

Saksframlegg

Vår ref.:
24/10501 - 1

Saksbehandler:
Anne Marit Stork

Dato:
24.09.2024

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
071/24	Formannskapet	17.10.2024
086/24	Kommunestyret	31.10.2024

Utbyggingsavtale for infrastruktur Æsvika - Galtneset næringsområde

Bakgrunn:

Sørheim Holding AS og Biogy Solutions AS har inngått avtale om å realisere et biogassanlegg på Galtneset. Anlegget skal produsere 120 Gwg LBG (flytende biogass) til bruk som drivstoff til maritim sektor i tillegg til bio-CO₂ til næringsmiddelindustrien og biogjødsel til landbruket. Råstoffet skal hentes fra bønder, avfall og oppdrettsnæringa.

Utbyggingen av anlegget skal skje i regi av Halse energi AS som ble opprette i juli i år, eid av Sørheim holding AS. Det planlegges utfylling, bygging av ny kai, og det er behov for å bygge vei, samt fremføring av annen infrastruktur til Galtneset.

Bygging av vei og fremføring av annen infrastruktur kan løses ved en utbyggingsavtale.

Innstilling til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar at det skal tas i bruk utbyggingsavtale for å gjennomføre utbygging av infrastruktur i Æsvika-Galtneset næringspark.
2. Utbyggingsavtalen skal ha en varighet på tre år med mulighet for forlengelse ett år av gangen etter vedtak i kommunestyret.
3. Kommunestyret vedtar oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for utbygging av infrastruktur i hht reguleringsplanen for Æsvika-Galtneset.
4. Utbyggingen skal i utgangspunktet skje i henhold til godkjent reguleringsplan og eventuelle avvik må behandles etter plan- og bygningsloven.
5. I tråd med plan- og bygningsloven § 17-4 kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter kommunestyrets møte 31. Oktober 2024. Utkast til utbyggingsavtale skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager og den endelige utbyggingsavtalen skal sluttbehandles av kommunestyret.

Kommunestyret vedtar følgende rammer for forhandlingen:

- a. Kommunen har utarbeidet detaljreguleringsplan og detaljprosjektering av infrastrukturen i planen.
- b. Kommunen har ervervet grunn til vei. Nødvendig grunnerverv som gjenstår kan utføres av utbygger
- c. Kommunen skal i utgangspunktet overta eierskapet til all infrastruktur etter at det er ferdig utbygd, men det kan forhandles om eierskapet inne på eiendommen som Halsa energi erverver.
- d. Kommunen skal overta drift og vedlikehold av infrastrukturen etter overtakelse, men det kan forhandles om eierskapet inne på eiendommen som Halsa energi erverver.

Utbygger skal ha ansvar for, og skal betale for, gjennomføringen av utbygging av infrastruktur og eventuelle endringer i detaljprosjekteringen.

Kommunestyret 31.10.2024

Behandling

Votering nr 1 - Votering over opprinnelig forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 21 stemmer -

Sigurd Stormo (AP), Thomas Wærnes Moen (AP), Arild Robert Kjerpeseth (AP), Laila Brun Engen (AP), Grethe Anita Andersen (FRP), Kristian Hammer Olsen (FRP), Ellinor June Sjøteig (FRP), Andreas Fredrik Finne (FRP), Ken-Henry Solhaug (V), Ida Johnsen (V), Leif Arne Krogh (MFF), Tore Dybvik (MFF), Maria Eibensteiner Olsen (SP), Hans Ove Horsberg Hagen (SP), Marthe Barvik (SP), Ann Helen Meløysund (SP), Pål Einar Olsen (H), Kai Nymo (H), Kristian Johnsen Haukalid (SV), Marianne Hegge Skogsholm (SV), Alf Jostein Tinnan (KRF).

Mot: 0 stemmer

KS - 086/24 vedtak

1. **Kommunestyret vedtar at det skal tas i bruk utbyggingsavtale for å gjennomføre utbygging av infrastruktur i Æsvika-Galtneset næringspark.**
2. **Utbyggingsavtalen skal ha en varighet på tre år med mulighet for forlengelse ett år av gangen etter vedtak i kommunestyret.**
3. **Kommunestyret vedtar oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for utbygging av infrastruktur i hht reguleringsplanen for Æsvika-Galtneset.**
4. **Utbyggingen skal i utgangspunktet skje i henhold til godkjent reguleringsplan og eventuelle avvik må behandles etter plan- og bygningsloven.**
5. **I tråd med plan- og bygningsloven § 17-4 kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter kommunestyrets møte 31. Oktober 2024. Utkast til utbyggingsavtale skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager og den endelige utbyggingsavtalen skal sluttbehandles av kommunestyret.**

6. **Kommunestyret vedtar følgende rammer for forhandlingen:**
- a. **Kommunen har utarbeidet detaljreguleringsplan og detaljprosjektering av infrastrukturen i planen.**
 - b. **Kommunen har ervervet grunn til vei. Nødvendig grunnerverv som gjenstår kan utføres av utbygger**
 - c. **Kommunen skal i utgangspunktet overta eierskapet til all infrastruktur etter at det er ferdig utbygd, men det kan forhandles om eierskapet inne på eiendommen som Halsa energi erverver.**
 - d. **Kommunen skal overta drift og vedlikehold av infrastrukturen etter overtakelse, men det kan forhandles om eierskapet inne på eiendommen som Halsa energi erverver.**
 - e. **Utbygger skal ha ansvar for, og skal betale for, gjennomføringen av utbygging av infrastruktur og eventuelle endringer i detaljprosjekteringen.**

Formannskapet 17.10.2024

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - Ap 1, FrP 2, H 1, Sp 1, SV 1, V 1

Stemmer:

Kristian Johnsen Haukalid (SV)

Maria Eibensteiner Olsen (Sp)

Thomas Wærnes Moen (Ap)

Pål Einar Olsen (H)

Siril Amalie Karoline Vedal (FrP)

Grethe Anita Andersen (FrP)

Ken-Henry Solhaug (V)

Mot: 0 stemmer (0%)

FSK - 071/24 vedtak

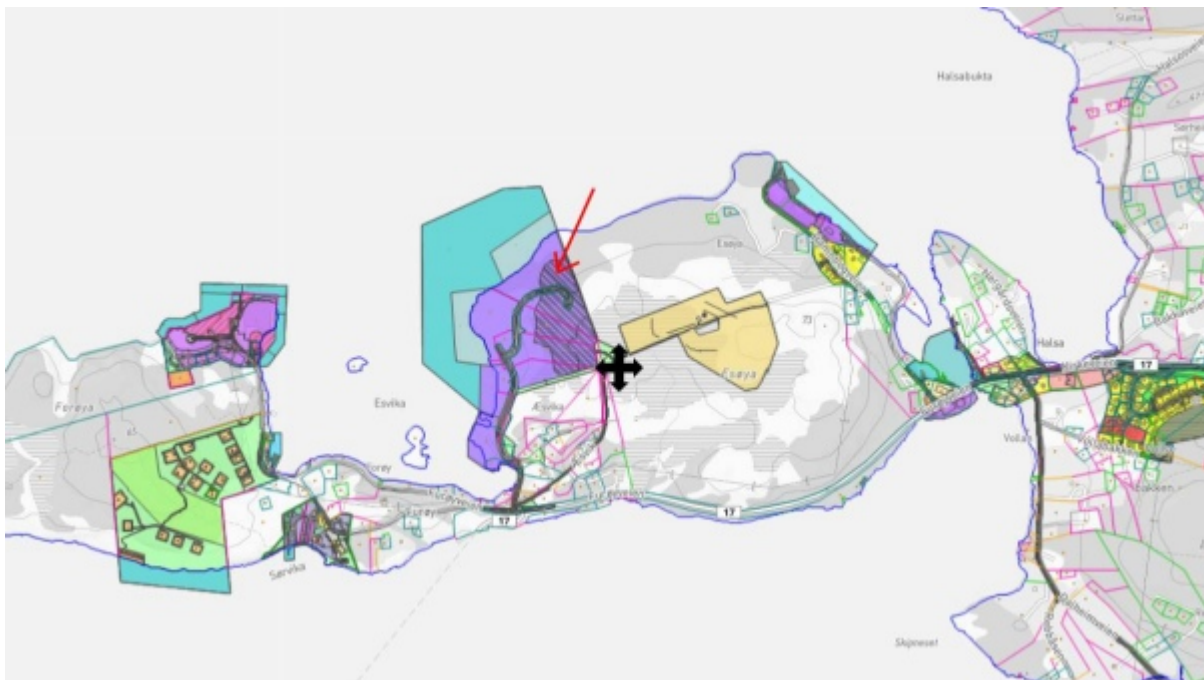
1. **Kommunestyret vedtar at det skal tas i bruk utbyggingsavtale for å gjennomføre utbygging av infrastruktur i Æsvika-Galtneset næringspark.**
2. **Utbyggingsavtalen skal ha en varighet på tre år med mulighet for forlengelse ett år av gangen etter vedtak i kommunestyret.**
3. **Kommunestyret vedtar oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for utbygging av infrastruktur i hht reguleringsplanen for Æsvika-Galtneset.**
4. **Utbyggingen skal i utgangspunktet skje i henhold til godkjent reguleringsplan og eventuelle avvik må behandles etter plan- og bygningsloven.**
5. **I tråd med plan- og bygningsloven § 17-4 kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter kommunestyrets møte 31. Oktober 2024. Utkast til utbyggingsavtale skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager og den endelige utbyggingsavtalen skal sluttbehandles av kommunestyret.**
6. **Kommunestyret vedtar følgende rammer for forhandlingen:**
 - a. **Kommunen har utarbeidet detaljreguleringsplan og detaljprosjektering av infrastrukturen i planen.**
 - b. **Kommunen har ervervet grunn til vei. Nødvendig grunnerverv som gjenstår kan utføres av utbygger**

- c. Kommunen skal i utgangspunktet overta eierskapet til all infrastruktur etter at det er ferdig utbygd, men det kan forhandles om eierskapet inne på eiendommen som Halsa energi erverver.
- d. Kommunen skal overta drift og vedlikehold av infrastrukturen etter overtakelse, men det kan forhandles om eierskapet inne på eiendommen som Halsa energi erverver.
- e. Utbygger skal ha ansvar for, og skal betale for, gjennomføringen av utbygging av infrastruktur og eventuelle endringer i detaljprosjekteringen.

Saksutredning:

Det aktuelle arealet inngår i reguleringsplanen for Æsvika-Galtneset næringspark vedtatt 10.06.2021.

Halsa energi har inngått avtale om kjøp av ca 47 daa og arealet er under fradeling.



Infrastrukturen i næringsområdet var ferdig detaljprosjektert i februar 2024 i tråd med vedtak i formannskapet 01.12.2022. Det er gjennomført grunnnerv for en stor del av nødvendig veigrunn, men kommunen har ikke lyktes med å komme til enighet om betingelsene for erverv av areal fra to av eiendommene.

Det ble gjennomført forhåndskonferanse pr 11.09.2024 og referat ligger som vedlegg til saken. Det planlegges utfylling i sjø og bygging av kai utenfor Galtneset, og det er behov for vei helt fram til utfyllingsområdet. Utbygger ser behov for å endre på planlagt veitrase og planlegger å søke om dispensasjon fra reguleringsplan for vei og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Kommunen har ikke mottatt søknad om dispensasjonen enda, men denne vil bli behandlet politisk av utvalg for plan og kommunalteknikk.

Generelt om Utbyggingsavtaler

Bruk av utbyggingsavtaler er regulert i Plan- og bygningsloven kapittel 17. En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier/utbygger om utbygging av et område i hht til godkjent arealplan. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak

fattet av kommunestyret, og det må beskrives hvorfor utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og hvilke forventninger kommunen har til avtalen.

Reglene i i kapittel 17 skal sikre at det ikke blir inngått urimelige avtaler og skal beskytte utbygger mot avtaler som er urimelig fordyrende. Tiltak utbygger skal bekoste må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, og kommunens bidrag til gjennomføring av avtalen. Prosessen med inngåelse av avtalen skal være åpen slik at berørte parter får anledning til å uttale seg. Dette sikres gjennom kunngjøring av oppstart om forhandlinger, og ved at det fremforhandlede forslaget legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager. Endelig avtale skal godkjennes av kommunestyret.

Vurdering:

Kostandene for utbygging av infrastruktur slik det fremgår av reguleringsplanen, er kalkulert som en del av detaljprosjekteringen og er beregnet til ca 28 mill. pr februar 2024. Endring på veitraseen vil få en priskonsekvens som ikke er kjent, men utbygger er i dialog med grunnentreprenør om utførelse. Meløy kommune har ikke anledning til å gjennomføre store investeringer i egenregi på grunn av den økonomiske situasjonen. Halsa energi har ambisjoner om rask igangsetting av utbyggingen og har ikke tid til å vente til kommunen har anledning til å gjennomføre byggingen.

En utbyggingsavtale betyr at gjennomføringen av tiltakene gjennomføres av Halsa energi, og at infrastrukturen overtas av kommunen når de er ferdigstilt. Kommunen vil da ha ansvaret for drift og vedlikehold.

kommunedirektøren vurderer at bruk utbyggingsavtale vil være en god løsning som sikrer rask gjennomføring uten at kommunen må påta seg økonomis ansvar for gjennomføringen.

Vedlegg

11.09.2024 Forhåndskonferanse Halsa energi

PRESSEMELDING - Nytt partnerskap skal bygge toppmoderne biogassanlegg på Halsa i Nordland

Bilde - Planlagt tomt i forgrunnen Æsøya på Halsa

20240926 Halsa biogass AS - Situasjonsplan utkast v1

Arne Johansen
Kommunedirektør