



Arkivnr: 2014/126-1
Saksbehandlar: Helge Haavardtun

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		30.01.2014

Ny skule i Åsane - utbyggingsavtale i samband med reguleringsplan

Samandrag

Fylkeskommunen skal bygge ny skule i Åsane senter i tilknytning til U. Pihl vgs. For området er det nå vedteke ny reguleringsplan, Åsane sentrum S1. I reguleringskrava for området er det nemnt tiltak i form av vegar med meir som skal vera sikra gjennomført før der vert gjeve løyve til å starte ny utbygging i området. Fylkesutvalet har i møte 31.01.2013 godkjent ein felles utbyggingsavtale for tiltak som inngår både i reguleringsplan S1 og S3. Området som inngår i S3 ligg nord for S1. Denne saka gjeld utbyggingsavtale for tiltak som berre omhandlar S1.

Åsane Storsenter som er dominerande aktør i S1, har meldt tilbake at dei ønskjer endringar i den vedteke reguleringsplanen. For å unngå at dette seinkar framdrifta for ny skule, har fylkeskommunen teke kontakt med Bergen kommune for å få til ein avtale uavhengig av dei andre partane i S1-planen.

Det er no forhandla fram ein avtale med Bergen kommune der fylkeskommunen tar på seg å bygge ut kjøre-, gang- og sykkelvegar som ligg i direkte tilknytning til skuletomten og dannar tilkomst til skulen. Tiltaka er kostnadsrekna til kr. 4.720.000,- som er kr. 1.282.000,- høgare en det ein får når ein brukar fordelingsnøkkelen som ein vart samde om i fellesavtalen for S1 og S3.

Då den aktuelle utbyggingsavtalen avvikar frå felleskrava i reguleringsplanen, er det viktig å unngå protestar frå dei andre partane i planen. Dette bør bli lettare når utrekningane synar at HFK gjennom avtalen tar en større del av kostnaden enn det fordelinga syner. Gjennom avtalen vil også fylkeskommunen verte fri for framtidige kostnader for skuletomta som er knytt til dei resterande rekkjefølgjekrava for S1.

Fylkesrådmannen rår difor til at vedlagte utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og Hordaland fylkeskommune innanfor reguleringsplanen Åsane Sentrum S1 vert godkjent.

Forslag til vedtak

Fylkesutvalet godkjenner forslag til utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og Hordaland fylkeskommune innanfor reguleringsplanen Åsane Sentrum S1

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Johnny Ernst Stiansen
fylkesdirektør økonomi

Vedlegg:

Utbyggingsavtale innenfor reguleringsplan Åsane Sentrum
Kostnadsanslag S1
Beregning av anleggsbidrag
Urådighetserklæring tinglyst 27.08.2013
Plankart Åsane Senter S1
Reguleringsbestemmelser Åsane Senter S1

Saksfremlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Fylkesrådmannen, 03.01.2014

Fylkeskommunen eig ei tomt i Åsane senter som er nabotomt til U. Pihl videregående skole. Tomta vart kjøpt i 1997 frå Bergen Tomteselskap AS med tanke på å bygge ny skule i Åsane. Dei siste åra har tomta vore utleigd som parkeringsplass for Åsane senter.

Åsane storsenter som er den dominerande aktøren i området, har ynskje om ei monaleg utviding av arealet. Dei har difor i samarbeid med Bergen kommune og dei andre som har eigedom i området, utarbeidd ein reguleringsplan S1 som vart vedteken av bystyret i Bergen i februar 2012. Samstundes har Coop Åsane/Arenabyggi samarbeid med Bergen kommune utarbeidd ein privat reguleringsplan S3 for området nord for Åsane senter. Denne vart vedteken i januar 2012.

I begge reguleringsplanane er det knytt rekkefølgjekrav til tiltak i planene som skal vera sikra opparbeidd før Bergen kommune kan tillate ny utbygging i planområda. Nokre tiltak gjeld for berre ein av reguleringsplanane mens andre er felles for både S1 og S3. Krava er i hovudsak knytt til naudsynte vegtiltak som følgje av auka trafikk med ny utbygging. Når fylkeskommunen no skal bygge ny skule har fylkeskommunen oppfylt rekkefølgjekrava ved å forplikte seg i utbyggingsavtaler i regi av Bergen kommune. Fellesavtalen for S1 og S3 vart vedteken av fylkesutvalet i møte 31.01.2013, sak 2/13. Denne avtalen er no endeleg godkjent av byrådet i Bergen.

I sak 2/13 vart det vist til eigen avtale for S1 som ein ville komme attende til. Tingingane om denne S1 avtalen har stoppa opp etter at Åsane Storsenter har meldt tilbake at dei ønskjer endringar i den vedtekne reguleringsplanen. For å unngå at dette seinkar framdrifta for ny skule, har HFK teke kontakt med Bergen kommune for å få til ei utbyggingsavtale uavhengig av dei andre partane i S1-planen.

Før tingingane mellom partane i S1 stoppa opp var tiltaka med rekkjefølgjekrav kostnadsrekna til kr. 91.221.000,-. I fellesavtalen for S1 og S3 kom partane fram til ei fordeling ut frå utbyggingspotensiale og trafikkbelastning for dei ulike byggeformåla. Pr 100 m² BRA vart det fastsett en ÅDT for handel på 5, kontor på 2, undervisning på 0,7 og bustad på 0,6. Nyttast denne modellen også på S1 vert andelen som fell på HFK knytt til skule 3,77 % eller kr. 3.438.000,-. Resten av tomta som fylkeskommunen eig, har formål handel/bustad og inngår ikkje i denne avtalen for skuletomta. Tabellen på neste side visar fordeling mellom partane.

I vedlagte forslag til utbyggingsavtale med Bergen kommune er det sett opp 3 realytelser som fylkeskommunen må innfri for oppfylle rekkefølgjekrava i reguleringsplanen. Dette er bygging av vegar, gangvegar og sykkelvegar som ligg rundt skuletomta og som dannar tilkomst til skulen. Dei øvrige tiltaka i S1 kan gjennomførast seinare og utan ulempe for den nye skulen. Tiltaka som ligg i realytelsene er kjøreveg V9, Gangveg G6 og gang- og sykkelveg G/S9. Desse er kostnadsrekna til kr. 4.720.000,-. Dette er kr. 1.282.000,- høgare enn det som berekninga etter fordelingsnøklane syner.

Då den aktuelle utbyggingsavtalen HFK no vil inngå direkte med Bergen kommune for å sikra framdrifta på skulen, avvikar frå felleskrava i reguleringsplanen, er det viktig å unngå protestar frå dei andre partane i planen. Dette bør bli lettare når utrekningane synar at HFK gjennom avtalen tar en større del av kostnaden enn det fordelinga syner. Gjennom avtalen vil også fylkeskommunen verte fri for framtidige kostnader for skuletomta som er knytt til dei resterande rekkjefølgjekrava for S1.

Advokatfirmaet Thommessen har deltatt som rådgjevar og kvalitetssikrar av avtalen.

Etter at FU har godkjent forslag til utbyggingsavtale skal avtalen leggjast ut til offentleg ettersyn. Etter dette kan avtalen godkjennast av byrådet i Bergen kommune.

Fylkesrådmannen rår til at vedlagte utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og Hordaland fylkeskommune innanfor reguleringsplanen Åsane Sentrum S1 vert vedteken.

Kostnader og kostnadsdeling mellom partene

Kostnader i 1000 kr.

Tiltak/partner	Kostnad pr. 4. kvartal 2012	Åsane Storsenter	Thon Åsane	HFK - skole	HFK - B/F	BK- B/F
Fordelingsnøkkel		64,61	26,92	3,77	1,83	2,87
VR1, V2, VR2	39 872	25 761	10 733	1 503	731	1 144
V3	4 080	2 636	1 098	154	75	117
VR3	3 863	2 496	1 040	146	71	111
Delsum	47 814	30 893	12 871	1 802	877	1 372
V9	3 112	2 011	838	117	57	89
Toppdekke Åsane Stors.	28 426	18 366	7 652	1 071	521	816
Toppdekke Thon	3 830	2 475	1 031	144	70	110
Gang- og sykkelveier 1)	8 038	5 193	2 164	303	147	231
Delsum	43 406	28 044	11 684	1 636	796	1 245
Totalt	91 221	58 937	24 555	3 438	1 673	2 617

Realytelse V9				3 112		
Realytelse G6, del av 1) over				423		
Realytelse G/S9, del av 1) over				1 185		
Sum realytelse				4 720		

Overskytende				-1 282		
--------------	--	--	--	--------	--	--