

Saksnr. BK: 2023/66247
Plannr.: 61330000
Gnr./bnr.: 137/552
Dato: 23 mai 2023



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR JANAFLATEN 52
- Felt FKI18, gnr. 137, bnr. 552

Utbygger: Smart Varme AS

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom:

Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/Byrådet – heretter kalt «**BK**» og Smart Varme AS, organisasjonsnummer 997 556 623, eier og utbygger av Janaflaten 52, gbnr 137/552, heretter kalt «**Utbygger**».

2. HJEMMEL

Denne avtalen inngås mellom partene med hjemmel i kapittel 17 i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl), 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

Planens intensjon er å legge til rette for fortetting av næringsarealene innenfor eksisterende næringsområde i Drotningstveit.

Reguleringsplanen for Drotningstveit næringsområde, plan nr. 61330000 - heretter betegnet som «reguleringsplanen» - legger til rette for fortetting av næringsarealene innenfor eksisterende næringsområde i Drotningstveit, med fokus på helhetlig utvikling av infrastrukturen i området.

Reguleringsplanen forutsetter opparbeidelse av offentlig infrastruktur i form av ulike samferdselsformål og annen veigrunn/grøntareal. Hovedsakelig handler rekkefølgekravene om å forbedre forholdene for gående og syklende.

Infrastrukturtiltakene omtalt over er fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være ferdigstilt eller sikret ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor aktuelle områdene.

Alternativet «sikret gjennomført» åpner for at tiltakshaver/grunneier kan inngå utbyggingsavtale for å innfri nevnte rekkefølgekrav. Rekkefølgekravene er omfattende og realiseringen krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser er berørt/involvert.

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. Avtalen 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 forutsetningene for å realisere de respektive infrastrukturtiltakene avklares og håndteres.

Avtalen inngås etter initiativ fra Utbygger.

4. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen har sin bakgrunn i Utbyggers kommende utvikling av felt FKI18 i reguleringsplan for Drotningstveit næringsområde, plan nr. 61330000, godkjent av Bergen bystyre den 20.01.2016.

5. FORMÅL

Avtalenes formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur i tråd med forutsetningene i reguleringsplanens § 3.1.1.1, slik at felt FKI18 oppfyller sin del av rekkefølgekravene knyttet til midlertidig brukstillatelse / ferdigattest (MB/FA). Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt i pkt. 6.

6. REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV AVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKT

Utbyggingsavtalen gjelder gjenstående rekkefølgekrav i områdereguleringens § 3.1.1.1. Rekkefølgekravene omhandler offentlig regulert infrastruktur innenfor reguleringsplanen, som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse (MB) eller ferdigattest (FA). Ved å inngå og oppfylle forpliktelsene i avtalen oppfylder Utbygger alternativet «sikret opparbeidet» for sitt utbyggingsprosjekt, jf. reguleringsplanens § 3.1.3.

Følgende rekkefølgekrav/infrastrukturtiltak er omfattet av avtalen:

- Offentlige fortau (o_FTA1 -o_FTA9)
- Sykkelveg (o_SS1 - o_SS3)
- Gang-sykkelveg (o_GS1 -o_GS8) med tilhørende annen veggrunn
- Grøntareal (o_VG) som vist i plankartet langs Janaflaten (o_KV1 og o_KV2)

Viser i denne sammenheng til § 3 Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene:

«For utvidelser over 10 % og for nye bygninger kan det ikke gis midlertidig brukstillatelse før nye offentlige fortau (o_FTA1 – o_FTA9), sykkelveg (o_SS1 – o_SS3) og gang-sykkelveg (o_GS1 – o_GS8) med tilhørende annen veggrunn – grøntareal (o_VG) som vist i plankartet langs Janaflaten (o_KV1 og o_KV2) er ferdigstilt eller sikret gjennomført.»

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

7. ENDRINGER

Avtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen, jf. pkt. 3.1.1.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og vedtaket av reguleringsplanen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med infrastrukturtiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng med omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunnngi et behov for endringer i infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunnngi et endringsbehov. Bergen kommune kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen. Utbygger er innforstått med og aksepterer dette. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter avtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbetydelser.

8. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 ANLEGGSBIDRAG

8.1.1 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 204 000,- (+ indeksregulering) knyttet til utbyggingen av felt FKI18 for å oppfylle rekkefølgekravene omfattet av avtalen.

Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av de samlede infrastrukturtiltakene, jf. pkt. 6, ikke ett enkelttiltak. Med mindre annet uttrykkelig avtales mellom partene kan Utbygger ikke påregne at ett eller flere av infrastrukturtiltakene er ferdigstilt samtidig med det konkrete utbyggingsprosjektet i felt FKI18.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

8.1.2 Grunnlaget for beregningen

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadsanslag for realisering av infrastrukturtiltakene omtalt i pkt. 6. Kostnadsanslaget er utarbeidet av BK og viser en samlet kostnad på 50 361 980,- inkludert erverv. Utbyggerne i området er forutsatt å finansiere infrastrukturtiltakene gjennom utbyggingsavtaler. Tallene er eks. mva. og i 2018-kroner.

Kostnadene ved infrastrukturtiltakene er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor områdereguleringen, 74 020 m2 BRA. Dette gir en kostnadsramme på kr 680 per m2 BRA.

Utbyggers anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnadsrammen på kr 680 per m2 BRA med størrelsen på utbyggingsprosjektet innenfor felt FK118, fastsatt til 300 m2 BRA i Plan- og bygningsetatens tillatelse til tiltak datert 11.05.2023 ref. BYGG-2023/10937-13.

Oversikt over kostnadsanslag, fordeling og beregning av anleggsbidraget følger som vedlegg 1-3.

8.1.3 Endringer innenfor felt FK118

For det tilfellet at Utbyggers konkrete utbyggingsprosjekt får et større omfang i m2 BRA enn lagt til grunn i pkt. 8.1.2 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 FK118 på et senere tidspunkt er ønske om andre eller ytterligere tiltak for eksempel påbygging - 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.

8.1.4 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.

8.2 FORFALL OG OPPGJØR

8.2.1 Forfall ved midlertidig brukstillatelse

Anleggsbidraget må være betalt før Utbygger søker om midlertidig brukstillatelse for tiltak som gjelder oppføring av bygg.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest tre - 3 - uker før søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest 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. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

9.1 REALISERING AV TILTAK

BK har ansvaret for å realisere tiltakene som fremkommer av pkt. 6

BK blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle samferdselsanleggene.

BK 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 tiltakene blir fullfinansiert, gjennom utbyggerbidrag. Utbygger kan ikke regne med 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.

9.2 BEREGNING OG INNKREVIING ANLEGGSBIDRAG

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med avtalens pkt. 8.1 og 8.2.

10. AVTALENS VARIGHET

Avtalen gjelder til partenes forpliktelser etter avtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.43

11. TRANSPORT AV AVTALEN

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

12. MISLIGHOLD

12.1 REKLAMASJON

Avtalepart som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig overfor den aktuelle avtaleparten innen rimelig tid etter at vedkommende part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

12.2 ERSTATNING

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan de andre avtalepartene 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 mot BK jf. pkt. 9.

12.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag i henhold til avtalens pkt. 8.2 jf. 8.1, betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

13. TVIST

Rettstvister vedrørende avtalen skal løses etter norsk rett for de alminnelige domstoler med Hordaland som vernetting.

14. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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 har underskrevet avtalen og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl § 17-4 andre ledd.

15. AVTALENS ORIGINALEKSEMPLAR

Avtalen undertegnes i 1. - ett - eksemplar, som oppbevares av BK. BK sender kopi av signert versjon til Utbygger 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. VEDLEGG

1. Beregning av Utbyggers anleggsbidrag, datert mai 2023
2. Kostnadsfordeling, datert mai 2022


18. PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato
Bergen 22/2-24



Bergen kommune
v/ Ingrid Nergaard Fjeldstad
CHRISTINE KAHRS

Sted/dato Godvik 15/6-2023



Smart Varme AS
v/ Nikolaj Grove