



# BERGEN KOMMUNE

## **UTBYGGINGSAVTALE FOR KOKSTADVEGEN 35 A**

**Avtale mellom:**

**Bergen kommune, Statens vegvesen og Tess Vest Eiendom AS**

Saksnr: 2018/60818  
Saksbehandler: Ståle Øvrebø  
Plannr: 61130000  
Gnr 34 bnr 402

## 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. Tess Vest Eiendom AS, org. nr. 898 571 092 (heretter kalt Utbygger)

## 2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging innenfor planområdet Kokstad Øst, felt K/1 1, plannr 61130000, jfr plankart datert 22.03.17, vedtatt av Bergen bystyre den 22.03.2017. Iht rammetillatelse datert 28.11.2018 (sak 201817351/18) skal Utbygger bygge nytt tilbygg på 627 m<sup>2</sup>.

## 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 infrastrukturtiltak i planområdet. Grunneiernes 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 rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan nr 61130000 som gjelder Kokstad Øst, jf § 3.1.2, pkt 1 i planens 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

Videre fremgår av reguleringsbestemmelsene § 3.2.2:

*«Felt K/11 kan først bygges ut etter at kollektivfelt i nord, jf. Plan 17020000, er ferdig opparbeidet.»*

Utbyggingsavtalen oppfyller vilkår i rammetillatelsen pkt 2.1:

#### **«2.1 Dispensasjoner**

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 61130000 om rekkefølgekrav § 3.2.2 om opparbeidelse av kollektivfelt i nord før utbygging i felt K/11, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonen gis på vilkår av at det inngås en utbyggingsavtale med Statens vegvesen om utbygging av kollektivfelt i nord, før det gis igangsettingstillatelse til omsøkte tiltak.»

### **6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN**

#### **6.1. Anleggsbidrag**

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 397 000,- til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Nøyaktig beløp fremkommer ved å legge til grunn aktuell utbygging 627 m<sup>2</sup> BRA multiplisert med gjeldende kvm-pris for hhv fylkesveien KV01 og kollektivfelt i nord, jf. plan nr 17020000. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

#### **6.2. Kostnadsgrunnlag**

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i foreløpig grov kostnadskalkyle for de aktuelle veiltakene.

Rekkefølgekrav Kokstadveien, 350 kr/kvm x 627 = 219 450,-. Rekkefølgekrav kollektivfelt, (40 000kr l/m x 800 m = 32 000 000). 32 000 000 : 113 000 kvm BRA (felt K/11) = kr 283/kvm x 627 = 177 441,-. Sum anleggsbidrag = 397 000,-.

#### **6.3. Forfall og oppgjør**

Anleggsbidraget forfaller den 01.06.2019 Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i indeksen pr 01.09.2016. Bergen kommune sender faktura en mnd før forfall.

#### **6.4. Sikkerhet**

Utbygger stiller bankgaranti for kr 400 000,-, med gyldighet til 01.07.2019. Bankgarantien må foreligge til byrådets behandling av avtalen.

### **7. STATENS VEGVESENS OG BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN**

#### **7.1. Byggherre**

Statens vegvesen er byggherre for fylkesveien med tilhørende anlegg. 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 gjeldende 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 noen av de aktuelle veiltakene ikke har startet opp eller anbudsforespørsel ikke er utsendt innen 01.06.2027 skal Utbygger tilbakebetales hele sitt anleggsbidrag, rentejustert.

## **8. ENDREDE FORUTSETNINGER**

Dersom det aktuelle lagerbygget på gnr 34 bnr 402 innredes med flere etasjer må det inngås egen utbyggingsavtale for ombyggingen.

## **9. AVTALENS VARIGHET**

Denne utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 01.12.2028.

## **10. 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.

## **11. MISLIGHOLD**

### **11.1. Reklamasjon**

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

### **11.2. 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.

### **11.3. Forsinket betaling**

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

## **12. TVIST**

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

## **13. 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.

#### 14. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i 1 originaleksemplar, som scannes og oppbevares av Bergen kommune.

#### 15. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

Bergen Kommune  
Bymiljøetaten v/Gjennomføringsavdelingen  
Pb 7700  
5020 Bergen

Statens vegvesen, Region vest  
Bergen kontorsted  
Nygårdsgaten 112  
5008 Bergen

Tess Vest Eiendom AS  
Postboks 1540  
3007 Drammen

#### 17. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan for Kokstad Øst, kart datert 22.03.2017.
2. Reguleringsbestemmelser datert 22.03.2017.
3. Bankgaranti.

#### 18. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 21.6.19  
Sted/dato

Anna Elisa Tryti  
Bergen Kommune v/  
Anna Elisa Tryti

Bergen 11/1-2019  
Sted/dato

Grethe Vikane  
Statens vegvesen v/  
Grethe Vikane  
pva Hordaland fylkeskommune

Lier 20/12-2018  
Sted/dato

Tommy Fredriksen, Henning Knutsen, Erik Jølberg, John Ansgar Karlsen

Tess Vest Eiendom AS  
v/ Erik Jølberg, Henning knutsen, Tommy Fredriksen, John Ansgar Karlsen  
Side 5 av 5