



UTBYGGINGSAVTALE OM ANLEGGSBIDRAG FOR MANGLANDE UTEOPPHALDSAREAL MIDTPUNKT

Privat part:

Lundehjørnet Forretningsbygg AS

1 PARTAR

Lundehjørnet Forretningsbygg AS, organisasjonsnummer 925 731 714, heretter kalla LF

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 kommunestyret sitt prinsippvedtak for utbyggingsavtaler i sak 59/2022 vedtatt i møte den 12.5.2022.

3 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen er knytt til utbygging innanfor reguleringsplan for Midtpunkt, planid 19740233, gnr. 52, bnr. 21,179, gnr. 52, bnr. 100 og gnr. 55 bnr. 132.

4 UTBYGGINGSAVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

4.1. Planføresegner om krav til felles uteopphaldsareal

I føresegnene for reguleringsplan for Midtpunkt er det etter vedtak om endring den 28.6.2021, sak 21/3516 fastsett følgande om krav til uteopphaldsareal.

Det skal setjast av minimum 25 m² uteopphaldsareal pr bustadeining. Private balkongar og felles takterrassar kan medreknast i uteopphaldsarealet. Minimum 10 m² pr. bustadeining skal løysast som felles uteareal på bakkeplan. Krav til slikt uteopphaldsareal vert rekna som oppfylt ved inngått utbyggingsavtale med Bjørnafjorden kommune.

Krav til uteopphaldsareal var tidlegare minimum 15 m² pr. bueining på bakkeplan, men er justert ned fordi prosjektet har tilsvarende meir uteopphaldsareal på takterrasse og altanar/balkongar.

Planføresegnene føl denne avtalen som **vedlegg 1**.

4.2. Norm for felles leike- og uteopphaldsareal

Byggeprosjektet på Midtpunkt omfattar 32 nye leilegheiter, og har totalt 710 m² uteopphaldsareal på felles takterrasse og balkongar, som svarar til 22 m² pr. bustadeining. Eigedommen har imidlertid ikkje areal på bakkeplan til å oppfylle kravet om minimum 10 m² uteopphaldsareal på bakkeplan pr. bustadeining.

I norm for felles leike- og uteopphaldsareal som vedlegg til føresegnene for KDP Bjørnafjorden Vest, vedtatt av kommunestyret den 11.5.2023, sak 65/2923, er det fastsett det innanfor sentrumsområdet på Osøyro kan gjerast unntak frå kravet til felles leike- og uteopphaldsareal, for bustadprosjekt som ikkje disponerer tilstrekkeleg areal til å oppfylle krava.

I slike tilfelle kan heile eller deler av arealet leggest på offentlege parkar, plassar, torg og sjø/elveområde.

For den delen av arealet som det blir gjort unntak for, kan det krevjast økonomisk frikjøpsordning som går til opparbeiding/drift av offentleg uteareal. Satsen er kr. 4000,-/m² vil bli justert i tråd med SSB indeks for byggekostnader for bustader frå 1. januar 2015. Det vil bli regulert gjennom avtale med kommunen kva offentleg areal midlane frå dei enkelte bustadprosjekta skal nyttast til.

4.3. 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 og Bjørnafjorden kommunen sine plikter i høve bruk at dei innbetalte midlane.

5 UTBYGGJAR SINE PLIKTER

5.1 Anleggsbidrag

LF skal betale eit anleggsbidrag til BJFK på kr. 1 568 000,-.

Anleggsbidraget svarar til kr. 4 900,- pr. m² uteopphaldsareal, som er indeksregulering av kr. 4 000 frå 1. januar 2015 til mai 2021 etter SSB sin byggekostnadsindeks for bustader. Dette er multiplisert med 320 m² som er minimumskravet på 10 m² uteopphaldsareal på bakkeplan for 32 bustadeiningar.

5.2 Indeksregulering

Anleggsbidraget i pkt.. 5.1. skal ytterlegare indeksregulerast frå mai 2021 til forfallstidspunktet i samsvar med SSB sin byggekostnadsindeks for bustader.

5.3 Forfallstidspunkt

Anleggsbidraget i pkt. 5.1., indeksregulert til forfallstidspunktet, skal være betalt før det blir gitt igangsettingsløyve for nybygg bustader. Dersom søknad om igangsettingsløyve skjer i fleire trinn, forfell anleggsbidraget 1 veke etter første igangsettingsløyve (grunnarbeid, grunn- og betongarbeid).

Dette inneber at tiltakshavar i tilstrekkeleg god tid før planlagt søknad om første IG må orientere Bjørnafjorden kommune v/Kommunalavdeling Samfunnsutvikling og saksansvarleg for sak 21/5408 om slik søknad.

BFJK sender deretter faktura med umiddelbart forfall.

6. BJØRNAFJORDEN KOMMUNE SINE PLIKTER

LF og BJFK er samde om at anleggsbidraget ikkje skal øyremerkast ein konkret prosjekt, men at det settast av til opparbeiding av ny grå/grøn offentleg 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 enno ikkje er fastsett i planarbeid med Osøyro områdeplan. Dette skal avklarast nærmare i gatebruksplan.

I tillegg vil rekkefølge og tidspunkt for opparbeiding av aktuelle tiltak avhenge av finansiering frå andre utbyggingsavtaler med grunnlag i rekkefølgekrav, og i kva grad kommunen sjølv har sett av midlar til finansiering av nye tiltak.

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 7.3. 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. Twisten kan ikkje bringast inn for domstolane før forhandlingane er avslutta.

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

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 og blir også arkivert elektronisk i Bjørnafjorden kommune sitt saksarkiv.

11. VEDLEGG

1. Reguleringsføresegner etter vedtak om endring den 28.6.2021
2. Norm for leike- og uteopphaldsareal dat. 1.6.2014
3. Utskrift frå grunnboka
4. Firmaattest

12. SIGNATURAR

Dato:

Lundehjørnet Forretningsbygg AS
v/ dagleg leiar Thomas Szwarc Sandland

For Bjørnafjorden kommune

Vedtatt av kommunestyret, jf. vedlegg 8:

vedtaksnummer/ dato

Utskrift frå grunnboka som viser heimelstilhøvet til eigedomane, eller anna dokument som stadfestar partane sine rettar i eigedomane, følgjer denne avtalen som **vedlegg 3**.

Firmaattestar som viser dagleg leiar, signatur og prokura følgjer denne avtalen som **vedlegg 4**.