



Til
PBE Byplan Offentlige planer (Arbeidssted) v/
Toril Austbø Grande

Fra
Bymiljøetaten

Notat

Vår referanse: 2024/110029-3
Saksbehandler: Gudrun Johannessen Søreng
Dato: 3. juli 2025

Revidert 01.08.2025
(Ann-Helen Nessen PBE)

Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden, jf. arealplanid. 4601_61690000 Kostnader offentlig infrastruktur - Bymiljøetatens anbefaling til kostnadsfordeling

Innhold

1. Bakgrunn og formål	2
1.1. Innledning	2
1.2. Om Områdeplanen	2
1.3. Utgangspunkter	3
1.4. Realisering av offentlige tiltak	4
2. Kostnadsberegning offentlig infrastruktur	5
2.1. Oppsummering kostnader	5
2.2. Om kostnadsberegningene	5
2.3. Usikkerhet og risiko	6
2.4. Indeksregulering	7
2.5. Resultater	7
2.5.1. Tiltak med rekkefølgebestemmelser «opparbeidet eller sikret opparbeidet»	7
2.5.2. Offentlige tiltak uten rekkefølgebestemmelser	9
2.5.3. Tiltak med rekkefølgebestemmelser på «Neumanntomten»	10
2.5.4. Rundkjøring og gang- og sykkeltiltak- #7-området	12
3. Anbefalt kostnadsfordeling av offentlig infrastruktur	13
3.1. Aktørbildet	13
3.2. Offentlig finansiering	13
3.3. Kostnadsfordeling mellom utbygger og det offentlige	14
3.4. Kostnadsfordeling utbyggingsavtaler	16
3.4.1. Utbyggingsavtaler med grunnlag i plan- og bygningsloven	16
3.4.2. Bergen kommunes praksis	17
3.4.3. Beregning av anleggsbidrag	17
3.4.4. Nødvendighetsvurdering	18
3.4.5. Forholdsmessighetsvurdering	18
3.5. Konklusjon	20
4. Anbefaling	20

1. Bakgrunn og formål

1.1. Innledning

I forbindelse med pågående arbeid med *Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden, med arealplanid. 4601__61690000* («Områdeplanen» i det videre), er det gjort en kostnadsberegning for deler av infrastrukturen som er foreslått regulert med offentlig formål, se mer om dette i pkt. 1.2.

Hensikten med kostnadsberegningene har vært å få bedre innsikt i hva som er de estimerte kostnadene ved å realisere den foreslåtte offentlige infrastrukturen. I tillegg har formålet vært å få et grunnlag til å vurdere og gi en anbefaling til hvordan kostnadene ved å realisere infrastrukturen bør fordeles mellom aktuelle aktører.

Det er vår vurdering at de estimerte kostnadene ved den offentlige infrastrukturen samt anbefalt kostnadsfordeling bør fremkomme i forbindelse med politisk behandling av vedtak av Områdeplanen. Synspunktet er grunnlagt i at reguleringsplaner må være realistiske og legge til rette for gjennomføring¹. I dette ligger blant annet at de økonomiske premissene og konsekvensene ved planvedtaket er vurdert og tatt stilling til.

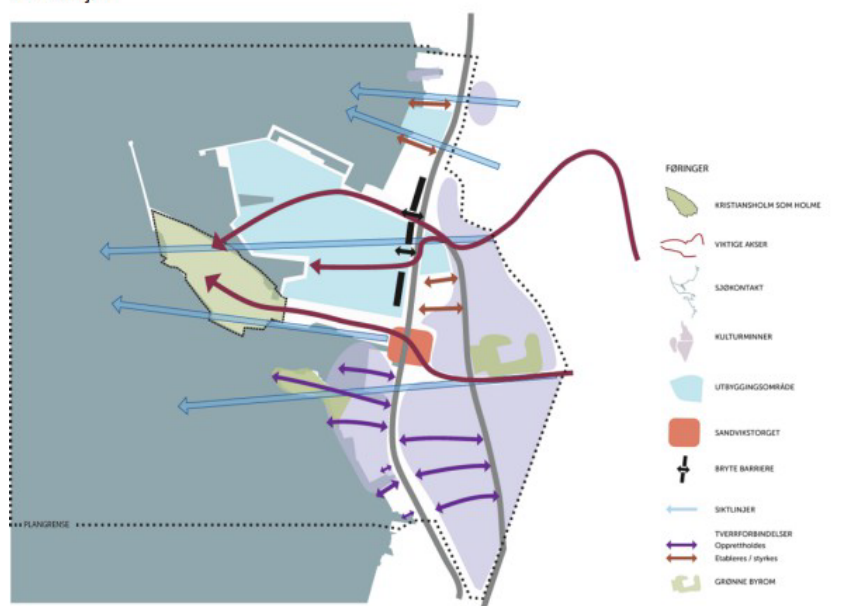
I den videre gjennomgangen vil vi i kapittel 2 gå gjennom kostnadsberegningene og forutsetningen for disse. I kapittel 3 har vi vurdert kostnadsfordeling og finansiering. Til slutt i kapittel 4 fremkommer vår anbefaling til kostnadsfordeling.

1.2. Om Områdeplanen

Intensjonen med Områdeplanen er i Plan- og bygningsetatens fagnotat til offentlig ettersyn, datert 7.1.2023, blant annet omtalt og skissert slik:

¹ Kommunal- og distriktsdepartementets veileder for reguleringsplan fra september 2022 fastsetter på s. 14 at «Det er en målsetting å sikre effektive reguleringsplanprosesser. Viktige hovedprinsipper for dette er: [...] Planen må være realistisk og legge til rette for gjennomføring.»

Hensikten med planarbeidet er å forsterke et lokalt sentrum i Sandviken med utgangspunkt i Sandvikstorget, bryte ned barrieren mot sjøen og legge til rette for allmenn tilgjengelighet til strandsonen. Verneverdige sjøboder, og bebyggelsen i grendene skal bevares som kulturmiljø.



Figur 2: Illustrasjon som viser overordnede føringer for bystrukturen.

Hovedgrepene i planforslaget er å tilbakeføre Kristiansholm som holme med et nytt friområde tett på sjøen. Sandvikstorget styrkes som sentralt byrom og bindeledd mellom fjord og fjell og transformasjonsområdet på Neumannstomten legger til rette for tett by med gode bokvaliteter og en tilgjengelig sjøfront. Ny bebyggelse skal oppføres med stort hensyn og respekt for kulturmiljøet.

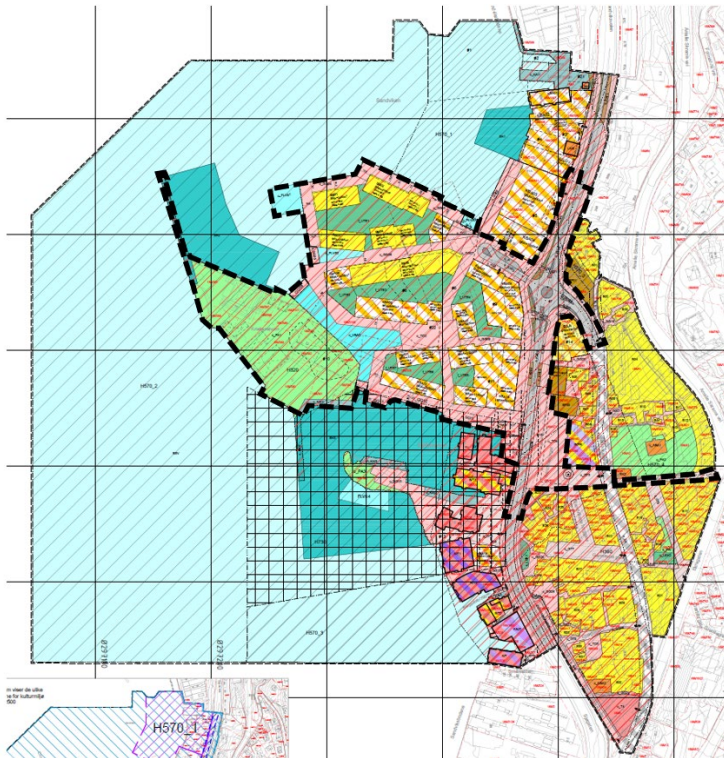
Nye torg, gater og forbindelse bygger videre og kobler seg på den eksisterende bystrukturen.

Områdeplanen forutsetter mange og til dels omfattende infrastrukturtiltak med offentlig formål. Det er tatt utgangspunkt i Områdeplanens intensjon, sammenholdt med Områdeplanens rekkefølgekrav, i vurderingen av hvilke tiltak som bør kostnadsfordeles og prioriteres realisert ved offentlige midler.

1.3. Utgangspunkter

Kostnadsberegningene og foreslått kostnadsfordeling er gjort med utgangspunkt i et foreløpig planmaterieell, da Områdeplanen er i prosess. Bymiljøetaten har tatt utgangspunkt i dokumentasjonen utlagt ved offentlig ettersyn av Områdeplanen, supplert med revidert plankart per 24.1.2025 og opplysninger fra Plan- og bygningsetaten vedrørende antatte endringer i reguleringsbestemmelser mv. Kostnadsberegningene av tiltakene omtalt i det videre er utført av ulike aktører, noe vi omtaler mer detaljert senere.

Kostnadsberegningen er begrenset til deler av de offentlige tiltakene. Tiltakene som er kostnadsberegnet befinner seg innenfor svart stippet linje i figuren under:



Figur 1 - Tiltak som er kostnadsberegnet er offentlige tiltak innenfor svart stiplet linje

Begrunnelsene for at ikke alle offentlige tiltak er kostnadsberegnet, er blant annet at de aktuelle arealene ikke anses å ha tilstrekkelig betydning for å oppnå de overordnede målene i områdereguleringsplanen. Arealene som ikke er kostnadsberegnet, vil kunne inngå i ordinære gateopprustningsprosjekt e.l. og realisering antas å ligge en del frem i tid. Det er derfor ikke vurdert hensiktsmessig å kostnadsberegne disse på nåværende tidspunkt. Kostnadsberegningen tar imidlertid inn i seg tiltakene som er vesentlige for at hovedgrepene i planen skal kunne realiseres.

Innledningsvis understreker vi at kostnadsberegningene er basert på estimater i planfasen, og med bakgrunn i erfaringstall fra tilsvarende prosjekter. Reell kostnad ved de enkelte tiltakene blir først avklart ved realisering av tiltakene.

1.4. Realisering av offentlige tiltak

Det er i Områdeplanen foreslått regulert en rekke offentlige tiltak som skal eller kan realiseres på ulike tidspunkt. Det viktigste skillet er mellom tiltak hvor det stilles såkalte rekkefølgekrav for realisering og tiltak uten rekkefølgekrav. Sistnevnte gir en mulighet for realisering på et ønsket tidspunkt, men det vil være opp til kommunen når en ønsker å gjøre dette.

Tiltak med rekkefølgekrav er tiltak som anses som nødvendige for en utbygging og må være oppfylt på et gitt tidspunkt for at utbygging skal kunne skje. Noen av rekkefølgekravene er videre angitt som såkalte «sikret-bestemmelser». Dette er bestemmelser som det er mulig å oppfylle ved å inngå utbyggingsavtale. Ved inngåelse av utbyggingsavtale påtar det offentlige seg byggherreansvaret og tiltaket må realiseres innenfor en gitt tidsramme. For nærmere beskrivelse av dette se pkt.

3.5.1. For rekkefølgekrav uten mulighet for utbyggingsavtale, må enten utbygger realisere tiltaket i forbindelse med sin utbygging, eller vente på at det offentlige ønsker å finansiere og realisere tiltaket.

2. Kostnadsberegning offentlig infrastruktur

2.1. Oppsummering kostnader

Gjennomføringen av reguleringsplanen for Kristiansholm (for de tiltak som er kostnadsberegnet) har en samlet estimert kostnadsramme på i overkant av MNOK 510 ekskl. mva. (MNOK: «millioner norske kroner»).

Estimatene inkluderer nødvendige påslag for planlegging, administrasjon og usikkerhet, og reflekterer prosjektets tidlige planfase. Det samlede kostnadsbildet gir grunnlag for videre prioritering og gjennomføring av tiltakene i tråd med reguleringsplanens målsettinger.

Kostnadene vil i det videre være oppgitt både med og uten merverdiavgift. Dette som følge av at utbyggingsavtaler inngås eksklusiv merverdiavgift da kommunen som byggherre får merverdiavgiftkompensasjon. Imidlertid er alle prosjektkostnader oppgitt med merverdiavgift i kommunens handlings- og økonomiprogram. Vi har derfor valgt å synliggjøre begge beløpsstørrelsene.

For en nærmere gjennomgang av kostnadene, se punkt 2.5.

Tabell 1- Totale kostnader estimert for Områdeplanen

Tiltak	SUM EKSKL.MVA	SUM INKL. MVA
Offentlig infrastruktur - rekkefølgekrav hvor foreslått mulig med utbyggingsavtale	131 000 000	163 750 000
Offentlig infrastruktur uten rekkefølgekrav	132 897 776	166 122 220
Område # 7 / Statens vegvesen og Vestland Fylkeskommune (rekkefølgekrav)	19 077 726	23 847 158
Offentlig infrastruktur med rekkefølgekrav - Kostnadsestimat OBOS	227 704 120	284 630 150
Forventet kostnad	510 700 000	638 300 000

2.2. Om kostnadsberegningene

Flere aktører har bistått i arbeidet med kostnadsberegningene. Disse er:

- Norconsult
 - Rapport– se vedlegg «Kostnadsoverslag etter anslagsmetoden» av 31. mars 2025
 - Tilleggsberegning, se epost fra Even Nygard av 2. juni 2025 med tilhørende vedlegg
- Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune
 - Statens vegvesen, se epost fra Bjørn Rusten Lundberg av 15. januar 2025

- Vestland fylkeskommune, se epost av 12. desember 2024 med tilhørende spesifikasjon
- OBOS (utbygger av Neumannstomten)
 - Se vedlegg «Kostnadsestimat- Rekkefølgetiltak» av 1. oktober 2024

Norconsult har kostnadsberegnet alle tiltak hvor det er foreslått mulig med utbyggingsavtale. I tillegg har de kostnadsberegnet alle offentlige tiltak uten rekkefølgekrav innenfor ramme vist i figur 1.

Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune har kostnadsberegnet ulike tiltak i Sjøgaten i området benevnt #7 i Områdeplanen.

OBOS har kostnadsberegnet offentlige tiltak det er stilt rekkefølgekrav til i utbyggingsområdet «Neumannstomten», da selskapet selv skal stå for utbyggingen innenfor dette utbyggingsområdet. Tiltakene blir detaljregulert i Områdeplanen og krever følgelig ikke ytterligere regulering. OBOS har bistått i reguleringsplanarbeidet og det legges til grunn at selskapet har godt grunnlag for å vurdere hvilke kostnader tiltakene vil medføre.

2.3. Usikkerhet og risiko

Kostnadsberegningen er gjennomført som en del av reguleringsplanarbeidet, og bygger på ulike metoder avhengig av aktør. Estimaterne inkluderer en usikkerhetsavsetning for blant annet å kunne håndtere potensielle endringer i regelverk, skjerpede miljøkrav og behov for alternative tekniske løsninger.

Norconsult har benyttet anslagsmetoden, en anerkjent metode for tidligfase kostnadsestimering som tar høyde for usikkerhet og gir et sannsynlig kostnadsnivå P50. Metoden innebærer at det på grunnkalkylen legges til uspesifiserte kostnader og forventede tillegg. Det vil være like stor sannsynlighet for at prosjektets kostnader vil bli høyere som lavere. Alternativt er det mulig å bruke P85 når usikkerheten beregnes. I denne beregningen legges det også til en usikkerhetsavsetning slik at det er 85% sannsynlighet for at kostnaden blir lavere og 15% sannsynlighet for at kostnaden blir høyere. P85 vil følgelig gi et høyere kostnadsestimat. Kommunen tar en noe høyere risiko ved bruk av P50. Som følge av føringer fra vedtak om kostnadsgrunnlag for offentlig infrastruktur på Mindemyren av 29. mars 2023 med saksnummer 84/23, er P50 likevel benyttet her.

OBOS har benyttet en mengdebasert kalkylemetode med et usikkerhetspåslag på 40 %.

Vestland fylkeskommune har i samarbeid med Statens vegvesen også benyttet en mengdebasert kalkyle, men med usikkerhetsfaktor på 5 %. Usikkerhetsfaktoren er betydelig lavere som følge av at tiltakene skal realiseres i nær fremtid og projekteringsarbeidet har startet.

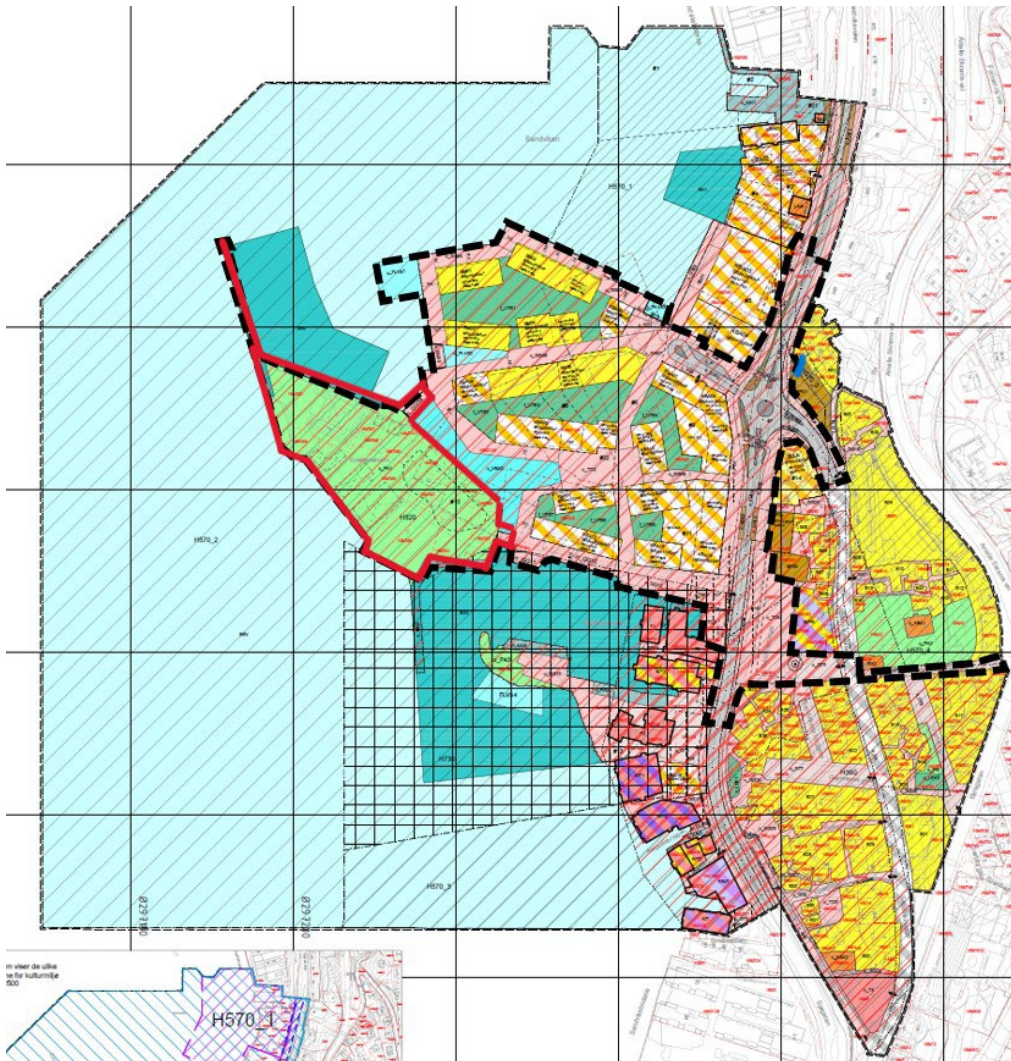
2.4. Indeksregulering

Kostnadsberegningene er hovedsakelig fra 2025 og det legges til grunn at det beregnes prispåslag fra tredje termin 2025 i henhold til byggekostnadsindeks for veianlegg, vei i dagen.

2.5. Resultater

2.5.1. Tiltak med rekkefølgebestemmelser «opparbeidet eller sikret opparbeidet»

Områdeplanen åpner for at rekkefølgekrav der tiltak må være «opparbeidet eller sikret opparbeidet» kan oppfylles ved å inngå og innfri forpliktelser i utbyggingsavtaler. To gangbruer og parkområdet på Kristiansholm er tiltak som er aktuelle for utbyggingsavtaler.



Figur 2 Område med "sikret-krav" markert med rød ramme - gangbruer og parkområde

Norconsult har utarbeidet estimat for disse tiltakene, se rapporten **Kostnadsoverslag etter Anslagsmetoden**. Basert på en samlet vurdering av tiltakene og tilhørende usikkerhet, er prosjektets anslått til MNOK 131 ekskl. mva.

Nærmere beskrivelse av tiltakene

E t sentralt grep i Områdeplanen er utviklingen av det nye parkområdet på Kristiansholm, inkludert etablering av kaifronter mot både Byfjorden og kanalen mot Neumanntomten. På Holmen planlegges det også offentlige grøntområder, gangarealer og brygger som skal bidra til å skape attraktive og tilgjengelige uterom for allmennheten. Det legges også til rette for integrering av teknisk infrastruktur som belysning, vann og avløp. Kostnadene ved tiltakene omfatter i tillegg forberedende arbeider som fjerning av eksisterende dekker og masseutskifting

For å sikre god tilgjengelighet og sammenheng i området planlegges det bygging av to nye gangbruer. Disse bruene, med en estimert kostnad på MNOK 14,7 ekskl. mva., skal binde sammen ulike deler av området og bidra til en helhetlig og brukervennlig infrastruktur. De dimensjoneres med tanke på både funksjonalitet og visuell tilpasning til omgivelsene.

Kostnadsestimatet inkluderer i tillegg byggherrekostnader, grunnundersøkelser og en usikkerhetsavsetning som tar høyde for forhold som ikke fullt ut kan forutses i planleggingsfasen. Dette omfatter blant annet mulige endringer i regelverk, skjerpede miljøkrav eller behov for alternative tekniske løsninger.

Tabell 2- Estimerte kostnader for tiltak som kan inngå i utbyggingsavtale

Kostnadsestimat sikret-tiltak	SUM EKSKL. MVA	SUM INKL. MVA
A Forberedende arbeider	7 161 869	8 952 336
B Opparbeiding av parkområde o_PA1	62 052 969	77 566 211
C1 Gangbru o_GG08 med l= 19 m og b= 6 m	9 134 783	11 418 479
C2 Gangbru o_GG10 med l= 10 m og b= 6 m	5 576 568	6 970 710
L Byggherrekostnader	16 750 361	20 937 951
T Uspesifisert	18 033 061	22 541 326
U Usikkerhetsfaktorer	14 664 200	18 330 250
P50 Kostnad	131 000 000	163 750 000

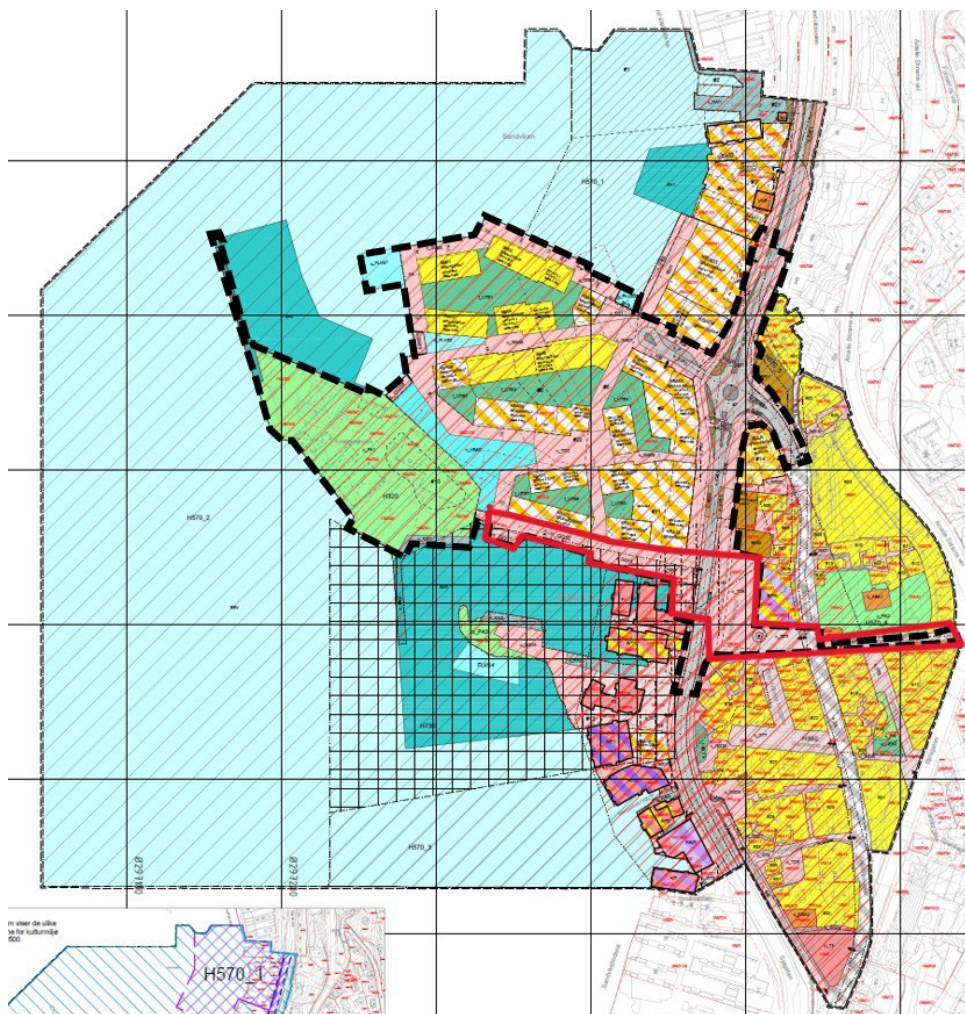
2.5.2. Offentlige tiltak uten rekkefølgebestemmelser

Kostnadsestimatet for offentlige tiltak uten rekkefølgebestemmelser er utarbeidet av Norconsult. Tiltakene er beregnet til totalt MNOK 132,9 ekskl. mva. Beløpet inkluderer et usikkerhetspåslag på 40 %.

Tiltakene omfatter investeringer i gågater, torg og gatetun, samt tilhørende rigg, drift og byggherrekostnader, se figur 3 under. Tiltakene er uten rekkefølgekrav, og det vil sannsynligvis heller ikke være planer som får dette som rekkefølgekrav senere. Tiltakene vil således ikke kunne realiseres uten kommunal finansiering.

Tabell 3 - Kostnadsestimat for tiltak uten rekkefølgekrav

Offentlige tiltak uten rekkefølgekrav	SUMEKSKL. MVA	SUMINKL. MVA
Gågate o_GG11	11 931 775	14 914 718
Gågate o_GG12	26 983 790	33 729 738
Gågate o_GG13	26 583 391	33 229 239
Torg o_T03	6 520 786	8 150 983
Torg o_T04	43 643 178	54 553 972
Gatetun o_GT05	7 944 583	9 930 729
Gatetun o_GT05	9 290 273	11 612 841
	-	
Forventet kostnad	132 897 776	166 122 220



Figur 3 Offentlige tiltak uten rekkefølgekrav markert med rød ramme

2.5.3. Tiltak med rekkefølgebestemmelser på «Neumanntomten»

Som en del av områdereguleringen for Kristiansholm mv. planlegger OBOS å utvikle et boligområde med om lag 400 leiligheter fordelt på flere bygg, og i tillegg en ny barnehage og noe næringsareal. Områdeplanen detaljregulerer utbyggingsprosjektet innenfor den såkalte Neumanntomten.

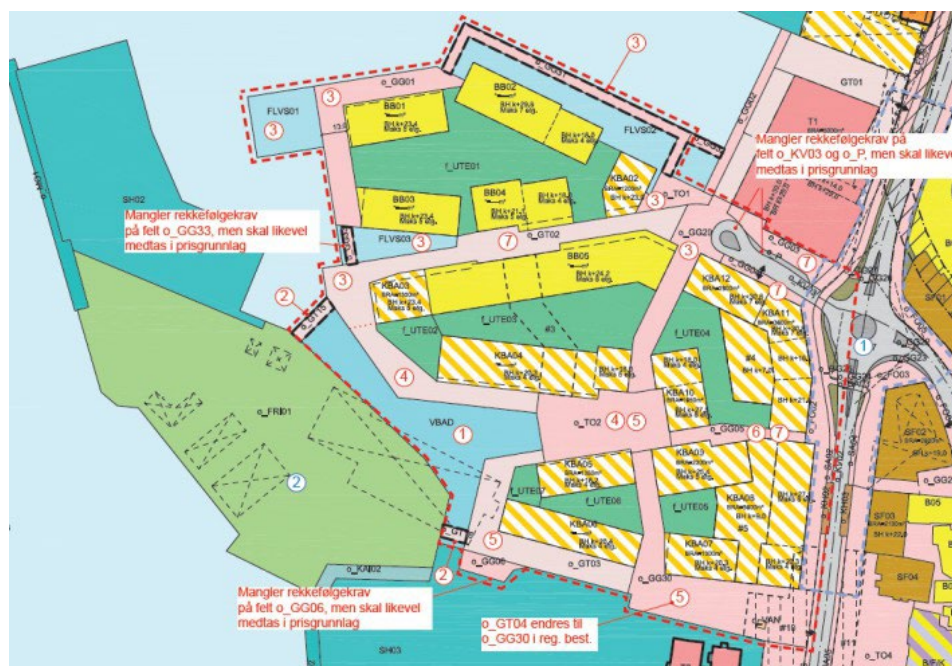
I forbindelse med utarbeidelsen av Områdeplanen og planleggingen av Neumanntomten, har OBOS utarbeidet et kostnadsestimat for offentlig infrastruktur på tomten, se figur 4 for nærmere beskrivelse. Estimaten er utarbeidet av OBOS som utbygger, i samarbeid med rådgivende ingeniører. Kostnadsestimaten er deretter gjennomgått av Norconsult på bestilling av Bymiljøetaten, se epost fra Even Nygard av 17.02.2025.

Kostnadsestimaten omfatter tiltak som gangveier, kaier, strandområder, belysning, beplantning og øvrig opparbeidelse av offentlige rom. Grunnarbeider og utfylling i sjø er ikke inkludert i beregningene. De offentlige tiltakene er av Plan- og bygningsetaten vurdert å være nødvendige for utbyggingen på Neumanntomten, og derfor angitt som rekkefølgekrav til utbyggingen av området.

Den totale estimerte kostnaden for tiltakene Inkludert usikkerhetsmarginen på 40 % er beregnet til MNOK 227,7 ekskl. mva. OBOS angir at på grunn av utbyggingsprosjektets tidlige plannivå og mange uavklarte forhold, er det knyttet en betydelig usikkerhet til estimatet. Det er derfor angitt en usikkerhetsmargin på ± 40 %, basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter.

Tabell 4 - Kostnadsestimert for tiltak med rekkefølgekrav for Neumanntomten (utbyggingsområde)

OBOS kostnadsestimat	SUMEKSKL. MVA	SUMINKL. MVA
Badeområde VBAD	15 212 451	19 015 564
Gangveg-/gangareal/gågate o_GG33	4 715 739	5 894 674
FLVS01 (Uteoppholdsareal, torg, gatetun, gangvei, gangareal, Gågate) FLVS 02 (Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) FLV03(Kaianlegg)	46 534 404	58 168 005
o_GG01, o_GG31, o_T01 og o_GG29 (Torg, gatetun, gangareal, gågate)	32 832 092	41 040 115
o_T02 og KV03 (Uteoppholdsareal, 2/3 av en torg, gatetun)	12 824 571	16 030 714
o_GG06, o_GT03, o_GG30, o_GT02 (Uteoppholdsareal, 2/3 av en torg, gatetun)	43 060 501	53 825 626
o_GG05 og o_P (Uteoppholdsareal, fortau, Gatetun, gangvei, gangareal, gågate)	3 316 843	4 146 054
o_gg03 og o_GG04 (Uteoppholdsareal, fortau, gatetun, gangvei, gangareal, gågate)	4 149 199	5 186 499
Forventet kostnad	162 645 800	203 307 250
Forventet kostnad med 40% usikkerhetspåslag	227 704 120	284 630 150

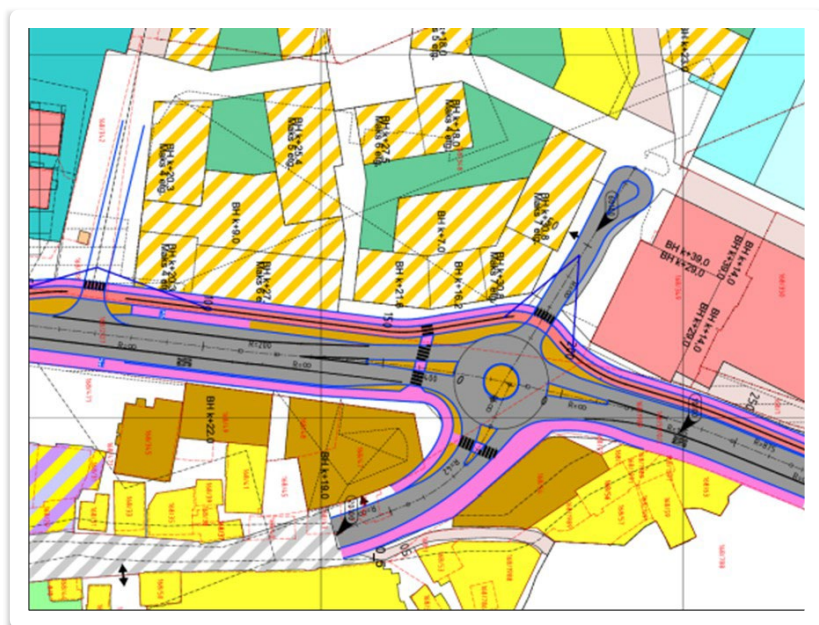


Figur 4 - Rekkefølgekrav Neumanntomten innenfor rød stiplest linje (gangbruer tatt ut, jf. forrige pk.t). Kartutsnitt og kommentarer i dette er ikke siste versjon av plankart. Tabell 4 henviser til formålskoder i dette kartutsnittet og ikke endelig foreslått plankart.

2.5.4. Rundkjøring og gang- og sykkeltiltak- #7-området

I forbindelse med utviklingen av utbyggingsprosjektet på Neumanntomten er det vurdert nødvendig å etablere en ny rundkjøring i krysset Sjøgaten (Fv577) og Sandviksveien, samt gang- og sykkeltiltak i samme vei. Disse tiltakene er rekkefølgekrav knyttet til utbyggingen og skal sikre adkomst til utbyggingsområdet, god trafikkavvikling samt tilrettelegging for gående og syklende i området. Rundkjøringen vil ha fire armer, inkludert hovedadkomst til det nye utbyggingsområdet, og er dimensjonert med en diameter på 26 meter, tilpasset både arealbegrensninger og trafikale behov.

Tiltaket gjelder det som i planarbeidet omtales som #7-området.



Figur 5 #7 området

Tiltaket er et resultat av koordinert planlegging mellom Områdeplanen og det midlertidige gang og sykkelvegprosjektet til SVV (Bradbenken-Sandvikstorget og Sandvikstorget-Glass Knag). Statens vegvesen har ansvar for bygging av gang- og sykkelveien.

Det skal også etableres nytt drems- og overvannssystem, samt nytt belysningsanlegg med høy standard. Grøntarealer skal opparbeides med buskplanting og tre parktrær i plantekasser, og det legges opp til møblering og estetisk utforming i tråd med området designprogram. Midlertidige veier og gangveier vil bli etablert i henhold til faseplanen for prosjektet, med nødvendige sikringstiltak og reetablering etter ferdigstillelse.

Det totale kostnadsestimatet for tiltakene er beregnet til MNOK 19,1 ekskl. mva. Estimater inkluderer både direkte anleggskostnader og nødvendige påslag for rigg, drift og uspesifiserte arbeider.

Tabell 5 - Kostnadsestimat for # 7 området

# 7 Området / infrastruktur	SUM EKSKL. MVA	SUM INKL MVA
Resterende gang- og sykkelvei	7 560 000	9 450 000
Rundkjøring i Sjøgaten (FV 577)/ Sandviksvegen	11 517 726	14 397 158
Forventet kostnad med 5% usikkerhetspåslag	19 100 000	23 800 000

3. Anbefalt kostnadsfordeling av offentlig infrastruktur

3.1. Aktørbildet

Infrastrukturen som er foreslått regulert til offentlig formål i Områdeplanen vil sannsynligvis i stor grad få kommunal status. Samtidig forvalter Vestland fylkeskommune hovedvei Sandviksveien, med tilhørende innretninger gjennom planområdet.

Statens vegvesen er i ferd med å oppgradere sykkeltilbudet langs Sandviksveien på vegne av fylkeskommunen og utbygger av Neumanntomten. Utover dette er fylkeskommunens oppfatning at dagens kjørevei har tilstrekkelig kapasitet og funksjon til å håndtere eksisterende trafikk. Det er dokumentert gjennom grundige trafikkanalyser at det er den kommende utbyggingen av Neumanntomten som utløser behovet for å endre den fylkeskommunale infrastrukturen slik områdeplanen forutsetter.

Av utbyggere er OBOS, som eier og planlegger å bygge ut Neumanntomten, eneste aktive part innenfor planområdet. Dette utbyggingsfeltet har fått en rekke rekkefølgekrav til opparbeidelse av offentlig infrastruktur, før feltet kan tas helt eller delvis i bruk.

3.2. Offentlig finansiering

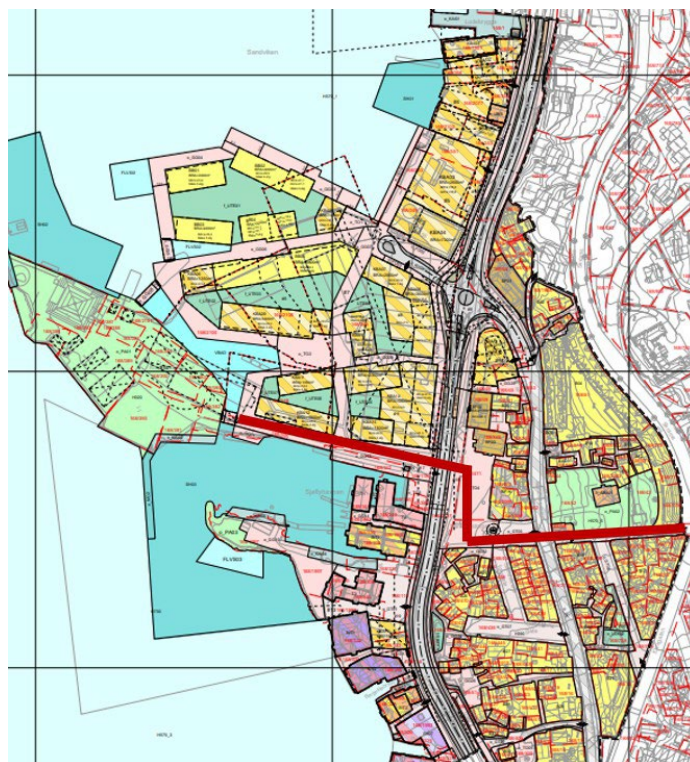
Som nevnt innledningsvis reguleres det en rekke offentlige tiltak i Områdeplanen. Noen er naturlig tilhørende utbyggingsområdet, mens andre ikke har samme tilknytning til dette. Det er derfor gjort en konkret vurdering av om det er tiltak som det offentlige må finansiere alene fordi et krav til privat finansiering vil kunne være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser om utbyggingsavtaler.

Et tiltak som peker seg ut i så henseende er aksene som strekker seg fra boligområdet i fjellsiden, ned Søndre Allmenning via Sandvikstorget til broen til det nye parkområdet på Kristiansholm, se figur 6. Sandvikstorget blir et sentralt byrom i overgangen mellom gammel og ny bebyggelse. Aksen er i plansaken fremhevet som bindeledd mellom fjord og fjell og vil følgelig komme hele kommunen til gode. Det er ikke forventet utbygging langs traséen, utover utbygging på Neumanntomten. Det

kan etter vår oppfatning vanskelig argumenteres for at aksen er «nødvendig» for utbyggingen av Neumanntomten, noe som er et vilkår i Plan- og bygningslovens bestemmelser om rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.

Med bakgrunn i dette er det Bymiljøetatens vurdering at det offentlige i sin helhet bør finansiere dette tiltaket.

Kostnaden til disse tiltakene beregnet til totalt MNOK 132,9 ekskl. mva, se pkt 2.5.2.



Figur 6 - Aksen markert med rød linje

Dersom trasé for bybanen blir besluttet lagt i planområdet, er det mulig at det vil bli stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av deler av disse arealene, spesielt dersom det blir lagt bybanestopp i området. Dette er ikke hensyntatt i vurderingen.

3.3. Kostnadsfordeling mellom utbygger og det offentlige

Av tiltakene som er kostnadsberegnet er det vår oppfatning at Bergen kommune og utbygger av Neumanntomten i fellesskap bør finansiere tre reguleringsformål på Kristiansholm; o_PA1 som er grønnstruktur med parkformål, og o_GG08 og o_GG10 som er gangveg-/gangareal/gågate. Førstnevnte er en opparbeidelse av dagens industriområde ytterst på Kristiansholm til et nytt parkområde, mens de to siste er to nye gangbruer ut til parkområdet.

Vurderingen er gjort med bakgrunn i nytte og belastning fra ny utbygging og nytte og belastning fra eksisterende bebyggelse i Sandviken for øvrig. I tillegg er forholdsmessighet vurdert ved fordelingen, se mer om dette i pkt. 3.5.5. Det nye utbyggingsområdet har blant annet krav om barnehage som skal ha deler av

uteoppholdsarealet på Holmen. Barnehagen er følgelig avhengig av at tilkomster etableres. Kostnaden til selve etableringen av uteoppholdsarealet er ikke medtatt.

Det anbefales at kostnaden fordeles med 70 % finansiering fra det offentlige og 30 % finansiering fra privat utbygger. Dette gir følgende kostnadsfordeling:

Tabell 6 - Anbefalt kostnadsfordeling "sikret-krav"

Aktør	Bergen kommune 70%	Utbygger 30% (OBOS)	SUM EKS MVA
Total kostnad	91 700 000	39 300 000	131 000 000



Figur 7 - Parkområdet og gangbruer

Privat finansiering

Øvrige offentlige tiltak markert med ulike farger i bildet under, bør etter Bymiljøetatens vurdering finansieres av utbygger i sin helhet. Dette som følge av at tiltakene ansees som naturlig tilhørende gate- og byromsnett for utbyggingen. Krav til utformingen av strandpromenade er satt med bakgrunn iblant annet innsigelse fra Statsforvalteren, knyttet til tilgjengeliggjøring av strandsonen, og opparbeidelsen er et vilkår for at utbyggingen skal kunne skje. Tiltakene sørger for nødvendig og sikker tilkomst til utviklingsområdet, renovasjonsløsning og varelevering.

Opparbeidelse av rundkjøring på fylkesvei er begrunnet i at denne utelukkende er nødvendig for å kunne realisere ny bebyggelse. Det skal bemerkes at Vestland Fylkeskommune har angitt at det kan settes av kr 1 mill til realiseringen. Da dette ikke er bekreftet skriftlig har vi ikke medtatt beløpet i oversiktene.

Kanalen, o_VBAD, er et vesentlig grep i Områdeplanen og et premiss for videre utbygging.

kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. Utbyggers kostnad til tiltakene må også være forholdsmessig sett til belastningen utbyggingen påfører kommunen.

Konsekvensene av at vilkårene i §17-3 ikke er oppfylt er at utbyggingsavtale ikke kan inngås. Rækkefølgekravene må da oppfylles av den som ønsker å realisere tiltaket rækkefølgekravet er knyttet til.

3.4.2. Bergen kommunes praksis

Bystyresak 206/19 gjelder Bergen kommunes prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler, i tråd med pbl § 17-2. Av bystyrets vedtak fremkommer et eget punkt om kostnadsfordeling og igangsetting, hvor det heter at:

«Utbyggingsområder skal som hovedregel selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blågrønn infrastruktur. Normalt skal innbetalinger i henhold til utbyggingsavtalen skje før igangsettingstillatelse gis.»

Ovennevnte, og at inngåelse av utbyggingsavtaler er frivillig, gir rammene for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune.

Med bakgrunn i forutsigbarhetsvedtaket, er praksis i Bergen kommune at rækkefølgekrav som er nødvendige forutsetninger for en spesifikk utbygging, ikke medtas i utbyggingsavtaler. Det forutsettes at utbygger alene bekoster og realiserer disse. At tiltaket er regulert med offentlig status er i denne sammenheng uten betydning. Det er i rettspraksis akseptert at det stilles rækkefølgekrav til offentlig infrastruktur som forutsettes benyttet av flere enn beboere i utbyggingsområdet. Det er et viktig premiss for byutviklingen i Norge at utbyggere helt eller delvis bekoster offentlig infrastruktur (innenfor lovens rammer). For ordens skyld gjøres oppmerksom på at det er uenighet mellom kommunen og utbygger hva gjelder dette spørsmålet. Utbygger er av den oppfatning at Bergen kommune bør dekke en andel av kostnaden til realiseringen av disse tiltakene og at det vil være uforholdsmessig dersom kommunen ikke dekker disse.

Videre er det praksis i Bergen kommune at rækkefølgekrav som kan inngå i utbyggingsavtale, angis som «sikret opparbeidet» i bestemmelsene. Områdeplanen legger opp til at tre offentlige tiltak kan være «sikret opparbeidet»: selve Kristiansholm/Holmen, som er regulert til grønnstruktur med parkformål, samt to bruer til Holmen. Tiltakene er stilt som rækkefølgekrav til Neumann-tomten, hvor OBOS planlegger å bygge ut. I tillegg er det regulert en rekke andre offentlige tiltak i planen. Alle tiltakene er medtatt i forholdsmessighetsvurderingen, men tillagt ulik vekt. Dette for å vurdere forholdsmessigheten rundt all offentlig infrastruktur som utbygger blir pålagt i Områdeplanen.

3.4.3. Beregning av anleggsbidrag

Bergen kommunes modell går ut på at det ytes et anleggsbidrag basert på antall m² BRA i utbyggingsprosjektet utbyggingsavtalen gjelder. I denne saken er det åpnet for

at OBOS kan bygge maksimalt 41 937 m² BRA. Det antas at OBOS vil realisere maksimalt m² BRA i løpet av utbyggingsavtalens varighet.

Tiltakene som kan inngå i utbyggingsavtale er estimert til MNOK 131 eks mva. Av dette er det foreslått at OBOS skal dekke MNOK 39,3 eks mva. Fordelt på antall m² BRA, gir dette et anleggsbidrag på kr 937 pr m² BRA. Dette er et lavere anleggsbidrag enn i de fleste transformasjonsområdene i Bergen kommune.

3.4.4. Nødvendighetsvurdering

I nødvendighetsvurderingen etter § 17-3 om utbyggingsavtaler, er kun de tre tiltakene som det er foreslått kan inngå i utbyggingsavtale medtatt. Øvrig offentlig infrastruktur er vurdert nødvendige av Plan- og bygningsetaten i samsvar med § 12-7 nr. 10.

De ovennevnte tre tiltakene er også vurdert som planfaglige nødvendige av Plan- og bygningsetaten, med grunnlag i pbl § 12-7 nr. 10. Begrunnelsen er knyttet til tilgjengeliggjøring av strandsonen, og at ny barnehage på Neumanntomten har behov for uteoppholdsareal på Holmen. Kostnadene til selve uteoppholdsarealet for barnehagen er ikke medtatt i kostnadsberegningen da dette er et nødvendig tiltak for barnehagen alene. Imidlertid er opparbeidelse av parkområdet med adkomst en forutsetning for at uteoppholdsarealet skal kunne realiseres.

Bymiljøetaten støtter Plan- og bygningsetatens vurdering om at tiltakene er å regne som nødvendige som angitt i pbl § 12-7. Med samme begrunnelse er det vår vurdering nødvendighetsvilkåret i § 17-3 tredje ledder oppfylt.

3.4.5. Forholdsmessighetsvurdering

Som nevnt over er de tre tiltakene parkområde Holmen, samt to bruer til parkområdet aktuelle for utbyggingsavtale. I tillegg er det regulert en rekke andre offentlige tiltak i planen. Alle tiltakene er medtatt i forholdsmessighetsvurderingen, men med ulik vurdering.

I forholdsmessighetsvurderingen er det lagt vekt på arten og omfanget av utbyggingen innenfor Neumanntomten, det offentliges bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter utbyggingsavtalen og den belastning utbyggingen antas å ha på infrastrukturen i området og nytten utbyggingen har av denne. I tillegg er utbygger sine totalkostnader til offentlig infrastruktur medtatt i vurderingen.

Det anbefales et betydelig bidrag fra kommunen til de tiltakene som inngår i utbyggingsavtalen, og som utbyggingsprosjektet er med på å utløse behovet for. Bergen kommune anbefales å ta den vesentligste kostnaden ved tiltakene. Videre har kommunen byggherreansvaret for tiltakene, med den risikoen det innebærer knyttet til kostnadsoverskridelser. Det vektlegges også at kommunen forplikter seg til å forestå fremtidig drift og vedlikehold av samtlige offentlige tiltak i avtalen.

Kommunens bidrag til disse tiltakene er estimert til MNOK 91,7. ekskl. mva.

I forholdsmessighetsvurderingen vektlegges videre at SVV bidrar til å sikre gode gang- og sykkelforbindelser i Sandviken, noe som vil komme beboerne på Kristiansholm til gode. Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen har fremsatt tilbud om å ta realiseringen av rundkjøringen inn i sin entreprise for realisering av

gang- og sykkeltiltak, noe som vil medføre hurtig realisering og økonomiske besparelser for utbygger. I tillegg har Vestland fylkeskommune angitt at det kan bidra med kr 1 mill. til realisering av rundkjøringen.

Det har videre betydning i vurderingen at kommunen både nå og tidligere har brukt ressurser på å koordinere relevante etater og private utviklere, slik at området som utbyggers eiendom ligger i sikres en høyere utnyttelse og kan utvikles i tråd med overordnede planer, samt at tiltakene blir finansiert og bygget innen rimelig tid. Videre er kostnaden ved planarbeidet i all hovedsak dekket av kommunen da Områdeplanen er en offentlig plan uten krav om detaljregulering for Neumannstomten. Kommunen har også brukt ressurser på å tilgjengeliggjøre kommunalt areal slik at utbygger kan realisere prosjektet i samsvar med fremdriftsplan.

Som nevnt skal utbyggers og det offentliges bidrag vektet opp mot hverandre i forholdsmessighetsvurderingen. Et høyt offentlig bidrag medfører at utbygger må «tåle» et høyere bidrag. Tiltakene som skal hensyntas er «tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak» jfr. § 17-3. Det er følgelig ikke bare offentlig finansiering av tiltak innenfor utbyggingsområdet som skal vurderes, men all offentlig finansiering av tiltak som er nødvendige for å gjennomføre planvedtaket.

I og med at dette er en områdeplan med flere offentlige tiltak enn i en detaljregulering, er det gjort en konkret vurdering av hvilke tiltak som er naturlig å se i sammenheng med Neumannstomten. I tillegg til de offentlige tiltakene som inngår i utbyggingsavtalen, har det offentlige alene ansvar for finansieringen av den såkalte «aksen», se pkt 2.5.2. Aksen er nært tilknyttet utbyggingsprosjektet og vil gi økt tilgang til utbyggingsområdet. Dette er nye infrastrukturtiltak som bidrar til å gjøre området mer attraktivt. Dette vil bidra til økt aktivitet i området og et nytt byliv som kommer næringsdrivende i området til gode. Nye beboere i området tilsier en økt belastning på infrastrukturen kommunen er ansvarlig for. Både beboere og næringsdrivende har behov for gangveier og arealer for opphold og rekreasjon, hvilket disse tiltakene er med å sikre. Også her vektlegges at kommunen forplikter seg til å forestå fremtidig drift og vedlikehold av samtlige av disse offentlige tiltakene.

Det offentliges finansiering til disse tiltakene er beregnet til MNOK 132,9 ekskl. mva. Tillagt offentlig finansiering av tiltakene som inngår i utbyggingsavtalen, vil det offentlige bidra med MNOK 224 ekskl. mva. til realisering av planen.

Når det gjelder de offentlige tiltakene som OBOS alene skal finansiere, er dette er tiltak som hovedsakelig kommer nye beboere til gode, selv om de også vil komme andre til gode. Dette er imidlertid normalt i et hvert utbyggingsområde. Etter vår oppfatning er utbyggingen så avhengig av disse tiltakene at de bør ha liten vekt i forholdsmessighetsvurderingen. Overordnet er tiltakene vurdert slik:

- Strandpromenader – tilgjengelig strandsone er krav fra Statsforvalter og grunnleggende premiss for utbygging
- Kanal – grunnleggende premiss for Områdeplanen og utbyggingen
- Gatetun, torg og lignende tiltak – nødvendige for uteoppholdsareal med tilfredsstillende kvaliteter, renovasjon, varelevering samt nød og nytte.

OBOS sin finansiering til disse tiltakene er av dem selv beregnet til MNOK 246,8 ekskl. mva. Obos presiserer at det er høy usikkerhet knyttet til anslaget og har lagt på et påslag på +/- 40% usikkerhet. Tillagt finansiering av tiltakene som inngår i utbyggingsavtalen, vil OBOS bidra med MNOK 286,1 til realisering av planen.

Det er også hensyntatt at dersom utbygger og kommune kommer til enighet om overdragelse av disse arealene, vil kommunen forestå fremtidig drift og vedlikehold av også disse arealene.

3.5. Konklusjon

Bymiljøetaten vurderer etter dette at vilkårene om nødvendighet og forholdsmessighet etter pbl. § 17-3 tredje ledd er oppfylt for det foreslåtte anleggsbidraget. Det gjøres oppmerksom på at en endret kostnadsfordeling medfører en endret balanse mellom det offentlige og utbygger, noe som kan medføre at spesielt forholdsmessighetsvurderingen bør gjøres på ny. En økt økonomisk belastning på en av aktørene kan også medføre at planen ikke blir gjennomførbar og følgelig ikke realiserbar.

4. Anbefaling

Med bakgrunn i gjennomgangen over anbefaler Bymiljøetaten følgende kostnadsfordeling for tiltakene som er omhandlet i notatet:

100 % offentlig finansiering:

Akse som strekker seg fra boligområdet i fjellsiden, ned Søndre Allmenning via Sandvikstorget til bruene til det nye parkområdet på Kristiansholm, jfr. pkt 2.5.2

Kostnaden knyttet til disse tiltakene er estimert til ca. kr 133 000 000 ekskl mva (med 40% usikkerhetspåslag). Kommunen kan realisere disse tiltakene når det vurderes hensiktsmessig.

Offentlige tiltak uten rekkefølgekrav	SUM EKSKL. MVA	SUM INKL. MVA
Kostnad 40% usikkerhetspåslag	133 000 000	166 100 000

Kostnadsfordeling mellom det offentlige og privat utbygger:

Holmen, o_PA1 som er grønnstruktur med parkområdeformål (opparbeidelse av uteoppholdsareal for barnehage er ikke medregnet), jfr. pkt 2.5.1.

Bruer, GG8 og o_GG10 (tilgang parkområde).

Kostnaden knyttet til disse tiltakene er estimert til ca. kr 131 000 000 ekskl. mva. (P50). Kostnadene anbefales fordelt slik at Bergen kommune dekker 70% av kostnaden og utbygger 30% av kostnaden. Kommunen forplikter seg ved inngåelse av utbyggingsavtale til å realisere tiltakene innenfor avtalens varighet.

Estimat sikret-tiltak	SUM EKSKL. MVA	SUM INKL. MVA	BK ANDEL EKSKL. MVA	BK ANDEL INKL. MVA	UTBYGGER ANDEL	UTBYGGER ANDEL INKL MVA
-----------------------	----------------	---------------	---------------------	--------------------	----------------	-------------------------

					EKSKL MVA	
P50 Kostnad	131 000 000	163 750 000	91 700 000	114 625 000	39 300 000	49 125 000

100% utbyggerfinansiering:

Øvrige offentlige tiltak stilt som rekkefølgebestemmelser jfr. pkt. 2.5.3. Det gjøres oppmerksom på at deler av disse tiltakene er nødvendige for å oppfylle den private utbyggingens krav til uteoppholdsareal, adkomst, renovasjon, varelevering og nød og nytte.

Kostnaden knyttet til disse tiltakene er estimert til ca. kr 250 000 000 ekskl. mva. (med 40% usikkerhetspåslag). Tiltakene må realiseres i henhold til Områdeplanens rekkefølgebestemmelser.

	SUM EKSKL. MVA	SUM INKL. MVA
OBOS kostnadsestimat Forventet kostnad med 40% usikkerhetspåslag	227 700 000	284 600 000
# 7 Området / infrastruktur 5% usikkerhetspåslag	19 000 000	24 800 000

Samlet forventet kommunal investering

Avslutningsvis skal det bemerkes at det for kostnader omtalt som «offentlige» i notatet, er lite sannsynlig at det vil være andre offentlige aktører som vil bidra til finansieringen. Det er således påregnelig at Bergen kommune alene må dekke den største andelen av disse. Samlet investering for kommunen vil følgelig være i størrelsesordenen MNOK 224 ekskl. mva.

	SUM EKSKL. MVA	SUM INKL. MVA
Tiltak uten rekkefølgekrav – BK investering	133 000 000	166 100 000
Tiltak «sikret» rekkefølgekrav – BK investering	91 700 000	114 625 000
Sum	224 000 000	280 725 000

Med hilsen
Bymiljøetaten

- Lise Reinertsen - etatsdirektør
Gudrun Sørensen - seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.