



BERGEN KOMMUNE

INFOMØTE MINDEMYREN
BYMILJØETATENS ROLLE I TRANSFORMASJONSOMRÅDER

25.03.2021

Bymiljøetaten

- Vi skaper forandringer i samarbeid med andre



Damsgård/Puddefjorden - tidlig 70-tall





Damsgårdsundet 2005

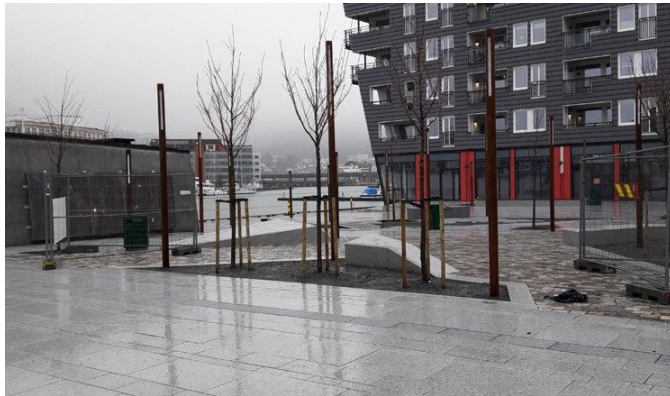


BERGEN
KOMMUNE



Infrastruktur

- Finansiert av utbygger og Bergen kommune/utbyggingsavtale
- Utviklet og bygget av Bergen kommune



200 000 m³ steinmasser fra Ulriken til Puddefjorden



Ny sjøbunn isolerer forurensingen



7



BERGEN
KOMMUNE

Renere Puddefjord

Renere Puddefjord til folket



Prosjektområdet – utgangspunktet 2011

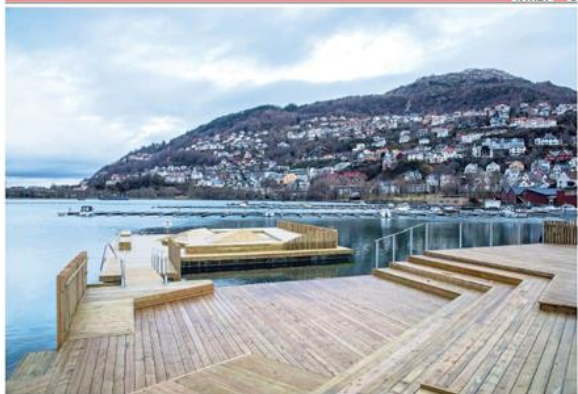


- Infrastruktur i Møllendal

Finansiert av utbyggere og det offentlige/utbyggingsavtaler

Utviklet og bygget av Bergen kommune





ELEGANT: Den nye solpatrøyen invest i Melland er absolutt verd et besøk - enten man skal nyte solen, eller bare se den spennende konstruksjonen på nært hold.

Garantert en soleklar vinner

Nå kan sommeren bære kornene. Byens flotteste badebrygge vil bli soleklar som man vil, står klar og venter på gjestene. Den blir garantert en vinner!

BERGEN: Svært då vet om den, men til vi, når alle trækker og den siste feil er på plass, vil investeringen garantert åpne opp på vandring rundt Store Langgatastrømen.

Det er bare litt igjen, et vannanlegg og litt beplantning så til vi. En gang rundt klar det vannet.

Prosjektleder Signe Bør Win har Byrådsstyret har hatt det overordnede ansvaret for det som blir et nytt offentlig byrom, og som er veldig spennende.

Bør Win er leder for prosjektet. Han er leder for det som blir et nytt offentlig byrom, og som er veldig spennende.

Alle ansettelse er en fordel for alle.



FOTO: ERIK HAGELETER

TORE MØRSTAD

Byrådsleder

Byrådsleder

Byrådsleder

Byrådsleder

Byrådsleder

Byrådsleder

FOTO: ERIK HAGELETER

TORE MØRSTAD

Byrådsleder

Byrådsleder

Byrådsleder

Byrådsleder

Byrådsleder

Byrådsleder

FOTO: ERIK HAGELETER

For å kunne se til begge bryggeprosjektene må vi på to åre etter lange skissesessjoner.

Alle utarbeidede ble sendt på et møte med de to bryggeprosjektene.

Solpatrøyen ble i byggetiden to, og en brygge skiltes av november måned.

Mellandstrømen har alle muligheter for å kunne bli en fantastisk et område av byrom som på alle måter er i tråd med utviklingen, og bare planer for helger og skolekvelder til de kommende årene.

Levingsrådene av den store trønderstrømen, Tvedestrand, må ikke være på Solpatrøyen med det blir et stort, ingen dårlig beskrivelse.

Alle ansettelse berede av to enheter - en stor solpatrøy, pluss en 20 meter lang trønderstrømen.

Det spesielle med hele konstruksjonen er de mange brygger, forskjellige planene og de spesielle utvalgene.

FOTO: ERIK HAGELETER

LEGGES I GRUV: Byromet er et område som er et fall på byromstrømen med Fjellparken. Her vil det gamle leilingsområdet i Mellandstrømen bli et område som er et fall på Mellandstrømen.

Byromet er et område som er et fall på byromstrømen med Fjellparken. Her vil det gamle leilingsområdet i Mellandstrømen bli et område som er et fall på Mellandstrømen.

Byromet er et område som er et fall på byromstrømen med Fjellparken. Her vil det gamle leilingsområdet i Mellandstrømen bli et område som er et fall på Mellandstrømen.

Byromet er et område som er et fall på byromstrømen med Fjellparken. Her vil det gamle leilingsområdet i Mellandstrømen bli et område som er et fall på Mellandstrømen.

Byromet er et område som er et fall på byromstrømen med Fjellparken. Her vil det gamle leilingsområdet i Mellandstrømen bli et område som er et fall på Mellandstrømen.

Byromet er et område som er et fall på byromstrømen med Fjellparken. Her vil det gamle leilingsområdet i Mellandstrømen bli et område som er et fall på Mellandstrømen.

Byromet er et område som er et fall på byromstrømen med Fjellparken. Her vil det gamle leilingsområdet i Mellandstrømen bli et område som er et fall på Mellandstrømen.

FOTO: ERIK HAGELETER



Alle vinner på samarbeid



BE
KO

-også utfordringer på Mindemyren



Utgangspunkt

Årstad, del av gnr 159, 15 og 17 m.fl. Områdereguleringsplan for Mindemyren 2.gangs behandling

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 230414 sak 97-14 og fattet følgende vedtak:

1. «I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas følgende forslag til reguleringsplan:

Årstad, del av gnr159, 15 og 17 m.fl.. Områdereguleringsplan for Mindemyren, PlanID 61140000, vist på plankart datert 10.9.2013, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 10.9.2013, med følgende endringer:



Rolle og oppgaver

- Bidra til at Mindemyren blir bygget ut i tråd med vedtatte planer
- Særsilt fokus på at rekkefølgekravene vedr teknisk offentlig infrastruktur blir oppfylt, og med ønsket kvalitet
- Bidra til at det skapes forutsigbarhet mht. finansiering og utbygging
- Organisering og samarbeid mellom offentlige, og mellom offentlige og private
 - «Ingen bestemmer alt alene»
 - Gjennomgående godt samarbeid med utbyggere, fylket, svv, og kommunale etater –ingen selvfølge
- Transformasjonskompetanse
 - Kunnskap om offentlig forvaltning og beslutningsprosesser
 - Kunnskap om kritiske faktorer og sammenhenger
 - Kunnskap om markedet og markedets behov



Finansiering og utbygging

- Få på plass fullfinansiering av offentlig teknisk infrastruktur
 - Stipulere og fordele kostnadene ved infrastruktur/avklare bidragsyttere
 - Statlige bidrag
 - Fylkeskommunale bidrag
 - Kommunale bidrag
 - Bidrag fra utbyggere gjennom utbyggingsavtaler
 - Avklare temporisering, og samordne budsjettprosesser mellom offentlig og private
- Utbygging
 - Utvikle tiltakene i tråd med krav og ambisjoner
 - Avklare utbyggingsrekkefølger på offentlig infrastruktur
 - Avklare byggherreansvar for infrastrukturtiltak
 - Infrastrukturplan Mindebyen (IPM) –koordinerer «alt» som finnes av krav til utvikling av området





Fra Mindemyren til Mindebyen

Overordnet infrastrukturplan Mindebyen

Et felles kunnskapsgrunnlag for infrastrukturplanlegging i en ny bydel



Wergeland + Mindemyren = Mindebyen – en tilgjengelig blågrønn bydel



BERGEN
KOMMUNE

Infrastrukturplan Mindemyren

- Setter premissene for hvordan byrom og annen ny infrastruktur skal utvikles
- Konkurransen gjennomført
 - 7 leverandører deltok
 - 60 % oppgaveforståelse
 - 40 % pris
 - Rammeavtale over 3 + 1 år



Bilag 1 Oppdragsgivers spesifikasjon



EØS 045-2019

INFRASTRUKTURPLAN MINDEMYREN

PROSJEKTERING OG RÅDGIVNINGSTJENESTER



**FELLESSKAPETS
BYROMSPRODUKSJON**

Per Aas Moen

prosjektleder i Gjennomføringsavdelingen, Bymiljøetaten, Bergen kommune

Bakgrunnen for arbeidet med Infrastrukturplan Mindebyen

Oppdraget ble igangsatt for å stille bedre rustet for å håndtere de mange tverrfaglige utfordringene i det nye byområdet.

- Fire hovedtema sett i sammenheng.

Bymiljøetaten har vært oppdragsgiver med deltakelse underveis fra andre kommunale etater, eksterne aktører har blitt informert.

- Transformasjonen er alt godt i gang
- Behov for å utarbeide et oppdatert kunnskapsgrunnlag

Formålet med oppdraget er å skaffe til veie et felles kunnskapsgrunnlag for å oppnå helhetlig byutvikling

Erstatter ikke ordinær saksbehandling, men er et supplement. Endelige løsninger vil avklares i detaljreguleringsplanene.

Fagnotat om oppdraget

- Kunnskapsgrunnlaget legges til grunn og anvendes i den videre planleggingen og utviklingen av Mindebyen



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Bymiljøetaten

Til
BKMB - Seksjon plan og transport (Arbeidssted)

Fra
Bymiljøetaten

Fagnotat

Vår referanse: 2020/84706-54
Saksbehandler: Helge Manuel Herreros
Dato: 23. februar 2021

Fagnotat - Infrastrukturplan Mindebyen

Hva saken gjelder:

Bymiljøetaten (BME) fremmet høsten 2019 gjennomføringsvedtak for «Mindemyren fase 1», som gjelder oppdraget «Infrastrukturplan Mindemyren» og BME sine økonomiske forpliktelser i forbindelse med bybanens byggetrinn over Mindemyren. Bystyret fattet vedtak i saken 23.10.2019 (ref. sak 295/19).

BME vil i dette fagnotatet redegjøre for infrastrukturplanoppdraget med følgende utgangspunkt

- Arbeidet som hittil er utført
- Orienterer om noen av hovedfunnene
- Synliggjøre noen oppgaver Bergen kommune står overfor de neste årene

Oppdraget ble igangsatt på bakgrunn i de vedtatte områderegeringsplanene på Mindemyren og Wergeland for å stille bedre rustet for å håndtere de mange tverrfaglige utfordringene i det nye byområdet. Transformasjonen er alt godt i gang, og BME har sett behovet for å utarbeide et oppdatert kunnskapsgrunnlag som også imøtekommer den fremtidige utbyggingen. Formålet med oppdraget er å skaffe til veie et felles kunnskapsgrunnlag for å oppnå helhetlig byutvikling.]

Fagnotatet er naturlig å se i sammenheng med Plan- og bygningsetaten sitt fagnotat «Planprosesser på Mindemyren – Prinsipielle avklaringer» (ref. saksnummer 201919218/6). Som det fremgår der, må utviklingen på Mindemyren sees i sammenheng med tilgrensende område Wergeland. De offentlige områdeplanene for Mindemyren (Arealplan-ID 61140000) og Wergeland (Arealplan-ID 61160000), vedtatt i henholdsvis 2014 og 2013, utgjør derfor grunnlaget for arbeidet med Infrastrukturplan Mindebyen (IPM).



Realisering av vedtatte planer, strategier og ambisjoner

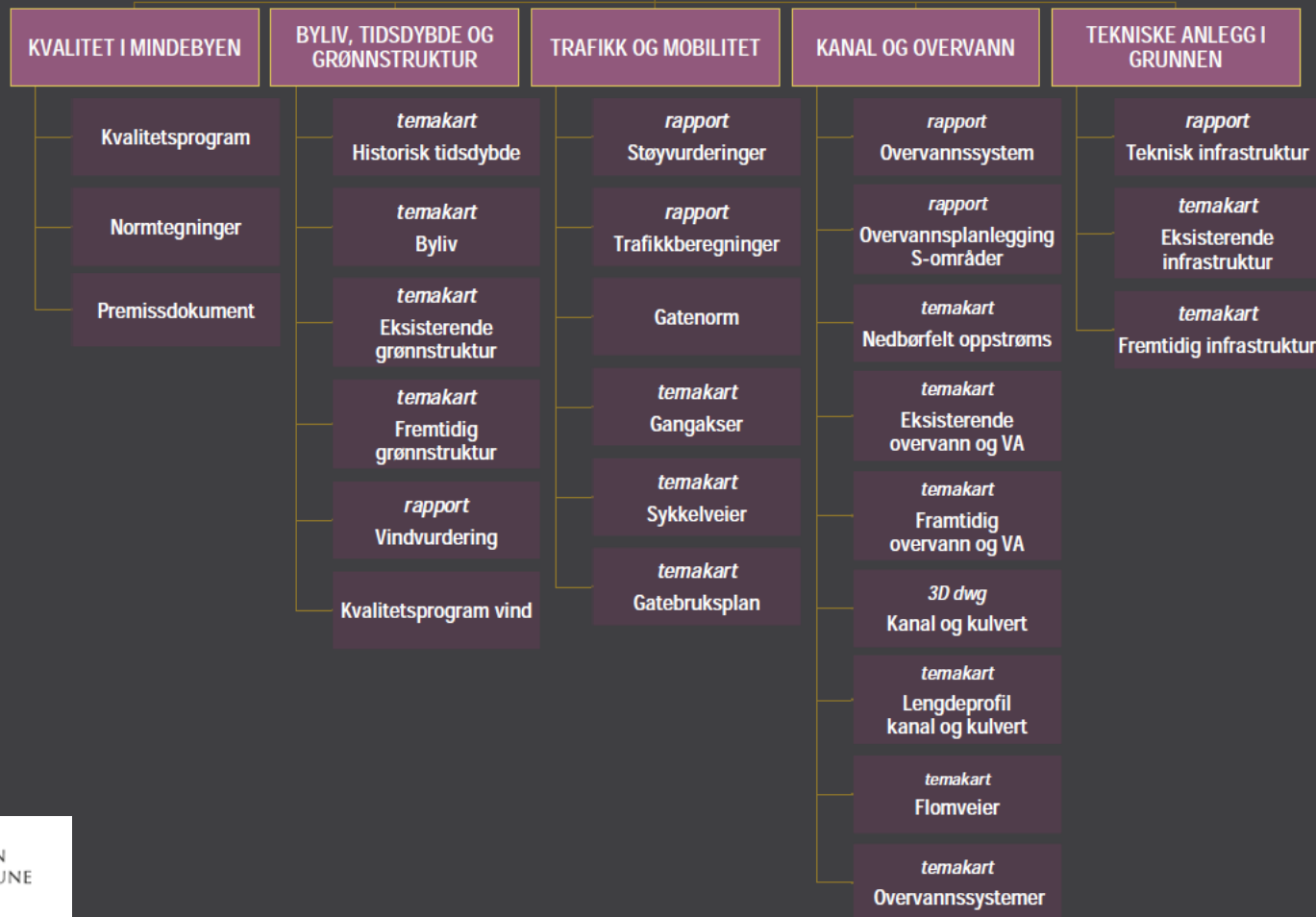
I tillegg til de offentlige områdeplanene foreligger det mange vedtak, strategier og ambisjoner som ikke nødvendigvis er konkretiserte i områdereguleringsplanene

Infrastrukturplan Mindebyen skal være et hjelpemiddel for å håndtere dette

Oppdraget konkretiserer hvordan kommunens overordnende målsettinger for byutvikling kan oppnås
Dette medfører også forslag til ny offentlig infrastruktur som ikke er regulert i områdeplanene



OVERORDNET PLAN FOR TEKNISK INFRASTRUKTUR





MINDEBYEN – OVERORDNET PLAN FOR TEKNISK INFRASTRUKTUR



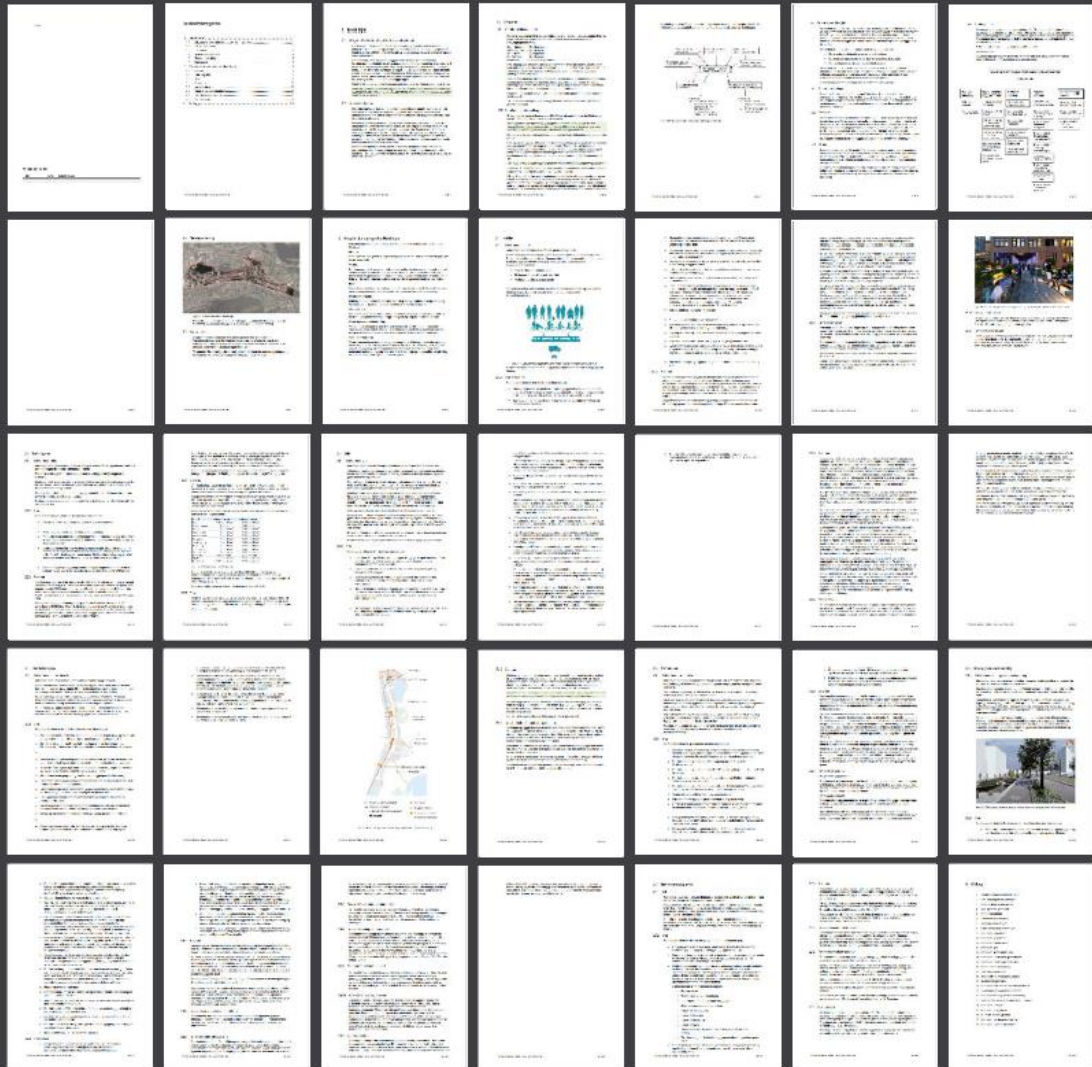
Overordnet plan for teknisk infrastruktur

September 2020

Revisjon 01

Sweco Norge AS

10215521_001_0000



Nærmere om innholdet

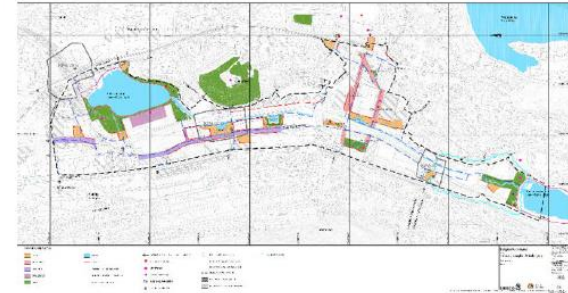
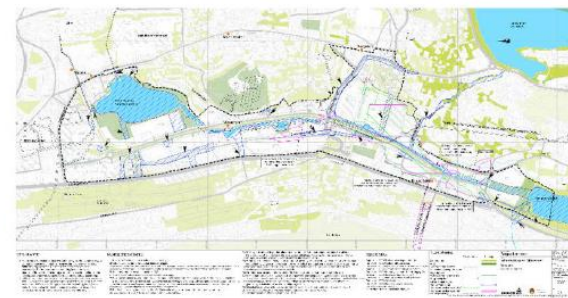
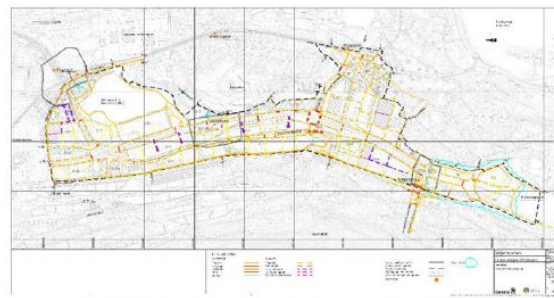
Materialet fra IPM tenkt som en faglig veiledning/verktøy hvordan oppnå målsettingene for Mindebyen

- Kvalitetsprogram
- Temakart
- Rapporter

Til hjelp for å vurdere enkeltprosjekter opp mot helheten i området

Temakartene informerer om eksisterende situasjon og den anbefalte fremtidige situasjonen

De fire hovedtemaene er samordnet i arealbruk



Mindemyren 1960 – fremdeles blågrønne verdier

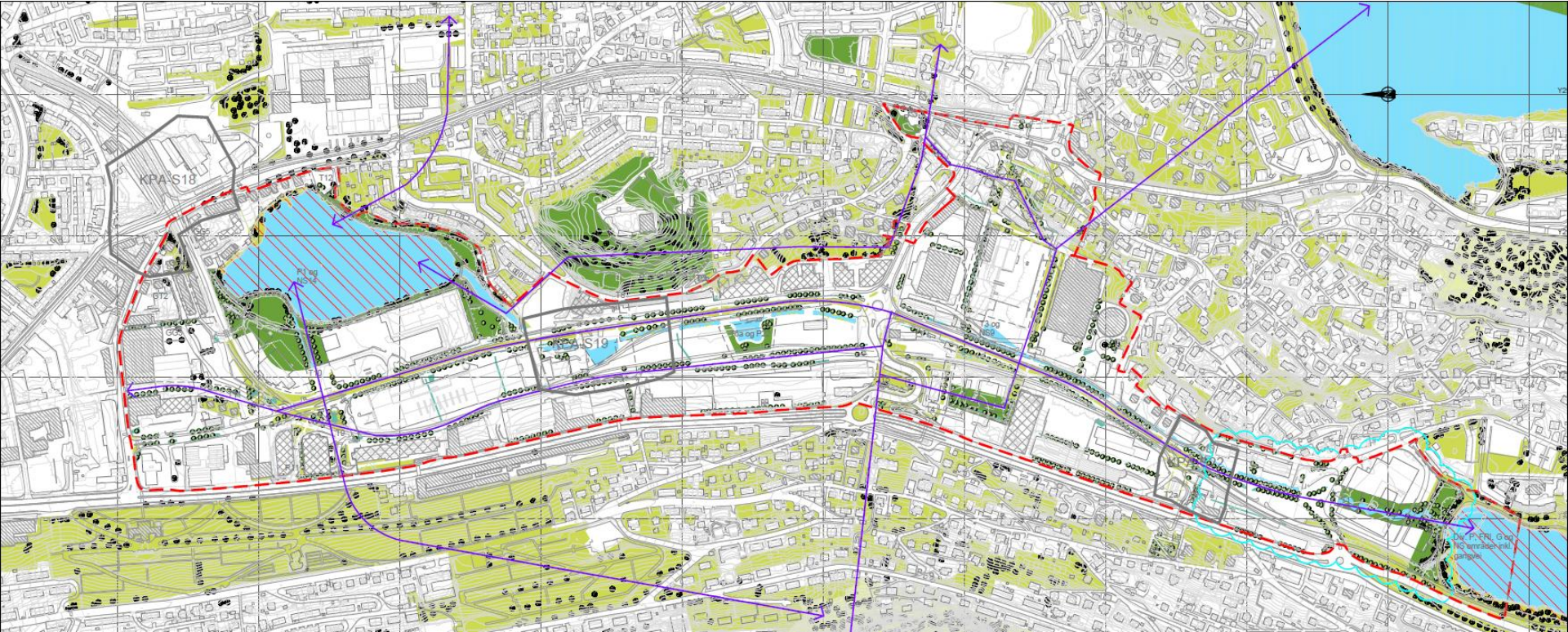


Mindemyren 2000-tallet – betydelig mindre grønt og blått



Eksempel – temakart grønnstruktur

Blågrønn infrastruktur – overvannshåndtering, biologisk mangfold og opplevelseselement



Videre bruk og tilgjengeliggjøring

IPM er ikke en fasit

Grep og forslag må arbeides mer med i de videre detaljreguleringsplanene

Kunnskapsgrunnlaget må likevel brukes – formålet er å bidra til at Mindebyen blir et bra sted

Materialet brukes aktivt av BME, PBE og VA i dag

- Detaljreguleringsplaner
- Revisjon av VA-rammeplan
- Ordinær saksbehandling

Ting kan vurderes ulikt enn hva IPM har kommet frem til, men faktagrunnlaget danner rammene

Kommunal nettside for mer info, kontaktinfo mm.
Materialet gjennomgår for tiden en revisjonsfase som etter planen er ferdig i april.



BERGEN
KOMMUNE



Om utbyggingsavtaler



Områdeplanen for Mindemyren sine rekkefølgebestemmelser

Områdeplanens bestemmelser

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

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

Blant annet gjelder dette offentlige tiltak som:

- Offentlige samferdselsarealer – inkludert veg, fortau, sykkelveger, gangveger, bro osv.
- Torg, gatetun og parker
- Kanal

Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt skal være "sikret opparbeidet", anses oppfylt dersom tiltakshaver/ grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune



Gjennomføring av Mindemyren områdereguleringsplan

Omtalt ved behandling av områdereguleringsplanen i bystyret i 2014

«Gjennomføringen av områdereguleringen har sine to største utfordringer knyttet til finansieringen av den overordnede tekniske infrastrukturen, og den praktiske gjennomføringen av utbyggingen av denne.»

Alle grunneiere/ utbyggere har likt ansvar for at tiltakene etableres.

Fordeling av kostnader mellom offentlig/utbygger knyttet til ny offentlig infrastruktur jf. tabell.

«Inngangsbillett» på 1816 kr/pr m² BRA, i tillegg kommer infrastruktur innenfor egne områder

Beregningsgrunnlaget bør gjennomgå eksempelvis hvert 5 år. BME vil gjøre dette nå i 2021

Infrastrukturtiltak	Kostnader eks. mva/inkl. grunnerverv	Fordeling i % Offentlig / Utbygger.	Andre Off.	Bergen kommune	Utbyggere **
Vei og G/S-vei	636	50 / 50	318 *		318
Kanal	230	50 / 50		115	115
Omlegging av VA	77	50 / 50		38	38
Teknisk kulvert	181	100 / 0	90	91	0
Torg - totalt 11 stk	477	20 / 80		100	377
Park - totalt	151	0 / 100			151
Totalt (mill.kr)	1 752		408	344	999
Kr/m ² /BRA= 550 000	3185				1816

*Bergensprogrammet. **I tillegg kommer infrastrukturkostnader i egne områder



Offentlig infrastruktur som nå bygges

Tiltak fra områdeplanen

- Omlegging av Kanalveien og andre samferdselstiltak
- Nye byrom og gangveger
- Kanal både over og under bakken

Tiltak som ikke omfattes av områdeplanen

- Bybane
- Ny hovedsykkelrute

Alle tiltak i bybaneentreprisen er finansiert over offentlige budsjetter, og utgjør delvis de forutsatte offentlige bidragene, eks kanal

Bybanen utbygging er byggherre



Bildemateriale Bybanen Utbygging



BERGEN
KOMMUNE

Modell for utbyggingsavtale

- Utbyggingsavtale med grunnlag i offentlig infrastruktur slik den er definert i områdereguleringen gjennom rekkefølgekrav.
- Parter: Aktuelle utbyggere, BK, VLFK og SVV
- Saksbehandlingstid er ca. 20 uker fra det er signert av utbygger/VFK/SVV.
 - Inkl. høring (4 uker) og åpenhet (2 uker) ifb. byrådets behandling av saker til beslutning
- Alle nødvendige spørsmål/garantier må være endelig avklart før saken forelegges byrådet
- Realytelser og byggherreansvar kan diskuteres og vil fordeles

- Revidering av eksisterende kostnadsoverslag gjøres i 2021.



Status utbyggingsavtaler Mindemyren

Avtaler inngått hittil:

1. Kanalveien Næringsbygg AS (Kanalveien 7), kr 11 560 750,-
 2. Kanalveien 60 AS, kr 10 838 067,-
 3. JM Norge AS (Inndalsveien 5-7), kr 9 250 000,-
 4. Kronstad Stasjon AS (Fabrikkgaten 7 A og B), kr 10 700 000,-
- SUM kr 42 348 817,-

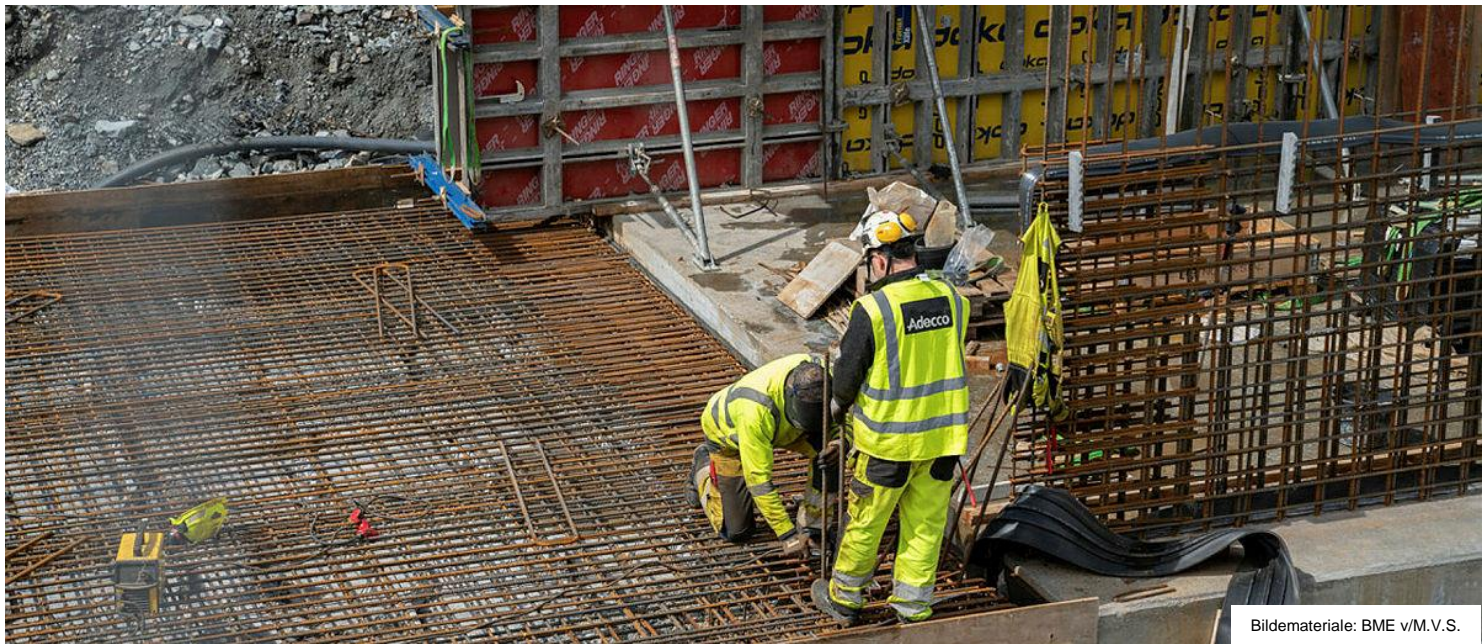


Hovedstrategier for gjennomføring av offentlig infrastruktur

1. Gjennomføringen av offentlige tiltak, jf. rekkefølgekravene i områdereguleringen, reguleres gjennom utbyggingsavtaler.
2. Tiltakene vil uavhengig av utbyggingsavtale kreve godkjenning av rette myndigheter.
3. Gjennomføringen tilpasses i størst mulig grad utviklingen av området
 1. Utvikling av tiltak der utviklingen skjer (når og hvor)
 2. Gjennomføring av tiltak i tråd med økonomien
4. Viktige tiltak (teknisk rasjonelt) gjennomføres i størst mulig grad når mulig
 1. Kanal
 2. Tilkomster



Takk for meg og oss!



Bildemateriale: BME v/M.V.S.



BERGEN
KOMMUNE