

Byrådet

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

OLOI SARK-510-201002632-32

Hva saken gjelder:

Saken gjelder utbyggingsavtale mellom Minde allé 1 AS og Bergen kommune, signert av Minde allé 1 AS 18. november 2011.

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. De konkrete drøftelsene mellom Minde allé AS og Bergen kommune om utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgebestemmelsene som er stilt i reguleringsplan for Fanahallkvartalet, planID 60120000, vedtatt 25.1.2010, tok til i mars 2011.

Minde allé as har gjennom rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanen forpliktelse til å opparbeide, eller sikre opparbeidelse av følgende to tiltak:

- Trikkesløypen.
- "Wergelands plass" ved bybanestoppet.

Inngåelse av utbyggingsavtale, som sikrer forholdsmessig bidrag til gjennomføring av tiltakene, gjør det mulig å innfri rekkefølgekravene før tiltakene blir fysisk realisert.

Området rundt bybaneholdeplassen på Wergeland står foran en omfattende endring de kommende årene. Hovedlinjene i den nye bystrukturen på Wergeland fastlegges i offentlig områdereguleringsplan for Wergeland sentrum, plan ID 60160000. Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn og er under bearbeiding før sluttbehandling i bystyret.

Den foreliggende utbyggingsavtalen gjelder oppfylling av det ene av de to rekkefølgekravene som er stilt i reguleringsplan for Fanahallkvartalet, planID 60120000 og omhandler forholdsmessig anleggsbidrag fra Minde allé 1 til opprustning av «Wergelands plass» ved bybanestoppet. (I områdereguleringsplanen er «Wergelands plass» kalt «Wergelands torg».) Arbeidet vil hovedsakelig bestå av omarbeiding av kjøreveiareal til fotgjengerareal mellom bybaneholdeplassen og Minde allé / Storetveitvegen. Bergen kommune eller annen offentlig myndighet forutsettes å skulle ha byggherreansvar for opprustningen av dette sentrale byrommet. Arbeidene vil ligge noe fram i tid.

Arbeidet med opprustningen av Wergelands torg er foreløpig kostnadsberegnet til drøyt 14 millioner kr. Beregningsgrunnlaget er usikkert, da den offentlige reguleringsplanen for Wergeland sentrum, plan ID 61160000, hvor tiltakets rammer fastlegges, ennå ikke er vedtatt. Prosjektet er ikke detaljprosjektert.

For ikke å måtte avvente vedtak av områdereguleringsplanen, har partene i denne saken blitt enige om et anleggsbidrag for dette rekkefølgekravet basert på de foreløpige kostnadsberegningene. Minde allé 1 as skal, beregnet ut fra prosjektets størrelse i forhold til estimert samlet utbygging innenfor S11, yte et anleggsbidrag på kr. 460.000,- til Wergelands torg. Anleggsbidraget er i samsvar med avtalens pkt. 6.1.2. innbetalt til Bergen kommune.

For detaljene i avtalen vises til avtaleteksten, se vedlegg 1. Signert avtale har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 27.11. - 28.12. 2011. Det er ikke kommet inn merknader til avtalen.

Utbyggingsprosjektet i Fanahallkvartalet ser ut til å bli det første i rekken av prosjekt som skal forme Wergeland til et attraktivt sentrumsområde ved bybanen. Den foreliggende utbyggingsavtalen er derfor, selv om den er liten i omfang, en viktig milepæl i endringsprosessen på Wergeland.

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 18.11.2011, jfr. vedlegg 1.
2. Byråden 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:

- 1 Fremforhandlet utbyggingsavtale for Wergelands torg
- 2 Plankart og bestemmelser, PlanID 60120000
- 3 Utsnitt av plankart, Plan ID 60160000.