

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
132/16	Formannskapet	PS	10.11.2016
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	16/3569

Kommunal forskottering av utbygging på Storemyra/Mongstad

Vedlegg :

Stadfesting frå Mongstad Vekst på økonomisk bidrag

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen legg fram saka til politisk avgjerd

Formannskapet - 132/16

FO - behandling:

Astrid Aarhus Byrknes er inhabil, som styreleiar i Mongstad Vekst på vegne av Lindås Tomteselskap, og deltok ikkje i handsaming av denne saka. Vara, Asle Hetlebakke, møtte i denne saka. Bjarte Vatnøy stilte spørsmål om sin habilitet formannskapet vedtok at han er habil i denne saka.

Framlegg:

- Lindås kommune forskotterer ei utbygging på kr 38 mill. av infrastruktur på Storemyra/Mongstad under forusettnad av at Mongstad Vest bidrar med 10 mill. slik det er dokumentert i epost.
- Prosjektet blir lagt inn i investeringsbudsjettet i samband med økonomiplanprosessen.
- Endelig avklaring på innhald i utbyggingsavtale kjem opp som som eiga politisk sak jfr. Plan- og bygningslova kap 17.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

FO - vedtak:

- Lindås kommune forskotterer ei utbygging på kr 38 mill. av infrastruktur på Storemyra/Mongstad under forusettnad av at Mongstad Vest bidrar med 10 mill. slik det er dokumentert i epost.
- Prosjektet blir lagt inn i investeringsbudsjettet i samband med økonomiplanprosessen.
- Endelig avklaring på innhald i utbyggingsavtale kjem opp som som eiga politisk sak jfr. Plan- og bygningslova kap 17.

Saksopplysningar:

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i kommunestyret (15.desember 2016 (i samband med økonomiplanprosessen)

Bakgrunn:

Lindås kommune og Mongstad Vekst AS har det siste året jobba saman for å sjå på løysingar som kan sikre utbygging av meir næringsareal på Mongstad Sør. Det er stor aktivitet på Mongstad og det er viktig å ha tilgjengelig næringsareal for vidare utvikling. På Mongstad sør er det store områder som er sett av til næringsareal i reguleringsplanar, utfordringa er at arealet ikkje er tilrettelagt og klar til utbygging. I dialogen med kommunen har Mongstad Vekst AS representert grunneigarane, der Mongstad Vekst har leia prosessen med å etablere ein felles utbyggingsavtale, som skal sikre heilskapleg utbygging av infrastruktur innanfor reguleringsplanane Storemyra, Storhamn Mongstad og Statoil Industriområde. Føremålet med utbyggingsavtalen har vore å bidra til realisering av infrastruktur knytt til veg, vatn og avløp. I tillegg skal utbyggingsavtalen sikre oppfylging av rekkjefølgjekrav og forpliktingar som ligg i reguleringsplanane.

I arbeidet med utbyggingsavtalen har Lindås kommune og Mongstad Vekst AS hatt tett dialog om korleis ein kan sikre ei heilskapleg utbygging av infrastruktur rundt Storemyra. Rekkjefølgjekravane i dei tre reguleringsplanane heng tett saman og ein har vore avhengig av at alle grunneigarane byggjer ut i fellesskap for å sikre heilskapleg utbygging. Grunneigarane har hatt ulike planar i området og det har vore vanskelig for enkeltaktørar å ta på seg heile kostnaden med full utbygging. For å sikre full utbygging av området blei Lindås kommune utfordra av industrien til å forskottere og finansiere denne utbygginga, slik at rekkjefølgjekravane blir oppfylt. Denne kostnaden er stipulert til ca kr 48 mill. I forslaget til utbyggingsavtale som vart lagt fram våren 2016, blei det lagt inn at Lindås kommune kunne ta på seg forskottering på kr 48 mill mot at alle grunneigarane betalte tilbake sin del når infrastrukturen var ferdig utbygd. Det er totalt 12 grunneigarar som har forpliktingar knytt til reguleringsplanane. I samband med økonomiplanprosessen i juni 2016 blei det lagt inn midlar i investeringsbudsjettet til ei slik forskottering. Rådmannen vurderte risikoen som låg ettersom grunneigarane forplikta seg til å betale tilbake så snart anlegga var ferdig bygd (I 2018).

For å få til ein slik modell var ein avhengig av at alle grunneigarane forplikta seg til utbyggingsavtalen. Det var Mongstad Vekst AS som hadde dialog med kvar enkelt grunneigar i løpet av sommaren. Tidlig haust blei det klart at alle grunneigarane ikkje ville forplikta seg til utbyggingsavtalen. Det betydde at grunnlaget for den kommunale forskotteringa ikkje lenger var aktuell. I løpet hausten har Mongstad Vekst AS jobba vidare med ein ny utbyggingsavtale. I denne avtalen er det også foreslått at kommunen tar på seg ei forskottering på kr 48 mill, men det er lagt inn andre forpliktingar knytt tilbakebetaling for dei grunneigarane som ikkje ville forplikta seg til den første avtalen. Tilbakebetaling vil først skje når desse grunneigarane byggjer ut, og ikkje når anlegga står ferdig.

I utbyggingsavtalen er det lagt inn følgjande økonomiske forpliktingar for kommunen:

- Kommunen forskotterer heile utbygginga: Kr 48 mill
- Kommunen sin eigen del i utbygginga er rekna til kr 17 mill
- Mongstad Vekst og nokre av dei mindre grunneigarane har forplikta seg til å betale

tilbake ca kr 9 mill når anlegga er ferdig bygd. Det vil truleg skje i 2018.

Resten av det forskotterte beløpet, på ca kr 21 mill, vil bli tilbakebetalt når områda ein gong blir bygd ut.

I den seinare tid har Mongstad Vekst vore i kontakt med kommunen for å avklare vegen vidare rundt utbyggingsavtalen og kommunen si rolle. I tillegg har Mongstad Vekst vore tydeleg på at det er potensielle aktørar som vil etablere seg på Mongstad, og som har behov for store næringsareal. Men skal ein sikre seg slike aktørar er det viktig å få i gang ei rask utbygging og tilrettelegging av areal.

Vurdering:

Mongstad er eit industrielt knutepunkt i Nordhordland og ein svært viktig arbeidsplass for region og kommune. Det å vidareutvikle Mongstad som eit attraktivt industriområde har vore ein av hovudstrategiane til Lindås kommune i mange år. Gjennom målretta planarbeid og utbygging av diverse infrastruktur, har kommunen i samarbeid med industrien lagt til rette for vidare utvikling og utbygging. Utfordringa dei seinare åra har vore å leggje til rette ferdig tilrettelagt næringsareal. Det er utarbeidd fleire reguleringsplanar, men det har av ulike årsaker vore utfordrande å få i gang utbygging etter desse planane.

For å sikre meir næringsareal på Mongstad har kommunen og Mongstad Vekst AS sett på løysingar som kan vere til det beste for alle partar. I forslaget til utbyggingsavtale som blei lagt fram før sommaren 2016, var det lagt opp til at kommunen stod for finansiering av utbygginga, mot at grunneigarane betalte tilbake når infrastrukturen var ferdig utbygd. Planen var at dette skulle skje i løpet av 2018. Dette var ein modell med låg risiko for kommunen og rådmannen la dette inn i forslaget til økonomiplan 2017 – 2020. Men denne modellen var heilt avhengig av at alle grunneigarane forplikta seg til utbyggingsavtalen, og når det ikkje var mulig var ikkje denne modellen lenger aktuell.

I forslaget til ny utbyggingsavtale er det også foreslått at kommunen finansierer og forskotterer utbygginga på kr 48 mill, men det er langt meir usikkert når kommunen er sikra full tilbakebetaling. Kommunen er sikra ca kr 9 mill når infrastrukturen er ferdig bygd ut (2018), men kr 21 mill vil ikkje bli tilbakebetalt før området blir tatt i bruk. Det kan truleg ta mange år. Dette betyr at denne utbyggingsavtalen er ein større økonomisk risiko for kommunen. Usikkerheit rundt tilbakebetaling vil også seie at dette prosjektet må bli definert som ei kommunal investering, som vil belasta det kommunale budsjettet i åra framover. I tillegg er det ikkje avklart kor stor den kommunale andelen blir. I utbyggingsavtalen er det skissert ein kommunal del på 17 mill, og dette må ein også rekne som ei investering.

Det er viktig å understreke at rådmannen er opptatt av at det blir lagt til rette for ei vidare utvikling på Mongstad, og at det skjer ei heilskapleg utbygging av infrastruktur. Forslaget til utbyggingsavtale legg nettopp opp til ei slik heilskapleg utbygging. I dialog med Mongstad Vekst AS har kommunen fått tilbakemelding på at det er etterspørsel etter næringsareal, og at det er store aktørar som ønskjer å etablere seg. Men det er mangel på tilrettelagt areal og faren er stor for at desse aktørane vel andre stader enn Mongstad. Utbyggingsavtalen som er lagt fram vil sikre ei heilskapleg utbygging, men sett frå eit økonomisk perspektiv for kommunen, har avtalen endra karakter frå å vere ei rein forskottering med låg risiko til ei investering med relativt høg risiko for å ikkje få betalt tilbake forskotteringa. Det betyr at prosjektet må inn i investeringsbudsjettet og prioriterast opp mot andre investeringar, og at heile investeringa (sett bort frå 9 mill.kr som er foreslått tilbakebetalt når utbygginga er ferdig) vert finansiert av kommunalt låneopptak. Av økonomiske og risikomessige årsaker har ikkje rådmannen prioritert dette prosjektet i økonomiplanen. Eit økonomisk bidrag inn i prosjektet frå andre aktørar vil sjølv sagt kunne bidra til å minske den økonomiske risikoen for kommunen.

Denne saka gjeld konkret ei økonomisk ramme for å finansiere ei full utbygging på kr 48 mill. Sjølve utbyggingsavtalen og det konkrete innhaldet med endeleg fordeling av rettar, pliktar og kostnadar, vil kome opp som ei eiga politisk sak i tråd med plan- og bygningslova, kap 17, om utbyggingsavtalar. Om det er politisk semje for å prioritere dette prosjektet, foreslår rådmannen følgjande ordlyd i vedtaket:

- Lindås kommune forskotterer ei utbygging på kr 48 mill av infrastruktur på Storemyra/Mongstad.
- Prosjektet blir lagt inn i investeringsbudsjettet i samband med økonomiplanprosessen.
- Endelig avklaring på innhald i utbyggingsavtale kjem opp som som eiga politisk sak jfr. Plan- og bygningslova kap 17.

Viss dette prosjektet ikkje blir prioritert av kommunen, vil det vere opp til industrien sjølv å sikre ei heilskapleg utbygging av infrastruktur i dette området. Basert på dei tilbakemeldingar som er kome fram i prosessen, vil dette vere utfordrande å få til. Alternativa for dei aktørane som ønskjer å byggje ut, er å starte ei planendring eller søkje om dispensasjon. Dette er prosessar som vil ta tid og som kan vere uforutsigbare. Det er også mulig bruke refusjonsmuligheita som ligg i plan- og bygningslova (Kapittel 18), dette er ofte juridiske prosessar som kan vere omfattande og tidkrevjande.