



**Byrådssak /18**

**Saksframstilling**

Vår referanse: 2017/10389-9

**Paradis Sentrum, gnr. 13 mfl. Framforhandlet utbyggingsavtale mellom Paradis Næringseiendom AS og Bergen kommune.**

**Hva saken gjelder:**

Saken gjelder framforhandlet utbyggingsavtale datert 23.8.2017 mellom Paradis Næringseiendom AS og Bergen kommune etter pbl kap. 17. I tillegg inngår Hordaland Fylkeskommune v/Statens Vegvesen (SVV) som part i avtalen.

Dette er den første utbyggingsavtalen innenfor områdeplan for Paradis Sentrum (planID 60760000), vedtatt av bystyret 19.11.2014, og avtalen knytter seg til delområde S5 og S7.

Områdeplanens formål er en helhetlig transformasjon og fortetting av sentrumsområdene, med hovedvekt på boliger og gode bykvaliteter. Et av de sentrale plangrepene er en omlegging av hovedvegene gjennom Paradis for å få en tryggere og mer oversiktlig gatestruktur, med tilhørende nødvendig omlegging av sideveiene. Forholdet til gående og syklende er også vektlagt, ved at det skal bygges brede fortau og gang- og sykkelveier gjennom området, samt ny gangbro over Nesttunvegen. Planen regulerer også nye torg ved dagens «Hesteskobygg» og ved bybaneholdeplassen.

Ved å inngå utbyggingsavtale oppfylles rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelse § 3.1 der utbygger forplikter seg til å betale et nærmere fastsatt anleggsbidrag pr. m<sup>2</sup> BRA før det søkes om igangsettingstillatelse for utbygging. Bidraget baserer seg på et samlet kostnadsoverslag og fordeling etter mønster av tidligere inngåtte utbyggingsavtaler i blant annet Møllendal, Wergeland og Mindemyren.

Forpliktelsene for Bergen kommune og Hordaland fylkeskommune ved SVV er å opparbeide felles infrastruktur etter hver som man oppnår finansiering gjennom utbyggingsavtaler. Fagetaten og SVV har inngått et nærmere samarbeid om prosjektgjennomføringen. I dette samarbeidet har Bergen kommune ved fagetaten ansvar for den overordnede koordinering og plangjennomføringen og SVV har ansvaret for gjennomføringen av vegprosjektene. Dette innebærer at SVV også prosjekterer og detaljregulerer de mindre kommunale vegene, og det er også aktuelt å samarbeide om entrepriseavtalene når tiltakene skal bygges. For nærmere om planlagt oppdeling i byggetrinn og framdrift i forhold til finansiering fra utbyggingsavtaler, vises det til saksutredningen punkt 4.

De samlede kostnader for felles infrastruktur er anslått til ca 280 mill kr., og av dette skal ca 170 finansieres ved utbyggingsavtaler. De resterende 110 mill kr. skal finansieres via Byvekstavtalen og Miljøløftet. Det er lagt til grunn at 50 % av kostnadene ved de fylkeskommunale tiltakene skal finansieres via Bergensprogrammet (nå Byvekstavtalen og Miljøløftet). Denne finansieringen skjer ved årlige bevilgninger på grunnlag av vedtak av handlingsprogram for Miljøløftet. Handlingsprogram for perioden 2018-2021 ble vedtatt i bystyre og fylkestinget i desember 2017. Her er utbyggingen på Paradis prioritert, og det er

satt av 20 mill kroner fra Miljøløftet fordelt på 2018 og 2019 til realisering av byggetrinn 1. Prosjektet er videre omtalt slik:

*«I tråd med Kommuneplanens arealdel, satser kommunen målrettet på knutepunktsutvikling, med særlig vekt på bybanestoppene. Områdeplaner følges konkret opp med utbyggingsavtaler med privat delfinansiering for å sikre offentlig infrastruktur. Midler fra Miljøløftet kan utløse private bidrag, og dermed øke satsingen på offentlig infrastruktur. Blant annet Wergeland, Paradis og Mindemyren er aktuelle for slike bidrag. I 2015 startet prosjektering og grunnerverv for gang og sykkelveg m/bro over Nesttunveien og Bybanen, og av fremtidig infrastruktur og vegnett på Paradis. Byggekostnadene finansieres med 50% private bidrag og 50% offentlige midler. Byggetrinn 1 har en totaltkostnad på 40 mill, herav 20 mill fra Miljøløftet, og ventes ferdigstilt i 2019».*

De kommunale tiltakene er to offentlige torg og to adkomstveger til bakenforliggende områder. Adkomstvegene vurderes å være nødvendige for utbygging av de aktuelle områdene, selv om plassering av vegene og tidspunkt for utbygging er knyttet til omlegging av hovedvegene. Kostnadene ved de kommunale tiltakene vurderes både å være nødvendige og stå i rimelig forhold til utbyggingspotensialet i områdeplanen. Kostnadene er følgelig innenfor rammene fastsatt i plan- og bygningsloven § 17-3, 3. ledd, og kan inngå i utbyggingsavtaler. Se nærmere under saksutredningen i fagnotatet pkt. 1. og 2 om dette.

Med et fordelingsgrunnlag innenfor områdeplanen på 110 000 m<sup>2</sup> BRA, er anleggsbidrag pr. m<sup>2</sup> BRA kr. 1545,-. Brutto anleggsbidrag for Paradis Næringseiendom er 30,26 mill kr. knyttet til byggeområde S5 og 5,32 mill kr. knyttet til byggeområde S7. Utbygging av S5 vil starte i 2018, mens utbygging av S7 vil skje på et senere tidspunkt. I samsvar med planbestemmelsenes pkt. 4.4., jf pkt. 1.7. skal Paradis Næringseiendom etablere parkeringsanlegg i S5 som også skal være felles for byggeområdene BB1, S6 og S8. Merkostnadene ved dette er beregnet til 12,39 mill. kr. Framforhandlet løsning for merkostnadene er at disse går til fradrag i anleggsbidraget for øvrig felles infrastruktur for utbygging av S5, og netto anleggsbidrag er 17,87 mill. kr.

Det er også framforhandlet en tilleggsavtale der rettigheten til parkeringsplassene gis til Bergen kommune, som så kan tildele plasser til framtidige byggeprosjekt. For nærmere om de sentrale avtalepunkt i utbyggingsavtalen og tilleggsavtalen vises det til saksutredningen pkt. 3.

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler ble kunngjort den 01.02.2015 med hjemmel i pbl § 17-4, og avtalen har lagt ute til offentlig ettersyn i perioden 09.09.2017 til 08.10.2017. Det er ikke kommet noen merknader.

#### **Fagetatens vurdering og anbefaling:**

Regulering av felles parkeringsanlegg har sin bakgrunn i flere sentrale målsettinger for byutviklingen nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel og forslag til ny arealdel. Plangrepet er imidlertid krevende både juridisk og økonomisk. Paradis Næringseiendom og fagetaten er omforent om innholdet i tilleggsavtalen, men fagetaten har sett behov for bistand fra Kommuneadvokaten før avtalen blir signert vedr. juridiske detaljer knyttet til at avtalen også regulerer forholdet mellom framtidige parter i avtalen.

En løsning på den finansielle utfordringen er en avgjørende faktor for at Paradis Næringseiendom som første utbygger kommer i gang med sitt prosjekt. Gjennom endret teknisk løsning og redusert krav til parkeringsdekning er merkostnadene vesentlig redusert. Med den sentrale beliggenheten forventes det at prosjektet vil påvirke til oppstart av øvrige regulerings- og byggeprosjekt i området.

Fagetatens vurdering er derfor at en redusert innbetaling til øvrig felles infrastruktur som dekkes inn ved senere utbygging av S8 og BB1 er akseptabelt, sett i forhold til fordelene med at utbygging og transformasjon av Paradis i samsvar med områdeplanen kommer i gang. Framforhandlet utbyggingsavtale må være godkjent av byrådet før Paradis Næringseiendom kan gis igangsettingstillatelse for utbygging av S5. Etaten opplyser at søknad om IG er mottatt.

Fagetaten vurderer innholdet i tilleggsavtalen til å ligge innenfor fagetatens myndighetsområde, og av hensyn til framdrift oversendes utbyggingsavtalen for videre behandling av byrådet.

**Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:**

Byråden viser til fagetatens vurderinger i notat datert 15.12.2017, og anbefaler at byrådet godkjenner utbyggingsavtalen.

**Vedtakskompetanse:**

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler er ved bystyrevedtak den 21.09.2016, sak 236/16, § 18.1 delegert til byrådet, jfr bystyresak 63/07.

**Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:**

1. Byrådet godkjenner utbyggingsavtale dat. 23.8.2017 med Paradis Næringseiendom AS.
2. Byråd for byutvikling delegeres myndighet til å signere avtalen på vegne av Bergen kommune.

Dato: 6. mars 2018

Anna Elisa Tryti  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagetatens notat datert 15.12.2017 med følgende vedlegg:

1. Utbyggingsavtale dat. 23.8.2017
2. Tilleggsavtale dat. 21.11.2017