

Samarbeidsavtale mellom

Øyer kommune, Kongsvegen 325, 2636 ØYER, org.nr. 961 381 185

og

BEIAS Gruppen AS, Postboks 4234, 2307 HAMAR, org.nr. 984 246 455

Formål med denne avtalen

Samarbeidsavtalen er det styrende dokument mellom Øyer kommune og BEIAS i forbindelse med utbyggingen av Trodal boligområde. Underliggende avtaler skal hensynta de føringer som her er lagt i samarbeidsavtalen.

Partenes grunnlag for samarbeidet

Øyer Kommune har ervervet Trodal boligområde (tidl omtalt som Jevnegruva), ca. 150 da, med det formål å legge til rette for økt tilflytting til Øyer kommune. Det planlegges ca 200 boenheter i området. Det tas sikte på å gjennomføre utbyggingen innen 2022 (pga mulighetene for OL), og 2024 dersom det ikke blir OL i Oslo/Øyer.

Øyer kommune skal være den beste kommunen å leve i og det er derfor viktig med klare målsettinger i tråd med kommunens visjon. Kommunestyret setter styringsmål for utbyggingen. En tydelig utbyggingsprofil fremgår av denne avtale.

Øyer kommune valgte å samarbeide med BEIAS etter en utlysning etter samarbeidspartner. BEIAS skal være en aktiv samarbeidspartner for å utvikle boområdet til beste for begge parter. BEIAS har gjennom denne avtalen rett til å erverve min 75% av arealene avsatt til boligformål innenfor området. Partene er enige om at valg av andre aktører ikke skal stå i direkte konkurranse med BEIAS. Partene skal derfor være enige om valg av andre aktører og hvilke delområder disse skal kunne tiltre.

Partenes intensjoner

Det er enighet mellom partene å forestå en felles utbygging av Trodal boligområde basert på gjensidig tillit og godt samarbeid. Det er enighet om partenes roller i utbyggingsprosjektet hvor Øyer kommune er grunneier, reguleringsmyndighet og utbygger av infrastruktur og Beias prosjekterer og selger

boenheter hovedsakelig basert på konseptene til Nordbolig. BEIAS skal bistå kommune med sin kompetanse gjennom utarbeidelse av reguleringsplanen.

Partenes overenskomst om formalisert samarbeid

Partene har vurdert flere ulike modeller for et formalisert samarbeid. Det er vurdert å etablere et felles AS og det er vurdert en løsning med opsjonsavtale. Det er enighet om at det etableres en struktur med herværende Samarbeidsavtale og underliggende opsjonsavtale med detaljer for oppgjør og utbygging av infrastruktur.

Partene er enige om en salgssum for råtomt på kr 25 mill. Øyer kommune forstår, i samarbeid med BEIAS, detaljregulering og bekostning av dette. Eventuelle senere omreguleringer er utbyggers ansvar. Partene er videre enig om at ØK står for utbygging av infrastruktur og at BEIAS (eller de som skal forstå boligutbyggingen av det enkelte delområde) betaler markedspris for de byggeklare delområdene m1, m2 etc ved tiltredelse av de enkelte delområdene. Dersom BEIAS overlater et delområdet til annen utbygger, så skal Øyer kommune godkjenne denne for å sikre betaling for dette delområdet.

Det er enighet at prising av tomter baseres på en oppsplitting av delområdene basert på detaljer i reguleringsplanen. Oppgjørsform for tomter basert på kommunens prising av tomt og infrastruktur med forfall ved rammetiltatelse. Utbyggingstyret skal fastsette priser på de enkelte delområdene basert på ØK kalkyle. I denne prisingen skal beliggenhet, kjøpergruppe etc hensyntas.

Det er partenes intensjon å inngå Opsjonsavtale når reguleringsplanen er klar og prising av de enkelte delområder. Opsjonsavtalen skal ses på som en regulering av det økonomiske oppgjøret mellom partene og det betales en opsjonspremie som står i forhold til områdets attraktivitet. BEIAS skal betale en opsjonspremie pålydende 300.000,- pr trinn som går i fradrag ifra kjøpesummen ved overdragelse av 1. delområde innenfor ett trinn. Opsjonspremie for trinn 1 betales med signatur på denne avtalen. Ved oppstart på trinn 1 betales opsjonspremie for trinn 2. Ved oppstart trinn 2 betales opsjonspremie for trinn 3.

Partene er enige om at det etableres et utbyggingstyre som skal ha det overordnede og koordinerende ansvar for Trodal boligområde. Styret består av 2 representanter fra hver av partene og en ekstern og nøytral leder. Partene velger selv sine representanter og i fellesskap leder. Utbyggingstyret skal sørge for fremdrift ihht denne samarbeidsavtale og basere sitt arbeid på konsensus. Dersom partene ikke blir enige på vesentlige punkter vil det ikke lenger være grunnlag for samarbeid. Da kan en av partene si opp avtalen.

Utbyggingsprofil for Trodal boligområde

Det er enighet om følgende hovedprinsipper for utbyggingen jfr planbeskrivelse av 18. januar 2013 og formingsveileder (se vedlegg):

- Ivareta en god variasjon i boligtyper og boligstørrelser i de ulike prissegmenter. Trodal boligområde skal innenfor de enkelte delområder ha maksimalt 35 % eneboliger/enebolig i kjede.
- Det skal legges vekt på gode og varige byggtekniske løsninger med lave vedlikeholdskostnader. Det legges til rette for et ordinært marked med typehus bebyggelse.

- Etablering av konsentrert bebyggelse i form av lavblokk og terrassebebyggelse i området mot øst (delområde 1 i planbeskrivelse)
- Det søkes å utvikle fremtidsrettede og arealeffektive rekkehus/leilighetsbygg i 2 – 3 etasjer
- Oppføring av min 10 stk "førstehjemsboliger for ungdom" (Husbank) i hvert utbyggingsområde
- Utbyggingen skal ha miljø og ressursprofil som omfatter utstrakt bruk av tre, lav energibelastning, gode renovasjonsordninger, grøntområder/møteplasser/ fellesområder
- Boligene skal ha skjermet uteoppholdsareal på terreng, balkong eller terrasse
- Lekearealer for de minste skal opparbeides i tilknytning til og med nærhet til boligene
- Fellesområder og møteplasser for beboere skal opparbeides som en del av utbyggingen
- **Boligene selges til markedspris**
- **Tomtekostnader for boenhetene kan skjevdeles slik at boliger rettet mot ungdom får en lavere tomteprisbelastning enn eneboliger**

Det er enighet om at utbyggingen må følge markedsutviklingen. Partenes intensjon er å treffe viktige målgrupper for Øyer kommune og disse er blant annet:

- Unge nyetablerere og unge aktive mennesker
- Førstehjemsbolig mellom 25 og 45 år
- 1 persons husholdninger i alle aldre
- Beboere som ikke ønsker hage men parkering med direkte adkomst til bolig/leilighet (trapp/heis) m terrasse/balkong
- Beboere som ønsker kjedet boform (rekkehus/enebolig i kjede) med egen hage og plass rundt huset.

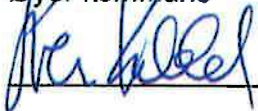
Trodal boligområde med sine ca 150 da deles inn i 3 utbyggingsfelt og partene skal være enige om oppstart av hvert felt. Det er enighet om at utbyggingstakten må styres av følgende faktorer:

- Det skal legges til rette for at utbygging skjer trinnvis i takt med markedsituasjonen i Lillehammerregionen
- Øyer kommunes ønske om vekst i folketall

Avsluttende bestemmelser

Partene skal til enhver tid jobbe målrettet og aktivt for å gjøre Trodal boligområde til et svært attraktivt sted å bo. Prosjektet gjennomføres med åpenhet mellom partene og i overensstemmelse med offentlige reguleringer og privatrettslige forhold.

Øyer kommune



BEIAS Gruppen AS



Følgende dokumenter er og/eller skal være underlagt denne samarbeidsavtale

1. Planbeskrivelse av 18. januar 2013
2. Forslag til formingsveileder
3. Foreløpig reg.plan.

