

Saksnr: 2021/83340
Saksbehandler: Ståle Øvrebø
Plannr: 61130000
Gbnr: 114/205



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR KOKSTADFLATEN 23

Avtalen gjelder del av felt N9 i områdeplan for Kokstad Øst

Utbygger: Kokstadflaten 23 AS

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom

- Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ byrådet, heretter kalt BK,
- Vestland fylkeskommune, org. nr. 821 311 632, heretter kalt VLFK,
og
- Kokstadflaten 23 AS, org. nr. 915 599 656, heretter kalt Utbygger.

2 BAKGRUNN

Kokstad er et etablert, bilbasert næringsområde med behov for bedre tilrettelegging for myke trafikanter. Det er ønskelig med bedre utnyttelse av arealene, samt at området tilføres positive kvaliteter. Områdereguleringsplan for Kokstad Øst forutsetter at eksisterende vegnett oppgraderes med fortau, sykkelfelt og turveg. Oppgradering av Kokstadvegen er et felles rekkefølgekrav for hele planområdet. Rekkefølgekravet er knyttet opp mot brukstillatelse, og planen åpner for at kravet kan innfris ved utbyggingsavtale eller forpliktende avtale med fylkeskommunen.

Rekkefølgekravene er omfattende og realiseringen krever prosjektering, samhandling, koordinering og finansiering. Utbyggingsavtalene i området medvirker til at området gradvis kan utvikles i påvente av at overordnet infrastruktur blir finansiert og gjennomført. Alternativt må all utbygging vente til den regulerte infrastrukturen er på plass.

3 GEOGRAFISK OMRÅDE OG PLANGRUNNLAG

Avtalen gjelder utbygging innenfor planområdet Kokstad Øst, gbnr. 114/205 og del av felt N9 i reguleringsplan (områderegulering) nr. 61130000, vedtatt på ny av Bergen bystyre den 24.06.2020, sak 213/20. Planen blir heretter vist til som «områdeplan Kokstad Øst».

4 HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.06.2019, om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

5 FORMÅL

Avtalens formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur i tråd med forutsetningene i områdereguleringsplanens § 3.1.2 nr. 1, slik at den aktuelle utbyggingen oppfyller rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse 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 brukstillatelse for sitt byggeprosjekt i felt N9 uten at infrastrukturtiltakene er opparbeidet.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV AVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKT

Rekkefølgekravene Utbygger skal bidra til gjennomføring av, fremkommer av Områdeplan

Kokstad Øst, bestemmelsene § 3.1.2 nr. 1:

- § 3.1.2 Før det kan gis brukstillatelse til ny utbygging av områder i henhold til tabell under, skal de nevnte samferdselsanlegg og turveier i tabellen være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

| Utbygging/område | Kjørevei | Fortau/gangvei/ turvei etc. | Krav |
|---------------------|------------------|--|--------------------------------------|
| 1. Hele planområdet | o_KV01a, o_KV01b | Oppgradering av GS og AVG langs vestsiden av o_KV01 FT langs østsiden av o_KV01 | Gjennomført eller sikret gjennomført |

Videre fremgår av § 3.1.2:

«Krav om sikret gjennomført anses oppfylt dersom tiltakshaver/Utbygger enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtaler med Hordaland fylkeskommune.»

I «Tillatelse til tiltak med ansvarsrett», datert 13. januar 2017 (sak 201632228/8), har Plan- og bygningsetaten gitt dispensasjon fra plankrav. Vilkår for dispensasjon er at utbygger oppfyller det aktuelle rekkefølgekravet i forslag til områdeplan, en plan som i januar 2017 var under utarbeidelse,

Ved å inngå og oppfylle forpliktelsene i denne avtalen, har Utbygger oppfylt de nevnte rekkefølgekravene.

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 omkringliggende 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.

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

Partene er innforstått med og aksepterer at det kan avstedkomme behov for nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen. 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 143 000,-.

Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av de samlede tiltak, jf. pkt. 6, ikke et enkelttiltak. Med mindre annet uttrykkelig avtales mellom partene kan Utbygger ikke påregne at en eller flere av infrastrukturtiltakene er ferdigstilt samtidig med det konkrete byggeprosjektet i felt N9.

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 på vegne av Hordaland fylkeskommune (VLFK i dag), viser en samlet kostnad på 200 MNOK. Tallene er eks. mva. og i 2018-kroner.

Kostnaden er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor områdereguleringen i et 10-års perspektiv, avrundet til 400 000 m². Dette gir en kostnadsramme på kr 500 per m² BRA.

Utbyggers anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnadsrammen på 500 kr per m² BRA med størrelsen på byggetiltaket, 286 m², jf. tillatelsen datert 13.01.2017.

Oversikt som viser beregningen av anleggsbidraget følger som vedlegg 3 til avtalen.

7.1.3 Endringer innenfor felt N9

For det tilfellet at Utbyggers konkrete utbyggingsprosjekt får et større omfang 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 N9 på et senere tidspunkt er ønske om andre eller ytterligere tiltak 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 2018.

7.2 FORFALL OG OPPGJØR

7.2.1 Forfall ved brukstillatelse

Tiltaket er tatt i bruk iht. tillatelse i ett trinn, og anleggsbidraget forfaller når avtalen inngås.

7.2.2 Forfall ved gjeldsforhandling og konkurs

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

7.3 SIKKERHETSSTILLELSE, EVENTUELT INNBETALING

Hels 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 ved 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.

Som alternativ til sikkerhetsstillelse kan Utbygger innbetale anleggsbidraget når avtalen er fremforhandlet. Dersom avtalen ikke skulle bli godkjent av byrådet, vil beløpet bli tilbakebetalt.

8 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK

Ansvaret for å realisere tiltakene som fremkommer i pkt. 6 tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- BKs ansvar:
 - 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 infrastrukturtiltakene, blant annet ut fra tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturtiltakene 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 INNKREVIING AV ANLEGGSBIDRAG

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 eventuelle sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. pkt. 7.3 tredje avsnitt.

9 AVTALENS VARIGHET

Avtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen 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, gjelder ordinære erstaningsrettslige regler.

11.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag iht. avtalens punkt 7.2 jf. 7.1, betaler Utbygger rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

12 TVIST

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

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne 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

Denne avtale undertegnes i ett -1 - eksemplar, som scannes og 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 TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan for Kokstad Øst, kart datert 08.05.2020
2. Reguleringsbestemmelser datert 24.06.2020
3. Beregning av Utbyggers anleggsbidrag, april 2022
4. Eventuell sikkerhetsstillelse – «on demand»-bankgaranti

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato

23/9-2022

Sted/dato

Bergen kommune v/
Thor Haakon Bakke



Vestland fylkeskommune v/
Dina Lefdal

Bergen 12/7-22

Sted/dato


Kokstadflaten 23 AS
v/Rune Svendsen