

Mindemyren S14 - Utbyggingsavtale for deler av Minde allé 35

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- NILS MAGNE SLINDE, signert 26.09.2024 med ID-Porten: BankID
- CHRISTINE FLATAKER JOHANNESSEN, signert 26.09.2024 med ID-Porten: BankID
- DINA JOHANNE LEFDAL, signert 26.09.2024 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.



BERGEN KOMMUNE

Mindemyren S14 - Utbyggingsavtale for deler av Minde allé 35

- **Avtalen gjelder deler av felt S14 i områdeplan for Mindemyren**

Utbygger: Frydenbø Minde AS

Dokumentet er signert digitalt av:

- NILS MAGNE SLINDE, 26.09.2024
- CHRISTINE FLATAKER JOHANNESSEN, 26.09.2024
- DINA JOHANNE LEFDAL, 26.09.2024

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Frydenbø Minde AS, org. nr. 976 006 895 («**Utbygger**»),
2. Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ Byrådet («**BK**»),
3. Vestland fylkeskommune, org. nr. 821 311 632 («**VLFK**»), og
4. Statens Vegvesen, org. nr. 971 032 081 («**SVV**»).

2 HJEMMEL

Denne utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyes 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, da områderegeringsplan med planid. 61140000 («**Områdeplanen**») ble godkjent. 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.

Infrastrukturiltakene omtalt over er fastsatt som felles rekkefølgekrav, som må være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for nærmere definerte tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativ åpner Områdeplanen for at tiltakshavere/grunneiere kan inngå utbyggingsavtaler for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

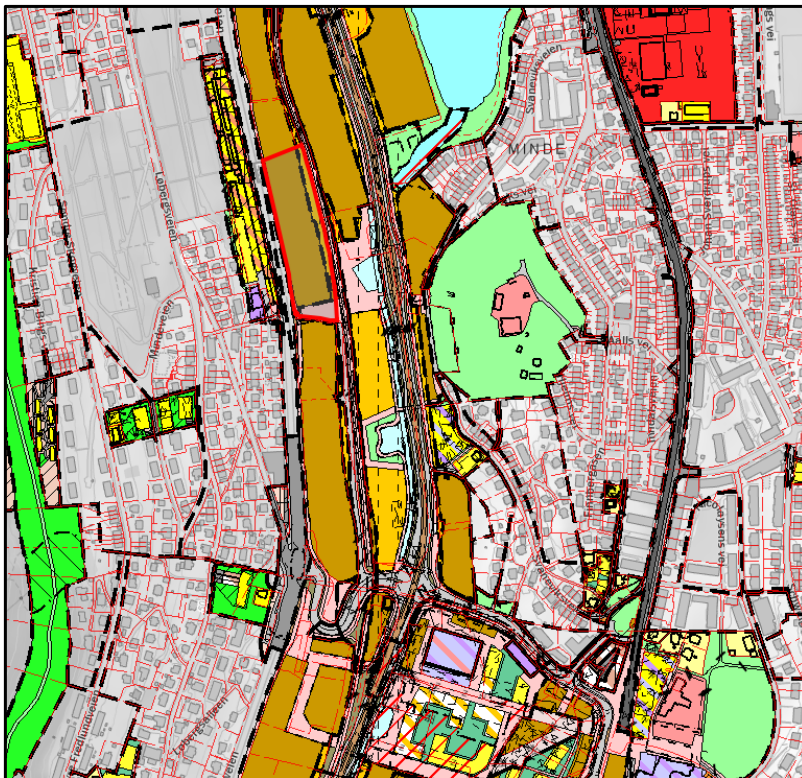
De nevnte rekkefølgekravene er omfattende og realisering av disse krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt eller involvert. Utbyggingsavtalene på Mindemyren fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggere i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtaler medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområdet kan bygges ut og tas i bruk i påvente av de ulike og komplekse forutsetningene for å kunne realisere de respektive infrastrukturiltakene.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Utbygger.



4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder tiltak på Utbyggers eksisterende bygg på eiendommen gnr. 159, bnr. 53, med adresse Minde allé 35. Eiendommen utgjør deler av felt S14 i Områdeplanen, og er innrammet av røde streker i kartutsnittet under:



5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av gjenstående felles offentlig infrastruktur, i tråd med forutsetningene i Områdeplanen, slik at Utbyggers aktuelle tiltak oppfyller rekkefølgekrav for igangsetting av tiltak. I tillegg har utbyggingsavtalen til formål å regulere partens ansvar for finansiering og realisering av infrastrukturen.

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 («**IG**») for «*tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1, 1.ledd, a, b, d og j*». Ved å inngå og innfri forpliktelsene i denne avtalen oppfyller Utbygger alternativet «*sikret opparbeidet*», jf. bestemmelse i 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 Særlig om rekkefølgekrav relatert til Utbyggers tiltak

Avtalen gjelder Utbyggers omsøkte tiltak på eksisterende bygg innenfor deler av Minde allé 35, og konkret følgende omsøkte tiltak:

Saksnr. Plan- og bygningsetaten	Tiltakstype	Referanse omsøkt tiltak
BYGG-2023/16441	Pbl. § 20-1 bokstav d	Signo Dokken
BYGG-2024/11633	Pbl. § 20-1 bokstav d	Godt Brød
BYGG-2024/12982	Pbl. § 20-1 bokstav d	Storcash

Byggesakene er i prosess, med uavklart utfall. Utbyggers oppfatning er at det ikke er grunnlag for å gjøre gjeldende rekkefølgebestemmelsen i Områdeplanens § 3.1. Utbygger har gjort dette gjeldende i byggesakene, her under formelt bedt om dispensasjon. Utbygger ønsker likevel å inngå utbyggingsavtalen, for å kunne realisere omsøkte tiltak uavhengig av resultatet i pågående byggesaker og eventuelle etterfølgende prosesser for avklaring, jf. pkt. 16.

6.3 Endringer

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen, jf. pkt. 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 Infrastrukturtiltakene utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Områdeplanen.

I tillegg er Infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen 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 omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

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

Anleggsbidraget kan ikke uten nærmere avtale benyttes til andre tiltak enn det som følger av avtalen.

7 UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 Anleggsbidrag

7.1.1 Grunnlaget for beregningen

Beregningen av anleggsbidragets størrelse tar utgangspunkt i kostnadsgrunnlaget slik det fremkommer i Bymiljøetatens beregningsgrunnlag, vedtatt lagt til grunn for videre arbeid med realisering av felles offentlig infrastruktur i Områdeplanen, jf. bystyrets vedtak i sak 84/23.

Realiseringen av de gjenstående Infrastrukturtiltakene har en estimert samlet kostnad på om lag 1 520 MNOK, ekskl. mva. pr. 4. kvartal 2021. Kostnaden er lagt til grunn å bli fordelt mellom offentlige infrastruktureiere og utbyggerne på Mindemyren, hvorav utbyggerne er forutsatt å bekoste om lag 1 320 MNOK.

Kostnaden ved Infrastrukturtiltakene er fordelt på anslått utbyggingspotensiale innenfor områdereguleringen; 550 000 m² BRA. Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag er fastsatt til kroner 2 400 per m² BRA, ekskl. mva. per 4. kvartal 2021, jf. bystyrevedtak 84/23 som følger som **Vedlegg 1** til avtalen.

7.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal til sammen yte et anleggsbidrag på kroner 15 014 400 (+ indeksregulering) til oppfyllelse av rekkefølgekravet omtalt under pkt. 6 for de arealene som Utbyggers tiltak i henhold til pkt. 6.2 gjelder. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

Utbyggers samlede anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnaden på kroner 2 400 per m² BRA med Utbyggers omsøkte tiltak på totalt 6 256 m² BRA:



Saksnr. Plan- og bygningsetaten	Referanse omsøkt tiltak	m ² BRA	Anleggsbidrag NOK
BYGG-2023/16441	Signo Dokken	1 135	2 724 000,-
BYGG-2024/11633	Godt Brød	2 078	4 987 200,-
BYGG-2024/12982	Storcash	3 043	7 303 200,-
TOTALT		6 256	15 014 400,-

Kostnadstallene er oppgitt i 2021-kroner og er eksklusive merverdiavgift.

7.1.3 Endret utnyttelse (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers tiltak får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 7.1.2, skal anleggsbidragets størrelse justeres tilsvarende endringen i prosjektenes m² 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. pkt. 8.3.

Dersom det innenfor gnr. 159, bnr. 53, eller felt S14 for øvrig, på et senere tidspunkt er ønske om andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av rekkebestemmelsen utbyggingsavtalen gjelder, og som Utbygger er ansvarlig for, utløser dette som utgangspunkt behov for ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om aktuelle tiltak.

7.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås 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 avtalen, skal det ikke betales nytt anleggsbidrag for Infrastrukturtiltakene angitt i pkt. 6.1. Dette innebærer at betalt anleggsbidrag kommer til fradrag i beregningsgrunnlaget ved eventuelt nye tiltak på hele eller deler de samme arealene, inkludert hvor det i sin helhet gjøres tiltak på bygningsmassen i Minde allé 35.

7.2 **Forfall og oppgjør**

7.2.1 Forfallsfrister

Med mindre annet blir bestemt i pågående byggesaksprosesser, forfaller anleggsbidraget for de omsøkte tiltakene til betaling på følgende tidspunkter:

Saksnr. Plan- og bygningsetaten	Referanse omsøkt tiltak	Forfallsfrist	Ref. forfallsfrist
BYGG-2023/16441	Signo Dokken	31.12.2024	2024/05737-9
BYGG-2024/11633	Godt Brød	5 – fem – uker etter at endelig vedtak i	Områdeplanens § 3.1



		klagesak, senest fra Statsforvalteren, har kommet frem til Utbygger	
BYGG-2024/12982	Storcash	5 – fem – uker etter at endelig vedtak i klagesak, senest fra Statsforvalteren, har kommet frem til Utbygger	Områdeplanens § 3.1

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 de respektive forfallsfristene, orientere BK om forhold relevante for BKs kommende fakturautsendelse, jf. pkt. 8.3.

7.3 Sikkerhetsstillelse, eventuell innbetaling

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

Anleggsbidraget skal sikres ved «on demand»-bankgaranti. Av garantidokumentet skal det eksplisitt fremkomme at garantibeløpet forfaller ved påkrav. Eventuell garanti følger som **Vedlegg 2** til utbyggingsavtalen.

Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet. Ved full betaling per tiltak, og med korrekt indeksregulering på betalingsstidspunktet, kan ikke BK nekte å nedregulere sikkerhetsstillelsen fullt ut selv om sikkerhetsstillelsen eventuelt skulle omfatte potensiell fremtidig indeksregulering.

Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9.

Som alternativ til sikkerhetsstillelse kan Utbygger innbetale samlet anleggsbidrag, jf. pkt. 6.2, når utbyggingsavtalen er fremforhandlet. Dersom utbyggingsavtalen ikke skulle bli godkjent av byrådet, skal innbetalt beløp tilbakebetales til Utbygger.

8 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGAVTALEN

8.1 Realisering av tiltak. Ansvarsfordeling mellom partene.

Ansvar for å realisere Infrastrukturiltakene som fremkommer i pkt. 6.1, 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 riksvegstatus.
- BKs ansvar:
 - o Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus
 - o Andre offentlige arealformål

Misligholdsbestemmelsene i pkt. 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 avklaringsstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

For deler av Infrastrukturtiltakene der det ikke er klart/avklart mellom de offentlige avtalepartene hvem som har ansvaret, hefter de solidarisk overfor Utbygger.

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 realiseringen.

8.2 Tidspunkt for realisering av tiltak

BK, VLFK og SVV avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av Infrastrukturtiltakene. Dette ut fra blant annet tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at Infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlig 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. pkt. 7.2.1 siste avsnitt, beregner, fakturerer og innkrever BK avtalt beløp. Fakturaen for avtalt beløp inkluderer indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, jf. pkt. 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. pkt. 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 videretransportere 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

Avtalepart som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor den eller de 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 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. pkt. 8.1.

11.3 Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag iht. utbyggingsavtalens pkt. 7.2, betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.



12 TVIST

Rettstvister vedrørende utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland tingrett som verneting.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne utbyggingsavtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet og signert av fullmaktshaver.

Sak om godkjenning av utbyggingsavtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger, VLFK og SVV har signert avtalen, og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 17-4 andre ledd.

14 UTBYGGNINGSAVTALENS ORIGINALEKSEMPLAR

Denne utbyggingsavtalen undertegnes i 1 – ett – eksemplar, som scannes og arkiveres av BK. BK sender kopi av signert versjon til Utbygger, VLFK og SVV når endelig avtale foreligger.

15 MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

16 UTBYGGERS FORBEHOLD

Dersom rekkefølgekravet omfattet av denne avtalen faller bort, som følge av klageprosesser knyttet til byggesakene angitt i pkt. 6.2, eller eventuelle etterfølgende prosesser, skal denne utbyggingsavtalen termineres og Utbyggers eventuelt innbetalte anleggsbidrag, tilknyttet aktuell sak, tilbakebetales. Beløpet indeksjusteres i så fall på samme måte som beskrevet i pkt. 9 andre avsnitt. Dersom Utbygger ikke får medhold i de ordinære klageprosessene i forvaltningen, er det en betingelse for indeksjustering av tilbakebetalt beløp at Utbygger har tatt rettslige skritt for overprøving av vedtaket senest 3 – tre – måneder etter datering av eventuelt endelig vedtak hos Statsforvalteren.

17 VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Bystyrevedtak 84/23
2. Bankgaranti



18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted, dato

Sted, dato

Bergen kommune v/
Christine Kahrs

Vestland fylkeskommune v/
Dina Lefdal

Sted, dato

Sted, dato

Statens vegvesen v/
Nils Magne Slinde

Frydenbø Minde AS v/
Christine Flataker Johannessen

- NILS MAGNE SLINDE, 26.09.2024
- CHRISTINE FLATAKER JOHANNESSEN, 26.09.2024
- DINA JOHANNE LEFDAL, 26.09.2024



Kostnadsgrunnlag for offentlig infrastruktur på Mindemyren

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 29.03.2023 sak 84/23 og fattet følgende vedtak:

1. Kostnadsgrunnlaget fra 2021 med sannsynlighetsvurdering etter «forventet kostnad» tilsvarende en P50-norm, slik den fremkommer i Bymiljøetatens beregningsgrunnlag, legges til grunn for videre arbeid med realisering av felles offentlig infrastruktur i områderegulering for Mindemyren.
2. Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag fastsettes til **2 400** kr pr. m² BRA kr. Eks. mva. pr 4.kvartal 2021. Beløpet indeksreguleres i fremtidige utbyggingsavtaler.
3. Bergen kommune vil arbeide for å sikre offentlig finansiering i tråd med premisene i saksutredningen.
4. Byrådet kommer tilbake til bystyret med forslag til budsjettmessig håndtering av kostnadene til offentlig infrastruktur på Mindemyren i forbindelse med fremtidig rullering av Handlings- og økonomiplan (HØP).

Dokumentet er signert digitalt av:

- NILS MAGNE SLINDE, 26.09.2024
- CHRISTINE FLATAKER JOHANNESSEN, 26.09.2024
- DINA JOHANNE LEFDAL, 26.09.2024

Forseglet av



Posten Norge