



DOVRE KOMMUNE

Saksnr: 2011/204 -42

Arkiv: L12

Saksbehandler:

Inge Morten Angård

Dato: 21.08.2018

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

Dombås Hyttepark - revidert utbyggingsavtale

1	I	<u>Varsel om oppstart av planarbeid, detaljregulering Dombås hyttepark.</u>	<u>Solvang og Fredheim Gudbrandsdalen AS</u>
2	I	<u>Kopi av brev til Solvang og Fredheim AS vedr. varsel om oppstart</u>	<u>Fylkesmannen i Oppland</u>
3	I	<u>Kopi av brev til Solvang og Fredheim vedr. varsel om oppstart</u>	<u>Statens Vegvesen, Region Øst</u>
4	I	<u>Kopi av brev til Solvang og Fredheim - uttalelse til varsel om oppstart</u>	<u>Oppland Fylkeskommune</u>
5	I	<u>Dombås Hyttepark - Oversendelse plandokumenter</u>	<u>Solvang og Fredheim Gudbrandsdalen AS</u>
6	S	<u>Detaljregulering Dombås hyttepark - første gangs behandling</u>	
7	U	<u>Detaljregulering Dombås hyttepark - off. ettersyn</u>	<u>jf. adresseliste</u>
8	N	<u>Dombås hyttepark - notat vedr. planbestemmelser</u>	<u>Sissel Rykhus</u>
9	I	<u>Merknader til offentlig ettersyn, detaljregulering Dombås hyttepark.</u>	<u>Statens vegvesen</u>
10	I	<u>NVEs merknader ved offentlig ettersyn - Detaljregulering Dombås hyttepark - Reguleringssplan for Dombås hyttepark - Dovre kommune, Oppland</u>	<u>NVE</u>
11	I	<u>Høringsuttalelse</u>	<u>Fylkesmannen i Oppland</u>
12	I	<u>Detaljregulering Dombås hyttepark - offentlig ettersyn.</u>	<u>Oppland Fylkeskommune</u>
13	S	<u>Detaljregulering Dombås hyttepark - andre gangs behandling</u>	
14	S	<u>Utbyggingsavtale - Dombås Hyttepark</u>	
15	U	<u>Utbyggingsavtale - Dombås Hyttepark</u>	<u>Martin Killi m.fl.</u>
16	X	<u>Vedtak - Detaljregulering Dombås hyttepark - andre gangs behandling</u>	
17	U	<u>Dombås Hyttepark - Pålegg om stans med øyeblikkelig virkning</u>	<u>Solvang og Fredheim Gudbrandsdalen AS</u>
18	I	<u>Søknad om tillatelse til tiltak</u>	<u>Stian Brenden Maskinservice AS</u>
19	U	<u>Dombås Hyttepark - søknad om tillatelse til tiltak for anleggelse av veg</u>	<u>Dombås Hyttepark v/styreleder Martin Killi</u>

<u>20</u>	<u>I</u>	<u>Søknad om tillatelse til tiltak.</u>	<u>Solvang og Fredheim AS</u>
<u>21</u>	<u>U</u>	<u>Søknad om deling av grunneiendommer i Dombås Hyttepark AS</u>	<u>Solvang og Fredheim AS</u>
<u>22</u>	<u>U</u>	<u>Oppretting av grunneiendom gnr.7 bnr.329 og gnr.18 bnr.26 - Melding til tinglysing</u>	<u>Statens Kartverk</u>
<u>23</u>	<u>I</u>	<u>Forelegging av tiltak.</u>	<u>Eidefoss</u>
<u>24</u>	<u>I</u>	<u>Retur av tinglyst dokument</u>	<u>Statens Kartverk</u>
<u>25</u>	<u>I</u>	<u>Retur av tinglyst dokument</u>	<u>Statens Kartverk</u>
<u>26</u>	<u>U</u>	<u>VEDRØRENDE MATRIKKELBREV PÅ GNR.7 BNR.329 OG GNR.18 BNR.26</u>	<u>Dombås Hyttepark AS</u>
<u>27</u>	<u>I</u>	<u>Klage på rådmannsvedtak 192/12 -</u>	<u>Øyvind Pedersen</u>
<u>29</u>	<u>I</u>	<u>Klage på rådmannsvedtak 192/12 vedr. Dombås hyttepark.</u>	<u>Solvang og Fredheim Gudbrandsdalen as</u>
<u>30</u>	<u>S</u>	<u>Søknad om dispensasjon - reg.plan forDombås hyttepark.</u>	
<u>31</u>	<u>I</u>	<u>Disp. søknad.</u>	<u>Solvang og Fredheim Gudbrandsdalen as</u>
<u>32</u>	<u>I</u>	<u>Trekking av klage</u>	<u>Solvang og Fredheim Gudbrandsdalen as</u>
<u>33</u>	<u>I</u>	<u>Roar Domaas - Nabovarsel vedrørende Dombås Hyttepark</u>	<u>Roar Domaas</u>
<u>34</u>	<u>U</u>	<u>Søknad om dispensasjon - reg.plan forDombås hyttepark.</u>	<u>Solvang og Fredheim Gudbrandsdalen AS m.fl.</u>
<u>35</u>	<u>I</u>	<u>Nabovarsel</u>	<u>Arne Stigen</u>
<u>36</u>	<u>I</u>	<u>Rune og Toril Fossmo - nabovarsel.</u>	<u>Rune og Torill Fossmo</u>
<u>37</u>	<u>I</u>	<u>Vedr. omlegging av løypetrase i området Dombås Hyttepark</u>	<u>Dombås Hyttepark</u>
<u>38</u>	<u>I</u>	<u>Drøftingsnotat til PNU 29.04.13 - Dombås hyttepark</u>	<u>Angård, Inge</u>
<u>39</u>	<u>I</u>	<u>Uttale til innkommet brev fra Dombås hytteparksak 2011/204</u>	<u>Dovre Idrettsråd</u>
<u>40</u>	<u>I</u>	<u>Dombås hyttepark - e-post vedr. innsendt byggesøknad og tillatelse til tiltak</u>	<u>Norconsult AS</u>
<u>41</u>	<u>I</u>	<u>Dombås Hyttepark - endringer i bestående utbyggingsavtale</u>	<u>Dombås Hyttepark AS</u>
<u>42</u>	<u>S</u>	<u>Dombås Hyttepark - revidert utbyggingsavtale</u>	

Vedlegg:

1 Dombås Hyttepark - utbyggingsavtale signert av utbygger og grunneiere

Vedtak til:

Dombås Hyttepark AS v./Martin Killi
Rune Fossmo
Roar Domaas
Økonomikontor, økonomisjef (her)
Revisjon

Saksutredning:

Saken gjelder godkjenning av revidert utbyggingsavtale mellom Dombås Hyttepark AS, Rune Fossmo og Roar Domaas som utbyggere/grunneiere, og Dovre kommune som planmyndighet.

Det vises til følgende:

- Plan- og bygningsloven Kap. 17
- Revidert prinsippvedtak om utbyggingsavtaler (K-sak 20/17)

Dombås Hyttepark AS anmodet i brev av 04.05.17 om reforhandling av inngått utbyggingsavtale med utgangspunkt i revidert prinsippvedtak for utbyggingsavtaler.

I medhold av plan- og bygningslovens §17-4 første ledd, er det kunngjort varsel om oppstart av forhandlinger om revidert utbyggingsavtale i Vigga.

Det er avholdt forhandlingsmøte mellom utbygger og Dovre kommune. Utbygger og grunneiere har godkjent innholdet i avtalen og har signert avtalen som er vedlagt saken.

I medhold av plan- og bygningslovens §17-4 andre ledd, skal framforhandlet forslag til utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Om utbyggingsavtaler:

I følge §17-2 i plan- og bygningsloven er det en forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler at kommunestyret har gjort et prinsippvedtak der det også er angitt hvor kommunen kan bruke utbyggingsavtale. Dovre kommune gjorde 13.09.2007 prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler (K-sak 37/07). I K-sak 20/17, 25.04.17 ble det gjort vedtak om reviderte prinsipper, der hovedhensikten var å legge til rette for en mere aktiv deltakelse fra kommunen for å legge til rette for utbyggingsprosjekter (punkt 5a-i i revidert prinsippvedtak).

Det heter i §17-3 i pbl. At en utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan/reguleringsplan. Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av et planvedtak. Slike tiltak må stå i forhold til utbyggingens art og omfang.

Hensikten med en utbyggingsavtale er å skape økt forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere for hvilke forutsetninger som vil stilles til en utbygging av et bestemt område. Avtalen skal også sikre at utbyggingen skjer i takt og tråd med bestemmelser som er nedfelt i gjeldende arealplan for området.

Det kan ikke inngås bindende utbyggingsavtale for et område før reguleringsplanen for området er vedtatt. I foreliggende sak ble reguleringsplanen vedtatt i K-sak 16/12, 19.03.2012.

Når en utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.

Vurdering:

Den foreliggende avtalen mellom Dovre kommune og utbyggere som omfattes av Dombås Hyttepark dreier seg i hovedsak om forutsigbarhet når det gjelder kostnader knyttet til gjennomføring av reguleringsplanen. Avtalen omfatter bl.a. forhold knyttet til opparbeiding av planfri kryssing for skiløype, vann- og avløpsnett og veiløsninger.

Endringer i forhold til forrige inngåtte utbyggingsavtale dreier seg om finansiering og utbygging av vann- og avløpsnett i området. I tråd med gjeldende prinsippvedtak har utbygger utarbeidet følgende dokumenter som er vedlegg til utbyggingsavtalen:

- Vann- og avløpsplan (prosjekteringsgrunnlag)
- Markedsplan
- Budsjett og finansieringsplan for VA-utbyggingen
- Sikkerhetsstillelse

Dokumentene er ikke vedlagt saken, da disse for en stor del består av informasjon som er bedriftsintern og viktig å beskytte ut fra konkurransemessige forhold (jfr. Off.l. §13 jfr. Fvl. §13 nr. 2). Hovedtrekk og hovedsummer i dokumentene er relevante for saken. Disse vurderes ikke å være sensitive opplysninger, og er opplyst og vurdert i saken.

Kommentarer til de enkelte dokumentene:

VA-plan:

- Omfatter prosjekteringsgrunnlag, inkl. plantegninger og beskrivelser av dimensjoner/utførelse.
- Planen er gjennomgått og godkjent av Driftsavdelingen i Dovre kommune. Det legges til grunn at opparbeiding av anlegget gjennomføres i tråd med planen og kommunens VA-norm, ref. utbyggingsavtalen.

Markedsplan:

- Består av to hovedelementer:
 - o Utbygger sin egen markedsplan utarbeidet i samarbeid med samarbeidende eiendomsmegler. Inneholder detaljert oversikt og beskrivelser av konkrete markedstiltak og verktøy. I utbygger sitt prosjektbudsjett er det avsatt kr. 110.000,- i 2019 (oppstartkostnader), og deretter kr. 60.000,- i de påfølgende årene t.o.m. 2023.
 - o Samarbeidet i prosjektet «Dovrehytter», en overordnet profilering og markedsføring av Dovre som hyttekommune. Dette er et felles prosjekt for mange utbyggingsområder i Dovre, og prosjektet er koordinert av Dovre kommune. Nasjonalparkriket reiseliv AS er også partner. Hovedelementet er den felles nettsiden www.dovrehytter.no og en egen handlingsplan som er under utvikling. Det er avsatt kr. 18.000,- pr. år t.o.m. 2023 for å delta som partner i dette prosjektet.
- Markedsplanen viser at utbygger vil gjøre en betydelig markedsinnsats for å få solgt tomter i feltet, og det er satt av midler for denne satsingen. Markedsplanen vurderes å være tilfredsstillende.

Budsjett og finansieringsplan for VA-utbyggingen:

- Utbygger har sammen med sin bankforbindelse utarbeidet et samlet budsjett for utbyggingen av hyttefeltet. Denne viser samlede budsjetterte kostnader for utbygging av feltet (VA, veg, strøm og annen infrastruktur)
- I utbygger sitt prosjektbudsjett er VA-delen (utbygging av vann- og avløpsnett i området) kostnadsregnet til kr. 5.860.175,-. Dette omfatter bl.a. ledningsnett og kummer, trykkøkning på vann og prosjektering (ikke uttømmende).
- Finansieringsplanen omfatter egenkapital, banklån og likviditetsforskudd fra kommunen til VA-delen. Det foreligger bekreftelse fra bankforbindelsen på innvilget byggelån (finansieringsbekreftelse) for hele utbyggingsprosjektet.

- Det er som utgangspunkt for budsjettet estimert salg av 15 hyttetomter fordelt over perioden 2019-2023.

Sikkerhetsstillelse:

- Dovre kommune har mottatt bekreftelse på sikkerhetsstillelse fra bank som sikrer pkt. 4.5.1 i avtalen. Den stilles på vegne av både utbyggingsselskapet og grunneierne.

Samlet vurdering av utbyggingsprosjektet:

Hensikten med endringen i kommunens prinsippvedtak for utbyggingsavtaler har vært å gjøre kommunen til en mere aktiv part for å stimulere til utbygging av hytteområder eller boligområder. Dersom det kan sannsynliggjøres at et utbyggingsprosjekt vil ha mulighet for å lykkes på en god måte, vil kommunen kunne bidra med likviditetsforskudd til VA-delen som kommunen etter utbyggingen skal bli eier av. Gjennom denne ordningen er selvsagt kommunen med på å ta på seg noe risiko i prosjektet, da det aldri kan gis garantier for hvor godt salget av tomter blir. Det er da svært viktig at utbygger/grunneiere har lagt fram dokumentasjon og egne vurderinger som sannsynliggjør at prosjektet kan bli positivt, og at en har en solid finansiering i bunnen for utbyggingsprosjektet. Så må kommunen gjøre grundige egne vurderinger av prosjektet.

Hvert utbyggingsprosjekt skal gis individuell behandling i forhold til samfunnsmessig betydning, prosjektets godhet, vurdert gebyrbelastning på kommunens øvrige innbyggere, og hvor mange tomter som må selges for å gi positivt bidrag til selvkostregnskapet for vann- og avløpsområdet.

Samfunnsmessig betydning:

Det aktuelle hytteområdet ligger gunstig plassert i umiddelbar nærhet til alpinanlegg, skianlegg og øvrig infrastruktur på Dombås. Området ligger også i nær tilknytning til kommunens VA-infrastruktur i området. Ikke minst ligger utbyggingsområdet svært nær Dombås sentrum, noe som gir det beste utgangspunktet for lokal verdiskapning både i byggefasen og etter at hytter er bygd og tatt i bruk.

Økonomi:

Det kommunale likviditetsforskuddet til VA-delen av prosjektet skal dekkes inn gjennom påkoplingsavgifter ved salg av hyttetomter og ved årsgebyr på vann og avløp.

Selvkostregnskapet består av mange parametre på utgiftssiden, og flere av disse er vanskelige å estimere, bl.a. årlige drifts- og vedlikeholdskostnader på anlegget. Her har det vært nødvendig å legge estimerte/erfaringsbaserte verdier til grunn. Overslagsmessige beregninger viser at ved salg av 2 tomter i året i snitt, vil prosjektet raskt gi positivt bidrag til kommunens samlede selvkostregnskap på VA-området. Dette er et lavere snitt enn det utbygger selv har lagt til grunn som ambisjon i sitt budsjett (snitt på 3 tomter de 5 første årene). Hvis det f.eks. ikke skulle bli solgt tomter ett år, vil bidraget til det samlede selvkostregnskapet bli negativt for dette året.

Ved ca. 20 solgte tomter, altså at halve feltet er bygd ut, vil årsgebyrene alene være tilnærmet i balanse med estimerte kostnader (dvs. uten salg av nye tomter), dvs. at prosjektet hverken bidrar negativt eller positivt til kommunens samlede selvkostregnskap. Dette er et viktig måltall, da erfaringer fra andre områder viser at det er lettere (og tar kortere tid) å selge de første (og kanskje mest attraktive) tomtene enn de siste. Hvis regnestykket hadde forutsatt at alle tomter i feltet må være solgt før bidraget til det samlede selvkostregnskapet blir positivt, ville dette være indikasjon på et prosjekt med dårligere økonomiske utsikter og høyere risiko for kommunens engasjement.

Rådmannen mener at framforhandlet forslag til revidert utbyggingsavtale er i tråd med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven og gjeldende prinsippvedtak. Dette sammen med en samlet positiv vurdering av den samfunnsmessige betydningen og økonomien i prosjektet (se over), gjør at rådmannen anbefaler at Dovre kommune deltar med likviditetsforskudd til VA-delen av prosjektet.

Det foreslås at framlagte forslag til avtale legges ut til offentlig ettersyn.

I tråd med revidert prinsippvedtak, pkt. 5i, vil kommunestyret få avtalen til endelig behandling etter at det offentlige ettersynet er gjennomført. Da må det også gjøres bevilgningsvedtak ift. evt. likviditetsforskudd til utbyggingen av VA-nettet.

Rådmannens innstilling:

Formannskapet vedtar:

1. Framforhandlet revidert utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.
2. Rådmannen fremmer saken for sluttbehandling i kommunestyret etter fullført offentlig ettersyn.