

Saksbehandler: Svein Otto Olsen  
Arkivsaksnr.: 14/248

Arkiv:

## **TRODAL BOLIGOMRÅDE. SAMARBEIDSAVTALE MED BEIAS GRUPPEN AS AVTALEPRESISERINGER**

### **Vedlegg:**

Samarbeidsavtale mellom Øyer kommune og BEIAS Gruppen AS, datert 25. februar 2014.

Forslag til AVTALEPRESISERINGER datert 7/2-18.

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ksak 14/14: Trodal boligområde. Samarbeid med Beias Gruppen AS.

### **Sammendrag:**

Rådmannen har hatt en juridisk gjennomgang av samarbeidsavtalen. Bakgrunnen for dette er at rådmannen var i tvil om avtalen er i tråd med offentligrettslig regelverk, og at gjeldende avtale er uklar på en del punkter. Rådmannen foreslår at kommunestyret vedtar en presisering av avtalen fra 2014. Forslaget til presisering er akseptert og signert av BEIAS Gruppen AS.

### **Saksutredning:**

Rådmannen var i tvil om samarbeidsavtalen er i tråd med offentligrettslig regelverk og har fått dette sjekket ut med advokat. Samtidig så rådmannen behov for en del presiseringer av avtalen. Med de presiseringer som foreslås, mener kommunens advokat at avtalen vil være i tråd med offentligrettslig regelverk.

Foreslåtte presiseringer / endringer gjelder:

- Fastsettelse av tomtepriser
- Tidsavgrensning av avtalen
- Opsjoner
- Utbyggingsstyre

#### *Tomtepriser:*

Kommunestyret vedtok i sak 82/14 tomtepriser slik det framgår av et vedlegg til saken. Der er de ulike delområder slik de framgår av et annet vedlegg til saken (IN BY 7.10.2013: Områdeangivelse) priset ulikt. Prisene er satt sammen av et kronebeløp for råtomt og et kronebeløp for infrastruktur. (VVA). Kronebeløpet for infrastruktur var basert på et kostnadsoverslag.

I samarbeidsavtalen står det at et utbyggingsstyre sammensatt av *to* personer fra hver av partene og *en* ekstern og nøytral leder skal fastsette priser på de enkelte delområder basert på kommunens

kalkyle. Et slikt styre er ikke etablert og det er nå enighet mellom partene om at kommunen kan fastsette prisene basert på medgåtte kostnader og nye kostnadsoverslag, etter samtale med BEIAS Gruppen.

*Tidsavgrensning av avtalen:*

Gjeldende samarbeidsavtale har ingen tidsbegrensning. Dette er ivaretatt i de forslag til AVTALEPRESISERINGER som legges fram for vedtak.

*Opsjoner:*

Det er tatt inn en presisering om hva som skal skje dersom BEIAS Gruppen frafaller en opsjon og kommunen må selge tomte til en lavere pris enn det som blir tilbudt BEIAS Gruppen.

*Utbyggingsstyre:*

I følge Samarbeidsavtalen fra 2014 var partene enige om at det skulle etableres et utbyggingsstyre som skulle ha det overordnede og koordinerende ansvar for Trodalen boligområde. Bortsett fra at utbyggingsstyret skulle fastsette priser på de enkelte delområdene basert på kommunens prising av tomt og infrastruktur basert på kommunens kalkyle, står det ingen ting om hva som skulle være styrets mandat.

Styret skulle bestå av to representanter fra hver av partene og en ekstern og nøytral leder.

Samarbeidet med BEIAS har pågått i 4 år uten at utbyggingsstyre har vært etablert i hht samarbeidsavtalen. Samarbeidet har foregått i form av møter mellom BEIAS Gruppen og rådmannen og andre i administrasjonen.

**Vurdering:**

Samarbeidet med BEIAS Gruppen AS har etter rådmannens vurdering fungert bra. Når det gjelder de foreslåtte presiseringer til samarbeidsavtalen mener rådmannen at uklare punkter er ryddet av veien.

Ettytterligere punkt til *kunne* vært nevnt i forslag til AVTALEPRESISERINGER: I følge samarbeidsavtalen var det partenes intensjon å inngå en *opsjonsavtale*. Den skulle ses på «som en regulering av det økonomiske oppgjøret mellom partene». Rådmannen anser de fremlagte AVTALEPRESISERINGER sammenholdt med samarbeidsavtalens bestemmelse om at oppgjørsform for tomter baseres på kommunens prising av tomt og infrastruktur med forfall ved rammetillatelse, som en tilfredsstillende regulering av det økonomiske oppgjør mellom partene.

Rådmannen har ikke sett behov for et utbyggingsstyre der kommunens representanter kunne komme i mindretall. Ved å etablere et utbyggingsstyre kan dessuten ansvarsforholdet mellom utbyggingsstyret og rådmannen bli uklart. Etablering av et utbyggingsstyre vil dessuten innebære at kommunen gir fra seg en del av sin styringsmulighet. Rådmannen foreslår derfor at gjeldende samarbeidsavtales bestemmelser om utbyggingsstyre utgår.

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Øyer kommunestyre slutter seg til rådmannens forslag til AVTALEPRESISERINGER datert 7/2-18 slik det er vedlagt denne sak.

Ådne Bakke  
Rådmann

Svein Otto Olsen