



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/03	Styret for Valsneset Utvikling	14.06.2011

Saksbehandler: Ulrik Rabben

Intensjonsavtale med Gunnar Holth Kristiansund AS om steinuttak i Gullvika

Vedlegg:

- 1 Utkast intensjonsavtale

Sakens bakgrunn og innhold:

Det ble på etterjulsvinteren opprettet kontakt mellom VU KF og Gunnar Holth Grusforretning AS/VISTA Analyse om potensielt steinuttak på Gullvika. Firma GHG med base i Kongsvinger er en stor nasjonal operatør i stein- og grusmarkedet. Selskapet driver virksomhet flere steder i landet. Man er i ferd med å avslutte et uttak på Averøya, derav Kristiansund-navnet. Massene har stort sett gått til olje- og gassinstallasjonene i Norskehavet. GHK flytter seg nordover i takt med utbyggingen av olje-/gassfeltene og har startet virksomhet i Brønnøysundområdet. Hele Trøndelagskysten er av strategisk betydning for denne type virksomhet da det fortsatt legges nye rørledninger på havbunnen for å binde sammen flere nye felt med landbase, f.eks. Nyhavna på Aukra. Det er relativt kort vei fra land til feltene og det finnes kaimuligheter langs hele kysten som kan høve til de båtene som brukes til utskipping. Det trengs forholdsvis stor dybde ved kai på lavvann. Gullvika tilfredsstiller kravene til kaidybde. Det gjorde også Valsneset da det ble skipet stein derfra på tidlig nittital.

Som styret kjenner til, har Marine Harvest en leieavtale med VU KF over 5 år(2010-2015) for dokkområdet. Hallene og kaia og arealet mellom disponeres av VU KF, men MH har forkjøpsrett dersom en annen interessent skulle dukke opp som ønsker å erverve hallene og kaiområdet.

MH planlegger et stort landbasert overbygd smoltanlegg i Gullvika med vann fra Teksdalsvatnet. Det er progresjon i dette arbeidet.

Gunnar Holth krever minimum 1 million kubikk fast masse for å åpne et steinbrudd. For å kunne skaffe så mye masse, må også to private grunneiere, Ole og Mette Graneng og Terje Moen være villig til å selge sin andel i fjellet nord for dokka og vest for veien.

Under befaring på stedet 11. april, der alle parter var representert, ble det enighet om å tilby GHK fast masse for det VU KF eier(bak hallene opp til veien og nord for dokka) sammen med arealet til Graneng/Moen.

Det skulle tilsammen gi ca 1 million kubikk fast fjellmasse. Så er det et spørsmål om hvilken kotehøyde planet i det utsprenge arealet skal ha.

Her må vi ha en tett dialog med Marine Harvest som på denne måten vil kunne få et skreddersydd, stort industriareal til sin disposisjon når nåværende avtale løper ut. Så langt i prosessen har MH antydnet kote +2 i plan(ikke høydeforskjell). Det betyr at det kan bli et sted mellom 1 mill kubikk og 1,5 mill kubikk fast masse til disposisjon. Det er nok masse til at GHK er interessert i å starte uttak.

Intensjonsavtalen som i dag ligger på bordet til styret, skal signalisere interesse fra vår side til GHK AS. Dersom partene i løpet av høsten kommer til enighet om vilkårene for et steinuttak, vil intensjonsavtalen bli avløst av en Rettighetsavtale. GHK ønsker bl.a. å forholde seg til en part. Det betyr at enten må de tre grunneierne lage et selskap som GHK forholder seg til, eller så må de to private grunneierne gi VU KF fullmakt til å operere på vegne av alle tre i forhandlinger med GHK.

GHK opererer med to godtgjøringsprinsipper til grunneier(e).

1. Gratis masse mot gratis ferdigstilt areal.
2. Pris pr. kubikk mot prosentvis eierskap i det ferdigstilte arealet.

Hadde det ikke foreligget konkrete planer for det ferdigstilte arealet, ville alt. 2 kunne hatt en preferanse.

Når det foreligger en avtale med en stor interessent om å utvikle Gullvika til en stor, landbasert oppdrettsbase, vil alt. 1 trolig høve best for VU KF.

Vi har ikke diskutert disse forholdene i detalj med de private grunneierne, men det ble luftet under befaringen på stedet. Signalene den gang var positive til alt.1 muligheten. Da vil man som grunneier kunne erstatte "tapet" av massen mot gevinsten av faste, årlige leieinntekter i forhold til sin prosentvise andel i arealet.

Som styret skjønner, må disse diskusjonene koordineres mot de to private grunneierne dersom styret godkjenner intensjonsavtalen med GHK AS.

Den andre store "nøtta" som må knekkes før det blir et steinuttak, er koordineringen i tid av steinuttaket mot planene til Marine Harvest.

Steinuttaket kommer tidligst i drift i 2012 og vil kunne komme til å vare i 2 - 5 år avhengig av om GHK får gode leveranseavtaler på utsprenget og knust masse.

Så lenge uttaket går, vil kai og kaiområde bli lite tilgjengelig til annen virksomhet. Det er også snakk om å rive hele eller sørligste del av den minste hallen for å gi mest mulig rasjonell steintransport fra området bak hallene til kaia.

Vi er avhengig av at daglig leder holder en tett dialog med MH og GHK under planlegging og drift av steinuttaket dersom denne prosessen skal ende med ++ for alle parter. For MH må det være nærmest en gave fra oven å få et stort, plant, ferdig utspenget areal(skreddersøm) til sin disposisjon i Gullvika der man kan planlegge og drive sin virksomhet nå og i framtida med store arealer til disposisjon. Det er MH-virksomheten som skal gi nye, varige arbeidsplasser og faste leieinntekter til eierne av arealet. Steinuttaket gir ikke særlige gevinster for lokalsamfunnet i anleggsperioden når det gjelder arbeidsplasser. GHK driver slike uttak med faste mannskaper som arbeider og bor på stedet under driften og pendler til heimlassen i friperiodene. GHK driver etter Nordsjøturnus prinsippet.

Bjugn kommune må gjennomføre en reguleringsplanendring tilpasset steinuttak-formålet og det blir sikkert satt konsesjonsvilkår fra myndighetenes side før uttaket kan starte.

Vurdering:

Dette er en mulighet for å tilrettelegge arealet i Gullvika til ny, langsiktig virksomhet uten kostnader for eier (VU KF). Gevinsten vil komme noe fram i tid, men trolig tidsnok til å holde økonomien i selskapet i balanse. Det vil bli et tap for VU KF at leieavtalen med Statoil på Heidrun-staget må avsluttes. Det gir en kvart million kroner årlig i leieinntekter. Det er årsavtaler vi har med Statoil.

Hva leieavtalen med MH vil gi i årlige inntekter etter 2015, er ikke godt å si på nåværende tidspunkt. Det er forhandlingene som partene må føre som gir svaret på det spørsmålet en gang fram i tid. Prinsippet er at kapitalen som VU KF har lagt i Gullvika, må gi brukbar forrentning og så kommer resten av gevinsten på "samfunnsalteret" = nye, varige arbeidsplasser og lokal virksomhet som genererer gevinst til kommune og lokalsamfunn, i.e. eiendomsskatt fra selskapet og personlig skatt fra ansatte i de nye arbeidsplassene samt kjøp av varer og tjenester fra selskap og ansatte.

Oppsummering:

Daglig leder anbefaler styret å godkjenne intensjonsavtalen med Gunnar Holth Kristiansund AS.

Styrelederens innstilling:

Styret godkjenner utkast til intensjonsavtale mellom VU KF og Gunnar Holth Kristiansund AS datert xx. juni 2011.

Behandling i Styret for Valsneset Utvikling KF 14.06.2011:

Forslag fra Ulrik Rabben:

Styret godkjenner at det fremlagte utkast til intensjonsavtale ferdigforhandles, inklusive gjøre de nødvendige avklaringer med Marine Harvest, og at avtalen kan underskrives av styrets leder.

Ulrik Rabbens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Styret godkjenner at det fremlagte utkast til intensjonsavtale ferdigforhandles, inklusive gjøre de nødvendige avklaringer med Marine Harvest, og at avtalen kan underskrives av styrets leder.