

# Utbyggingsavtale Mindemyren, del av felt S9a, Minde allé 36

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- INGSE GALTUNG DØSVIG, signert 19.05.2026 med ID-Porten: BankID
- DINA JOHANNE LEFDAL, signert 19.05.2026 med ID-Porten: BankID
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, signert 26.05.2026 med ID-Porten: BankID



## Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



## Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



## Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Saksnr.: 2026/64142  
Arealplan-ID: 61140000  
Gnr., bnr.: 15, 157



# BERGEN KOMMUNE

## UTBYGGINGSAVTALE FOR MINDEMYREN

Utbyggingsavtale for del av felt S9a i områderegeringsplan for Mindemyren

- Minde allé 36

**Utbygger: Minde allé 36 AS**

Side 1 av 9

Dokumentet er signert digitalt av:

- INGSE GALTUNG DØSVIG, 19.05.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 19.05.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 26.05.2026

Forseglet av



Posten Norge

## 1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom

- (1) Minde allé 36, organisasjonsnummer 991 677 232 («**Utbygger**»),
- (2) Bergen kommune v/byrådet, organisasjonsnummer 964 338 531 («**BK**»),
- (3) Vestland fylkeskommune, organisasjonsnummer 821 311 632 («**VLFK**»),
- (4) Statens vegvesen, organisasjonsnummer 971 032 081 («**SVV**»),

samlet betegnet «**Partene**» og enkeltvis en «**Part**».

## 2 HJEMMEL

Denne utbyggingsavtalen («**Utbyggingsavtalen**») inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17, om utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.6.2019 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

## 3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Transformasjon og fortetting av næringsområdet Mindemyren ble vedtatt av bystyret 23.4.2014, i sak 97-14, der områdeplanen med plan nr. 61140000 («**Områdeplanen**») ble vedtatt. Områdeplanen forutsetter omfattende opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk og blågrønn infrastruktur. Av hovedgrepene nevnes flere nye offentlige torg, åpning av kanal, bedre samferdselsanlegg for alle trafikantgrupper og satsing på blågrønne strukturer.

Infrastrukturtiltakene er fastsatt som felles rekkefølgekrav i Områdeplanens § 3.1, som må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Områdeplanen åpner for at tiltakshavere/grunneiere kan inngå utbyggingsavtaler for å innfri rekkefølgekrav hvor tiltaket skal være sikret opparbeidet.

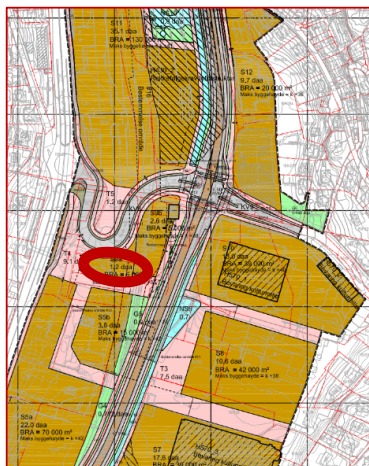
Rekkefølgekravene i Områdeplanen er omfattende og realiseringen krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene på Mindemyren fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområder kan bygges ut og tas i bruk i påvente av at de ulike og komplekse forutsetningene for å realisere de respektive infrastrukturtiltakene avklares og håndteres.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Utbygger, etter krav i midlertidig brukstillatelse datert 24.6.2025 til oppfyllelse av rekkefølgekravene i Områdeplanens § 3.1. I forbindelse



med forespørsel om utbyggingsavtale har Utbygger tatt til orde for at det er uenighet om det foreligger rettslig grunnlag for krav om infrastrukturbidrag som regulert i denne Utbyggingsavtalen. Utbygger er 20.6.2025 gitt midlertidig dispensasjon fra ovennevnte rekkefølgekrav, til 19.6.2026. Vilkåret knyttet til rekkefølgekravene er ikke påklaget. Utbygger ønsker nå å inngå Utbyggingsavtalen for å få utstedt ferdigattest knyttet til utført tiltak om bruksendring jf. punkt 4.

#### 4 GEOGRAFISK OMRÅDE



Utbyggingsavtalen gjelder Utbyggers prosjekt i 1. etasje i eksisterende bygg på gnr. 15, bnr. 157, med adresse Minde allé 36 AS. Utbyggers tiltak gjelder bruksendring fra servering til butikk, jf. vedtak 20.6.2025 fra Plan- og bygningsetaten med ref. BYGG-2025/12205-9. Eiendommen utgjør del av felt S9a i Områdeplanen, og er lokalisert innenfor rød sirkel i figur 1.

*Figur 1: Utsnitt fra plankartet fra Områdeplanen. Eiendommen Utbyggingsavtalen gjelder er grovt illustrert ved rød innsirkling.*

#### 5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av gjenstående felles og offentlig infrastruktur, i tråd med Områdeplanens § 3.1 med underpunkter, slik at Utbyggers prosjekt oppfyller rekkefølgekravene for igangsetting av tiltak. I tillegg har Utbyggingsavtalen til formål å regulere Partenes ansvar for finansiering og realisering av infrastrukturen omtalt i punkt 6.

#### 6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

##### 6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder gjenstående tiltak i rekkefølgebestemmelse i Områdeplanens § 3.1. Rekkefølgekravet omhandler regulert offentlig, felles infrastruktur innenfor Områdeplanen, som «må være sikret opparbeidet eller opparbeidet» før det kan gis igangsettingstillatelse til gitte typer tiltak etter pbl § 20-1 første ledd. Ved å inngå og innfri forpliktelsene i Utbyggingsavtalen, oppfyller Utbygger alternativet «sikret opparbeidet», jf. Områdeplanens § 3.2.

Følgende felles infrastruktur («**Infrastrukturtiltakene**») er omfattet av avtalen:

- 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) (NS2-NS13 kanal)
- Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)
- Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtrasèer (2800)

Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett tilknyttet Infrastrukturtiltakene omfattes også, hvor disse er nødvendig for Infrastrukturtiltakenes funksjonalitet – eksempelvis overvanns- og belyningsanlegg. Unntak gjelder hvor kabel-/ledningseier selv må besørge flytting.

## **6.2 ENDRINGER**

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Infrastrukturtiltakene omfattet av Utbyggingsavtalen, jf. punkt 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenningen av Områdeplanen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med Infrastrukturtiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er Infrastrukturtiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Områdeplanen.

I tillegg er Infrastrukturtiltakene omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Det vises i denne sammenheng til Områdeplanens bestemmelse i § 2.1 med underpunkter, som fastsetter et utgangspunkt om krav om vedtatt detaljreguleringsplan for delområdet tiltaket befinner seg i før rammesøknad kan behandles eller vedtas.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i Infrastrukturtiltakene. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK, VLFK og SVV kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Infrastrukturtiltakene. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter Utbyggingsavtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.



## 7 UTBYGGERS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

### 7.1 ANLEGGSBIDRAG

#### 7.1.1 Grunnlaget for beregningen

Anleggsbidraget er beregnet og fastsatt av BK. Utgangspunkter for anleggsbidraget er kostnadsberegningen av Infrastrukturtiltakene som ikke er realisert ved avtaleinngåelsen. Kostnadsberegningene er utarbeidet av Sweco Norge AS og HRP AS. I bystyresak 84/23 fremgår det at de gjenstående Infrastrukturtiltakene har en samlet kostnad på om lag 1 520 MNOK, ekskl. mva. per 4. kvartal 2021. Det er lagt til grunn en kostnadsfordeling mellom de offentlige infrastruktureierne og utbyggerne på Mindemyren. Utbyggerne i området er forutsatt å finansiere offentlige infrastrukturtiltak for om lag 1 320 MNOK ekskl. mva., gjennom utbyggingsavtaler.

Kostnadene ved Infrastrukturtiltakene er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor Områdeplanen; 550 000 m<sup>2</sup> BRA. Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag er fastsatt til NOK 2 400 per m<sup>2</sup> BRA, ekskl. mva., per 4. kvartal 2021, jf. bystyrevedtak 84/23 som følger som **Vedlegg 1** til Utbyggingsavtalen.

#### 7.1.2 Økonomisk omfang

Utbyggers anleggsbidrag utgjør NOK 1 048 800 (+ indeksregulering, jf. punkt 7.1.4). Anleggsbidraget er fastsatt ved å multiplisere NOK 2 400 per m<sup>2</sup> BRA med den utnyttelsen (m<sup>2</sup> BRA) som fremgår av vedtak fra Plan- og bygningsetaten 20.6.2025, om tillatelse til tiltak med ansvarsrett, jf. referanse BYGG-2025/12205-9. Her fremkommer det at bruksendringen gjelder 437 m<sup>2</sup> BRA.

Kostnadstallene er oppgitt i 2021-kroner og er ekskl. mva.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av Infrastrukturtiltakene, jf. punkt 6, ikke et enkelttiltak.

#### 7.1.3 Endringer i utbyggingen (BRA)

Får Utbyggers prosjekt et annet omfang (m<sup>2</sup> BRA) enn det som fremgår av vedtaket omtalt i punkt 7.1.2, skal anleggsbidragets størrelse justeres tilsvarende endringen i prosjektets m<sup>2</sup> BRA. Utbygger plikter i et slikt tilfelle snarlig å gi BK nødvendig informasjon om forholdet. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en justering av anleggsbidraget, jf. punkt 8.3.

Dersom Utbygger innenfor gnr. 15, bnr. 157, eller felt S9a for øvrig, på et senere tidspunkt ønsker andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsen Utbyggingsavtalen gjelder, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om aktuelle tiltak Utbygger er ansvarlig for.



### 7.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrå byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen per 4. kvartal 2021.

### 7.1.5 Fradrag for betalte arealer i fremtidig anleggsbidrag

For arealene det betales anleggsbidrag for i henhold til denne Utbyggingsavtalen, skal det ikke betales nytt anleggsbidrag for Infrastrukturiltakene angitt i pkt. 6.1. Dette innebærer at betalt anleggsbidrag kommer til fradrag i beregningsgrunnlaget ved eventuelt nye tiltak på hele eller deler av de samme arealene, inkludert hvor det i sin helhet gjøres tiltak på bygningsmassen i Minde allé 36.

## 7.2 FORFALL OG OPPGJØR

Anleggsbidraget må være betalt innen 19.6.2026. Dersom Utbyggingsavtalen ikke er inngått innen denne fristen utsettes forfallsfristen til 14 dager etter avtaleinngåelse.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om Infrastrukturiltakene omfattet av Utbyggingsavtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest 5 – fem – uker før søknad om igangsettingstillatelse orientere BK om forhold relevante for BKs kommende fakturautsendelse, jf. punkt 8.3.

## 7.3 SIKKERHETSSTILLELSE, ALTERNATIVT INNBETALING

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før Utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Anleggsbidraget skal sikres ved selvskyldnergaranti fra bankinstitusjon. Garantien følger som **Vedlegg 2** til Utbyggingsavtalen.

Når Utbygger har betalt sitt anleggsbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i Utbyggingsavtalen, jf. punkt 9.

Som alternativ til sikkerhetsstillelse kan Utbygger innbetale hele eller deler av anleggsbidraget når Utbyggingsavtalen er fremforhandlet. Dersom Utbyggingsavtalen ikke skulle bli godkjent i byrådet, skal innbetalt beløp tilbakebetales til Utbygger.



## **8 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN**

### **8.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE.**

Ansvar for å realisere Infrastrukturtiltakene, tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- VLFKs ansvar: Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus
- SVVs ansvar: Samferdselsanlegg som får riksveistatus
- BKs ansvar: Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus. Andre offentlige arealformål.

Misligholdsbestemmelsene i punkt 11 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene, er ikke avklart gjennom Områdeplanen eller andre arealplanvedtak. Spørsmålet avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklaringstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

Infrastrukturtiltakene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av Infrastrukturtiltakene.

### **8.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK**

BK, VLFK OG SVV avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av Infrastrukturtiltakene. Dette blant annet ut fra tiltakenes funksjon og sammenhenger, samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at Infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlige budsjettvedtak og anleggsbidrag.

Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av Infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

### **8.3 BEREGNING OG INNKREVING AV ANLEGGSBIDRAG**

Når Utbygger har orientert BK om kommende forfallsfrist, jf. punkt 7.2 siste avsnitt, beregner, fakturerer og innkrever BK avtalt anleggsbidrag. Fakturaen for avtalt beløp inkluderer indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, jf. punkt 7.1.4, og har normalt 30 dagers forfallsfrist.

### **8.4 BIDRAG TIL BORTFALL AV SIKKERHETSSTILLELSE**

BK skal bidra til bortfall av Utbyggers eventuelle sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. punkt 7.3 tredje avsnitt.



## **9 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET**

Utbyggingsavtalen gjelder frem til Partenes forpliktelser etter Utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2050.

Dersom Infrastrukturiltakene ikke er realisert innen fristen, skal anleggsbidraget betales tilbake til Utbygger. Beløpet indeksjusteres fra innbetalingstidspunktet/-ene, med sist kjente indeks på tilbakebetalingstidspunktet i henhold til pkt. 7.1.4.

## **10 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN**

Utbygger kan ikke transportere Utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK, VLFK og SVV har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK, VLFK og SVV kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

## **11 MISLIGHOLD**

### ***11.1 REKLAMASJON***

En Part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig overfor den eller de andre aktuelle avtalepartene innen rimelig tid etter at vedkommende Part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

### ***11.2 ERSTATNING***

Dersom en Part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen kan de andre partene kreve erstatning for direkte økonomisk tap disse påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte økonomisk tap og avledet følgetap kan ikke kreves. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. For øvrig gjelder ordinære erstatningsrettslige regler.

Utbygger må rette eventuelt erstatningskrav enten mot BK, VLFK eller SVV, alt etter hvem som er ansvarlig etter Utbyggingsavtalen, jf. punkt 8.1.

### ***11.3 FORSINKET BETALING***

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 7.3 betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesloven av 17.12.1976.

## **12 TVIST**

Rettstvister vedrørende Utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland Tingrett som verneeting.

- INGSE GALTUNG DØSVIG, 19.05.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 19.05.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 26.05.2026



### **13 UTBYGGINGSAVTALENS IKRAFTTREDEN**

Utbyggingsavtalen er inngått så snart alle Partene, ved signaturberettigete eller fullmaktshavere, har signert. Partene er bundet ved sin signering.

Sak om godkjenning av Utbyggingsavtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger, VLFK og SVV har underskrevet Utbyggingsavtalen, og Utbyggingsavtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn i tråd med pbl § 17-6 første ledd.

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet, og signert av BK.

### **14 SIGNERING OG ARKIVERING AV UTBYGGINGSAVTALEN**

Utbyggingsavtalen undertegnes digitalt og arkiveres av BK. BK sender signert versjon til Utbygger, VLFK og SVV når endelig avtale foreligger.

### **15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE**

Meddelelser og korrespondanse i tilknytning til Utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

### **16 UTBYGGERS FORBEHOLD**

Dersom Utbyggers plikt til betaling av anleggsbidrag fastsatt i denne Utbyggingsavtalen, jf. punkt 7.1 med underpunkter, faller bort som følge av rettskraftig dom, eventuelt som følge av skriftlig avtale eller endelig offentlig vedtak som retter seg mot eller direkte angår Utbygger, termineres Utbyggingsavtalen og Utbyggers eventuelt innbetalte anleggsbidrag tilbakebetales.

### **17 VEDLEGG TIL UTBYGGINGSAVTALEN**

1. Bystyrevedtak 84/23
2. Sikkerhetsstillelse – selvskyldnergaranti

### **18 PARTENES UNDERSKRIFTER**

Partene signerer Utbyggingsavtalen digitalt.

- INGSE GALTUNG DØSVIG, 19.05.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 19.05.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 26.05.2026

