



# UTBYGGINGSAVTALE

# LANDBODEN

FELLES UTEOPPHALDSAREAL

**Private part:**  
**Landboden Bolig AS**

## 1 PARTAR

Landboden Bolig AS, org nr. 923 303 812, heretter kalla LB

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 om utbyggingsavtaler godkjent av kommunestyret den 12.5.2022, sak 59/2022.

## 3 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen er knytt til oppføring av nybygg bustad for delområde BB02 innafor reguleringsplan for Landboden, gnr. 55, bnr. 1 mfl., Planid 20120100, vedtatt av Os kommunestyre den 16.6.2015.

## 4 UTBYGGINGSAVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

### 4.1. Planføresegner og kommunal norm om krav til felles uteopphaldsareal

I føresegnene til reguleringsplan for Landboden er det i pkt. 1.3.5. fastsett at «Før det kan bli gjeve igangsettingsløyve skal det dokumenterast at ein oppfyller krav om tilstrekkeleg uteopphaldsareal i høve norm for felles leike- og uteopphaldsareal 1/6-2014.

Nemnte norm for Os kommune, som no er vidareført gjennom KDPA Bjørnafjorden Vest, fastset at det i sentrumsområde Osøyro skal settast av minimum 25 m<sup>2</sup> felles leike- og uteopphaldsareal pr. bueining, der minimum 15 m<sup>2</sup> skal være på bakkeplan.

Vidare fastset norma følgande moglegheit for unntak frå arealkravet.

*I særlege tilfeller, der bustadprosjektet ikkje disponerer tilstrekkeleg areal til å oppfylle krav til leik-/uteopphaldsareal på bakkeplan, kan det gis unntak frå arealkravet. I slike tilfeller kan heile, eller delar av arealet, leggjast til for eksempel offentlege parkar, plassar, torg og sjø/elveområde. For den delen av arealet som det blir gjort unntak frå, kan det krevjast ei økonomisk frikjøpsordning som går til opparbeiding/drift av offentlig uteareal. Satsen kr 4000,-/m<sup>2</sup> vil bli justert i tråd med SSB indeks for byggekostnader for bustader frå 1. jan 2015. Det vil bli regulert gjennom avtale med kommunen kva offentlig areal midlane frå dei enkelte bustadprosjekta skal nyttast til.*

## 4.2. Unntak frå arealkravet ved inngåing av utbyggingsavtale

Plan- og bygningslova gir ikkje heimel for frikjøpsordning for manglande uteoppfallsareal slik som for manglande parkeringsplassar regulert i plan- og bygningslova § 28-7, tredje ledd. Det juridiske grunnlaget for unntak ved å betale kommunen ein sats pr. m<sup>2</sup> manglande felles leike- og uteoppfallsareal, er utbyggingsavtale i samsvar med reglane i plan- og bygningslova Kap. 17, som igjen vil være eit grunnlag for dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

## 4.3. Vedtak om dispensasjon på vilkår

Etter norma skal Landboden med 33 leilegheiter opparbeide 825 m<sup>2</sup> felles leike- og uteoppfallsareal på eigen eigedom, og byggesak har vurdert at prosjektet manglar 396 m<sup>2</sup> av dette arealet, det vil seie felles uteoppfallsareal for 16 leilegheiter.

Etter søknad har Byggesaksavdelinga den 20.9.2023, sak 20/17941, fatta vedtak om dispensasjon frå kravet til felles uteoppfallsareal, på vilkår av at det blir inngått utbyggingsavtale og at avtalebeløpet blir betalt før det kan bli gitt ytterlegare bruksløyve/ferdigattest.

# 5. ATTERHALD OM MEDHALD I KLAGE

LB sin søknad om dispensasjon gjeld fullt fritak frå arealkravet, og LB har ved brev den 29.9.2023 klagt på vilkåret i dispensasjonsvedtaket. Klagen blei handsama av Plan- bygg og miljøutvalet den 29.11.2023, sak 157/2023, der påklaga vedtak blei opprettheldt. Klagen er sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Denne utbyggingsavtalen blir derfor inngått med atterhald, ved at avtalen skal falle heilt eller delvis vekk dersom LB får heilt eller delvis medhald i klagen.

I så fall skal det som eventuelt er innbetalt av anleggsbidrag etter pkt. 6.1. betalast tilbake så snart som praktisk mogleg. Tilbakebetaling skjer utan indeksregulering eller påslag for renter.

# 6. UTBYGGJAR SINE PLIKTER

## 6.1. Anleggsbidrag

LB skal betale eit anleggsbidrag til BJFK på kr. 2 179 980,-.

Beløpet er fastsett med grunnlag i sats pr. m<sup>2</sup> på kr. 4000,- i norm for leike- og uteoppfallsareal, indeksregulert etter SSBs indeks for byggekostnader frå 1. januar 2015 til og med august 2023 til kr. 5 505,- , multiplisert med 396 m<sup>2</sup>

## 6.2. Forfallstidspunkt

Anleggsbidraget må være betalt før det kan bli gitt bruksløyve for nye bueningar.

Dette inneber at LB i tilstrekkeleg god tid før planlagt søknad om bruksløyve må orientere BJFK v/kommunalavdeling for Samfunnsutvikling og saksansvarleg for sak 21/7067 om slik søknad.

Ved trinnvis søknad om bruksløyve kan anleggsbidraget forfalle pr. leilegheit som det blir søkt om løyve for, men minimum tilsvarande 5 leilegheiter pr. forfall og med indeksregulering etter SSBs byggekostnadsindeks for bustader på forfallstidspunktet.

Heile anleggsbidraget skal være betalt før det blir gitt ferdigattest.

Dersom LB stiller sikkerheit i form av en «on-demand» bankgaranti, kan forfallstidspunktet utsettast til etter at bruksløyve er gitt og nye leilegheiter er tatt i bruk. Utsettinga skal være kortvarig og konkret forfallsdato blir fastsett av kommunen i kvart tilfelle.

## **7. BJØRNAFJORDEN KOMMUNE SINE PLIKTER**

### **7.1. Byggherre for opparbeiding av UTE2**

BJFK skal bruke innbetalt anleggsbidrag til å opparbeide leike- og uteopphaldsareal på areal benemnt som UTE2 i forslag til områderegulering Osøyro, som BJFK festar av Opplysningsvesenets fond.

Budsjett for opparbeidinga er anleggsbidraget i pkt. 6.1., og skal dekke kommunen sine samla kostnader inkludert prosjektering, offentleg anskaffing, søknader mm, eksklusivt mva.

Dersom LB får delvis medhald i klagen, blir budsjettet redusert tilsvarande. Dersom budsjettet etter eventuelt delvis medhald i klage blir for lite til eit formålstenleg prosjekt i høve storleik og kvalitet, skal anleggsbidraget brukast til framtidig opparbeiding av tilsvarande areal i sentrale delar av Os sentrum.

### **7.2. Framdrift**

Arealet skal opparbeidast så snart som praktisk mogleg etter at heile anleggsbidraget i pkt. 6.1. er betalt, og områdeplanen er vedtatt av Bjørnafjorden kommunestyre.

## **8. MISLEGHALD 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 7.3. skal det betalast rente iht. lov av 17. desember 1976 nr. 100.

## 9. TVIST

Twistar mellom partane som gjeld denne avtale skal søkast løyst minneleg. Ved usemje skal partane forhandle i minimum 14 dagar. Twisten 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.

## 10. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDE

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

## 11. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale med vedlegg er signert elektronisk av utbygger og blir også arkivert elektronisk i Bjørnafjorden kommune sitt saksarkiv.

## 12. VEDLEGG

1. Firmaattest

## 13. SIGNATURAR

Avtalen er signert elektronisk av Landboden Bolig AS, ved styreleiar Otto Lekven og styremedlem Dag Dalland.

BJFK si forplikting til avtalen skjer ved kommunestyret sitt vedtak om å godkjenne avtalen.

Vedtatt av kommunestyret:

-----  
vedtaksnummer/ dato