



Byrådssak /19

Saksframstilling

Vår referanse: 2019/21535-26

Utbyggingsavtale for Fabrikkgaten 7 a og 7 b, Kronstad Stasjon AS

Hva saken gjelder:

Bymiljøetaten har fremforhandlet utbyggingsavtale med Kronstad Stasjon AS. Utbyggingsavtalen regulerer anleggsbidrag fra Kronstad Stasjon AS til bygging av offentlig infrastruktur i delområde S21 i Områderegulering Mindemyren. Detaljregulering for S21 ble vedtatt av Bergen bystyre den 20.05.2014, plan nr. 60050000.

Avtalen oppfyller detaljreguleringens bestemmelser § 1.4.2.1 og 1.4.2.3, om å sikre opparbeidelse av felles infrastruktur i områdeplanen, før igangsettelse av byggetiltak. Det fremgår av bestemmelsene at rekkefølgekravene der tiltak må være opparbeidet eller sikret opparbeidet, anses oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom utbygger har inngått avtale med Bergen kommune.

Oppstart av forhandlinger for Mindemyren området ble kunngjort den 31.10.2010. Fremforhandlet avtale lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 29.06.2019 - 29.07.2019.

Kommunen har ikke mottatt merknader til avtalen.



Fagetatens vurdering og anbefaling:

Bymiljøetaten anbefaler at byrådet godkjenner utbyggingsavtalen. Det vises til at næringsområdet Mindemyren fra Fabrikkgaten til Kristianborgvannet, har et betydelig potensiale for fortetting og transformasjon. Området ligger nær bysentrum og hovedveier og bybanen bygges gjennom området. Bymiljøetaten registrerer en betydelig interesse blant eiendomsutviklerne for å investere i området. I fagnotatet til områdeplanen estimeres at området kan få 23 000 arbeidsplasser og 1400 boliger. Tidshorizonten for transformasjon av Mindemyren er 25 år.

Dette er den tredje utbyggingsavtalen som inngås etter at områdereguleringen ble vedtatt. Alle avtalene har vært i størrelsesorden 10 mill. kr (netto anleggsbidrag), og medfører utbygging av tilsammen 20 000 m² av et beregnet utbyggingspotensiale på totalt 550 000 m² innenfor områdeplanen. Dermed er det inngått avtaler for ca. 3 % av aktuelt areal, og ca. 4 % av det totale bidraget fra private utbyggere som ble beregnet til ca. 1 milliard kroner i 2014, jf. bystyresak 97/14. Bymiljøetaten forventer at utviklingen vil skyte fart når bybanen er på plass i 2022-2023. Infrastrukturtiltakene vil bli opparbeidet etter hvert som de kan finansieres ved innbetalinger fra utbyggingsavtaler innenfor områdereguleringsplanen.

Byrådets vurdering og anbefaling:

Byråden vil spesielt peke på at dette er den tredje utbyggingsavtalen som inngås etter at områdereguleringen ble vedtatt i 2014. Til sammen utgjør de tre utbyggingsavtalene et betydelig bidrag til gjennomføring av reguleringsplanen og nødvendig oppgradering av infrastrukturen. Byråden anbefaler at byrådet godkjenner utbyggingsavtalen.

Vedtakskompetanse:

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler var på avtaletidspunktet ved bystyrevedtak den 21.09.2016, sak 236/16 §18.1 delegert til byrådet, jf. bystyresak 63/07. Det vises for ordens skyld til at bystyret den 19.06.2019, i sak 206/19 fattet ny avgjørelse som erstatter nevnte vedtak.

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

1. Byrådet godkjenner fremforhandlet utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og Kronstad Stasjon AS.
2. Byråd for klima, miljø og byutvikling delegeres myndighet til å signere utbyggingsavtalen på vegne av Bergen kommune.

Dato: 3. desember 2019

Thor Haakon Bakke
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Fremforhandlet utbyggingsavtale m/vedlegg, signert av Kronstad Stasjon AS 11.06.2019
2. Reguleringsplan for «Fabrikkgaten – bolig og forretning», plan nr 60050000
3. Bestemmelser til reguleringsplan 60050000
4. Bankgaranti