



Byrådssak /21

Saksframstilling

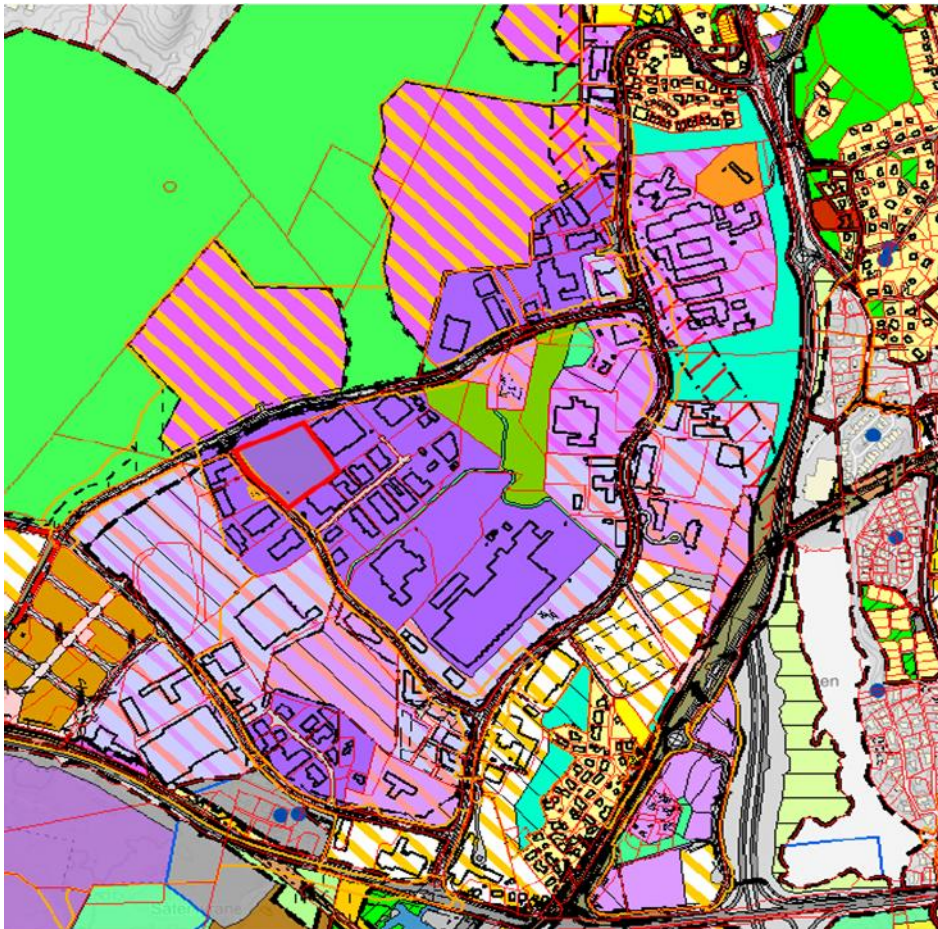
Vår referanse: 2020/04634-33

Utbyggingsavtale Kokstaddalen 53

Hva saken gjelder:

Saken gjelder fremforhandlet utbyggingsavtale med Kokstaddalen 53 AS, om oppfyllelse av rekkefølgekrav i områdereguleringsplan for Kokstad Øst, plan nr. 61130000. Planen ble først vedtatt av bystyret den 22.03.2017, deretter ble den på nytt vedtatt den 24.06.2020, etter at Fylkesmannen i Vestland (i dag Statsforvalteren) hadde opphevet kommunens planvedtak som ledd i klagebehandling. Utbyggingsavtalen ble av denne grunn forsinket i prosessen.

Utbyggingen gjelder nytt næringslokale for Bertel O. Steen på gnr. 111 bnr. 97, innenfor områdeplanens felt N6. Eiendommen er markert med rød firkant på kartutsnitt og ortofoto nedenfor.





Avtaleparter

Vestland fylkeskommune har fra januar 2020 overtatt som aktuell avtalepart for fylkesveiene, som følge av regionreformen. Bymiljøetaten har siden mai 2020 vært i jevnlig kontakt med fylkeskommunen om generelle og konkrete problemstillinger omkring forhandlinger om utbyggingsavtaler. Fylkeskommunen har hatt en noe avventende holdning til saksområdet. Fylkeskommunen fikk seg forelagt avtaleutkastet den 05.01.2021. I mangel på tilbakemelding og av hensyn til utbyggers behov for fremdrift i byggesaken, besluttet Bymiljøetaten å fremforhandle en tosidig avtale med utbyggeren, og legge denne ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 30.01.2021 – 01.03.2021. På bakgrunn av de seks tidligere avtalene i planområdet, der Statens vegvesen har signert på vegne av fylkeskommunen, har Bymiljøetaten lagt til grunn at fylkeskommunen har påtatt seg byggherreansvar for fylkesveidelen av Kokstadvegen, uavhengig av om fylkeskommunen signerer på foreliggende avtale.

Avtalen

Områdeplanen har omfattende krav om utbedring av Kokstadvegen med tilrettelegging for gange og sykkel, turveier og kollektivfelt i nordre del. Kokstadvegen er markert som bydelsrute i sykkelstrategien for Bergen, vedtatt 2010. Etter avtalen skal utbygger bidra med sin forholdsmessige andel av kostnader til oppgradering av Kokstadvegen, basert på eksterne kostnadskalkyler for opparbeidelse/grunnerverv (Asplan Viak/Statens vegvesen i 2018, Sweco i 2020) og grunnerverv (HR Prosjekt AS 2019), samt Bymiljøetatens beregninger av realistisk utbyggingspotensiale i den nærmeste 10-årsperioden. Kostnadsgrunnlaget og beregningen av anleggsbidrag pr. kvm/BRA fremgår av vedlegg 3 til avtalen.

Bymiljøetaten har ikke mottatt merknader til avtalen etter at den ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Bymiljøetaten anbefaler at utbyggingsavtalen godkjennes.

Bymiljøetaten opplyser at de etter anmodning fra utbygger akseptert en betalingsgaranti med ca 2 år kortere løpetid enn det som er fastsatt i avtalen, det vil si en endring fra 2033 til 2035. Anleggsbidraget forfaller i alle tilfelle når byrådet har godkjent avtalen, og det anses ikke å være noen risiko i den forkortede løpetiden.

Bymiljøetaten ser videre behovet for å opplyse om Statens vegvesen ved en inkurie er nevnt i avtalens pkt. 4 og 9. Det rette skal være Vestland fylkeskommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byråden anbefaler at byrådet godkjenner utbyggingsavtalen med Kokstaddalen 53 AS, om oppfyllelse av rekkefølgekrav.

Det legges vekt på at dette er den syvende avtalen som inngås etter at reguleringsplanen for Kokstad Øst ble vedtatt. Tidligere utbygging har vært i liten skala, mens det i den aktuelle utbyggingsavtalen er tale om en større utbygging, med ca 9300 kvm bruksareal. Dette vil medføre et betydelig anleggsbidrag, på ca. 5 mill. kr før indeksregulering.

Etableringen må sees i sammenheng med transformasjon av Mindemyren, og utflytting av bilforretning fra Kanalveien, og vurderes å være i tråd med formålet i områderegeringsplan for Kokstad Øst, plan nr. 61130000.

Byråden ser behovet for å bemerke at Vestland fylkeskommune fra januar 2020 har overtatt som aktuell avtalepart for fylkesveiene, som følge av regionreformen. Fylkeskommunen ble forelagt avtaleutkastet for Kokstaddalen 53 den 05.01.2021, men har ikke respondert på denne avtalen eksplisitt. Byråden stiller seg imidlertid bak fagetatens vurderinger om at avtalen likevel skal fremmes. Det vises for det første til behovet for fremdrift i saken, herunder at avtalen avhenger av frist for midlertidig brukstillatelse innen den 15.05.2021. For det andre deler byråden den oppfatning at det kan legges til grunn at fylkeskommunen har påtatt seg byggherreansvar for fylkesveidelen av Kokstadvegen. Det vises i denne forbindelse til seks tidligere avtaler i samme planområdet der Statens vegvesen har signert på vegne av fylkeskommunen, i tillegg har fylkeskommunen nå sluttet seg til en ny avtale i samme planområde, jf. «Utbyggingsavtale for Espehaugen øst» i sak 2020/96321, i oversendelsesbrevet til denne avtalen uttaler fylkeskommunen:

«Vedlagt følger signerte avtaler av Vestland fylkeskommune for Kokstaddalen 5 AS og Espehaugen Øst, Lønningen Utvikling AS (Schenker). Vestland fylkeskommune tek atterhold om finansiering og politisk godkjenning før prosjektoppstart av disse og tilsvarende avtaler.»

Avtalen med Kokstaddalen 53 vil i alle tilfeller ikke medføre økonomisk risiko for Bergen kommune. Dersom avtalen ikke realiseres vil konsekvensen være at Bergen kommune må tilbakebetale utbyggers anleggsbidrag.

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 Kokstaddalen 53 AS.

2. Byråd for klima, miljø og byutvikling delegeres myndighet til å signere utbyggingsavtalen på vegne av Bergen kommune.

Dato: 4. mai 2021

Thor Haakon Bakke
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagetatens notat av 09.03.2021 med følgende vedlegg:

- Fremforhandlet utbyggingsavtale
- Reguleringsplan for Kokstad Øst, kart datert 08.05.2020
- Reguleringsbestemmelser datert 24.06.2020
- Beregning av anleggsbidrag pr. kvm/BRA
- Garanti