

Saksbehandler: Havnefogden
H. Ark. Nr. 521

UTBYGGINGSAVTALE KRAGERØ HAVNEFRONT

Vedlegg til saken: Utbyggingsavtalen med saksframlegg, skriv fra Rådmannen datert 08.11.06, notat fra Føyen adv.firma DA, brev fra Kragerø Utvikling AS datert 06.11.06 til rådmannen samt redegjørelse fra Kragerø Utvikling AS. Kirkebuktplanen og utbyggingsavtale(ikke datert.

Saken skal behandles av : Havnestyret, Hovedutvalg for samfunn, Formannskapet, Kommunestyret.

Utvalgets navn.	Saksnr.	Møtedato.	Avstemming.	I samsvar med adm. forslag
Havnestyret	39/06	08/11-06	Enst.	Ja.
HSU				
Formannskapet				
Kommunestyret				

ADM. FORSLAG TIL VEDTAK:

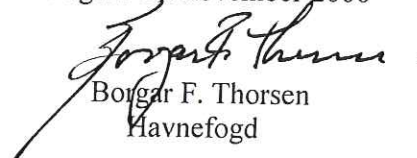
Foreliggende forslag til utbyggingsavtale tas foreløpig til orientering. Det utarbeides ny justert utbyggingsavtale som avklarer de forhold som er påpekt i notat utarbeidet av advokatfirma Føyen DA. Tilsvarende foreslås det at justert utbyggingsavtale inneholder en forpliktelse for Kragerø Utvikling As til å gjennomføre videre forhandlinger med Brødrene Wiig og Byggmakker Fossen.

Havnestyret behandlet saken i møte 08.november 2006, havnestyresak nr. 39/06 der følgende ble protokollert:

Innstillingen enstemmig vedtatt med følgende tillegg:

- 1.Dersom området B14 bygges ut på en måte som hindrer utvikling av havnevirkksomheten, skal partene sørge for at nevnte havnevirkksomhet kan flyttes til Tangen eller andre havneanlegg i kommunen.
2. Notat fra havnestyrets leder samt skriv fra Ørn Graham skal følge saken.

Kragerø 08. november 2006


Borgar F. Thorsen
Havnefogd



Kragerø havnestyre
Hovedutvalg for samfunn
Kragerø formannskap
Havnefogden

Vår ref.
06/02517-002/OLE

Arkivkode
611

Deres ref.

Dato
08.11.2006

UTBYGGINGSAVTALE KRAGERØ HAVNEFRONT

Rådmannen finner grunn til å komme med en del tilleggsinformasjon i forbindelse med utvalgets behandling av saken om utbyggingsavtale knyttet til Kragerø Havnefront.

Det vises til følgende vedlegg:

- Notat fra Føyen Advokatfirma DA datert den 08.11.06
- Brev fra Kragerø Utvikling AS datert 6.11.06 til rådmannen.
- Redegjørelse fra Kragerø Utvikling AS. Kirkebuktplanen og utbyggingsavtale (ikke datert)

Kommentarer i forhold til økonomi:

Prinsippene for Kragerø kommunes oppgjør for tomt salg er slått fast i utviklingsavtalen. Verdiene av tomtene er satt til markedspris fratrukket infrastrukturtiltak. Avtalen har videre et tidsperspektiv på inntil 15 år. Det er dermed knyttet stor usikkerhet til hva Kragerø kommune vil få av inntekter fra salg av tomter. Rådmannen deler Kragerø utviklings syn om at kommunen kan få tilført 19 mill kr ut i fra de beregninger som foreløpig er foretatt. Det er imidlertid ikke korrekt at disse midlene eventuelt blir tilført kommunekassa. Havnevesenet skal ha kompensasjon for de arealene som i dag disponeres av havnevesenet. Det vises til vedlegg til saken "Kartutsnitt over områder som Kragerø kommune disponerer og områder som Kragerø Havnevesen disponerer", datert 19.02.06.

Forhold knyttet til Kragerø Havnevesen:

Rådmannen har lagt følgende forutsetninger til grunn:

Kragerø Havnevesen skal ha økonomisk kompensasjon for de områder de i dag disponerer og som selges til Kragerø Utvikling. Kragerø Havnevesen skal, etter at utbyggingen av Kragerø havnefront er gjennomført, ha den samme eller bedre utviklingsmuligheter enn det de har i dag. Dette sikres ved følgende forhold: I bygningsrådets forslag til reguleringsplan punkt 4 er det fastslått at nåværende dypvannskai fortsatt skal kunne opprettholdes slik som vist i planen. Det betyr at den aktiviteten som i dag foregår på dypvannskaia skal kunne forsette etter at

utbygging er foretatt. I utbyggingsavtalen punkt 7.10 heter det: *Dersom området B14 bygges ut på en måte som hindrer havnevirkksomhet på dagens nivå, skal partene sørge for at nevnte havnevirkksomhet kan flyttes til Tangen eller andre havneanlegg i kommunen. Økonomien knyttet til dette utredes når Kragerø Havnevesen har utarbeidet sine funksjonskrav knyttet til relokaliseringen.*

Etter rådmannens vurdering vil dette sikre eventuelle erstatningsarealer til Havnevesenet. Det er knyttet usikkerhet til økonomien i forhold til disse erstatningsarealene.

Utbyggingsavtalen:

Den 06.november mottok rådmannen et brev fra Kragerø Utvikling der en forplikter seg til videre forhandlinger med Brødrene Wiig og med Byggmakker Fossen. Rådmannen mener at disse forutsetningene bør innarbeides i utbyggingsavtalen.

Kragerø kommune har benyttet Advokatfirma Føyen til å bistå kommunen i forhandlingene om utbyggingsavtalen. I dag har rådmannen mottatt et notat fra Føyen som peker på enkelte forhold som bør avklares og presiseres i et nytt forslag til utbyggingsavtale.

Rådmannen har avtale med Kragerø Utvikling om at man vil gå igjennom utbyggingsavtalen med sikte på å innarbeide de forhold som er omtalt ovenfor. Rådmannen vil legge fram en revidert avtale til formannskapetets møte den 14. november.

Rådmannen fremmer nedenstående forslag til vedtaksendring i HSU-sak 58/06. Det anbefales at havnefogden fremmer tilsvarende forslag til vedtak ved havnestyrets behandling av saken.

Forslag til nytt vedtak:

Foreliggende forslag til utbyggingsavtale tas foreløpig til orientering. Det utarbeides ny justert utbyggingsavtale som avklarer de forhold som er påpekt i notat utarbeidet av advokatfirma Føyen DA. Tilsvarende foreslås det at justert utbyggingsavtale inneholder en forpliktelse for Kragerø Utvikling As til å gjennomføre videre forhandlinger med Brødrene Wiig og Byggmakker Fossen.

Med hilsen

Ole Magnus Stensrud
rådmann
35 98 62 09

Kragerø Utviklingsselskap AS

Kragerø kommune
Pb. 128
3791 Kragerø

att. Rådmannen

Kragerø 06.11.06

Kragerø Havnefront-reguleringsplan-utbyggingsavtale.

Det henvises til møte i dag hvor følgende personer deltok:

Ordfører Erling Laaland
Rådmann Ole Magnus Stensrud
Harald Nilsen
Per Espelid
Svein Kaldestad

Kragerø Kommune
" "
Kragerø Utvikling AS
" "
" "

Kragerø Utvikling ønsker med dette brev å presisere tidligere gitt informasjon i forbindelse med utarbeidelse av forslag til reguleringsplan m/ vedlegg og utbyggingsavtale. Kragerø Utvikling forplikter seg til følgende:

- Brødrene Wiig
Vedr. bensinstasjon/marina anlegg i Kirkebuka forplikter KU seg til å gjennompta forhandlinger med Br. Wiig om drift av nevnte anlegg, jfr. vårt brev til kommunen dat. 23.05.06.
- Byggmakker Fossen
Som kjent har kommunen tatt området B14 (Felleskjøpet) ut av avtalen med KU i påvente av avklaring vedr. kulturhus.
Gitt at kommunen ikke benytter seg av sine rettigheter i dette området innen tre år, forplikter KU seg til å innlede forhandlinger med Byggmakker Fossen om en framtidig løsning for bedriften innenfor de arealer som KU disponerer.
- Havnevesenet
Som det fremgår av utbyggingsavtalen forplikter KU seg til å bidra til løsninger som sikrer fortsatt drift av havnerelatert virksomhet på dagens nivå (økonomisk og omfangsmessig) innenfor reguleringsområdet Kragerø Havnefront/Stilnestangen.

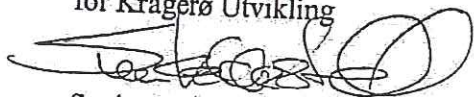
Ovennevnte forpliktelser forutsetter at de nevnte aktører vedtar som bindende for seg det samme avtaleverk som gjelder mellom Kragerø Kommune og Kragerø Utvikling. Det presiseres at det er i Kragerø Utvikling sin egen interesse med en så rask oppstart av de første byggprosjektene som overhodet mulig.

.....

Kragerø Utvikling ser gjerne at innholdet i dette brev blir innarbeidet som en del av vedtaket knyttet til politisk behandling av utbyggingsavtalen.

Som informert om i møtet gjentar vi tidligere tilbud om å informere om Kragerø Havnefront og Stilnestangen i de politiske fora som ønsker dette.

Med vennlig hilsen
for Kragerø Utvikling

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Svein Kaldestad', written over a horizontal line.

Svein Kaldestad
Styreleder

FØYEN

ADVOKATFIRMA DA

Notat

Til Kragerø kommune v/ Ole Magnus Stensrud
Fra Advokat Ottar F. Egset
Dato 08.11.06

Vedr. **FORSLAG UTBYGGINGSAVTALE KRAGERØ HAVNEFRONT**

Vi har som avtalt gjennomgått foreliggende utbyggingsavtale mellom Kragerø kommune og Kragerø Utvikling AS (Utbygger). Utbyggingsavtalen er et resultat av utviklingsavtalen mellom partene fra 8.4.2003. Vi har ikke gjennomgått vedleggene til avtalen. Vi vil gjerne få peke på noen få punkter i utbyggingsavtalen som det er grunn til å være oppmerksom på. Nummereringen i det følgende viser til utbyggingsavtalens punkter.

2.2

Når det gjelder arealer som er omfattet av avtalen (geografisk omfang), forstår vi avtalen slik at all eiendom som eies av KK innenfor området avmerket i vedlegg 1, inngår. Eneste unntaket er småbåthavna hvor kommunen har en 6 måneders frist på seg til å bestemme om de vil bygge ut selv, se punkt 3.1 og 7.2. Videre heter det i punkt 7.9 at kommunen kan vente til 31.12.2009 med å ta stilling til om de vil benytte deler av området B 14 til å bygge kulturhus/adm bygg. Først etter 31.12.2009 kan Utbygger inkludere denne delen av B14 i sine utbyggingsplaner. Det kan med fordel angis nærmere hvor i B 14 det er aktuelt med kulturhus mv. Dersom kommunen velger å benytte deler av området til kultur/adm bygg, er det slått fast at lov om offentlige anskaffelser skal legges til grunn. Hvordan det rent konkret skal skje, er det ikke tatt stilling til noe som heller ikke er nødvendig på nåværende tidspunkt.

3.1

Utbygger har ansvaret for planlegging og opparbeidelse av infrastrukturen innenfor området som inngår i avtalen. Det fremgår av punkt 4.1 og vedlegg 3 til avtalen hvilke infrastrukturtiltak som skal bygges. I tillegg skal anleggene godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes, se punkt 3.2. Dette gir forutsigbarhet mht hva Utbygger skal lever ifm utbyggingen. Det vises også til rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen, punkt 2.11 som sikrer kommunen kontroll med hvilke tiltak som igangsettes.

4.2

Det skal utarbeides en fremdriftsplan til avtalen, vedlegg 4, som skal vise forventet realisering av utbyggingen. Fremdriften er imidlertid avhengig av økonomi og markedssituasjon slik at planen således ikke blir så forpliktende som ønskelig. Men det er angitt noen tidspunkter som er forpliktende. Avtalen kan sies opp at kommunen etter 15 år iht punkt 7.3 for områder som ikke er ervervet av Ubygger. Avtalen kan også sies opp dersom Utbygger ikke har igangsatt arbeider på B1, 2 og

13 innen 3 år etter at alle nødvendige tillatelser er gitt og dersom arbeidene ikke er fullført innen 2 år etter de er påbegynt.

Oppstart av B3 og B4 er avhengig av at bygging av offentlige parkeringsplasser er forsvarlig i en "totaløkonomisk vurdering av prosjektet". Det fremstår som noe uklart hva som skjer dersom en slik vurdering ikke er "forsvarlig". Det naturlige vil da kanskje være å reforhandle avtalen på dette punkt.

Avtalen er relativt vag mht fremdrift, men på den annen side har det ingen hensikt med forpliktende fremdriftsplaner dersom realisering av planen ikke er økonomisk gjennomførbart. Sistefristen på 15 år og fristene til fullføring når deler av prosjektene er igangsatt ivaretar imidlertid en viss forutsigbarhet. Det kan imidlertid forventes at Utbygger lojalt vil følge opp planen som en del av den alminnelige lojalitetsforpliktelsen i kontraktsforholdet.

Ellers er det fastslått i punkt 4.3 og 4.4 at det skal avtales frister for ferdigstilling av tekniske anlegg og fellesområder når igangsetting skjer. Hva konsekvensen blir ved forsinkelse, er ikke nærmere regulert, men Utbygger vil ha en egeninteresse i å ferdigstille arbeidene så raskt som mulig. Utbyggers sikkerhetsstillelse vil tjene som sikkerhet for kommunen dersom det er behov for å gripe inn, f.eks. for å sikre arbeidene.

5.5

Utbygger skal stille garanti som sikkerhet for gjennomføring av arbeidene med infratraktur-anleggene som nevnt i Vedlegg 3. Det er vist til NS 3431 punkt 18.2 som angir en sikkerhetsstillelse på 10 % av kontraktsummen, dvs. i praksis budsjetterte kostnader. Sikkerhetsstillelsen er kanskje i laveste laget. (Punkt 18.2, som gjelder sikkerhetsstillelse for entreprenører, må ses i sammenheng med byggherrens rett til å holde tilbake såkalt innestående fra kontraktsummen noe som i realiteten gir en sikkerhetsstillelse på 17,5 %). Størrelse på garantien er imidlertid en forhandlingssak.

7.1

Utbygger gis i avtalen et ansvar for "i størst mulig grad" å sikre at antall sommerparkeringsplasser i området kan opprettholdes på et tilsvarende nivå etter hvert som utbyggingen foretas. Hva som ligger i dette fremstår som uklart, men det er ikke tvil om at Utbygger har en plikt til å sikre parkeringsplasser. Hvor mange og hvor – er likevel uklart og må vurderes etter hvert.

7.2

Dersom kommunen innen 6 måneder etter at utbyggingen av infrastruktur er igangsatt, melder fra at den ønsker å opparbeide småbåthavna selv heter det at kommunen skal "i så fall sørge for utbygging av båthavnen skal skje uten ugrunnet opphold". Det er også her tatt forbehold om at fremdriften kan påvirkes av markedssituasjonen. Hva som ligger i kommunens plikt, er uklart, men det er ikke gitt noen sanksjon for eventuell forsinkelse. Vær oppmerksom på at i pkt 7.2 er småbåthavn definert som infrastruktur, mens det i punkt 3.1 heter at småbåthavna ikke er definert som infrastruktur. Dette må avklares og har betydning for hvordan småbåthavna skal prises ved overtakelse.

7.4

Det heter at Utbygger står fritt til å velge samarbeidspartnere/investorer mht salg av tomter og/eller byggeområder. Det står videre at Utbygger skal gjøre alle kjøpere kjent med utbyggingsavtalen med mer. Dersom Utbygger overdrar en tomt, etter at den er overtatt av kommunen, må Utbygger fortsatt hefte for at utbyggingsavtalen blir gjennomført. Det kunne vært presisert at overdragelse fra

Utbygger forutsetter at ny eier tiltrer utbyggingsavtalen. På den annen side blir Utbygger ikke kvitt sine forpliktelser etter avtalen gjennom å selge tomter.

7.5

Det heter i denne bestemmelsen at utbygging av Tangen Verdt holdes utenfor denne avtalen. Samtidig sies det i punkt 7.7 at Utbygger får ansvar å sørge for at Havnevesenets aktiviteter kan gjennomføres på Tangen. Punkt 7.10 sier at dersom utbygging av B14 skjer på en måte som hindrer havnevirksomhet på dagens nivå, skal partene sørge for at nevnte virksomhet kan flyttes til Tangen eller andre havneanlegg. Den plikten ligger på begge parter, men det er ikke presisert hvem av partene som skal betale dette. Denne uklarheten bør avklares. Selv om Tangen Verft holdes utenfor, kan altså området bli omfattet av avtalen.

Vi har ikke vurdert utbyggingsavtalen i forhold til de nye reglene i plan- og bygningslovens kap XI-A. Lovens bestemmelser kommer ikke til anvendelse på avtaler som er inngått før lovens ikrafttredelse, dvs 1.7.2006. Vi har lagt til grunn at utbyggingsavtalen er en avtalt og naturlig oppfølging av utviklingsavtalen fra 2003 og at lovens saksbehandlingsbestemmelser mv ikke kommer til anvendelse. Det skal bemerkes at saksbehandlingen i denne saken synes å ligge nær opp til lovens ordning.

Kirkebuktaplanen og utbyggingsavtale – redegjørelse fra Kragerø Utvikling AS.

Framdrift – start 2007

Kragerø Kommune og Kragerø Utvikling AS har inngått avtale om at utvikling i området skal skje uten ugrunnet opphold og i takt med forsvarlig økonomi, ref. inngått utviklingsavtale datert 8.april 2003. Dette betyr at Kragerø Utvikling vil igangsette utbygging snarest mulig i 2007.

Kragerø Utvikling AS, hvis eierselskaper årlig gjennomfører utbygging av tilsvarende prosjekter for 2-3 milliarder kroner, vil forholde seg til dette ved å gjennomføre utbyggingen av hele området så raskt det er gjennomførbart. Forpliktelsen til dette er gjentatt i utbyggingsavtalen i tillegg til konkrete krav til framdrift. Det foreligger interessenter til konkrete prosjekter som vil bli igangsatt i 2007 når avtaleverk er inngått. Det første prosjektene vil være bolig / næringsprosjekter i Kirkebukta og på parkeringsplassen ved Vinmonopolet. De øvrige vil følge som informert om i framdriftsplan.

Økonomi.

Kragerø Kommune og Kragerø Utvikling har i fellesskap utarbeidet forslag til utbyggingsavtale. Arbeidet har pågått i to år. Avtalen er i samsvar med tidligere inngått utviklingsavtale.

Kragerø Utvikling kjøper kommunal grunn til markedsverdi fastsatt ved takst. Taksten skal fastslå verdien av grunn brukt til det formål og utnyttelse som reguleringsplanen hjemler.

Kragerø Utvikling skal sørge for utbygging av all infrastruktur i området, dvs. strandpromenade, bystrand, veier, parkeringsplasser, tekniske anlegg mv. Kommunen bestemmer kvalitet og omfang av disse arbeidene, og kvalitetssikrer at kostnadene ved dette er i samsvar med markedspris.

Kragerø Utvikling har lagt fram budsjett for kommunens politiske og administrative ledelse og redegjorde grundig for forutsetningene for budsjettet. Tallet som lagt til grunn er kr. 3000 i tomtebelastning pr. salgbar kvm bolig og tilsvarende kr. 1750 for næring. Disse tallene skal fastsettes ved takst på kjøpstidspunkt og kan selvsagt bli høyere i takt med markedsutvikling.

Budsjettet viste da følgende:

- **Salg av kommunal grunn i området utgjør kr. 42,7 mill**
- **Kommunen får tilført kr. 19 mill til kommunekassa**
- **Byens innbyggere får strandpromenade, bystrand, veier, parkeringsplasser, tekniske anlegg mv. til en verdi av 23,7 mill**

Allerede nå kan det fastslås at disse tallene kan bli høyere som følge av at bygningsrådet i sitt vedtak økte tillatt utnyttelsesgrad i Kirkebukta.

I disse tallene er ikke Byggmakker Fossen tomte inkludert. Den har kommunen trukket ut av avtalen i påvente av utredning av kulturhus mv.

Totalansvar – solid samarbeidspartner.

Kragerø Utvikling har ansvaret for å bygget ut området, samt sørge for utbygging av strandpromenade, bystrand, veier, parkeringsplasser, tekniske anlegg mv. i samsvar med kommunens krav.

Kragerø Utvikling har knyttet til seg følgende seriøse selskaper i planlegging av området:

- Link Signatur
- Siv. ark Løvdahl
- ViaNova (vei, støyberegninger, infrastruktur og terminalberegninger,
- Multiconsult (geoteknikk og forurensing i grunn).

Selskapene som eier Kragerø Utvikling (Kruse Smith AS, Profier AS og Aker Yards ASA) har alle solid økonomi og lang erfaring med store utbyggingsprosjekt. Kragerø Utvikling har pr. dag en egenkapital på 5,7 mill kroner. Selskapet eier Tangen Verft med et areal på 33 da.

Forhold til Byggmakker Fossen.

Kragerø Utvikling har siden 2003 hevdet at en byggevareforretning med mye trailertrafikk og behov for store lagerarealer ikke passer inn i bysentrum. Slike forretninger må sikres utviklingsmuligheter hvor slik virksomhet ikke kommer i konflikt med bysentrum.

Kragerø Utvikling har tilbudt Byggmakker Fossen følgende:

- plass til jernvarehandel m.v. i området Jernbanekaia
- plass til byggvaremarked på Tangen.

Dette vil etter vår oppfatning gi Byggmakker Fossen en god driftssituasjon som vil sikre bedriftens arbeidsplasser.

Tilbudet er ikke fulgt opp av Byggmakker Fossen. Kommunen har nå som tidligere nevnt trukket tomteområdet ut av avtalen i påvente av avklaring for kulturhus mv.

Forhold til Bdr. Wiig AS – Wiig Eiendom

Det er innregulert plass til en bensinstasjon i Kirkebukta som er tilbudt til Bdr. Wiig. Wiig Eiendom ønsket i sin tid å fylle ut store arealer i Kirkebukta, noe som ville medført store investeringer. Kragerø Utvikling endret reguleringsplanen i samsvar med Wiig Eiendom sine ønsker. Wiig Eiendom ga skriftlig forsikringer om at Esso Norge ville garantere for ovennevnte utfylling. Dette medførte ikke riktighet og planen var derfor økonomisk ugjennomførbar. Dette forsinket prosessen med ca et år og påførte Kragerø Utvikling AS store kostnader.

Kommunen har hele tiden, skriftlig og muntlig vært informert saken.

Tilbudet, som er gitt av Kragerø Utvikling, er ikke fulgt opp Bdr. Wiig, men står ved lag.

Kragerø Havnevesen.

Dersom utvikling av området Jernbanekaia /Dampskipskaia krever flytting av dagens havnerelaterte virksomhet, har Kragerø Utvikling forpliktet seg til at Kragerø Havnevesen vil kunne relokalisere nevnte aktiviteter på Tangen eller andre steder.

Informasjon til politikere og andre interesserte.

Kragerø Utvikling har tilbudt å informere om prosjektet og svare på spørsmål fram til endelig avgjørelse av reguleringsplan og utbyggingsavtale i kommunestyret. Slik debatten framstår i pressen og slik mange uttaler seg om saken, er det åpenbart stort behov for å få fram fakta og få avklart misforståelser.

Vi er overbevist om at samarbeidet mellom Kragerø Kommune og en seriøs og langsiktig aktør som Kragerø Utvikling vil medføre en positiv utvikling for byen både med hensyn på arbeidsplasser og trivsel for byens innbyggere.

Kragerø Utvikling AS
Svein Kaldestad
Styreleder



NOTAT

DATO: 23. mars 2006.

TIL: Kragerø havnevesen KF v/havnefogd Borgar F. Thorsen

FRA: Ørn Grahm

SAK: Forslag – utbyggingsavtale som tenkes inngått mellom Kragerø
Utvikling AS og Kragerø kommune.

REF: 22/2006

1. Innledning.

Fra havneadministrasjonen i Kragerø havnevesen KF har jeg fått oversendt et forslag til en utbyggingsavtale som tenkes inngått mellom Kragerø Utvikling AS og Kragerø kommune. Grunnlaget for avtaleforslaget er de planer om utbygging av Kragerø sentrum og sjøside man lenge har arbeidet med i Kragerø kommune, og den utviklingsavtale som ble inngått mellom Kragerø Utvikling AS og Kragerø kommune 8. april 2003.

Utviklingsavtalen av 8. april 2003 fremtrer som en intensjonsavtale, der avtalens parter trekker opp en del retningslinjer for det videre arbeidet med utbyggingen av Kragerø sentrum og sjøside. I oktober 2002 hadde jeg et forslag til en slik utviklingsavtale til vurdering. Det vises i denne forbindelse til mitt notat til Kragerø Havnevesen av 29. oktober 2002.

Før undertegnelsen den 8. april 2003 ble utviklingsavtalen omarbeidet. Ved denne omarbeidelsen ble flere formuleringer som ga en viss indikasjon på at avtalens parter var klar over havne- og farvannsloven regelverk og den kommunale havnekassens stilling i saken tatt ut av avtalen.

Etter dette ble utviklingsavtalen undertegnet. Om det ikke var klart før, ble det dermed åpenbart at man i Kragerø kommune ikke var interessert i å ta hensyn til de innvendinger mot avtalen havnevesenet og undertegnede hadde. Disse innvendinger gjorde det helt klart at prosessen man tenkte å sette i gang ville stride mot bestemmelser i havne- og farvannsloven. Det vises i denne forbindelse til mitt notat til Kragerø Havnevesen datert 23. september 2003.

Slik forslaget til utbyggingsavtale er formulert representerer dette en ytterligere bekreftelse på at man ser ut til å gå inn for en videreføring av de lovstridige forhold jeg har påpekt i mine tidligere notater i denne saken.

2. Bruk av arealer og eiendommer tilordnet den kommunale havnekassen.

De arealer som omfattes av den foreslåtte utbyggingsavtalen er etter det jeg kan se i stor utstrekning eiet av Kragerø Kommune. Det meste av disse kommunalt eide arealene er tilordnet Kragerø kommunale havnekasse, og tilhører Kragerø kommunale havnekasses aktiva. Realverdiene fremtrer dermed som "øremerkede midler" kommunen ikke har anledning til å disponere fritt. Blant annet ligger Kragerø Havnevesens kontorbygg på arealer som omfattes av den foreslåtte utbyggingsavtalen.

Havne- og farvannslovens § 23, nest siste ledd lyder:

"Avgifter som kommunen oppebærer etter loven her, skal bare benyttes til havneformål. Når det er opprettet havnestyre, enten ved kommunens egen beslutning, ved interkommunalt samarbeide eller etter departementets bestemmelse, skal havnestyret uttale seg om forvaltningen av avgiftsmidlene, som skal holdes adskilt i egen havnekasse. Tilsvarende gjelder vederlag for bruk og utleie av kommunens særlige havneinnretninger i havnedistriktet. Departementet kan ved enkeltvedtak eller forskrift fastsette hva som forstås med havneformål og særlig havneinnretning."

Det er anerkjent, og følger dessuten av en langvarig og fast forvaltningspraksis, at denne bestemmelsen er til hinder for at arealer og eiendommer tilordnet den kommunale havnekassen tas ut av havnekassen, eller på annen måte brukes til annet enn havneformål. Riktignok kan det i noen tilfeller diskuteres hva som er havneformål i lovens forstand, men for oss er det her tilstrekkelig å fastslå at den utbygging av

Kragerø sentrum og sjøside det er tale om i utviklingsavtalen av 8. april 2003 og det foreliggende forslaget til utbyggingsavtale, i alle fall klart ikke dekkes av begrepet "havneformål".

For at en slik regel ikke skal føre til at utviklingen i en kommune "fryses" har man godtatt at arealer og eiendommer tilordnet havnekassen brukes til annet enn havneformål, dersom havnekassen samtidig tilføres en kompensasjon for de realverdier som tas bort. Kompensasjonen som skal gis i slike tilfeller må minst tilsvare markedsverdien av de eiendommer og arealer det er tale om å gi kompensasjon for.

Overført til situasjonen i Kragerø betyr dette at Kragerø kommune er ansvarlig for at Kragerø kommunale havnekassee tilføres en kompensasjon som minst tilsvare markedsverdien for de eiendommer og arealer som tas ut av havnekassen for å brukes til utviklingen av Kragerø sentrum og sjøside. Dersom slik kompensasjon ikke tilføres havnekassen, foreligger et brudd på havne- og farvannslovens § 23, nest siste ledd. Kommunen foretar med andre ord en ulovlig disponering av kommunale aktiva tilordnet havnekassen og øremerket til havneformål.

3. Nærmere om kompensasjon til havnekassen og infrastrukturkostnader.

Som nevnt medfører bestemmelsen i havne- og farvannslovens § 23, nest siste ledd at havnekassens realverdier kan brukes til annet enn havneformål bare dersom havnekassen samtidig gis kompensasjon som minst tilsvare markedsverdien for det som tas ut av havnekassen. Årsaken til at man i disse tilfeller forlanger at det minst er markedsverdien som skal kompenseres henger sammen med forbudet mot å bruke havnekassens aktiva til annet enn havneformål. Dersom loven skulle godta en lavere kompensasjon enn markedsverdien betyr dette at havnekassens aktiva brukes for å subsidiere andre formål enn havneformål.

I det foreliggende tilfellet finnes det både i den allerede undertegnede utviklingsavtale og i forslaget til utbyggingsavtale bestemmelser som angir at kostnader til nødvendige infrastrukturtiltak i forbindelse med utbyggingen skal ha innflytelse på den pris som skal betales for eiendommene. Det ser for meg ut som om partene har tatt det som en selvfølge at slike, nødvendige investeringer i infrastruktur til nybyggene skal bekostes av det offentlige, og da i dette tilfellet av kommunen.

Riktignok har vi flere eksempler på at dette har vært vanlig, men i våre dager vil en slik praksis være mest normal dersom man skal foreta en utbygging av relativt lite attraktive arealer. I disse tilfellene brukes gjerne en offentlig finansiering av nødvendig infrastruktur som er særlig insitament for å gjøre utbygger mer interessert i å foreta utbyggingen.

Arealene som ut fra det foreliggende forslaget til en utbyggingsavtale skal bebygges i Kragerø sentrum og sjøside kan neppe kalles lite attraktive. Tidligere, blant annet i mitt notat om denne saken av 23. september 2003 punkt 4.3 på side 7 har jeg vært kritisk til at man i Kragerø vil la det offentlige betale for nødvendig infrastruktur ved et fradrag i prisen som skal betales for arealene. Dersom Kragerø kommune imidlertid mener at dette er et nødvendig for å få en utbygger til å stå for utbyggingen, står kommunen selvsagt fritt til å avtale dette.

Infrastrukturtiltak det her er tale om kan imidlertid ikke anses for å være havneformål i den forstand havne- og farvannsloven bruker dette uttrykket i § 23, nest siste ledd. Selv om kommunen har gått med på å trekke fra kostnadene for infrastrukturtiltak i summen som skal betales for de aktuelle arealene, må havnekassen likevel tilføres en uavkortet kompensasjon minst lik markedsverdien. Den kompensasjon Kragerø havnekassee skal tilføres i den foreliggende saken vil være markedsverdien for de arealene som tas ut av havnekassen, uten fradrag for de kostnader som påløper til infrastrukturtiltak. Får havnekassen bare tilført det utbygger betaler for arealene fratrasket kostnader til infrastruktur, må kommunekassen overføre de infrastrukturkostnader som er fratrasket til havnekassen.

4. Betaling av kompensasjon til havnekassen.

Det er etter dette fastlagt at Kragerø kommunale havnekassee tilkommer full kompensasjon minst motsvarende markedsverdi for de realverdier som tas ut av havnekassen for å gjennomføre den påtenkte utbyggingen i Kragerø sentrum og sjøside. Denne kompensasjonen skal inngå i havnekassen uten noen fradrag for finansiering av infrastrukturtiltak.

Hvorvidt det er kommunekassen eller utbygger som foretar innbetaling av kompensasjon til Kragerø kommunes havnekassee er i utgangspunktet likegyldig. Både

i den undertegnede utviklingsavtalen og den foreslåtte utbyggingsavtalen er imidlertid Kragerø havnekaske ikke nevnt som selvstendig part. (Allerede i mitt notat av 29. 10. 2002 er dette spørsmål berørt under punkt 3.2 side 2 og 3, men det ser ikke ut til at avtalepartene har reflektert nærmere over de forslag som her ble fremlagt.). I hele prosessen har Kragerø Utvikling AS forholdt seg til Kragerø kommune som eier av Kragerø havnevesen og Kragerø havnekaske. Både fullt formelt og sett fra utbyggers ståsted er dette naturlig. Kragerø Havnevesen KF er et kommunalt foretak eiet av Kragerø kommune, og som eiet av kommunen er Kragerø Havnevesen og Kragerø Havnekaske ikke selvstendige juridiske enheter, men eies av Kragerø kommune. Dermed vil det også være Kragerø kommune som fullt ut har ansvaret for å påse at kommunens "øremerkede aktiva" tilordnet havnekassen, blir behandlet på den måte loven krever.

5. De folkevalgtes ansvar – havnestyrets ansvar.

Det burde være utnødvendig å understreke dette her, men Kragerø kommunes folkevalgte har samlet og enkeltvis selvsagt ansvar for at det de foretar seg som folkevalgte er i overensstemmelse med loven. Havnestyrets medlemmer, som er styremedlemmer i et kommunalt foretak har som dette et noe mer omfattende ansvar samlet og hver for seg for at det man foretar seg i styret er i overensstemmelse med lovgivningen.

I graverende tilfeller kan det bli tale om å stille både kommunestyremedlemmer og havnestyremedlemmer til ansvar for det de foretar seg og ikke foretar seg i kraft av sine verv. Normalt skjerpes dette ansvaret betydelig dersom ulovlige disposisjoner foretas til tross for at man er fullt ut klar over at et ulovlig forhold foreligger, eller lett kan skaffe seg informasjon om dette.

6. Havneadministrasjonens ansvar.

Naturlig nok har havneadministrasjonen et særlig ansvar for å påse at havne- og farvannslovens regelverk følges i kommunen og av kommunens havneforetak. Havneadministrasjonens leder, som i Kragerø er havnefogden har en særlig plikt til å si fra om brudd på havne- og farvannslovens regelverk, og dette gjelder selvsagt også når slike lovbrudd manifesterer seg gjennom vedtak i kommunestyret eller som i det foreliggende tilfellet avtaler kommunen inngår med utenforstående. Alt etter

forholdene vil en administrativ leder for en havneadministrasjon også ha en plikt til å bringe spørsmål angående slike lovbrudd videre til statlige organer (fylkesmann, Kystdirektoratet og departementet).

7. Revisjonens ansvar.

I det foreliggende tilfellet er det særlig grunn til å understreke at Kragerø kommunens revisjon og Kragerø Havns revisjon har en særlig lovmessig plikt til å påse at kommunens aktiva disponeres på den måte lovgivningen krever. Å påse at de disposisjoner som er foretatt ligger innenfor lovens rammer er en av de viktigste oppgavene revisjonen har ved revideringen av regnskapene. Dette er for øvrig blitt særlig innskjerpet i de senere år, blant annet ved et par store og oppsiktsvekkende tilfeller. Kommunens revisjon og havnekassens revisjon kan med andre ord ikke godta regnskaper som gir uttrykk for ulovlige disposisjoner. Dette gjelder selvsagt også i de tilfeller kommunen bruker øremerkede midler på en måte som strider mot lovgivningen. Dette vil være tilfellet dersom havnekassens aktiva brukes til annet enn havneformål, uten at havnekassen samtidig gis den lovmessige kompensasjon.

For at kommunekassens og havnekassens regnskaper i det foreliggende tilfellet skal være i overensstemmelse med lovgivningen må havnekassens regnskaper gi uttrykk for at havnekassen uavkortet og minst er blitt tilført markedsverdien for de realverdier som tas ut av havnekassen for å brukes til utbyggingsformål. Dersom revisjonen likevel godkjenner regnskaper som gir uttrykk for ulovlige disposisjoner vil revisjonen ha et selvstendig ansvar den feil som derved begås ved revisjonen.

Godkjennelse av ulovlige regnskaper i en kommune vil alltid kunne bli en sak for fylkesmannen og departementet. I den foreliggende saken er det tale om såpass store verdier at en statlig behandling av saken ikke kan unngås, dersom man ikke i tide sørger for å få brakt de forhold det er tale om i overensstemmelse med de krav loven oppstiller.

8. Fylkesmannens stilling i saken.

Også fylkesmannen vil relativt lett kunne bringes inn i den foreliggende saken, dels ved at det kan bli fremmet lovlighetsklage over vedtak som treffes eller disposisjoner som foretas. Fylkesmannen vil normalt i slike tilfeller innhente uttalelse fra Fiskeri- og

kystdepartementet, og etter mitt mangeårige arbeid med juridiske havnespørsmål i dette departementet, er jeg ikke i tvil om hvilket resultat dette departementet vil komme til i den foreliggende saken og som derved vil bli lagt til grunn ved Fylkesmannens behandling av saken.

Men også når det gjelder kommunens regnskaper og regnskapene for havnekassen vil fylkesmannen lett kunne komme til å reagere. Manglende godkjennelse fra fylkesmannen av kommunale regnskaper for ett år vil oftest føre til at det heller ikke kan lages budsjetter for følgende år. Dermed foreligger det både for havnekassen og kommunekassen en vanskelig og svært ubehaglig situasjon.

Notat vedr utbyggingsavtale.

Kragerø Havnestyre ser utviklingsmuligheter ved en eventuell flytting av havnevesenets aktiviteter til Tangen Verfts område.

En slik flytting vil ikke kunne foregå uten under gitte og viktige forutsetninger.

Følgende krav er tidligere presentert overfor KU:

Området som i fremtiden skal avsettes til havnevesenet skal bestå av hele området som i dag dekkes av "Blåhallen" samt Stueren. Dette er et minimum.

Antagligvis er en kvadratmeter i sentrum verd ganske mye mer enn en kvadratmeter på Tangen og et fremtidig område på Tangen, eiet av havnevesenet, skal gjenspeile dette.

1. Kragerø Havnevesen skal ha full kompensasjon gjennom tilrettelegging av arealer og bygninger før man avgir arealer i sentrum.
2. Kaia på Tangen må være klar til bruk med en dybde fra 8,5m – 9,0m, slik Jernbanekaia har. Alt arbeide og alle kostnader for å få til dette er KU sitt ansvar.
3. Lokalisering, eventuell fjerning og destruering av forurensede sedimenter i sjø og på land er KU sitt ansvar og kostnad.
4. Hvis Kragerø Havnestyre ønsker det, skal havnevesenets sine kontorer forbli i en eventuell bygning på kaia. Kontorene skal være havnevesenets eiendom og avgis uten kostnader for havnevesenet.

Som leder i Kragerø Havnestyre KF er jeg forpliktet gjennom Norsk lov til å påse at det vi foretar oss av disposisjoner og vedtak i havnestyret er i overensstemmelse med lovgivningen. Det bør også være kjent at ansvaret skjerpes betydelig dersom ulovlige disposisjoner foretas til tross for at man er fullt ut klar over at et ulovlig forhold foreligger, eller lett kan skaffe seg informasjon om dette. Dette gjelder selvfølgelig alle politiske utvalg.

Kragerø Havnestyre er som alle andre opptatt av trygge og sikre arbeidsplasser. Det er derfor ganske uforståelig for oss at Byggmakker Fossen med sine 15-20 arbeidsplasser og andre ikke har rukket frem med sine argumenter. Det sies fra KU sin side at Byggmakker kan flytte med Havnevesenet inn til Tangen. Ja visst kan de det, men til hvilken pris!

Utvikler sier at havnevesenet kan flytte til Tangen og kjøpe arealer til markedspris. Hvordan skal *Kragerø Kommune*, som er ansvarlig for at havnevesenet skal ha hundre prosent erstatning for arealer som fravikes i sentrum og i Store Kirkebukt, ha økonomisk evne til dette. Spesielt etter at utgifter til infrastruktur er trukket fra!

Det finnes flere eksempler på at en kommune har bekostet nødvendig infrastruktur. En slik praksis vil være mest normal dersom man skal foreta en utbygging av relativt lite attraktive arealer. Da brukes gjerne en offentlig finansiering av nødvendig infrastruktur som et særlig insitament for å gjøre en utbygger mer interessert i å foreta utbyggingen. Arealene ved Jernbanekaia og i Store Kirkebukt kan neppe kalles *lite attraktive*!

Styret for Kragerø Havnevesen KF tar kraftig avstand fra prinsippet om at det offentlige skal betale for nødvendig infrastruktur ved et fradrag i prisen som skal betales for arealene.

Dersom Kragerø Kommune imidlertid mener at dette er nødvendig for å få en utbygger til å stå for utbyggingen, står kommunen selvsagt fritt til å avtale dette.

Infrastrukturtiltak det her er tale om kan imidlertid ikke anses for å være havneformål i den forstand havne- og farvannsloven bruker dette uttrykket i § 23, nest siste ledd. Selv om kommunen har gått med på å trekke fra kostnadene for infrastrukturtiltak i summen som skal betales for de aktuelle arealene, må havnekassen likevel tilføres en uavkortet kompensasjon minst lik markedsverdien. Den kompensasjonen Kragerø Havnekassee skal tilføres i den foreliggende saken vil være minimum markedsverdien for de arealene som tas ut av havnekassen, uten fradrag for de kostnader som påløper til infrastrukturtiltak. Får havnekassen bare tilført det utbygger betaler for arealene fratrasket kostnader til infrastruktur, må kommunekassen overføre de infrastrukturkostnader som er fratrasket, til havnekassen.

Det er etter dette fastlagt at Kragerø kommunale havnekassee tilkommer full kompensasjon minst motsvarende markedsverdi for de realverdier som tas ut av havnekassen for å gjennomføre den påtenkte utbyggingen i Kragerø sentrum og sjøside. Denne kompensasjonen skal inngå i havnekassen uten noen fradrag for finansiering av infrastrukturtiltak. *Det er viktig å merke seg at det vil være Kragerø Kommune som fullt ut har ansvaret for å påse at kommunens "øremerkede aktiva" tilordnet havnekassen, bli behandlet på den måte loven krever.* (Se skriv av 29.10.02 og 23.03.06 fra Ø.G. begge oversendt kommunen)

Det er her viktig å få med seg at når en kommune vedtar en reguleringsplan, inkludert områder som er tilegnet havnekassen uten å sjekke lovverket som gjelder i området, regnes det med at kommunen har vært kjent med dette og godtar erstatningsansvaret.

Når en kommune oppretter et havnevesen delegeres det automatisk myndighet og rettigheter som følger av loven. Det er verd å merke seg at myndigheten og rettighetene som delegeres er de samme uansett kommunal organisering.

Havnestyret har uttrykt sitt forlangende ved flytting til Stilnestangen. Om det blir sprengning eller ny kaifront for å oppnå samme dybde som jernbanekaia er likegyldig, men er en av de absolutte betingelsene for flytting, jfr. brev fra Kystverket ang. samme sak i høringsuttalelse.

Det understrekes at havnevesenet i utgangspunktet ikke har noen motforestillinger til flyttingen, såfremt dette kan gjennomføres uten at havnekassens aktiva reduseres.

Det er nødvendig for full forståelse av problemene i utbyggingsavtalen, at politikerne har hatt anledning til å lese notatene som havnevesenet har oversendt og som ser på avtalen ut ifra Lov om Havner og Farvann med sentrale forskrifter.

Konklusjon.

Kragerø Havnevesen vil ikke godta mindre enn full kompensasjon forbundet ved flytting – dette må være klarlagt før avtalen skal opp til sluttbehandling i Kommunestyret.

Kragerø Havnestyre vil at avtalens punkt om infrastruktur reforhandles slik at en mye større del av disse kostnadene dekkes av utbygger.

For Kragerø Havnestyre

Henry Isnes leder.