

Avtale om kostnadsdekning**Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Anne Mette Liavaag
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 23/447
Journalpost: 24/106990

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
117/24	Formannskap	05.11.2024
127/24	Kommunestyret	14.11.2024

127/24 - Kommunestyret**Vedtak:**

Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å inngå avtale med Kipervika Eiendom AS slik det framgår av saken.

Formannskapet stiller seg bak Eigarskapsutvalet sitt einstemmige vedtak frå mai 2024:

1. J-feltet skal bygges ut med boliger og forretningsareal, uten industrikai i samsvar med reguleringsplanen.
2. Formannskapet ber ÅRH arbeide videre sammen med Statens Vegvesen, SUAS og kommunale myndigheter om "erstatningskai" herunder skissen Kipervikpiren til Blixvalen.

Ålesund kommunestyre mener at dagens kommunale eierstyring ikke fungerer optimalt.

Kommunestyret mener også at dagens organisering ikke gir tilstrekkelig politisk styring i byutviklingen.

Kommunestyret ber derfor kommunedirektøren snarest å vurdere en omorganisering av arbeidet knyttet til Sørsida Utvikling AS, og undersøke konsekvensene av å endre organisasjonsform fra aksjeselskap til kommunalt foretak, og hvordan en slik eventuell omorganisering bør gjennomføres.

Behandling:

Habilitet - spørsmål fremma av, foreslått av Harald Tom Nesvik, Fremskrittspartiet

Harald Tom Nesvik (Frp) stiller spørsmål om sin habilitet da han er styreleder i Ålesundregionens havnevesen IKS. Harald Tom Nesvik fråtrer under behandlinga og vara Ståle Gjelsten (Frp) tiltrer.

Vurdering fra kommuneadvokaten:

Harald Tom Nesvik er som styreleder i ÅRH IKS inhabil til å behandle kommunestyresak 127/24 da ÅRH IKS er part i saken. Så lenge ÅRH IKS er part i saken inntretr inhabiliteten automatisk i medhold av forvaltningslovens § 6, 1. ledd bokstav e) pkt.2

Votering til habilitet: Samrøystes erklært inhabil jf. forvaltningslovens § 6, 1. ledd bokstav e) pkt.2

Habilitet - spørsmål fremma av, foreslått av Nils Jakob Grytten, Høyre

Nils Jakob Grytten (H) stiller spørsmål om sin habilitet. Han er advokat og partner i advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS, og er fast advokatforbindelse for Ålesundregionens havnevesen IKS. Han er også direkte engasjert i en del av sakene hvor advokatfirmaet bistår ÅRH. Nils Jakob Grytten fråtrer under behandlinga og vara Jan Ove Sandøy (H) tiltrer.

Vurdering fra kommuneadvokaten:

Slik vi vurderer saken så blir ÅRH sine interesser berørt av sakens utfall. Dette fordi saken kan knyttes opp til spørsmål om bruk av kai, utfylling i sjø mv. Grytten påpeker også at klienten kan ha interesser i utfallet av saken opp imot utfylling, samarbeid knyttet til erstatningskai mv. Partsbegrepet i forvaltningsloven § 2 sier at den som «en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder» er part i saken. Vi vurderer det slik at ÅRH er part i saken da saken «ellers direkte gjelder»

Votering til habilitet: Samrøystes erklært inhabil jf. forvaltningslovens § 6, 1. ledd bokstav e) pkt.2

Forslag fra Frp, H og Å - fremma av, foreslått av Håkon Lykkebø Strand, Fremskrittspartiet

Ålesund kommunestyre mener at dagens kommunale eierstyring ikke fungerer optimalt.

Kommunestyret mener også at dagens organisering ikke gir tilstrekkelig politisk styring i byutviklingen.

Kommunestyret ber derfor kommunedirektøren snarest å vurdere en omorganisering av arbeidet knyttet til Sørsida Utvikling AS, og undersøke konsekvensene av å endre organisasjonsform fra aksjeselskap til kommunalt foretak, og hvordan en slik eventuell omorganisering bør gjennomføres.

Votering:

Formannskapet si tilråding vedtatt med 43 mot 4 stemmer.

Desse stemte mot: Andrew Øystein Taylor (INP), Malena Strømmen Malakzadeh (R), Kirsti Dale (UAV), Thor Hansen (ÅLE)

Forslag frå Frp, H og Å vedtatt med 34 mot 13 stemmer.

Desse stemte mot: Anne Berit Støyva Emblem (AP), Fridgeir Walderhaug (AP), Geir Ove Leite (AP), Henriette Bryn (AP), Sindre Nakken (AP), Svein-Rune Johannessen (AP), Tove Nygård

(AP), Maria Solevåg (KrF), Tore Johan Øvstebø (KrF), Jarle Hauge Steffenssen (MDG), Anders Lindbeck (SV), Mariann Ulvestad (SV), Håvard Urkedal (V)

117/24 - Formannskap

Tilråding:

Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å inngå avtale med Kipervika Eiendom AS slik det framgår av saken.

Formannskapet stiller seg bak Eigarskapsutvalet sitt einstemmige vedtak frå mai 2024:

1. J-feltet skal bygges ut med boliger og forretningsareal, uten industrikai i samsvar med reguleringsplanen.
2. Formannskapet ber ÅRH arbeide videre sammen med Statens Vegvesen, SUAS og kommunale myndigheter om "erstatningskai" herunder skissen Kipervikpiren til Blixvalen.

Behandling:

Fellesforslag - fremma av, foreslått av Tore Johan Øvstebø, Kristelig Folkeparti

Formannskapet stiller seg bak Eigarskapsutvalet sitt einstemmige vedtak frå mai 2024:

1. J-feltet skal bygges ut med boliger og forretningsareal, uten industrikai i samsvar med reguleringsplanen.
2. Formannskapet ber ÅRH arbeide videre sammen med Statens Vegvesen, SUAS og kommunale myndigheter om "erstatningskai" herunder skissen Kipervikpiren til Blixvalen.

Votering:

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes tilrådd.

Fellesforslaget samrøystes tilrådd.

Kommunedirektøren si innstilling:

Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å inngå avtale med Kipervika Eiendom AS slik det framgår av saken.

Saksgang:

Saken behandles i formannskapet som innstiller til kommunestyret.

Saksopplysninger:

Kipervika Eiendom AS (KEAS) er et datterselskap av Sørsida Utvikling AS (SUAS). KEAS er i prosess med å inngå avtale med Statens vegvesen (SVV) for utfylling av det som er omtalt som felt J i reguleringsplanen for Sørsida. Avtalen er basert på at SVV har overskuddsmasse fra Bypakkeprosjektet Breivika–Lerstad som kan benyttes til utfylling av J-feltet. Utfyllingen gir gjensidige gevinster; SVV kan benytte deler av området som omkjøringsvei mens de utbedrer Sjøgata, og KEAS får tilgang til masser for å utvikle det regulerte sentrumsområdet til boliger og nye byrom. KEAS vil også bidra med finansiering av utfyllingen.

I tillegg til at både KEAS og SVV får gjensidig nytte av samarbeidet, får Ålesund kommune en oppgradert og moderne Sjøgate med gode forhold for både kjørende, syklende og gående. SVV har foreslått midler til omklassifisering i deres budsjett for 2026 og 2027 for å gjennomføre veiprosjektet, totalt 150 – 170 mill. kr. Dette er statlige midler til vedlikehold i tillegg til det som er bevilget gjennom Bypakke Ålesund. Det er en betydelig risiko at midlene ikke tilfaller dette prosjektet uten et samarbeid om utfylling.

Dagens Sjøgate er bygget på en betongkonstruksjon som er i svært dårlig forfatning og som ifølge SVV krever rehabilitering innen få år. Et alternativ til full utfylling kan være å gjennomføre driftstiltak for å forlenge levetiden til den eksisterende konstruksjonen, men dette vil kun gi en midlertidig løsning. En eventuell fullstendig utskifting av konstruksjonen uten å fylle ut J-feltet vil være svært krevende og skape store utfordringer for gjennomgangstrafikken i Ålesund sentrum.

Utfylling er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven. Ålesundregionens Havnevesen IKS (ÅRH) har delegert ansvar fra kommunestyret til å gjøre vedtak etter havne- og farvannsloven og utfyllingssøknaden for både trinn 1 og etterfølgende trinn 2 skal derfor godkjennes av ÅRH. ÅRH har stilt spørsmål rundt tolking av reguleringsplanen hva gjelder bruk av sjøarealet foran J-feltet og krav til seilingsdybde. Denne uenigheten har ført til at søknaden om utfylling måtte deles i to deler for å få massene samtidig som tunnelarbeidet pågår. Trinn 1 var planlagt for å kunne starte arbeidet med omkjøringsvei, og samtidig gi tid til å kunne avklare tekniske detaljer knyttet til fyllingens avslutning og dybde ved kaikant. Trinn 2 skulle kun omfatte avslutning av fyllingen. Uenigheten om bruken av J-feltet har ført til mange møter, omprosjektering og forsinkelser i prosessen.

For å forsøke å finne løsninger rundt bruken av J-feltet har Eierskapsutvalget hatt dialog med ÅRH og SUAS. I møte den 27. mai fattet Eierskapsutvalget følgende vedtak:

"Det vart lagt fram forskjellige løysingar på utfordringane for J-området i Sørsideplanen og eigarskapsutvalet vart samde om desse punkta:

- 1. På denne bakgrunnen ber Eierskapsutvalget om at SUAS inngår avtale med Statens Vegvesen om utfylling fra Blixvalen og vestover, inklusive J-feltet og søker ÅRH om utfylling i to trinn.*
- 2. Målsetningen om å realisere J-feltet med boliger uten industrikai i tråd med reguleringsplanen ligger fast.*
- 3. Eierskapsutvalget ber ÅRH arbeide videre sammen med Statens Vegvesen, SUAS og kommunale myndigheter om "erstatningskai" herunder skissen Kipervikpiren til Blixvalen."*

ÅRH v/Havnefogd ga den 28. august skriftlig beskjed til Eierskapsutvalget at de mente at vedtakspunkt nr 2 var formulert på en slik måte at det kunne bidra til misforståelser og hadde innhentet en ekstern juridisk vurdering av reguleringsplanen med følgende

konklusjon: *"Sjøgata skal være kombinert fortau, liggekai for større trålere og andre mellomstore båter, samt kai for hurtigbåt og sightseeingbåt."* Kommunedirektøren er uenig i denne konklusjonen. Ifølge reguleringsplanen skal området foran J-feltet benyttes til havnepromenade og mulig etablering av ilandstigningsanlegg for hurtigbåt.

Uenigheten har ført til at ÅRH kun har akseptert en utfylling som er begrenset til det arealet som SVV har behov for til omkjøringsvei. Dette har gjort at trinn 1 har blitt ytterligere snevret inn sammenlignet med det opprinnelige omsøkte arealet for trinn 1.

Havnestyret sak 039/24 den 16.09.2024:

"Vedtak: Som havnefogdens innstilling.

Havnefogdens innstilling: Det vises til søknad fra Kipervika Eiendom AS, av 21/6/2024. I medhold av Lov om havner og farvann av 21.06.2019 vedtar Ålesundregionens havnestyre å gi tillatelse til å etablere fylling i sjø utenfor Sjøgata ved gnr/bnr 201/883. Tillatelse gis under følgende betingelser:

1. Fyllingsarbeider kan ikke startes før det er utarbeidet en plan med tiltak for å ivareta sikkerhet og fremkommelighet i sjøområdet som tilstøter fyllingen. Planen må beskrive tiltak og fremdriftsplan, og skal være godkjent av ÅRH før arbeidene starter.
2. Fyllingens areal skal være innenfor rammen av hva som trengs for å etablere midlertidig omkjøringsveg for å kunne utføre reparasjon av eksisterende Sjøgata. "

Søker har i etterkant bedt om at havnestyret i samme behandling tar stilling til riving av Kipervikpiren, som også vurderes som et søknadspliktig tiltak etter havne- og farvannsloven. Havnefogden innstiller til at dette tillates og at tiltaket inkluderes i vedtaket."

Havnestyrets vedtak om å stille betingelse for kun utfylling av areal for omkjøringsvei, og signal om at ÅRH ikke er enige i eierskapsutvalgets vedtak fra 27. mai, skaper en så stor usikkerhet for KEAS at de ikke kan inngå en avtale med SVV. KEAS vurderer saken slik at det ikke er økonomisk forsvarlig å inngå avtale om finansiering av utfyllingen dersom man ikke har trygghet for at reguleringsplanen for J-feltet faktisk kan realiseres som sentrumsområde til boliger og byrom.

Massene som skal benyttes til oppstart av utfylling er allerede tilgjengelig, og det haster med å få på plass en avtale mellom KEAS og SVV. Dersom avtale med SVV ikke inngås nå forsvinner muligheten til å få tilgang til utfyllingsmasse, og et samarbeid om utbedring av Sjøgata og utfylling av J-feltet vil ikke kunne gjennomføres som planlagt. Kostnaden ved å gjennomføre utfyllingen senere vil bli langt høyere enn den løsningen som nå er mulig å få til. Uten et samarbeid om utfylling av massene er det også en betydelig risiko for at de foreslåtte midlene på 150-170 mill. kr til omklassifisering ikke tilfaller dette prosjektet i denne omgang.

SVV er tydelige på at de er avhengige av at KEAS finansierer deler av utfyllingen for at de skal kunne starte prosjektet. Dette er KEAS villige til, fordi utfyllingen sørger for opparbeidelse av tomtegrunn for utbygging av J-feltet i tråd med reguleringsplanen, samt viktig infrastruktur for J-feltet.

Siden ÅRH har gått fra tidligere enighet om prosess for utfylling og utvikling av J-feltet, jfr vedtak i Eigerskapsutvalget, og deretter stilt betingelser og krevd en mindre utfylling, har dette skapt usikkerhet hos både SVV og KEAS rundt prosjektet. For å sikre at utfyllingen

faktisk blir noe av, og samtidig ha tid til søknadsprosess til ÅRH vedrørende trinn 2 av utfyllingen, foreslår KEAS å inngå en avtale med Ålesund kommune der Ålesund kommune dekker KEAS sin andel av kostnader til utfylling dersom det ikke vil være mulig å realisere utbyggingsprosjektet på J-feltet i tråd med gjeldende reguleringsplan.

KEAS sin andel av utfyllingen for J-feltet trinn 1 er anslått til 25 - 30 mill.kr ekskl. mva.

Vurderingar:

Kommunedirektøren vurderer løsningen med bruk av fyllmasse fra Bypakkeprosjektet Breivika-Lerstad til å utbedre Sjøgata og fylle ut J-feltet som en svært god løsning. Dette gir samtidig Ålesund kommune muligheten til å få dekket kostnadene for en helt ny Sjøgate, noe som gjør prosjektet økonomisk svært gunstig for kommunen. Å bygge boliger i sentrum og gjøre området tilgjengelig for alle, vil videre bidra til et mer levende bymiljø og gjøre området mer attraktiv for byens befolkning. Det er viktig at avtalen mellom SVV og KEAS kommer på plass så raskt som mulig.

Det ligger utenfor SUAS sin oppgave å finansiere en omkjøringsvei dersom denne ikke skal være en del av grunnlaget for å etablere tomtegrunn for bolig. Kommunedirektøren har derfor forståelse for at SUAS anser den økonomiske risikoen med å inngå avtale med SVV, før de vet om de får godkjent utfylling for hele J-feltet, og hvilke krav som vil bli stilt av ÅRH som stor, og at de derfor har behov for å inngå avtale om kostnadsdekning. Kommunedirektøren vil derfor anbefale kommunestyret om å inngå en slik avtale.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvensar:

Dersom J-feltet blir utfylt i tråd med vedtatt reguleringsplan denne avtalen mellom ingen økonomisk konsekvens for Ålesund kommune.

Dersom KEAS ikke får godkjent trinn 2 i tråd med gjeldende reguleringsplan, eller det blir stilt nye krav eller betingelser fra ÅRH i forbindelse med godkjenning av utfyllingssøknaden som har økonomiske konsekvenser for utbyggingen, skal Ålesund kommune dekke KEAS sin andel av kostnader til utfylling trinn 1.

I tillegg er SUAS heleid av kommunen, slik at et eventuelt overskudd for etablering av boliger på J-feltet indirekte vil tilfalle Ålesund kommune.

Konklusjon med grunngiving:

Det er viktig at avtale mellom KEAS og SVV inngås så raskt som mulig for å sikre at prosjektet med utfylling av J-feltet og utbedring av Sjøgata blir igangsatt. Kommunedirektøren anbefaler derfor at kommunen inngår avtale med KEAS om kostnadsdekning slik det framgår av saken og vedlagte avtaleutkast.

Anne Mette Liavaag
konstituert kommunedirektør

Vedlegg:

1. Notat Sjøgata Statens vegvesen okt 24
2. Avtale om kostnadsdekning KEAS - Ålesund kommune