



Tønsberg kommune

Innkalling for Havnestyret

Møtedato: 26.11.2018
Møtested: Formannskapssalen, rådhuset
Møtetid: 18:30

Forfall meldes politisk sekretariat tlf. 33348155 eller postmottak@tonsberg.kommune.no.
Varamedlemmer møter bare etter nærmere innkalling.

Sakliste

Saksnr.	Sakstittel
020/18	Godkjenning av møteprotokoll
021/18	Terminering av festekontrakter for eiendommene 1005/0032 og 1005/0010
022/18	Tønsberg Havnevesen - budsjett og økonomiplan 2019-2022

Petter Berg
ordfører



Tønsberg kommune

JournalpostID 18/88532

Saksbehandler:
Lise Brit Haugen, telefon: 33 34 81 55
Dokumentsenteret

Godkjenning av møteprotokoll

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Havnestyret	26.11.2018	020/18

Rådmannens innstilling:
Møteprotokollen godkjennes som den foreligger.

Vedlegg:
Protokoll - Havnestyret - 29.10.2018



Saksbehandler:
Svenn Terje Venjum, telefon: 33 34 89 52
Eiendomsutvikling

Terminering av festekontrakter for eiendommene 1005/0032 og 1005/0010

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling	22.11.2018	070/18
Havnestyret	26.11.2018	021/18
Formannskapet		
Bystyret		

Rådmannens innstilling

1. Utkjøp/terminering av festekontrakter ved eiendommene 1005/10 og 32 godkjennes.
2. Rådmannen gis fullmakt til utarbeidelse og inngåelse av avtale om utkjøp av festekontraktene.
3. Ved bruk av opsjon med tidligere tiltredelse skal det utarbeides ny sak for egen bevilgning til dette.
4. Utkjøp/terminering av festekontrakter med kr. 40.000.000,- + omkostninger dekkes av havnefondet.

Sammendrag:

Det er fremforhandlet avtale for terminering av festekontrakter for eiendommene 1005/32 og 1005/10 med Stange Eiendom AS ved Stensarmen. Avtalen er slik at Tønsberg kommune betaler kr. 40.000.000,- for terminering av pågående festekontrakter, overtakelse skjer juni 23. Avtalen inneholder også en opsjon for at kommunen kan tiltre utkjøp tidligere.

Kjøpsavtalen forutsetter godkjenning av bystyret.

Innledning – hva saken gjelder:

Tønsberg kommune er hjemmelshaver til eiendommene 1005/32 og 1005/10. Stange Eiendom AS fester tomtene av kommunen. Gjenstående festetid er henholdsvis 20 og 30 år.

Kommunen har i disse dager rulleringen av byplan, i planrulleringen avsettes disse tomtene som en av alternativene for plassering av nytt badeanlegg/svømmehall i kommunen.

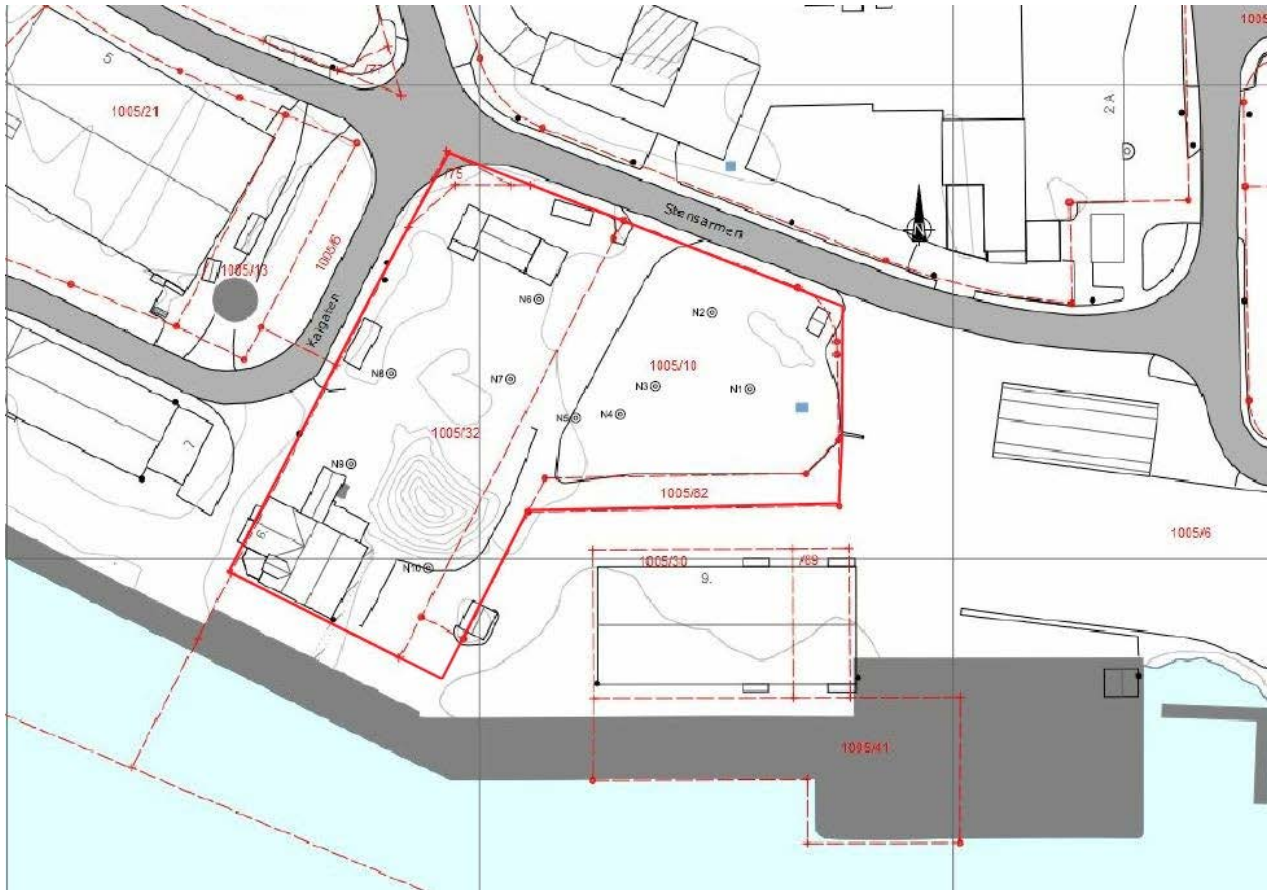
Stange Eiendom AS v/Svelvik Sand bruker tomten til deponering av sand og annen grus/steinmasser. Stange Eiendom AS fremleier tomt til Norbetong AS som produserer betong for bruk i bygg/anleggsbransjen.

Det er gjennom forhandlinger blitt enighet om en avtale hvor Tønsberg kommune betaler kr. 40.000.000,- for terminering av løpende festekontrakter. Forhandlingene har utgangspunkt i lønnsomhetsbetraktninger på kontantstrøm av eksisterende drift over gjenstående festetid 20-30 år. Det er gitt opsjon på tidligere utkjøp hvis kommunen måtte trenge dette. Opsjonen kompenserer Norbetong AS og Stange Eiendom AS sin ulempe ved flytting og nyetablering av ny betongstasjon.

Kjøpskostnad ved tidligere levering:

31.12.20	kr. 52.850.000,-
30.06.21	kr. 50.700.000,-
30.06.22	kr. 45.000.000,-
30.06.23	kr. 40.000.000,-

Avtale mellom partene er ikke bindende for kommunen før saken er vedtatt av Bystyret.



Faktagrunnlag/rettslig grunnlag:

Tønsberg kommune er hjemmelshaver til eiendommene 1005/32 og 10. Tomtene er bortfestet til Stange Eiendom AS med gjenstående festetid henholdsvis 20 år for 1005/32 og 30 år for 1005/10.

Tomtene er tilnærmet like store og har et samlet areal på 7068 m². Totale årlige leieavgifter for begge tomtene utgjør kr. 336.185,-

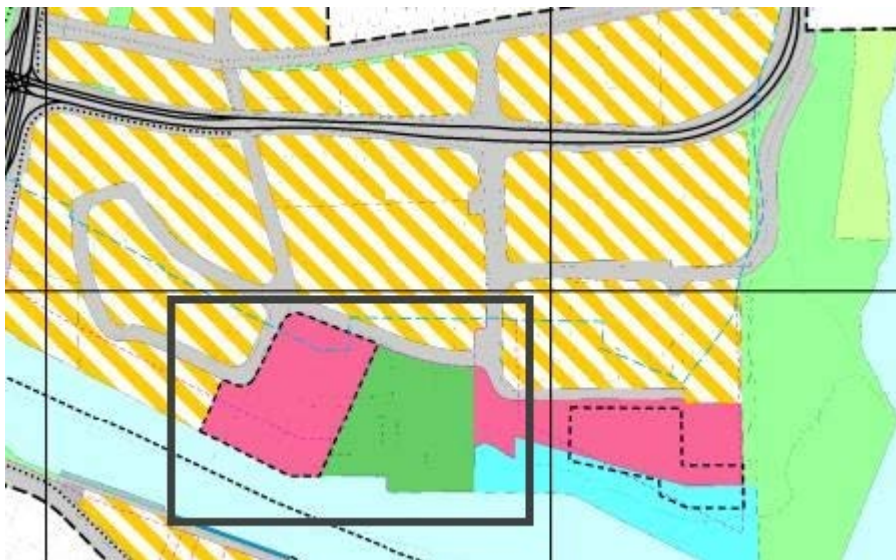
Tinglyste hjemler på festerett til tomtene slettes samtidig med overskjøting av bygg på eiendommen. Oppgjør skjer ved inngåelse av avtale, det utarbeides og er avtalt at Stange Eiendom AS inngår leieavtale på tomten med avgift kr. 350 000,- pr år for videre leie frem til avtalt overtakelse. (juni 23)

Forholdet til kommuneplanen:

Området har gjeldende kommunedelplan, plannr. 90011 fra 2009.

Kommunedelplanen for Tønsberg sentrum – Byplan 2014-2026 har følgende føringer:

Det stilles krav om felles planlegging gjennom områdeplan for arealene som omfattes av gjeldende kommunedelplan for Stensarmen. Inntil ny områdeplan foreligger, skal kommunedelplan for Stensarmen gjelde. Ved eventuell motstrid mellom planene skal byplanen være gjeldende.



Vurderinger:

Området Stensarmen står foran en transformasjon fra næringsområde til ny bydel med formål «kombinert bebyggelse og anleggsformål». Formålene vil være bolig, offentlig og privat tjenesteyting og næringsformål.

Rullering av Byplanen er nå lagt ut til høring. I rulleringen avsettes disse tomtene som en av alternativene for plassering av nytt badeanlegg/svømmehall i kommunen.

Ved å sikre seg disse tomtene har Tønsberg kommune råderett over eiendommene i førstelinje/vannkant fra kanalbroen i vest til Ramsar området i øst. Tomtene har grense mot avsatt grøntareal som kan gi mange muligheter for det offentlige rom og for allmenhetens bruk.

Eiendommene har stor verdi sett med tanke på den utvikling som måtte komme. Tønsberg kommune kan med sin råderett styre utviklingen i vannkanten med tanke på allmennhetens interesser og dens aktiviteter. Det vil være viktig for området at en skaper omgivelser og aktivitet som tiltrekker publikum. En aktivitet med et badeanlegg vil være en katalysator for utviklingen generelt og vil samtidig bidra til økt attraktivitet/aktivitet i området.

Ved at kommunen sikrer råderett på disse eiendommene vil dette være til hjelp for at vi sikrer riktig utvikling i området.

Avtalen er slik at Tønsberg kommune betaler kr. 40.000.000,- for terminering av pågående festekontrakter, overtakelse skjer juni 23.

Vedtar kommunen senere at tomtene skal nyttes til badeanlegg, vil fremdriftsplanen for tiltaket bestemme hvor i opsjonen tomten overtas og dermed hvilke beløp som utløses.

Alternative løsninger:

Økonomiske konsekvenser:

Finansiering for terminering av festekontrakter foreslås dekket av havnefondet. Transformasjon og foredling av området vil ved senere salg kunne gi havnekassen store gevinster.

En tidligere tiltredelse vil gi større utkjøpskostnad.

Opsjonskostnad ved tidligere levering:

31.12.20	kr. 52.850.000,-
30.06.21	kr. 50.700.000,-
30.06.22	kr. 45.000.000,-
30.06.23	kr. 40.000.000,- (nåværende avtale)

Konsekvenser for næringsutvikling:

Helse- og miljøkonsekvenser:

Tønsberg kommune har gjennomført miljøanalyse på tomten. Grunnprøver viser at grunn er sterkt forurenset gjennom tidligere historisk bruk. Norske Shell har hatt oljetanker i området, det har vært koksverk på tomten. Undesøkelsene viser områder med mye oljeforurensning samt andre tungmetaller som defineres som spesialavfall. Hva som bygges på tomtene vil fortelle hvilke kostnader som vil påløpe. Ved eventuelt et badeanlegg vil en måtte grave ned bassenger og dermed fjerne forurenset masser. Kostnader for deponering av forurenset masser antas fra 3 til 6 mill. Grunnforhold i området Stensarmen er noenlunde likt, en antar ca. 45 m til fjell. Ved utbygging må en påregne spunting og avstiving av bygge grop før en kalk sedimenterer kvikk leire med påfølgende peling til fjell.

Konsekvenser for folkehelse:

Konsekvenser for barn og unge:

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at utkjøp av festekontraktene ved eiendommene 1005/10 og 32 gjennomføres. Det gis videre fullmakt til å inngå avtale om utkjøp/terminering av festekontraktene.

Videre behandling:

Avgjøres i Bystyret

Tønsberg, 09.11.18

Geir Martin Viksand
rådmann

Svenn Terje Venjum
virksomhetsleder



Tønsberg kommune

JournalpostID 18/87254

Saksbehandler:
Kari-Anne Okkenhaug, telefon: 33 34 85 14
Rådmannens stab

Tønsberg Havnevesen - budsjett og økonomiplan 2019-2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Havnestyret	26.11.2018	022/18
Bystyret		

Rådmannens innstilling

Tønsberg Havnevesen sitt budsjett for 2019 og økonomiplan for 2019-2022 vedtas slik det er fremlagt.

Sammendrag:

I denne saken legges havnevesenets budsjett for 2019 samt økonomiplan for 2019-2022 frem. Budsjettet er innarbeidet i og samstemt med Tønsberg kommunes budsjett. Både budsjett og økonomiplan er satt i likt som for 2018. Skulle kommunen få godkjent sin søknad om å disponere deler av havnekapitalen til andre formål vil budsjettet bli omarbeidet etter de nye forutsetningen og presentert i ny politisk sak.

Innledning – hva saken gjelder:

Saken omhandler forslag til budsjett for 2019 samt økonomiplan for 2019-2022 for Havnevesenet.

Fakta grunnlag:**Rettslig grunnlag:**

Lov om havner og farvann (havneloven) § 47 sier at havnekapitalen inkluderer

- a. Formuesmassen som tilhører havnekassen når loven trer i kraft
- b. Inntekter fra tjenester og ytelser knyttet til havnedrift og anløpsavgift
- c. Verdier som trer i stedet for verdier som omfattes av ovennevnte
- d. Inntekter og avkastning for øvrig fra verdier som nevnt ovenfor

§ 48 sier om forvaltningen av havnekapitalen:

Havnekapitalen kan ikke brukes til andre formål enn havnevirksomheten, herunder drift, vedlikehold, utbedring, utbygging og utvikling, samt utøvelse av offentlig myndighet etter bestemmelser i og i medhold av loven her, og tilrettelegging for sikkerhet og fremkommelighet i kommunens sjøområde. Av årsresultatet kan det foretas avsetning til fremtidig utviklingstiltak og investeringer i havnevirksomhet.

Tønsberg kommune har sendt søknad om å disponere deler av havnekapitalen til andre formål, men i påvente av svar er budsjettet utarbeidet likt som 2018.

Forholdet til kommuneplanen:**Vurderinger:**

Budsjett og økonomiplan er satt likt som i 2018. Dersom kommunen får positivt svar fra departementet om å disponere deler av havnekapitalen til andre kommunale formål, vil budsjettet bli omarbeidet etter nye forutsetninger. Budsjettet overskudd som blir avsatt til Havnefondet er budsjettet uendret til 3 mill kr, selv om overskuddet i praksis har vært større enn budsjettet de senere år.

Følgende investeringer er vedtatt belastet havnevesenets investeringsfond i 2018: Andel avfallsug 700', Haugar fjellhall 192', Kaifront 2.800' og ny motor havnebåt 400'. Disse investeringene inngår i 2018-utgangspunktet for fondsbudsjett.

Investeringsbudsjettet i 2019 – 2022 omfatter andel av avfallsug på brygga, som

belastes Havnevesenets investeringsfond.

Alternative løsninger:

Økonomiske konsekvenser:

Alle tabellene under viser tallene i hele tusen.

Driftsbudsjett – budsjettrammer:

Tabellen under viser totalramme pr. aktivitetskode, det vil si område, for driftbudsjettet i hele økonomiplanperioden.

Forsiden	Budsjett 2019	Budsjett	Budsjett	Økonomiplan (rammer)		
		Tall i hele 1000 kr	2018	2019	2020	2021
Ansvar:	99000 Havnevesenet					
Aktivitet:	W900 Tønsberg havn					
15500	Avsetning til bundne fond = overskudd	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
	Sum aktivitet: W900 Tønsberg havn	9 037	9 037	9 037	9 037	9 037
Aktivitet:	W901 Fyr og merker					
	Sum aktivitet: W901 Fyr og merker	-566	-566	-566	-566	-566
Aktivitet:	W902 Havnebåt					
	Sum aktivitet: W902 Havnebåt	255	255	255	255	255
Aktivitet:	W903 Kaifront					
	Sum aktivitet: W903 Kaifront	65	65	65	65	65
Aktivitet:	W904 Kaiarealer					
	Sum aktivitet: W904 Kaiarealer	-1 035	-1 035	-1 035	-1 035	-1 035
Aktivitet:	W905 Kraner					
	Sum aktivitet: W905 Kraner	170	170	170	170	170
Aktivitet:	W906 Eiendommer					
	Sum aktivitet: W906 Eiendommer	-7 871	-7 871	-7 871	-7 871	-7 871
Aktivitet:	W907 Gjesteavn					
	Sum aktivitet: W907 Gjesteavn	-280	-280	-280	-280	-280
Aktivitet:	W908 Mudring og isbryting					
	Sum aktivitet: W908 Mudring og isbryting	200	200	200	200	200
Aktivitet:	W909 Beredskap og miljøhåndtering					
	Sum akt: W909 Beredskap og miljøhåndtering	25	25	25	25	25
	Sum ansvar: 99000 Havnevesenet	0	0	0	0	0

Investeringsbudsjett:

Videre en tabell som viser planlagte investeringer, som pt kun er havnevesenets andel av avfallsuget. Se egne saker om avfallssuget og budsjett for Tønsberg kommune for full oversikt over hele prosjektets økonomiske konsekvenser.

Objekt	Investeringer 1000 kr	2019	2020	2021	2022	Kommentarer
	Andel avfallssug på brygga	2 920	1 900	1 900	-	Andel av avfallssug anlegget - innarbeidet i budsjettsaken
	Sum	2 920	1 900	1 900	0	
	<i>Finansiering</i>					
	Bruk av fondsmidler	(2 920)	(1 900)	(1 900)	-	Havnevesenets investeringsfond
	Sum	0	0	0	0	

Balansen – fonds:

Til slutt en tabell over havnefondene (balansen) i økonomiplanperioden

FONDS (1.000 KRONER)	01.01.2018	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
MUDRINGSFOND	0	0	0	0	0	0
BUNDET FOND (Havnefond)	45 634	53 018	56 018	59 018	62 018	65 018
OVERSKUDD UDISP	4 384	0	0	0	0	0
Sum driftsfond	50 018	53 018	56 018	59 018	62 018	65 018
UBUNDET INVESTERINGSFOND	21 423	17 867	15 393	13 878	12 325	12 634
ANDRE ØREMERKEDE INV.FONDS	0	0	0	0	0	0
Sum investeringsfond	21 423	17 867	15 393	13 878	12 325	12 634
Totale fondfondmidler	71 442	70 885	71 412	72 897	74 344	77 652

Konsekvenser for næringsutvikling:

Helse- og miljøkonsekvenser:

Konsekvenser for folkehelse:

Konsekvenser for barn og unge:

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Konklusjon:

Rådmannen stiller seg bak de vurderinger som er gjort av havnesjefen i forbindelse med utarbeidelsen av budsjett og økonomiplan. Rådmannen innstiller på at budsjett for 2019 og økonomiplan for 2019-2022 vedtas slik det er fremlagt i saken.

Videre behandling:

Saken avsluttes i Bystyret.

Tønsberg, 6. november
2018

Geir M. Viksand
Rådmann

Jan R. Eide
Kommunaldirektør