

**Dato: 25.6.2026**

## **Konkurranse - Tilbod på leige av rett til etablering av småbåthamn ved Os Sjøfront**

### **1. Bakgrunn og formål**

**Bjørnafjorden kommunen inviterer med dette til å gje tilbod på leigerett til areal i sjø på gnr. 52, bnr. 485 for etablering av småbåthamn, der valt tilbydar skal så for etablering, drift og vedlikehald av småbåthamna mm.**

Bjørnafjorden kommune er eigar av gnr. 52, bnr. 485, som inkluderer eit ca. 150 m langt kaiareal på austsida av Os Sjøfront.

Som grunneigar har ein rett til å utnytte arealet i sjø, og ved vedtak den 13.6.2024, sak 72/2024, vedtok Bjørnafjorden kommunestyret at det skal lysast ut kontrakt for etablering av småbåthamn med inn til 100 båtplassar, med ei avtale på 40 år og elles på dei premissa som er skissert i saksframlegget.

Premiss for konkurransen går fram av punkta nedanfor, og vedlagte utkast til leigekontrakt dat. 25.6.2026.

Konkurransen blir gjennomført med atterhald om politisk godkjenning av valt tilbydar og avtalevilkår.

### **2. Regelverk og konkurranseform**

Konkurransen gjeld leige av kommunens grunneigarrett til utnytting av areal i sjø. For denne typen avtalar gjeld prinsippsak om framgangsmåtar ved sal av eigedom vedtatt av Bjørnafjorden kommunestyre den 27.10.2020, sak 143/2020.

Denne konkurransen blir lyst ut etter alternativ B om sal etter forhandling, der kommunen kan forhandle direkte med ein eller fleire interessentar og inngå avtale med

den som har det beste tilbudet. På grunn av avtalen sin karakter er det ikke innhenta takst som referansegrunnlag på førehand.

Konkurransen blir gjennomført med mogleighet for forhandling, fordi det kan være aktuelt at tilbydarar har innspel om endring eller supplering av konkurransegrunnlaget og kontrakt. Forhandling sikrar då ei best mogleg kontrakt for begge partar og at interessentar kan gje tilbud på like vilkår.

## 3. Gjennomføringa av konkurransen

### 3.1. Tilbod og tilbodsfrist

Med grunnlag i konkurransevilkår, informasjon nedanfor og utkast til leigekontrakt, kan interessentar sende tilbud på leigeavtale til Bjørnafjorden kommune innan **1. oktober 2026**.

Tilbod må vedståast til minimum **28. februar 2027**

Tilbudet kan sendast til e-post ; [post@bjornafjorden.kommune.no](mailto:post@bjornafjorden.kommune.no) og merkast saksnummer 24/3560.

Dersom det er spørsmål eller innspel til konkurransegrunnlaget, så kan de ta kontakt med rådgjevar Elisabeth Totland på telefon 99 51 00 71 eller e-post [eliotot@bjornafjorden.kommune.no](mailto:eliotot@bjornafjorden.kommune.no)

Etter at tilbodsfristen er ute vil tilbydarane bli kontakta med nærmare informasjon om vidare saksgang

### 3.2. Konkurransvilkår

#### 3.2.1. Gjennomføringsevne – kompetanse og finansiering

Kommunen stiller som vilkår at tilbydar har tilstrekkeleg gjennomføringsevne og kompetanse til å drifte småbåthamn. I vurderinga vil det bli lagt vekt på erfaring med etablering og drift av småbåthamn og/eller annan relevant erfaring. I tilbudet må det også opplysast om plan og dokumentasjon for finansiering.

### 3.2.2. Pris

Kommunen vil tildele kontrakt til tilbyder med høgast pris, sjå pkt. 6.4.

### 3.2.3. Krav til innhald i tilbodet

- 1) Tilbod på årleg vederlag pr. lengdemeter båtbrygge for 100 båtplassar á 3 meter breidde.
- 2) Skisse til teknisk løysingsforslag/gjennomføring
- 3) Skisse/vurdering av løysing for tilgjenge for ålmenta
- 4) Finansieringsplan og dokumentasjon for finansiering
- 5) Erfaring med etablering og drift av småbåthamn og/eller annan relevant erfaring
- 6) Firmaattest og skatteattest

## 4. Framdriftsplan

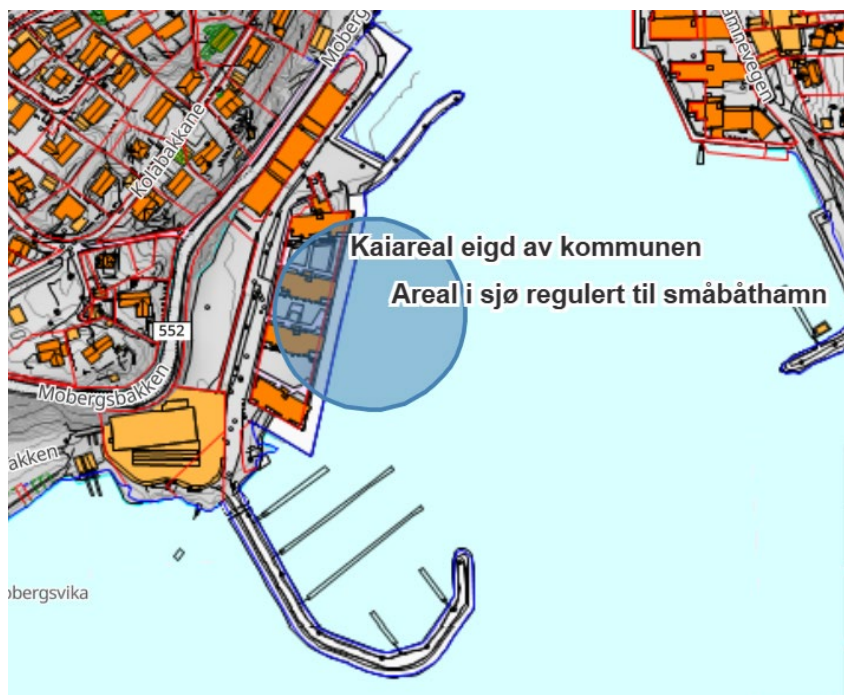
- Eventuelle spørsmål og innspel til konkurransegrunnlaget innan **4. september 2026**
- Tilbodsfrist **1. oktober 2026**
- Evaluering av tilbod og forhandlingar
- Framforhandla kontrakt med leigetakar
- Godkjenning av leigekontrakt av Bjørnafjorden formannskap innan februar 2027

## 5. Tilbod om leige av rett til å etablere småbåthamn

### 5.1. Avtalens gjenstand

Bjørnafjorden kommune ønsker tilbod på leige av rett til å etablere småbåthamn ved Os Sjøfront med inn til 100 båtplassar, knytt til kommunen sin eigedom med gnr. 52, bnr. 485.

Leigeperioden er 40 år, gjeldande frå framforhandla avtale er signert av begge partar.



## 5.2. Tilbod

Tilbod skal bli gitt som ein sum pr. lengdemeter båtbygge tilsvarande etablering av 100 båt plassar a ´ 3 meter breidde.

Tilbodet skal bli gitt som årleg vederlag i avtaleperioden.

Avtalt vederlag skal justerast dersom prosjektering og praktiske forhold som straum og kollektorsystem, og eventuelt også offentlegrettslege løyver, set begrensingar på talet lengdemeter båtbygge som lar seg etablere, jf. pkt. 7.

Årleg vederlag skal justerast etter SSBs konsumprisindeks, basert på siste tilgjengelege indeks ved forfall, jf. pkt. 7.2.

## 6. Praktiske forhold som grunnlag for tilbodet

### 6.1. Tilgjenge for ålmenta

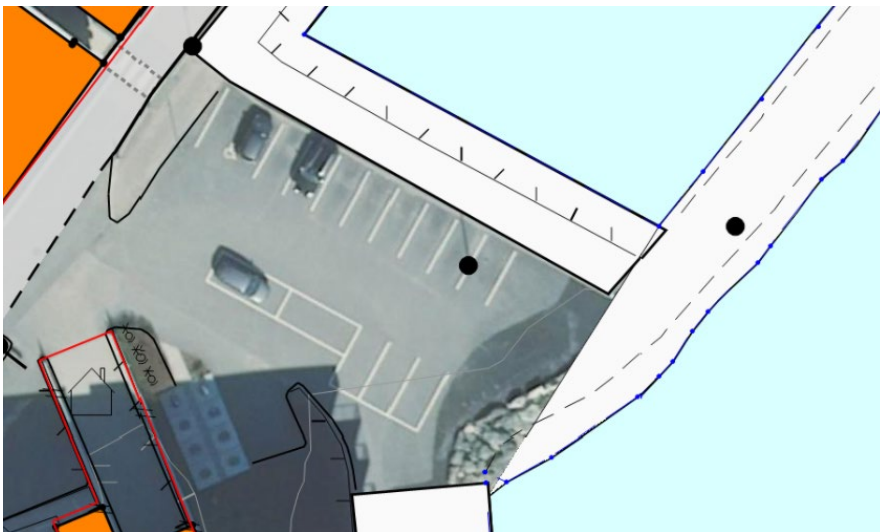
Anlegget kan ikkje låsast av, men skal være tilgjengeleg for ålmenta og tilbydar skal vise

løysing for dette, til dømes ved sikring av plass til benkar og tilrettelegging for bading.

## 6.2. Parkering

Bjørnafjorden kommune tilbyr leige av 3 parkeringsplassar på gnr. 52, bnr. 495, merka for tillate bruk av båteigarar som leiger plass i ny småbåthamn, sjå kartutsnitt nedanfor, og utkast til kontrakt pkt. 3.2.

Vidare tilbyr kommunen i same område nødvendig areal for sykkelparkering.



## 6.3. Leidningar i sjø

### 6.3.1. Informasjon

På sjøbotn langs kaia ligg der leidningar for varmpumpeanlegg, med 20 kollektorsløyfer á 250 meter, hengande ned frå bryggekannten og deretter spreidd ut over sjøbotnen. Kollektorsløyfene ligg stabilt på sjøbotnen dekkja med sjøvekster, og kan derfor være vanskeleg å sjå. Sjå e-post frå Eviny Termo med informasjon som **vedlegg 1**.

### 6.3.2. Vilkår

Plassering av leidningane for varmpumpeanlegg må kartleggast som grunnlag for detaljprosjektering, då det ikkje er tillate med ankring og liknande over areal med leidningar for varmpumpeanlegg.

Prosjektert løysing må sendast på høyring og avklarast med Eviny Termo AS, som eig og driftar anlegget.

Forankring av flytebrygge må gjerast skånsamt, slik at forankring ikkje blir plassert på eller tett inn til kollektorsløyfene.

## 6.4. Straum, vatn, renovasjon

Valt tilbydar må sjølv utarbeide løysing for straum og vatn. Kart som viser offentleg vatn og avlaup i området er vist på kart som vedlegg 1 til utkast til avtale.

Valt tilbydar må også utarbeide løysing for plassering av container/behaldarar for avfall frå småbåtane, og inngå avtale med BIR om henting av avfallet.

Løysing for avfall må ha ei god teknisk og estetisk utforming, være låst av og berre være tilgjengeleg for leigetakarar i småbåthamna.

Bjørnafjorden kommune vil etter nærmare avtale kunne tilby areal på land til plassering av behaldarar for renovasjon, på nærmare vilkår i høve utforming/materialbruk og funksjonalitet.

## 6.5. Særskilte omsyn i høve detaljprosjektering

Belysning skal godkjennast av kommunen på privatrettsleg grunnlag som part i denne avtalen, slik at interessene til bebuarane i Os Sjøfront og ålmenta blir ivarettatt

Brygga framfor Os Sjøfront er støypst saman med kai, og løysing for feste av småbåtanlegget til kaia må prosjekterast slik at ein i størst mogleg grad unngår unødvendig lyd/støy, jf. nabolova § 2.

## 6.6. Andre forhold – Oselvvasdraget

Anleggsperioden må ta omsyn til forvaltningsplan for Oselvvasdraget.

Det er ikkje moglegheit for vinterlagring i området.

## 7. Planstatus

Arealet er regulert til småbåthamn i reguleringsplan for Mobergsneset vedtatt 16.12.2008 med inn til 200 plassar (planid 4624\_20061500).

Dagens småbåthamn drifta av Os Marina har ca. 100 plassar og der er såleis eit plangrunnlag for ytterlegare 100 plassar.

Arealformålet er vidareført i Områdeplan for Osøyro, vedtatt av Kommunestyret den 21.11.2024, sak 132/2024, men med ei innskrenking av arealformålet mot nord.

Ut over justert grense for arealformål endrar ikkje områdeplan for Osøyro gjeldande reguleringsplan, noko som inneber at føresegnene i reguleringsplanen framleis er gjeldande

Ved vedtak den 25.11.2025 er det vedtatt endring etter forenkla prosess, ved at det i føresegnene er lagt inn krav til parkering med minimum 0,1 parkeringsplass for bil og 0,1 parkeringsplassar for sykkel pr. båtplass.

Plankart, føresegner og endring etter forenkla prosess føl som vedlegg 2, 3 og 4.

## 8. Øvrige kontraktvilkår

Sjå vedlagte utkast til leigekontrakt datert 25.6.2026

## 9. Vedlegg

1. E-post frå Eviny Termo
2. Plankart områdeplan Osøyro
3. Planføresegner reguleringsplan Mobergsneset
4. Vedtak om mindre endring 25.11.2025