



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Formannskapet	
Sakshandsamar:	Teknisk drift	Arne Eikefet
	Arkivnr.: 16/3569	Klassering:

Offentleg ettersyn av framforhandla utbyggingsavtale for Storemyra, Mongstad.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Formannskapet vedtar at framforhandla utbyggingsavtale innanfor kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, samt reguleringsplanane Storemyra, Storhamn Mongstad og Statoil Industriområde, vert lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 17-4.
- Ein føresetnad for å legge utbyggingsavtalen på offentleg ettersyn er at alle grunneigarar/utbyggjarar forpliktar seg til dei økonomiske vilkåra i avtalen.

.....

Saksopplysningar:

Saka skal avgjerast i formannskapet.

Saksdokument ikkje vedlagt:

- Plankart og føresegner for Kommunedelplan for Lindåsneset, plan-ID 1263 200905
- Plankart og føresegner for Reguleringsplan for Storemyra, plan-ID 1263 201110
- Plankart og føresegner for Reguleringsplan for Storhamn Mongstad, plan-ID 1263 201102
- Plankart og føresegner for Reguleringsplan for Statoil industriområde, plan-ID 1263 201307
- Plankart og føresegner for Reguleringsplan for Mongstad Sør, plan-ID 1263 12121983
- VA-norm for Lindås kommune, omtalt i avtaletekst som vedlegg 7
- Veg-norm for Hordaland, omtalt i avtaletekst som vedlegg 4

Framlegg til utbyggingsavtale er mellom Lindås kommune og følgjande utbyggjarar:

Ametco Eiendom AS	organisasjonsnummer 910 322 427
IMR 129 AS	organisasjonsnummer 817 270 182
IMR 131 AS	organisasjonsnummer 817 270 042
Mojo Eiendom AS	organisasjonsnummer 992 015 004

Mongstad Administrasjon AS/IMR Property AS	org.nummer 934 999 029/ 915931960
Mongstad Eiendomsselskap AS	organisasjonsnummer 960 186 605
Mongstad Industribygg AS	organisasjonsnummer 991 161 848
Mongstad Vekst AS	organisasjonsnummer 984 607 644
Mongstad 130 AS	organisasjonsnummer 917 270 163
Myra Eigedom AS	organisasjonsnummer 914 143 446
NorScrap West AS	organisasjonsnummer 984 220 847
Statoil ASA	organisasjonsnummer 923 609 016
Storemyra 239 AS	organisasjonsnummer 912 643 832
Storemyra 247 AS	organisasjonsnummer 984 057 628

Bakgrunn:

Bakgrunnen for utbyggingsavtalen er at Mongstad Vekst har tatt initiativ til løysing av rekkjefølgjeføresegner fram til ny rundkøyring til Storemyra, samt veg og infrastruktur mot Storemyra for planane omtala ovanfor, i fellesskap med 13 andre grunneigarar som er omfatta av desse rekkjefølgjeføresegnene. Multiconsult har på vegne av Mongstad Vekst og dei andre utbyggjarane utarbeida ei kalkyle over naudsynt utbygging av offentleg infrastruktur, inkludert naudsynt utbygging av hovudleidningsnett for overvatn. Sidan dette overvassnettet førast inn på privat anlegg i Storhamn Mongstad, har kommunen ikkje ønska å ta over desse hovudleidningane. Dette har utbyggjarfellesskapet godtatt. Den tekniske infrastrukturen for vatn og avlaup er basert på gjeldande VA-masterplan for Lindåsneset og Mongstad.

Samanbindingsvegen skal fornyast i samsvar med rekkjefølgjekrav i fleire av dei gjeldande planane, og denne saman med nytt vegnett blir verande regulerte private veger, men i offentleg eige. Årsaka til reguleringsstatusen er behovet for å kunne nytte lokalvegnettet til trafikk som det ikkje er høve til å føre inn på offentleg vegnett. Utbyggingsavtalen føresett at eksisterande avtale om privat drift med kommunalt driftstilskot for Samanbindingsvegen blir utvida til å også omfatte nytt vegnett mot Storemyra.

Utbyggingsavtalen slik han ligg føre, omfatta betydelege kostnader for kommunen – meir enn det som vil vere normalt i ei privat initiert utbygging. Mellom anna er avtalen basert på at kommunen dekker ein forholdsvis del av både veg, overvassnett langs vegen og vatn- og avlaupsnett. Den kommunale delen er rekna ut frå meirkostnaden med opparbeiding av gang- og sykkelveg med tilhøyrande veglys og overvasshandtering, samt samankoplingar og utvida dimensjoner for vassleidningar for å få leidningsnettet oppdatert til framtidig standard i høve til VA-masterplanen. I tillegg til desse kostnadane kjem ytterlegare kommunale investeringar i vassforsyning og avlaupsreinseanlegg i same området for fleire hundre millionar kroner.

I tillegg til den framforhandla kommunale delen av kostnadane, følgjer det av avtalen at kommunen saman med Mongstad Vekst AS skal forskotere kontantbidraget frå tre av dei største grunneigarane (Statoil ASA, Mongstad Administrasjon AS og Mongstad Eiendomsselskap AS) fram til desse bygger

ut. Forskoteringa byggjer på vedtak i formannskapet sak 132/16. Dette er lagt inn i investeringsbudsjettet i økonomiplanen for 2017 - 2021 vedtatt i desember 2017.

Vurdering:

Sjølv om dei kommunale kostnadane etter administrasjonen sitt skjøn ligg langt over det som kan reknast som ein balansert avtale, spesielt når ein tek omsyn til andre kommunale investeringar i same området som utbyggjarane vil nyte godt av, representerer denne saka i første rekke ei næringspolitisk vurdering. Initiativtakar Mongstad Vekst har hatt store problem med å få med seg mange av dei andre grunneigarane i området, og har sjølv mangla økonomisk evne til å bere heile utbygginga på eiga hand. Rekkefølgeføresegnene er også ganske omfattande og vesentleg meir kostnadskrevjande enn det som er normalt i industriområde når det gjeld krav til kvalitetar. For å kunne løyse ut eit av dei få større regulerte industriområda i kommunen til interesserte næringsinteresser, vil det derfor vere naudsynt for kommunen å ta ein større del av kostnadane for offentleg infrastruktur enn det som er vanleg for private utbyggingar i dag.

Den kommunale delen av utbyggingskostnadane er satt til NOK 16,4 mill., derav ca. NOK 7,3 mill. knytt til gebyrfinansierte avgiftspliktige tenester. Dette beløpet er ei øvre grense, og kan etter avtalen reduserast viss utbygginga kan gjennomførast rimelegare enn det som er føresett i kalkylen. Eventuell auke i totalkostnaden fordelast på dei andre avtalepartane, og vil berre ha konsekvensar for kommunen i høve til forskoteringsbeløpet.

Sidan dette er eit industriområde, vil også inntekspotensialet i form av eigedomsskatt vere betydeleg med dagens kommunale skattestruktur. Dei kommunale inntektene i høve til vass- og avlaupsgebyr må ein også kunne forvente blir betydelege, og på den måten kunne finansiere kapitalutgiftene knytt til investeringar i dei avgiftspliktige tenestene.

Når det gjeld spørsmålet om forskotering, har dette tidlegare vore handsama av formannskapet og kommunestyret, og avtalestrukturen fører ikkje med seg meir omfattande plikter for kommunen enn det som var grunnlaget for vedtaket om forskotering. Dette inneber at Kommunen og Mongstad Vekst AS skal forskotere heile kostnaden fram til anlegget står ferdig, der Mongstad Vekst forkoterar 10 mill., og kommunen skal forskotere det resterande beløpet – totalt inntil ca. 42,2 mill., derav ca 17,3 mill. knyt til vass- og avlaupsanlegg. Da er det også kalkulert inn mva for privat del av overvassanlegg, og beløpet inkluderer også den kommunale delen av kostnadane på NOK 16,4 mill. Beløpet er noko større enn det som går fram av vedlegga til utbyggingsavtalen, og dette skyldast at det i desse oppstillingane (vedlegg 9) ikkje er berekna meirverdiavgift på kostnader til privateigde vegar og privat del av overvassanlegg.

Etter anlegget er ferdig skal Mongstad Vekst AS forskotere NOK 6 mill., og kommunen skal forskotere det resterande beløpet på vegne av grunneigarane Statoil ASA, Mongstad Eiendomsselskap AS og Mongstad Administrasjon. Restbeløpet utgjer totalt ca NOK 17 mill. inkludert mva på overvassanlegg og private vegar. Av dette er det totalt 7,7 mill. som er knyt til kostnader for utbygging av VA (som er sjølvfinansierande avgiftspliktige tenester). Kostnadane til forskotering kjem i slutten av 2017 og byrjinga av 2018. Totalt forskotering er i overkant av 5,5 mill. for Mongstad Administrasjon AS, 6,2 mill. for Mongstad Eiendomsselskap AS, og totalt i overkant av 12,2 mill. for Statoil ASA.

Det er særst uvisst når kommunen kan vente seg betalt attende dei forskotterte beløpa, og kommunen må nok rekne med at desse grunneigarane kan sitte på eigedomane unytta i lang tid framover. I så tilfelle er der ingen kortsiktig inntektsside for kommunen. Viss til dømes Statoil sel heile eller delar av sine eigedomar i Storemyra, er det meir sannsynleg at kommunen kan få dei forskotterte midla attende på mellomlang sikt.

Med omsyn til eventuell presedens for framtidig utbygging i retning raffineriet, så er det rimeleg å vente seg eit visst trykk for at kommunen også skal ta sin del av vegutbygginga i form av dekning av kostnadane for gang- og sykkelveg m/ veglys. Dei store grøftekostnadane som inngår i det aktuelle partiet av Samanbindingsvegen på grunn av overvassanlegget, ventast ikkje å vere eit tilsvarande problem i Samanbindingsvegen vidare. Den vidare utbygginga mot nord fører heller ikkje med seg omfattande ekstrakostnader for tilpassing til VA-masterplanen slik det er naudsynt i dette utbyggingstrinnet. Heller ikkje forskotering vil vere eit tema, da det berre er ein sentral grunneigar i neste utbyggingstrinn - Statoil ASA.

Rådmannen tilrår derfor at formannskapet legg utbyggingsavtalen ut til offentleg ettersyn i 30 dagar i samsvar med § 17-4 i plan- og bygningslova.

Anna er i vareteke som følgjer (jfr. Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar):

Sjekkpunkt:	Vert ivare tatt i:
<i>Geografisk avgrensing</i>	<i>Reg.planen</i>
<i>Tal bustadeiningar</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne planen</i>
<i>Bustadtypar, fordeling</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne planen</i>
<i>Utbyggingstakt og tidspunkt</i>	<i>Reg.planen/ utbyggingsavtalen</i>
<i>Kostnadsfordeling mellom utbyggjar og kommunen</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Om kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett for eit bestemt tal av bustadane eller areal til marknadspris</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne planen</i>
<i>Forskotering av offentlege investeringar</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Kommunal deltaking i byggemøte for sikring og kontroll</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Tekniske planar, under dette planar for opparbeiding og sikring av friområde, turvegar, og parkeringsplassar, samt ansvarsfordeling i høve til opparbeiding</i>	<i>Reg.planen/ utbyggingsavtalen</i>
<i>Støytiltak og universell utforming av infrastrukturtiltak</i>	<i>Plan- og bygningslova</i>
<i>Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning</i>	<i>Reg.planen/ utbyggingsavtalen</i>
<i>Krav til byggeskikk, materialstandard, universell utforming, livsløpsstandard, mv.</i>	<i>Reg.planen, Plan- og bygningslova</i>
<i>Bygging av veglys, felles kabel/parabolanlegg og eventuelt fjernvarmeanlegg</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Økonomiske føresetnader, under dette eventuelt tilskot som utbyggjar skal betale til infrastruktur, garantiar for gjennomføring, deltaking i infrastrukturfond, mv.</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Overtaking av grunn og anlegg etter utbygging (vegar, vass-, gass- og avlaupsleidningar, veglys, friområde o.l., og i tilknytning til dette drift og vedlikehald for ferdig opparbeida areal. Ved trinnvis utbygging kan det</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>

<i>gjennomførast ei trinnvis overlevering når delfelt er ferdig opparbeid. Utbygging i feltet kan ikkje settast i gong før kommunaltekniske anlegg er ferdig opparbeidde og klar for overlevering.</i>	
<i>Prosedyre for overtaking (overtakingssynfaring, dagmulkt).</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Utbygger sitt ansvar for å etablere organisasjons- og driftsform for fellesanlegg (til dømes felles veg, felles tekniske anlegg, felles leikeplass, mv.)</i>	<i>Ansvar for felles private overvassanlegg regulerast utanfor utbyggingsavtalen</i>
<i>Utbygger sitt ansvar for å informere eventuelle nye eigarar om rettar og plikter ved kjøp av tomt</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Avklaring av gjennomføring av eksterne krav/ rekkefølgekrav</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Ved oppretting av infrastrukturfond og dersom bidrag skal settast inn på fond, må det omhandlast blant anna korleis bidrag frå den einskilde utbygger skal bereknast.</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne planen</i>
<i>I tilfelle der utbygging kan vere til hinder for alminneleg ferdsel, og kommunen ikkje ønskjer å regulere til offentleg føremål, kan ein i utbyggingsavtale avtale at ålmenta skal få tinglyst rett til bruk og opphald innanfor heile eller delar av planområdet. Dette gjeld til dømes fellesareal i naustområde, gangsti, mm.</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne planen</i>

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost