annet at Infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom utbyggerbidrag og offentlige budsjettvedtak. Utbygger kan ikke påregne at ett eller flere av Infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

Infrastrukturtiltakene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldene reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av Infrastrukturtiltakene.

8.2 BEREGNING OG INNKREVING AV ANLEGGSBIDRAG

BK kommune beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med utbyggingsavtalens pkt. 7.1 med underpunkter.

9 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder til Partenes forpliktelser etter avtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2034.

10 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke transportere utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

11 MISLIGHOLD

11.1 REKLAMASJON

Part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor den annen Part innen rimelig tid etter at vedkommende Part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.



11.2 ERSTATNING

Dersom en Part misligholder sine plikter etter utbyggingsavtalen, kan den andre Part kreve erstatning for direkte økonomisk tap sistnevnte 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.

11.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag i henhold til avtalens pkt. 7.2, betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976 nr. 100.

12 TVIST

Rettstvister vedrørende utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland tingrett som vernetting.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er inngått når Partene, ved signaturberettigete eller fullmaktshavere, har signert. Partene er bundet ved sin signering.

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

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

14 SIGNERING OG ARKIVERING AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen undertegnes digitalt og arkiveres av BK. BK sender signert versjon til Utbygger 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 PARTENES UNDERSKRIFTER

Partene signerer utbyggingsavtalen digitalt.

