

## **ANMODNING OM KJØP AV TOMT HAFJELL ARENA**

### **Vedlegg:**

1. Anmodning om kjøp eller leie av tomt fra Hafjell Arena AS
2. Verditakst Hundervegen Gnr 8 Bnr 18
3. Brev til Welle Invest AS
4. Innspill vedrørende prosjektet flerbrukshall fra Welle Invest AS
5. Utkast til opsjonsavtale med tre vedlegg

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

1. Sak 43/21 i Kommunestyret den 25.03.21
2. Sak 37/21 i Formannskapet den 20.04.21
3. Sak 8/21 i Ungdomsrådet den 20.04.21
4. Kommunedelplan for Øyer Sør 2006-2015
5. PlanID 201102 - Områdeplan Øyer Sentrum

### **Sammendrag:**

Det er mottatt anmodning fra Hafjell Arena AS om å få rettigheter til å planlegge gjennomføring av det aktuelle prosjektet «Hafjell Arena» innenfor kommunens eiendom. Kommunedirektøren har innhentet takst på eiendommen. Det legges fram utkast til opsjonsavtale som oppfølging av vedtak i kommunestyret den 25.03.21 og saken legges fram med to alternative innstillinger. Kommunedirektøren anbefaler alternativ A.

### **Saksutredning:**

Øyer kommune mottok i januar 2021 anmodning om kjøp av tomt i Øyer sentrum fra Hafjell Arena AS. Tomten det ble anmodet om var en del av skoleområdet til Øyer ungdomsskole. Saken ble behandlet i kommunestyrets møte den 25.mars.

Kommunestyret vedtok i K-sak 43/21 følgende:

1. Kommunestyret er positive til prosjektet men avslår søknaden om tomtekjøp.
2. Kommunestyret oppfordrer initiativtaker til å komme med ny anmodning om tomt hvor skoleeiendommen ikke er en del av tomten.
3. Kommunedirektør starter opp prosessen med forslag til opsjonsavtale, ny og kvalitetssikret takst og legger denne fram for kommunestyret i sak om anmodning om ny tomt.

Øyer kommune har mottatt ny anmodning om kjøpt av tomt fra Hafjell Arena AS. Denne er vedlagt. For å imøtekomme kommunestyrets vedtak søker Hafjell Arena om å få rettigheter til å planlegge gjennomføring av det aktuelle prosjektet innenfor kommunens eiendom med gards- og bruksnummer 8/18 som ligger utenfor skolens «fotballbane». Utendørsanlegg

som blir berørt, blant annet pumptrack/sysselbane vil ifølge Hafjell Arena AS flyttes og gjenopprettes etter nærmere avtale med Øyer kommune/skolen.

Hafjell Arena AS har i to år arbeidet med prosjektet «Hafjell Arena». Prosjektet gjelder bygging av en flerbrukshall på ca 8800 m<sup>2</sup>, samt et tilbygg på 3100 m<sup>2</sup> som blant annet skal inneholde e-sportsenter, treningssenter, kafè, klasserom, kontorer og lager. Det er også planlagt 200 parkeringsplasser. Arenaen vil få adkomst fra Hundervegen. Prosjektet er presentert både for ungdomsrådet, formannskapet og kommunestyret.

Kommunedirektøren la i Formannskapet og ungdomsrådet fram sak der det ble bedt om innspill til hva en opsjonsavtale med Hafjell Arena bør inneholde. Innspillet er hensyntatt i det videre arbeidet. Noen innspill er innarbeidet i opsjonsavtalen, og noen innspill er det naturlig at tas med i arbeidet med reguleringsplan for området.

Ved en overdragelse av en eiendom fra kommunen til en privat aktør vil det kunne oppstå et spørsmål om overdragelsen innebærer en form for offentlig støtte. Dersom eiendommen selges til Hafjell Arena for mindre enn markedspris vil det bety at kommunen har gitt kjøper av eiendommen en økonomisk fordel som kan være støtte i strid med EØS – avtalen. Hvis man gjennomfører salget av eiendommen på vanlige markedsmessige vilkår vil det ikke foreligge en fordel. For å unngå at overdragelse av eiendom innebærer en offentlig støtte må eiendommen enten selges på det åpne markedet uten betingelser, eller takseres på en markedsmessig måte. Salg av eiendom er ikke myndighetsutøvelse, men utøvelse av privat autonomi og avtalekompetanse. Det skal ikke fattes enkeltvedtak, men de alminnelige forvaltningsrettslige reglene gjelder. Det er spesielt viktig å passe på at det ikke skjer forskjellsbehandling av private aktører under prosessen.

I en reguleringsplanprosess skal berørte naboer underrettes særskilt og ha mulighet til å uttale seg. Kommunedirektøren har vurdert at det i denne saken bør innhentes synspunkter fra naboene som er mest berørt, i dette tilfelle Lilleputthammer Lekeland AS v/Welle Invest AS, slik at kommunestyret kan ha med disse synspunktene inn i sin behandling av saken. Welle Invest AS har svart på henvendelsen i brev datert 31.07.21. Brevet er vedlagt saken. Det er per 09.08.21 ikke mottatt noen anmodning om kjøp av tomt som beskrevet i brevet. Dette må eventuelt bli ettersendt dersom kommunen mottar slik anmodning. Vedlagte brev kommenteres ikke ytterligere.

Det er foretatt takst på eiendommen. Eiendommen som Hafjell Arena AS ønsker å erverve ligger i ytterkant av skoleområdet til Øyer barneskole og Øyer ungdomsskole. Beliggenheten er sentral og har god profilering til E6, sentrumsområdet og alpinanlegget. Reguleringsformålet er noe variert med delvis park, fritids- og turistformål og delvis fornøylespark, kontor og tjenesteyting. Normal markedsverdi er satt til 21 millioner kroner, jfr. vedlagte verditakst.

Gjeldende plan for området er Plan- ID: 201102 Øyer Sentrum– vedtatt i kommunestyret mars 2013.

Kommunedirektøren har jobbet fram et utkast til opsjonsavtale som regulerer en rett for Hafjell Arena til å kjøpe en del av eiendom gbnr 8/18, jfr. kartutsnitt nedenfor. Utkast til

opsjonsavtale med vedlegg er vedlagt saken. Eiendommen vil bli taksert på nytt ved inngåelse av kjøpekontrakt.

Dersom kommunestyret godkjenner anmodningen om kjøp av tomt og går inn på en opsjonsavtale vil det måtte gjennomføres en reguleringsplan for området før bygging av Hafjell Arena kan igangsettes. I vedlagte opsjonsavtale reguleres retten til å kjøpe en del av eiendom gnr 8/18, men kjøpekontrakten inngås ikke før en reguleringsplan er vedtatt. Øyer kommune vil måtte betale skatt ved av salg av eiendom og dette bør ikke gjøres før det er klart at prosjektet, og med det salget, blir realisert.

Opsjonsavtalen gjelder kun ved regulering og bygging av Hafjell Arena og opsjonen utløper dersom det ikke er varslet oppstart og kunngjort planarbeid innen et år fra inngåelse av opsjonsavtalen eller reguleringsplan ikke er vedtatt innen tre år fra inngåelse av opsjonsavtale. Opsjonsavtalen hindrer alternativ utnyttelse av eiendommen og opsjonshaver skal av den grunn betale opsjonsvederlag. Det er foreslått et opsjonsvederlag på 200.000 kroner per år i vedlagt utkast til opsjonsavtale.



### Vurdering:

Kommunedirektøren ser at en alternativ bruk av eiendommen som skissert vil kunne få positive ringvirkninger for Øyer kommune. Det vil kunne medføre økt antall arbeidsplasser og generere økt aktivitet i Øyer sentrum gjennom hele året. Dette vil igjen kunne skape vekst for lokalt næringsliv og gjøre Øyer til et enda mer attraktivt reisemål året rundt.

Hafjell Arena kan også gi muligheter for aktivitetstiltak for ungdom som har behov for møteplasser. E-sport er en voksende idrett og et senter som beskrevet kan være positivt for både Øyer kommunes omdømme og samarbeidet med andre aktører, som for eksempel X-games og videregående skoler i regionen.

Kommunedirektørens anbefalte i K-sak 43/21 at kommunestyret bør ha en helhetlig gjennomgang av ønsket utvikling i området før en eventuell opsjon gis. Dette med bakgrunn i at det er kommunestyret som skal sette premissene for den helhetlige utviklingen av Øyer kommune. Det kan for eksempel gjøres som en mulighetsstudie i forbindelse med revidering av kommunedelplan Øyer Sør.

Kommuneplanen, i dette tilfellet Kommunedelplan Øyer Sør, skal i henhold til plan – og bygningslovens § 11-5 angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og gi rammer og betingelser for hvilke tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. I planprosessen knyttet til kommunedelplan Øyer Sør vil en også sikre høring av alle interessenter.

Bygging av Hafjell Arena som skissert vil gi sterke føringer på utviklingen av Øyer sentrum og kommunedirektøren mener fortsatt det er avgjørende at alternativ bruk av dette arealet sees på i forbindelse med revidering av overordna plan. Eiendommen det her er snakk om er en eiendom med stort utviklingspotensial for Øyer sentrum. Kommunedirektøren mener det derfor er viktig at kommunestyret får synliggjort ulike alternativer for området og at potensialet bli beskrevet som en del av arbeidet med kommunedelplan Øyer Sør.

Kommunedirektørens anbefaling er fortsatt at kommunestyret har en helhetlig gjennomgang av framtidig ønsket utvikling i området, med beskrivelse av ulike alternativer, før det tas en beslutning om å inngå en opsjonsavtale med sikte på kjøp av tomt. Kommunedirektøren anbefaler derfor innstilling som alternativ A.

Kommunedirektøren har tolket kommunestyrets vedtak i K-sak 43/21 den 25.03.21 dithen at det er politisk ønske om å gå videre med anmodningen fra Hafjell Arena på dette tidspunkt. Saken legges derfor fram med to alternative innstillinger. Dersom kommunestyret ønsker å godkjenne anmodningen fra Hafjell Arena AS anbefaler kommunedirektøren innstilling som alternativ B.

#### **Alternativ A**

1. Kommunestyret avslår anmodning om kjøp av tomt fra Hafjell Arena inntil kommunedelplan Øyer Sør er ferdig behandlet.
2. Kommunestyret ber om at det utarbeides en mulighetsstudie for gnr 8/18

#### **Alternativ B**

1. Kommunestyret godkjenner anmodningen fra Hafjell Arena AS.
2. Kommunestyret godkjenner vedlagt utkast til opsjonsavtale.

#### **Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

1. Kommunestyret avslår anmodning om kjøp av tomt fra Hafjell Arena inntil kommunedelplan Øyer Sør er ferdig behandlet.
2. Kommunestyret ber om at det utarbeides en mulighetsstudie for gnr 8/18 i forbindelse med kommunedelplan Øyer Sør.

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Annikken Reitan Borgstrand