

OM Å BYGGE DEN GODE BYEN -GJENNOMFØRING!

Laksevåg forum

Litt om faktum

Litt om premisser for arbeidet vårt

Litt om hvordan vi jobber

Litt om resultater

Litt mye informasjon på kort tid

OM REKKEFØLGEKRAV

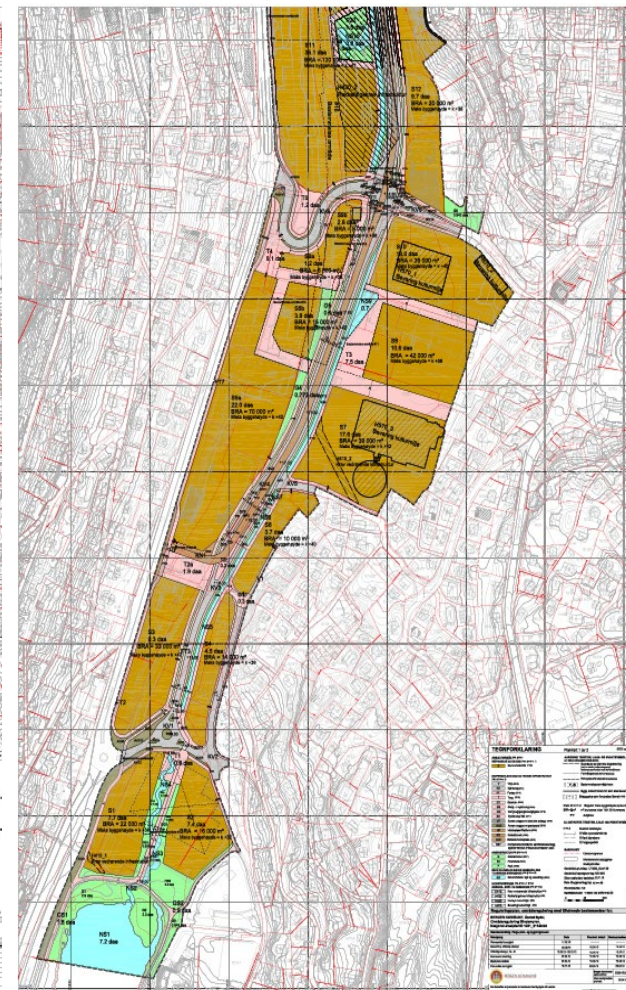
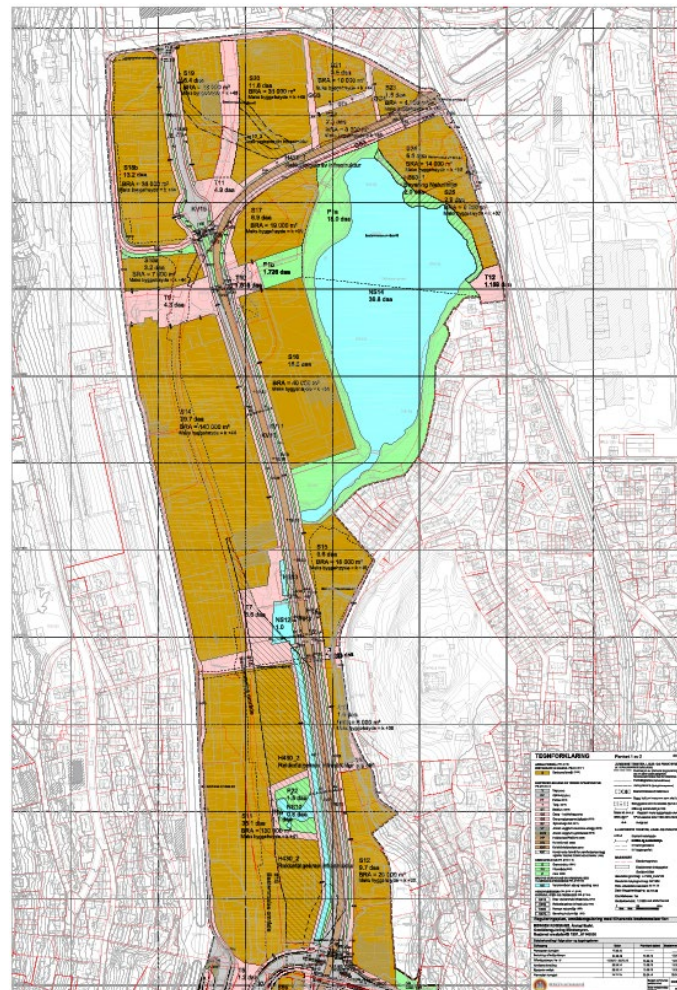
- Rekkefølgekrav er juridiske krav satt i reguleringsplan
- Rekkefølgebestemmelser sier noe om en rekkefølge tiltak skal utføres i.
 - Eks.: Før du kan få igangsettingstillatelse/brukstillatelse til å bygge boligene/næring må veien være ferdig etablert
- Rekkefølgebestemmelser sier ingenting om hvem som skal finansiere tiltak
- Utbyggere kan vente på at det offentlige (kommune, fylke og/eller stat) prioriterer utbygging av det aktuelle offentlige rekkefølgekravet
- Utbyggere kan selv bygge nødvendige rekkefølgekrav for å få igangsettingstillatelse/brukstillatelse
- Bergen kommune *kan* inngå *utbyggingsavtaler* som garanterer oppfyllelse av rekkefølgekravet
 - Normalt er dette aktuelt der hvor det er flere utbyggere med samme krav, og/eller der hvor det også må forventes offentlige investeringer i teknisk infrastruktur

Vi tar en aktiv rolle i gjennomføringen av rekkefølgekrav. Eksempelet Mindemyren



MINDEMYREN. PLAN VEDTATT I 2014

- Områdereguleringen ga rom for 23 000 arbeidsplasser og 3 000 beboere
- Behov for både ny og oppgradert teknisk infrastruktur
 - All utbygging har *felles rekkefølgekrav* om teknisk infrastruktur
- Uten oppfyllelse av rekkefølgekravene blir det **ingen** utbygging.
- Hvordan bidrar vi til å innfri rekkefølgekravene, og skape attraktive fellesarealer, god mobilitet og gode møteplasser?



REKKEFØLGEKRAVENE FRA 2014

Hva må bygges/være finansiert før det kan gis igangsettingstillatelse

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

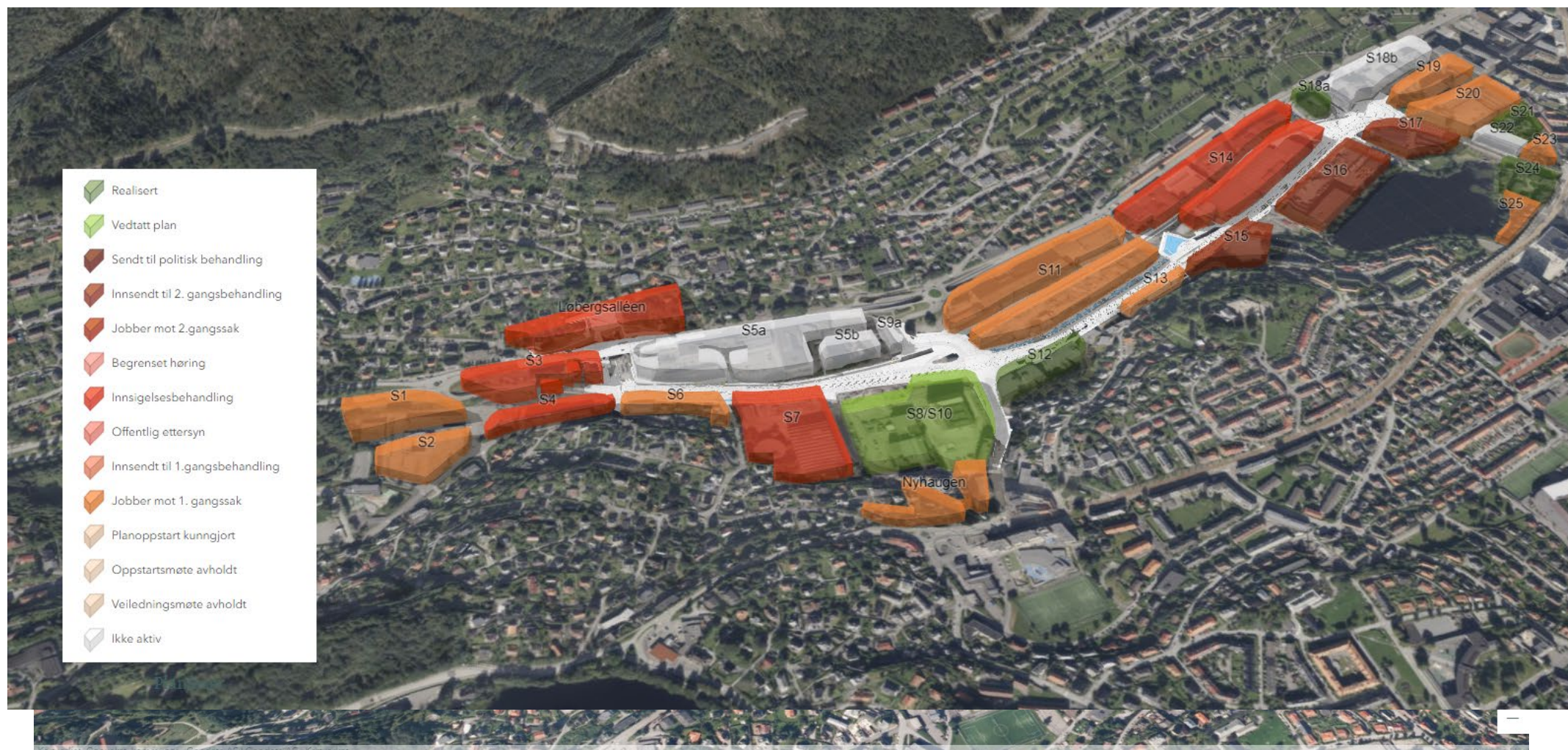
3.1 Infrastruktur som må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak.

Areal regulert til følgende formål inngår i felles infrastruktur og må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1, 1.ledd, a, b og d:

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang -/ sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - Grøntareal (2019)
- Holdeplass/Plattform (2025)
- Kollektivnett (2060)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS 2-13 kanal)
- Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)
- Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraséer (2800)

- + nye bestemmelser i detaljreguleringer, eks rundt avfallshåndtering, plasser/allmenninger, veier, mm. innenfor det enkelte utbyggingsområde (S-område)
- Alt koster og alt må bygges

Oversikt over realiserte tiltak og planer pr april 2024



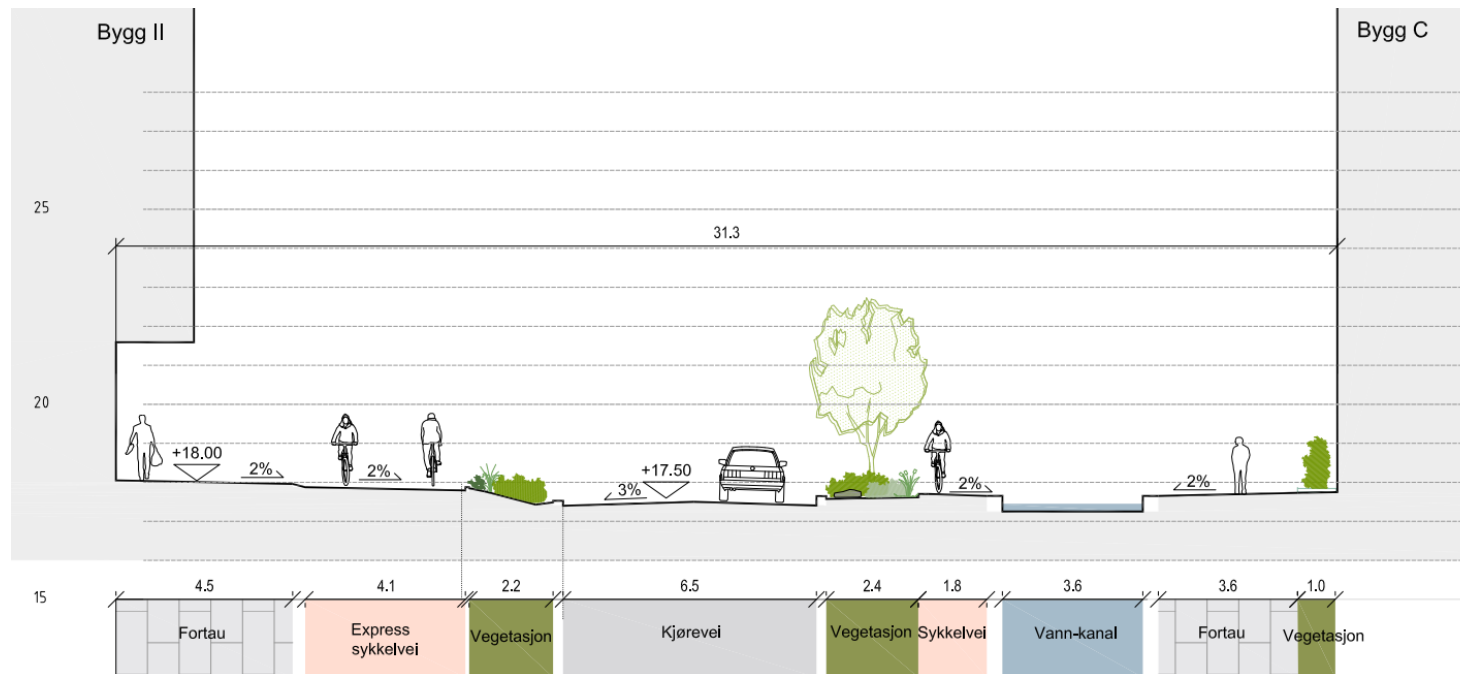
Planer under arbeid pr dd viser at det planlegges ca 3095 nye boliger, og om lag 6500 beboere, dvs ca. halvparten av Arna bydels befolkning, samt 3-4000 arbeidsplasser

REKKEFØLGEKRAV OG DEN FELLES TEKNISKE INFRASTRUKTUREN

Eksempler på utfordringer som løses sammen med utbyggherre, fylket, SVV, innbyggere m.fl.

- Hvilke rekkefølgekrav/tekniske tiltak må etableres, og i hvilken prioritert?
- Hvem eier arealene som den fremtidige tekniske infrastrukturen skal ligge på?
 - Kommunen (lite)
 - Stat og fylkeskommunen (ca 13 200 m2)
 - Private grunneiere/utbyggere (ca 38 000 m2)
- Hvem skal være eier av infrastrukturen som etableres?
 - Kommunal infrastruktur
 - Fylkeskommunal infrastruktur
 - Statlig infrastruktur
- Fullfinansiering av teknisk infrastruktur anslått til 1,5 mrd.
- I tillegg alle kostnader knyttet til bybanen over Mindemyren
 - Dekket av det offentlige
 - Både bybanen og infrastruktur som oppgradering av fylkesvei, torg og kanal
- Forutsatt finansiering (bsak 84/23):
 - Kommunen (bykassen): 50 mill
 - Miljøløftet (statlige etater, fylkeskommune, kommuner): 150 mill,
 - Private grunneiere/utbyggere (Utbyggingsavtaler): 1,3 mrd
- Hvordan arbeide for å sikre forutsatt finansiering?
 - Hva er beslutningsprosessene?
 - Når må tiltakene være finansiert for at det skal kunne bygges?
 - Hvordan se finansieringen i sammenheng?
- Hvordan skal en koordinere utbyggingen av den tekniske infrastrukturen som bygges ut av den enkelte utbygger (på sine områder) med den øvrige tekniske infrastrukturen?
 - «hvordan få høydene i området til å møtes både på langs og på tvers i et område som er 2 km langt og har 30-40 aktører»
- Hvem skal være byggherre/r?
 - Kommune, fylket, utbygger, andre

UTBYGGERNE SER OGSÅ UTFORDRINGENE

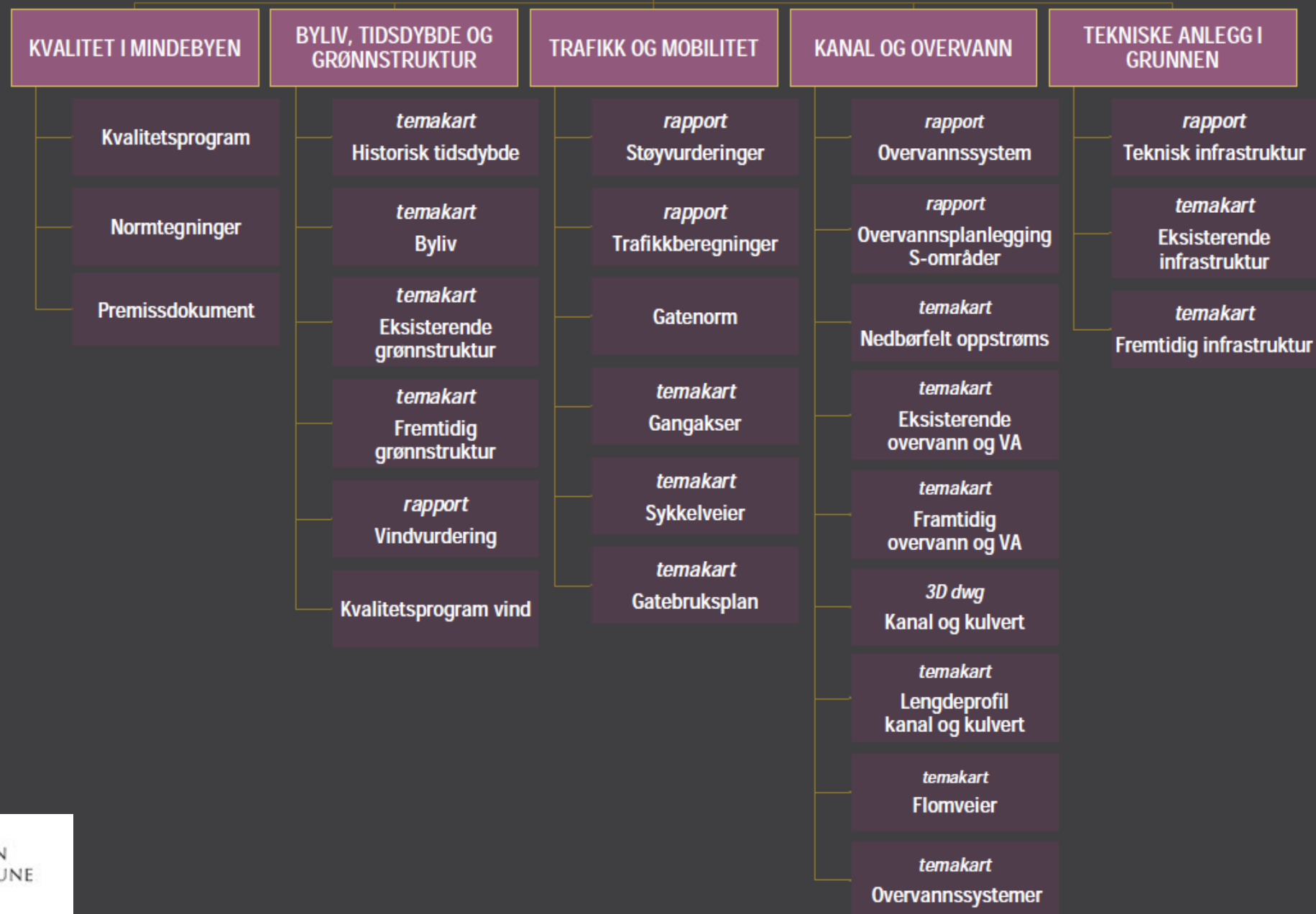


KOMPLEKST MED MANGE AKTØRER - TIDKREVENDE

HVEM HAR ANSVAR FOR HVA?

- KJØREVEI (FYLKE)
- KANAL/FORTAU/SYKKEL (BYMILJØETATEN)
- EKSPRESS SYKKELVEI (STATENS VEGVESEN)
- BOSSUGRØR (BIR)
- VANN OG AVLØP (VA-ETATEN)
- ANNEN INFRASTRUKTU (AKTØRER?)

OVERORDNET PLAN FOR TEKNISK INFRASTRUKTUR



The background of the slide is a composite of aerial photographs showing various parts of a residential neighborhood, including streets, buildings, and green spaces. Overlaid on this is a semi-transparent map of the same area, with a white diagonal line running from the top-left towards the bottom-right. The title and subtitle are centered on the map overlay.

MINDEBYEN BYROMSOVERSIKT

EN OVERSIKT OVER FORDELINGEN AV OFFENTLIGE BYROM I MINDEBYEN

Utkast Innspillsrunde Grunneierforum

27.03.2025

GJENNOMGANG AV STATUS OMRÅDE FOR OMRÅDE

- Hvordan unngå «30 like byrom»

3.1. STATUS DELOMRÅDE 1

Areal u/ vassdrag: ca. 196 daa

Samlet bruksareal: ca. 310 daa / Boenheter: ca. 1 320

Offentlig parker

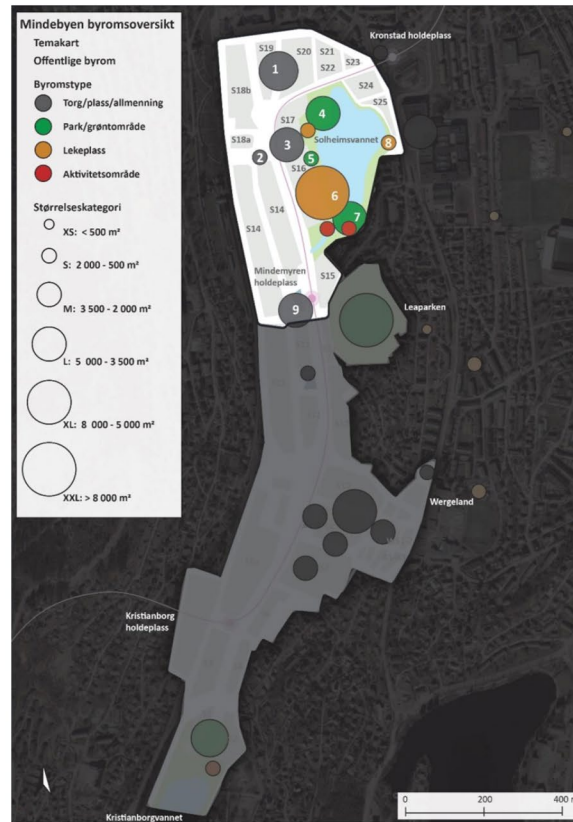
- Park skal være maksimum 500 meter fra bolig
- Anbefalt størrelse på park er minimum 10 daa. I særtillfeller kan parker være mindre enn 10 daa, men minimum 2 daa

Innenfor delområde 1 er det mindre en 500 meter til Solheimsvannet fra bolig. Samlet sett er Solheimsvannet og parkområdene større enn 10 daa. Hver for seg er ingen av de offentlige parkrommene større enn 10 daa, men flere av de enkeltstående parkrommene er større enn 2 daa.

Offentlig lekeplasser og aktivitetsområder

- Ikke lengre enn 500 meter til nærmeste offentlige lekeplass fra bolig
- En offentlig lekeplass/aktivitetsområde bør være minst 1 daa for å kunne inneholde nødvendige funksjoner
- Det anbefales store sentralt plasserte lekeplasser fremfor flere mindre areal som er spredt omkring.

Det er planlagt offentlige lekeplasser innenfor 500 meter av bolig som er større enn 1 daa. Skolegården og uterommet til Flerbruksbyggets (6) er regulert som offentlige og inngår som del av parken. Dette er et mye større enn 1 daa. Flerbruksbyggets uterom kan tenkes tilrettelegges som en kombinert lekeplass og aktivitetsområde som henvender seg til både små og store barn. Parkdelen av torget (3), skal tilpasses lek for mindre barn. Dette blir en sentralt plassert offentlig lekeplass som er omtrent 1 daa. I (8) planlegges et torg med offentlig lekeplass. Den er mindre sentralt plassert, men blir opp mot 1 daa. Det er planlagt for to aktivitetsflater i sørenden av Solheimsvannet. Disse er hver for seg mindre enn 1 daa.



Figur 3 offentlige byrom i delområde 1



MYE ER GJORT OG MYE GJENSTÅR



GENERELT

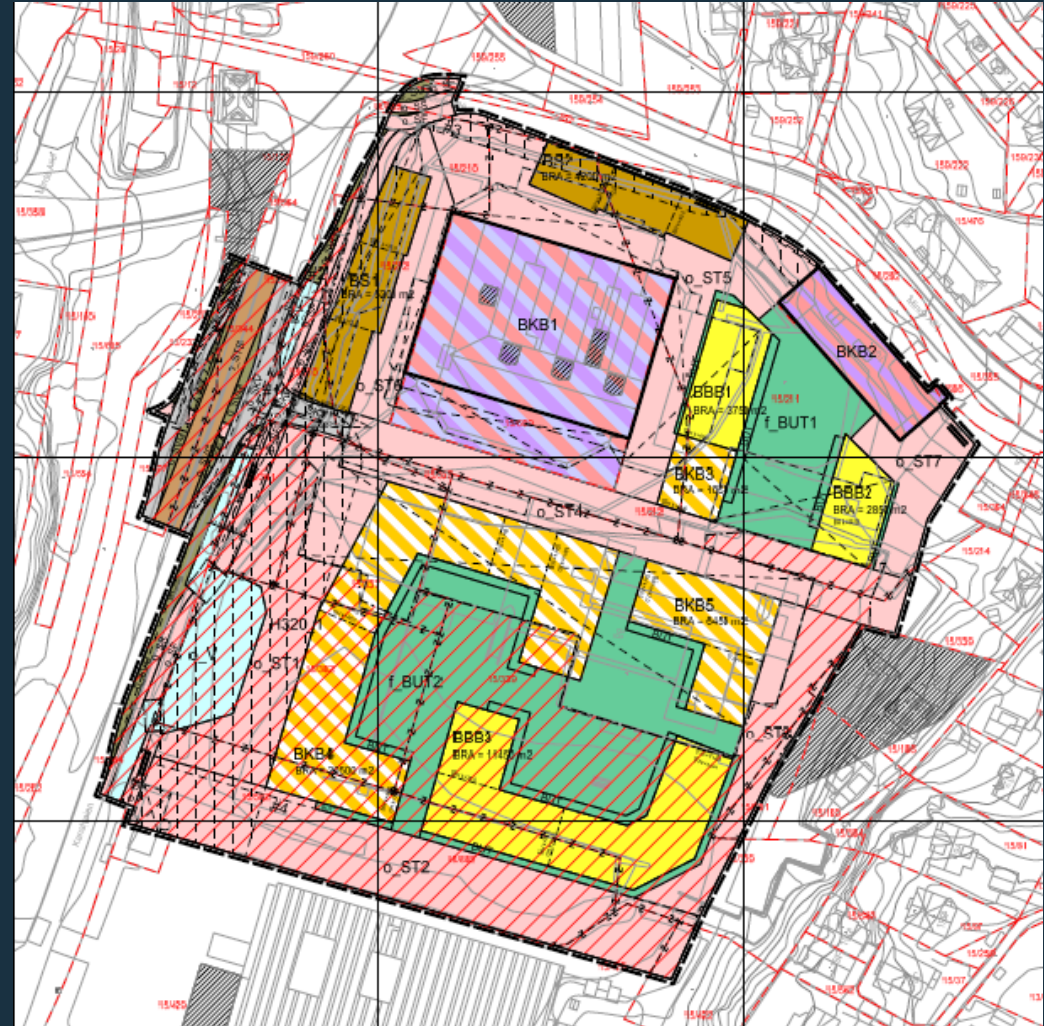
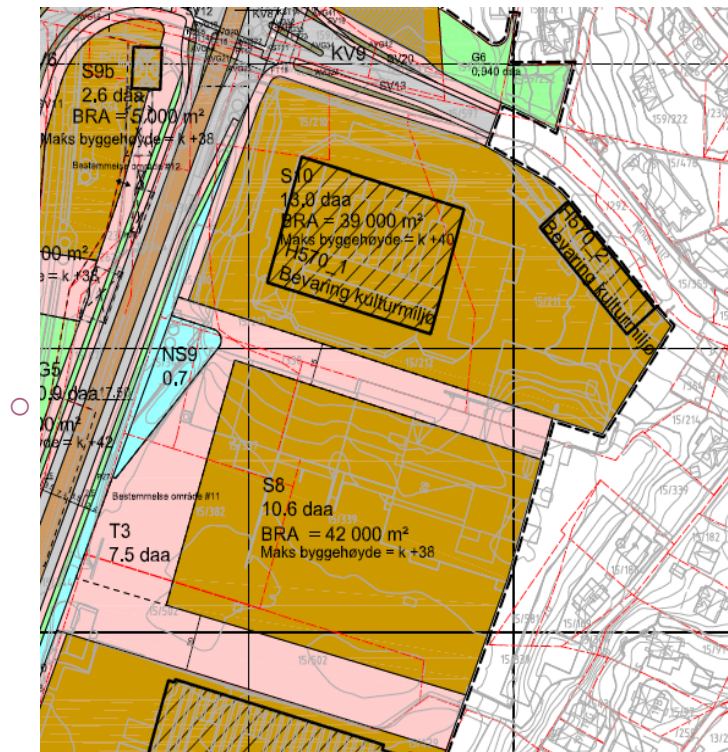
- Gjennomføringen er avhengig av fremdrift på utbyggingen forøvrig
- Flere arealer beslaglagt av «gammel» bebyggelse, avhengig av rivning før realisering
- Kommunen prioriterer realisering iht. rekkefølge på utbygging
- Kombinasjon av at kommunen / fylket bygger selv og at utbygger påtar seg realytelse
- Jo flere utbyggingsavtaler som inngås, dess større mulighet for realisasjon
- Ønskelig å tilpasse realisasjonen/fremdriften

PRINSIPPER

- Offentlige arealer i områdeplanen er del av anleggsbidrag/utbyggingsavtale
- Øvrige offentlige arealer fastsatt i detaljregulering er forutsatt gjennomført av utbygger
- Noen av de offentlige arealene fra områdeplanen vil være både del av utbyggingsavtale, men vil også være rekkefølgekrav i tid (må være gjennomført)
 - Løses ved realytelse i utbyggingsavtale
- Avtale om realytelse – legger som utgangpunkt kostnad beregnet i kostnadsoverslag for anleggsbidrag til grunn i avtalen (+ indeksregulering)

EKSEMPEL - MEIERIBYEN

Områdeplanen



OM RENOVASJON –ET OMRÅDE I ENDRING

Noen fakta



- Kommunen har ansvaret for at husholdningsavfallet samles inn i kommunen
- BIR er tildelt eneretten for å drive innsamling av husholdningsavfallet
- Innsamling av husholdningsavfall er gebyrfinansiert – absolutt selvkost
- Næringsavfall håndteres av markedet, dvs ulike operatører i konkurranse
- Offentlige nedkast/boss-spenn er næringsavfall
- Greit å vite:
 - Avfallet etter en banen du spiser hjemme er husholdningsavfall. Spiser du den samme bananen på jobb er det næringsavfall. Kaster du bananskallet i et offentlig nedkast er det næringsavfall.

HVORDAN SKAL AVFALLET SAMLES OPP? «SKAL VI HA 5 SPANN?»

Hente- og bringeordninger

Avfallsfraksjon	Krav til innsamlingsordning	Kravet gjelder fra
Matavfall	Krav om henteordning	1.1.2025
Plastavfall	Krav om henteordning	1.1.2025
Papp- og papiravfall	Krav om henteordning	1.1.2025
Glass- og metallemballasjeavfall	Krav om henteordning	1.7.2025
Park- og hageavfall	Ikke krav om henteordning. Kan samles inn gjennom en bringeordning til returpunkt eller miljøstasjon, eventuelt henteordning	1.1.2025
Tekstilavfall	Ikke krav om henteordning. Kan samles inn gjennom en bringeordning til returpunkt eller miljøstasjon, eventuelt henteordning	1.1.2025
Restavfall	Krav om innsamling, enten gjennom henteordning eller bringeordning.	

Et viktig virkemiddel for å oppnå målet om utsorteringsgrad for de ulike avfallsfraksjonene, er innføring av kravet om *henteordning for enkelte av avfallsfraksjonene*.

Henteordning:

- «ordninger for innsamling av avfall der avfallet hentes på avfallsbesitters eiendom eller i umiddelbar nærhet til eiendommen».
- Dagens innhentning av restavfall er et eksempel på en henteordning,
- Dagens levering av glass- og metallemballasjeavfall på egne stasjoner er eksempel på en bringeordning.

FELLES BOSSNETT HAR SÆRSKILTE UTFORDRINGER

Her ved noen

- Behov for felles terminal på egnet areal –hvem ønsker eiendommen sin anvendt til dette?
- Behov for felles rør –må ofte gjennom mange ulike eiendommer og kan begrense den enkeltes handlingsrom
- Behov for egne rør på egen eiendom
- Behov for egne nedkast –kan de deles med naboeiendommen?
- Finansiering
 - Nyere rettspraksis fastsetter at det kreves – og mangler – lovhjemmel for å kreve tilknytningsgebyr på renovasjonsområdet (slik som for VA) (Lørenskogdommen, tingrettsdom fra 2022 – begrenset rettskildemessig vekt, men gjeldende)
 - Det kan inngås frivillig avtaler
- Grunneierne har rett og plikt til å knyte seg på etablert bossnett, med grunnlag i § 3-2 i lokal forskrift om håndtering av husholdningsavfall –og kan gjøre dette kostnadsfritt etter at felles bossnett er etablert.

BOSSNETT MINDEMYREN

Hva måtte løses for at det kunne bygges et felles bossnett?

- Vinne aksept for felles bossnettløsning – løsningen trengte frivillig tilslutning;
 - Arealeffektiv med akseptable kostnader
- Finne egnet areal til terminal – til akseptabel kostnad
- Sikre areal til rør og tilkomst til nedkast
- Sikre 100 % finansiering av investeringen/avfallsløsningen (gebyrområde)
 - Manglende hjemmel for tilknytningsgebyr som dekker investeringskostnaden på renovasjonsområdet
 - Effektiviseringsgevinst hos BIR
 - Øvrig finansiering fra utbyggere
- Forskuttering av betaling fra fremtidige utbyggere
- Klar til bruk når første felt er ferdig utbygget

Mindemyren – Tre «bossnettavtaler»

- Gjensidig avhengig av hverandre

4. AVTALENS IKRAFTTREDELSE

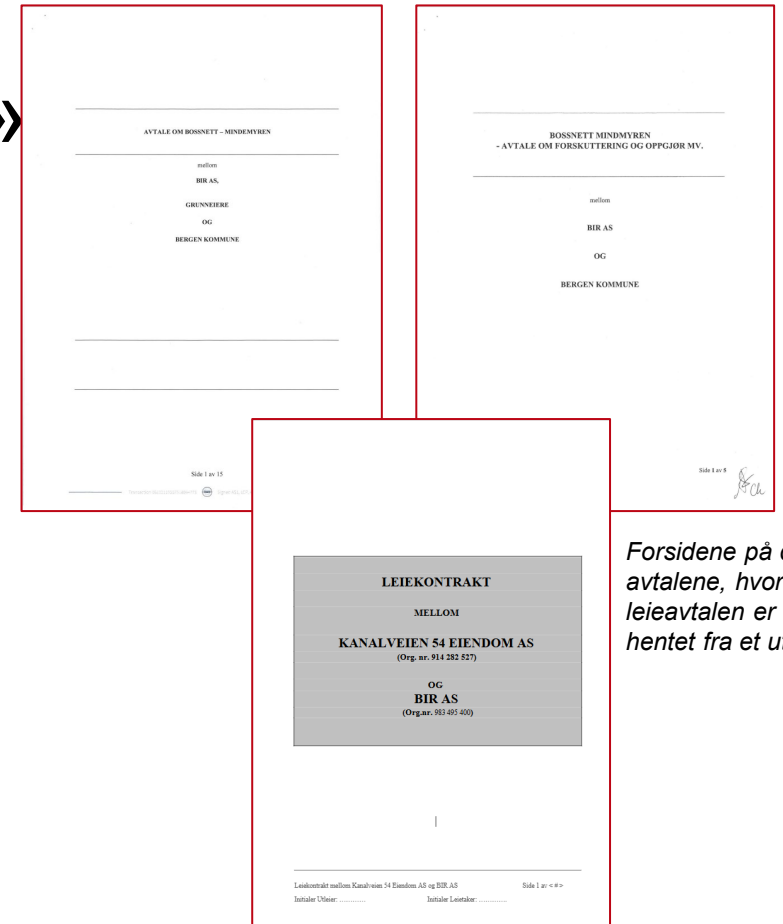
4.1 Inngåelse og ikrafttredelse av Avtalen

Avtalen er inngått så snart alle Partene, ved signaturberettigede eller fullmaktshavere, har signert. Partene er bundet ved sin signering. BIR og Grunneierne signerer Avtalen, før den så snart som mulig fremlegges for politisk behandling i BK. BK kan ikke signere Avtalen før den er godkjent av kompetent politisk organ.

Øvrige betingelser for at Avtalen skal tre i kraft:

- BK og BIR må inngå forskutteringsavtale, jf. pkt. 5.5.
- BIR må inngå avtale med relevant part som sikrer at Terminalen etableres.
- Avtalen og de to øvrige avtalene nevnt over, må være inngått før 15.10.2024

Utklipp fra avtalen mellom BIR, grunneierne og BIR, med vår etterfølgende innsirkling.



Det viktigste grepet var at kommunen og BIR forskutterte kostnadene for utbyggerne som inngikk avtale - engangstilfelle



