

Utbyggingsavtale for Møllendalsveien 63, felt BBB1 og BBB2

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- EVEN JERMSTAD, signert 21.02.2025 med ID-Porten: BankID
- LASSE LUNDHAUG, signert 20.02.2025 med ID-Porten: BankID
- GAUTE HENRIKSEN, signert 20.02.2025 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.: 2022/198820
Arealplan-ID: 64970000
Gnr., bnr.: 163, 577



BERGEN KOMMUNE

**UTBYGGINGSAVTALE FOR MØLLENDALSVEIEN 63
– FELT BBB1 og BBB2, GNR. 163, BNR. 577**

Utbygger: Møllendal 63 AS

Side 1 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- EVEN JERMSTAD, 21.02.2025
- LASSE LUNDHAUG, 20.02.2025
- GAUTE HENRIKSEN, 20.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom:

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

og

- Møllendal 63 AS, organisasjonsnummer 920 623 816 – 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 bystyres 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 bystyresak 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/gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner reguleringsplanene 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 Utbyggers kommende nybygg på feltene BBB1 og BBB2 i reguleringsplan for Møllendalsveien 63. Planen har arealplan-ID 6497000 og ble



vedtatt 27.11.2024 i bystyresak 450/24. I det videre omtales reguleringsplanen som «**Reguleringsplanen for Møllendalsveien 63**».

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av gjenstående offentlig infrastruktur i tråd med forutsetningene i reguleringsplan for Møllendal øst, med planid. 19410000, slik at rekkefølgekrav knyttet til feltene BBB1 og BBB2 i Reguleringsplanen for Møllendalsveien 63 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 uten at infrastrukturtiltakene er ferdig opparbeidet.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder rekkefølgekravet fastsatt i § 6.2.2.1 i bestemmelsene til Reguleringsplanen for Møllendalsveien 63. Bestemmelsen gjelder tiltak utenfor dette planområdet, og fastsetter følgende krav til igangsettingstillatelse for feltene BBB1 og BBB2:

«Offentlige tiltak i og ved Møllendal elve- og strandpark, Møllendalsveien og Møllendalsbakken, fastsatt som rekkefølgekrav i plan for Møllendal øst (planID 19410000), skal være gjennomført eller sikret gjennomført. Disse rekkefølgekravene anses som sikret gjennomført dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.»

Ved å inngå og oppfylle forpliktelsene i denne utbyggingsavtalen innfrir Utbygger alternativet «sikret gjennomført» i den siterte bestemmelsen.

Tiltakene omfattet av rekkefølgekravet i § 6.2.2.1 omtales samlet som «**Infrastrukturtiltakene**» i det videre.

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

6.2 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Infrastrukturtiltakene omfattet 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 Infrastrukturtiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er Infrastrukturtiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart gjennom gjeldende reguleringsplaner.



I tillegg er Infrastrukturtiltakene omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene 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 Infrastrukturtiltakene. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Infrastrukturtiltakene. 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

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 10 945 200-, ekskl. mva. (+ indeksregulering) til oppfyllelse av Infrastrukturtiltakene omtalt under pkt. 6.1. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

7.1.2 Indeksregulering

Anleggsbidraget 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 Infrastrukturtiltakene 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 Infrastrukturtiltakene 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, antatt til 4 200 m² BRA ut fra maksimal tillatt utnyttelse i Reguleringsplanen for Møllendalsveien 63.

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



7.1.4 Endringer i utbyggingen (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers prosjekt får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 7.1.3, innebærer dette at anleggsbidragets 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 feltene BBB1 og BBB2, som krever oppfyllelse av Infrastrukturtiltakene utbyggingsavtalen gjelder, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om det aktuelle tiltaket.

7.2 FORFALL OG OPPGJØR

7.2.1 Forfall ved igangsetting

Anleggsbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor feltene BBB1 og BBB2.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om Infrastrukturtiltakene 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 anleggsbidraget, 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 anleggsbidrag, og beløpet har kommet inn på BK sin konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

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.

8 BKS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

8.1 REALISERING AV INFRASTRUKTURILTAKENE

BK har ansvar for å realisere Infrastrukturiltakene, jf. pkt. 6.1.

BK avgjør tidspunktet og rekkefølgen for realiseringen av Infrastrukturiltakene, blant annet ut fra Infrastrukturiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realisering krever blant annet at Infrastrukturiltakene blir fullfinansiert, gjennom utbyggerbidrag og offentlige budsjettvedtak. Utbygger kan ikke påregne at ett eller flere av Infrastrukturiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

Infrastrukturiltakene 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 Infrastrukturiltakene.

8.2 BEREGNING OG INNKREVING AV ANLEGGSBIDRAG

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

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 anleggsbidrag i henhold til avtalens pkt. 7.2, 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, datert 28.1.2025
2. Sikkerhetsstillelse anleggsbidrag, selvskyldnergaranti fra bank

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Partene signerer utbyggingsavtalen digitalt.

- EVEN JERMSTAD, 21.02.2025
- LASSE LUNDHAUG, 20.02.2025
- GAUTE HENRIKSEN, 20.02.2025



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
Ekstern 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 Møllendalsveien 63, felt BBB1 og BBB2

Utbyggingsomfang	4 200	m ² BRA
x Anleggsbidrag per m ² BRA	2 606	kr
	10 945 200	kr + indeksregulering*

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

Bymiljøetaten, 28.1.2025

Dokumentet er signert digitalt av:

- EVEN JERMSTAD, 21.02.2025
- LASSE LUNDHAUG, 20.02.2025
- GAUTE HENRIKSEN, 20.02.2025

Forseglet av



Posten Norge