

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Frank Holdal
Arkivsaksnr.: 16/1654

Arkiv: 611

Gnr. 61/61 – 62/92 Søknad om forlengelse av opsjonsavtalen. Reforhandling av utbyggingsavtalen.

Rådmannens innstilling

1. Rådmannen viser til ny søknad, datert 11. november 2017, fra Ørnes Handelseiendom A/S, om forlengelse av opsjonsavtalen for utvikling av Ørnes sentrum.
2. Kommunestyret gir en ny forlengelse av opsjonsavtalen for utvikling av Ørnes sentrum med bl.a. et nytt kjøpesenter fra dags dato til 31. desember 2018.
3. Kommunestyret forutsetter at det skjer en fortløpende progresjon av sette milepæler i 2018, jamfør revidert fremdriftsplan vedlagt søknad om opsjon av 11. november 2017.
4. Begrunnelsen for søknad om forlengelse av opsjonsavtalen er at prosess med avtale om overtakelse av opsjonsavtale fra Meløygruppen AS har tatt lenger tid enn først antatt, forhandling, og godkjenning av utbyggingsavtalen tok også lengere tid enn antatt, og nødvendige grunnundersøkelser.
5. Kommunestyret forutsetter at planleggingen for utvikling av Ørnes sentrum skjer med grunnlag i kommunestyrets planvedtak i reguleringsplan for utfyllingsområdet i Ørnes sentrum, datert 23. juni 2016, sak nr. 59/16 og at nødvendige planavklaring blir utført i tråd med gjeldende lover og forskrifter der dette er nødvendig.
6. Kommunestyret godtar at administrasjonen kan starte opp forhandlinger med Ørnes Handelseiendom AS om en reforhandling av utbyggingsavtale godkjent av kommunestyret i sak nr. 70/17 den 14. september 2017
7. Kommunestyret fastsetter at rammene som er gitt i sak 70/17 skal danne grunnlaget for forhandlingene og at prosessen skal følge de kriterier som er gitt i plan- og bygningslovens kapittel 17, Utbyggingsavtaler.
8. Kommunestyret gir følgende rammer for forhandlingene:

- ❖ Omfanget og kjøp av nødvendig areal må bli vurdert opp i mot grunnlaget for den fastsatte prisen i verditaksten som er foretatt i februar 2012, se kommunestyresak nr. 15/12.
- ❖ Det må bli vurdert nærmere forholdene om overtakelse av kommunaltekniske anlegg for drift og vedlikehold innenfor vann-, avløp- og overvannssystemet.
- ❖ Tilføring av overflatevann til avløpsledning vil ikke bli tillatt.
- ❖ Det må før endelig godkjenning av utbyggingsavtalen foreligge en godkjent teknisk plan med kostnadstall for utbygging av all infrastruktur innenfor reguleringsplanens grenser.
- ❖ Alle rekkefølgebestemmelsene i bestemmelsene til reguleringsplanen må bli vurdert i forhandlingene, se planvedtak og godkjent reguleringsplan i kommunestyrets sak 59/16.
- ❖ Forholdene med bygging, helårig vedlikehold og drift av de regulerte veier og parkeringsplasser i området må kommunen ta opp i forhandlingene med hensyn til kostnadsfordelingen.
- ❖ Opparbeidelse av parkområdet og drift av dette må bli tatt opp i forhandlingene i relasjon til planlagt boligutbygging i området.
- ❖ Bruksretter i området for utbygger og leietakere må bli vurdert særskilt i forhandlingene.

9. Alle forhold som blir forhandlet om i utbyggingsavtalen må bli forelagt en juridisk vurdering før endelig forslag til utbyggingsavtale blir fremmet til sluttbehandling i kommunestyret. Det gjelder for kommunens ansvar i utbyggingsperioden og fremtidig vedlikeholdsansvar.

Oppsummering

Rådmannen viser til søknad fra Ørnes Handelseiendom om forlengelse av gjeldende opsjonsavtale frem til 31. desember 2018.

Rådmannen fremmer innstilling om at opsjonsavtalen blir forlenget frem til 31. desember 2018 og forutsetter at den videre fremdrift i saken blir gjennomført i tråd med korrigert fremdriftsplan. Prosjektet utføres i 3. byggetrinn og salg av grunn skjer i takt med utbyggingen.

Kommunestyret godkjenner at utbyggingsavtale godkjent av kommunestyret i sak nr. 70/17 den 14. september 2017 kan bli reforhandlet og at prosessen følger bestemmelsene i plan og bygningslovens kap. 17.

Bakgrunn

Kommunestyret ga i sak nr. 112/16 den 15 desember 2016, en godkjennelse for en forlengelse av opprinnelig opsjonsavtale fra 19. desember 2011. Den siste godkjennelse var for perioden 30. juni 2016 til 31. desember 2017. Ørnes Handelseiendom AS har siden 31. desember 2017 ikke hatt opsjon på arealet på eiendommen gnr. 61 bnr 61 og gnr. 62 bnr. 92.

Det er også inngått utbyggingsavtale mellom Ørnes Handelseiendom AS og Meløy kommune. Denne ble vedtatt av kommunestyret den 17. september 2017, sak 70/17.

Ørnes Handelseiendom AS søker nå om forlengelse av gjeldende opsjonsavtale frem til 31. desember 2018.

Søknaden er begrunnet med at prosess med å få en utbyggingsavtale på plass tok litt lenger tid enn først antatt, noe som forsinket prosessen med grunnundersøkelser m.m.

Ørnes Handelseiendom har avholdt informasjonsmøte på Ørnes Hotel den 17. oktober 2017. Etter respons etter dette møtet ble det besluttet å arbeide videre med prosjekt med boliger over forretningsdelen.

Ørnes Handelseiendom opplyser i søknaden at de nå har god fremdrift i prosjektet.

Saksutredning

Historikk:

Meløygruppen AS vant vår utbyggingskonkurranse i 2010 om utvikling av Ørnes sentrum på det utfylte området i sentrum, jfr. kommunestyrets sak nr. 51/10 den 24.6.2010. Senere har det foregått en del arbeider med å utvikle et prosjekt for utbygging i Ørnes sentrum. Sommeren 2017 overtok Ørnes Handelseiendom AS opsjonsavtalen som Meløygruppe AS har hatt på utbyggingsområdet på fyllinga.

Dette saksfremlegget er det 6. i rekken av søknader om opsjon og forlengelse av denne som har vært fremlagt for kommunestyret, noe som binder opp ressurser i administrasjon for denne behandlingen.

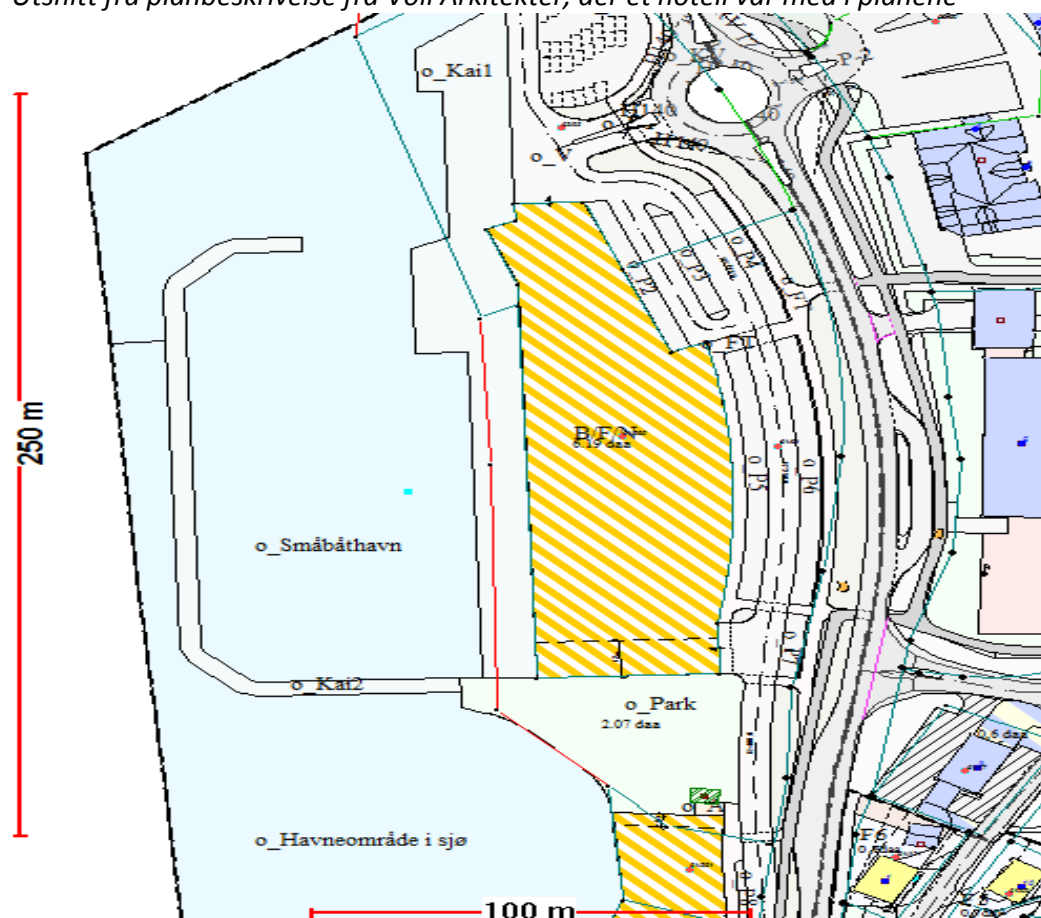
Fylkestinget vedtok i 2013 en regional bestemmelse som innebar det det kunne maksimalt bli etablert et kjøpesenter på 3000 m². For å få realisert et kjøpesenter på cirka 10 000 m² var det nødvendig med å søke om dispensasjon, der hele denne prosessen tok 2 år.

Reguleringsplan for Ørnes sentrum ble egengodkjent av kommunestyret den 23. juni 2016, sak nr. 59/16. Reguleringsplanen åpner for:

Forretningsareal på inntil	7500 m ² BRA
Næring og fellesareal	2500 m ² BRA
Bolig	<u>4500 m² BRA</u>
Totalt	14500 m ² BRA



Utsnitt fra planbeskrivelse fra Voll Arkitekter, der et hotell var med i planene



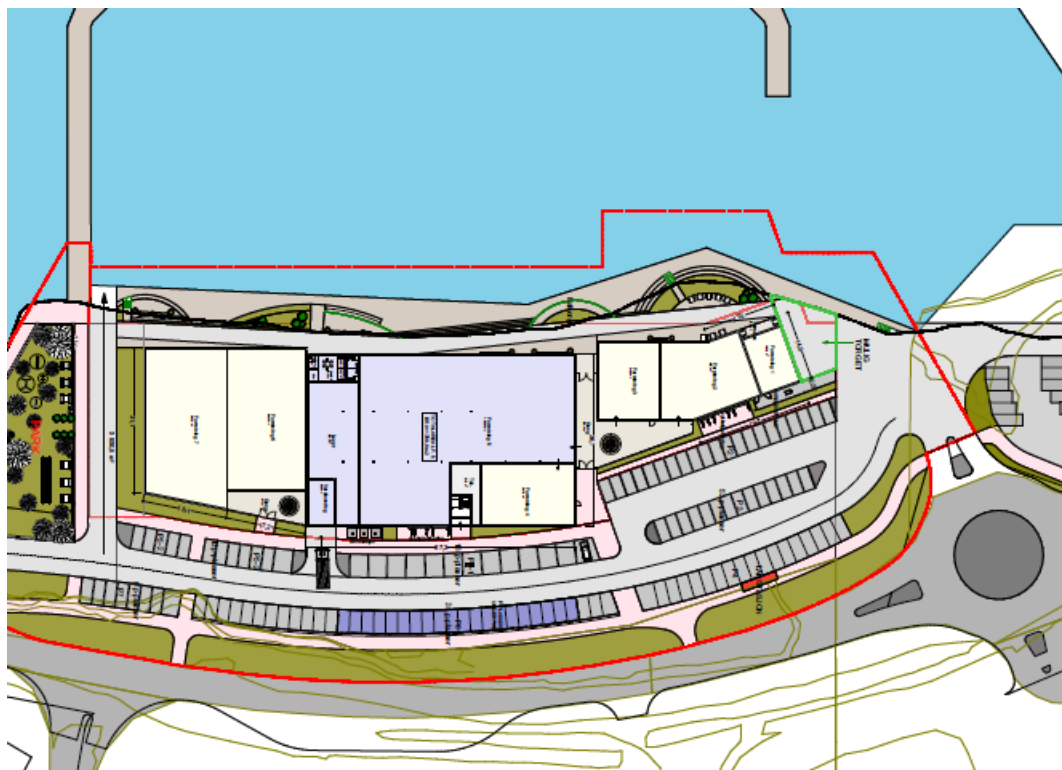
Utsnitt av reguleringsplan for Ørnes sentrum

Ørnes Handelseiendom AS har lagt frem planer der de ser for seg et prosjekt som blir gjennomført i tre byggetrinn. I første byggetrinn inngår etablering av 4- 5 butikker med et areal på cirka 3000 m². 2 byggetrinn en boligdel på cirka 1600 m² og 3. byggetrinn et næringsbygg med 1 -3 butikker.

På møte mellom kommunen og Ørnes Handelseiendom den 9. januar 2017, der Coop Nordland også deltok via Skype, ble det opplyst at Coop Nordland ønsker å bygge en ny Coop Ekstra butikk på fyllinga, der første byggetrinn er stipulert til å ha en kostnad på ca. 70 mill kroner. Byggetrinnet vil være 3-4 nye butikker, og at de neste byggetrinnene på bolig og mer forretningsareal vil ligge på rundt 170 mill.

Planene Coop Nordland har vil genere cirka 10 nye arbeidsplasser, totalt med de andre forretningene vil det utgjør cirka 20 arbeidsplasser.

Coop Nordland opplyste at handlemønsteret har endret seg betydelig siden de første planene for kjøpesenter ble realisert nede på fyllinga. Det vil være urealistisk å få til et kjøpesenter på to plan og med et areal på 10 000 m². Marked og teknologi har endret seg noe som medfører at forretninger ikke inngår langsiktige leieavtaler lenger, noe en er helt avhengig av for å få finansiert utbyggingen.



Usnitt av situasjonsplan

Atkomsten til lekearealene skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei – samt via sikker, markert kryssing av veg. De ulike aktiviteter må skjermes slik at de kan foregå uten konflikt med hverandre og naboer.

I rammesøknad som er oversendt Meløy kommune den 9.1.2017 opplyser Odin prosjektering AS at det er planlagt oppført 20 boenheter over tre plan. Det er et stort utomhusareal på taket til forretningen som er felles for alle boligene. Dette arealet er på hele 1100 m².

Høyden på bygget vil på sitt høyeste for den delen som har boliger bli på ca. 17 meter (kote 20,5) Maks gesimshøyde er i reguleringsplanen fastsatt til kote 28.

Bestemmelser åpner for at mulighet for mindre justering av formålsgrenser
Ved innsending av rammesøknad kan det gjøres mindre justeringer av formålsgrenser, forutsatt at disse justeringene er teknisk begrunnet. Justeringer må godkjennes av kommunen.

Arealet som i reguleringsplanen er avsatt til utbyggingsområde er på totalt 6 191 m². I og med at det blir lagt opp til en trinnvis utbygging vil rådmannen innstille på at Ørnes Handelseiendom bare får kjøpe deler av område som er avsatt til utbyggingsformål i reguleringsplan for Ørnes sentrum og som vil inngå i et første byggetrinn. Dette arealet utgjør rundt 4 dekar, slik at det da vil gjenstå cirka 2 dekar av utbyggingsområdet.

For Meløy kommune er det viktig å ha kontroll over utnyttningen av arealene på fyllinga, og at da at det ikke blir stående ubebygde arealer over lang tid i et sentrumsområde. Det er da greit at Meløy kommune står som eier av disse arealene.

Det vil også være et krav om at det blir etablert boliger over forretningene.

En kafe i dette området i tilknytning til kai promenaden vil være viktig å få på plass.

Ørnes mangler også et hotell med tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre store konferanser med overnatting også i forhold til den satsingen som gjøres innenfor reiseliv.

Det er da rimelig at Ørnes Handelseiendom får en mulighet til å jobbe videre med 1. byggetrinn og at de videre får en mulighet til å se på en utnytting av de resterende arealer, og om det vil være mulig å få realisert et hotell på fyllinga.

Når det gjelder utforming av det planlagte bygget har Coop Nordland opplyst at de er opptatt at estetikken i det planlagte bygget blir bra. I planbeskrivelsen er det opplyst at:
«arkitektonisk og estetisk kvalitet skal vektlegges høyt i all bygningsmasse og ved både nye og etablerte uterom. Kontakten med sjøen ønskes framtonet sterkt. Aktive næringsområder og boliggrupper skal etableres. Det tas sikte på å etablere aktivitetsområder for alle befolkningsgrupper i varierte uterom med høy kvalitet og tilrettelagt i henhold til krav om universell utforming.

Målet er at Ørnes i framtiden skal framstå som et bærekraftig kommune- og regionsenter med ett sentrum, hvor nærings- og serviceaktivitet og boforhold er tilrettelagt for alle.

Utvikling av Ørnes sentrum skal gi bolyst for alle og styrke Meløy med omland i konkurransen om rekruttering av kvalifisert arbeidskraft».

Arkitektonisk hovedgrep

Delelementene fra "Den Stille Fjæring" videreføres i prosjektet, dette dreier seg om:

- A. Småbåthavnen (inkl. brygger)*
- B. Havnepromenaden*
- C. Tverrforbindelser på tvers av Kystriksveien/FV17 og sammenbinding med eksisterende sentrum og miljøgata øst for FV17*
- D. Sammenhengende gatenett*
- E. Offentlige uterom*
- F. Sammenheng mellom gatenett og offentlige uterom*
- G. Grøntstruktur*
- H. Kjøpesenter*
- I. Hotell/kulturhus*
- J. Mulighet for museum/bibliotek*
- K. Boliger – med mulighet for å etablere omsorgsboliger*
- L. Belysningsplan (utarbeides i en senere prosjektfase)*

Dessuten har det i detaljutformingen vært fokus på følgende elementer:

- M. Bygningsestetikk og -utforming*
- N. Varemottak (Sikre og bygningsintegreerte løsninger, som ikke skjemmer området)*
- O. Avfallsløsning (Sikre og skjermede løsninger, som ikke skjemmer området)*
- P. Renseanlegg og kloakkledninger (planen må tilpasses denne infrastrukturen, som allerede er delvis etablert)*

Forholdet til utbyggingsavtalen.

Kommunestyret godkjente i sak nr. 70/17 den 14. september.2017 utbyggingsavtale for utbygging av nytt kjøpesenter i Ørnes sentrum.

I utbyggingsavtalen punkt 6. ikraftredelse står dette:

Utbyggingsavtalen trer i kraft når avtalen er undertegnet av begge parter. Avtalen opphører uten videre 31. desember2017 dersom utbygger på det tidspunkt ikke har overtatt hjemmelen til eiendommen merket i vedlegg 2, eller at partene er blitt enige om en forlengelse av avtalen. Ved en forlengelse av opsjonsavtalen, vil denne utbyggingsavtalen forlenges tilsvarende.

Ramme for hva det kunne bli forhandlet om ble fastsatt av kommunestyret i sak nr. 16/17 den 23. mars 2017.

Det vil nå være behov for å reforhandle denne utbyggingsavtalen med tanke på en trinnvis utbygging av både utbyggingsområdet og kaipromenaden. Kommunestyret fastsatte følgende rammer for forhandlingene:

- ✓ Omfanget og kjøp av nødvendig areal må bli vurdert opp i mot grunnlaget for den fastsatte prisen i verditaksten som er foretatt i februar 2012, se kommunestyresak nr. 15/12.
- ✓ Det må bli vurdert nærmere forholdene om overtakelse av kommunaltekniske anlegg for drift og vedlikehold innenfor vann-, avløp- og overvannssystemet.
- ✓ Tilføring av overflatevann til avløpsledning vil ikke bli tillatt.
- ✓ Det må før endelig godkjenning av utbyggingsavtalen foreligge en godkjent teknisk plan med kostnadstall for utbygging av all infrastruktur innenfor reguleringsplanens grenser.
- ✓ Alle rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen må bli vurdert i forhandlingene, se planvedtak og godkjent reguleringsplan i kommunestyrets sak 59/16.
- ✓ Forholdene med bygging, helårig vedlikehold og drift av de regulerte veier og parkeringsplasser i området må kommunen ta opp i forhandlingene med hensyn til kostnadsfordelingen.
- ✓ Opparbeidelse av parkområdet og drift av dette må bli tatt opp i forhandlingene i relasjon til planlagt boligutbygging i området.
- ✓ Bruksretter i området for utbygger og leietakere må bli vurdert særskilt i forhandlingene.
- ✓ Alle forhold som blir forhandlet om i utbyggingsavtalen må bli forelagt en juridisk vurdering før endelig forslag til utbyggingsavtale blir fremmet til sluttbehandling i kommunestyret. Det gjelder for kommunens ansvar i utbyggingsperioden og fremtidig vedlikeholdsansvar i relasjon til plan- og bygningslovens bestemmelser i kapittel 17.

Vedlegg

1. Søknad om forlengelse av opsjonsavtale fra Ørnes Handelseiendom AS, datert 11. 11. 2017.
2. Revidert fremdriftsplan
3. Kopi av saksprotokoll fra kommunestyret den 15.12.16 på forlengelse av opsjonsavtale
4. Kopi av saksprotokoll fra kommunestyret den 14.09.17 utbyggingsavtale

Hege Sørli
rådmann