

Utbyggingsavtale Møllendal øst - Felt B6, Møllendalsveien 61A

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- RASMUS DRØNEN HAUGLAND, signert 19.12.2024 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Saksnr.: 2024/89563
Arealplan-ID: 19410000
Gnr., bnr.: 163, 15



BERGEN KOMMUNE

**UTBYGGINGSAVTALE FOR MØLLENDAL ØST
– FELT B6, GNR. 163, BNR. 15**

Utbygger: Møllendalsbakken 6 AS

Side 1 av 9

Dokumentet er signert digitalt av:

• RASMUS DRØNEN HAUGLAND, 19.12.2024

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom:

- Bergen kommune v/byrådet, organisasjonsnummer 964 338 531 – heretter betegnet «**BK**»

og

- Møllendalsbakken 6 AS, organisasjonsnummer 991 238 026 – heretter betegnet «**Utbygger**»,

samlet betegnet som «**Partene**» og enkeltvis en «**Part**».

2 HJEMMEL

Utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i kapittel 17 i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl), samt Bergen bystyes vedtak 20.6.2019 i sak 206/19 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Utbyggingsavtalen har bakgrunn i overordnede mål og rammer lagt til grunn for byutviklingen på Møllendal i kommunedelplan for Store Lungegårdsvann, Søndre del – arealplan-ID 16850000, vedtatt 22.1.2007 i bystyesak 13-07.

Utbyggingsavtaler er forutsatt å fullfinansiere den offentlige tekniske og blågrønne infrastrukturen det er stilt krav om i utviklingen av Møllendal, gjennom vedtatte reguleringsplaner. Flere av infrastrukturtiltakene er fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner reguleringsplanen for at tiltakshaver/grunneier kan inngå utbyggingsavtale for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

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 fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling i 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.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE OG PLANGRUNNLAG

Utbyggingsavtalen har sin bakgrunn i Utbyggeres kommende utvikling av felt B6 i reguleringsplan for Møllendal øst. Planen har arealplan-ID 1941000 og ble vedtatt 11.5.2010 i



bystyresak 204-10. Byrådet vedtok en mindre endring av planen 15.8.2013, i byrådssak 1354-13. I det videre omtales reguleringsplanen som «**Reguleringsplanen for Møllendal øst**». Arealplan-ID 64040000, vedtatt i bystyresak 198-17 den 21.7.2017, gjelder delstrekning I i bybanereguleringen sentrum – Fyllingsdalen. Også denne reguleringsplanen er relevant ettersom planen innebærer noen endringer for felt B6 hva gjelder arealet mot eksisterende jernbanespor.

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av gjenstående offentlig infrastruktur i tråd med forutsetningene i Reguleringsplanen for Møllendal øst, slik at reguleringsplanens rekkefølgekrav knyttet til felt B6 oppfylles. Videre har utbyggingsavtalen som formål å regulere Partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt i pkt. 6. Utbyggers intensjon med å inngå utbyggingsavtalen er å oppfylle de nevnte rekkefølgekravene, som ledd i å kunne få snarlig igangsettingstillatelse for sitt utbyggingsprosjekt i felt B6 uten at infrastrukturtiltakene er ferdig opparbeidet.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder gjenstående rekkefølgekrav for offentlig teknisk og blågrønn infrastruktur, fastsatt som felles rekkefølgekrav for byggeområdene/feltene i Reguleringsplanen for Møllendal øst, jf. §§ 1.3 og 1.4 i planens reguleringsbestemmelser. Samlet omtales disse som «**Rekkefølgekravene**» i det videre. Bestemmelsene fastsetter at Rekkefølgekravene, må være opparbeidet eller sikret opparbeidet, enten før igangsettingstillatelse eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Reguleringsbestemmelsen § 1.5 fastsetter at «*Gjennomføring og finansiering av rekkefølgebestemmelsene forutsettes gjort med grunnlag i utbyggingsavtale mellom Bergen kommune*».

Ved inngåelse og oppfyllelse av forpliktelsene i utbyggingsavtalen innfrir Utbygger sitt ansvar for de av Rekkefølgekravene som må være «sikret opparbeidet». Grunnlaget er reguleringsbestemmelsen § 1.2.1 som fastsetter at: «*Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være "sikret opparbeidet", anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføring av rekkefølgetiltaket i henhold til avtalen.*» Videre fastsetter utbyggingsavtalen at BK, mot kontantbidrag fra Utbygger samt unntaket som fremkommer av pkt. 7.1.5 og forbeholdet fastsatt i pkt. 8.1.2, skal oppfylle Rekkefølgekravene som må være opparbeidet før Utbygger kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Når det gjelder teknisk infrastruktur omfatter utbyggingsavtalen bare de anleggene som er nødvendige for Rekkefølgekravenes funksjonalitet, eksempelvis overvanns- og belyningsanlegg.



6.2 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Rekkefølgekravene omfattes av avtalen, jf. pkt. 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelse og vedtak av gjeldende reguleringsplaner. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med Rekkefølgekravene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er Rekkefølgekravenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Reguleringsplanen for Møllendal øst.

I tillegg er Rekkefølgekravene omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Rekkefølgekravene må sees i helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Det vises i denne sammenheng til at det gjelder krav om detaljregulering for flere av utbyggingsfeltene i området.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i Rekkefølgekravene. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Rekkefølgekravene. 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 UTBYGGINGSAVTALEN

7.1 ANLEGGSBIDRAG

7.1.1 Anleggsbidrag – Økonomisk omfang kontantbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 11 466 400,-, (+ indeksregulering) til oppfyllelse av Rekkefølgekravene omtalt under pkt. 6.1. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag, med unntak av verdien av Utbyggers realytelse, jf. pkt. 7.1.5, som kommer til fradrag i kontantbidragssummen.

7.1.2 Indeksregulering

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen per 1. kvartal 2024.

7.1.3 Grunnlaget for beregningen

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadsoverslag for realisering av Rekkefølgekravene omtalt i pkt. 6.1. Kostnadsoverslagene er utarbeidet av Norconsult AS og HRP AS våren 2024, på oppdrag fra BK, og viser en samlet kostnad på ca. 177,7 mill. kr inkludert usikkerhetspåslag vurdert og tillagt av BK. Tallene er per 1.1.2024, og ekskl. mva. Med fratrekk for kommunal finansiering og fondsbeholdning, er det forutsatt at kommende utbyggere på Møllendal samlet skal dekke 68 876 688 kr i anleggsbidrag.



Kostnadene ved Rekkefølgekravene er fordelt på samlet utbyggingspotensial i Møllendal-området innen utbyggingsavtalens varighet, jf. pkt. 9, anslått til 26 435 m² BRA. Dette gir en kostnadsramme på 2 606 kr per m² BRA.

Utbyggers anleggsbidrag fastsettes ved å multiplisere kostnadsrammen på kr 2 606 per m² med størrelsen på Utbyggers prosjekt innenfor B6, fastsatt til 4 400 m² BRA i rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten – ref. saksnummer BYGG-2023/11840-14.

Se **vedlegg 1** for beregningen av Utbyggers anleggsbidrag.

7.1.4 Endringer i utbyggingen (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers prosjekt innenfor B6 får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 7.1.3, innebærer dette at kontantbidragets størrelse skal justeres tilsvarende endringen i utbyggingsprosjektet 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.

Dersom Utbygger på et senere tidspunkt ønsker andre eller ytterligere tiltak innenfor B6, 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.

7.1.5 Realytelse

Utbygger skal yte deler av sitt anleggsbidrag som en realytelse ved å opparbeide det arealet ved felt B6 ved Møllendalsveien som skal ha offentlig formål ut fra rammetillatelsen fra Plan- og bygningsetaten. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med fastsatte rammevilkår fra BK, for å ivareta helheten og standarden i det offentlige veganlegget på Møllendal knyttet til linjeføring veg, kantsteintype, lysmasttype og eventuelt gjerde.

Utforming og standard skal forhåndsgodkjennes av vegmyndigheten i BK, som skal overta arealet til drift, forvaltning og vedlikehold etter ferdigstillelse.

Verdien av realytelsen er beregnet til kr 500 000,-, og kommer til fradrag i kontantbidragssummen fastsatt i pkt. 7.1.1.

7.2 FORFALL OG OPPGJØR

7.2.1 Forfall ved igangsetting

Kontantbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for tiltak omfattet av pbl 20-1 a) og d), herunder bruksendringer og oppføring eller utvidelse av bygg.

Plikten til å betale kontantbidraget gjelder også om Rekkefølgekravene er utført på forfallstidspunktet.

Utbygger skal senest tre -3- uker før søknad om igangsettingstillatelse for ovennevnte tiltak orientere BK om søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for kontantbidraget,



inkludert indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, med normalt 3 – tre – ukers forfallsfrist.

7.2.2 Forfall ved gjeldsforhandling og konkurs

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

7.3 SIKKERHETSSTILLELSE. ALTERNATIVT INNBETALING.

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Anleggsbidraget sikres ved selvskyldnergaranti fra bank. Garantien følger som vedlegg 2.

Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet. Når Utbygger har innfridd sin realytelse reduseres sikkerheten tilsvarende realytelsens verdi.

Bankgarantien skal ha samme varighet som utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9.

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

7.4 GRUNNAVSTÅELSE

Utbygger overdrar vederlagsfritt til BK det arealet ved felt B6 ved Møllendalsveien som skal ha offentlig formål ut fra rammetillatelsen fra Plan- og bygningsetaten. Arealoverdragelsen skal skje i forkant av at arealet overtas til drift, forvaltning og vedlikehold av kommunens vegmyndighet.

Dersom Utbygger innen utgangen av 2027 ikke har ferdigstilt utbyggingen av det arealet som i dag er i Utbyggers besittelse og er regulert til offentlig formål, skal Utbygger umiddelbart overdra dette arealet vederlagsfritt til BK.

8 BKS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

8.1 REALISERING AV REKKEFØLGEKRAV

8.1.1 Utgangspunkter

BK har ansvar for å realisere Rekkefølgekravene, jf. pkt. 6.1, med det unntaket som fremkommer av pkt. 7.1.5 og forbeholdet i pkt. 8.1.2.

BK avgjør tidspunktet og rekkefølgen for realiseringen av Rekkefølgekravene, blant annet ut Rekkefølgekravenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realisering krever blant annet at Rekkefølgekravene blir fullfinansiert, gjennom



utbyggerbidrag og offentlige budsjettvedtak. Utbygger kan ikke påregne at ett eller flere av Rekkefølgekravene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

Rekkefølgekravene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldene reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggersaksvedtakene som tillater Realisering av Rekkefølgekravene.

8.1.2 Særlig om rekkefølgekrav knyttet til deler Møllendalsbakken

Rekkefølgekravet i § 1.3.1 fjerde strekpunkt i Reguleringsplanen for Møllendal øst fastsetter at Møllendalsbakken innenfor planområdet skal være opparbeidet før B6 tillates tatt i bruk. Gjenstående opparbeidelse må sees i lys av at det ikke er tatt stilling til endelig utforming av vegarealet. BK vil besørge at rekkefølgekravet håndteres slik at det ikke er til hinder for at B6 kan gis brukstillatelse/ferdigattest innen 31.6.2026. Herunder kan det bli aktuelt å inngå en egen avtale om at Utbygger realiserer rekkefølgekravet som en realytelse.

8.2 BEREGNING OG INNKREVIING AV KONTANTBIDRAG

BK kommune beregner og innkrever kontantbidraget i tråd med utbyggingsavtalens pkt. 7.1.1 og 7.1.2.

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 til Partenes forpliktelser etter avtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2034.

10 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

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

11 MISLIGHOLD

11.1 REKLAMASJON

Part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor den annen Part innen rimelig tid etter at vedkommende Part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.



11.2 ERSTATNING

Dersom en Part misligholder sine plikter etter utbyggingsavtalen, kan den andre Part kreve erstatning for direkte økonomisk tap sistnevnte 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

11.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag i henhold til avtalens pkt. 6.2, betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976 nr. 100.

12 TVIST

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

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er inngått når Partene, ved signaturberettigete eller fullmaktshavere, har signert. Partene er bundet ved sin signering.

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

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

14 SIGNERING OG ARKIVERING AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen undertegnes digitalt og arkiveres av BK. BK sender signert versjon til Utbygger 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

1. Beregning av anleggsbidrag B6, datert 2.12.2024
2. Sikkerhetsstillelse anleggsbidrag, bankgaranti



17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Partene signerer utbyggingsavtalen digitalt.



Vedlegg 1

Beregning av anleggsbidrag Møllendal, Bergen kommune

-Kostnadstall i NOK per 1.1.2024, ekskl. MVA

Samlet kostnad gjenstående offentlig infrastruktur fastsatt som felles rekkefølgekrav	177 666 288	kr
Fratrekk kommunal finansiering og fondsbeholdning	108 789 600	kr
Finansieringsandel fra anleggsbidrag/utbyggere etter fratrekk	68 876 688	kr

Anleggsbidrag kr/m² BRA

Totalkostnad utbyggere	68 876 688	kr
Anslått samlet utbyggingspotensiale	26 435	m ² BRA
2 606 kr/m² BRA		

Anleggsbidrag Møllendal øst, felt B6

Utbyggingsomfang	4 400	m ² BRA
x Anleggsbidrag per m ² BRA	2 606	kr
11 466 400 kr + indeksregulering*		
Verdi realytelse:	500 000	kr
Kontantbidrag:	10 966 400	kr

*Beløpet indeksreguleres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen, men utgangspunkt i indeksen per 1.kvartal 2024

Bymiljøetaten, 2.12.2024

