

Puddefjorden United Utbyggere

Dato 17. oktober 2025

Prosjektleder Frode Rønhovde



Bakgrunn

- Kjøpt av Union Residential og overtatt 15. februar 2024
- Fremtidig sentrum i Mindebyen i et populært boligområde med nærhet til Haukeland Universitetssykehus, Høyskolen på Vestlandet, Brann stadion og to Bybanelinjer
- Ferdigregulert område til ca 600 boliger (ca 41.000 BRAi), 600 p-plasser i et fellesanlegg for området, offentlig allmenning og torg
- Kjøpesenter i den verneverdige Tapperibygningen med handel, restauranter og kontorer samt ca 4000 m2 næring på gateplan
- Vil gi et bredt boligtilbud til OBOS sine medlemmer i form av «boliger for alle»

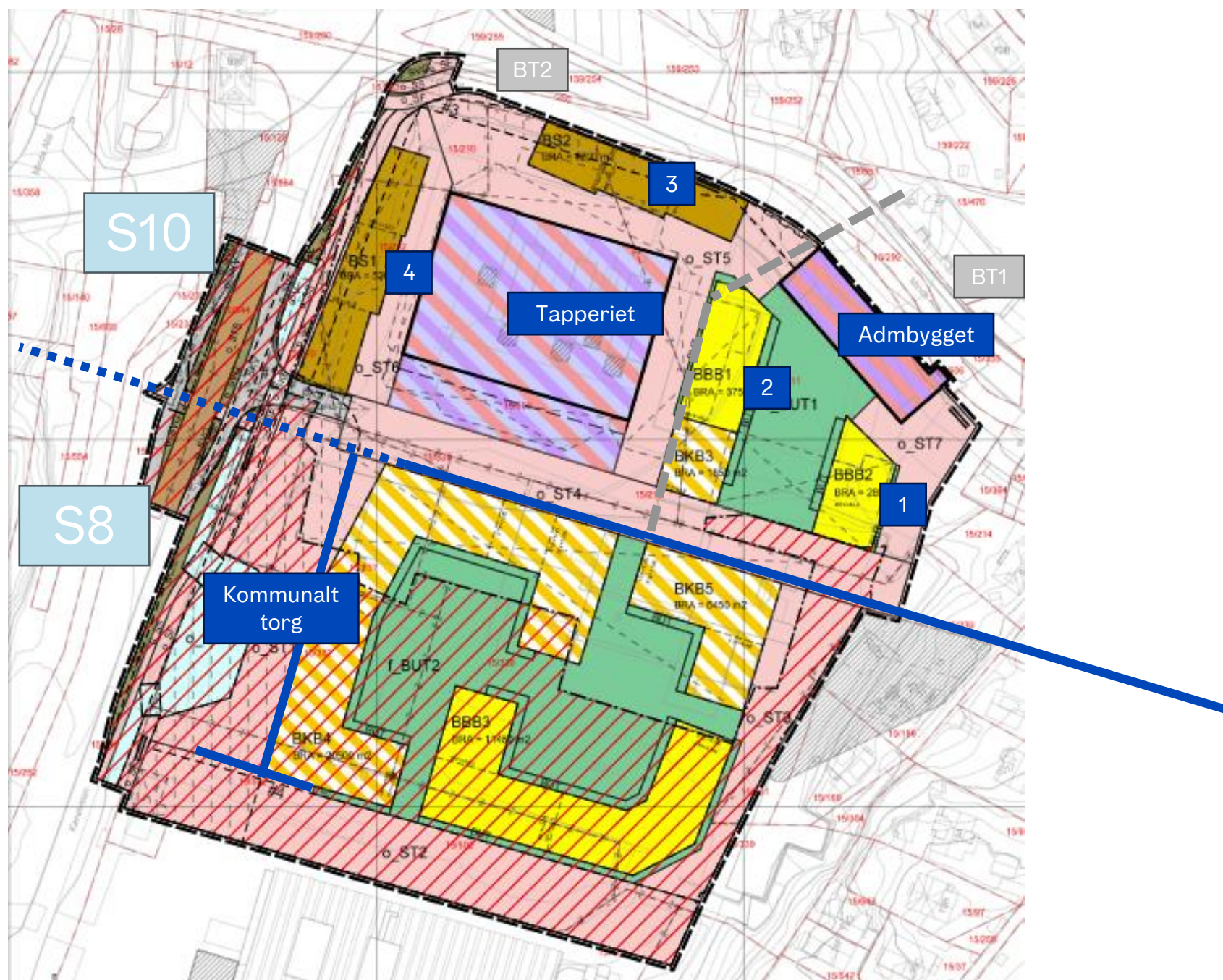


Mindemyren - > Mindebyen



Status





Dagens situasjon



BYGGETRINN 1
95 boenheter

BYGGETRINN 2
85 boenheter

BYGGETRINN 3-4
Ca 420 boenheter

BYGG 1

BYGG 2

BYGG 3

BYGG 4

BYGG 5-10

S10

S8





Tapperiet

28

Næring

- Den tidligere tapperibygningen er solgt til Tapperiet AS. Det er planlagt kjøpesenter med dagligvare, vinmonopol, restauranter og kontor (10.000 m² BTA)
- Øvrig næringsarealer utover tapperiet utgjør ca. 4 100 (S10 og S8).



Status BT1

- Rammetillatelse mottatt oktober 2025.
- Totalentreprise avklaringer pågår
- Teknisk infrastrukturarbeider (VA) som berører prosjektet pågår.
- Riving av Kanalveien 88 pågår.
- Forhandlinger om utbyggingsavtale er i slutfase. .



Fremdrift

Felt S10 (181 boliger, 210 p-plasser ink. Tapperiet)

- BT1: Q1 2026 – Q3. 2028
- BT2: Q4.2026 – Q4-2028

Felt S8 (400 boliger, 398 p plasser)

- Flere byggetrinn: Q4.2027 – Q4.2033

Parkerings - kjeller



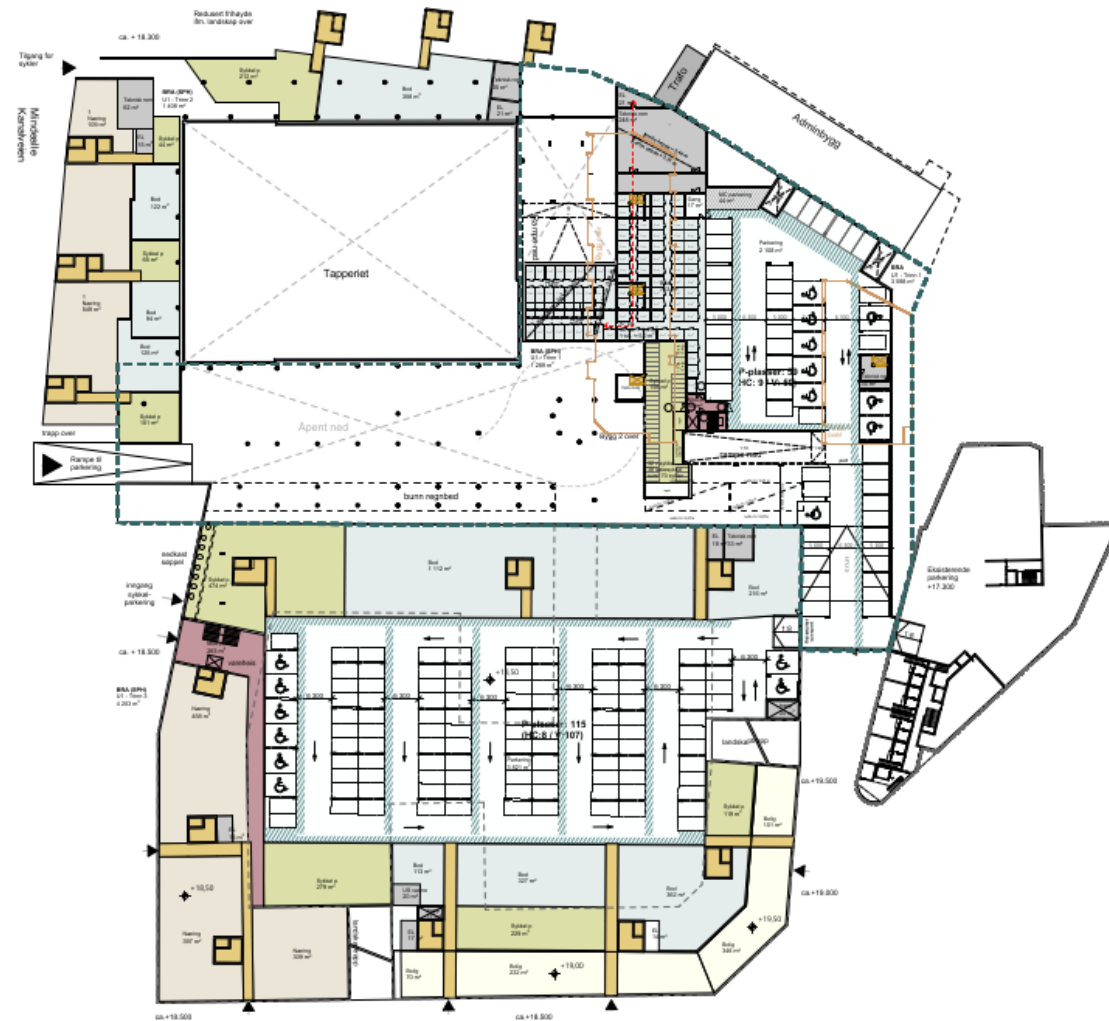
Planbestemmelser

- Parkeringsanlegget inngår som et av de større anleggene i parkeringsstrukturen for den fremtidige Mindebyen
- Anlegget skal driftes kommersielt og tilby utleie av parkeringsplasser, herunder abonnementsordning.
- I tillegg til planområdet skal anlegget primært betjene følgende nærliggende delfelt:
 - Mindemyren, arealplan-ID 61140000, delfeltene S6 og S7.
 - Wergeland, arealplan-ID 61160000, delfeltene S1, S3-S6 og B1-B3,

Planbestemmelser

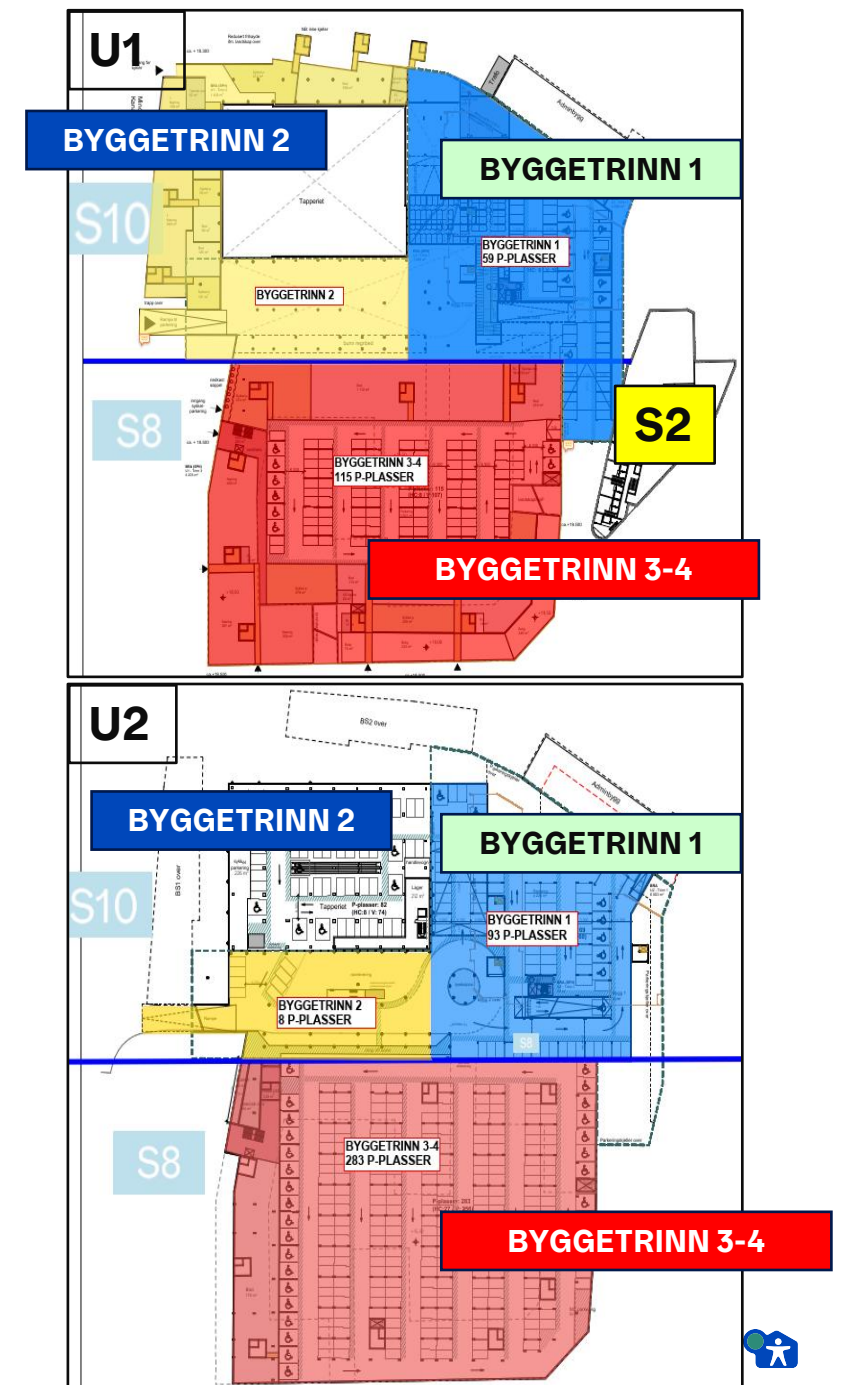
- I tillegg til parkering for bil skal følgende funksjoner/arealer innpasses:
 - varemottak/-sentral, lager, herunder også løsninger for varelevering til feltene på Wergeland, arealplan-ID 61160000, delfeltene S1, S3-S6 og B1-B3, samt fremtidig barnehage
 - heiser, herunder større vareheiser, som sikrer god betjening av planområdet med tilhørende delfelt
 - tilstrekkelige arealer ved heisene for av- og pålessing samt oppbevaring av lastetraller/mindre elektriske distribusjonskjøretøy
 - av- og påstigning
 - hente-/bringe barnehage
 - tilstrekkelige arealer for å ivareta sikkerhet for gående og syklende
 - håndtering av glass og metall
 - Sykkelparkering
 - Garderober
 - Boder
 - Nettstasjon
 - Annen teknisk infrastruktur

U2



Parkeringskjeller (Byggetrinn)

- Vil romme ca. 600 parkeringsplasser (regulert 550-600)
- Totalt 29.400 m2 BTA
- Bygges i 3 deler
- Første del ca 8600 m2, 12 mnd. byggetid



Parkering – Kostnad/inntekt

- Pålagte fellesfunksjoner
 - Parkering er nesten ikke lønnsomt å bygge i utgangspunktet. Hva skjer når det må bygges arealer og funksjoner som ikke er inntektsskapende?
 - Varelevering
 - Glass og metall
 - Mobilitetspunkt
 - Bekoste utbygging med stor usikkerhet til inntektsgrunnlaget
- Parkeringskunder
 - Behov?
 - Usikkert marked (gradvis utbygging)
 - Andre felt prøver å få egen parkering

Parkering og Kostnad/inntekt

- Leie vs salg
 - Marked/attraktivitet/forventninger
 - MVA
 - Fremtidig eierskap
 - Kombinasjon
- Driftsansvar
 - Konkurransen ulike operatører ... pågår sluttforhandlinger
- Finansiell kapasitet
 - En realisering av prosjektet betinger en igangsettelse, i første omgang utbygging av parkeringskjeller
 - Forskuttering av store kostnader før realisering av inntekt

Utbyggingsavtale

- Sluttforhandlinger pågår
- Usikkerhet knyttet til arealer som skal betales anleggsbidrag for

Oppsummering

Realisering av parkeringsanlegget på Bergensmeieriet, med de reguleringsbestemmelser som foreligger, krever en stor og kapitalsterk utbygger, som må forskuttede store summer med lang og usikker tidshorisont for inntekt