



## Avtale om drift og utvikling av Breivoll med Den Norske Turistforening Oslo og Omegn

Saksbehandler: Nils Erik Pedersen

Saksnr.: 17/01623-24

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Ungdomsrådet	08.04.2019
Eldrerådet	09.04.2019
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	09.04.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø	11.04.2019
Formannskapet	24.04.2019
Kommunestyret	08.05.2019

### Rådmannens innstilling:

1. Ås kommune inngår en langsiktig avtale med Den Norske Turistforening Oslo og Omegn om drift og utvikling av Breivoll for å skape Østlandets mest inkluderende og allsidige friluftsaena.
2. Avtaledokumentene
  - a. Breivoll leieavtale – Hoveddokument – 08.05.19
  - b. Breivoll leieavtale – Økonomisk vedlegg – 08.05.19
  - c. Breivoll leieavtale – Teknisk vedlegg – 08.05.19
  - d. Breivoll leieavtale – Kartvedlegg – 11.02.19legges til grunn for samarbeidet.

Ås, 29.03.2019

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef teknikk,  
samfunn og kultur

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Ungdomsrådet  
Eldrerådet  
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne  
Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskapet  
Kommunestyret

### Vedlegg:

Breivoll Leieavtale - Hoveddokument - 08.05.19  
Breivoll Leieavtale - Økonomisk vedlegg - 08.05.19  
Breivoll Leieavtale - Teknisk vedlegg - 08.05.19  
Breivoll Leieavtale - Kartvedlegg - 11.02.19  
DNT - Konseptskisse Breivoll  
DNT - Illustrasjon - Foto Breivoll

# Ås kommune

DNT - Illustrasjon - Tegning Breivoll

Avtale om drift og utvikling av Breivoll - Notat etter styrebehandling i DNT

## **Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:**

Intensjonsavtale Ås kommune vs. DNT Oslo og Omegn - 17/4 2018

## **Saksbehandler sender vedtaket til:**

DNT Oslo og Omegn

## **Saksutredning:**

### **Sammendrag:**

Kommunestyret vedtok i K-Sak 15/18 den 21.03.2018 en intensjonsavtale mellom Den Norske Turistforening (DNT) Oslo og Omegn om utvikling, drift og vedlikehold av Breivoll.

DNT Oslo og Omegn har med utgangspunkt i dette utarbeidet en konseptskisse for Breivoll. Konseptskissen er lagt til grunn for endelig fremforhandlet avtale.

### **Fakta i saken:**

Kommunestyret fattet følgende vedtak i K-Sak 15/18, den 21.03.2018:

1. *Fremlagte intensjonsavtale mellom DNT Oslo og Omegn og Ås kommune vedrørende utvikling, drift og vedlikehold av Breivoll vedtas.*
2. *Rådmannen får fullmakt til å fremforhandle en endelig leieavtale i tråd med føringene i intensjonsavtalen som legges fram for politisk behandling.*
3. *Leieavtalen signeres av ordfører.*

Fra tidligere hadde kommunestyret i K-Sak 2/17, den 01.02.17, lagt følgende føring for arbeidet med en ny leieavtale:

1. *Breivoll gård- og friområde skal i fremtiden driftes på en måte som i størst mulig grad tilrettelegger for allmennheten.*
2. *Nåværende leieavtale avsluttes ved avtalens utløp den 01.05.2018. Dette medfører at avtalen må sies opp av kommunen senest 30.04.2017.*
3. *Ås kommune går i dialog om mulig fremtidig avtale direkte med Den Norske Turistforening Oslo og Omegn (DNT). DNT vurderes som best egnet som fremtidig hoveddriver på Breivoll, jf. rådmannens vurderinger som fremgår av saksfremlegget.*
4. *Fremforhandlet utkast til leieavtale bør foreligge innen 01.09.2017.*
5. *Det presiseres at Breivoll, uansett driver, skal driftes og forvaltes på en slik måte at den ikke medfører større utgifter for kommunen enn det kommunen har i dag. Økonomisk vil det således ikke bli noen endringer utover eventuelt de utgiftene kommunen har med å drifte stedet i dag.*

Etter signering av intensjonsavtalen har DNT utarbeidet en konseptskisse for Breivoll.

# Ås kommune

Skissen innledes med følgende:

## Hensikt:

DNT Oslo og Omegn ønsker å skape en av de største og den mest inkluderende frilufts-arenaene på Østlandet med aktiviteter, overnatting og servering for barn, ungdom, voksne, og seniorer på Breivoll Gaard.

Gjennom de ulike tilbudene ønsker vi å skape naturopplevelser for livet og stedet skal bidra til å ivareta og videreføre vår kulturarv. Frivillighetene vil være en del av grunnmuren og STIEN\* skal lede oss til målet.

*\*(Spennende – Troverdige – Inkluderende – Enkelt – Naturvennlig)*

## Strategi:

Vi ønsker å bli oppfattet som en spennende frilufts-arena med stikkordene: spennende og varierte aktiviteter – inkluderende – DNT – tradisjon & kultur - innbydende gårdstun - helårs drift – sentral beliggenhet på Østlandet - naturvennlig- kystfriluftsliv- lavterskel tilbud – et naturlig samlingssted for familier.



*Illustrasjon over Breivoll med ønskede installasjoner (DNT).*

Se vedlegg for ytterligere informasjon om DNTs ønsker for utvikling og drift av Breivoll.

Det må gjennomføres en rekke investeringer på Breivoll. Eksisterende bygninger må oppgraderes og tilpasses ønsket virksomhet. I tillegg ønsker DNT etablering av kajakklager, nytt sovehus, tretopphytter m.m. Det forventes behov for investeringer i størrelsesorden 20-25 mill. kr. DNT har siden inngåelse av intensjonsavtalen jobbet aktivt for å skaffe tilstrekkelig finansiering.

Det pågår arbeid med utarbeidelse av en egen skjøtselsplan for Breivoll og flere tiltak er planlagt og klar for søknad etter plan og bygningsloven.

# Ås kommune

Det foreslås etablert et eget driftsstyre bestående av to representanter fra Ås kommune og to representanter fra DNT Oslo og omegn. Styret skal møtes ved behov, minimum to ganger pr. år, for å sikre gjennomføring av avtalens visjon og formål og utgjøre en arena for god dialog mellom partene.

Styrets mandat er som følger:

*Sikre at Breivoll gård med tilhørende områder driftes, vedlikeholdes og utvikles til glede for allmennheten som en åpen og inkluderende arena for friluftsliv og samhandling.*

Driftsstyret vil være et koordinerende organ, uten instruksjonsmyndighet over den daglige driften på Breivoll.

## **Økonomiske konsekvenser:**

Kommunen har i intensjonsavtalen tilbudt DNT et lån på 6 mill. kr. til investeringsformål på Breivoll. Lånet er avdragsfritt de 5 første driftsårene og har en samlet løpetid på maksimalt 25 år.

DNT har gjennom hele planleggingsfasen vært bekymret for økonomien i oppstartsårene. DNT som medlemsorganisasjon har lite driftskapital å bidra med til Breivoll, ut over det de klarer å skaffe fra eksterne givere. For å sikre nødvendig inntjening er DNT avhengig av et overnattingstilbud på Breivoll. Det er planer om å bygge et eget sovehus, men det vil ta tid før dette kan stå ferdig. DNT planlegger å ansette et eget bestyrerpar fra 2020 som skal ivareta den daglige driften.

DNT ønsker fritak fra leie de 3 første driftsårene og en noe lavere årlig leiesum enn rådmannens forslag på kr. 400.000. Leien er beregnet ut i fra kommunens ansvar som eier av bygningsmassen og for tilbudt vinter- og sommersvedlikehold av hele området med unntak av tunområdet (se kartvedlegg).

Rådmannen har forståelse for de økonomiske utfordringene i oppstartsårene og foreslår en opptrapping av leibeløpet som følger:

1. **Første driftsår:** kr. 0. Gjelder perioden 0 - 12 måneder fra den 1. i måneden etter dato for kontraktssignering (start leieperiode).
2. **Andre driftsår:** kr. 100.000. Gjelder perioden 13-24 måneder.
3. **Tredje driftsår:** kr. 200.000. Gjelder perioden 25-36 måneder.

Fra 37 måneder etter oppstart leieperiode skal en årsleie på kr. 400.000 legges til grunn.

Ut over dette foreslår rådmannen å innvilge DNT sitt ønske om at gebyrer tilknyttet ordinær søknadsbehandling etter plan og bygningsloven for tiltak som omsøkes i perioden fra avtaleinngåelse og frem til 31.12.2024 dekkes av Ås kommune.

## **Miljømessige konsekvenser:**

Gjennomføres DNT sine planer på Breivoll vil dette ha en rekke positive miljømessige konsekvenser. Spesielt i forhold til å legge til rette for et aktivt og inkluderende friluftstilbud.

# Ås kommune

Naturen i området vil oppleve økt belastning som følge av økt aktivitet. Dette vil imidlertid hensyntas i skjøtselsplanen som skal sikre at områdets naturkvaliteter ivaretas på en god måte.

## **Alternativer:**

En opptrappende leie er i strid med kommunestyrets vedtak i K-Sak 2/17. Således kan kommunestyret velge å opprettholde en fast årsleie fra oppstart leieperiode. Til nå har DNT ikke kunne akseptere en avtale på slike vilkår.

Andre endringer i avtalens innhold vil kreve nye forhandlinger med DNT.

Dersom endelig avtale med DNT ikke inngås må det søkes etter andre drivere, alternativt må kommunen drifte området selv. Kostnadene ved et slikt alternativ vil i løpet av kort tid overstige tapte leieinntekter i oppstartsårene.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Fremlagte avtale sikrer en utvikling av Breivoll i tråd med kommunens ønsker og visjoner nedfelt i gjeldende regulering for området. DNT tar mål av seg til å etablere *en av de største og den mest inkluderende friluftsbanene på Østlandet.*

Breivoll kan med dette bli et lokalt flaggskip for friluftaktiviteter til glede for store deler av regionen.

Avtalen slik den nå foreligger styrebehandles i DNT den 4/4-19.

## **Kan vedtaket påklages?**

Nei.

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.