

NOTAT

Til: Styringsgruppa for Bybanen BT5
Fra: Arbeidsgruppe for private bidrag til BT5
Kopi: [Fyll inn]

Vedlegg nr. [Fyll inn]

Saksbehandler/telefon:
Ole Hallvard Dyrbekk / 47 27 76 97
Vår dato: 29.10.2020

Private bidrag til finansiering av bybaneutbygging

Innhold

1	Bakgrunn.....	1
2	Anbefalinger.....	2
	Redusere investerings- og grunnervervskostnader	2
	Bidrag fra private	2
3	Videre prosess	3

1 Bakgrunn

I vedtakspunkt 9 i PS 207/2018 gjorde fylkesutvalet i Hordaland følgende vedtak:

«Fylkesutvalet rår til at ein i prosjektet har fokus på å sikre private bidrag til finansiering gjennom utbyggingsavtaler».

Fylkesmannen har også kontaktet Bergen kommune om muligheten for private grunneierbidrag til bybaneutbygging.

Store kollektivprosjekter øker generelt verdien på eiendommene i de områdene de blir bygget. I noen land blir denne verdistigninga sett i sammenheng med investeringskostnaden til kollektivprosjektet. Prinsippet er at den som får en gevinst av prosjektet, også bør bidra til finansieringa. Praksis og regelverk knyttet til hvordan en ser forventa prisstigning og bidrag til investeringa i sammenheng er svært ulik. Det er et viktig skille mellom å *hente inn* bidrag til investering til bybaneutbygging og å *unngå høge kostnader* på privat eiendom som belaster prosjektet.

Styringsgruppa for Bybanen til Åsane nedsatte våren 2020 ei arbeidsgruppe med deltakelse fra Bergen kommune og VLFK som skulle belyse saken nærmere.

Dette notatet oppsummerer arbeidet med alternativ finansiering og gir en anbefaling. Notatet skal være offentlig og legges frem for politikerne. Det skal også være et svar til staten.

2 Anbefalinger

Arbeidet med å vurdere private bidrag har foregått gjennom møter i arbeidsgruppa, notater og behandling i styringsgruppa. Dette har ledet fram til følgende anbefalinger:

Redusere investerings- og grunnervervskostnader

Unngå kostbare avhengigheter i reguleringsplanen

Kostbare investeringer i private eiendommer, som i tillegg får stor verdiøkning som følge av tiltaket, bør unngås. Prosjektet skal gjøre en gjennomgang av hele traseen for å avgrense prosjektet og i størst mulig grad unngå avhengigheter som gir store kostnader, samt se muligheter knyttet til private bidrag. Første gjennomgang skal skje nå i høst, og Bybanen Utbygging bør delta på dette.

Ansvar: Bybaneteamet til Bergen kommune

Prøve ekspropriasjonsskjønn for høyere rettsinstans

I skjønnsretten har det frem til nå ikke vært gitt fradrag i erstatningssum for de fordeler og den verdiøkning som Bybanen gir. Bybanen Utbygging vil vurdere om skjønn kan ankes til høyere rettsorgan for å få aksept for at det skal gjøres fradrag i grunnervervserstatningen for verdistigning som er utløst av tiltaket. Dette vurderes i første omgang i byggetrinn 4.

Ansvar: BU

Bidrag fra private

Forhandlinger med utbyggere

Det kan oppstå situasjoner hvor en utbygger ønsker å bidra til å realisere tiltak som ikke er sikret finansiering i prosjektet, og som ikke ville blitt realisert uten eget privat bidrag. Det vil da være snakk om en situasjon hvor gevinsten av tiltaket i hovedsak ligger hos den private parten og at det ellers ikke har noen vesentlige negative konsekvenser for samfunnet for øvrig. I slike situasjoner kan det være aktuelt at det offentlige forhandler

med den private parten. BK og VLFK må i fellesskap finne løsninger for hvordan slike forhandlinger skal gjennomføres, og hvem som skal ta ansvar for disse.

Grunneierbidrag til utbygging

En slik tilnærming fordrer at det er en gjensidig avhengighet, og gjensidig nytte, mellom utbygging av området og bybanetrase. Et samarbeid mellom private og det offentlige skal være basert på frivillighet. Fra norsk kontekst kan utbyggingen av Fornebubyen i forbindelse med Fornebubanen være et eksempel. Hvorvidt dette er aktuelt for BT5 er uvisst nå. Om dette kan bli aktuelt i framtiden vil avhenge av blant annet kostnadsutvikling i prosjektet.

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler vil normalt være knyttet til gjennomføring av rekkefølgekrav i en reguleringsplan for et utbyggingsområde. Det foreslås at det sees på muligheten for å utvide bruken av utbyggingsavtaler noe, og forhandle med utbyggere i en tidligere fase for å sikre i reguleringsplanen at løsningen vil være mulige å få til. Forutsetningen er at dersom det skal bygges tiltak som er ut over det som er nødvendig for å bygge og drifte Bybanen og sykkelveien, så må grunneier/utbygger dekke denne merkostnaden. En slik avtale må utarbeides parallelt med reguleringsplanarbeidet, slik at den kan bli vedtatt umiddelbart etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Ansvar: Bymiljøetaten

3 Videre prosess

Plan- og bygningsetaten (PBE) må orientere om anbefaling av prinsipper for private bidrag i saken/fagnotat når oppsummering av skissefasen sendes byrådsavdelingen. En viktig del av skissefasen vil være å vise anbefalte traseer, vurdere kostnader ved valg av løsninger, og gi anbefalinger for videre planlegging.

Noen løsninger vil i seg selv ikke oppnå tilstrekkelig nytte for samfunnet som helhet, uten private bidrag. Offentliggjøring av skissefasen kan utløse ønsker fra private interessenter om forhandling rundt slike løsninger. Partene i bybaneprosjektet må avklare rammene for slike forhandlinger.

Ansvar: BK og VLFK