

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
074/17	Formannskapet	PS	31.08.2017
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	16/3569

Godkjenning av utbyggingsavtale for Storemyra/Mongstad

Vedlegg :

UtbyggingsavtaleVedlegg 1_rev_29092016-A1 1-4000Vedlegg 2_rev_06042017-A1 1-4000Vedlegg 3_rev_16032017-A1 1-4000Vedlegg 4A_rev_01032017-A4 1-200Vedlegg 5_rev_16032017-A1 1-4000Vedlegg 6_rev_16032017-A1 1-4000Vedlegg 7a_GHI300_snitt_2017.03.01Vedlegg 8_615077-H102 VannledningerVedlegg 8a_615077-H103 SpillvannsledningerVedlegg 9-13_17 03 2017

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunestyret godkjenner framlegg til utbyggingsavtale innanfor kommunedelplan for Lindåsneset samt reguleringsplanane Storemyra, Storhamn Mongstad og Statoil Industriområde.

.....

Formannskapet - 074/17

FO - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO - vedtak:

Kommunestyret godkjenner framlegg til utbyggingsavtale innanfor kommunedelplan for Lindåsneset samt reguleringsplanane Storemyra, Storhamn Mongstad og Statoil Industriområde.

Saksopplysningar:

Saka skal til innstilling i formannskapet
Saka skal avgjerast i kommunestyret

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

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 de 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, omfattar 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 berekna 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. Forskotinga byggjer på vedtak i Kommunestyret i Sak ??/2016.

Den framforhandla utbyggingsavtalen var ute til offentleg ettersyn mellom 7. juni og 17. juli. Det kom ikkje inn merknader til avtalen.

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 næringspolitikk. 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 eigen hand. Rekkefølgjeføresegnene 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.

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 forskoting, har dette tidlegare vore handsama av Formannskapet, og avtalestrukturen fører ikkje med seg meir omfattande plikter for kommunen enn det som var grunnlaget for vedtaket om forskoting.

Da avtalen er prega av næringspolitiske omsyn ønsker Rådmannen ikkje å gå inn i føresetnadene for tidlegare politiske vedtak overfor Formannskapet, og vil derfor tilrå å legge avtalen ut til offentleg ettersyn i samsvar med tidlegare politiske vedtak om økonomisk støtte til denne utbygginga. Rådmannen meiner at avtalen er balansert med omsyn til føremålet om å sikre ei rask utbygging av infrastruktur i området viss dei økonomiske pliktene for er akseptable.

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

Sjekkpunkt:	Vert ivaretatt i:
Geografisk avgrensing Tal bustadeiningar	Reg.planen Ikkje aktuelt i denne planen
Bustadtypar, fordeling	Ikkje aktuelt i denne planen
Utbyggingstakt og tidspunkt	Reg.planen/ utbyggingsavtalen

<i>Kostnadsfordeling mellom utbygger 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 Kommunal deltaking i byggemøte for sikring og kontroll Tekniske planar, under dette planar for opparbeiding og sikring av friområde, turvegar, og parkeringsplassar, samt ansvarsfordeling i høve til opparbeiding Støytiltak og universell utforming av infrastrukturtiltak</i>	<i>Utbyggingsavtalen Utbyggingsavtalen Reg.planen/ utbyggingsavtalen 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 utbygger 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 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>Utbyggingsavtalen</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 overvass-anlegg regulerast utanfor utbyggingsavtalen Utbyggingsavtalen</i>
<i>Utbygger sitt ansvar for å informere eventuelle nye eigarar om rettar og plikter ved kjøp av tomt 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 einskilte 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>

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-ID1263
12121983
- Vedlegg 7 – VA-norm for Lindås kommune
- Vedlegg 4 – Veg-norm for Hordaland