

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Svein Helge Hofslundsengen	FA-L05	23/772

Saknr	Utval	Type	Dato
074/2023	Formannskapet	PS	11.09.2023
049/2023	Kommunestyret	PS	18.09.2023

Sentrumutvikling Sandnes

Vedlegg:

Journalposttittel

Illustrasjonsplna av 11.10.2021 Storeskjeret
Presentasjon av Sandnes næringsbygg

Dato

16.08.2023
16.08.2023

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden Kommune gjer eit prinsippvedtak om å løyve inntil 5 mill.kr. for opparbeiding/ tilrettelegging for næringsareal i det område som er sett av i plan for Storeskjeret, som inkluderer vatn / avlaup / straum / areal for drivstofftankar i grunn / gangveg / asfaltering / lys / etc., under føresetnad at prosjektet vert realisert/fullfinansiert som følgje kommunal medverknad og at tiltaket er komme i gong innan 31.12.23.

Finansiering frå kommune si side tenkjer ein kan vere ei fordeling mellom,

- investering knytt til VA område med kr. 1.650.000.,
- bruk av disposisjonsfond kr. 1.850.000 og
- bruk av kraftfondet med 1,5 mill.kr.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Sandnes Næringsbygg (SN) ber om at Masfjorden Kommune (MK) tilrettelegg for næringsareal i det område som er satt av i plan for Storeskjeret. Dette inkluderer vatn / avlaup / straum / areal for drivstofftankar i grunn / gangveg / asfaltering / lys / etc.

Høyring/dialog

Det har over fleire år vore drøftinga mellom ulike interessentar og kommunen, utan at dette har ført til konkrete løysinga.

Uttale

Målet til SN er å ha tilstrekkeleg med investorar / låne avtale innan 1. september til at prosjektet kan bli realisert. Vedlegga er del av innspela frå Sandnes Næringsbygg (SN)

Fakta

Estimerte kostnader, (alt utan MVA.)

• Arealet som butikken står på, tomtekjøp kr. 1,- Resten av planert areal er offentlig, Masfjorden Kommune.	
• Grave / muring / planering / vann / kloakk / gangvei / straum, etc.	5.0 mill.
• Bygg med butikk i 1. etg og kontor fasilitetar 2. etg.	9.0 mill.
• Komplette drivstoff anlegg, bil og båt	2.0 mill.
• Uteareal rundt område	0,5 mill
• Kaifront / flytebrygge	1.0 mill
• Total kost	17.5 mill

• Tilrettelegging av areal / tomt av Masfjorden Kommune	5.0 mill
• Støtte fra Merkur (offentlig distriktsstøtte)	3.9 mill
• Støtte frå Enova (solceller / enøktiltak)	0.3 mill
• Lokale / eksterne investorar / bedrifter	5.0 mill
• Lån i bank	3.3 mill
• Total investering	17.5 mill

Kalkyle for tiltak kring tilrettelegging/opparbeiding tomt;

I SAMBAND MED ETABLERING AV NYTT SERVICEANLEGG MED DAGLEGVAREBUTIKK OG ANDRE YNSKTE FUNKSJONAR FOR SANDNESBYGDA ER DET UTARBEIDA OG GODKJENT REGULERINGSPÅN FOR DET AKTUELLE OMRÅDET. REGULERINGSPÅNEN SET RAMMER OG REKKEFØLGEKRAV FOR DET SOM SKAL/KAN ETABLERAST. DAGENS FORMÅL I OMRÅDET ER PARKERINGSPLASS FOR KYRKJA OG EIN ENKEL SLIPP FOR OPPTAK AV BÅTAR. FOR UTAN EIT AREAL FOR SERVICEBYGG SKAL KOMMUNEN EIGA AREAL OG ANLEGG. DET ER BÅDE NATURLEG OG NAUDSYNT AT KOMMUNEN TEK EIN VESENTLEG DEL AV KOSTNADEN MED OPPARBEIDING AV ANLEGGET.						
OPPARBEIDING AV AREAL OG INFRASTRUKTUR MED TOMT FOR NYTT SERVICEBYGG ETABLERING AV GANGVEG TIL FERGEKAI- REKKEFØLGEKRAV I REGULERINGSPÅNEN				KALKULERT MED UTGANGSPUNKT I DAGENS BRANSJEPRISAR FOR DEI ULIKE FAG OG TYPE ARBEID		
POST	BESKRIVELSE	MENGDE	ENH	ENHPRIS	SUM	MERKNAD
1	Rigg og drift i byggeperioden	1	RS	150 000,00	150 000,00	
2	Boring og sprenging	1000	m3	200,00	200 000,00	
3	Tilføring massar, 2100 m3 og planering av heile arealet med høgde i samsvar med reguleringsplan,	2100	m3	370,00	777 000,00	
4	Muring / plastring mot sjø	100	m2	5 000,00	500 000,00	
5	Grøftarbeider for VA og straum	200	m	4 000,00	800 000,00	
6	Etablering av vatn og avlaupsanlegg	1	RS	300 000,00	300 000,00	
7	Naudsynt grunnarbeid for etablering av slamavskiljar	1	RS	300 000,00	300 000,00	
8	Naudsynt grunnarbeid for etablering av drivstoffanlegg	1	RS	300 000,00	300 000,00	
9	Planering og grøfter for servicebygg0	1	RS	250 000,00	250 000,00	
10	Asfaltering av uteareal	1500	m2	300,00	450 000,00	
11	Etabering av veglys	1	RS	300 000,00	300 000,00	
12	Opparbeiding av gangveg i samsvar med reguleringsplanen, rekkefølgekrav	80	RS	7 500,00	600 000,00	
	SUM KOSTNADAR				4 927 000,00	
					Alle priser eks. mva.	

Alle priser eks. mva.

Vurdering

Viktig at tiltak vert rigga slik at kommunal medverknad og opparbeiding av området vert slik at ein får mva. frådrag og/eller momskompensasjon.

I dialog med representantar frå Sandnes Næringsbygg (SN) juni 23, var det viktig i denne omgang å få ei prinsippavgjerd kring om kommunen kan ta på seg tilrettelegg for næringsareal i det område som er satt av i plan for Storeskjeret. Dette inkluderer vatn / avløp / straum / areal for drivstofftankar i grunn / gangveg / asfaltering / lys / etc. for i det heile komme i gong med tiltaket og realisering av planar som dei har for område inkl. butikk.

Finansiering frå kommune si side tenkjer ein kan vere ei fordeling mellom,

- investering knytt til VA område med kr. 1.650.000.,
- bruk av disposisjonsfond kr. 1.850.000 og
- bruk av kraftfondet med 1,5 mill.kr.

I samsvar med retningslinene for kraftfondet, så tilrår ein delfinansiering gjennom kraftfondet;

- **Fysisk tilrettelegging for næringsverksemd**
til dømes: kommunal tilrettelegging av næringsareala, fysisk stadutvikling, infrastruktur for reiseliv, vassforsyning.

Masfjorden kommune vert eigar av komplett næringsareal som vert planert ut, unntatt området som næringsbygget er plassert på. Dette kjøper SN for kr. 1,-, ref tidlegare klargjort kontrakt for arealet.

Konklusjon

Masfjorden Kommune gjer eit prinsippvedtak om å løyve inntil 5 mill.kr. for opparbeiding/ tilrettelegg for næringsareal i det område som er sett av i plan for Storeskjeret, som inkluderer vatn / avlaup / straum / areal for drivstofftankar i grunn / gangveg / asfaltering / lys / etc., under føresetnad at prosjektet vert realisert/fullfinansiert som følgje kommunal medverknad, og setter ein tidsfrist for oppstart av løyvingsvedtaket.

Finansiering frå kommune si side tenkjer ein kan vere ei fordeling mellom,

- investering knytt til VA område med kr. 1.650.000.,
- bruk av disposisjonsfond kr. 1.850.000 og
- bruk av kraftfondet med 1,5 mill.kr.

Formannskapet - 074/2023

FS - behandling:

Torill Torsvik Størkersen (Ap) spør om ho er ugild i saka sidan søstera sit i næringssselskapet som skal bygge butikken. Det vart samrøystes (4 røyster) vedteke at Størkersen er ugild i denne saka og ho forlot møtet.

Saka vart drøfta.

Formannskapet samla seg om at prinsippet for sal av næringsareal skal følge tidlegare praksis.

Det vart jobba fram følgjande framlegg til endring i siste del av kulepkt 1:

[...] og at tiltaket er komme i gong innan 31.05.24.

Framlegg til vedtak men endringa jobba fram i møtet vart samrøystes (4 røyster) tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

· **Masfjorden Kommune gjer eit prinsippvedtak om å løyve inntil 5 mill.kr. for opparbeiding/ tilrettelegging for næringsareal i det område som er sett av i plan for Storeskjeret, som inkluderer vatn / avlaup / straum / areal for drivstofftankar i grunn / gangveg / asfaltering / lys / etc., under føresetnad at prosjektet vert realisert/fullfinansiert som følgje kommunal medverknad og at tiltaket er komme i gong innan 31.05.24.**

· **Finansiering frå kommune si side tenkjer ein kan vere ei fordeling mellom,**
· **investering knytt til VA område med kr. 1.650.000.,**

- bruk av disposisjonsfond kr. 1.850.000 og
- bruk av kraftfondet med 1,5 mill.kr.

Kommunestyret - 049/2023

KS - behandling:

Habiliteten til Torill Torsvik Størkersen (Ap), Astrid Daae (H) og John Torsvik (H) vart vurdert. Sidan dette er ei prinsippsak kring kommunal medfinansiering, og kor ein ikkje tek stilling til involvering frå andre selskap, detter kjem ein evt. attende til i seinare saker, vart alle vurdert til å vere habile til å vere med på denne saka.

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

- **Masfjorden Kommune gjer eit prinsippvedtak om å løyve inntil 5 mill.kr. for opparbeiding/ tilrettelegging for næringsareal i det område som er sett av i plan for Storeskjeret, som inkluderer vatn / avlaup / straum / areal for drivstofftankar i grunn / gangveg / asfaltering / lys / etc., under føresetnad at prosjektet vert realisert/fullfinansiert som følgje kommunal medverknad og at tiltaket er komme i gong innan 31.05.24.**

- **Finansiering frå kommune si side tenkjer ein kan vere ei fordeling mellom,**
 - **investering knytt til VA område med kr. 1.650.000.,**
 - **bruk av disposisjonsfond kr. 1.850.000 og**
 - **bruk av kraftfondet med 1,5 mill.kr.**