



**Gnr. 13, bnr 140, 430 og 465. Fremforhandlet utbyggingsavtale mellom Minde allé 1 AS og Bergen kommune om oppfylling av det andre av to rekkefølgekrav stilt i reguleringsplan for Fanahallkvartalet, planID 60120000, vedtatt 25.1.2010.**

OLOI

ESARK-510-201002632-47

---

**Hva saken gjelder:**

Saken gjelder utbyggingsavtale mellom Minde allé 1 AS og Bergen kommune, signert av Minde allé 1 AS 22. februar 2012, vedrørende opparbeidelse av Trikkesløypemarken på Wergeland, der trikkelinje 1 fram til 1966 hadde endestasjon.

Minde allé AS har gjennom rekkefølgebestemmelser til reguleringsplan for Fanahallkvartalet forpliktelser til å opparbeide, eller sikre opparbeidelse av følgende to tiltak:

- Trikkesløypemarken.
- "Wergelands plass" ved bybanestoppet.

Gjennom inngåelse av utbyggingsavtale blir rekkefølgekravene sikret opparbeidet og følgelig oppfylt. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler i Wergelandsområdet ble meldt i februar 2010 med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 § 64 c, for de sentrale deler av Wergeland. Rekkefølgekravet vedrørende Wergelands plass er tidligere oppfylt ved inngåelse av utbyggingsavtale, jfr. byrådets vedtak 9.2.2012 i sak 1048/12. Ensidig signert avtale for Trikkesløypemarken har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 26.2. - 27.3. 2012. Det er ikke kommet inn merknader til avtalen.

Minde allé 1 AS skal i henhold til avtalen opparbeide og bekoste opparbeidelsen av Trikkesløypemarken, i samsvar med utforming og kvaliteter forhåndsgodkjent av Grønn etat. Minde Allé 1 AS har ikke ansvar for opprusting av trikketiosken, som er Tide ASAs eiendom. Gjennomføring av opprustingsarbeidene i parken er sikret ved bankgaranti, for det tilfelle at Minde Allé 1 AS ikke kan oppfylle sine opparbeidelsesplikter etter avtalen. I garantibeløpet inngår ved siden av entreprisestnadene også påslag for usikkerhet og prosjektadministrative kostnader, som vil påløpe dersom kommunen skal måtte overta prosjektansvaret. Utbygger har i tillegg gitt tinglyst urådighetserklæring til fordel for Bergen kommune. For detaljene i avtalen vises til avtaleteksten, se vedlegg 1.

Det foreligger ikke vedtatt reguleringsplan av nyere dato for parken. Parken inngår imidlertid i område-reguleringsplan som er under utarbeidelse. Området rundt bybaneholdeplassen på Wergeland står foran en omfattende endring de kommende årene. Hovedlinjene i den nye bystrukturen på Wergeland, herunder rammene for utforming av Trikkesløypemarken, vil bli fastlagt i offentlig områdereguleringsplan for Wergeland sentrum, plan ID 60160000. Dette planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn og er under bearbeiding før sluttbehandling i bystyret. De grunnleggende premissene for utforming av parken er i hovedsak avklart i dette planarbeidet. Arealet som omfatter park, gangareal, kjørevei og sporveiskiosk skal nyttes til gangareal, uteopphold og lek. Samtidig skal hensynene til et helhetlig kulturminnemiljø knyttet til trikkens historie ivaretas.

Grønn etat har i sin vurdering av parkens brukspotensial lagt vekt på parkens betydning som grønn lunge i et stadig tettere utbygd område. Byantikvaren peker på viktigheten av at trikkens vendesløyfe blir lesbar i et framtidig parkanlegg, samt vernebehov for trikkekiosken. Det er utarbeidet et skisseprosjekt for parken, datert 15.6.2011. Grønn etat gir i hovedsak tilslutning til skisseprosjektet som grunnlag for detaljprosjektering, jfr vedlagt notat datert 3.11.2011.

Byråden for byutvikling, klima og miljø anbefaler at ettersom det er utviklet et skisseprosjekt for parken, som både Grønn etat og Byantikvaren er orientert om og som ivaretar de hensyn som er beskrevet i forslag til områdereguleringsplan, bør det i dette tilfelle kunne anbefales en dispensasjon fra plankravet for å kunne godkjenne dette tiltaket, før områdereguleringsplanen blir fremmet for sluttbehandling. Kommunens kvalitetskrav for parken, slik de framgår av omforent skisseprosjekt og kommentarer fra Grønn etat, jfr vedlegg 3 og 4, anbefales fastsatt som dispensasjonsvilkår i byggesaken.

Opprusting av Trikkesløyfeparken vil markere oppstart for oppgraderingen av de offentlige rommene på Wergeland og bidra til at Wergeland utvikles til et attraktivt sentrumsområde ved bybanen. Byråden for byutvikling, klima og miljø anbefaler at byrådet godkjenner fremforhandlet utbyggingsavtale med Minde allé 1 AS.

#### **Vedtakskompetanse:**

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler er ved bystyrevedtak den 26. 3. 2007 under sak 63/07 pkt. 2 delegert til byrådet. Jfr. byrådets fullmakter vedtatt av bystyret i sak 260-11 og sak 102-06 (§ 14), med senere endringer.

#### **Byråden for byutvikling, klima og miljø innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:**

1. Byrådet godkjenner utbyggingsavtale med Minde Allé 1 AS, signert av Minde allé 1 AS den 22.2.2012, jfr. vedlegg 1.
2. Byråden for byutvikling, klima og miljø delegeres myndighet til å signere utbyggingsavtalen på vegne av Bergen kommune.
3. Det gis forhåndstilsagn om dispensasjon fra plankravet, på vilkår om at parktiltaket oppfyller funksjons- og kvalitetskrav fra Grønn Etat og Byantikvaren.

Dato: 15. mai 2012

Filip Rygg  
byråd for byutvikling, klima og miljø

#### **Vedlegg:**

- 1 Fremforhandlet utbyggingsavtale for Fanahallkvartalet, vedrørende «Trikkesløyfeparken».
- 2 Plankart og bestemmelser for reguleringsplan for Fanahallkvartalet, PlanID 60120000
- 3 Skisseprosjekt for «Ambrosia Tønnesens plass», med beskrivelse, datert 15.6.2011.
- 4 Notat fra Grønn etat av 3.11.2011.