Tromsø Havn

MØTEINNKALLING

Utvalg:	TROMSØ HAVNESTYRE
Møtested:	Radisson BLU Hotel
Møtedato:	14.06.2018
Tid:	10:00 - 12:30

Eventuelt forfall meldes til tlf. 77 66 18 50
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	**Arkivsaksnr.** **Tittel**
41/18	18/197 **MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 31.05.2018**
38/18	18/76 **UTBYGINGSAVTALE BREIVIKA NORD, PLAN 1841**
39/18	17/74 **FESTEAVTALE OG OPSJONSAVTALE -TROMSØTERMINALEN EIENDOM AS I BREIVIKA NORD**

Tromsø, 08.06.2018

Jarle Heitmann
Styreleder

MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 31.05.2018

Saksbehandler:	Aashild Forseth	Arkiv: 033
Arkivsaksnr.:	18/197	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
41/18	Tromsø Havnestyre	14.06.2018

Møteprotokoll fra 31. mai 2018 legges til godkjenning av styret.

Innstilling:

Møteprotokoll fra 31.05.2018 godkjennes.

Halvar Pettersen
havnedirektør

Tromsø Havn

MØTEPROTOKOLL

Tromsø Havnestyre

Møtested:	Havnestyresalen
Møtedato:	31.05.2018
Tid:	12:00 - 14:00

Til stede på møtet

Medlemmer:	Jarle Heitmann, Anne-Linn Lernes, Tor Arne Morskogen, May-Britt Ellingsen, Ketil Arnesen, Erling Bangsund
Med møte og talerett:	
Forfall:	Synnøve Søndergaard, Irene V. Dahl (vara)
Fra adm.:	Havnedirektør Halvar Pettersen og ass. havnedirektør Randi Thørring
Innkalling:	Godkjent
Saksliste:	Godkjent

Behandling av sak 37/18 flyttes og behandles før sak 36/18.

May-Britt Ellingsen fratrådte møtet under sak 36/18.

Havnestyremøte 25.10.2018 ble besluttet flyttet til 18.10.2018.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel
32/18	18/160 **MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 26.04.2018**
33/18	18/189 **REFERATSAKER 31.05.2018**
34/18	18/126 **ØKONOMIRAPPORT 1 - PR 31. MARS 2018 - TROMSØ HAVN KF**
35/18	16/224 **ORIENTERING OM STATUS PROSTNESET HAVNETERMINAL**
36/18	18/170 **INSTRUKS OG STILLINGSBESKRIVELSE FOR HAVNEDIREKTØREN I TROMSØ HAVN KF**
37/18	17/240 **FASTPRISAVTALE MELLOM HURTIGRUTEN AS OG TROMSØ HAVN KF - BEGRUNNELSE FOR VÅR MARKEDREDAKTØRROLLE**

32/18
MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 26.04.2018

Havnedirektørens innstilling:
Møteprotokoll fra 26.04.2018 godkjennes.

Behandling:
Votering: Innstillingen til havnedirektøren ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Møteprotokoll fra 26.04.2018 godkjennes.

33/18
REFERATSAKER 31.05.2018

Havnedirektørens innstilling:
Tromsø havnestyre tar sak A) «Varsel om utvidet prosjekt og justering av planområdet» datert 23.03.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak B) «Svar – teaterplassen 1, 200/2427 – legging av flytebrygge og merd med langgang» datert 19.04.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak C) «Møtereferat plan 1900 og 1863» datert 27.04.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak D) «Varsel om utvidet prosjekt – plan 1728 – områderegulering for Langnes» datert 02.05.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak E) «Søknad vedrørende utvidelse av eksisterende kai i Nordfjorbotn» datert 07.05.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak F) «Svar – søknad om utvidelse av flytebrygge – Polarhavna» datert 07.05.18 til orientering.

Behandling:
Votering: Innstillingen til havnedirektøren ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Tromø havnestyre tar sak A) «Varsel om utvidet prosjekt og justering av planområdet» datert 23.03.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak B) «Svar – teaterplassen 1, 200/2427 – legging av flytebrygge og merd med langgang» datert 19.04.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak C) «Møtereferat plan 1900 og 1863» datert 27.04.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak D) «Varsel om utvidet prosjekt – plan 1728 – områderegulering for langnes» datert 02.05.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak E) «Søknad vedrørende utvidelse av eksisterende kai i Nordfjorbotn» datert 07.05.18 til orientering.

Tromsø havnestyre tar sak F) «Svar – søknad om utvidelse av flytbrygge – Polarhavna» datert 07.05.18 til orientering.

34/18
ØKONOMIRAPPORT 1 - PR 31. MARS 2018 - TROMSØ HAVN KF

Havnedirektørens innstilling:
1. Tromsø havnestyre tar økonomirapport 1 fra Tromsø Havn KF pr. 31.03.2018 til orientering.
2. Tromsø havnestyre legger frem økonomirapport 1 pr. 31.03.2018 for Kommunestyret med følgende innstilling:
   Tromsø Kommunestyre tar økonomirapport 1 pr. 31.03.2018 til orientering.

Behandling:
Havnedirektøren orienterte om fordelingen i Tromsø Havn på faste ansatte, vikariater og eventuelle midlertidige stillinger / engasjement.
Havnestyret ba administrasjonen om at det i fremtidige økonomirapporter 31.03 og 31.08 tas inn et avsnitt om status for stab administrasjon og drift.

Votering: Innstillingen til havnedirektøren ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
1. Tromsø havnestyre tar økonomirapport 1 fra Tromsø Havn KF pr. 31.03.2018 til orientering.
2. Tromsø havnestyre legger frem økonomirapport 1 pr. 31.03.2018 for Kommunestyret med følgende innstilling:
   Tromsø Kommunestyre tar økonomirapport 1 pr. 31.03.2018 til orientering.

35/18
ORIENTERING OM STATUS PROSTNESET HAVNETERMINAL

Med henvisning til offentlighetslovens § 5 og forvaltningslovens § 13, 1. ledd nr. 2 ble saken lukket.
Ut i fra en samlet vurdering, jf. Forvaltningsloven § 6, ble Anne-Linn Lernes, enstemmig erklært inhabil og fratrådte.

Havnedirektørens innstilling:
Havnestyret tar saken til orientering.

Behandling:

Tromsø Havn ved Heidi Johnsen redegjorde for status leieforhold Prostneset

Havnedirektøren ga en muntlig orientering om følgende:
- Status og eventuell avvik i prosjektet
- Fremdrift
- SHA – miljø og økonomi

Votering: Innstillingen til havnedirektøren ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Havnestyret tar saken til orientering.

36/18
INSTRUKS OG STILLINGSBESKRIVELSE FOR HAVNEDIREKTØREN I TROMSØ HAVN KF

Styreleders innstilling:
Tromsø Havnestyre vedtar ny instruks for havnedirektøren i Tromsø Havn KF slik den vedligger saken.

Behandling:
Havnestyrets leder foreslo endring i instruksen under kapitel 3.3 Særskilte budsjettfullmakter, 2. avsnitt, 1. setning:
«Dersom havnens drift, vedlikehold og utvikling krever det, kan havnedirektøren foreta nødvendig omdisponering i investeringsbudsjettet innenfor rammene vedtatt av kommunestyret».

Votering:
Styreleders forslag ble enstemmig vedtatt.
Styreleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Tromsø Havnestyre vedtar endring: «Dersom havnens drift, vedlikehold og utvikling krever det, kan havnedirektøren foreta nødvendig omdisponering i investeringsbudsjettet innenfor rammene vedtatt av kommunestyret».

Tromsø Havnestyre vedtar ny instruks for havnedirektøren i Tromsø Havn KF.

37/18 **Unntatt offentlighet Offentlighetsloven § 5**
FASTPRISAVTALE MELLOM HURTIGRUTEN AS OG TROMSØ HAVN KF - BEGRUNNELSE FOR VÅR MARKEDREDAKTØRROLLE

Styreleders innstilling:
Tromsø havnestyre vedtar:

1. Tromsø havn KF inngår avtale med Hurtigruten AS basert på enighet uttrykt mellom partene 21.12.17.
2. Havnestyreleder får fullmakt til å utarbeide og inngå avtale med Hurtigruten AS.
3. Havnestyreleder får fullmakt til å innhente ekstern juridisk bistand til å utarbeide nødvendig avtaletekst.

Behandling:
Medlem Tor Arne Morskogen foreslo:
Punkt 1 og 2 strykes.
Nytt punkt 1: Vedlagte notat tas til etterretning.
Nytt punkt 2: Fremforhandlet avtale legges frem for havnestyret før endelig vedtak.

Votering:
Morskogens forslag ble enstemmig vedtatt.
Styreleders forslag punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Tromsø Havnestyre vedtar:

1. Vedlagte notat tas til etterretning.
2. Fremforhandlet avtale legges frem for havnestyret før endelig vedtak.
3. Havnestyreleder får fullmakt til å innhente ekstern juridisk bistand til å utarbeide nødvendig avtaletekst.

Møtet slutt kl 14:35

Tromsø, 31.05.2018

Jarle Heitmann
Styreleder

Aashild Forseth
Referent

Underskrifter:
Vi bekrefter med våre underskrifter at møtebokens blad er ført i samsvar med det som ble bestemt på møtet.

Anne-Linn Lernes Tor Arne Morskogen May-Britt Ellingsen

Ketil Arnesen Erling Bangsund

UTBYGINGSAVTALE BREIVIKA NORD, PLAN 1841

Saksbehandler:	Randi Thørring	Arkiv: 601 &01
Arkivsaksnr.:	18/76	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
38/18	Tromsø Havnestyre	14.06.2018

Bakgrunn:
Plan 1841, detaljregulering for Breivika havn nord, ble vedtatt av kommunestyret 27. september 2017.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av fryse- og logistikkterminal, samt bussdepot med tilhørende servicefunksjoner.

Fiskernes Agnforsyning og Eimskip skal flytte og reetableres i Breivika nord. Planen åpner for at det kan etableres en fryse- og logistikkterminal med en BRA på 24 000 m2 og en makshøyde på C+18.5.

Fiskernes Agnforsyning og Eimskip har i fellesskap etablert et selskap Tromsøterminalen Eiendom AS, som skal feste 30 dekar areal av Tromsø Havn KF for i egen regi å føre opp fryse – og logistikkterminal.

Tromsøterminalen stiller krav om kai, og Tromsø Havn KF ferdigstilte kaianlegget på 200 meter høsten 2017. Det gjenstår en del infrastrukturarbeid slik som etablering av strøm og vann til kai. Dette er ikke en del av utbyggingsavtalen.

Troms fylkeskommune kjøpte i 2014 ca. 20 dekar areal i Breivika nord av Tromsø Havn KF, med sikte på å legge til rette for bussoppstilling med øvrige fasiliteter for fremtidige kontraktører. I den forbindelse har Tromsø kommune og Troms fylkeskommune inngått avtale om makeskifte av tilliggende eiendom for blant annet å sikre etablering av helsehus ved UNN og nytt bussdepot.

Drøfting:
Det har vært ført forhandlinger mellom Tromsø kommune, Troms fylkeskommune og Tromsø Havn KF om utbyggingsavtale i forbindelse med utbygging av eiendommene innen Breivika havn nord, plan 1841.

Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre opparbeiding av infrastruktur i tråd med planens forutsetning (reguleringsbestemmelsene).

Avtalen skal avklare kostnadsdekning av infrastruktur mellom grunneierne:
Tromsø Havn KF, Troms fylkeskommune og Tromsø kommune.

Etablering av Tromsøterminalen i det nye planområdet, med oppstart våren 2018 og ferdigstillelse årsskiftet 2019/2020 er driveren for inngåelse av utbyggingsavtalen våren 2018 før investering av hovedinfrastruktur i Breivikaområdet er endelig avklart.

I tillegg til å være avtalepart i enhver utbyggingsavtale, er kommunen i denne avtalen også en av de tre grunneierne i området avtalen gjelder for.

Tromsø Havn KF har ansvaret for planlegging og opparbeiding av internveier i samsvar med plankartet og VAO-løsninger i samsvar med godkjent VAO-rammeplan innenfor planområdet for Breivika havn nord.

Kostnadene for internveier og VAO-anlegg skal fordeles på de enkelte delfeltene og grunneiere med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnyttelse, ihht til plan- og bygningslovens § 18-7.

WSP har på oppdrag fra Tromsø Havn KF utarbeidet en foreløpig beregning av kostnadene som partene forplikter seg til.

Fordeling av kostnadene i hht utkast til utbyggingsavtale er slik:

Felt	*Feltbenevnelse*	*Regulert tomteareal (m2)*	*Regulert utnyttelse T-BRA (m2)*	*Regulert utnyttelse i % (regulert T-BRA/regulert tomtestørrelse)*		*Fordelings-prosent tomteareal*	*Fordelings-prosent regulert utnyttelse T-BRA*	*Fordelings-prosent Sum*
						50 %	50 %	
BKB2	Industri/havn	37 234	24 000	64,5 %		24 %	28 %	52 %
SKA1	Kollektivanlegg	28 273	11 500	40,7 %		18 %	13 %	31 %
SKA2	Kollektivanlegg	7 748	3 500	45,2 %		5 %	4 %	9 %
BKB1	Industri/havn	5 470	4 000	73,1 %		3 %	5 %	8 %
Sum		78 725	43 000	54,6 %		50 %	50 %	100 %

Totale kostnader infrastruktur utbyggingsavtale er estimert slik:

Breivika Nord Infrastruktur			18.04.2018
		Sum	Sum eks. mva
Totalsum			17 815 000
Reserve		3 000 000	
Infrastruktur på området		13 600 000	
	Rigg og drift	2 386 620	
	VAO	3 726 250	
	Veg	7 461 600	
Generelle kostnader		1 215 000	

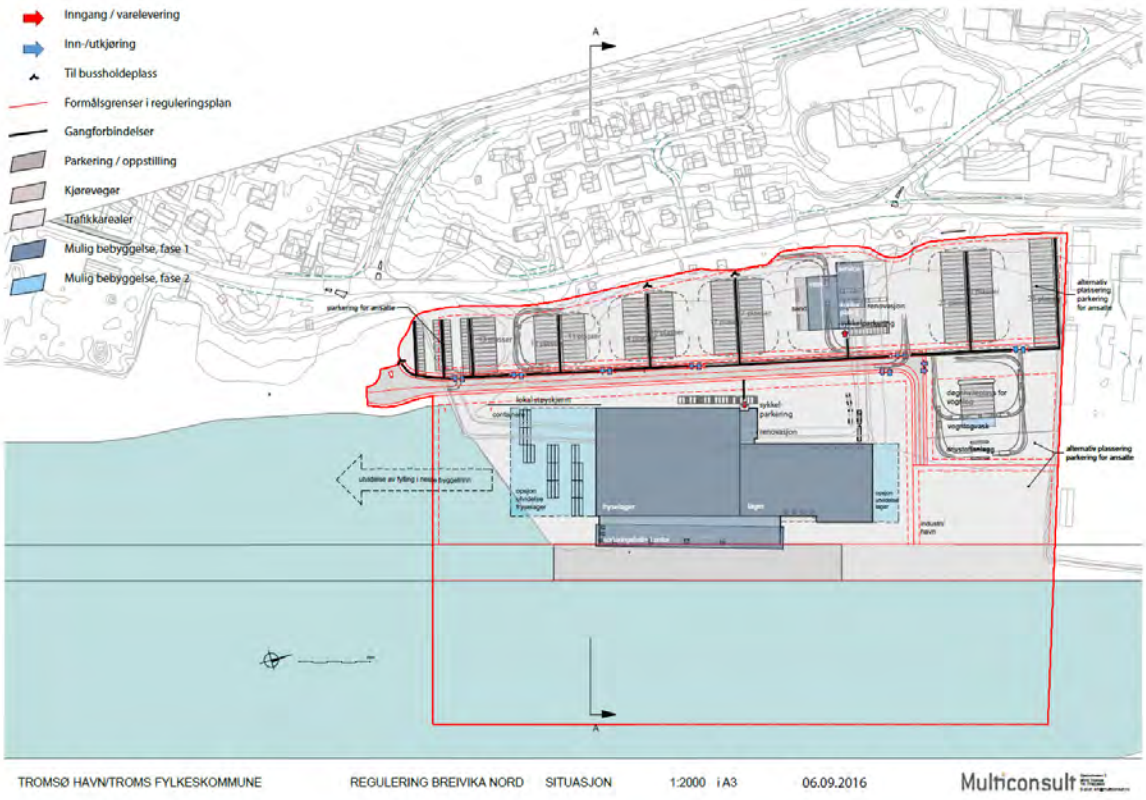
Tromsø Havn KF har i budsjett for 2018 avsatt kr 20 mill kroner til infrastruktur og tilrettelegging av areal Breivika Nord.

Tromsø Havn sin andel av beregnede kostnader ved utbyggingsavtalen er følgende:
Kr. 17 815 000 x 52 % = kr. 9 263 800,- eks moms.

Før opparbeiding av forannevnte anlegg, skal det inngås en detaljert avtale mellom grunneierne basert på detaljplaner og tilhørende kostnadsoverslag, om gjennomføringen, kostnadsfordelingen basert på prinsippene nevnt foran og forfallstidspunkt etc.

Konklusjon:
Havnedirektøren anbefaler havnestyret å godkjenne «Utbyggingsavtale Breivika havn, plan 1841» slik den vedligger saken.

Tromsø kommune vil forelegge avtalen for formannskapet etter at havnestyret og fylkesrådet har akseptert avtalen.



Vedlegg:
Utbyggingsavtale Breivika havn nord, plan 1841

Innstilling:

Tromsø havnestyre godkjenner «Utbyggingsavtale Breivika havn nord, plan 1841».

Halvar Pettersen
havnedirektør

Utbyggingsavtale

Breivika havn nord, plan 1841

Tromsø Havn KF

Troms fylkeskommune

Tromsø kommune

Mellom

Tromsø kommune Org.nr. 940 101 808
Postboks 6900
9299 Tromsø,

og

Tromsø Havn KF Org nr. 971 035 714
Postboks 392,
9254 Tromsø

og

Troms fylkeskommune Org nr. 864 870 732
Postboks 6600,
9296 Tromsø

er det inngått slik utbyggingsavtale i forbindelse med utbygging av eiendommene innen Breivika havn nord, plan 1841:

I. Avtalens grunnlag og formål

Avtalen hviler på detaljreguleringsplan for Breivika havn nord, plan 1841, godkjent av kommunestyret 27.09.2017.

Formålet med avtalen er å sikre opparbeiding av infrastruktur i tråd med detaljregulerings-planens forutsetninger (reguleringsbestemmelsene).

Til grunn for avtalen ligger også:

- Vedtak om forhandling av byvekstavtale for Tromsø. Kommunestyret sak 268/17 i møte 22.11.2017 og fylkestinget sak 115/17 i møte 12.12.2017.
- Kommunaltekniske normer for Tromsø kommune generelt.
- Belysningsnorm for Tromsø kommune.
- VA-normen.

Avtalen skal avklare kostnadsdekning av infrastruktur, jf. kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak 201/06 fra 29.11.2006.

Etablering av Tromsøterminalen i det nye planområdet , med oppstart våren 2018 og ferdigstillelse årsskiftet 2019/2020 er driveren til inngåelse av utbyggingsavtalen våren 2018 før finansiering av hovedinfrastruktur i Breivikaområdet er endelig avklart.

II. Avtalens parter

I samsvar med § 17-1 i plan- og bygningsloven, er en utbyggingsavtale «en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan».

I tillegg til å være avtalepart i enhver utbyggingsavtale, er kommunen i denne avtalen også én av de tre grunneiere i planområdet avtalen gjelder for.

I reguleringsbestemmelsene til plan 1841 er det krav til omlegging av fylkesvei 59 i Breivika og omfattende tiltak langs Stakkevollvegen/Skattøravegen (kommunal vei). Dette er tiltak som er forutsatt gjennomført og finansiert gjennom en ny byvekstavtale. I tillegg til å være parter i utbyggingsavtalen som generell avtalepart (kommunen) og som grunneier innenfor planområdet avtalen gjelder for (kommunen og fylkeskommunen), er så vel kommunen som fylkeskommunen avtaleparter i en framtidig byvekstavtale, og også veieiere (fylkesvei 59) og Stakkevollvegen/Skattøravegen (kommunal vei).

Utbyggingsavtalen reflekterer foranstående.

III. Nærmere om planområdet 1841, samt beskrivelse av krav til ekstern og intern infrastruktur

I plan 1841 er det regulert samlet 78,7 daa tomteareal til industri/havn og kollektivanlegg, med en samlet utnyttelse på 43.000 m^2 (T-BRA). Planens (jfr. godkjent plankart) opplysninger om felt/feltbenevnelse, regulert tomteareal og regulert utnyttelse i T-BRA er inntatt i tabellen under. Feltenes beregnede regulerte utnyttelse[1] i % er medtatt i siste kolonne i tabellen.

Felt	Feltbenevnelse	Regulert tomteareal (m^2)	Regulert utnyttelse T-BRA (m^2)	Beregnet regulert utnyttelse i % (regulert T-BRA/regulert tomtestørrelse)
BKB2	Industri/havn	37.234 m^2	24.000 m^2	64,5 %
SKA1	Kollektivanlegg	28.273 m^2	11.500 m^2	40,7 %
SKA2	Kollektivanlegg	7.748 m^2	3.500 m^2	45,2 %
BKB1	Industri/havn	5.470 m^2	4.000 m^2	73,1 %
Sum		**78.725 m^2**	**43.000 m^2**	54,6 %

Tabell 1. Tomteareal og utnyttelse i plan 1841 Breivika havn nord, godkjent 27.09.2017, medtatt beregnet regulert utnyttelse i prosent

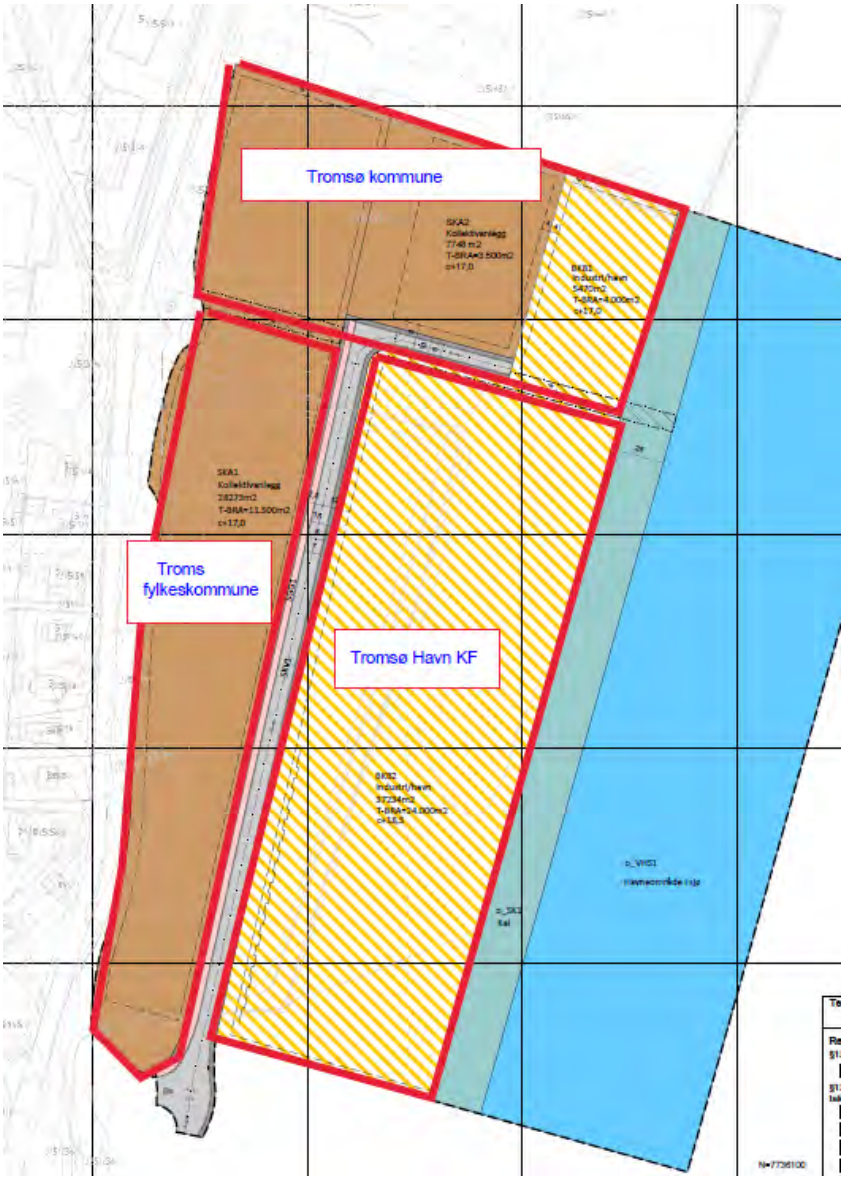
Tromsø Havn KF eier eiendommen gnr. 125 bnr. 390 i hovedsak bestående av felt BKB2 og har allerede bygd kai langs denne eiendommen. Tromsø Havn KF har inngått festeavtale med Tromsøterminalen AS.

Troms fylkeskommune har ervervet eiendommen gnr. 125 bnr. 673, med et areal på 20.395 m^2 fra Tromsø Havn KF. Eiendommen er en del av felt SKA1.

Tromsø kommune eier eiendommen gnr. 125 bnr. 645, med et areal på 16.645 m^2. Eiendommen er en del av felt SKA1, samt hele felt SKA2. Kommunen og fylkeskommunen har inngått avtale om makebytte av tomter , der bl.a. fylkeskommunen skal overta kommunens eiendom 125/645 (og der kommunen allerede har etablert nytt helsehus på fylkeskommunens eiendom 124/124). Inntil avtale om eiendomsoverdragelsene er inngått og gjennomført, ligger forpliktelsene i denne utbyggingsavtalen for eiendommen 125/645 på Tromsø kommune. Tromsø kommune eier også felt BKB1 (del av eiendommen gnr. 125 bnr. 20) med et regulert areal på 5.470 m^2.

Eiendomsforholdene pr. april 2018 er skissert i figur 1 under.

[1] Beregnet regulert utnyttelse i % er feltenes regulerte utnyttelse i T-BRA (m2) dividert på feltenes regulerte tomteareal (m2).



Figur 1 Plankart 1841, godkjent 27.09.2017, påført grunneiere.

Planbestemmelsenes forutsetter at følgende ekstern infrastruktur skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet kan gis:

- ny fylkesvei 59 mellom kryss ved Gimlevegen og kryss ved Nordøyavegen skal være etablert (bestemmelsene pkt. VII c),
- gang- og sykkelløsning med tilhørende støyskjerming langs vestsiden av Stakkevollvegen/Skattøravegen fra kryss ved Nordøyavegen frem til kryss Håndverkervegen (bestemmelsene pkt. VII d).

I tillegg fremkommer det i planbestemmelsene at følgende tiltak[2] skal være etablert før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet kan gis:

- ny kryssløsning ved Nordøyavegen skal være etablert (bestemmelsene pkt. VII b), samt at

[2] I tillegg er det bestemmelser om støyskjerming av containerområdet og etablert løsning for avfallshåndtering.

- VAO-løsninger inkludert slukkevann skal være etablert iht. godkjent rammeplan (bestemmelsene pkt. VII d) og
- internveier er etablert (bestemmelsene pkt. VII g).

I siste punkt i bestemmelsene om vilkår og rekkefølge (pkt. VII h) fremkommer det at igangsettingstillatelse likevel kan gis dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt.

Dersom vedtakelse av områdeplan 1863 medfører endringer for planområdet 1841 Breivika havn nord, mht. tomtestørrelser, utnyttelse etc. skal dette ligge til grunn for fordeling av kostnader mv., jfr. også tabell 1 foran, der tabellen i så fall skal oppdateres.

IV. Nærmere om planlegging, opparbeiding og finansiering av omlegging av FV 59 i Breivika og tiltak langs Stakkevollvegen/Skattøravegen fram til Håndverkervegen.

Det er igangsatt et arbeid med revisjon av reguleringsplan for internasjonal havn i Breivika, plan nr. 1479, godkjent 27.02.2008. Den reviderte områdereguleringsplanen (plan nr. 1863) skal særlig avklare detaljløsningene for den fylkesveien[3] fra ny Gimlerundkjøring til Nordøyavegen, herunder detaljering av ny kryssløsning ved Nordøyavegen, der også Breivika havn nord (plan 1841) skal ha sin adkomst. I planarbeidet pr. medio april 2018 er også en mindre omlegging av Stakkevollvegen nord for ny kryssløsning ved Nordøyavegen medtatt. Det er et siktemål at områdereguleringsplanen (plan nr. 1863) skal godkjennes før årsskiftet 2018/-19. Statens vegvesen har på vegne av Troms fylkeskommune prosjektert ny Fv. 59.

Tromsø kommune har under arbeid detaljering av gang- og sykkelveiløsninger, støyskjerming og kollektivløsning langs Stakkevollvegn fra Gimlerundkjøringen til Håndverkervegen. I den grad det er behov for innarbeiding av disse løsningene i den reviderte områdeplanen (plan nr. 1863) vil dette bli gjort.

Tenk Tromsø – et samarbeidsprosjekt mellom Troms fylkeskommune, Statens vegvesen og Tromsø kommune, er grunnlaget for en byvekstavtale for Tromsø.

Kommunestyret har vedtatt premissene for forhandlingene med staten om en byvekstavtale i møte den 22. november 2017, i sak 268/17. Fylkestinget har fattet tilsvarende vedtak i møte den 12. desember 2017, i sak 115/17. I porteføljeoversikten for Tenk Tromsø som skal legges til grunn for forhandlingene med staten om byvekstavtale (pkt. 2 i vedtakene), er omlegging av Fv. 59 prioritert i første periode for en byvekstavtale. Tiltaket omfatter ny fylkesvei fra Gimle fram til nytt kryss ved Nordøyavegen med en stipulert kostnad på 63,7 mill.kr. Oppgradering av eksisterende vei (Stakkevollvegen og Skattøravegen) fra Gimlerundkjøringen fram til Håndverkervegen (med sykkelvei og fortau og 2 kjørefelt tilrettelagt for buss, samt belysning og støyskjerming etter nærmere vurdering) med en stipulert kostnad på 111,8 mill.kr. er også prioritert i første periode for en byvekstavtale. Tiltakene har en foreløpig samlet stipulert kostnadsramme på 175,5 mill.kr. Det er en forutsetning mellom kommunen og fylkeskommunen at disse tiltakene gjennomføres snarest mulig etter vedtakelse av en byvekstavtale.

Eventuelle midler over byvekstavtalen til 1) ny fylkesvei 59 fra Gimle til Nordøyavegen og 2) oppgradering av eksisterende vei fra Gimle til Håndverkervegen skal fordeles forholdsmessig på disse to tiltakene, jfr. også adressering av tiltakene i pkt. V, tiltak B2) og B3).

V. Ansvar for planlegging, opparbeiding og finansiering av a) intern og b) ekstern infrastruktur knyttet til utbygging innenfor planområde for Breivika havn nord (plan nr. 1841).

[3] I plan 1479 er det avsatt en firefelts avkjørselsfri hovedvei gjennom havneområdet fra Gimlerundkjøringen fram til Nordøyavegen. Ett av hovedgrepene i planrevisjonen er å endre denne veien til en tofeltsvei med avkjørselsmulighet til tilliggende tomter.

A. Ansvar for planlegging, opparbeiding og finansiering av a) intern infrastruktur innenfor planområde for Breivika havn nord (plan nr. 1841).

Tromsø Havn KF har ansvaret for planlegging og opparbeiding av internveier i samsvar med plankartet og VAO-løsninger i samsvar med godkjent VAO-rammeplan innenfor planområdet for Breivika havn nord (plan nr. 1841), jfr. rekkefølgekrav e og f.

Nødvendig infrastruktur for vann, spillvann og overvann skal opparbeides i tråd med VAO-rammeplan for planområde 1841, inklusive de merknader og forutsetninger som følger av VA-enhetens godkjenning (15.05.2018). Opparbeiding skal skje etter godkjente tekniske detaljplaner basert på godkjent VAO-rammeplan. Etter opparbeidelse skal følgende ledninger og anlegg overdras vederlagsfritt til kommunal drift og vedlikehold:

- Hovedledning vann (ringstruktur)
- Hovedledning for trykkavløp
- Flomveg (men ikke ledningsbaserte overvannssystemer innenfor planområdet)

Kostnadene for internveier og VAO-anlegg skal fordeles på de enkelte delfeltene (og grunneiere) med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnyttelse, jfr. plan- og bygningslovens § 18-7. Oversikt over tomteareal og tillatt utnyttelse, før eventuelle endringer av tomteareal for felt SKA1 som følge av vedtakelse av områdeplan (plan nr. 1863) er inntatt tabell i pkt. III foran.

Før opparbeiding av forannevnte anlegg, skal det inngås en detaljert avtale mellom grunneierne basert på detaljplaner og tilhørende kostnadsoverslag, om gjennomføringen, kostnadsfordelingen basert på prinsippene nevnt foran, forfallstidspunkt etc.

Det skal også inngås avtale om organisering av - og fordelingen av kostnadene for driften av den felles infrastrukturen som ikke skal overtas av kommunen til drift og vedlikehold.

Tromsø Havn KF er ansvarlig for å etablere og finansiere de midlertidige tiltak som er nødvendig for at Tromsøterminalen skal bygges og evnt. tas i bruk før den permanente interne infrastrukturen er etablert. Hvis det settes i gang tiltak på andre felt før permanente løsninger er etablert, skal disse dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene etter prinsippene medtatt over.

Tromsø Havn KF er ansvarlig for å innhente alle offentligrettslige tillatelser til gjennomføring av tiltakene.

B. Ansvar for planlegging, opparbeiding og finansiering av b) ekstern infrastruktur i tilknytning til utbygging av planområde for Breivika havn nord (plan nr. 1863).

1) Vannforsyning til planområde for Breivika havn nord (plan nr. 1841).

Tromsø kommune har ansvar for å gjennomføre og finansiere tiltak på hovedvannforsyningsnettet som skal sikre tilstrekkelig vannforsyning til området for å dekke slokkevannskravet på 50 l/s. Herunder nødvendig ombygging av eksisterende vannledningsnett i og rundt kryss Nordøyavegen/Stakkevollvegen, inkludert etablering av ny trykkreduksjon og tilrettelegging for tilkobling av vannledning for planområdet.

Planleggingen er startet pr. april 2018 og det er kommunens siktemål at tiltakene er gjennomført senest 31.12.2019 slik at leveranse av vann på 50 l/s fra kommunens hovedledningsnett kan sikres etter denne dato.

2) Omlegging av Fv. 59.

Fylkeskommunen har ansvaret for at ny fylkesvei 59 etableres mellom kryss Gimlevegen og Nordøyavegen, jfr. rekkefølgekrav c. Som beskrevet i pkt. IV forutsettes tiltaket gjennomført innenfor rammene av en byvekstavtale og innenfor prinsippet om porteføljestyring. Dersom byvekstavtale ikke oppnås, skal fylkeskommunen utrede og søke alternativ finansiering for gjennomføring av tiltaket.. I den grad bestemmelsene til plan 1863 og 1841 ikke endres slik at tiltaket utsettes eller bortfaller, vil dette være styrende for den plikten til gjennomføring. Jfr. ellers pkt. XI vedrørende reforhandling.

3) Gang- og sykkelløsning mv. fra Nordøyavegen frem til Håndverkervegen.
Kommunen har ansvaret for at gang- og sykkelveiløsning med tilhørende støyskjerming langs Stakkevollvegen/Skattøravegen fra kryss Nordøyavegen frem til kryss Håndverkervegen jfr. rekkefølgekrav d. Som beskrevet i pkt. IV forutsettes tiltaket gjennomført innenfor rammene av en byvekstavtale og innenfor prinsippet om porteføljestyring. Dersom byvekstavtale ikke oppnås skal kommunen utrede og søke alternativ finansiering for gjennomføring av tiltaket. I den grad bestemmelsene til plan 1863 og 1841 ikke endres slik at tiltaket utsettes eller bortfaller, vil dette være styrende for plikten til gjennomføring. Jfr. ellers pkt. XI vedrørende reforhandling.

4) Kryssløsning ved Nordøyavegen som adkomst til planområde Breivika havn nord.
Dersom nytt kryss ved Nordøyavegen ikke vil bli opparbeidet innen 31.08.2021 i forbindelse med etablering av ny Fv. 59, jfr. pkt. 2 over, plikter Tromsø Havn KF innen samme dato å ferdigstille den kryssløsning som er nødvendig for at planområdet Breivika havn nord (plan nr. 1841) skal få sin regulerte adkomst. I så fall fordeles kostnadene på grunneierne innen plan nr. 1841 slik som beskrevet i pkt. A foran.

C. Utbyggingsavtaler og finansieringsbidrag til overordna infrastruktur fra øvrige utbyggingsprosjekt innenfor området Gimle til Håndverkerveien.
Kommunen vil i framtidige forhandlinger om utbyggingsavtaler for øvrige nye prosjekt i området fra Gimlerundkjøringen fram til Håndverkervegen , med samme rekkefølgekrav til etablering av ny Fv. 59 og tiltak langs den eksisterende Stakkevollvegen/Skattøravegen, legge til grunn at det skal bidras til en forholdsmessig andel av finansiering av disse veitiltakene og evnt. også hovedanlegg for vann og avløp.

VI. Ferdigstillelse av anlegg, overtakelse av anlegg, rettigheter

Etter opparbeiding skal de VAO-anlegg beskrevet i denne avtales pkt. V A) vederlagsfritt overdras til kommunen til eiendom og drift etter at disse er opparbeidet av Tromsø Havn KF og godkjent av kommunen, jfr. også plan- og bygningsloven § 18-1. Når anleggene er ferdigstilt, meddeles dette kommunen, og Tromsø Havn KF skal uten unødig opphold og senest innen seks uker etter ferdigstillelse av anleggene innkalle til overtakelsesforretning. Anleggene er ferdigstilt når det oppfyller kommunens normer og for øvrig er utført i samsvar med godkjente planer. Sluttdokumentasjon skal foreligge minst to uker før ønsket overlevering, jfr. Tromsø kommunes VA-norm. Dokumentasjonen skal være godkjent før overtakelse gjennomføres.

VAO-anlegg som skal overtas av kommunen og private VAO-infrastruktur skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis. Dersom kommunen, som følge av at en fagenhet ikke aksepterer overtagelse til offentlig drift og vedlikehold, f.eks. pga. påberopte mangler, uenighet om standardkrav er oppfylt, anlegg som ikke er fullført, eller fortsatt byggevirksomhet i området med fare for skade på anlegget, kan utbygger likevel søke bygningsmyndigheten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser med hensyn til tidspunkt for ferdigstillelse, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19 og § 21-10, 3. ledd.

Kommunen har rett til å føre kontroll og tilsyn med arbeidene under byggeprosessen for offentlig (kommunal) infrastruktur, herunder adgang til byggemøter ol.

Tromsø Havn KF er ansvarlig i 3 år etter overlevering/godkjenning for skader som måtte oppstå som følge av feil ved anleggene, eksempelvis setninger.

Felt SKA1, SKA2 og BKB1 gis adkomstrett over ny veitracé.

Tromsø kommune gis rett til å ha liggende og rett til adkomst, drift og vedlikehold av de ledningsanleggene som etableres i planområdet som skal overtas av kommunen. Dette gjelder også eksisterende kommunale ledninger i planområdet. Denne retten skal tinglyses.

Føringer for tracébredde/omfang av det areal som retten omfatter er gitt i de avstandskrav som fremgår av kommunens VA-nord, som i korte trekk er:

- 4 meter fra ytterkant rør ved dimensjoner < 250 mm (nye ledninger)
- 6 meter fra ytterkant rør ved dimensjoner > 250 mm (eksisterende ledninger gjennom planområdet)

Innenfor disse avstandene kan det ikke etableres faste installasjoner.

VII. Merverdiavgift

Tromsø Havn KF utreder hvordan merverdiavgiften knyttet til etablering av intern infrastruktur som skal overtas av kommunen til drift og vedlikehold for plan 1841 kan håndteres. Det kan inngås supplerende avtale i samsvar med etablert praksis knyttet til de VAO-anlegg som skal overdras til kommunen til drift og vedlikehold i forbindelse med ferdigstillelse og overtakelse av anleggene, jfr. pkt. VI. Kostnaden for slik utredning fordeles grunneierne, jfr. pkt. V a over.

VIII. Avtalens varighet

Avtalen løper fram til all intern og ekstern infrastruktur, jfr. pkt V over, er etablert.

IX. Transport av avtalen/salg av eiendom

Ved salg av tomter/eiendommer innenfor virkeområdet for denne utbyggingsavtale, forplikter selgeren seg til å innarbeide i salgsavtalen de punkter som gjelder gjennomføring av offentlig infrastruktur i gjeldende utbyggingsavtale, slik at dette sikres gjennomført av evt. rettsetterfølgere, jfr. pkt. xXI om tinglysing.

X. Uforutsette forhold/reforhandling av utbyggingsavtale

Spørsmålet om reforhandling av denne utbyggingsavtale skal tas opp dersom forutsetningene for avtalen endres. Endring av utbyggingsavtalen kan utløses av at finansieringsforutsetningene for infrastrukturen endres, reguleringsplaner endres. Vesentlig endring i gjennomføringstiden for de anlegg avtalen omfatter, vil kunne betraktes som uforutsette forhold.

En evnt. vesentlig endring av utbyggingsavtalen betinger saksbehandling i samsvar med pbl. § 17-4.

XI. Tinglysning og sikkerhetsstillelse

Utbyggingsavtalen skal tinglyses som heftelse på de eiendommene som inngår i virkeområdet for utbyggingsavtalen. Kommunen gjennomfører tinglysningen, mens hver part bærer sine kostnader til tinglysningen.

Med bakgrunn i at denne avtalen inngås mellom offentlige parter, kreves det ikke stilt den generelle selvskyldnergarantien på 20% av beregnede kostnader for opparbeiding av infrastruktur.

XII. Mislighold

Dersom en part misligholder sin forpliktelse etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte tap parten lider som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdage misligholdet.

XIII. Tvister, verneting

Dersom det oppstår tvist rundt forståelse av avtalen, skal dette i første rekke søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene.

Partene vedtar ellers Nord-Troms tingrett som verneting for tvister om avtalen.

XIV. Kontaktpersoner

Kontaktpersoner i tilknytning til gjennomføringsfasen av utbyggingsavtalen er;

Tromsø kommune, Eiendomskontoret v/Terje Skaug, terje.skaug@tromso.kommune.no tlf. 48171682.

Tromsø Havn KF,

Troms fylkeskommune,

XV. Forbehold om godkjenning,

Avtalen gjelder fra det tidspunktet avtalen er undertegnet, der

- kommunens undertegnelse er avhengig av vedtak fattet i formannskapet[4],
- Tromsø Havn KFs undertegnelse er avhengig av vedtak i havnestyret, og
- fylkeskommunens undertegnelse er avhengig av vedtak i fylkesrådet.

Avtalen er inngått i 3 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Tromsø.....	Tromsø.....	Tromsø.....
.....	.....	.....
Tromsø kommune	Tromsø Havn KF	Troms fylkeskommune

[4] Formannskapets vedtak skjer etter at forslaget til utbyggingsavtale akseptert av Tromsø Havn og fylkeskommunen er utlagt til offentlig ettersyn og merknadsbehandlet.

Vedlegg:

- Reguleringsplan Breivika havn nord, plankart og bestemmelser godkjent 27.09. 2017,
- VAO-rammeplan, godkjenningsbrev og godkjente plandokumenter 15.05.2018
- Protokoll Tromsø kommunestyre, møte 22.11.2017, Tenk Tromsø – Byvekstavtale
- Protokoll Troms fylkesting, møte 12.12.2017, Tenk Tromsø 2018-2021(-38) – bompengesak Tromsø
- Vedlegg 5 til bompengesak (Tenk Tromsø)
- Prosjektark Tenk Tromsø. Tiltak fra Gimlevegen til Håndverkervegen

23/05/2018/ts

FESTEAVTALE OG OPSJONSAVTALE -TROMSØTERMINALEN EIENDOM AS I BREIVIKA NORD

Saksbehandler:	Randi Thørring	Arkiv: Q71 &01
Arkivsaksnr.:	17/74	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
39/18	Tromsø Havnestyre	14.06.2018

Bakgrunn:
Reguleringsplan 1841 ble godkjent av kommunestyret den 27.9.2017.

Eimskip og Fiskernes Agnforsyning samarbeider om etablering av en fiskeri- og logistikkterminal i Breivika Nord ved de sjønære arealene og ved den nye kaia.

De er i dag lokalisert i Nordbyen ved Hansjordnesbukta.

Aktiviteten har vært jevnt økende, og har i stor grad vært hemmet av manglende fryselagerkapasitet og tilknyttede arealer for containerhåndtering, dvs. stuffing og rasjonelle laste-/losseinnretninger.

Eimskip og Fiskernes Agnforsyning ønsker å legge til rette for en samlokalisering av sine virksomheter for økt synergi gjennom selskapet Tromsøterminalen Eiendom AS.

Fryseterminalen er tenkt utviklet over tid. Første byggetrinn antas å ha en grunnflate på 7500 m2. Planen åpner for en mulig utvidelse med 4500 m2. Det planlegges etablert et tørrlager på ca. 6000 m2, med en makshøyde på 10 meter.
Krav om lagringshøyde på fryselageret er 12-13 m over gulv, som tilsier en brutto høyde på kote +18,5.

Reguleringsbestemmelsen innenfor BKB2 regulerer til industri/havn:
T-BRA = 24.000 m2, c+18,5.

Godshåndtering i forbindelse med tørrlager går i hovedsak med trailere, for fryselagerets del går det meste pr. båt

Tromsø Havn KF og Tromsøterminalen Eiendom AS har forhandlet frem forslag til festeavtale og opsjonsavtale som legges frem for styret til godkjennelse.
Avtale om kaivederlag bygger på Tromsø Havns forretningsbetingelser og behandles administrativt.

Drøfting:
Tromsøterminalen Eiendom AS, som eies av Agnforsyningen og Eimskip skal feste 30 dekar areal i Breivika nord, for i egen regi å føre opp fiskeri- og logistikkterminal.

Avtalen har en varighet på 40 år med rett til forlengelse.

Festeavgiften er kr. 125 pr/m2/år fra det tidspunktet terminalen er operativ, anslagsvis ferdigstillelse årsskiftet 2019/2020.

Dette gir en årlig avgift på kr. 3 750 000,- de tre første år.

Etter tre år økes festeavgiften til 130 kr/m2/år, som utgjør 3 900 000,- pr år.

I den innledende perioden av festeforholdet skal følgende betales:
Fra og med overtakelse av festetomten til oppstart av utbyggingen betales en festeavgift på kr. 100 000 pr. måned..

Fra oppstart av festers utbygging til anlegget er ferdig betales en avgift på 50 % av avtalt festeavgift. Dato for oppstart er i skrivende stund ikke klarlagt, men Tromsøterminalen Eiendom AS har sendt inn rammesøknad til kommunen.

Bortfester kan hvert 20. år regnet fra tomten stilles til disposisjon, kreve festeleien justert til markedspris basert på markedsverdien på tomten.

Tomtens beskaffenhet
Terrenget bak kaien skrår betydelig ned og har en lavere kotehøyde enn kaien.
Tromsø Havn KF har akseptert å fylle på masser på den delen av tomten som ikke skal bebygges inklusive containerområdet.. Størrelsen på arealet som skal oppfylles er ca. 50 % av festetomten, og med høyde ca. 0,5 meter i gjennomsnitt.
WSP arbeider med å kostnadsberegne oppfyllingen.

Opsjonsavtale
I tillegg til feste av 30 dekar areal er det søkt om opsjon på ytterligere feste av 10 dekar areal mot sør.
Opsjonen har en lengste varighet på 5 år fra terminalanlegget står klart. Opsjonsavtalen utløper senest 1. oktober 2024.

Det er i opsjonsavtalens punkt 2.3 tatt inn en del forbehold, blant annet om finansiering og flytting av kabler.

I henhold til avtalens § 4 skal det betales en opsjonspremie på kr. 100 000 per år fra opsjonshaver skriftlig melder om behov for opsjonsarealet og utløsning av opsjon.

Konklusjon:
Havnedirektøren legger saken frem for styret og anbefaler at avtalene godkjennes.

Vedlegg:
Festeavtale mellom Tromsøterminalen Eiendom AS og Tromsø Havn KF vedrørende feste av deler av eiendommen 125/390.

Opsjonsavtale mellom Tromsøterminalen Eiendom AS og Tromsø Havn KF vedrørende opsjon på ytterligere 10 dekar areal.

Innstilling:

1. Tromsø havnestyre godkjenner festeavtale mellom Tromsøterminalen Eiendom AS slik den vedligger saken.

2. Tromsø havnestyre godkjenner opsjonsavtale mellom Tromsøterminalen Eiendom AS slik den vedligger saken.

Halvar Pettersen
havnedirektør

FESTEAVTALE

Mellom Tromsø Havn KF, Kirkegata 1, 9008 Tromsø, (heretter «Bortfester») og Tromsøterminalen Eiendom AS (heretter «Fester»), er inngått slik festeavtale (heretter «Avtalen»)

1. Bortfester

Navn	*Tromsø Havn KF*
Adresse	*Kirkegt. 1 9254 Tromsø*
Ansvarlig	*Halvar Pettersen/Randi Thørring*
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	

2. Fester

Navn	*Tromsøterminalen Eiendom AS*
Foretaksnr.	*920232973*
Adresse	*Hansjordnesgt. 9, 9009 Tromsø*
Ansvarlig	*Jan Magne Flaat, Adm. Dir.*
Kontaktperson	*Jan Magne Flaat og Lara Konradsdottir*
E-post	jan-magne@fiskernes-agnforsyning.no og LAK@eimskip.no
Telefon	*Jan Magne Flaat: 913 66 117* *Lara Konradsdottir: 97991551*

3. Eiendommen

Avtalen gjelder feste av deler av eiendommen gnr. 125, bnr. 390 i Tromsø kommune og som er angitt på kartskisse inntatt som Bilag 1.

Bortfester skal for egen regning snarest mulig etter inngåelsen av Avtalen sørge for at det avholdes kartforretning slik at tomten tildeles et eget gnr/bnr og dette utgjør et samlet areal på 30 dekar. Dersom tomten etter at kartforretning er gjennomført avviker fra vedlagte kartskisse, kan hver av Partene kreve en forholdsmessig endring av festeavgiften forutsatt at arealavviket er vesentlig.

Festeretten omfatter også rett til adkomst til det festede areal. Denne retten kan tinglyses dersom Fester krever det. Denne avtalen skal inngås sammen med avtale om bruk av kai 30 og opsjonsavtale på ytterligere feste av areal. Denne avtalen er ikke bindende før de nevnte avtaler også er underskrevet.

4. Bruk av eiendommen

Festetomten skal benyttes til følgende formål:

(i) terminalområde og fryselager for salg av agn;

(ii) mottak av frossen eller kjølt stykkgods/varer fra fartøy og biler;

(iii) transport av varer nevnt i punkt (ii) over med fraktefartøy og biler;

(iv) containerhåndtering med varer inn og ut;

(v) komplett logistikksenter for alle slags varer (eksklusive detaljhandel);

(vi) utleie av kontorer på ca. 2 500 m^2; og

(vii) alt annet som naturlig står i forbindelse med den virksomheten som er beskrevet i punktene over.

Fester er ansvarlig for at festetomten benyttes til samme formål som ved inngåelse av festetomten og er innenfor rammen av gjeldende reguleringsplan for området.

Området kan ikke benyttes til andre formål eller ha annet bruksområde enn det som følger av Avtalen. Fester er ansvarlig overfor offentlige myndigheter, naboer m.fl. for den virksomhet som Fester driver på tomten.

5. Festetid

Avtalen gjelder fra det tidspunkt tomten stilles til disposisjon (ved overtakelsesforretning), og har en varighet på 40 år. Festeforholdet utløper uten oppsigelse etter 40 år.

Fester har rett til å forlenge festeforholdet med 40 år. Hvis Fester ønsker å forlenge skal det gis skriftlig melding om dette til Bortfester senest 12 måneder før festeforholdet opphører. Ved forlengelse av festeavtalen kan Bortfester kreve justering av festeavgift iht. pkt. 9. Dersom Bortfester ikke krever justering av festeavgift løper festeavgiften som allerede er avtalt videre inntil bortfester krever ny justering. Ny justering må uansett varsles 4 måneder før reguleringstidspunktet.

6. Betingelser for overtakelse

Tomten overtas ved gjennomføring av overtakelsesforretning etter nærmere avtale når følgende betingelser er oppfylt av Bortfester:

(i) det er godkjent midlertidig adkomst til tomten (nærmere om dette i pkt. 8);

(ii) det vil inngås utbyggingsavtale mellom Bortfester og Tromsø kommune. Før tomten overtas skal Tromsø kommune enten ha dispensert fra rekkefølgekrav eller på annen

måte anse finansiering av rekkefølgekravene som sikret slik at Fester ikke løper risiko for å bli nektet brukstillatelse til bygget

7. Festeavgift

Det skal betales en festeavgift med kr 125,- pr m2/ år de tre første år, fra det tidspunkt anlegget er operativt. Med operativt menes fra tidspunkt fester har fått brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse. Den årlige festeavgiften for leie av 30 000 m² vil totalt utgjøre
kr 3.750 000,-.

De neste tre år skal det betales en festeavgift på kr. 130,- pr. m2/år. Den årlige festeavgiften for leie av 30 000 m2 vil i denne perioden utgjøre kr. 3.900 000,-.

Festeavgiften betales forskuddsvis pr. måned med kr 312 500 hver gang de første 3 år og de neste tre år kr. 325 000,- pr. måned.

I den innledende perioden av festeforholdet skal det gjøres følgende justeringer av festeavgiften:

(i) Fra og med overtakelse av festetomten (ref punkt 6) og til og med oppstart av Festers utbygging av tomten, skal Fester betale en festeavgift på kr. 100 000 pr. måned; og

(ii) Fra og med oppstart av Festers utbygging av tomten og til og med ferdigstillelse, skal Fester betale 50 % av avtalt festeavgift.

Ved hvert årsskifte foretas indeksregulering av leien etter økningen i SSB konsumprisindeks. Leietaker er med dette varslet om at årlig regulering vil finne sted.

Første regulering vil skje 6 år etter at anlegget er operativt, jf. første avsnitt i dette punkt. (Dersom anlegget er operativt 1. januar 2019 skal indeksreguleringen skje pr 1.1.2025). Ved indeksberegningen benyttes siste kjente indeks på reguleringstidspunktet. Referansegrunnlaget er SSB konsumprisindeksen ett år før reguleringen skal skje.

Dersom konsumprisindeksen opphører som grunnlag for prisnivået i Norge, skal leien kunne reguleres i samsvar med annen tilsvarende offentlig indeks.

Bortfester kan hvert 20. år kreve festeleien justert til markedsverdi, jf. avtalens punkt 9.

Tomteverdien ved kontraktsinngåelse er kr 2000 pr. m2.

8. Ansvar for oppfyllelse av rekkefølgekrav

Det er enighet om at det skal inngås utbyggingsavtale mellom Bortfester og Tromsø kommune der ansvar for utførelse og finansiering av rekkefølgekrav som fremgår av Reguleringsplan 1841 for Breivika Nord avklares nærmere. Fester skal ikke være part i utbyggingsavtalen med Tromsø kommune. Fester skal bidra med NOK 1 million til infrastrukturkostnader. Beløpet forfaller til betaling 10 dager etter overtakelse av tomten iht til pkt. 5 og 6. Fester skal ikke ha ansvar for finansiering eller utførsel av infrastruktur ut over bidraget på NOK 1 million.

Eventuelle rekkefølgekrav som retter seg mot opparbeidelse av parkeringsplasser og sykkelparkering på Eiendommen, skal dekkes av Fester. Eventuelle andre rekkefølgekrav som skal utføres inne på Eiendommen skal også dekkes av Fester.

Etablering av permanent adkomst er Bortfesters ansvar både når det kommer til utførelse og kostnader. Adkomst til tomten skal tilfredsstille de krav til Festers virksomhet som beskrevet i punkt. 4. Etablering av midlertidig adkomst (se pkt 6) skal også dekkes av Bortfester.

9. Regulering av markedsverdien / festeavgift

Bortfester kan hvert 20. år regnet fra tomten stilles for Festers disposisjon, kreve festeleien justert til markedspris basert på markedsverdien på tomten.
Ved fastsettelse av markedsverdien skal det ses bort i fra økning i markedsverdien som skyldes festerens utvikling av tomten, som for eksempel bebyggelse / asfaltering av tomten. Ved fastsettelse av markedsverdien skal det tas hensyn til den generelle utvikling i tomtas markedsverdi og områdets generelle attraktivitet som påvirker tomtas verdi. Regulering av tomteverdi skal skje ved en forholdsmessig økning ut i fra tomteverdien på MNOK 60 ved avtaleinngåelse. Markedsverdien på tomten skal utgjøre gjennomsnittet av vurderingen fra tre analyseselskaper / næringsmeglere med god kjennskap til eiendomsmarkedet i Tromsø og omegn.

Festeavgift kan uansett ikke settes til et lavere beløp enn hva som er avtalt i henhold til denne avtale eller fastsatt ved siste regulering.

Krav om justering av festeleie skal fremsettes skriftlig av Bortfester senest fire måneder før reguleringstidspunktet. Dersom Fester ikke har krevd justering av festeavgiften løper festeavgiften som allerede er avtalt videre inntil bortfester krever ny justering. Ny justering må uansett varsles 4 måneder før reguleringstidspunktet.

10. Offentlige avgifter

Offentlige avgifter knyttet til eiendommen, som eksempel kommunale avgifter, eiendomsskatt for bygningene, og renovasjon, gebyrer og tinglysning, skal betales av Fester. Ved en eventuell søknad om ombygging, skal Fester selv dekke alle kostnader knyttet til byggesaksbehandling.

11. Vedlikehold

Fester er ansvarlig for vedlikehold av tomten.

Bortfester har fylt ut tomten slik beskrevet i Bilag …. og er ansvarlig for eventuelle svakheter i grunnen som ikke kan føres tilbake til forhold på Festers side som vedlikehold eller mangelfull prosjekting av bygget eller mangelfull utførsel av bygget. Bortfester har anbefalt peling under hele det prosjekterte bygget.
Fester har ansvaret for ordinært vedlikehold av utfyllingsarbeidet.

Fester skal gjøre de nødvendige grunnundersøkelser i forbindelse med oppføring av bygg og er ansvarlig for prosjektering.
Fester plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i god og forskriftsmessig stand.

12. Forsikring

Fester plikter å holde alle bygninger på eiendommen fullverdiforsikret.

13. Kostnader til felles adkomstvei – både midlertidig og permanent adkomst

Bortfester er ansvarlig for at det til enhver tid er åpen adkomst til tomten. Bortfester skal asfaltere adkomstvei uten kostnad for Fester ved første gangs etablering av vei.

Bortfester har ansvaret for ordinært arbeid med vedlikehold (herunder eventuell reasfaltering), samt brøyting vinterstid.

Kostnadene til ordinært vedlikehold og brøyting skal fordeles mellom brukerne av området. Bortfester og Fester er enige om at det skal inngås en egen avtale om fordeling av nevnte kostnader mellom brukere av området. Andel av ordinært vedlikehold og brøytekostnader skal beregnes etter bruk.

14. Tomtefesteloven

Lovgivning om tomtefeste kommer til anvendelse hvor ikke annet følger av Avtalen. Ved direkte motstrid mellom tomtefestelovens fravikelige regler og Avtalen, gjelder Avtalen. For øvrig supplerer tomtefesteloven bestemmelsene i denne avtalen.

Krav i henhold til eller i medhold av tomtefesteloven vedrørende melding, oppsigelse, krav eller lignende, som skal gjøres skriftlig, kan gjøres med elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.

15. Framfeste

Fremfeste eller overdragelse av festeretten tillates ikke. Dette gjelder imidlertid ikke ved overdragelse eller fremfeste til selskaper Fester eier aksjer i.

16. Tinglysning

Denne Avtalen kan tinglyses på eiendommen beliggende på gnr. …. bnr. …. i Tromsø kommune, på Festers bekostning. Denne Avtalen gir grunnlag for pantsettelse av bygninger og innretninger på festetomten, med forhold om Bortfesters prioritet etter punkt 18.

Alle utgifter som følge av denne avtale, for eksempel oppmåling og tinglysning, skal dekkes av Fester.

17. Avtalens utløp – rett til forlengelse

Ved festeforholdets utløp har Fester rett til å forlenge festeforholdet for en ny, tidsbegrenset periode på 40 år på samme vilkår og samme formel for beregning av festeavgift som følger av denne Avtalen
Melding om forlengelse av festeforholdet skal fremsettes skriftlig av Fester senest 12 måneder før festeforholdet opphører. Ny avtale om feste må være kommet til enighet om senest seks måneder før festeforholdets opphør.
Avvikling av festeforholdet reguleres av tomtefesteloven § 41.

18. Mislighold og misligholdsvirkninger

Tomtefestelovens bestemmelser kommer til anvendelse med hensyn til eventuelt mislighold av Avtalen fra Bortfester eller Fester.

For forfalt festeavgift forbeholder Bortfester seg førsteprioritets panterett i festeretten og de bygninger og innretninger som blir oppført for inntil 3 års skyldig avgift, jf. tomtefesteloven § 14. Panteretten omfatter også sikkerhet for påløpte renter og inndrivelseskostnader.

19. Tvister

Eventuelle tvister mellom partene i anledning leieforholdet skal søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom tvistene likevel ikke lar seg løse i minnelighet, skal tvistene avgjøres av de ordinære domstoler. Nord-Troms tingrett er avtalt verneting i alle tvister mellom partene som har sitt utspring i festeforholdet.

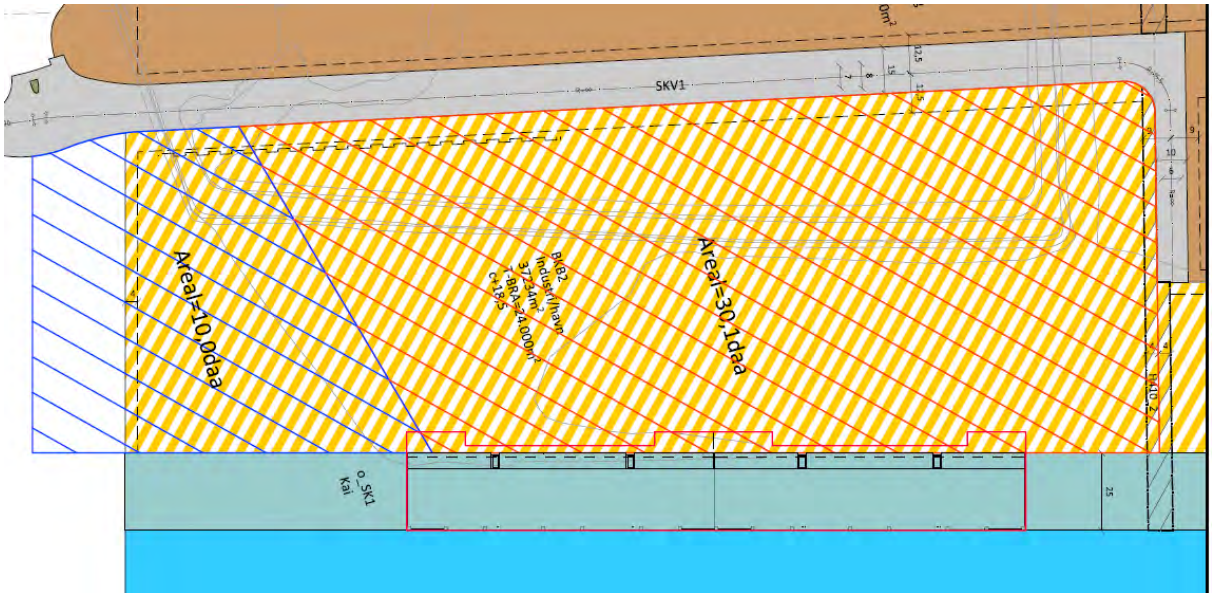
***

Avtalen utstedes i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Tromsø, dato

Tromsø Havn KF (Bortfester)	Tromsøterminalen Eiendom AS (Fester)

Tromsø Kommune
(Hjemmelshaver)


Areal=30,1daa
BKG2
Indust/havn
37234m²
BRA=24000m²
c.18,5
SKV1
Areal=10,0daa
SK1
Kai
25
10,5
9
10
9,5
10,5
12,5
15
15
15

OPSJONSAVTALE

mellom
Tromsø Havn KF
org.nr. 971 035 714
(heretter benevnt ”Grunneier”)

og

Tromsøterminalen Eiendom AS
org.nr. 920 232 973
(heretter benevnt ”Opsjonshaver”)

1 BAKGRUNN

Grunneier og Opsjonshaver har i dag, den …….. inngått festeavtale vedrørende Opsjonshavers feste av eiendommen beliggende på gnr ….., bnr. …. i Tromsø kommune (”Festeavtalen”). I henhold til Festeavtalen ble Opsjonshaver tildelt en opsjon på adgang til å feste eiendom beliggende på del gnr125 bnr 390 i Tromsø kommune. Arealet i henhold til opsjonen er på totalt 10 000 m^2 og omfatter det areal som eies av Grunneier og som er markert på vedlagte kartutskrift (**bilag 1**), heretter benevnt Eiendommen.

Partene er kjent med at det foregår et reguleringsplanarbeid for ny veiløsning i området og Grunneier tar forbehold om at deler av opsjonsarealet kan inngå i fremtidig veiareal. I så fall skal Grunneier søke å løse arealbehovet ved å avgi mer areal mot sør, slik at totalt areal på 10 da opprettholdes.

Denne avtale skal gi Opsjonshaver opsjon på å feste Eiendommen for en nærmere fastsatt periode. Dersom opsjonen utøves, gjelder tomtefestelovens regler i den utstrekning ikke annet er avtalt i det følgende eller i Festeavtalen. Festeavtalens bestemmelser er gjeldende for opsjonsarealet.

2 NÆRMERE OM OPSJONEN

2.1 Opsjonens omfang

Opsjonen omfatter alt areal på Eiendommen som angitt på vedlagte kart, se **bilag 1.**

Grunneier er selv ansvarlig for eventuelle uklare eier-, grense- eller rettighetsforhold knyttet til Eiendommen.

2.2 Opsjonens varighet

Opsjonen har en lengste varighet på 5 år fra terminalanlegget står klart, anslagsvis høsten 2019. Opsjonsavtalen utløper uansett senest 1. oktober 2024.
Før utløpet av opsjonsperioden kan opsjonsavtalen søkes forlenget for 2 år av gangen.

2.3 Utøvelse av opsjonen

Når opsjonshaver har behov for opsjonsarealet må Tromsø Havn få skriftlig melding om dette – med minimum 2 års varsel.

Forbehold
Tromsø Havn KF har i dag ingen finansiering for utfyllingen og en utfylling krever godkjennelse fra Tromsø havnestyre.

Området som opsjonsarealet ligger i har i dag ledningsnett liggende som må fjernes. Tromsø Havn KF har ikke kontroll over denne «fjerningen», og det tas forbehold om at området blir fristilt som planlagt.

(Det det dreier seg om er kabel tilhørende Troms Kraft og en fiberkabel.. I tillegg skal Tromsø kommune fjerne gammel vannledning.)

Før Tromsø Havn starter utfylling av opsjonsarealet må det foreligge en skriftlig og bindende bekreftelse fra Tromsøterminalen Eiendom AS om at de vil gjøre opsjonen gjeldende, såfremt Tromsø Havn skaffer nødvendig finansiering.

Når opsjonsarealet står ferdig og utøvelse av opsjonen skjer skal opsjonshaver betale festeavgift per kvadratmeter slik det fremkommer i opsjonsavtalens punkt 6.

Opsjonen utøves ved at Opsjonshaver gir skriftlig beskjed til Grunneier om dette innen opsjonsfristens utløp, enten pr. e-post og/eller pr. brevpost. Det er tilstrekkelig at Opsjonshaver har sendt sin tiltredelse innen opsjonsperiodens siste dag.

3 PARTENES RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER I OPSJONSPERIODEN

3.1 Grunneiers rettigheter og forpliktelser

Grunneier har som utgangspunkt den faktiske og rettslige disposisjonsretten til Eiendommen.

Under opsjonsperioden plikter Grunneier å avstå fra å disponere rettslig over Eiendommen (for eksempel avhende, pantsette eller stifte servitutter) på en måte som kan komme i strid med Opsjonshavers rettigheter etter denne avtale, med mindre Opsjonshaver på forhånd har gitt sitt skriftlige samtykke til dette. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

3.2 Opsjonshavers rettigheter og forpliktelser

Opsjonshaver har rett til å foreta de grunnundersøkelser for å avdekke grunnens beskaffenhet (herunder eventuell forurensning) o.l. på Eiendommen som man mener er nødvendige. Tilsvarende kan Opsjonshaver eller andre foreta sjakting på Eiendommen med formål å avdekke eventuelle fornminner. Undersøkelser skal i størst mulig grad hensynta Grunneiers drift på Eiendommen og Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelt økonomisk tap han måtte bli påført av slike undersøkelser. Berørte områder på Eiendommen skal i størst mulig grad tilbakeføres etter at undersøkelsene er foretatt.

4 OPSJONSPREMIE

Det skal betales en opsjonspremie på kr. 100 000 per år fra Opsjonshaver skriftlig melder om behov for opsjonsarealet og utløsning av opsjon. Dersom grunneier ikke får klargjort opsjonsarealet til bruk for Opsjonshaver i henhold til punkt 2.3 ovenfor, skal innbetalt opsjonspremie tilbakebetales fra Grunneier til Opsjonshaver..

5 FRASIGELSE/UNNLATT UTØVELSE AV OPSJONEN

Opsjonshaver kan når som helst og på fritt grunnlag frasi seg opsjonen. I så tilfelle bortfaller partenes rettigheter og forpliktelser etter nærværende avtale og partene har ikke mer å kreve av hverandre. Opsjonshaver har heller ingen plikt til å utøve opsjonen. Dette gjelder selv om vilkårene for utøvelse av opsjonen i punkt 2.2 er oppfylt av Grunneier.

6 FORHOLDET TIL FESTEAVTALEN

Ved utøvelse av opsjonen i henhold til denne avtale skal bestemmelsene i Festeavtalen komme til anvendelse.

Opsjonshaver skal for Eiendommen betale en festeavgift per kvadratmeter på samme beløp slik det fremgår av Festeavtalen.

Det innrømmes en rabatt på 50 % av festeavgiften det første året etter at tomta er stilt til Tromsøterminalen Eiendom AS´ disposisjon.

7 LOVVALG OG TVISTELØSNING

Avtalen skal være regulert av norsk rett.

Enhver tvist om forståelsen av nærværende avtale eller forholdet mellom partene forøvrig, skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvisten løses ved de alminnelige domstoler ved Eiendommenes verneting.

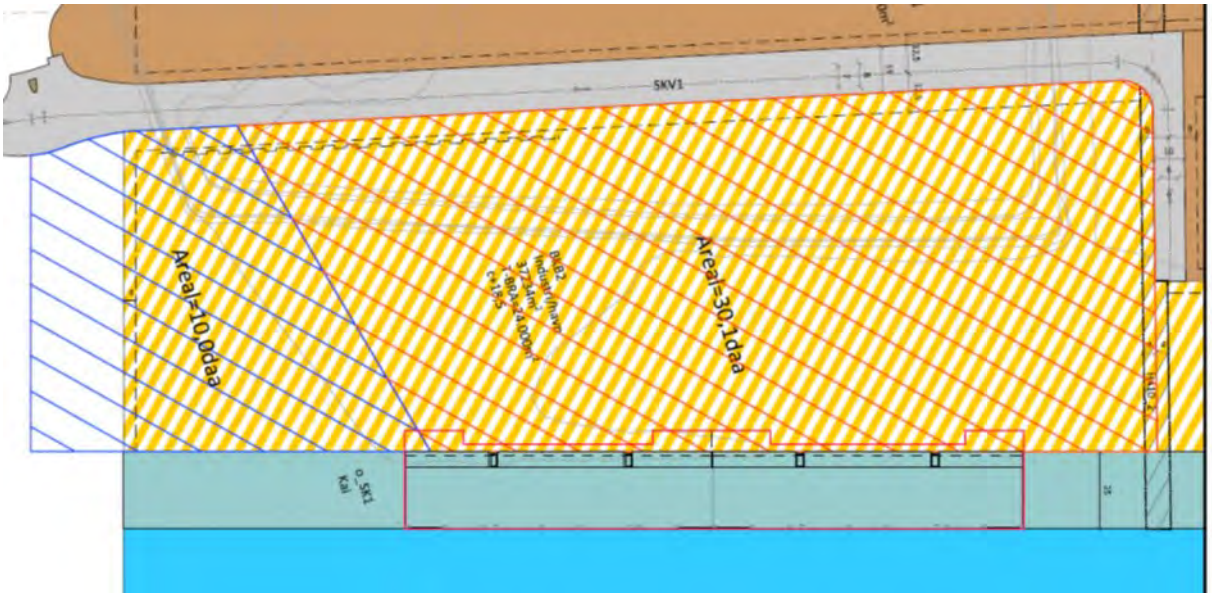
***

Denne avtale i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder hvert sitt.

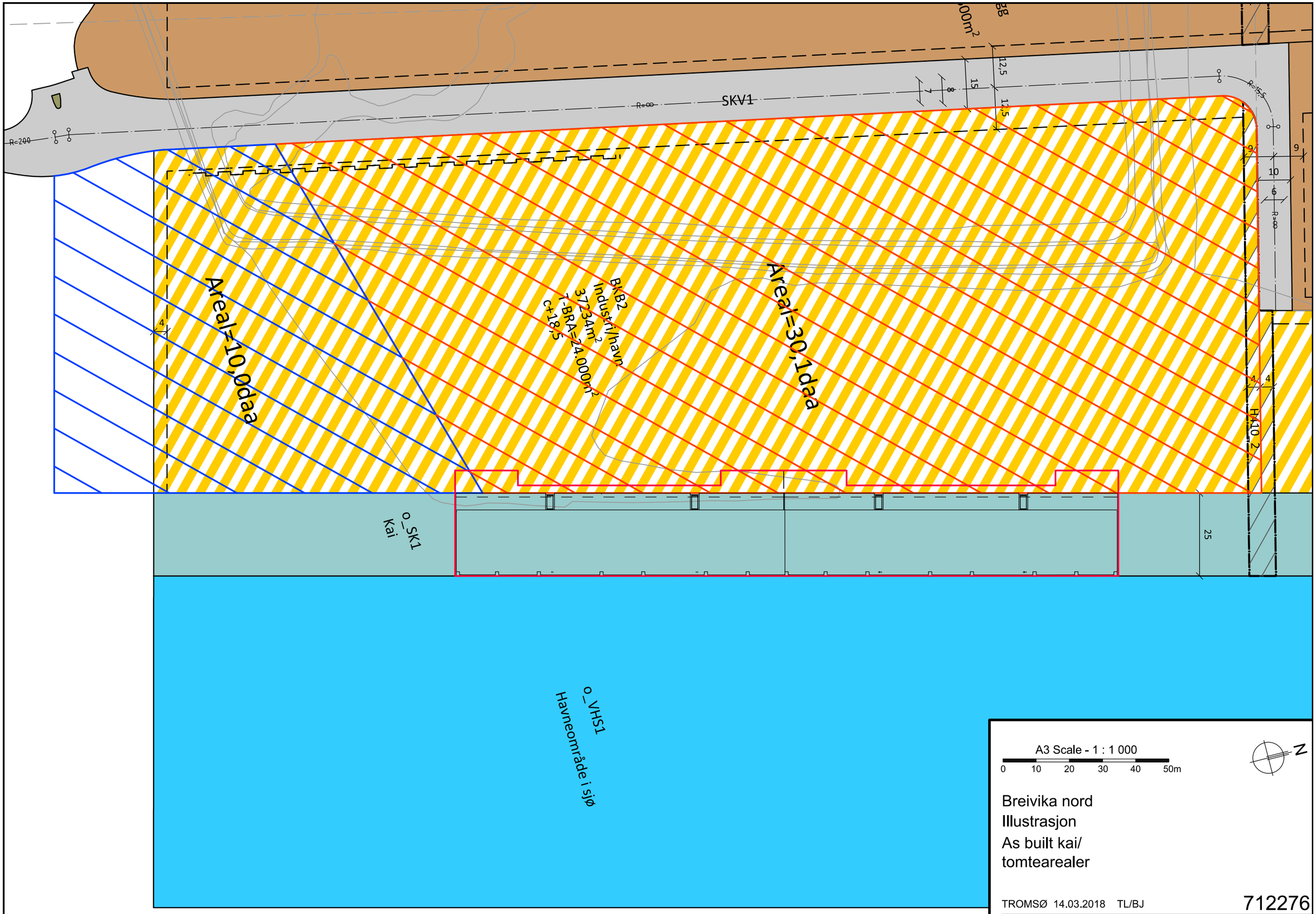
For Grunneier	For Opsjonshaver
……, den __ / __ 2018	…….., den __ / __ 2018
_____	_____

Bilag:

1. Kart over Eiendommen



Kartskissen overfor viser opsjonsarealet på 10 da til venstre mot sør, skravert med blått.



Breivika nord
Illustrasjon
As built kai/
tomtearealer

TROMSØ 14.03.2018 TL/BJ

712276

Multiconsult