

Dato: 26. januar 2012

Byrådssak 1059/12

Byrådet

Slettebakken sør. Fremforhandlet utbyggingsavtale.

VIFR SARK-510-201112119-18

Hva saken gjelder:

Det er fremforhandlet utbyggingsavtaler for Slettebakken sør. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler ble meldt den 06.05.11 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-4 for området innenfor kommunedelplan for Landås, plannr. 9730000. Signert avtale har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 04.12.11 til 03.12.2011, og det er i den forbindelse ikke kommet inn merknader. Avtalen legges nå frem for godkjenning av byrådet

Bergen kommune er hjemmelshaver til store eiendommer i dette området. Som grunneier er Bergen kommune likestilt med andre hjemmelshavere når det gjelder oppfølging og ansvar for de krav som stilles i reguleringsplaner. I Slettebakken er dette ansvaret løst gjennom en utbyggingsavtale. Samtidig med forhandlingen av denne avtalen, ble det fremforhandlet en utbyggingsavtale med Bybo AS for de samme rekkefølgekrav. De to utbyggingsavtalene har således direkte sammenheng med hverandre, ettersom eiendommene til Bergen kommune og Bybo AS har de samme rekkefølgekrav til felles infrastruktur. Les byrådsaken til Bybo AS i saknr. 201112119-17.

Gjennom inngåelse av en utbyggingsavtale opptrer Bergen kommune oversiktlig både med hensyn til hvilke ansvar en påtar seg, og fremstår samtidig på lik linje med øvrige utbyggere med å bidra til å få realisert viktige infrastrukturtiltak. Utbyggingsavtalene utløser et stort utbyggingspotensiale. For kommunen har det vært ønskelig å inngå utbyggingsavtale før salg av eiendommene i Slettebakken, slik at usikkerheten rundt muligheten for realisering av eiendommen reduseres.

Det er kommunens eiendomsbesitter, Bergen kommunale bygg, som har representert kommunen gjennom avtaleprosessen, og undertegnet avtalen. Avtalen skal nå, som nevnt, godkjennes av byrådet. Bergen kommune vil følgelig formelt inngå en utbyggingsavtale med seg selv, og skulle i prinsippet være unødvendig. Det er likevel vurdert som formålstjenelig av overforstående grunner.

Utbyggingsavtalen regulerer partenes ansvar for finansiering og gjennomføring av felles rekkefølgekrav i reguleringsplan for Årstad, gnr. 160, bnr. 938 og 967 m.fl. Slettebakken sør, plannr. 10520600, vedtatt 25.10.10. Reguleringsplanen legger opp til boligfortetting i Slettebakken sør, samt opprustning og nyetablering av felles infrastruktur som veier og grøntområder.

Etter avtalen forplikter Bergen kommune seg til å bidra til opparbeiding av felles veiltak og grønn infrastruktur ved å betale et anleggsbidrag på kr. 7 740 000 for felt B3 og kr. 400 000 for felt A2, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 7.1. Anleggsbidraget forfaller ved søknad om igangsettingstillatelse, jfr. avtalens pkt. 7.3. Når eiendommene avhendes må erververen stille sikkerhet for anleggsbidraget, jfr. avtalens pkt. 7.6.2 og 12.

Partene er videre enige om at Bergen kommune skal foreta et etteroppgjør ved endelig avslutning av byggearbeidene, jfr. avtalens pkt. 7.4. Ved etter oppgjøret anvendes fordelingsbrøkene som ligger til grunn for utbyggingsavtalene.

Bergen kommune skal være byggherre for fellestiltakene, jfr. avtalens pkt. 8.1.

På ovennevnte bakgrunn og med henvisning til saksutredningen, anbefaler Byråd for byutvikling, klima og miljø at Byrådet godkjenner fremforhandlet utbyggingsavtale.

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 § 18.

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

1. Byrådet godkjenner foreliggende utbyggingsavtale, signert den 15.11.11.
2. Byråd for byutvikling, klima og miljø delegeres myndighet til å signere utbyggingsavtalen på vegne av Bergen kommune.

Filip Rygg
byråd for byutvikling, klima og miljø

Vedlegg:

Utbyggingsavtale signert den 15.11.11 (vedleggene til utbyggingsavtalen er kun vedlagt elektronisk)

Saksutredning:

1. Rekkefølgekravene

1.1 Rekkefølgekravene som er omfattet av utbyggingsavtalen

Ved inngåelse av utbyggingsavtalen og oppfyllelse av avtalens forpliktelser, innfrir utbygger de rekkefølgebestemmelser som gjelder felles infrastrukturtiltak. Dette omfatter i hovedsak felles veier/fortau/sykkelvei, samt grøntanlegg, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 6.1.

1.2 Særskilte forhold

1.2.1 Krysset Vilhelm Bjerknes vei / Armauer Hansens vei

Enkelte rekkefølgekrav som gjelder felles infrastruktur er ikke omfattet av utbyggingsavtalene. Dette gjelder de rekkefølgekrav som omfatter tiltak i krysset Vilhelm Bjerknes vei og Armauer Hansens vei, dvs sykkelvei og fortau som går rett inn i senteret av dagens snuplass fra Vilhelm Bjerknes vei, samt miljøstasjonen like ved (S 1), jfr. tegning/kart i utbyggingsavtalens vedlegg 4. Årsaken til at denne delen av rekkefølgekravene holdes utenfor utbyggingsavtalene, er at det her foreligger uavklarte problemstillinger i forhold til Etat for byggesak og private planer.

Utbygger har på denne bakgrunn søkt Etat for byggesak og private planer om midlertidig dispensasjon fra disse rekkefølgekravene, og har opplyst også å ville søke om reguleringsendring, for å bringe forholdene i orden.

1.2.2 Fordrøyningsmagasin og park

I reguleringsplanen er det tegnet inn tre fordrøyningsmagasin som bla skal håndtere overvannssituasjonen i området. Da Norconsult laget sitt kostnadsanslag, laget de også en kort vurdering av overvannssituasjonen og fordrøyningsmagasinene, jfr. avtalens vedlegg 7.

Det er i etterkant av Norconsults vurdering blitt en usikkerhet omkring hvordan og hvor fordrøyningsmagasinene bør etableres. Den endelige løsningen må utbyggerne løse sammen med Etat for byggesak og private planer, i sammenheng med detaljprosjekteringen. Det er først etter detaljprosjekteringen at man får bedre kostnadsoverslag over magasinene.

Den økonomiske usikkerhetsfaktoren på dette området fanges opp i avtalens pkt. 7.4 om etteroppgjør og pkt. 7.6 om sikkerhetsstillelser.

Fordrøyningsmagasinene ligger bla i samme område som parken i felt Fr1. Magasinene må etableres før parken kan opparbeides. Utbyggerne må løse situasjonen omkring fordrøyningsmagasinene før kommunen kan pådra seg byggherreansvaret for fordrøyningsmagasinene og parken. Dette fanges opp i avtalens pkt. 8.1.2.

1.3 Rekkefølgekrav som ikke er "felles"

De øvrige rekkefølgekrav som framgår av bestemmelsene til reguleringsplanen anses ikke som "felles" infrastrukturtiltak, og er derfor ikke tatt med i utbyggingsavtalene. Disse rekkefølgekravene må oppfylles i tilknytning til bygging på de eiendommer bestemmelsene gjelder.

2. Kostnadsanslag - økonomi

Avtalebeløpet på kr. 7 740 000 for felt B3 og kr. 400 000 for felt A2 er fastsatt på grunnlag av et samlet kostnadsanslag for felles veiltak og grønn infrastruktur.

Det totale kostnadsanslaget er kr. 15 800 000. Beløpet er fordelt mellom Bergen kommune og Bybo As i forhold til hver parts samlede utbyggingspotensiale. Kostnadsanslagene er tillagt poster for uforutsette kostnader.

3. Sikkerhetsstillelse

Det er i denne utbyggingsavtalen ikke oppgitt vanlige vilkår for sikkerhet for anleggsbidraget, jfr. avtalens pkt. 7.6.1. Se også avtalens pkt. 5 og 12.1.

Når Bergen kommune videreselger sine eiendommer, er det nødvendig å sikre seg at erverver stiller sikkerhet for det avtalte anleggsbidrag. Dette er regulert inn i avtalens pkt. 7.6.2 og 12.2.

Ved avhendelse av eiendommene skal kommunens eiendomsbesitter påse at erververen stiller nødvendig sikkerhet.

Utbyggingsavtalens pkt. 12 omhandler «tinglysing og urådighetserklæring». Kommunens eiendomsbesitter skal påse at eventuelle fremtidige erververe signerer urådighetserklæring til fordel for Bergen kommune, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 12.2. Urådighetserklæringen skal gjelde at de aktuelle eiendommene ikke skal kunne overdras videre uten etter samtykke fra Bergen kommune.