SAMARBEIDSAVTALE

for felles utvikling av

NATSTEINØYRA, SORTLAND



1. Partene

Denne avtale er tiltrådt av flere grunneiere på Natsteinsøyra. De partene som har tiltrådt avtalen vises i skjema under her, og eiere som ikke er med i avtalen vises i grått.

Avtalen gjøres gjeldende for alle fremtidige avtaleparter inntil annen avtale erstatter denne.

Eiendomsbesittere som har signert avtalen, og som overdrar eiendom til andre er selv ansvarlig for at erververen gjøres kjent med at avtale foreligger og at erververen automatisk tiltrer denne avtale.

På avtaletidspunktet er følgende eierandeler av det totale arealet gjeldende for det aktuelle området på Natsteinsøyra. Andel av kostnad for Dragland på 2,6% fordeles på resterende avtalepartene med relativ andel sett opp mot areal.

EIENDOM	STØRRELSE M²	Andel %	EIER	Kontaktperson:	Kommentar
15/531	21.597	48.5	Sortland kommune	Sortland kommune m/valgt representant.	Rettigheter og servitutter
15/2052 15/2053	A=322 B=975	0,7 2,2	Sortland kommune	Sortland kommune m/valgt representant.	
15/2032	491	1,1	Vesterålskraft produksjon as	Karl Albrektsen karl@vesteralskraft.no	IKKE MED I AVTALE
15/630	15.723	35,3	Natsteinsøyra AS	Iparsell AS mrh@kronstein.no	Rettigheter og servitutter
15/1229	1.156	2,6	Dragland, Torbjørn Lars Dragland	Håkon Dragland haakon.dragland@dragen.no	IKKE MED I AVTALE
15/578	800	1,8	Sveis & maskinteknikk eiendom as	Emil Nilsen emil@smtas.no	Rettigheter og servitutter
15/1882	1.117	2,5	Sveis & maskinteknikk eiendom as	Emil Nilsen emil@smtas.no	Rettigheter og servitutter
15/419	2.348	5,3	Sveis & maskinteknikk eiendom as	Emil Nilsen emil@smtas.no	Rettigheter og servitutter
	44 529	100%			

Tabell 1

Dragland har valgt å tre ut av prosjektgruppen, og deres andel av kostnader fordeles på resterende parter, ut fra relativ andel iht. tidligere fordeling. Draglands kostnader har tidligere vært 2,5%. Disse fordeles nå mellom følgende parter, og med angitt andel av 2,6%

Part:	**Tidligere %**	**Tillegg andel**	**Ny andel til kostnad:**
Sortland kommune	53%	+ 1,325	= 54%
Iparsell AS	37%	+ 0,932	= 38%
SMT AS	7,5%	+ 0,195	= 8%
			100%

2. Bakgrunn og formål

Området Natsteinøyra ligger svært sentralt ved sjøfronten sør i sentrum av Sortland. Samlet utgjør disse eiendommene, et sammenhengende areal på nesten 45 dekar, og som bedre kan utvikles samlet enn hver for seg.

Eierne av eiendommene i dag ønsker å se på muligheter for å skape merverdier for sine respektive eiendommer gjennom samhandling og omforent felles utvikling av området. Eierne ønsker dog å beholde kontrollen over sine respektive eiendommer inntil til videre.

Målsetningen er å få i gang et samarbeid alle er tjent med om som muliggjør utvikling. Avtalen skal sikre forventningsavklaring og forutsigbarhet for avtalepartene.

3. Plan for utvikling og samarbeid for Natsteinsøyra

For å skape en helhetlig og oversiktlig prosess, skal arbeidene gjøres i tre ulike faser. Fasene legges opp til å kunne ha selvstendig verdi for partene.

Det skal engasjeres en prosessleder som kan representere alle parter i den videre prosessen. Prosessleder utarbeider tentativ fremdriftsplan for arbeidene i alle faser når avtalen er inngått.

Fase 1: utrede mål, krav, behov og vyer.

Fasen skal sikre en effektiv gjennomføring av parallelloppdrag, gjennom;

- Klar identifikasjon av den enkelte eiers målsetning for egen eiendom i felles prosjekt
- Avklare forventning er til:
  - Fremdrift
  - Medvirkning/omfang
  - Råderett og beslutninger
- Etablere felles mål-bilde
- Identifisere eventuelle begrensninger og utfordringer for utviklingen. (økonomi, myndighetskrav mv.)

Mål og krav skal nedfelles i et dokument, som vil være angivende for hvilken ambisjon man skal ha til Natsteinøyra, og være grunnlag for utlysning av parallelloppdrag / arkitektkonkurranse i fase 2.

Fase 2: utlysning og gjennomføring av parallelloppdrag / arkitektkonkurranse, basert på «mål, krav og behov» i fase 1.

Denne fasen skal gi idéer for utforming og innspill til utarbeidelse av områdeplan for Natsteinøyra.

Parallelloppdraget gjennomføres som del av planarbeidet, for å få frem forslag til planprinsipp og løsninger som kan bearbeides og videreføres i reguleringsplanen. Hensikten med å gjennomføre idéfasen i form av parallelloppdrag, er å sikre godt tilfang og et stort spekter av

ideer og løsningsmuligheter for Natsteinøyra, samt å bidra til å sikre tilstrekkelig forankring og åpenhet i planprosessen.

Fase 3: gjennomføring av planprosess områdeplan «Natsteinsøyra»

I denne delen av oppdraget skal det utarbeides planforslag som bygger på den valgte løsning etter fase 2. Planfasen vil avhengig av veivalg kunne innebære, konsekvensutredninger, større søke og godkjennings behov hos sektormyndigheter og øvrige myndigheter mht. utfylling, miljø forhold, etc.

4. Kostnader

Følgende kostnadsestimater gjelder for de ulike fasene i samarbeidet.

- Fase 1: mål, krav og utlysning inntil kr. 100 000,-
- Fase 2: Parallelloppdrag, ca. 2-3,- millioner +/-
- Fase 3: Planprosess - Områdeplan - uavklart pris estimat
  Det er ikke mulig å angi pris på fase 3 før man har avklart og besluttet valg av løsning fra fase 2.

Kostnadsfordeling;
Eiendommens størrelse i antall m2 er grunnlag for foreløpig vurdering av kostnadsfordeling.

Dragland har valgt å tre ut av prosjektgruppen, og deres andel av kostnader fordeles på resterende parter, ut fra relativ andel iht. tidligere fordeling. Draglands kostnader har tidligere vært 2,5%. Disse fordeles nå mellom følgende parter, og med angitt andel av 2,6%

Part:	**Tidligere %**	**Tillegg andel**	**Ny andel til kostnad:**
Sortland kommune	53%	+ 1,325	= 54%
Iparsell AS	37%	+ 0,932	= 38%
SMT AS	7,5%	+ 0,195	= 8%
			100%

Denne fordelingen av kostnader gjelder inntil man inngår annen avtale.

5. Salg av eiendommer under samarbeidsperioden

Eiendommer tatt inn denne avtalen jfr. tabell 1, kan fritt selges.

Overdragelse av eiendommer til nye parter, medfører plikt til å informere øvrige partene om den planlagte overdragelsen.

6. Styringsmekanismer, beslutninger og møter

Beslutninger tilknyttet utvikling av Natsteinøyra gjennomføres i beslutningsmøter mellom partene i denne avtalen.

I beslutningsmøter møter hver part med en (1) partsrepresentant.

Beslutningsmøter gjennomføres ved behov, og det forutsettes at møte agenda og innkalling utsendes med 14 dagers varsel.

Det skrives referater av disse møtene og videre handlinger i samarbeidet bygger videre på referatførte beslutninger.

Partene skal lojalt opptre etter denne samarbeidsavtalens formål, der man arbeider sammen for å utvikle området videre.

Faser og beslutning om å gå videre til neste fase, forutsetter partsenighet og vil være gjenstand for referat føring.

Fase 1 – ansees gjennomført når parallelloppdrag/arkitektkonkurranse utlyses.
Fase 2 – ansees gjennomført når konsept er valgt
Fase 3 – ansees gjennomført når planvedtak foreligger

7. Andre kostnader og inntekter

Løpende kostnader og inntekter knyttet til de respektive eiendommer påhviler som i dag grunneierne frem til evt. annen avtale opprettes.

8. Avtalens opphør

Dersom en part ønsker å trekke seg fra avtalen kan dette gjøres på følgende tidspunkter.

1. Etter gjennomførte faser
2. Ved enighet hos partene forøvrig

9. Lovvalg og tvister

Avtalen og enhver tvist forbundet med den, er underlagt Norsk rett.
Dersom det oppstår en tvist mellom partene om gyldigheten, tolkningen eller gjennomføringen av avtalen, og tvisten ikke kan løses ved forhandlinger, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler. Midtre Hålogaland tingrett vedtas som verneting.

Avtalen er undertegnet i 3 eksemplarer, ett eksemplar til hver av Partene.

Sortland 3. 10 2023

IRARSEL AS

Sortland kommune
Rita Johnsen

Vedlegg, kart over området med angitt eiendommer omfattet av avtalen