



**UTBYGGINGSAVTALE FOR FORTAU (o_FO1-4)
INDUSTRIOMRÅDE SERKLAU I MOSTERHAMN, GNR 20 BNR 12,
79 M.FL. (PlanID 202108)**

UTBYGGAR: BØMLO KOMMUNE AS

1. PARTAR

Utbyggingsavtalen er gjort mellom:

- Bømlo kommune (organisasjonsnummer 834 210 622) (BK)
- Moster Eiendom AS (organisasjonsnummer 933 626 199) (ME)

2. HEIMELSGRUNNLAG

Utbyggingsavtalen er gjort med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 og Bømlo kommunestyre sitt vedtak i Sak 29/2026 «Prinsippvedtak utbyggingsavtalar» i samsvar med pbl § 17-2.

3. ATTERHALD

Denne utbyggingsavtalen må bli godkjent av Bømlo kommunestyre. Ingen av rettane eller pliktene etter denne avtalen kan bli gjort gjeldande før slik godkjenning ligg føre.

4. BAKGRUNN FOR AVTALEN OG FØRESETNADER

Detaljregulering for industriområde Serklau i Mosterhamn blei vedteken av Bømlo kommunestyre den 8. desember 2025. Føremålet med planarbeidet har vært å regulere industriområdet på Serklau i Mosterhamn, med tilhøyrande tilkomstveg, og å vidareutvikle det etablerte næringsområdet for maritim industri.

Det er fastsett eit rekkefølgekrav for regulert fortau i reguleringsføresegnene punkt 6.1.4:

«Før det vert gjeve ferdigattest for tiltak innanfor NÆ1-6 skal det liggja føre ferdigattest for regulert fortau (o_FO1-4) som vist i plankartet. Alternativt kan det vera inngått utbyggingsavtale med kommunen i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 17 som sikrar medverking frå tiltakshavar til opparbeiding av regulert fortau (o_FO1-4).»

I tillegg kjem rekkefølgekravet i reguleringsføresegnene punkt 6.2.4:

«Utbetring av siktzone i avkøyrsla mot Dahlaneset (o_KV5) må utbetrast før det vert gjeve ferdigattest for nye tiltak i NÆ2.»

Føremålet med utbyggingsavtalen er å legge forholda til rette for at ME kan få naudsynt byggjeløyve for sitt tiltak på eigedommen gnr 20 bnr 80 og den del av gnr 20 bnr 79 som ME skal kjøpe av kommunen. Tiltaket som ME har søkt om, gjeld bygging av ny industrihall 20X50 meter. Under føresetnad av at partane fullt ut oppfyller sine plikter etter denne avtalen, vil partane gjennom utbyggingsavtalen sikra realisering av rekkefølgekravet som fortauet er knytt til, slik at rekkefølgekravet kan bli vurdert som oppfylt. Dette opnar for høve for byggjeløyve før det ligg føre ferdigattest for fortauet. Dette omfattar rammeløyve, igangsetjingsløyve og ferdigattest.

For det tilfellet rekkefølgekravet ikkje blir vurdert som oppfylt på det tidspunkt ME skal få sakshandsama sin søknad og ME av den grunn må søke om dispensasjon, legg denne utbyggingsavtalen til rette for at slik dispensasjon kan bli vurdert gjeve.

5. REKKEFØLGJEKRAVET OMFATTA AV AVTALEN

Avtalen omfattar opparbeiding av fortau (o_FO1-4) omtalt i reguleringsføresegnene punkt 3.5.5.1. o_FO regulerer offentleg fortau og omfattar fortau med skulder og tilhøyrande anlegg. Regulert breidde er 2,75 meter, med minimum asfaltert breidde på 2,5 meter. Minder justeringar/ endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og forsvarleg med omsyn til tryggleik. Det blir vist til plankartet. Vidare omfattar avtalen også utbetring av siktzone i avkøyrsla mot Dahlaneset (o_KV5).

Tiltak utover dette er ikkje omfatta av utbyggingsavtalen.

6. PARTANE SINE PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 ANLEGGSBIDRAG

Ingen del av rekkefølgekravet er realisert per dato for undertekning av denne utbyggingsavtalen. Kostnaden med rekkefølgekravet som denne utbyggingsavtalen gjeld, er estimert til NOK 10.500.000,- eks. mva. Estimert bygges på Multiconsult AS sine utrekninger.

BK erkjenner at delar av rekkefølgekrava er knytt til forhold som burde ha vært gjennomført på eit tidlegare tidspunkt. Kommunen finn det difor ikkje rett å krevje at grunneigarane innanfor det regulerte område skal dekke alle kostnadane med rekkefølgekrava. Det vil såleis vere rimeleg at kommunen dekker ein større del av dei totale kostnadane.

Det er lagt til grunn at dei private grunneigarane i området for den aktuelle reguleringsplanen skal finansiera rekkefølgekravet med til saman NOK 4 664 981. Dette bygger på det samla utbyggingspotensiale innanfor reguleringsplanen på 97 390 m², og omfattar både den del av regulert areal som er utbygd samt den del som enno ikkje er utbygd. Dette utgjer NOK 47,90 per m².

BK gjev økonomisk garanti for realisering av rekkefølgekravet i sin heilskap under føresetnad av at ME oppfyller sine plikter etter denne avtalen. Det vil vere BK sitt ansvar å hente inn resten av den del av finansieringa av rekkefølgekravet som dei andre private grunneigarane i området for den aktuelle reguleringsplanen skal stå for.

Utgangspunktet for utrekning av anleggsbidraget er estimert kostnad med realisering av rekkefølgekravet i sin heilskap – 0_FO1-4.

ME sitt samla anleggsbidrag er fastsett med utgangspunkt i den del av rekkefølgekravet som det er lagt til grunn at dei private grunneigarane i området skal finansiera, og opp mot det samla potensielle utbyggingsarealet for gnr 20 bnr 80, samt dei 12000m² av gnr 20 bnr 79 som ME skal kjøpa av BK. ME sitt samla potensielle utbyggingsarealet på 35 489 m² blir multiplisert med anleggsbidrag per m² som er NOK 47,90. ME sitt samla anleggsbidrag vil etter dette bli NOK 1.699.923,10. Anleggsbidraget omfattar også utfyllt areal i sjø i nordre del av gnr 20 bnr 80. Anleggsbidraget blir i sin heilskap ytt som eit kontantbidrag.

Anleggsbidraget blir justert på tidspunktet for oppgjør etter Statistisk sentralbyrå sin byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller eventuell seinare indeks som avløyser denne, med utgangspunkt i indeksen for 2. kvartal 2026.

Partane er samde om at anleggsbidraget som skildra ovanfor, inneber at ME sitt bidrag står i eit rimeleg forhold til utbygginga sin art og omfang og den belastninga den aktuelle utbygginga på gnr 20 bnr 80 og den del av bnr 79 som ME skal kjøpe av kommunen, påfører den aktuelle infrastruktur. Det blir vist til plan- og bygningsloven § 17-4.

6.2 REALYTING – REALISERING AV REKKEFØLGJEKRAVET

BK sitt bidrag i utbyggingsavtalen vil vere å realisera rekkefølgjekrava i sin heilskap i tråd med punkt 4 i denne avtalen. Dette omfattar også naudsynt grunnnerverv og prosjektering.

Det er BK sitt ansvar at alle naudsynte løyver relatert til realiseringa ligg føre.

6.3 ENDRA FØRESETNADER

Dersom eigedomane blir omregulert eller blir endra på ein måte som vesentleg avviker frå reguleringsplanen, eller det skjer andre vesentlege endringar av føresetnadene for denne avtalen, så får kvar av partane rett til å krevje reforhandling av avtalen. Endringar i avtalen skal bli handsama i samsvar med plan- og bygningsloven § 17-6.

6.4 GRUNNERVERV

BK har ansvar for naudsynt grunnnerverv for å realisera rekkefølgjekravet. Dette omfattar både å sikre erverv av grunn, samt dekke kostnadene med dette. Dette omfattar også kostnader med eventuell ekspropriasjon samt tinglysing.

6.5 ØKONOMISK TRYGGLEIK FOR ANLEGGSBIDRAGET

Anleggsbidraget, inkludert forventta indeksregulering, skal sikrast før utbyggingsavtalen blir sendt til kommunestyret for behandling. Sikring skjer

gjennom sjølvskyldnargaranti frå bank. Garantien skal følgje vedlagt denne avtalen ved underteikning.

Når ME har betalt sitt anleggsbidrag og dette er komen inn på BK sin bankkonto, blir tryggleiken redusert tilsvarende den innbetalte summen.

Garantien skal ha same lengd som oppfylingsfristen i utbyggingsavtalen. Som alternativ til tryggleik som nemnd, kan ME betale inn heile anleggsbidraget når utbyggingsavtalen er ferdig framforhandla. Dersom utbyggingsavtalen ikkje skulle bli godkjent av Bømlo kommunestyre, vil innbetalt anleggsbidrag bli tilbakebetalt.

6.6 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV REKKEFØLGJEKRAVET

BK avgjer sjølv tidspunkt for realisering av rekkefølgjekravet. Dette heng mellom anna saman med praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realisering krev mellom anna kommunale budsjettvedtak.

Partane i denne utbyggingsavtalen er samstundes einige med at ferdigattest for rekkefølgjekravet skal ligge føre seinast 31.12.2040.

6.7 INNKREVING AV ANLEGGSBIDRAGET

ME sitt anleggsbidrag forfell til betaling 40 dagar etter at løyve til tiltak på ME sin eigedom ligg føre. Dette omfattar også den del av gnr 20 bnr 79 som ME skal kjøpe av BK. ME skal informera BK når slikt løyve ligg føre. BK vil då sende ut faktura som inkluderer eventuell indeksregulering. Faktura vil normalt ha 30 dagars forfallsfrist.

6.8 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Ingen av partane kan transportera utbyggingsavtalen med mindre den andre parten på førehand har gjeve sitt skriftlege samtykke. Ein part kan ikkje nekte å gje samtykke utan sakleg grunn.

7. MISLEGHALD

7.1 INNLEIING

Føresegnene om misleghald er knytt til og samstundes avgrensa til ansvarsfordelinga mellom BK og ME.

7.2 REKLAMASJON

Kvar av partane må reklamere skriftleg andsynes den andre parten og innan rimeleg tid etter at vedkommande part har oppdaga eller burde ha oppdaga misleghaldet.

7.3 ERSTATNING

Ved den eine parten sitt misleghald av sine plikter etter utbyggingsavtalen kan den andre parten fremje krav om erstatning for direkte økonomisk tap som denne har blitt påført som følge av misleghaldet.

Partane kan ikkje fremje krav om erstatning for indirekte tap.

Partane har plikt til å avgrense eit eventuelt økonomisk tap. Ut over dette gjeld dei alminnelege erstatningsrettslege reglane.

7.4 FORSINKA BETALING AV ANLEGGSBIDRAG

Ved for sein innbetaling av anleggsbidrag i samsvar med denne utbyggingsavtalen, skal det betalast rente i samsvar med love om renter ved forseinka betaling av 17. desember 1976.

8. TVIST

Rettstvistar knytt til denne utbyggingsavtalen skal løysast etter norsk rett for dei ordinære domstolane med Haugaland og Sunnhordland tingrett som rett verneeting.

9. NÅR AVTALEN TEK TIL Å GJELDA

Sak om godkjenning av utbyggingsavtalen vil bli lagt fram for Bømlo kommunestyre etter at den framforhandla avtalen har vært lagt ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader, jmfør pbl § 17-6 første ledd, bokstav b. Avtalen kan underteiknast av partane så snart denne er godkjent av kommunestyret. Utbyggingsavtalen trer i kraft så snart begge partar har underteikna.

Utbyggingsavtalen er ikkje rettsleg bindande for BK før den er godkjent av Bømlo kommunestyre og underteikna av begge partar. Utbyggingsavtale godkjent av Bømlo kommunestyret vil i underteikna stand bli kunngjort, jmfør pbl § 17-6 første ledd, bokstav c."

10. VEDLEGG TIL UTBYGGINGSAVTALEN

- Garanti i samsvar med punkt 6.5 i utbyggingsavtalen
- Notat frå Multiconsult AS med kostnadsestimat for bygging av fortau

11. PARTANE SINE UNDERSKRIFTER

Sted/ Dato: _____ / _____ Sted/ Dato: _____ / _____

For Bømlo kommune

For Moster Eigedom AS