

Vår referanse: 2022/143311-8
Dato: 22. mai 2024
Plannr. 61130000
Gnr./bnr. 34/413



BERGEN KOMMUNE

**Utkast til utbyggingsavtale for Kokstadvegen 46
Felt N2 i reguleringsplan for Kokstad Øst**

**Utbygger: KOKSTADVEGEN 46 AS
Org. nr. 992 378 638**

DL

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 46 AS, org. nr. 992 378 638, 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 Bergen bystyre den 22.03.2017, sak 80-17, hvor områdereguleringsplan Ytrebygda. Del av gnr 111, 114 OG 34, Liland og Birkeland øvre, Kokstad øst med planid. 6113000, heretter kalt «**Områdeplanen**» ble godkjent. Områdeplanen ble vedtatt på ny av Bergen bystyre den 24.06.2020, i sak 213/20.

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

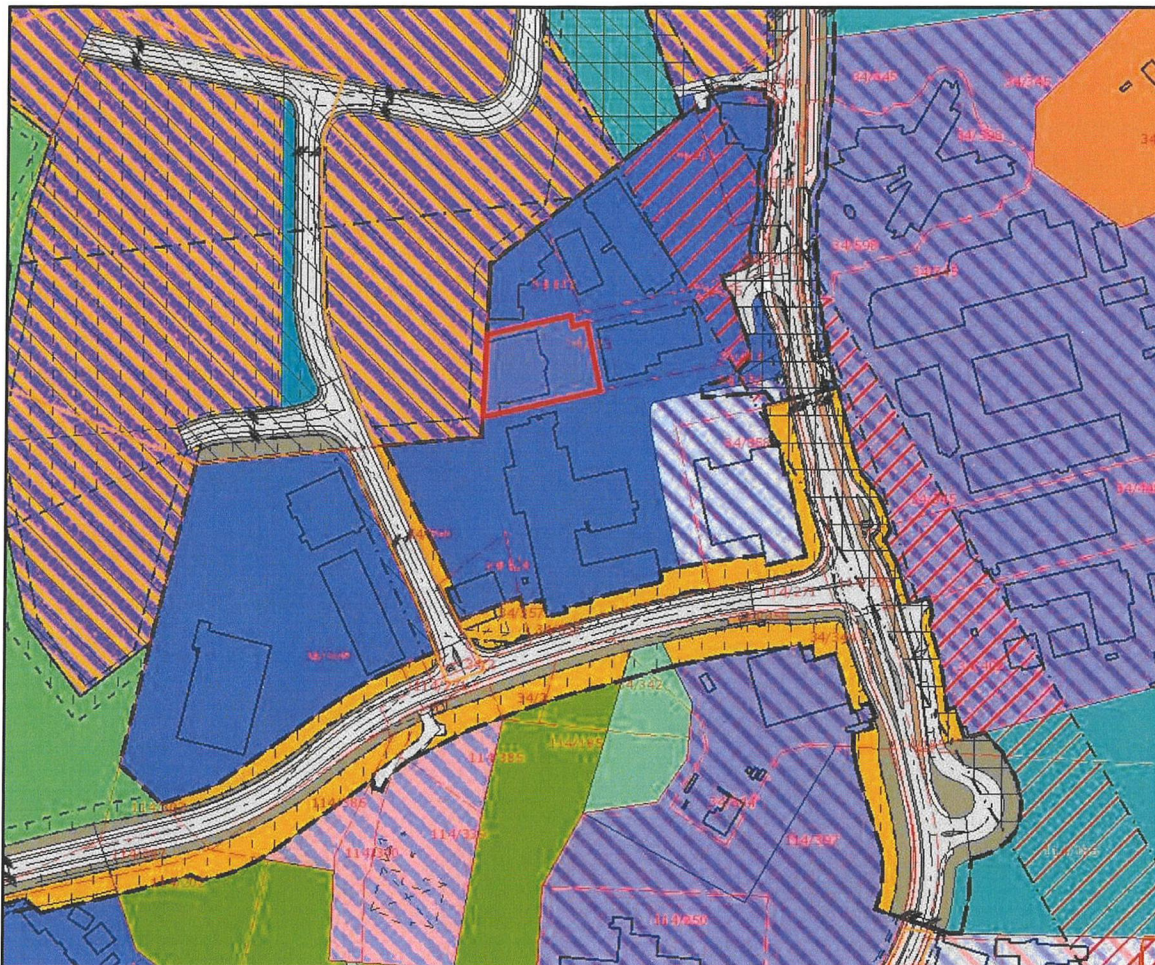
Infrastrukturtiltakene omtalt over er til dels fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny utbygging innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Områdeplanen åpner for utbyggingsavtaler for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

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 for det som gjelder gjennomføringen av felles rekkefølgekrav, 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 46 AS.

4. GEOGRAFISK OMRÅDE

Eiendommen er lokalisert innenfor planområde for Kokstad øst og er en del av feltet N2, i Områdeplanen. Eiendommen det inngås utbyggingsavtale for, er markert med rød strek på utsnitt av plankartet.



5. FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur i tråd med forutsetningene i Områdeplanen, slik at Utbygger oppfyller rekkefølgekravene for brukstillatelse for sitt utbyggingsprosjekt innenfor eiendom gnr. 34 bnr. 413. Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltak omtalt i punkt 6.

6. REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder følgende offentlig infrastruktur omfattet av rekkefølgebestemmelsene i Områdeplanens § 3.1.2. I planens bestemmelser som angis det:

«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/Utbygger enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtaler 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. K/I2, F/I3, N2, N3, K/T1	o_KV01c	Sykkelfelt og fortau langs o_KV01c	Gjennomført eller sikret gjennomført

Det er i tillegg krav om å delta i opparbeidelsen av kollektivfelt som er planlagt i Kokstadvegen ved planid. 17020000, jf. uttale fra Vestland fylkeskommune datert 29.06.2023.

Ved å inngå avtalen og innfri sine forpliktelsene for brukstillatelse, oppfyller Utbygger alternativet «sikret gjennomført» for sitt utbyggingsprosjekt.

6.2 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen, jf. punkt 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenning av Områdeplanen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med infrastrukturiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er infrastrukturiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Områdeplanen.

I tillegg er infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen omfattende, og vil sannsynligvis realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturiltakene 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 infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter utbyggingsavtalen 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 kroner 889 200 (+ indeksregulering) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under pkt. 6.

Nøyaktig beløp fremkommer ved å legge til grunn aktuell utbygging på 900m² BRA multiplisert med gjeldende m²- pris, jf. Utrekning av anleggsbidrag for Kokstadvegen 46, vedlegg I til avtalen.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

7.1.2 Grunnlaget for beregningen

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

Tallene er ekskludert merverdiavgift.

7.1.3 Endret utnyttelse (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers utnyttelse av bygningsmassen får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i punkt 7.1.2, 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 forholdet. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en justering av anleggsbidraget, jf. punkt 8.3 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.

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 pr. 3 kvartal 2016 for kollektivtiltak, pr. 2. kvartal 2018 for Kokstadvegen o_KV01a og b, samt pr. 2 kvartal 2019 for Kokstadvegen o_KV01c.

7.2 FORFALL OG OPPGJØR

7.2.1 Forfall ved brukstillatelse

Kontantbidraget må være betalt før Utbygger søker om 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 normalt 3 – tre – ukers forfall.

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

Hele 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 III** til utbyggingsavtalen.

Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i utbyggingsavtalen, jf. punkt 9.

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

8. DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM BK OG VLFK MV.

Med mindre annet avtales mellom BK og VLFK, er ansvaret for å realisere tiltakene som fremkommer i punkt 6.1 i hovedsak som følger:

- VLFKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus.

- BKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus. Andre offentlige arealformål.

Misligholdsbestemmelsene i punkt 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.

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av infrastrukturiltakene som utbyggingsavtalen gjelder. Dette ut fra blant annet tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlig budsjettvedtak og anleggsbidrag.

Infrastrukturiltakene 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 infrastrukturiltakene.

8.2 BEREGNING OG INNKREVIING AV ANLEGGSBIDRAG

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med utbyggingsavtalens punkt 7.1 og 7.2.

8.3 BIDRAG TIL BORTFALL AV SIKKERHETSSTILLESE

BK skal bidra til bortfall av utbyggers sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. punkt 7.3 tredje avsnitt.

9. UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2040.

10. 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.

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 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. punkt 8 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.

12. TVIST

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

13. 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.

14. 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.

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

- I. Utrekning av anleggsbidrag pr. kvm BRA.
- II. Vedtak fra Plan- og bygningsetaten datert 04.05.2022.
- III. Bankgaranti.

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato

Bergen 27.05.24
Sted/dato

Bergen kommune v/
Christine Kahrs

Dina Lefdal
Vestland Fylkeskommune v/
Dina Lefdal

Bergen 27.05.24
Sted/dato

Jens Petter Husebø
Kokstadvegen 46 v/ Jens Petter Husebø

Utrekning av anleggsbidrag for Kokstadvegen 46

* Anslag fra SVV dat 18.4.18 (avrundet til 200 mill kr) og e-post fra Mette Iversen dat 1.3.18

I tillegg er 1/3 av 1,2 mill m2 400.000 m2.

** Anslag fra Asplan Viak datert 28.6.19

*** Anslag fra HR-prosjekt - vedlegg til e-post dat 1.7.19

****Kalkyle Sweco datert 11.03.2020

*****Kalkyle Sweco datert 16.11.2021

Kostnader per m2 BRA indeksert fram til 2023 1. kvartal (2023K1). Byggekostnadsindeks for veganlegg (1. kv. 2004=100), etter tid, statistikkvariabel og veganlegg

			Indeks			
			2024K1/indeks- utgangspunkt	Indeksverdi 2024K1	Indeksverdi utgangspunkt	Prosent-økning
Kostnad per m2 BRA						
Kokstadveien*	o_KV01 a og b	500	2024K1/2018K2	223,7	170,2	31,4 %
Kokstadveien **	o_KV01c	205	2023K1/2019K2	223,7	174,5	28,2 %
Kollektivtiltak		283	2023K1/2016K3	223,7	157,7	41,9 %

Anleggsbidrag for Kokstadveien 46

			m2 BRA	Anleggsbidrag før		Anleggsbidrag
			Kokstadveien 46	indeks	Prosentøkning	inkludert indeks
Kostnad per m2 BRA						
Kokstadveien*	o_KV01 a og b	500	900	450 000	31,4 %	591 451
Kokstadveien **	o_KV01c	205	900	184 500	28,2 %	236 519
Kollektivtiltak		283	900	254 700	41,9 %	361 296
SUM infrastrukturtiltak		988		889 200		1 189 267