



Oppsummering fra møte med utviklere på Laksevåg

Møtedato: 13.06.2025

Møtedeltakere:

Plan- og bygningsetaten: Solveig Mathiesen, Thomas Leathem, Eline Haakestad, Gjertrud Karevoll, Ole Roger Lindås.

Bergen Vann: Nazia Zia, Ingrid Vatne, Aase Marit (på Teams).

Bymiljøetaten: Gudrun Søreng, Solveig Midttun.

Utviklere: Frode Risnes (Marin eiendom), Kristel Bellerby (Opus), Andreas Hovden (Marin eiendom), Linn Skjold (Sweco), Christer Haraldsen (Bono bolig), Arild Bruvik (GC Rieber), Jannicke Sem-Onarheim (GC Rieber), Christian Hvass (NCC), Christian Frønsdal (Vill plan), Per Reigstad (Frydenbø eiendom), Jan-Erik Rossow (Dokken Utvikling AS), Terje Lorentzen (Linstow, på Teams).

Møte om skybruddsplaner og gjennomføringsmodeller

Agenda for dagen v/Solveig Mathiesen

Se presentasjon fra møtet.

Skybruddsplaner v/Nazia Zia fra Bergen Vann

Se presentasjon fra møtet.

- Ønsker å invitere til workshop/innspill fra alle planarbeidene. Ikke avklart pt. hvem som skal delta og hvordan. Bergen Vann ønsker først en gjennomgang med etater i bergen kommune i begynnelsen av september, så en mer detaljert gjennomgang med reguleringsplanene. Naturlig å dele opp geografisk etter nedbørsfelt og planområder.
- Skybruddsplanene viser problemområder, oppmerksomhetsområder og muligheter, men ikke løsninger. Dette må løses i hver enkelt plan.

Etterskrift: VA-rammeplan med infrastrukturplan (Marit Aase, Bergen Vann)

- *Til hver enkelt reguleringsplan må det utarbeides VA-rammeplan med infrastrukturplan som koordineres med tilstøtende planer. Hver enkelt utbygger må selv bekoste og utføre omlegginger og nyanlegg for vann og avløp i forbindelse med sin utbygging. Dette gjelder også vann- og avløpsanlegg utenfor det aktuelle planområdet der hvor tiltak er nødvendig som følge av den aktuelle utbyggingen. Planlegging, søknadsprosess, godkjenning og etablering av vann- og avløpsanlegg skal følge ordinære prosesser/rutiner. Ved behov for midlertidige anlegg gjelder tilsvarende krav.*
-

- *Eksisterende kommunale VA-systemer skal vises med hensynssone i plankart. Annen infrastruktur f.eks. fjernvarme, bossnett, kabler, m.m., i grunnen (planlagt og ny), skal vises i kart sammen med VA-systemene for å avklare og dokumentere gjennomførbarhet av planlagte tiltak (infrastrukturplan).*
- *Kostnader med etablering og omlegging av VA-systemer og flomveier er ikke inkludert i utbyggingsavtaler.*

Status for felles deloppgaver og KDP kollektiv v/Solveig Mathiesen

Se presentasjon fra møtet.

- Behov for oppdaterte tall for utbygging, både med og uten utfylling, for Laksevåg verft og Damsgårdsveien. PBE ber om innspill fra de aktuelle private planene via e-post.
- Innspill om fysisk modell i innbyggermøte på Holen skole på Laksevåg. Er det stemning for å bli med på et spleiselag for dette? Spørsmål om antatt kostnad fra grunneiersiden. PBE kommer tilbake til dette over sommeren.
- Spørsmål:
 - *Hvordan ser dere på parallelt arbeid med private reguleringsplaner?*
Det avhenger av avklaringene i oppgavene/KDP for hver enkelt plan. PBE skal ta dette videre og gi tydeligere svar på dette i neste møte.
 - *Når kommer det administrativ og politisk avklaring på bybanetrasé?*
Etter planen administrativt i oktober og politisk i løpet av høsten. Fremdriften er avhengig av samordning med fylket og politisk nivå.

Presentasjon om Dokken v/Jan-Erik Rossow fra Dokken Utvikling AS

Se presentasjon fra møtet.

- Spørsmål:
 - *Delebil gir mer kjøring enn vanlig bil, og gir i realiteten mer kjøring. Hvilke vurderinger er gjort her?*
Godt spørsmål. Skal ta det med videre.
 - *Hva er avstand fra parkeringsanlegg til bolig og næring i snitt?*
Har vært opptatt av å finne mulige tomter. Har ikke direkte mål, men kan hente det ut dersom det er ønskelig. Vi må bruke de tomtene som er mulig, som ikke er egnet for bolig.
 - *Du snakket om tall på 0,4 plasser per 100 m² BRA. Er det hensyntatt salg og næring i den formelen? Eller legges det til grunn ut fra bolig?*
Følger KPA på 3 per 1000 m² BRA på næring.

Presentasjon om oppgaven for gjennomføringsmodeller v/Thomas Leathem

Se presentasjon fra møtet.

- Spørsmål:
 - *Vil dere hente inn eksterne ressurser?*
I utgangspunktet ikke, men kan være vi vil bestille juridisk bistand for eksempel. Derfor viktig med samarbeid med grunneierne, for å få inn kompetanse og perspektiver.

Presentasjon av erfaringer fra Mindemyren v/Gudrun Sørøng fra Bymiljøetaten

Se presentasjon fra møtet.

- Innspill:

- *Får problemer med finansiering når utbyggere skal bidra til offentlig infrastruktur tidlig, da det er de siste investeringene som gir avkastning.*
Det er en utfordring, men vi er også avhengig av å få på plass infrastrukturen. Det offentlige har ikke finansielle muskler til å investere i all infrastruktur alene, og dersom verken de private eller det offentlige investerer, stopper utviklingen opp.

Møterekke for høsten

Møtene holdes fredager 12.00-15.00 i Autogården. PBE sender innkalling.

- 22. august
- 19. september
- 17. oktober
- 14. november
- 12. desember

Oppsummering fra gruppeoppgavene om finansiering og gjennomføring

- Hva er største utfordring med felles tiltak?
- Hvordan kan disse utfordringene løses?
- Har dere erfaring fra andre utbyggingsområder og gjennomføring av felles tiltak?

Gruppe 1

Deltakere: Christian F., Frode, Kristel, Christer, Gudrun, Terje, Gjertrud og Solveig (PBE).

Ansvarlig referent: Gjertrud.

Dele opp; Hva kan vi løse alene, og hva må vi absolutt samarbeide om.

- Definere hva de felles tiltakene er. Mange fellestiltak øker tidsbruken. Det er 10 utbyggere og svært komplekst. Felles = komplisert = hindrer utbygging.
- Skille på felles løsninger og felles finansiering? Kommunen kan ikke forpliktes, dersom utbyggere er avhengig av at kommunen må etablere noe først, blir dette for usikkert, og tiden er kostnadsdrivende. Bedre at utbyggerne bygger selv, slik at vi ikke må vente. Vanskelig for oss å si at vi som utbyggere betaler inn, og så må vente. Tidspunktene er avgjørende. Felles bossnett, strøm, m.m. må en koble seg på. Det bør lages en gjennomføringsplan, som er så enkel som mulig med minst mulig fellestiltak.
- Tidsbruk er den største utfordringen.

Planlegge tidlig, sammen, forhandlingsplanlegging.

- Må identifisere hva som er formålet med felles finansiering og gjennomføring, og hva som er økonomisk gunstig for utbyggerne/alle.
- Den viktigste koblingen mellom mobilitetsplanen og gjennomføring er at planområdene henger sammen, og er avhengig av de samme tiltakene.
- Edruelege kostnadsmessig og tilstrekkelig utbyggingsvolum til å finansiere infrastruktur. Eksempel Bjørvika og Fornebu.
- Må gjøres i tidlig fase, må finne løsninger med et levelig balansepunkt. Forhandlingsplanlegging. Partene må kjenne hverandres behov/standpunkt. For å skape rom for finansiering må det være oversikt.

- Ofte er rekkefølgekravene for omfattende og/eller for dyre, og da kan det miste troverdighet. Samarbeide om tallene, da utbyggerne ofte sitter med detaljkunnskap.
- Merk at prisene går veldig opp nå, å være utbygger nå er noe av det mest komplekse økonomisk.
- Det som er vanskelig er prioriteringen, å få på plass det som må gjennomføres først. Vi må ikke sitte med kortene for tett, tørre å dele, svømme på dypt vann og ha tillit.

De eksisterende boligene må kanskje også kobles på.

- Hvordan løses det? På Mindemyren ble dette vurdert og fordelt (ikke utbyggerfinansiert del). Ikke lov å ta inn bidrag som ikke gjelder utbyggingen. Dette må være tydelig. Kostnadsgrunnlaget fulgte planforslagene, som gir forutsigbarhet. Kommunen er forpliktet til å jobbe for utviklingen.

Gruppe 2

Deltakere: Christian H., Andreas, Linn, Per, Thomas, Eline og Solveig (BME).

Ansvarlig referent: Eline.

Hva er største utfordring med felles tiltak?

- Økonomisk er det et problem for utbygger med store investeringer i starten. Må skille mellom hva som er kjekt å ha og nødvendig. Må være økonomisk gjennomførbart og bærekraftig, må være rettferdig fordeling, og forutsigbart. Må være nok igjen til slutt.
- På Laksevåg er det en utfordring at utviklingen er så fragmentert. Problem med gratispassasjerer når rekkefølgekrav knyttes til tid. Enten må førstemann ut vente eller ta all kostnaden.

Hvordan kan disse utfordringene løses?

- Nytt lovforslag kan løse en del. Det vil lønne seg å være tidlig ute, kostnadsøkningene vil gå utover de siste aktørene. Men er avhengig av hva som regnes som offentlig og privat infrastruktur, for eksempel når det gjelder felles parkeringsanlegg, det er de offentlige tiltakene som kan løses med ny modell.
- Uten ny modell må man gå på hvert tiltak og lage fordelingsnøkkel. Blir ofte dispensasjoner i tidligfase for å komme i gang. Må få en faseutbygging som er økonomisk bærekraftig. På Laksevågneset blir det komplisert, hva er prioritert, hva kommer først, flere plannivå.

Har dere erfaring fra andre utbyggingsområder og gjennomføring av felles tiltak?

- Eksempel fra Ensjø med at det hele tiden kom nye tiltak/prosjekter, var lite forutsigbart og vanskelig å håndtere. Her har det vært rettsaker.
- I Bjørvika er det betalt fast avgift per kvadrat, hvis man ikke får realisert alle kvadratmeter bolig etterpå blir det ramaskrik. Hadde forskuttert og brukt mye av pengene, når man kom til volum var PBE ikke enig i forslagene. Bra modell, men før det var det mye krangling.
- På Fornebu er det grunneierfinansiering av noe av banen.
- Samarbeidet om renovasjon på Mindemyren var godt. Men det var en lang prosess, og mye frustrasjon hos utbyggerne.

Vedlegg

- 20250613 Parkering ved Dokken utvikling AS
- 20250613 Gjennomføringsmodeller ved Plan og bygningsetaten
- 20250613 Skybruddsplaner ved Bergen Vann
- 20250613 Mindemyren som eksempel ved Bymiljøetaten