



Bergen kommune  
Idrettsavdelingen  
v/ idrettsdirektør Rune Titlestad

Bergen, 25.november 2013

## **Varegghallen – Festeavtale mellom Bergen kommune og Varegg Allianseidrettslag**

Vi viser til søknad om vederlagsfri festeavtale for tomteareal til prosjektet Varegghallen.

Vi er gjort kjent med at anmodningen om full vederlagsfrihet må politisk klareres via Idrettsavdelingen før Bergen kommune ved Etat for bygg og eiendom kan inngå en slik festeavtale.

Slik vi forstår det ville Varegghall-prosjektet etter vanlig kommunal praksis uten videre kunne innvilges en vederlagsfri festeavtale for nødvendig tomteareal dersom det bare omfattet en idrettshall og som her, en kunstgressbane på toppen.

Imidlertid har Varegg sett at samme tomt med en høyere utnyttelse også kan bidra til løse andre viktige samfunnsinteresser i området, og har derfor på rent ideelt grunnlag valgt å inkludere i prosjektet en (idretts)barnehage og et parkeringsanlegg for maksimal utnyttelse av aktuell tomt til fordel for beboerne i området. Inkluderingen av disse samfunnsmessig ønskete "tilleggsprosjektene" synes å skape behov for politisk avklaring av om Varegg fremdeles skal kunne innvilges vederlagsfrihet.

Vi forstår det slik at Idrettsavdelingen nå vil søke å få den nødvendige politiske avklaring. I den forbindelse ber vi dere vurdere å fremheve bl.a. følgende forhold:

- Dersom Varegg hadde valgt kun å fremme idrettsinteressene i området ved å bygge en idrettshall og ruste opp Mulebanen, ville Varegg - som nevnt over - sannsynligvis fått innvilget en vederlagsfri festeavtale for tomt og tilliggende uteareal. Tomten ville da vært tapt for andre formål.
- Vareggs innstilling mht å se bredere på sin egen rolle som samfunnsaktør enn idretten, åpner for idrettsbarnehage og en parkeringsløsning som kan rydde opp i et belastet område.

For kommunen og Varegg er dette en ren vinn-vinn situasjon:

- **Kommunen** får løst viktige samfunnsoppgaver innen oppvekst, idrett, trafikk og byutvikling i området uten å belaste kommunale budsjetter for det aktuelle bidrag.
- **Varegg** kan i tillegg til å skape sårt etterlengtede nye og forbedrede arenaer for idrett, bidra til at barn og unge fra bydelens skoler og en idrettsbarnehage får tett kontakt med idrettslaget. Og en unngår å belaste nærmiljøet med økt parkering, men tvert i mot være med å redusere parkeringsproblemene i nærområdet.

I dette perspektivet finner vi det naturlig at den evt. økte tomteverdien som skapes ved at tomten kan utnyttes til flere høyt prioriterte kommunale/samfunnsmessige formål tilfaller Varegg, og betraktes som en mulighet til at Varegg kan få et forbedret ressursgrunnlag til å gjennomføre idrettshalldelen av prosjektet.

Dette må også sees i lys av følgende:

- Bergen kommune har gitt vekslende signal fra byrådet mht hva en har ønsket tomten skulle benyttes til. I en periode var det ikke ønsket at hele det som har vært kalt en "columbi egg" med flere formål skulle gjennomføres. Det ble i 2009 følgelig startet en regulering med bare idrettshall inne. Varegg mente dette var uklokt - på linje med flere byrådsavdelinger, men fulgte lojalt opp ønsket. Byrådet reverserte så selv sitt standpunkt, og det har siden 2011 vært en sterk føring mht å gjennomføre prosjektet med alle formål. Disse skiftene har imidlertid vært tidkrevende og har sannsynligvis kostet prosjektfremdriften et par år ekstra. Det har belastet Varegg mye både økonomisk, mht bruk av frivillig tid og innsats og medlemmenes tålmodighet.
- Siden 2009 har Varegghallprosjektet vært prioritert i idrettsplanen «Idrettsbyen Bergen – et skritt foran» med NOK 20 millioner i 2017. Det har kommet signaler fra Bergen kommune om at kommunen beklageligvis må fravike/reversere intensjonene. Varegg har forstått det slik at Varegghallprosjektet ikke lenger uten videre kan påregne disse midlene, og i hvert fall ikke timet med prosjektet som har en stram fremdrift for bl.a. for å få frem barnehageprosjektet som er en utpreget hastesak.
- Ved vederlagsfri festeavtale for alle formål som reguleringsplanen innbefatter, kan Varegg ta ut den mulige, økte tomteverdien ved at barnehage og parkering legger sin tomtekostnad inn i prosjektet til fordel for idrettshalldelen, og ved å "frita" idrettshallen for utgiftene til tomt. Samlet vil dette redusere kostnadsrammen for idrettshallen. Dette vil i så fall delvis kompensere for det varslede bortfall av kommunale investeringsmidler til hallen Og altså; **uten at kommunale budsjetter blir belastet.**
- En slik avtale vil heller ikke påføre ekstrakostnader for eiere/drivere av barnehage og evt. parkeringsanlegg sammenlignet med å bygge egne anlegg alene (på kommunal grunn). Alle slike prosjekt vil ha innkalkulert en tomtekostnad.
- En annen positiv side ved dette er at kommunen bør kunne gå fri ytterligere tidsforsinkende problematikk rundt reglene om offentlig støtte og innkjøp. Vederlagsfrihet gis her til et idrettslag som skal bruke støtten til en idrettshall. Idrettshallen vil være organisert som en stiftelse som pr. definisjon er en non-profit organisasjon. Støtte til idrettslag og idrettshaller omfattes slik vi og juridisk ekspertise

vi har konsultert ikke av reglene om offentlig støtte og innkjøp. Kommunen antas å vurdere de juridiske forholdene rundt dette nærmere slik at dette kan bekreftes.

### **Oppsummert**

- Varegg vil være avhengig av alternativ medvirkning dersom bortfallet av hele eller deler av 20 mill kr. i støtte fra Bergen kommune skulle bli en realitet. Med kommunens klare prioritering av og store behov for flere barnehager i Bergenhus, opprydding i parkeringsforholdene i bydelen Fjellsiden, og idrettshall både for lokalmiljøet og skole(r), håper vi at slik medvirkning kan komme til uttrykk gjennom utformingen av festeavtalen.
- Gjennom møter initiert av kommunale instanser, har vi fått bekreftet at Bergen kommune er godt i gang med reguleringsplanarbeidet, og har påbegynt avklaring av andre forhold knyttet til prosjektet. I vedlagte notat "Varegghallen – veien videre" har vi skissert hvordan Varegg ser for seg videre prosess, organisering og finansiering.

Vi håper på rask og positiv behandling.

Med vennlig hilsen  
for plangruppen Varegghallen – Varegg Allianseidrettslag

Bjørn O. Diesen

Kopi til:

Byråd Gunnar Bakke  
Jan Haugland