



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 28.02.2013
Arkiv: :FA-U00
09/3191
Journalpostløpenr.:
13/4068

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Sentralstaben
Ketil Helgevold
Rådmann
51 46 80 13
ketil.helgevold@eigersund.kommune.no

| Saksnummer | Utvalg/komite | Møtedato |
|------------|---------------|------------|
| 016/13 | Formannskapet | 06.03.2013 |
| 010/13 | Kommunestyret | 11.03.2013 |

Plan for realisering av næringstomter

Sammendrag:

Rådmannen har fått i oppdrag å legge frem en plan for realisering av næringstomter. En slik plan må bygge på Kommuneplanen og være i tråd med denne. Det som er vektlagt i størst grad er å fremme forslag om virkemiddelbruk som kan skaffe kommunen et differensiert og godt tilbud av næringsareal på relativt kort tid. I tillegg er det et poeng å hente frem en proaktiv og målrettet holdning for å legge forholdene til rette både for etablerte næringer og for nyetableringer.

For å lykkes med dette er det etter rådmannens oppfatning viktig at ting ikke stopper opp i påvente av ny struktur med eget kommunalt foretak for Havn og næring, og i det vakuemet som kan oppstå i perioden hvor Næringssjefen i Dalane er under avvikling.

Rådmannen ser det som naturlig at både ordføreren og rådmannen selv tar en aktiv rolle og får fullmakter både til å skaffe til veie næringsarealer, og til å aktivt markedsføre Eigersund kommunen som en næringsvennlig kommune. Denne ordningen vil gjelde tidsbegrenset frem til de mer permanente løsningene med eget kommunalt foretak for Havn og næring er operativt på plass.

Saksgang:

Formannskapet innstiller til kommunestyret

Rådmannens forslag til vedtak 28.02.2013:

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

1. Rådmannen gis fullmakt til å fremforhandle kjøp av næringsareal til en verdi av inntil kr 12 mill i Eigestad Næringspark. I forhandlingene trekkes ordfører og varaordfører aktivt inn. Ved eventuelt kjøp skal Eigersund kommune ha disposisjonsrett på transaksjonstidspunktet. Salgssummen fastsettes etter takst og skal omfatte ferdig opparbeidet næringsområde.

Prosjektet finansieres ved bruk av avsatte fondsmidler knyttet opp mot tidligere forskuttering på 10.700.000 kroner (konto 2535009) og via økt låneopptak på 1.300.000 kroner. Finansieringen skjer i 2013.

Fremforhandlet avtale legges frem for Formannskapet til endelig godkjenning.

2. Rådmannen gis fullmakt til å fremforhandle og kjøpe næringsareal til en verdi av inntil kr 3 mill i Svanevågen. I forhandlingene trekkes ordfører og varaordfører aktivt inn. Ved eventuelt kjøp skal Eigersund kommune ha disposisjonsrett på transaksjonstidspunktet. Salgssummen fastsettes etter takst og skal omfatte ferdig opparbeidet næringsområde.

Prosjektet finansieres ved bruk av økt låneopptak på 3.000.000 kroner. Finansieringen skjer i 2013.

Fremforhandlet avtale legges frem for Formannskapet til endelig godkjenning.

3. Som følge av punktene 1 og 2 økes låneopptaket i 2013 med totalt 4,3 millioner kroner. Samlet låneopptak for 2013 blir etter økningen totalt 89.900.000 kroner. Økte finanskostnader i 2013 tas opp i forbindelse med økonomirapportering, men hvor finansiering av økte finanskostnader i 2013 dekkes av finansfondet.
4. Økte finanskostnader knyttet opp mot økt lån – innarbeides i budsjettet for 2014.
5. Ved salg av kommunale næringstomter ved nevnte felt ved Eigestad Næringspark og Svanevågen nyttes salgssummen til nedbetaling av kommunale lån.
6. Ordføreren får fullmakt til å aktivt markedsføre Kaupanes og andre "modne" områder i de sammenhenger hvor dette vurderes som viktig. Fullmakten gjelder frem til nytt kommunalt foretak "Eigersund Havn og næring" er etablert med egen daglig leder. I samråd med rådmann trekkes nødvendige ressurser inn i dette arbeidet. Det satses først og fremst på å få etablert virksomheter som genererer arbeidsplasser til kommunen.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Saksbehandlers vurderinger:

Innledning

Gjennom kommuneplanen er det lagt en langsiktig og god plan for utvikling og bruk av næringsareal i Eigersund kommune. Det finnes i dette både private områder og kommunalt eide områder. Rådmannen oppfatter kommunestyrets vedtak i sak 100/12 "Budsjett 2013 – økonomiplan 2013-2016" som en videre oppfølging av allerede vedtatte strategi. Slik rådmannen oppfatter det vil de presiseringer som her gjøres være innenfor kommuneplanens ånd – og stå støtt på det fundamentet som allerede er lagt.

Vedtaket som ligger til grunn for denne saken og som ble fattet i sak 100/12, den 17.12.12, lyder:

37. Rådmannen fremlegger en plan for realisering av næringstomter innen 01.03.13.

I denne saken beskrives kort hovedelementene i kommuneplanens befatning med næringsareal. Deretter skisseres det en kortsiktig plan for realisering av kommunale næringsarealer på kort sikt. Det oppleves som et konkurransefortrinn å kunne ha ferdig opparbeidet kommunalt næringsareal som er differensiert både i størrelse og geografi. Det er dette konkurransefortrinnet som rådmannen ønsker å skissere som en mulighet på bakgrunn av ovennevnte kommunestyrevedtak.

Kommuneplanen

Næringsareal og lokalisering i planperioden.

I Eigersund kommune er det særlignæringsmiddel og fiskerinæringen og aktivitet i og rundt hjørnesteinsbedriften Aker Solution som utgjør de sentrale delene av næringslivet. Det er Eigersunds sentrale plassering i Nordsjøbassenget, med Norges beste naturlige havn, som gjør stedet så attraktivt. Havnen er hovedsakelig isfri og uten tidevannsforskjeller og er godt beskyttet mot vær og vind. I Eigersund er det en nær sammenheng mellom befolkningsutvikling og næringsutvikling.

Eigersund har flere tunge næringsaktører som er utsatt for konjunktursvingninger. Et viktig fokus vil være å se på hvordan en kan utvikle aksene mellom Eigersund havn og Eigersund Næringspark ved E-39. Eigersund næringspark har et stort potensial for å bli et lokomotiv for hele Dalane og Sør-Rogaland. Her ligger det også en spennende og fremtidsrettet mulighet for samarbeid mellom Eigersund og Bjerkreim.

Næringsmiddelindustri

Eigersund kommune har en relativt stor næringsmiddelindustri, både i tilknytning til fiskeri og landbruk. Både målt i antall ansatte og omsetning er dette en viktig og sentral del av del lokale næringslivet. Det har i dag nesten ingen betydning hvor fiskeindustrien er lokalisert i forhold til fiskeflåten eller i forhold til lokalisering av oppdrettsnæringen jfr. leveringsstruktur. Det er en stadig utfordring å få til mer kontinuerlig produksjon for å jevne ut sesongvariasjoner m.h.t. råstoff. Tendensen er at mer og mer av råstoffet blir tilført med transport enten ved bil eller ved båt.

Næringsmiddelindustrien spenner fra mindre gardsproduksjon til Gilde Vest som er Norges største storfeslakteri. Anlegget på Tengs produserer bl.a. 4 millioner kilo kjøttdeig hvert år. Det er viktig å sikre at denne type videreføring får sikre arealmessige rammevilkår, samt at en må oppmuntre til knoppskytning.

Følgende prioriteringer er lagt til grunn i forbindelse med revideringen av kommuneplanen og er lagt til grunn ved valg av nye områder:

1. Det vurderes å utvide eksisterende industriområder for å utnytte eksisterende infrastruktur samt videreføre næringsarealer som er godkjent i tidligere kommuneplaner.
2. Lokalisere nye områder langs hovedvei på kort og lang sikt herunder etablering av område for arealkrevende forretningsvirksomhet og lignende.
3. Lokalisere nye industriområder i randsonen i tilknytning til Eigersund herunder videreføre et større område for støyende virksomhet
4. Ferdigstille regulering av to godkjente industriområder på Hellvik og Hovland.
5. Forsere regulering av sentrumsområde på Eie som allerede er godkjent i kommuneplanen for å gi mulighet for ny bolig-, forretnings- og kontorvirksomhet.

En vurderer at en bør ha byggeklart om lag 50- 80 daa. næringsområde i kommunen til enhver tid – videre bør det være en tomtreserve på betydelig mer. En bør her ha avsatt tilstrekkelig areal til å kunne bygge ut i etapper og med mulighet for senere utvidelse der det er mulig. Dette er viktig for å sikre gode og forutsigbare rammevilkår. Kommuneplanen vil gi

rom for næringsarealer i tilknytning til Hellvik og Helleland, samtidig som de største arealene er knyttet til Egersund havn og Egersund næringspark. Videre vil en åpne opp for næringsarealer som utvidelser i tilknytning til områder som det er etablert næringsvirksomhet i dag. Samlet gir dette tilstrekkelig næringsareal som vil være fordelt på hele kommunen, men der de klart største er på Kaupanes, Eigestad og Eie området. Dette vil være mer enn tilstrekkelig i planperioden, men en viser til at noe overdekning vil en få i tilknytning til enkeltområder for å kunne forsvare grunnlagsinvesteringene. Det er verdt å merke seg at om lag 60% av det tilgjengelige næringsarealet vil være i tilknytning til eksisterende næringsområder i Egersund havn samt Egersund næringspark på Eigestad ved E39. Kanskje den største utfordringen vil derfor være å klare å aktivisere og starte utbygging i de ulike områdene.

Områderegulering

En viser til at det er stilt krav om områderegulering for følgende områder som en vurderer vil være svært viktig for fremtidig næringsutvikling i Eigersund kommune og som det må tas et helhetlig grep i forhold til:

1. Kaupanes
2. Eie
3. Eigestad

Disse tre områdene vil til sammen gi grunnlag for veldifferensierte næringsarealer.

Forskuttering

Kommunen har ved flere anledninger gått inn med forskutteringsmidler. En forskuttering innebærer at kommunen går inn med et gitt beløp i et prosjekt som blir tilbakebetalt når prosjektet er ferdigstilt. Det gis en lovnad og garanti om at midlene tilbakeføres når prosjektet er ferdigstilt. Det siste eksempelet på en mulig forskutteringsordning var på Eigestad. Tanken var at Eigersund kommune skulle gå inn med kr 5 mill som en forskuttering av Westlink hvor første del av prosjektet ville være toplanskrysset som Eigestad Næringspark har behov for for å utvikle næringsområdet sitt. Dette ville gitt god effekt både ved at det hadde åpnet opp næringsområdet og ved at det hadde vært et startskudd for Westlink. Det viser seg imidlertid at Statens vegvesen ikke åpner opp for en forskutteringsmodell i dette tilfellet. Det betyr at Eigestad Næringspark vil få en større del av regningen for krysset enn hvis Statens vegvesen åpnet for en ordinær forskuttering. Til dette finnes det to klare alternativer. Det ene er at kommunen går inn med midler, men hvor det blir krevd en gjenytelse. Dette kan være i form av ferdig opparbeidet næringsareal på et avtalt område og til et forhåndsdefinert tidspunkt. Det andre vil være å subsidiere prosjektet. Rådmannen vil på det sterkeste fraråde en slik subsidiering. Dette både på prinsipielt grunnlag og ut i fra et rent økonomisk perspektiv. Prinsipielt fordi vi da kan komme i en situasjon hvor dette skaper presedens mot andre private infrastrukturprosjekter. Økonomisk fordi det går på bekostning av knappe. Det som derimot kan være en løsning er at det åpnes opp for at forskutteringsmidler kan benyttes opp mot private aktører under en forutsetning om at kommunen får tilbake kroneverdien i ferdig opparbeidet næringsareal. Kommunen kan dermed oppnå å være tilrettelegger for næringsutvikling samtidig som kommunens portefølje av næringsseiendommer økes. Disse kan igjen selges – og midlene kan benyttes til andre prosjekter.

For tiden er det to ulike prosjekter hvor en slik skissert modell kan benyttes; Eigestad Næringspark og Svanavågen.

Rådmannen ser for seg at dette også kan benyttes som et prinsipp på andre områder, og det vil i så fall bli fremmet politisk sak i hvert enkelt tilfelle.

Når det gjelder Eigestad anbefaler rådmannen at det kjøpes næringsstomter for inntil kr 12 mill. Dette finansieres delvis gjennom forskutteringsmidler og delvis gjennom låneopptak. En

slik investering vil forhåpentligvis være det som skal til for at prosjektet kommer i gang. I tillegg vil Eigersund kommune få økt sin portefølje av næringseiendommer – og ved videresalg få tilbake investeringsbeløpet.

På samme vis anbefaler rådmannen at det kjøpes næringstomter for inntil kr 3 mill. i Svanavågen. Dette vil være et viktig bidrag for å løse investeringen i infrastruktur i området og forhåpentligvis være med på å utløse tilretteleggingen av dette området. Dette finansieres gjennom låneopptak. På denne måten vil Eigersund kommune få økt sin portefølje av næringseiendommer – og ved videresalg få tilbake investeringsbeløpet.

Det legges opp til at kroneverdien hentes ut ved videresalg av ferdig opparbeidede næringstomter. Rådmannen får fullmakt til å forhandle frem en avtale som skissert her. Ordfører og varaordfører trekkes aktivt inn i prosessen. Avtalen skal endelig godkjennes av formannskapet.

Tengsareid

Det har vært en prosess med å undersøke muligheten for å utvikle et næringsområde på Tengsareid. Dette krever infrastruktur og planering av tomter. Rådmannen er i prinsippet svært positivt innstilt til en slik utvikling. Infrastrukturkostnadene har blitt beregnet gjennom et forprosjekt. I tillegg har kommunen rettet en formell henvendelse til AS Skog om kjøp av området. AS Skog har stilt seg negative til et slikt salg gjennom et vedtak i virksomhetens styre. Dette kompliserer en utvikling og utbygging av området. Det er vanskelig å anslå nøyaktig hva prosjektet vil koste så lenge det ikke er igangsatt en anbudsprosess. De stipulerte kostnadene (Multiconsult) for infrastruktur er kr 23,6 mill. Så lenge kommunen ikke sitter på eiendomsretten vil ikke rådmannen anbefale at dette prosjektet igangsettes. Hovedargumentet er at kommunen påtar seg en betydelig økonomisk risiko hvor arealet ikke engang er i kommunens eie.

Markedsføring

For å selge noe kreves det ofte en aktiv og god markedsføring. Å være proaktiv er ofte et stikkord i dette. I tillegg må en forstå kundenes behov og ikke minst ha tilby varer eller tjenester som møter kundenes behov. Da må en også ha god kjennskap til den varen eller tjenesten som en tilbyr. Rådmannen er av den oppfatning at vi som kommune har mange gode produkter, varer og tjenester å tilby. Dette gjelder også innenfor areal- og næringsutvikling. Det å tiltrekke seg ytterligere nyetableringer innenfor ulike områder bør absolutt være mulig.

Fra tid til annen kommer det noen muligheter som er tidsavgrenset og som må gripes for å oppnå en merverdi. I et opphetet petroleumsmarked er det åpenbart muligheter for å tiltrekke seg virksomhet til Eigersund kommune. Vi har både bymessige- og geografiske (maritime) kvaliteter som gir oss et unikt preg. Etter rådmannens oppfatning har dette potensialet i for liten grad blitt utnyttet. Dette kommer da også klart frem i organisasjonsgjennomgangen – og det tas grep for å endre på dette. I tiden frem til Havn- og næring er på plass bør imidlertid ordføreren få fullmakter til å forsøke å tiltrekke seg maritime bedrifter som kan skape arbeidsplasser i kommunen. Kaupaner og offshorevirksomhet er i høyeste grad forenelige størrelser som det bør satses en del på i det kortsiktige bildet

Universell utforming:

Ikke direkte relevant, men et element som må hensyntas ifm utnytting av næringsarealer

Økonomiske konsekvenser:

Økt låneopptak: 4,3 millioner kroner.

Bruk av fond – tidligere forskutteringsmidler – 10,7 millioner kroner.

Samlede investeringer i 2013 – 15 millioner kroner.
 Årlige finanskostnader (økning) – 380.000 kroner. Serielån – 20 års nedbetaling.

| Driftsmessige forhold | Inneværende år | Neste år | År 3 |
|-----------------------|----------------|-----------|-----------|
| | | | |
| Sum | 190.000,- | 380.000,- | 380.000,- |

| Investeringsmessige forhold | Inneværende år | Neste år | År 3 |
|-----------------------------|----------------|----------|------|
| | | | |
| Sum | Kr 4,3 mill | - | - |

Inneværende år vil finansutgiftene ha halvårseffekt.

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

| Dok.nr | Tittel på vedlegg |
|--------|-------------------------|
| 267224 | Kart Næringsarealer.pdf |

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

| Nr | Dok.dato | Avsender/Mottaker | Tittel |
|----|--------------|-------------------------------|--|
| 1 | I 16.12.2009 | Inger Christensen | NM i næringsutvikling og Attraktivitetsbarometeret |
| 2 | I 23.12.2010 | NHO Rogaland | Nærings-NM og Attraktivitetsbarometert for 2010 |
| 3 | I 26.04.2012 | Thomas Aamodt og Kjell Valand | Innspill til næringsutvikling i Dalane |



