

Hol Kommune

Ålmansvegen 8, 3576 Hol

postmottak@hol.kommune.no

Hol 27.05.2024

Fra BMH Invest AS, utbygger i 42/1-3, Sudndalen

Høringsinnlegg til utsendt høringsnotat:

«Vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte byggeområder».

1. Innledning

BMH Invest AS og bakgrunn for BMHs involvering i kommuneplanen:

Vi viser til det utsendte høringsnotat om revidert kommuneplanens arealdel for perioden 2024-2036, hvor det for tomtefelt 42/1-3, Sudndalen, er foreslått å trekke tilbake et betydelig omfang hyttetomter til LNF-området.

BMH Invest AS, org nr 883498852 fikk ved kjennelser 19 og 21 april 2024 stadfestet tvangsalgsbud på mer enn 50 regulerte og fradelte hyttetomter i Sudndalen i hyttefeltet som har navnet Hallingskarvet Fjellgrend og har vært utbygd av selskap ved samme navn. Disse tomtene inngår ikke i det areal som foreslås tilbakeført til LNF-område i hht kommunens forslag.

Bakgrunnen for tvangssalget er en gjeld som nå nærmer seg 12 MNOK fra Hallingskarvet Fjellgrend AS og Gondolin AS til BMH. BMH har hatt fordring på Gondolin fra 2019 og på Hallingskarvet Fjellgrend fra 2020. Gjelden har vært misligholdt fra 1.1.2023. BMH har varslet konkursbegjæring mot både Gondolin AS og Hallingskarvet Fjellgrend AS som fremstår som insolvente.

Gondolin AS / Hallingskarvet Fjellgrend AS og deres drift av tomtefeltet:

En dom fra Oslo tingrett 9.4. 2024 sak 23-181548TVI-TOSL/03 beskriver at Hallingskarvet Fjellgrend AS er tappet for alle salgsinntekter for tomter straks penger kom inn til selskapet. Erlend Follegg, som har vært styreleder i perioden frem til 31.10.2023 er holdt personlig erstatningsansvarlig for tappingen.

Vi vedlegger dommen til kommunens orientering. Dommen skal være påanket.

Gondolin AS, som er selskap der Erlend Follegg eier et flertall av aksjene, overtok Hallingskarvet Fjellgrend AS ved aksjekjøp i 2019/2020. Selskapet har slik det fremgår av dommen grovt vanskelig driften og utviklingen av hyttefeltet og så vel avtaleforholdet med

grunneierne Gudbrandsgard, Veslegard og Augunset, som utvikling og drift av infrastruktur i hyttefeltet.

Slik situasjonen nå fremstår i hyttefeltet, så kan mye tyde på at dagens utbyggelseselskap (HF AS) i prinsippet har avvirket sin aktivitet. Slik utbyggelseselskapet, og dets eiere nå har stilt seg, på flere fronter (bl.a. ved ikke å innlevere regnskap for 2022) så er det mye som tyder på at HF AS blir tvangsoppløst. Dette er tilfeller for flere selskaper i konsernet.

Manglende organisering og gjennomføring fra HF AS, har både grunneierne og hytteeierne lidt under. Det er et stort opprydningsarbeid som må til for å gjenopprette normale forhold og fremtidig drift. BMH vil som ny eier av et stort antall tomter ta et ansvar for å drive dette arbeidet frem, sammen med Velforeningen og Grunneierne som BMH har en klar felles forståelse med. Og det er med grunnlag i denne felles viljen til opprydning at BMH engasjerer seg i aktuell prosess for å bidra til at kommunen forstår betydningen av at hyttefeltet gis en kritisk masse av tomter som i sin tur sammen kan utvikle området som turistdestinasjon.

Grunneierne, Hytteeierne og kommunen har vært svært uheldige; det ble inngått avtale med det seriøse selskapet Schage Eiendom AS i 2007. Dette selskapet forestod regulering og drev utbyggingen på en forsvarlig og seriøs måte. I 2020 eller 2019 kjøpte Gondolin, med Follegg som hovedeier alle aksjene i selskapet. Selskapet har i lang tid misligholdt sine forpliktelser overfor nær sagt alle; leverandører, ansvarlig søker, utførende entreprenør, kraftlag, grunneierne og kommunen.

Follegg og selskapet har tapt den troverdighet de måtte ha hatt. BMH vil bidra til gjennom sine fordringer mot Hallingskarvet og med sin og tilknyttet eiendomskompetanse yte et solid bidrag til å fordre de personer og selskaper som har vanskjøttet sine plikter. BMH vil og bruke betydelige ressurser på å få Hallingskarvet Fjellgrend til å gjenoppstå som et godt sted å være for alle, hytteeiere og grunneiere, og øvrige aktører i bygda og kommunen.

2. Sudndalen bør skjermes for inndragning av regulerte tomter

Vi vil sterkt anmode om at kommunen revurderer sine planer om å trekke tilbake et slikt stort antall hyttetomter.

Hyttefeltet er vanskjøttet og det er nødvendig med et visst antall – kritisk antall hytter – og med det hyttetomter – for å etablere et velfungerende hyttefelt med alt som er nødvendig av infrastruktur.

Området som ligger i det østre dalføret i kommunen, står i en helt annen stilling enn hytteutviklingen i de vestre dalførene der presset har blitt vel stort. I Sudndalen er det få hytter og den hyttebyggingen som er inntatt i gjeldende kommuneplan er moderat og vil bidra til bærekraftig turistutvikling i denne del av kommunen.

3. Oppsummering av hovedargumenter

Vi har følgende argumenter.

- Næringsgrunnlag og investeringer:

For å drifte et hyttefelt rasjonelt, er det nødvendig med et minimum antall hytter. Dette gir et bærekraftig næringsgrunnlag for utvikling og vedlikehold.

- Som kommunen er kjent med har hyttefeltet har betydelige utfordringer og det kreves store investeringer for få hytteområdet på rett kjøp.

BMH er beredt til å ta et slikt ansvar sammen med andre grunneierne, men det er da nødvendig at det er et tilstrekkelig antall nye hytter til å finansiere investeringer og å dele kostnadene på.

- Området grenser inn til Hallingskarvet Alpinsenter AS. Det er svært viktig at dette alpinanlegget opprettholdes for både kommunens innbyggere og eiere av hyttene. Erfaring viser at drift av alpinanlegg er utfordrende, og i så henseende er det nødvendig med aktive brukere. I hht Proff.no, har alpinsenteret for de tre regnskapsår (2022, 2021, 2020) hatt årsresultat på +623, -418, +379. Anlegget er gammelt, og investeringer er nødvendig. Det antas at opprettholdelse av driften her er avhengig av betydelig tilvekst av brukere.
- Vi ser for oss at hyttefeltet også har tilstrekkelig med hytter til utleie. Det vil øke bruken av området, dvs både alpinanlegg og lokal næringsvirksomhet. Det er derfor nødvendig at hyttefeltet har såpass mange hytter at det hele tiden er gode hytter for utleie, når eierne ikke selv benytter sine hytter. Utleie av hytter er god lønnsomhet både for hytteeierne, men også for lokalt næringsliv.
- Økt tilstrømning av hyttebrukere vil være positivt for andre deler av kommunens næringsvirksomhet, som f.eks. dagligvarebutikker eller andre mindre lokale virksomheter.
- Det er ikke noe utbyggingspress i det østre dalføre. Situasjonen kan på ingen måte sammenlignes med utbyggingen i det vestre dalføre der det med større rett enn for det østre dalføre kan stilles spørsmål ved om hyttebygging skal begrenses.
- Å trekke tilbake tomter vil skape usikkerhet og hindre nybygging, noe som kan være uheldig for økonomien og engasjementet i området. Det må være et økonomisk potensial i å utvikle og bygge hytter.
- Vi er kjent med at grunneierne og utbygger tidligere har bidratt med investeringskostnader ved avkjøringen fra Rv 50 etter krav fra kommunen for dimensjonering i hht gjeldende arealplan. Vi synes ikke det er hverken rimelig eller rettferdig at grunneierne / utbygger skal belastes for dette hvis kommunen i ettertid endrer forutsetningene ved inndragning av utbyggingsområdet.

Sysselsetting og kommunale inntekter:

- Hyttebygging gir arbeidsplasser som trengs i det østre dalføre, både under byggeperioden og ved senere vedlikehold. BMH håper å kunne tilføre det lokale næringsliv oppdrag i lang tid fremover. BMH vil sørge for et godt arbeidsmiljø i hyttefeltet, hvor det hele tiden vil være lokalt engasjement i form av oppdrag relatert til utbygging.
- Kommunale avgifts- og skatteinntekter fra hytteeiere bidrar til å opprettholde tjenestetilbudet i kommunen. Det er derfor viktig at hyttebyggingen ikke stanser opp,

men heller utvides i takt med etterspørsel og innenfor godkjente rammer. Vi ser absolutt Sudndalen som et flott hyttefelt for fremtiden, og vi vil gjøre vårt for at dette blir en attraktiv hyttedestinasjon for alle.

BMH har tilstrekkelig erfaring og kapital for utbygging

- De nye utbyggerne i Sudnadalen har nødvendig erfaring og kapital. Driften i hyttefeltet vil drives i regi av BMH Invest AS (org.no. 883 498 852) og Fred Gade. Vi er i ferd med å etablere et eget driftsselskap for utvikling av de nevnte 50 tomter.
- BMH har i ca. 20 år jobbet med investering og drift av eiendom, bygging og utvikling. Fred Gade har de siste 14 årene utviklet og solgt ca. 150 hyttetomter på Moseteråsen på Hafjell som er et vellykket eiendomsprosjekt som er utviklet i h t statlige myndigheters forventninger til lokal regulering og planlegging, jfr Kgl Res 20.6.2023 om *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027*.
- Gade er via selskap medbyder i tvangssalgskjøpet. Gade, og selskapet han eier, vil engasjere seg på lik linje med BMH og vil sammen med alle gode lokale krefter jobbe positivt med kommunen og prioritere å rette opp feil og mangler fra tidligere utbygginger.
- BMH ønsker å arbeide for et godt samarbeid med kommunen, hyttefeltet og grunneierne. Dette blir et langvarig utbyggingsprosjekt, og vi vil gjøre vårt ytterste for at dette blir en bærekraftig utbygging av Sudndalen hyttefelt i Hol kommune.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027: Begrensede naturkonsekvenser

BMH har medvirket til at arealplanleggerfirmaet Structor på vegne av Grunneierne har påvist at det er mulig å beholde gjeldende arealplansituasjon i Sudndalen uten at det får negative konsekvenser. Tvert imot vil fortsatt utbygging her være i henhold til de nasjonale føringene fra regjeringen i de rikspolitiske retningslinjene i dokumentet nevnt over. Det heter bl. a:

Pkt 4.4:

Fritidsbebyggelse har stor betydning for næringsutviklingen i mange distriktskommuner.

Regionale og kommunale planer er gode verktøy for å avklare rammer og lokalisering av reiselivstiltak og ny fritidsbebyggelse. For å legge til rette for en bærekraftig reisemålsutvikling, hvor ulike samfunnshensyn avveies, er det viktig at strategier og hovedprioriteringer for reisemålsutviklingen forankres i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og gjennom god medvirkning fra alle interessenter og aktører begrense negative naturødeleggelser ved riktig planlegging og utbygging.

Ved å samarbeide med erfarne utbyggere kan kommunen sikre at miljøhensyn blir ivaretatt.

Pkt 5.4:

Gjennom god planlegging kan fritidsbebyggelse vurderes i et regionalt perspektiv, og arealbeslaget begrenses. Ny utbygging bør skje i tilknytning til eksisterende byggeområder og infrastruktur, og tilpasses bebyggelse, landskap og terreng. Det er viktig å unngå ny, omfattende fritidsbebyggelse i viktige landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder og utbygging på myr. I fjellområdene er det av særlig betydning å bevare større, sammenhengende områder uten bebyggelse, og ikke legge til rette for ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen.

Pkt 5.4:

Potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress. Ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen og på myr bør unngås.

En fortsatt utbygging i Sudndalen vil nettopp innebære en fortetting og bruk av de arealer som allerede er tatt i bruk. Når det nå er «tatt hull på området» i Sudndalen og etablert infrastruktur som veier, vann- og avløpssystemer, strøm- og svakstrømforsyninger som er planlagt for større utnyttelse, tilsier dagens politikk, slik den er formulert av regjeringen i forskriften i form av rikspolitiske retningslinjer om de nasjonale forventningene, at denne infrastrukturen og hyttebyggingen utnyttes og brukes der infrastrukturen og hyttene allerede er og er planlagt.

Ved å fjerne de planlagte hyttetomtene fra kommunes arealplan, vil kommunen gjøre det motsatte av det som er regjeringens forventning. Kommunen, Grunneierne og hyttekjøperne, ja hele destinasjonen i Sudndalen vil da kunne bli sittende i igjen med et lite og dårlig fungerende hyttefelt, samtidig som området allerede er tatt i bruk som hytteområde.

Dette tilsier at arealplanen ikke endres for så vidt gjelder Sudndalen.

4. Avslutning; BMH vil garantere for langsiktighet og ansvar for videre utvikling

BMH ber politikerne i Hol kommune om å skjerme Sudndalen fra at arealer blir omdisponert i stor skala.

Som motytelse vil BMH på sin side og som gjenytelse bekrefte vilje til langsiktig å ta større ansvar for utviklingen i Sudndalen, sammen med Grunneierne og hytteeierne og kommunen.

Med vennlig hilsen

BMH Invest AS



v/ Morten-Henrik Greidung (CEO) &

Bjørn Braaten (Styreleder)(sign.)