



Saksframlegg

Utvikling av strandsonen på Statland

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Namdalseid formannskap		
Namdalseid kommunestyre		

Rådmannens innstilling

1. Namdalseid kommune inngår intensjonsavtale med Gløkken m/samarbeidspartnere
2. Vedlagte forslag til intensjonsavtale vedtas.
3. Rådmannen gis fullmakt til å ferdigforhandle avtalen.
4. Det bevilges en brutto ramme på 5 mill til dekning av kommunens utgifter i prosjektet
5. Bevilgningen finansieres med opptak av lån.
6. Ved vesentlige endringer i de økonomiske forutsetningene forelegges saken kommunestyret på nytt.

Dokumenter i saken

Vedlegg

Nr.	Tittel
1	Innbydelse kjøp av strandsonen og opprusting kommuneveg Statland
2	Tilbud Glømmen
3	Tilbud fra Statland Panorama
4	Tilbud Namdalseid Kommune Tilleggsopplysninger Intensjonsavtale som legges fram i møte

Saksopplysninger

Reguleringsplanen for Nord-Statland ble vedtatt i 2007. Kommunen har siden utredet grunnlaget for tiltakene i reguleringsplanen. Dette har skjedd gjennom prosjektering av opprusting av kommunevegen, forstudie på de ulike tiltakene og forprosjekt spesielt på gjestehavnutbygging. Det er utført omfattende geotekniske og miljøgeologiske undersøkelser i tilknytning til dette. Kommunen har brukt ca 2,5 mill kroner til dette arbeidet.

Sluttrapporten fra forprosjektet med forslag om iverksetting av utbygging av Sagvika gjestehavn ble behandlet i møte i kommunestyret den 21.06.2012. Vedtaket ble følgende:

1. *Saken utsettes*
2. *Namdalseid kommune og Sagvika Gjstehavn AS tar kontakt med næringsliv og private aktører om fremtidig infrastruktur og dimensjonering av gjestehavn og finansiering av prosjektet*
3. *Styringsgruppa legger fram for kommunestyret i løpet av 2012 videre framdrift i prosjektet*
4. *Ved videre framdrift i prosjektet bør fremtidig veiløsning langs sjøen fra Sagvika - Djupvika tas inn som en del av prosjektet*

I etterkant er det etablert kontakt med 2 private interessegrupper som begge ønsker å utvikle strandsonen på Statland.

Etter drøftinger i formannskapet ble det i september sendt en forespørsel til interessegruppene hvor det bl.a. sto:

Kommunens vurderer å selge hele det aktuelle utbyggingsarealet i strandsonen til en av interessegruppene. Områdene som vurderes solgt er følgende:

1. *FL5, B/FB16 og 17, FA7, FPP. Dette omfatter områder for bolig/fritidsbolig med interne veger og parkering, samt et friområde. Det forventes at kjøper gjennomfører utbygging av området.*
2. *FBA2, P3 og FP2. Omfatter områder for lek, friområde, og parkering. Området kan vurderes omregulert om ønskelig.*
3. *PS2, P2 og FL5. Omfatter område for nærings-, småbåt- og gjestehavn, med parkering og friområde. Det forventes at kjøper gjennomfører utbygging av havneområdet med tilhørende landareal, ihht. prosjektplan.*

4. R2. Omfatter område for forretning. Området er opprinnelig tiltenkt serviceanlegg for havneområdet PS2, men deler av området kan vurderes omregulert om ønskelig.

Det vises til vedlagte reguleringsplaner.

De ulike områdene er nærmere beskrevet i rapporter. Det vises spesielt til Multiconsult as sin rapport fra grunnundersøkelsene og RG-Prosjekt as sin rapport fra forprosjektet. Begge er tidligere oversendt dere.

Kommunen ønsker bud på alle områder 1-4. For område 1 og 3 må det legges ved en framdriftsplan på utbygging.

Følgende momenter legges til grunn for valg av samarbeidspartner, dette ønsker kommunen svar på fra dere:

1. Bud på ovennevnte arealer 1-4
2. Planskisse for prosjektet, inkl framdrift
3. Gjennomføringsevne, herunder evne til finansiering
4. Forventninger til kommunen, praktisk eller finansielt (rekkefølgen er ikke prioritert)

Når det gjaldt spørsmålet om opprusting av kommuneveien fikk kommunen først signal om at dette oppdraget måtte ut på offentlig anbud siden dette var en anskaffelse og kommunen fortsatt skulle være eier. Senere ble det avklart, bl.a. med departementet, at det likevel var mulig å se disse delprosjektene som en helhet. Grunnlaget for denne vurderingen var at prosjektene rent praktisk henger sammen ved at det er samme område. Dessuten at frigjorte steinmasser fra veiopprustingen benyttes til forbygging i den nye havna. En samordning av disse oppgavene ble dessuten vurdert som økonomisk fordelaktig.

Den 20.11.2012 ble derfor interessentene bedt om også å gi tilbud på opprusting av kommuneveien.

Endelig frist for tilbud var 10.12.2012.

Det kom tilbud fra en lokal gruppe lokalisert til Statland/Flatanger kalt Statland Panorama og fra entreprenør Kjell Håvard Gløkken m/samarbeidspartnere lokalisert til Namsos/Overhalla.

Tilbudene:

Statland Panorama

Kjøper kun strandsonen, dvs arealet for fritidsboliger

Bygger ut havn, servicebygg og vei på vegne av kommunen som eier.

Kommunen eier og drifter havn og servicebygg

Betingelser:

At småbåthavna blir utbygd

Statland Panorama får 1/3 av båtplassene

Kommunen bekoster vann og avløp samt tele/data til området

Forutsetter deponi av mudringsmassene i sjøen

Glømmen-gruppen

Kjøper hele området, bygger ut og drifter alle anlegg selv
Opprunder kommuneveien
Regner med å investere 50 mill i området

Betingelser

Kommunen står for omregulering
Kommunalt/fylkeskommunalt tilskudd til havn, antydnet 2,5-3 mill
Kommunen dekker opprusting av veg
Omlegging av vannledning til settefiskanlegget
Forbehold om forurensa masser

Kommunale utgifter

	Statland Panorama	Glømmen-gruppen
Opprusting kommuneveg	2,0 mill	3,0 mill
Havneutbygging	4,3	2,5 (sum off. tilskudd)
Servicebygg	0,6	0
Omlegging vannledning (anslag)	1,0	1,0
Fylkeskommunalt tilskudd (anslag)	-1,5	-1,5
Kjøpesum	-1,0	-0,2
Netto investering, eks mva	5,4 mill	4,8 mill

Tilbudene ble drøftet i formannskapet den 10.01.13. Formannskapet valgte å videreføre prosjektet basert på tilbudet fra Glømmen-gruppen.

Tilbyderne ble muntlig informert om dette. Basert på denne informasjonen har Statland Panorama sendt en ny henvendelse til kommunen datert 15.01.13. Her tilbyr gruppen å drifte havneanlegget samt åpner for å drøfte pris. Gruppen ber om at dette legges fram for kommunestyret.

Den 21.01.13 ble det avholdt møte med Glømmen-gruppen. Hensikten med dette møtet var å avklare premissene for samarbeidet basert på tilbudet samt drøfte framdrift.

VurderingRingvirkninger av en utbygging av strandsonen på Statland

En gjestehavn vil trekke inn båttrafikk som sammen med fritidsboligene vil styrke grunnlaget for drift av butikk og restaurant. Dette vil dessuten gi grunnlag for ny, tilknyttet virksomhet. Utbyggingen vil gi stor visuell forbedring av området som i dag framstår som utilgjengelig brakkmark. Interessen fra private for å investere i området gir mulighet for å rydde opp uten at kommunen må ta hele regninga. Tilgang på privat kapital har ofte vært savnet i arbeidet med næringsutvikling i kommunen. På inntektsiden for kommunen utløser utbyggingen, når den er ferdig, anslagsvis kr. 100.000 i årlig eiendomsskatt.

Rådmannen tilrår at prosjektet videreføres og at bevilgning i samsvar med foreliggende planer foretas. Det er foreløpig knyttet en del usikkerhet til enkelte punkter på kostnadssiden, i første rekke:

- Nivå på fylkeskommunalt tilskudd
- Kostnader med omlegging av vannledningen til settefiskanlegget

- Evt. krav til deponi av forurensete masser

Kommunestyret tilrås derfor å ta forbehold om ny vurdering dersom de økonomiske forutsetningene endres vesentlig.

Valg av samarbeidspartner

Rådmannen tilrår at Glømmen-gruppen velges som samarbeidspartner i prosjektet ut fra følgende forhold:

- Tilbudet er det eneste som svarer fullt ut på kommunens forespørsel. Dette ved at de ønsker å kjøpe hele området kommunen tilbyr, samt dermed ta ansvaret for senere drift.
- Dersom utbygging av havn og reiselivsanlegg skulle vært utført på oppdrag fra kommunen, som for kommuneveien, måtte kommunen ha valgt en annen framgangsmåte.
- Tilbudet er det økonomisk mest fordelaktige for kommunen, både i form av lavere investering og å unngå senere drifts- og vedlikeholdsansvar.
- Gruppens planer er godt gjennomtenkt og grundig vurdert, bl.a. ved at det er engasjert ytterligere geoteknisk, byggeteknisk og planfaglig kompetanse i planleggingen.
- Ambisjonene for reiselivsanlegget ved havna er spennende
- Gjennomføringsevne

Rådmannens vurdering er i samsvar med formannskapetets konklusjon på drøftingsmøtet den 10.01.13. Rådmannen mener for øvrig at innspillet fra den andre gruppen, basert på begrunnelsen for valg av samarbeidspartner, ikke er av en slik betydning at det endrer vurderingene og konklusjonen ovenfor.

Framdrift

1. I nær framtid vil det bli avholdt møte med fylkeskommunen for å drøfte mulig økonomisk bidrag derfra. Endelig avgjørelse på dette kan imidlertid ikke påregnes før en begrunnet søknad er behandlet i fylkesrådet.
2. Handtering av mudringsmassene må avklares med fylkesmannen som forurensningsmyndighet på fylkesnivå. Selv om kommunen er forurensningsmyndighet i denne saken er det fylkesmannen som har myndigheten til å innvilge tillatelse til mudring. Glømmen-gruppen legger for øvrig opp til å deponere mudringsmassene på land i området øst for bebyggelsen. Dette er i samsvar med tilrådingen fra Multiconsult AS som foretok de miljøgeologiske undersøkelsene. Dersom massene blir vurdert så forurenset at de må behandles som spesialavfall vil dette ha vesentlig betydning for økonomien og dermed gjennomføringen av prosjektet.
3. Vannledningen med reservevannforsyning til settefiskanlegget går under planlagt utbyggingsområde. Denne må derfor legges om. I henhold til avtale med Namdal Settefisk AS er dette kommunens ansvar. Løsning for dette og derav kostnad må utredes av kommunen.
4. Omregulering eventuelt dispensasjon ivaretas av kommunen basert på oppdatert situasjonsplan.

Utbygger ønsker primært å sette i gang arbeidet på stedet snarest mulig. Flere av disse spørsmålene vil imidlertid ta noe tid å avklare formelt. Partene er derfor enige om at det vil være hensiktsmessig å inngå en intensjonsavtale nå som beskriver premisene for samarbeidet. En intensjonsavtale gir forutsigbarhet og sikkerhet for begge parter. Intensjonsavtalen avløses av kjøpsavtale/kontrakt når arbeidet kommer i gang.