

Saksnr.: 2023/214407

Plannr. 60760000,
62570000 og 65180000

Gnr. 13, bnr. 105



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR PARADIS OMRÅDE KB4, DELFELT BB4

Utbygger: Desyvfjell 2 AS

Org.nr. 817 405 592

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a flourish.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a flourish.

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. Desyvfjell 2 AS, org. nr. 817 405 592, 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

Reguleringsplanen som er en forutsetning for denne utbyggingsavtalen, har et rekkefølgekrav til tiltak som befinner seg innenfor og er felles med rekkefølgekrav fastsatt i områdereguleringsplan for Paradis sentrum, jf. planid. 60760000 omtalt som «Områdereguleringen» i det videre. Kravet innebærer oppgradering og opparbeidelse av etablert kjøreveg med tilhørende infrastruktur, blant annet for å bedre forholdene for gående og syklende.

Rekkefølgekravet må være innfridd før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner reguleringsplanene for at tiltakshaver/grunneier kan inngå utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekravet.

Nevnte rekkefølgekrav er omfattende og realiseringen krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene på Paradis fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av det felles rekkefølgekravet, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Avtalene 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 infrastrukturtiltaket avklares og håndteres.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Desyvfjell 2 AS.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen har sin bakgrunn i Utbyggers kommende utvikling av gnr. 13, bnr. 105. Eiendommen er lokalisert sørvest og utenfor områdereguleringen for Paradis sentrum

Eiendommen befinner seg innenfor og utgjør felt BB4 i detaljreguleringen av området KB4, jf. planid. 62570000.

Felt BB4 er detaljregulert på nytt i planid. 65180000. I det videre omtales den aktuelle eiendommen/feltet som «felt BB4» og detaljreguleringsplanen som «detaljreguleringen»

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av gjenstående del av felles offentlig infrastruktur fastsatt som rekkefølgekrav i områdereguleringen § 3.1.3, slik at felt BB4 oppfyller rekkefølgekravet i § 6.2.7 i detaljreguleringen. Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltaket omtalt i pkt. 6. Utbyggers intensjon med avtalen er å oppfylle det nevnte rekkefølgekravet, som ledd i å kunne få snarlig igangsettingstillatelse for sitt utbyggingsprosjekt i felt BB4 uten at infrastrukturtiltaket er ferdig opparbeidet.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 Utgangspunkter

Utbyggingsavtalen gjelder gjenstående del av rekkefølgekrav i områdereguleringen § 3.1.3 og detaljreguleringen § 6.2.7.

Rekkefølgekravet i detaljreguleringen § 6.2.7 har følgende ordlyd:

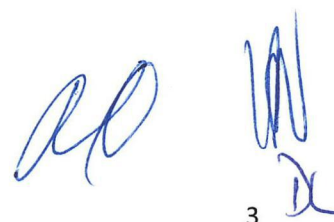
«Følgende offentlig infrastruktur utenfor planområdet må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak (jf. § 1.6 om utbyggingsavtaler): Offentlig kjøreveg o_KV11 i områdereguleringsplan for Paradis sentrum, ArealplanID 1201_6076000, med tilhørende samferdselsanlegg/fortau, G-/s veg, sykkelveg/-felt, støyskjerm og teknisk infrastruktur.»

Ved å inngå avtalen og innfri sine forpliktelser for igangsettingstillatelse, oppfyller Utbygger alternativet «sikret opparbeidet» for sitt utbyggingsprosjekt.

6.2 Endringer

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at overordnede infrastrukturtiltak omfattet av utbyggingsavtalen jf. punkt 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenningen av områdereguleringen. 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 i områdereguleringen.

Infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen vil utvikles over tid og må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Det vises i denne sammenheng til at områdereguleringen § 2.1 fastsetter krav om detaljregulering



3

for flere av utbyggingsfeltene omfattet av planen, og at deler av vegnettet på Paradis ser ut til å bli detaljregulert i planid. 6502000 som er under arbeid.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunnngi et behov for endringer i infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunnngi et endringsbehov.

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Utbygger er innforstått med og aksepterer dette. 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 1 121 185 (+ indeksregulering) knyttet til utbyggingen av felt BB4, for å oppfylle rekkefølgekravet omfattet av avtalen.

Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av den samlede kostnaden ved infrastrukturtiltakene. Med mindre annet uttrykkelig avtales mellom partene kan Utbygger ikke påregne at infrastrukturtiltakene er ferdigstilt samtidig med det konkrete utbyggingsprosjektet i felt BB4.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

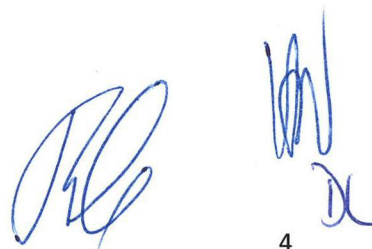
7.1.2 Grunnlaget for beregningen

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadsanslag for realisering av infrastrukturtiltakene omtalt i pkt. 6. Kostnadsanslaget utarbeidet av Statens vegvesen ved Hordaland fylkeskommune (VLFK i dag) og BK. For o_KV11 er det lagt til grunn en kostnad for opparbeiding på kroner 28 950 000, ekskludert merverdiavgift. Utbyggere i området er forutsatt å finansiere halvparten av den fylkeskommunale infrastrukturen som o_KV11 primært vil utgjøre.

Anslått samlet utbyggingspotensial for områdeplan for Paradis er på 108 738m² BRA, mens anslått samlet utbyggingspotensial for felt KB4, er på 14 708m² BRA.

Kostnadene ved infrastrukturtiltakene er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor områdeplanen og felt KB4, til sammen utgjør dette 123 446 m² BRA. Dette gir en kostnadsramme på kroner 235 per m² BRA.

Utbyggers anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnadsrammen på kroner 235 per m² BRA med størrelsen på utbyggingsprosjektet innenfor felt BB4, fastsatt til 4 771m² BRA i



samsvar med Utbyggers redegjørelse i utgangspunkt til arealoppsett i rammesøknad til BK og epost datert den 19.09.2023.

Tallene er ekskludert merverdiavgift og i 2016-kroner.

Oversikt over kostnadsfordelingen og beregningen av anleggsbidragets størrelse pr. m² BRA fremgår av **vedlegg I** til avtalen.

7.1.3 Endret utnyttelse (BRA) innenfor BB4

For det tilfellet at Utbyggers utnyttelse av bygningsmassen får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 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. pkt. 8.2 nedenfor.

Dersom det innenfor BB4 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.

7.1.3 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 år 2016.

7.2 FORFALL OG OPPGJØR

7.2.1 Forfall ved igangsettingstillatelse oppføring av bygg

Kontantbidraget må være betalt før Utbygger søker om igangsettingstillatelse for tiltak som gjelder oppføring av bygg.

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 igangsettingstillatelse 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.


5

Anleggsbidraget skal sikres ved «on demand»-bankgaranti. Av garantidokumentet skal det eksplisitt fremkomme at garantibeløpet forfaller ved påkrav. Garantien følger som **vedlegg X** 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. pkt. 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 UTBYGGINGAVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELIG MELLOM BK og VLFK MV.

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

- VLFKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus

- BKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus.

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 for Paradis 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 infrastrukturtiltakene som utbyggingsavtalen gjelder. Dette ut fra blant annet tiltakenes funksjon og sammenhenger samt

6

praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlig budsjettvedtak og anleggsbidrag.

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.

8.2 BEREGNING OG INNKREVING AV ANLEGSBIDRAG

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

8.3 BIDRAG TIL BORTFALL AV SIKKERHETSSTILLELSE

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

9 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2035.

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. pkt. 8 ovenfor.

11.3 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 UTBYGGNINGSAVTALENS 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 MEDDELELSE 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. Beregning av anleggsbidrag pr. kvm BRA.


8

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/dato

Bergen kommune v/
Christine Kahrs

Bergen 4/1-24

Sted/dato

Dina Lefdal

Vestland Fylkeskommune v/
Dina Lefdal

Bergen 28.11-23

Sted/dato

Håkon Nesheim

Rune J. Opstad

Desyvfjell 2 AS v/Håkon Nesheim og Rune J. Opstad