
Byrådssak 1058/12

Byrådet

Slettebakken sør. Fremforhandlet utbyggingsavtale BYBO.

VIFR SARK-510-201112119-17

Hva saken gjelder:

Saken gjelder utbyggingsavtale mellom Bybo AS og Bergen kommune, signert av Bybo AS den 28.11.11. Avtalen 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.

Samtidig med forhandlingen av utbyggingsavtale for Bybo AS, ble det fremforhandlet en utbyggingsavtale med Bergen kommune, ved Bergen kommunale bygg, for de samme rekkefølgekrav. De to utbyggingsavtalene har direkte sammenheng med hverandre, ettersom eiendommene til Bybo AS og Bergen kommune har de samme rekkefølgekrav til felles infrastruktur. Les byrådsaken om utbyggingsavtale for Slettebakken sør i saknr. 201112119-18.

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler i Slettebakken sør 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. Utbyggingsavtalen legges frem for byrådet for godkjenning.

Både Bybo AS og Bergen kommune har ønsket å inngå utbyggingsavtaler på et tidlig stadium. Bybo AS vil snarest komme i gang med sine utbyggingsprosjekter. Bergen kommune har ønsket å inngå utbyggingsavtale før salg av sine eiendommer. Ved å finne fram til en slik felles løsning bidrar kommunen også som eiendomsbesitter til at området kan bygges ut.

Bybo AS forplikter seg etter avtalen til å bidra til opparbeiding av felles veiltak og grønn infrastruktur ved å betale et anleggsbidrag på kr. 7 660 000, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 6.1. Halvparten av anleggsbidraget forfaller ved søknad om igangsettingstillatelse, jfr. avtalens pkt. 6.3. Den andre halvparten av anleggsbidraget forfaller senest 31.12.12. Hvis Bybo AS innen 31.12.12 ikke har søkt om igangsettingstillatelse, og således ikke har betalt den første halvparten av anleggsbidraget på dette tidspunktet, forfaller hele anleggsbidraget senest 31.12.12. Bybo AS må også stille sikkerhet for anleggsbidraget, jfr. pkt. 3 nedenfor.

Partene er videre enige om at Bergen kommune skal foreta et etteroppgjør ved endelig avslutning av byggearbeidene, jfr. avtalens pkt. 6.4. Ved etteroppgjøret anvendes fordelingsbrøkene som ligger til grunn for utbyggingsavtalene til Bybo AS og BKB.

Bergen kommune skal være byggherre for fellestiltakene, jfr. avtalens pkt. 7.1.

På ovennevnte bakgrunn og med henvisning til saksutredningen, anbefaler Byråd for byutvikling, klima og miljø at Byrådet godkjenner fremforhandlet utbyggingsavtale med Bybo 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 § 18.

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

1. Byrådet godkjenner utbyggingsavtale med Bybo AS, signert av Bybo AS den 28.11.11.
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 28.11.11 (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. 5.1.

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. 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 8.

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. 6.4 om etteroppgjør og pkt. 6.6 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. 7.1.2.

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. 7 660 000 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 Bybo AS og Bergen kommune i forhold til hver parts samlede utbyggingspotensiale. Kostnadsanslagene er tillagt poster for uforutsette kostnader.

3. Sikkerhetsstillelse

Utbyggingsavtalen inneholder ett punkt om sikkerhetsstillelse for anleggsbidraget, jfr. avtalens pkt. 6.6. Det er avtalt en såkalt "on demand"-bankgaranti/påkravsgaranti pålydende kr. 8 500 000. En slik garanti gir stor sikkerhet, ettersom banken skal utbetale beløpet ved første skriftlige forlangende fra kommunen (benefisianten), til tross for eventuelle innsigelser fra utbygger (garantidebitor).

Det stilles sikkerhet for et noe større beløp enn det Bybo AS skal betale i anleggsbidrag. Årsaken til dette er usikkerheten som foreligger omkring etableringen av fordrøyningsmagasinene, jfr. pkt. 1.2.2 ovenfor.

Størrelsen på sikkerhetsstillelsen trappes ned etter hvert som utbygger realiserer sitt prosjekt og innbetaler sitt anleggsbidrag.

Bybo AS har også signert en urådighetserklæring til gode for Bergen kommune. Urådighetserklæringen gjelder at Bybo AS sine ikke skal kunne overdras uten etter samtykke fra Bergen kommune. Jamfør mer om dette i utbyggingsavtalens pkt. 11 og avtalens vedlegg nr. 7.