

Saknr: 2022/200696

Plannr. 61130000

Gnr. 34 Bnr. 345



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR KOKSTADVEGEN 37

Utbygger: Kokstadvegen 37 AS

de

1 PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ Byrådet, heretter kalt «**BK**».
2. Vestland fylkeskommune, org. nr. 821 311 632, heretter kalt «**VLFK**», og
3. Kokstadvegen 37 AS, org. nr. 922 957 312, heretter kalt «**Utbygger**».

2 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.

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Transformasjon og fortetting av næringsområdet Kokstad Øst ble første gang vedtatt av bystyret den 22.03.2017, i sak 80-17, der områdeplanen med plan nr. 6113000, heretter kalt «**Områdeplanen**» ble godkjent. Områdeplanen ble vedtatt på ny av Bergen bystyre den 24.06.2020, i sak 213/20.

Områdeplanen forutsetter opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk infrastruktur, i hovedsak oppgradering av Kokstadvegen med gang- og sykkelveger.

Infrastrukturtiltakene omtalt over er til dels fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny utbygging innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner Områdeplanen for at utbygger kan inngå utbyggingsavtale for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

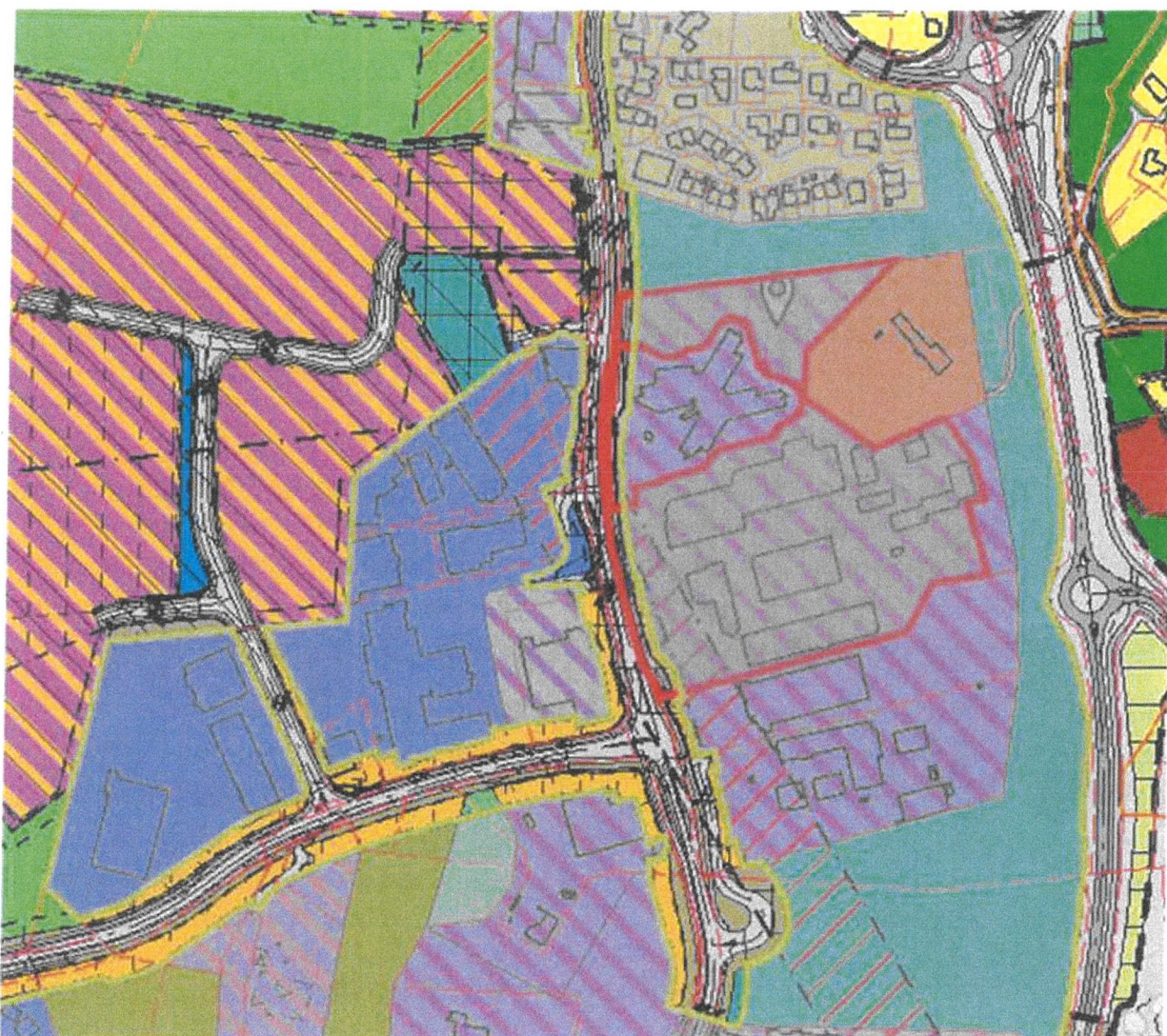
Realiseringen av nevnte rekkefølgekrav krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene på Kokstad Øst fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av 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.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Kokstadvegen 37 AS.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Eiendommen er innrammet med rød strek på utsnitt av plankartet:

Side 2 av 8



5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur, i tråd med forutsetningene i Områdeplanen, slik at den aktuelle utbyggingen oppfyller rekkefølgekrav for brukstillatelse av tiltak.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen gjelder rekkefølgebestemmelse i områdereguleringen jf. § 3.1.2, pkt. 1 i planens bestemmelser om at «ny utbygging av områder» ikke kan få brukstillatelse før det aktuelle tiltaket er gjennomført eller sikret gjennomført.

I tillegg gjelder avtalen reguleringsbestemmelsen § 5.8.1 som angir krav om utbygging av kollektivfelt før «Felt K/II kan bygges ut».

Utbygger er av den oppfatning at rekkefølgekravene retter seg utelukkende mot ny utbygging av eiendommen, og ikke bruksendring med tilhørende endringer i eksisterende bygningsmasse. Vedtaket som oppstiller vilkårene er derfor påklaget. Uavhengig av klagesaken har Plan- og bygningsetaten i vedtak av 1.12.2022, ref. vedlegg II gitt

dispensasjon fra rekkefølgekravet i § 5.8.1 slik at det er tilstrekkelig at opparbeidelse av nytt kollektivfelt er sikret gjennomført før brukstillatelse kan gis.

Avtalepartene er kjent med at VLFK har igangsatt arbeid med ny reguleringsplan for Kokstadvegen som også omfatter kollektivfelt. Partene er enige om at utbyggingsavtalen også omfatter rekkefølgekrav til kollektivfelt i denne reguleringsplanen.

Ved å innfri forpliktelsene i avtalen oppfyller Utbygger alternativet «sikret gjennomført» for de nevnte rekkefølgekravene, før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

7 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen, jf. pkt. 6, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenning av Områdeplanen. 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 Områdeplanen.

I tillegg er infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen omfattende, og vil sannsynligvis realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. 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.

8. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 ANLEGGSBIDRAG

8.1.1 Grunnlaget for beregningen og omfanget

Kostnadsfordelingen og beregningen av anleggsbidragets størrelse pr. m² BRA fremgår av vedlegg til avtalen.

Utbyggers bidrag fastsettes ved å multiplisere kostnaden på kr 783 (+ indeksregulering) pr. m² BRA med den økte utnyttelsen som fremgår av godkjent rammetillatelse for byggetiltaket som er 1806,6 m² BRA med fradrag for eksisterende mesanin på 442 m² BRA, totalt 1365 m² BRA.

Utbygger skal med det yte et anleggsbidrag på kr 1 068 682,- (+ indeksregulering) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under pkt. 6. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

8.1.2 Endret utnyttelse (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers utnyttelse av bygningsmassen får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 8.1.1, vil dette innebære at anleggsbidragets størrelse skal justeres tilsvarende endringen i prosjektets m² BRA. Utbygger plikter i et slikt tilfelle snarlig å gi BK nødvendig informasjon om endringen. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en justering av anleggsbidraget, jf. pkt. 9.3 nedenfor.

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

8.1.3 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for «Veg i dagen», eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen pr. 1. kvartal 2018.

8.2 FORFALL OG OPPGJØR

8.2.1 Forfall ved brukstillatelse

Kontantbidraget forfaller til betaling ved brukstillatelse for ny utbygging. Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest 3 – tre – uker før søknad om nevnte brukstillatelse orientere BK om søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, med umiddelbart forfall.

8.2.2 Forfall ved gjeldsforhandling og konkurs

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

8.3 INNBETALING

Utbygger skal innbetale anleggsbidraget når utbyggingsavtalen er fremforhandlet. Dersom utbyggingsavtalen ikke skulle bli godkjent av byrådet, skal beløpet tilbakebetales

9 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

9.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE.

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

- VLFKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus

- BKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus. Andre offentlige arealformål.

Misligholdsbestemmelsene i pkt. 12 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene, er ikke avklart gjennom Områdeplanen eller andre arealplanvedtak. Spørsmålet avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklaringstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

For deler av Infrastrukturtiltakene der det ikke er klart/avklart mellom de offentlige avtalepartene hvem som har ansvaret, hefter de solidarisk overfor Utbyggeren.

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.

9.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av infrastrukturtiltakene som utbyggingsavtalen gjelder. Dette ut fra blant annet tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlig budsjettvedtak og anleggsbidrag. Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

9.3 BEREGNING OG INNKREVING AV ANLEGGSBIDRAG

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med utbyggingsavtalens pkt. 8.

10 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2040. Dersom infrastrukturtiltakene omfattet av denne avtalen ikke er realisert innen utgangen av denne fristen, skal anleggsbidraget betales tilbake til Utbyggeren. Beløpet indeksjusteres fra innbetalingstidspunktet med sist kjente indeks på tilbakebetalingstidspunktet iht. pkt. 8.1.4.

11 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK og VLFK har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK og VLFK kan ikke nekte samtykke

uten saklig grunn.

12 MISLIGHOLD

12.1 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.

12.2 ERSTATNING

Dersom en part misligholder sine plikter etter utbyggingsavtalen, kan de andre partene kreve erstatning for direkte økonomisk tap disse 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.

Utbygger må rette eventuelt erstatningskrav enten mot BK eller VLFK, alt etter hvem som er ansvarlig etter utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9.1 ovenfor.

12.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag iht. utbyggingsavtalens punkt 7.3, betaler Utbygger rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

13 TVIST

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

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

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

15 UTBYGGINGSAVTALENS ORIGINALEKSEMPLAR

Denne utbyggingsavtalen undertegnes i 1 – ett – eksemplar, som scannes og arkiveres av BK. BK sender kopi av signert versjon til Utbygger og VLFK når endelig avtale foreligger.

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Meddelelser og korrespondanse i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

17. UTBYGGERS FORBEHOLD

Dersom rekkefølgekravene omfattet av denne avtalen faller bort som følge av pågående klageprosess eller rettslig overprøving eller etter klage til Sivilombudet, skal denne avtalen termineres og Utbyggers eventuelt innbetalte anleggsbidrag skal tilbakebetales. Beløpet indeksjusteres i så fall på samme måte som beskrevet i pkt. 10.

18. VEDLEGG TIL AVTALEN

- I. Beregning av anleggsbidrag pr. kvm BRA.

18. PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato Bergen, 22/2-24
Bergen kommune v/ <i>CHRISTINE KAHRS</i> Ingrid Nergaard Fjeldstad <i>Christine Kahrs</i>
Sted/dato OSLO 07.05
<i>Jørgen Falch-Monsen</i>
Kokstadvegen 37 AS ved Jørgen Falch-Monsen

Sted/dato Bergen 11/5-23 <i>Dina Lefdal</i>
Vestland Fylkeskommune v/ Dina Lefdal