

**Lindås Kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø**

**Att.: Assisterande rådmann Hogne Haugsdal**

**Mongstad, 26. mai 2016**

### **Utbygging felles infrastruktur Mongstad Sør**

Viser til tidligare dialog og møter knytt til etablering av felles infrastruktur på Mongstad Sør.

Mongstad Vekst AS er ein av grunneigarane i området. I dialogen med Lindås kommune representerer selskapet også dei andre store grunneigarane, samt ein rekke av dei mindre grunneigarane og selskapa på Mongstad.

Mongstad Vekst har tatt initiativet til å få gjennomført ein snarleg og samla utbygging av felles infrastruktur på Mongstad Sør. Dette er ein krevjande prosess, da prosjektet inneber å koordinera ca. 15 aktørar med ulik storleik, økonomi, framdriftsplan osv.

Mongstad Vekst engasjerte Multiconsult AS til å utarbeide ein teknisk plan for gjennomføring. Vidare er advokatfirmaet Steenstrup & Stordrange engasjert til å utarbeide ein felles utbyggingsavtale mellom partane og Lindås kommune. Følgande prinsipp er lagt til grunn for arbeidet;

1. Alle fire gjeldane reguleringsplaner er gjennomgått og koordinert for å få til felles, samla utbygging
2. Primært skal samtlege rekkefølgekrav oppfyllest
3. Fordeling av kostnader mellom grunneigarane er basert på refusjonsreglane i plan og bygningsloven(pbl).

Det er vurdert slik at ein utbyggingsavtale er å føretrekke. Det vil truleg gje ein raskare utbygging, er gunstigare økonomisk og kan regulera alle sentrale forhold mellom partane osv. Parallelt og subsidiært med dette, tas det høgde for å kunne nytta reglane om refusjonskrav i pbl § 18 for å sikre bidrag frå dei grunneigarar som eventuelt vel å ikkje bli med på utbyggingsavtalen. Førebels tydar alt på at det er samla oppslutnad om ein utbyggingsavtale.

Den kanskje største utfordringa med å få til utbygging på Mongstad Sør, er at kommunen i sine reguleringsplaner har vedteke at all infrastruktur skal etablerast før grunneigarane får gjere tiltak på eigen tomt. Det inneberer at den eller dei første som vil bygge ut på eigen tomt, må etablere og forskottere samtlege kostnader med felles infrastruktur. Kostnadene vert

refundert på eit seinare ukjent tidspunkt når andre utbyggarar vil gjere si utbygging. Det seier seg sjølv at dette er uråd å få til når kostnadene med felles infrastruktur er stipulert til ca. 48. mill. I tillegg kjem betydelege kostnader knytt til etablering av El-forsyning. Konsekvensen er at det ikkje vil la seg gjere å oppfylle kommunens krav. Det igjen medfører at det vil bli nær umulig å få til næringsetableringar på Mongstad.

Mongstad Vekst og grunneigarane si tilnærming til problemstillinga er som nemnd å oppfylle krava kommunen har sett i sine planar. Då treng ein positiv medverknad frå kommunen. Dialogen mellom grunneigarane og kommune var vore sær sars god, kor ein har drøfta moglege løysingar på utfordringane.

Mongstad Vekst og grunneigarane tillèt seg å kome med fylgjande forslag:

1. Lindås kommune bidreg med inntil ca. kr. 17. mill. i utbygginga av felles infrastruktur. Dette er del av samla kostnad som fell på Lindås kommune for å etablere gode kommunale løysingar når anna infrastruktur vert etablert. Mongstad Vekst og kommunen har drøfta forslag til tekniske løysingar. Når det vert semje om løysingane så vert desse kostnadsrekna og spesifisert med kommunal del.
2. Lindås kommune bidreg med kr. 30. mill. i forskott som dekker utbygging av felles infrastruktur. Bidraget utgjer ein kreditt til utbyggarane og sikrar at ingen enkelt utbyggar må ta likviditetsbelastninga med infrastrukturtiltaka. Då får ein etablert all infrastruktur samla som truleg også vil gje betre løysingar. Grunneigarane stiller sikkerheit i form av bankgaranti og tilbakebetaling skjer når tiltak er gjennomført. Denne løysinga bidreg til at grunneigarane kjem raskare i gang med utbygging, reduserer likviditetsbelastning og gjev kortare tid fram til utbygginga skaper positive inntektsstrømmer.

Mongstad Vekst og grunneigarane presiserer at ein ikkje ber om kommunal subsidiering. Avtaler skal gjerast på kommersielle vilkår. Det inneber bl. anna at kommunen får kompensert renter på likviditetslånet, honorar for administrasjon og forvaltning av prosjektet osv. Det presiserast også at kommunen ikkje tar på seg noko form for risiko i prosjektet, ei heller for overskridingar slik avtalen er utforma.

Vi vonar at dette forslaget til utbyggingsavtale gjev både grunneigarar og kommune fylgjande effekt:

1. Det kan snarast etablerast felles infrastruktur på Mongstad Sør. Både grunneigarar og kommunen kjem raskare til inntekter frå etableringar.

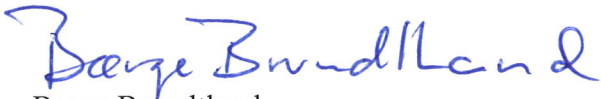
2. Kommunen vil auka si konkurransekraft som ein næringsvenleg kommune. Særleg er det viktig å få tilrettelagte næringsareal nå i ei tid med svakare marknadssituasjon. Det viser seg ofte at utbyggingsareal må vera ferdig tilrettelagt om nyetableringar skal skje. Då er kommunen offensiv og forberedt når betre tider kjem.
3. Ein får truleg til eitt byggetrinn og betre heilskapelege løysingar framfor delutbyggingar og fleire søknader om dispensasjon og dermed høgare utbyggingskostnader med dårlegare løysingar for alle partar.

Mongstad Vekst trur at dersom kommunen kan slutta opp om forslaget til kommunal medverknad til finansieringsløysingar kjem det til å skje ei rask utbygging av felles infrastruktur. Truleg oppstart i 1. kvartal 2017 etter at anbod m.m er gjennomført. I motsett fall er ein redd for at prosjektet må utsetjast i fleire år og det må søkast om fleire dispensasjonar frå rekkefølgekrav osv.

Mongstad Vekst og grunneigarane vonar at Lindås kommunen kan støtta opp om søknaden til finansieringsløysingar. Det vil truleg vera avgjerande for gjennomføring av prosjektet.

Ver vennleg å ta kontakt om noko er uklart eller meir informasjon er ønskeleg.

Med helsing



Børge Brundtland

Dagleg leiar

Mongstad Vekst AS

Tlf. 41163908