



UTBYGGINGSAVTALE OM ANLEGGSBIDRAG FOR MANGLANDE UTEOPPHALDSAREAL

Privat part:

Bono Baronsgården AS

1 PARTAR

Bono Baronsgården AS, organisasjonsnummer 928 840 894, heretter kalla BB

og

Bjørnafjorden kommune, org. nr. 844 458 312, heretter kalla BJFK

2 HEIMEL

Denne avtalen blir inngått med heimel i Plan- og bygningsloven (2008) kapittel 17 om utbyggingsavtaler, og Bjørnafjorden kommune sitt prinsippvedtak for utbyggingsavtaler i sak 59/2022 vedtatt i kommunestyremøte den 12.5.2022.

3 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen er knytt til utbygging på gnr. 55, bnr. 345, benemnt som SF23 i områdeplan for Osøyro, planid 20140800, vedtatt 20.11.2024.

4 UTBYGGINGSAVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

4.1. Planføresegner om krav til felles uteopphaldsareal

I føresegnene for områdeplan for Osøyro, pkt. 3.1.1.2 er det fastsett minimumskrav til uteopphaldsareal pr. bueining. For bueiningar innanfor sentrumsformål er minimumskravet 10 m² minste felles uteopphaldsareal (MFUA), 5 m² minste uteopphaldsareal (MUA) og 5 m² valfritt. I tillegg er det krav om av 30 % av MFUA skal være på bakkeplan.

Føresegnene fastset vidare følgande unntak med vilkår;

I område der bustadprosjektet ikkje disponerer tilstrekkeleg areal, eller det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygningsstruktur eller andre bevaringsinteresser er vanskeleg å innfri krava til felles uteopphaldsareal på eiga tomt/planområde, kan kommunen gi heilt eller delvis unntak frå kravet til MFUA. Det kan ikkje gjevast unntak for MUA eller den delen som er valfri for utbyggjar.

Vilkår for unntak er at det blir inngått avtale om innbetaling av eit beløp pr. m² som det blir gitt dispensasjon for, som kommunen skal bruke til opparbeiding av offentlig leikeplass, torg eller park,

eller inngått avtale om at tiltakshavar skal opparbeide slikt areal i tråd med føringar frå kommunen som grunneigar. Avtalen kan regulere kva offentleg areal midlane skal nyttast til. Storleiken på beløpet pr. m² blir fastsett i kommunen sitt årlege gebyrregulativ.

Prosjektet Baronsgården har totalt sett tilstrekkeleg uteopphaldsareal, men har ikkje areal på eiga tomt til minimumskravet til minste felles uteopphaldsareal på bakkeplan.

I sak 95/2025 i Plan- bygg- og miljøutvalet den 25.6.2025, som også omhandla fleire andre dispensasjonar, ble det gitt dispensasjon frå kravet til MFUA på bakkeplan i samsvar med vilkår for unntak i føresegnene til områdeplanen. Vilkåra er at det blir inngått avtale om enten å betale inn det fastsette beløpet pr. m² som det er gitt dispensasjon for, eller at eit areal skal opparbeidast av BB før det blir gitt ferdigattest/bruksløyve.

4.2. Utbyggingsavtale som grunnlag for unntak frå arealkravet

Plan- og bygningslova gir ikkje heimel for frikjøpsordning for manglande uteopphaldsareal, slik som for manglande parkeringsplassar regulert i plan- og bygningslova § 28-7, tredje ledd. Verkemiddelet for unntak frå arealkravet blir då at utbyggjar og kommunen inngår utbyggingsavtale i samsvar med reglane i plan- og bygningslova Kap. 17.

Formålet med utbyggingsavtalen er såleis å være grunnlag for unntak frå arealkravet i planføresegnene, avklare storleiken på utbyggjar sitt økonomiske bidrag, innhald i eventuell realytelse og BJFK sine plikter i høve bruk at dei innbetalte midlane.

5 UTBYGGJAR SINE PLIKTER

5.1 Anleggsbidrag

Det er gitt dispensasjon for kravet til minste felles uteopphaldsareal (MFUA) med 84 m².

BB skal yte eit anleggsbidrag pr. dispensert m² MFUA i samsvar med beløpet i gebyrregulativ gjeldande ved søknad om igangsetjingsløyve for nybygg bustadblokk.

Pr. 2025 er beløpet kr. 6300,- pr. m², som utgjør kr. 529 000,-, for 84 m².

Anleggsbidraget skal enten ytast som eit kontantbidrag eller som realytelse ved av BB skal opparbeide den delen av gangveg/gangareal/gågate o_GG14 som ligg sør for Baronsgården. Opparbeiding skal skje i samsvar med krav til kvalitet i føresegnene til områdeplan for Osøyro, og etter teikningar og prosjektbeskrivelse godkjent av BJFK. Ved realytelse skal det også bli inngått ei gjennomføringsavtale, med nærmare vilkår knytt til gjennomføring av prosjektet, vilkår for overtaking til kommunalt drift og vedlikehald, garantiansvar mm.

5.2 Forfallstidspunkt

Dersom anleggsbidraget i pkt. 5.1 skal ytast som eit kontantbidrag må det være betalt før det blir gitt igangsetjingsløyve for nybygg bustadblokk.

Dersom anleggsbidraget skal ytast som ein realytelse, må arealet være opparbeida og overtatt av BJFK for drift og vedlikehald før det blir gitt ferdigattest/bruksløyve for bustadblokk.

Tiltakshavar må i tilstrekkeleg god tid før planlagt søknad om første IG orientere Bjørnafjorden kommune v/Kommunalavdeling Samfunnsutvikling og saksansvarleg for sak 25/2274 om kontantbidrag eller realytelse.

Dersom kontantbidrag sender BFJK deretter faktura med umiddelbart forfall.

6. BJØRNAFJORDEN KOMMUNE SINE PLIKTER

BB og BJFK er samde om at anleggsbidraget i form av kontantbidrag ikkje skal øyremerkast ein konkret prosjekt, men at det settast av til opparbeiding av ny grå/grøn offentlig infrastruktur innanfor Osøyro områdeplan. Midlande skal brukast ved opparbeiding av det første prosjektet som blir aktualisert innanfor sentrumsplanen, avgrensa til vestsida av Oselva.

Bakgrunnen for dette er at innhald og funksjonar i nye offentlege byrom som plassar og parkar ikkje er fastsett i planarbeid med Osøyro områdeplan. Dette skal avklarast nærmare i gatebruksplan som er under utarbeiding.

I tillegg vil rekkefølge og tidspunkt for opparbeiding av aktuelle tiltak avhenge av anna finansiering, som andre utbyggingsavtaler og kommunale budsjettvedtak.

7. MISLEGHOLD OG REKLAMASJON

Den part som vil gjere gjeldande misleghaldsverknader etter denne avtalen, må reklamere skriftleg innan 21 dagar etter at han oppdaga eller burde ha oppdaga misleghaldet.

Dersom ein part mislegheld sine plikter etter avtalen, kan den andre part krevje erstatning for økonomisk tap som parten blir påført som følge av misleghaldet. Dette gjeld likevel berre tap som ein med rimelegheit kunne ha forutsett som ei mogleg følge av kontraktsbrotet. Partane har plikt til å avgrense eventuelle tap.

Ved for sein innbetaling av kontantbidrag iht. avtalens punkt 5.2. skal det betalast rente iht. lov av 17. desember 1976 nr. 100.

8. TVIST

Twistar mellom partane som gjeld denne avtale skal søkast løyst minneleg. Ved usemje skal partane forhandle i minimum 14 dagar. Tvisten kan ikkje bringast inn for domstolane før forhandlingane er avslutta.

Rettstvistar som gjeld inngåing eller oppfylling av denne avtalen, skal løysast etter norsk rett for dei ordinære domstolar, med Bergen tingrett som verneting.

9. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDE

Denne avtalen er ikkje bindande for Bjørnafjorden kommune før den er godkjent av kommunestyret.

10. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale med vedlegg er signert elektronisk av Bono Baronsgården AS, og blir arkivert elektronisk i Bjørnafjorden kommune sitt saksarkiv.

11. VEDLEGG

1. Utskrift frå grunnboka
2. Firmaattest

12. SIGNATURAR

Dato:

Bono Baronsgården AS
v/prosjektsjef Anders Hammersland
Signert elektronisk via websak

For Bjørnafjorden kommune

Vedtatt av kommunestyret

vedtaksnummer/ dato

Utskrift frå grunnboka som viser heimelstilhøvet til eigedomen følgjer denne avtalen som **vedlegg 1**.

Firmaattestar som viser dagleg leiar, signatur og prokura følgjer denne avtalen som **vedlegg 2**.