



**Bergenhus, gnr. 163, bnr. 30. Framforhandlet utbyggingsavtale med Møllendalsbakken 6 AS**

ELTO

ESARK-5120-200720658-354

**Hva saken gjelder:**

Saken gjelder utbyggingsavtale dat. 3.10.2013 mellom Bergen kommune og Møllendalsbakken 6 AS. Avtalen følger som vedlegg 1.

Utbyggingsavtalen er knyttet til reguleringsplanen Møllendalsbakken Næringspark, plan nr. 6021 0000, vedtatt 23.1.2012.

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler i Møllendalsområdet ble meldt i desember 2007 med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 § 64 c, for området innenfor kommunedelplan Store Lungegårdsvann Sør.

Ved utarbeiding av de ulike reguleringsplaners rekkefølgebestemmelser, er hele området for kommunedelplanen vurdert under ett og samordnet med utbyggingsavtaleprosessen. I forhandlingene om utbyggingsavtaler er de sentrale premiss og felles problemstillinger drøftet med de aktuelle utbyggere samlet. Avtalene inngås enkeltvis og i noen grad på individuelle vilkår, men forutsetter de øvrige avtalers eksistens. For nærmere om utbyggingsavtalemodellen for området innenfor Kommunedelplan Store Lungegårdsvann sør, vises det til Byrådssak 1196/10 i forbindelse med vedtakelse av utbyggingsavtale med Studentsamskipnaden i Bergen.

Utbyggingsavtalen har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 13.10.2013 til 13.11.2013. Det er ikke kommet merknader til avtalen.

Møllendalsbakken 6 AS forplikter seg etter avtalen til å betale et anleggsbidrag på 4,9 mill kr. Til oppfyllelse av felles veiltak og grønn infrastruktur.

Bergen kommune skal være byggherre for fellestiltakene i dette utbyggingsområdet, jf tidligere godkjente utbyggingsavtaler innenfor reguleringsplanene Møllendal Øst og Møllendal Vest.

Kommunens frist for ferdigstilling av tiltakene avtales vanligvis i samsvar med kravene i rekkefølgebestemmelsene, slik at tiltakshaver ved å inngå utbyggingsavtale med kommunen får oppfylt vilkårene for ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Reguleringsplanen Møllendalsbakken Næringspark fastsetter i bestemmelsenes pkt. 1.4.1., nr. 2. at Møllendalsbakken, inkludert fortau og støyskjerming for nabobebyggelse, må være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Opparbeiding av Møllendalsbakken på sørsiden forutsetter riving av eksisterende bygg i Møllendalsbakken 11, men eier har ikke planer om riving og nybygg i samsvar med planen på en stund. Opparbeiding på nordsiden vil ta lenger tid enn det som er utbyggers planlagte tidspunkt for anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

I utbyggingsavtalen er kommunes frist regulert med utgangspunkt i dette, noe som medfører at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse bare kan gis dersom det gis midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet. Utbygger har derfor signert avtalen med forbehold om at Byrådet ved godkjenning av avtalen gir bindende forhåndstilsagn om slik midlertidig dispensasjon.

Vilkåret for å kunne gi bindende forhåndstilsagn om dispensasjon er vurdert å være oppfylt. For nærmere om dette og bakgrunnen for behov for forhåndstilsagn, vises det til saksutredningen.

For øvrige rekkefølgetiltak fastsetter planbestemmelsene at tiltakene må være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse. Tiltakene anses sikret opparbeidet når tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune om opparbeiding av tiltakene. Disse tiltakene skal Bergen kommune opparbeide etter hvert som de kan finansieres ved innbetalinger fra øvrige utbyggingsavtaler innenfor Kommunedelplan Store Lungegårdsvann Sør.

Sikkerhet for avtalebeløpet er avtalt å være i form av bankgaranti. Utbygger har imidlertid søkt om igangsettingstillatelse den 28.10.2013 slik at den kan bli gitt så snart som mulig dersom utbyggingsavtalen godkjennes av Byrådet. Utbygger har da funnet det mest hensiktsmessig å betale inn beløpet i stedet for å stille bankgaranti i en kort mellomperiode, med avtale om at beløpet blir tilbakebetalt dersom avtalen ikke godkjennes.

Byråd for byutvikling, klima og miljø anbefaler at Byrådet godkjenner framforhandlet utbyggingsavtale med Møllendalsbakken 6 AS dat. 3.10.2013, og at det gis forhåndstilsagn om midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsenes pkt. 1.4.1, pkt. 2 om opparbeiding av Møllendalsbakken.

#### **Vedtakskompetanse:**

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler er ved bystyrevedtak den 26.3.2007 i sak 63/07 pkt. 2 delegert til byrådet, jf Byrådets fullmakter § 18.

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

1. Byrådet godkjenner utbyggingsavtale dat. 3.10.2013 med Møllendalsbakken 6 AS.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, jf § 19-3, gir Byrådet forhåndstilsagn om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.4.1., nr. 2.
3. Byråd for byutvikling, klima og miljø delegeres myndighet til å signere avtalen på vegne av Bergen kommune.

Dato: 03. desember 2013

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

Filip Rygg  
byråd for byutvikling, klima og miljø

#### **Vedlegg:**

1. Utbyggingsavtale dat. 3.10.2013 med vedlegg
2. Foto av Møllendalsbakken ved nr. 11.

## Saksutredning:

### 1. Bakgrunn for Bergen kommunes frist for opparbeidelse av rekkefølgetiltak

I avtalens punkt 7.1. er det fastsatt at Bergen kommune skal være byggherre for de felles infrastrukturtiltakene som avtalen omfatter.

Kommunens frist for ferdigstillelse av tiltakene avtales vanligvis i samsvar med kravene i rekkefølgebestemmelsene, slik at tiltakshaver ved å inngå utbyggingsavtale med kommunen får oppfylt vilkårene for ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

I reguleringsplanen Møllendalsbakken Næringspark er det i bestemmelsen pkt. 1.4.1. nr. 2 fastsatt at Møllendalsbakken, inkludert fortau og støyskjerming for nabobebyggelse, må være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet. For øvrige felles infrastrukturtiltak er kravet at tiltakene skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse, mens krav om ferdigstillelse er knyttet til ferdigattest i andre byggeområder.

Reguleringsplanen omfatter eiendommene med adresse Møllendalsbakken 6, 9, 9a og 11. Foreliggende utbyggingsavtale er inngått i tilknytning til rammetillatelse for bruksendring av eksisterende bygg i Møllendalsbakken 6. Byggetiden er planlagt til ca 6 måneder, med planlagt oppstart så snart utbyggingsavtalen er godkjent av Bergen kommune ved Byrådet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplanen er veiutvidelse med nytt fortau på sørsiden basert på den forutsetning at Møllendalsbakken 11 skal rives og erstattes av et nybygg, se foto som vedlegg 2. Møllendalsbakken 11 AS, med samme eier som Møllendalsbakken 6 AS, har ikke planer om å realisere denne delen av planen på en stund.

Utvidelse av veien med fortau på nordsiden er fysisk mulig å realisere, men arbeidet kan ikke starte opp før det er inngått avtaler om erverv av grunn fra 3 grunneiere. I tillegg kommer tid for en eventuell ekspropriasjonsprosess dersom man ikke kommer til enighet. Tiltaket er for øvrig ferdig prosjektert og det er inngått utbyggingsavtaler i området i tilstrekkelig omfang til å finansiere tiltaket.

Forhandlinger om grunnerverv, anbudsprosess og byggetid vil samlet sett være lenger enn det som er framdriftsplanen for Møllendalsbakken 6. Det har i avtaleforhandlingene følgelig ikke vært mulig å sette kommunens frist for opparbeidelse av Møllendalsbakken til en dato som samsvarer med planlagt tidspunkt for anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Når en slik frist ikke er mulig, er det også tatt hensyn til at det økonomisk sett er mer gunstig å ha større omfang på entrepriseavtalene enn å dele opparbeidelsen i mange mindre deler.

På denne bakgrunn er frist for kommunen fastsatt til følgende;

*«Fortau på nordsiden av Møllendalsbakken skal opparbeides når der er tilstrekkelig finansieringsgrunnlag fra øvrige utbyggingsavtaler til denne opparbeidelsen sammen med opparbeiding av Møllendalsveien på vestsiden av Møllendalselven. En forutsetning for dette er at der er inngått nødvendige avtaler om grunnerverv».*

*Møllendalsbakken med fortau på begge sider skal likevel opparbeides senest i tilknytning til utbygging av Møllendalsbakken 11. En forutsetning for dette er at eier av Møllendalsbakken 11 inngår utbyggingsavtale med Bergen kommune og avtale om avståelse av nødvendig grunn til veitiltaket. Bergen kommune starter straks prosess for erverv av øvrig nødvendig grunn på begge sider av Møllendalsbakken. Nærmere frist for Berge kommune fastsettes når Møllendalsbakken 11 har tilstrekkelig sikker framdriftsplan».*

En slik frist forutsetter at Byrådet ved godkjenning av utbyggingsavtalen, samtidig gir et bindende forhåndstilsagn om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen, jf plan- og bygningsloven § 19-2 og § 19-3. Tiltakshaver har signert avtalen med forbehold om at slikt forhåndstilsagn blir gitt.

## **2. Rettslig grunnlag for å kunne gi bindende forhåndstilsagn**

I forvaltningsretten legges det til grunn at det offentlige i en viss utstrekning kan forhåndsbinde sin forvaltningsmyndighet, det vil si at man på et foregrepet tidspunkt binder seg til å treffe et bestemt vedtak når den konkrete situasjonen oppstår.

Adgangen til forhåndsbinding er forskjellig på de ulike forvaltningsområder og adgangen vil også avhenge av den konkrete situasjonen. Momenter i vurderingen av om forhåndstilsagn kan gis, er blant annet i hvilken grad det anses som nødvendig eller ønskelig ut fra vedkommende hjemmelslovs formål, hvor vidtgående og langvarige bindinger det er tale om, og om saken er tilstrekkelig godt utredet, herunder om hensynet til offentlighet og medvirkning er tilstrekkelig ivarettatt.

Behov for forhåndstilsagn er aktualisert i tilknytning til fremforhandlet utbyggingsavtale som vil forplikte kommunen på privatrettslig grunnlag, men forhåndstilsagn er et forvaltningsrettslig vedtak som må gis med hjemmel i plan- og bygningslovens hjemmel for dispensasjon i §§ 19-2 og § 19-3.

## **3. Rettslig grunnlag og vurdering av midlertidig dispensasjon**

Adgangen til å gi dispensasjoner er regulert i plan- og bygningsloven Kap. 19, og i § 19-2, 2. ledd er det fastsatt følgende;

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Om midlertidige dispensasjon er det i § 19-3, 1. ledd er det fastsatt følgende;

*Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.*

Når det gjelder saksbehandlingsregler om nabovarsling og varsling til berørte regionale og statlige myndigheter, så vurderes ikke disse å bli berørt i dette tilfellet. I forhold til kommunens ulike myndighetsområder, så er saken drøftet i møte med Etat for byggesak og private planer og Trafikketaten.

Sakens art og omfang tilsier også at den er tilstrekkelig opplyst til at forhåndstilsagn om midlertidig dispensasjon kan vurderes.

Vurderingstemaet ved søknad om midlertidig dispensasjon er tilsvarende som etter § 19-2, 2. ledd. At det gjelder en midlertidig dispensasjon er imidlertid et tungtveiende moment, både i forhold til i hvor stor grad formålet med bestemmelsen blir satt til side, og i hvilken grad dispensasjonen medfører ulemper.

Formålet med å knytte rekkefølgekrav til regulert ny infrastruktur, er å sikre at tiltakene blir opparbeidet til nye byggetiltak tas i bruk. Dette i først rekke fordi det er fra dette tidspunktet behovet som regel oppstår. Men det å knytte rekkefølgekrav til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er i tillegg en effektiv måte å sikre at infrastrukturtiltak faktisk blir opparbeidet, da det å få ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er et incitament for utbygger til å oppfylle kravene.

Regulert utvidelse av Møllendalsbakken med fortau på begge sider har sin begrunnelse i trafikkøkning og behov for bedre kapasitet for myke trafikanter. Kravet om opparbeidelse er knyttet til planens utbyggingspotensiale på totalt ca 20 000 m<sup>2</sup> BRA.

Eksisterende situasjon er at der er fortau på sørsiden opp til broen over jernbanelinjen. På nordsiden er eksisterende situasjon at der er et smalere fortau på hele strekningen fra krysset ved Møllendalsveien og opp til Haukelandsveien.

Sett i forhold til at Møllendalsbakken 6 planlegger en bruksendring av eksisterende bygg på 2900 m<sup>2</sup> i stedet for et nybygg som planen gir mulighet for, vurderes eksisterende situasjon som forsvarlig i en midlertidig periode.

I dispensasjonsvurderingen må det også legges vekt på at det i praksis er behov for en viss fleksibilitet. I dette tilfellet har behovet for dispensasjon dels oppstått fordi byggeområdene på begge sider av veien ikke skal realiseres samtidig slik som det er forutsatt ved utforming av rekkefølgebestemmelsene. Dels har situasjonen oppstått fordi det aktuelle byggeprosjektet gjelder en bruksendring med relativt kort gjennomføringsperiode, som ikke samsvarer med tiden opparbeiding av veiltaket vil ta.

Et sentralt moment i vurderingen er at Bergen kommune gjennom utbyggingsavtalen er forpliktet til å opparbeide tiltakene på privatrettslig grunnlag. En midlertidig dispensasjon gir følgelig ingen ulempe i form av risiko for at tiltaket ikke vil bli fullført i samsvar med fristen i utbyggingsavtalen.

På denne bakgrunn er vurderingen at hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved at Møllendalsbakken 6 slipper å legge planlagt bruksendring på vent, vurderes også som klart større enn ulempene ved en midlertidig fristutsettelse. Vilåårene for å vedta et bindende forhåndstilsagn om midlertidig dispensasjon anses derfor for oppfylt.

Dispensasjonen kan gis på ubestemt tid, da kommunen er forpliktet til å overholde fristen regulert i utbyggingsavtalens pkt. 7.3.1.