



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR KOKSTADFLATEN 29

Avtale mellom:

Bergen kommune, Statens vegvesen og Kokstadflaten 29 AS



Saksnr: 2017 03492
Saksbehandler: Ståle Øvrebø
Plannr: 61130000
Gnr 111 bnr 88

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ Byrådet
og

2. Statens vegvesen, Region Vest, Bergen kontorsted, org. nr. 974 740 621,
og

3. Kokstadflaten 29 AS, org. nr. 999 302 653, heretter kalt Utbygger.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE/PLANSTATUS

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen gnr 111 bnr 88 som «*Næringsbebyggelse*» i hensynssone I/K/L Kokstad Øst, parkeringssone P3, meldepliktsone Avinor, gul støysone flystøy og konsesjonsområde fjernvarme. I forslag til områderegulering for planområdet Kokstad Øst, plannr 61130000, er eiendommen plassert i felt F/K/T 6, jf. plankart (forslag) datert 16.01.2016.

3. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.03.2007 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jfr plbl § 17-2.

4. FORMÅL

Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av infrastrukturiltak i planområdet. Grunneierens forpliktelser etter avtalen er å bidra til tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til Bergen kommune, jfr avtalens pkt 6. Statens vegvesen og Bergen kommune skal være byggherre for tiltakene, jfr pkt 7.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbyggingsavtalen oppfylder vilkår for dispensasjon i rammetillatelse datert 04.07.2016, med presisering datert 11.11.2016 (sak 201614686). I rammetillatelsen er vist til rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan (forslag) som gjelder Kokstad Øst, jf § 3.1.2, pkt 1 i planforslagets bestemmelser:

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. Krav om sikret gjennomført anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtale med Hordaland fylkeskommune.*»

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

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 1 582 700,- (enmillionfemhundreogåttitotusensyvhundre NOK) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Beløpet fremkommer ved å legge til grunn aktuell ny BRA iht rammetillatelse (4522 m²) multiplisert med gjeldende kvm-pris kr 350,-. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

6.2. Kostnadsgrunnlag

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i foreløpig grov kostnadskalkyle for de aktuelle veiltakene KV01a, KV01b, basert på 50 % sannsynlig utbygging av totalt potensiale i planområdet innen 15-20 år. Totalt utbyggingspotensiale innenfor planområdet er oppgitt til ca 980 000 m² i fagnotat datert 10.10.2013 (sak 200914440). Kostnader knyttet til KV01a og KV01b er estimert til 175 mill kr inkl grunnverv. Regnestykket blir som følger:
KV01a, KV01b: 175 000 000 : 490 000 = 350 x 4522 = 1 582 700,-

6.3. Forfall og oppgjør

Anleggsbidraget forfaller den 01.02.2018. Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i indeksen pr 01.11.2016. Bergen kommune sender faktura minimum en mnd før forfall.

6.4. Sikkerhet

Utbygger stiller bankgaranti for kr 1 650 000,- (nominelt beløp inkludert indeksregulering). Bankgarantien skal foreligge før byrådet behandler utbyggingsavtalen.

7. STATENS VEGVESENS OG BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

Statens vegvesen er byggherre for fylkesveien i henhold til reguleringsplan nr 61130000. Bergen kommune er byggherre for kommunale tiltak med mindre annet avtales med Statens vegvesen.

7.2. Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med krav i reguleringsplan.

7.3. Tidspunkt for ferdigstillelse

Ferdigstillelse av veiltakene er ikke et vilkår for at Utbygger kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

7.4. Disponering av anleggsbidraget

Dersom byggearbeider på de fylkeskommunale veitiltakene ikke har startet opp eller anbudsforespørsel ikke er utsendt innen 01.05.2026 skal Utbygger tilbakebetales hele sitt anleggsbidrag, rentejustert.

8. AVTALENS VARIGHET

Denne utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 01.05.2026.

9. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra Statens vegvesen og Bergen kommune. Samtykke kan ikke nektes dersom ny grunneier stiller tilfredsstillende sikkerhet for oppfyllelse av avtalen.

10. MISLIGHOLD

10.1. Reklamasjon

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

10.2. 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.

10.3. Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens punkt 6 .1 betales rente iht lov av 17. desember 1976 nr. 100.

11. TVIST

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

12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for Bergen kommune 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.

13. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i $\frac{4}{3}$ likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

14. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

Bergen Kommune
Bymiljøetaten
Pb 7700
5020 Bergen

Statens vegvesen, Region vest
Bergen kontorsted
Nygårdsgaten 112
5008 Bergen

Kokstadflaten 29 AS
Wernersholmvegen 29
5232 Paradis

15. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan (forslag), datert 16.01.2016
2. Reguleringsbestemmelser (forslag), datert 13.01.2016.
3. Utskrift fra Enhetsregisteret

16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 26/4-18

Sted/dato



Bergen Kommune v/
Anna Elisa Tryti

Bergen 27/1-17

Sted/dato




Statens vegvesen v/ Olav Finne

for

Bg, 8/11/17

Sted/dato



Kokstadflaten 29 AS

v/Dag Magne Vedvik og Arne Inge Dalseide