



Byrådssak /21

Saksframstilling

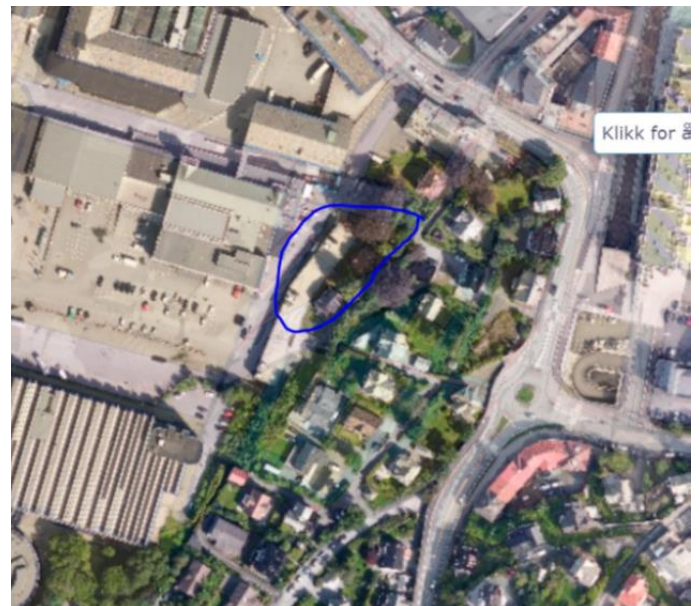
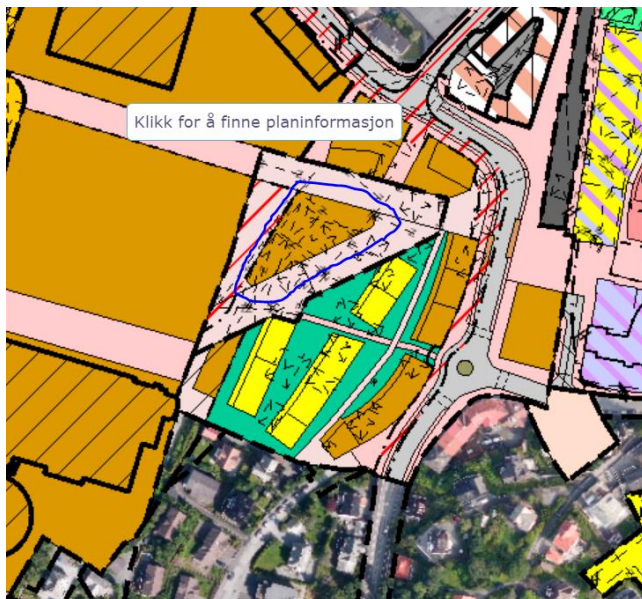
Vår referanse: 2017/11739-154

Utbyggingsavtale med Bonava Norge AS – Wergeland sentrum

Hva saken gjelder:

Saken gjelder fremforhandlet med utbyggingsavtale med Bonava Norge AS (heretter Bonava Norge) for felt S2 i områdeplan for Wergeland sentrum, plan nr. 61160000.

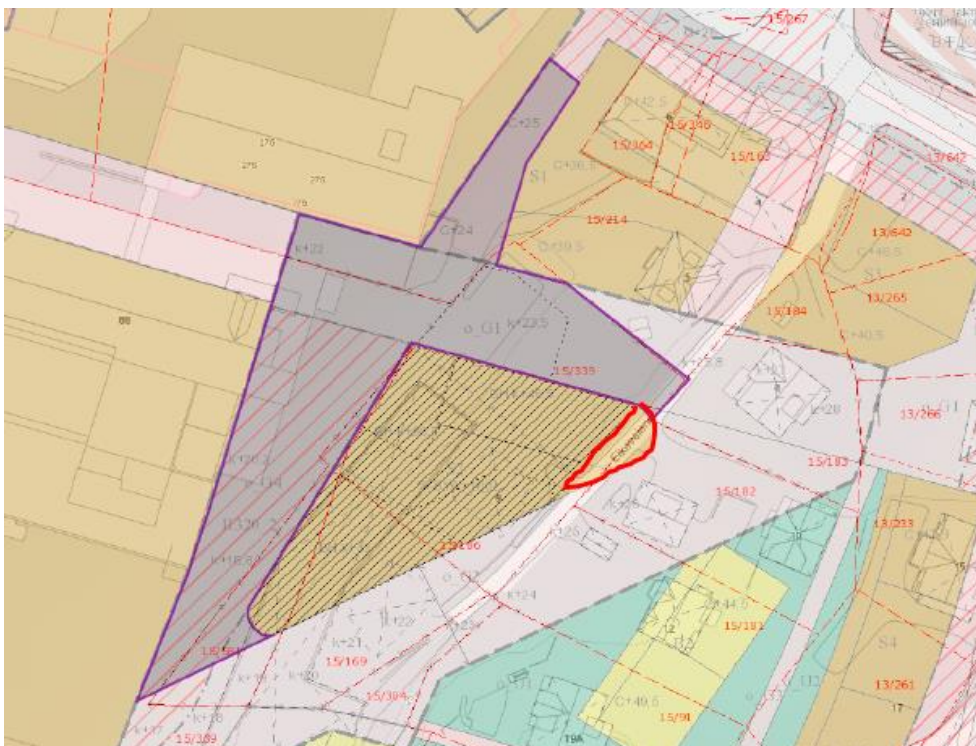
Områdeplanen ble vedtatt av Bergen bystyre den 24.04.2013. Felt S2 ble detaljregulert i plan nr. 63630000, vedtatt av Bergen bystyre den 22.07.2017. Felt S2 er markert med blå sirkel på kart og ortofoto nedenfor:



Nybygget i fugleperspektiv fra nordvest, bygget er avtrappet ift. terrenget, fra 7 til 5 etasje



Felt S2 i detaljreguleringsplanen skal ikke bebygges fullt ut. Bygningsmassen er kuttet i det nordøstre hjørnet for å tilpasse bygningen til eiendomsgrensen, jf. utklipp nedenfor der reduksjonen er markert med rød sirkel. Reduksjonen skyldes at Bonava Norge ikke har oppnådd enighet med eier av gbnr. 15/182 om grunnverv.



Nedenfor, perspektiv fra sør (v/ Holon Bergen AS og Smedsvig Landskapsarkitekter):



Eksisterende bygninger på tomten er revet, i tråd med områdeplanens intensjon om transformasjon av eksisterende villabebyggelse.

Utbygger har fått igangsettingstillatelse for grunnarbeid, og utbyggingsavtale må være på plass før neste igangsettingstillatelse kan gis. Utbygger skal ifølge søknaden oppføre et leilighetsbygg med 65 boenheter og næring på bakkeplan, samt parkeringsgarasje som også skal dekke parkeringsbehovet for de andre byggeområdene i områdeplanen. Tilkomsten blir via avkjørsel fra Kanalveien, i første omgang via en midlertidig avkjørsel i påvente av den kommende utviklingen av felt S8 og S10 i områdeplan for Mindemyren. Utbygger skal også opparbeide deler av de offentlige gatetunene ved eiendommen, i en midlertidig og permanent situasjon. Den permanente opparbeidelsen skal ifølge avtalen skje innen utløpet av 2025. Bergen kommune påtar seg ansvar for opparbeidelse av øvrige deler av de offentlige gate-/torgarealene. Bymiljøetaten i Bergen kommune vil i løpet av 2021 starte de nødvendige grunnervvervsprosesser.

Rekkefølgekrav:

Utbyggingsavtalen gjelder oppfyllelse av følgende rekkefølgekrav innenfor områdeplanen, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.2:

«Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i P1, P2, S1-S8 og B1-B3 må følgende offentlige infrastruktur være etablert eller sikret opparbeidet:

Alle areal regulert til følgende formål:

- 1 Uteoppholdsareal (1600)*
- 2 Kjøreveg (2011)*
- 3 Torg (2013)*
- 4 Gatetun (2014)*
- 5 Gangareal (2016)*
- 6 Sykkelfelt (2017)*
- 7 Annen veggrunn – Grøntareal (2019)*
- 8 Kollektivholdeplass (2073)*
- 9 Parkeringsplasser (2080)»*

Avtalen gjelder også nødvendige tiltak for overvannshåndtering av de offentlige arealene.

Anleggsbidrag og fradrag:

I anleggsbidraget inngår tiltak som nevnt ovenfor. Opprinnelig kostnadsoverslag for den offentlige infrastrukturen ble utarbeidet av Multiconsult i 2014. Dette kostnadsanslaget var utgangspunktet for forhandlingen med Bonava Norge. Samtidig med at disse forhandlingene pågikk var det enighet med Bonava Norge om at kostnadsoverslaget skulle gjennomgås på nytt, og Bymiljøetaten ba i 2020 rammeleverandørene HR Prosjekt AS og Sweco Norge AS om å anslå henholdsvis grunnervervs- og opparbeidelseskostnadene ved de aktuelle offentlige tiltakene.

Kostnadsoverslaget fra Sweco Norge AS, datert 15.02.2021, forelå først etter at utbyggingsavtalen var framforhandlet og undertegnet av Bonava Norge. De nye kostnadsoverslagene samlet tilsier et anleggsbidrag på kr 4 728,- per m² BRA. Morsselskapet Bonava AB har etter dette stilt selskapsgaranti for anleggsbidraget med kr 30 mill. Garantisummen avviker fra summen på 40 mill.kr som fremgår av avtalen pkt. 8, men løsningen anses likevel å være i tråd med det som er lagt til grunn i avtalen, jf. pkt. 5.3 nest siste avsnitt hvor det står:

«Inntil fullstendig kostnadsoverslag foreligger stiller Bovana garanti for 40 mill. kr, jf. pkt. 8.»

Anleggsbidraget er basert på en forventet utnyttning på 80 % BRA av planområdet, og tilsvarende utnyttning for de utbyggingsfeltene utenfor planområdet som har rekkefølgekrav på fylkesveien og Wergeland Torg.

Aksept av selskapsgaranti contra bankgaranti er akseptert i dette tilfellet med følgende begrunnelser:

- Dette var et forhandlingspunkt fra Bonavas Norges side.
- Bankgaranti i denne størrelsesorden er en betydelig utgift i et prosjekt med omfattende investeringer, bl.a. i felles underjordisk parkeringsanlegg for store deler av området.
- Bonava AB er børsnotert og har dokumentert stor grad av soliditet.
- Eiendomsoverføringer er en del av avtalen, motregningen ved overføring til kommunen medfører sannsynligvis en betydelig reduksjon av anleggsbidraget
- Samlet sett vurderer Bymiljøetaten sikkerheten for å være tilstrekkelig, og at det er liten risiko forbundet med å akseptere selskapsgaranti i dette tilfellet.

Kostnadsoverslaget er basert på erfaringstall og inneholder en generell usikkerhet, blant annet i forhold til om området bygges ut rasjonelt. Opparbeidelseskostnadene for fylkesvegen inkluderer ikke etablering av nytt VA-anlegg eller annen teknisk infrastruktur i grunnen, jf. ovenfor. Følgende planarbeid antas å påvirke kostnadsbildet for den offentlige infrastrukturen på Wergeland:

- Fylkeskommunen sitt pågående planarbeid med «Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren» (plan nr. 65150000)
- Det er også meldt oppstart av planarbeid for «Nyhaugen barnehage» i områdeplanens delfelt S6 mfl.

Etter avtalen skal kommunen overta eiendomsretten til infrastrukturen som er regulert til offentlig formål, hovedsaklig gatetun og torg. Areal som overdras fra Bonava Norge til kommunen er verdsatt til kr 4000,- pr m² og kommer til fradrag i anleggsbidraget. Bonava Norges kostnader ved opparbeidelse av permanente offentlige arealer kommer også til fradrag, basert på det reviderte kostnadsoverslaget.

Avtaleparter:

Vestland fylkeskommune har fra januar 2020 overtatt som avtalepart for fylkesveiene. Fylkeskommunen har vært tilbakeholden med å inngå utbyggingsavtale på Wergeland. Dette kan delvis skyldes usikkerhet om finansiering av den fylkeskommunale andelen. Fylkeskommunen har også vist til sitt arbeid med reguleringsplan for sykkelvei gjennom Wergeland sentrum («Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren», plan nr. 65150000). Fylkeskommunen møtte Bymiljøetaten til orienteringsmøte om Wergeland 02.12.2020 og fikk avtaleutkastet oversendt til vurdering 18.12.2020. På grunn av medgått tid og hensynet til fremdrift i byggesaken, har Bymiljøetaten funnet det nødvendig å fremforhandle en tosidig avtale med Bonava Norge, det vil si uten fylkeskommunen. På bakgrunn av Wergeland Terrasse-avtalen fra 2014 mener Bymiljøetaten at fylkeskommunen alt har påtatt seg byggherreansvaret for fylkesvegdelene, uavhengig av om fylkeskommunen signerer på foreliggende avtale. Stipulert anleggsbidrag vil uansett dekke Bonavas Norge forpliktelser til offentlig infrastruktur.

Avtalen har lagt ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 23.01- 22.02.2021. Det kom inn en merknad pr epost den 22.01.2021 fra advokat Håvard H. Lothe på vegne av Sigurd Lie, eier av Eikeveien 10 (gbnr.15/182). Advokaten viser til at Eikeveien er eneste kjøretilkomst til Lies eiendom. Forutsatt at Bonavas opparbeidelse innen 31.12.2025 krever stenging av Eikeveien, vil det kunne oppstå en situasjon der veien er stengt før gnr. 15/182 er innløst. Dette mener advokaten kan løses på en av følgende måter:

- Bonava Norges opparbeidelsesplikt kan begrenses, slik at veiarealet ikke blir berørt, og Bergen kommune overtar forpliktelsen til å opparbeide dette arealet.
- Det inntas en presisering av utbyggingsavtalen pkt. 5.2 der det f.eks. fremgår at Eikeveien ikke kan stenges for kjøretilkomst før gbnr. 15/182 er innløst og tiltrådt av Bergen kommune.

Advokaten viser også til byrådsavdelingens vedtak i klagesak den 12.01.2021 (sak 2020/89257-3), der Plan- og bygningssetatens vedtak om bruk av nabogrunn som innebærer midlertidig stenging av Eikeveien ble opphevet. Merknaden er vedlagt i saken.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Bymiljøetaten anbefaler at byrådet godkjenner fremforhandlet utbyggingsavtale med Bonava Norge. Det vises til at reguleringsplanen for Wergeland bygger opp under kommunens vedtatte arealpolitikk med fortetting rundt kollektivakser og bybanestopp, samt og Miljølovens mål om å legge til rette for høy arealutnyttelse i sentrale områder og ved viktige knutepunkter for kollektivtrafikken.

Bymiljøetaten påpeker at forhandling av avtalen har vært tidkrevende, da avtalen er svært kompleks. Avtalen imøtekommer Bonava Norge sitt ønske om byggherreansvar, samtidig som den sikrer kommunen de nødvendige grep om utviklingen av Wergeland. Det er nødvendig at kommunen overtar ansvar for erverv av flere sentrale offentlige arealer, da Bonava Norge ikke har oppnådd å fremforhandle avtaler med alle grunneierne hva gjelder areal til den offentlige infrastrukturen. Nødvendige grunnervsprosesser vil ifølge Bymiljøetaten starte i 2021.

Bymiljøetaten ser behovet for å bemerke at den generelle usikkerheten i området, jf. sykkelplanen og barnehageplanen ovenfor, gjør at forutsetningene for utviklingen kan bli endret underveis, dette er erfaringsmessig ifølge Bymiljøetaten svært vanlig i transformasjonsområder. Områdeplan Wergeland har rekkefølgekrav som medfører store investeringsbehov til offentlig infrastruktur, i størrelsesorden 150-200 mill. kr eks. mva., inkludert ervervskostnader. En vesentlig del av dette er forutsatt dekket via utbyggingsavtaler. Samtidig er utbyggingspotensialet relativt lite, ca. 37 000 kvm. Dette har

tilsynelatende medført en ubalanse mellom opparbeidelseskrav og finansieringsgrunnlag, noe som kan ha medvirket til at områdeplanen fra 2013 ikke tidligere har blitt gjennomført.

Bymiljøetaten mener at kommunens planprosesser per i dag i større grad tar hensyn til gjennomføringsaspektet enn i 2013, og at det er viktig med fortsatt fokus på dette. Kommunen har lovmessig plikt til å vurdere forholdsmessigheten mellom utbygger og det offentliges bidrag ved inngåelse av utbyggingsavtaler. Anleggsbidraget per m² BRA i denne avtalen er vesentlig høyere enn i andre transformasjonsområder i Bergen. Bonava Norge har likevel, under noe tvil, akseptert avtalen.

Mindemyren ligger tett ved Wergeland og har et anleggsbidrag på kr 1816 per m² BRA i dag. Her er det tatt høyde for at utbyggerne må påregne ytterligere kostnader til infrastrukturiltak innenfor S-områdene. Hvilke krav som vil bli gjort gjeldende fastlegges i den enkelte detaljregulering. Wergeland skiller seg fra Mindemyren ved at utbyggerne i førstnevnte område i mindre grad vil få krav og kostnader til offentlig teknisk og infrastruktur, utover det som fremkommer av områdereguleringen. Videre er anleggsbidragssummen på Wergeland i 2020-kroner, mens anleggsbidragssummen for Mindemyren skal indeksreguleres fra november 2013. Samlet innebærer disse to forskjellene at avstanden mellom de to anleggsbidragssummen i realiteten er mindre enn det umiddelbare inntrykket av summene skulle tilsi.

I forholdsmessighetsvurderingen er det offentliges bidrag et viktig moment. Bymiljøetaten vil som nevnt i 2021 starte opp nødvendige grunnervervsprosesser, med sikte på senest i 2023 å ha sikret nødvendige areal for på sikt å kunne realisere den kommende kommunale infrastrukturen innenfor områdeplanen. Arbeidet er ventet å bli nokså ressurskrevende. Samtidig bidrar det offentlige ved å ta byggherreansvar, koordinere parter, fremdrift med mere. Finansieringen av fylkesvegprosjektet er for øvrig spilt inn til Miljøløftet sitt handlingsprogram for perioden 2022 mv., og Bergen kommune vil jobbe aktivt for at de offentlige tiltakene blir fullfinansiert og lar seg realisere som forutsatt – om nødvendig ved at ytterligere offentlige bidrag vurderes. Etersom Bonava Norge har satt i gang og hatt ønske om å utvikle sitt prosjekt på dette tidspunktet er Bymiljøetatens vurdering at det per i dag ikke er annet alternativ enn å legge til grunn anleggsbidragssummen på kr 4 728 per m² BRA. Summen er betydelig høyere enn tidligere anleggsbidragssummen i Bergen. Samtidig mener vi at utbyggingsavtalen samlet innebærer at det offentliges samlede bidrag i området vil være betydelig. Bymiljøetatens vurdering er derfor at utbyggingsavtalen er forholdsmessig.

Når det gjelder merknaden fra nabo Sigurd Lie v/advokat Lothe, jf. ovenfor, fremgår følgende av utbyggingsavtalen pkt. 5.2, 2. og 3. ledd:

Arealene skal opparbeides i samsvar med kravene som fremgår av reguleringsbestemmelsene og tillatelser i byggesaken.

Opparbeidelsen av arealene skal samordnes med BK sin opparbeidelse av resterende arealer, jf. pkt. 6.1, slik at opparbeidelsen blir helhetlig. Bonava og BK har ansvar for å finne formålstjenlige grensesnitt og å samarbeide om dette. Bonava skal opparbeide nevnte arealer innen 31.12.2025.

Avtalen tar med disse formuleringene høyde for at opparbeidelsen av de offentlige arealene skal skje i samsvar med gjeldende byggetillatelser, og at de endelige grensesnittene i opparbeidelsesansvaret mellom Bonava Norge og Bergen kommune ikke er gitt. Hensynet til kjøreadkomst vil ivaretas i tråd med vedtak i klagesaken.

Byrådets vurdering og anbefaling:

Byråden anbefaler at byrådet godkjenner utbyggingsavtalen for felt S2 i områdeplan for Wergeland. Det vises til at utbyggingsavtalen er av særlig betydning for å komme i gang med realisering av reguleringsplan vedtatt av Bergen bystyre den 22.07.2017, om utvikling av det

aktuelle området på Wergeland. Utbyggingen må videre sees i sammenheng med den planlagte utviklingen av tilgrensende område; Tine-tomten, også igangsatt av Bonava Norge AS. En helhetlig vurdering av områdene Mindemyren og Wergeland er slik byråden ser det sentralt i arbeidet med *Mindebyen*.

Byråden vil særlig trekke frem at fremforhandlet avtale imøtekommer Bonava Norge sitt ønske om byggherreansvar, samtidig som den sikrer kommunen de nødvendige grep om utviklingen av Wergeland. Byråden ser at det derfor vil kunne være nødvendig, slik Bymiljøetaten peker på, at kommunen overtar ansvar for erverv av flere sentrale offentlige arealer, da Bonava Norge ikke har oppnådd å fremforhandle avtaler med alle grunneierne hva gjelder areal til den offentlige infrastrukturen.

Byrådet ser behov for å påpeke at anleggsbidraget per m² BRA i denne avtalen er vesentlig høyere enn i andre transformasjonsområder i Bergen, da områdeplan Wergeland har rekkefølgekrav som medfører store investeringsbehov til offentlig infrastruktur, samtidig som utbyggingspotensialet anses som lite. På bakgrunn av at utbyggingsavtalen innebærer at det offentliges samlede bidrag i området vil være betydelig, vurderes utbyggingsavtalen likevel som forholdsmessig etter plan- og bygningslovens § 17-3.

Vedtakskompetanse:

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler er delegert til byrådet, jf. bystyresak 378-20 §18: «Byrådet kan også inngå utbyggingsavtaler jf. plbl § 17 (ref. bystyresak 63/07).»

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

1. Byrådet godkjenner utbyggingsavtalen med Bonava Norge AS.
2. Byråd for byutvikling, klima og miljø delegeres myndighet til å signere utbyggingsavtalen på vegne av Bergen kommune.

Dato: 23. mars 2021

Thor Haakon Bakke
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagetatens notat av 24.04.2021 med følgende vedlegg:

1. Fremforhandlet avtale
2. Landskapsplan midlertidig opparbeidelse, datert 02.04.2020
3. Rammetillatelse, datert 06.07.2020
4. Beregning av anleggsbidrag (skjema)
5. Kostnadsoverslag fra Sweco, datert 15.02.2021
6. Verdivurdering grunnerverv fra HR Prosjekt AS, november 2020.
7. Merknad fra advokat Håvard Lothe datert 22.02.2021
8. Garanti