



Halden kommune

Arkivkode: 611
Arkivsaksnr: 2008/767-116
Journal dato: 08.02.2011
Saksbehandler: Sven Stranger

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift		
Hovedutvalg for budsjett, finans og økonomisk styring		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Utsendte vedlegg	
1	Vedlegg - Mølen
Ikke utsendte vedlegg	

Avtale mellom Halden kommune og HHV/havnekassen om overføring av disposisjonsretten til Mølen og om havnekapitalens størrelse der.

Sammendrag av saken:

Avtale mellom HK og HHV/havnekassen om overføring av disposisjonsretten til Mølen og om havnekapitalens størrelse der, foreslås godkjent.

Rådmannens innstilling:

Vedlagte forslag til: "Avtale mellom HK og HHV/havnekassen om overføring av disposisjonsretten til Mølen og om havnekapitalens størrelse der" godkjennes.

Saksutredning:

Saken gjelder by-og havneutviklingsprosjektet, og mer spesifikt overføring av disposisjonsretten for Mølen fra HHV/havnekassen til Halden kommune og om havnekapitalens størrelse der, og en avtale om dette.

I lovlighetsklagesaken angående prinsippavtalen med mellom kommunen og NSI om flytting av offentlig havn fra Mølen til Sauøya skriver Fylkesmannen i Østfold i sitt brev 08.09.08 avslutningsvis:

"Fylkesmannen vil understreke at kommunen, før igangsetting av de prosjekter som er omtalt i avtalen, må avklare forholdet til offentligrettslig lovgivning, innhente evt. nødvendige uttalelser/tillatelser fra andre offentlige myndigheter og fatte de nødvendige vedtak mht. finansiering av prosjektene."

Kommunens administrasjon utferdiget ved årskiftet et utkast til saksfremlegg med vedlagt også utkast til avtale mellom Halden kommune og HHV/havnekassen om overføring av disposisjonsretten til Mølen fra havnekassen til kommunen selv. Dette var igjen basert på lang kontakt mellom kommunens administrasjon og Kystverket for å overholde kravet, bla. satt av Fylkesmannen sitert ovenfor.

Dette utkastet av 04.01.2011 med vedlegg ble således av kommunens administrasjon oversendt Kystverket til slik vurdering i vår e-post 20.01.11. Vårt utkast til saksfremlegg her datert 04.01.10 må leses som en del av denne sakens samlede saksfremstilling, og det vises til denne også som en del av saksopplysningene i denne saken.

Bilag 1: Kommunens e-post 20.01.11 med vedlegg til Kystverket.

Ved brev 03.02.2011 svarer Kystverket på denne henvendelsen.

Bilag 2: Brev 03.02.11 fra Kystverket til Halden kommune.

Hovedkonklusjonen i brevet er at man derfra ikke har vesentlige innvendinger til kommunens oversendte utkast til løsning.

Nedenfor vil vi knytte noen kommentarer til de merknader Kystverket har.

1. Mølen – overføring aveiendomsrett eller disposisjonsrett?

Det siteres derfra innledningsvis sitat:

”Halden kommune legger til grunn at Mølen eies av kommunekassen, men at disposisjonsretten har vært gitt til Halden til Halden havn. Saksfremlegget kan imidlertid tolkes slik at det her er snakk om også en eiendomsoverføring av Mølen og havnekapitalen her. Dette er ikke gjenspeilet i selve avtaleteksten der det kun er bokførte anlegg som skal kompenseres.”

Vår kommentar:

Det er kun bokførte anlegg som skal kompenseres og ingen eiendommer som skal hjemmelsoverføres. Som kjent gav Halden kommune HHV en stedsvarig bruksrett til kommunens arealer på ytre Mølbrygge ved kommunestyrets vedtak 19.12.1978.

Bilag 3: Brev 20.12.1978 fra Halden kommune til Halden havnevesen.

Ved brev 26.08.1999 fatter Fiskeridepartementet enkeltvedtak om at hele Mølen må anses som særlig havneinnretning etter havne-og farvannslovens § 23, fjerde ledd, noe som da innebærer at del av de faste verdiene på Mølen tilhører havnekassen. Halden kommune har hele tiden stått som grunneier på Mølen. Det er eiendomsverdiene der sin fordeling mellom kommunen og havnekassen man hele tiden har vært uenige om.

Bilag 4: Brev 26.08.1999 fra det Kgl. Fiskeridepartement til Halden kommune.

Utkastet til saksfremlegg bruker i tillegg til ”disposisjonsrett” også ”eiendomsrett”. Vi er enig i at det siste kan utelates, idet kommunen alltid har hatt den egentlige eiendomsretten til Mølen, om en tenker på dette begrepet isolert til hvem som har hjemmel i grunnboka.

2. Møtereferatet fra møte 26.10.10.

Møtereferatet står helt for kommunens egen regning, og vi har ingen problemer med å akseptere Kystverkets presisering her.

Bilag 5: Kopi av kommunens eget møtereferat (til saksmappen) fra møte 26.10.10 datert 29.10.10 samt for ordens skyld også kopi av Kystverkets brev i plansaken om Mølen datert 09.07.09.

3. Havnekapitalen – avtalens pkt. 4 og lovens § 47.

Kystverket tar ikke stilling til eierskap til Mølen som eiendom, da dette er et forhold partene må avklare seg imellom. De henviser til lovkommentaren til havne-og farvannslovens § 47.

Bilag 6: Kopi av de spesielle lovmotiver til § 47 – Ot.prp. 75 2007/2008 – ny havne-og farvannslov.

Se for øvrig saksfremlegget pr. 04.01.11 pkt. 4. Eier og hjemmelshaver til Mølen har som sagt hele tiden vært Halden kommune. Denne saken handler om fastsetting av havnekapitalens størrelse nedlagt i dette området som ”særlig havneinnretning”.

4. Avkastningen på havnekapitalen – brevets femte avsnitt.

Dette spørsmålet omtaler avtalens pkt. 5. Kystverket påpekes at i den situasjon som kan oppstå – at om Mølenkapitalen ikke blir reinvestert på Sauøya etter at Mølen stenges som offentlig havn så skal havnekassens ha krav på markedsrente av kapitalen.

Ved utformingen av avtalen la vi til grunn at dette forbeholdet ligger inne i henvisningen til § 47 og 48 i avtaleforslagets pkt. 4. Nytt tredje ledd i pkt. 5 tilføyes og kan lyde:

Om Mølenkapitalen på kr. 53,7 mill. ikke blir reinvestert i ny offentlig havn på Sauøya etter at Mølen stenges som offentlig havn så har havnekassen krav på årlig avkastning av denne kapitalen tilsvarende alminnelig markedsrente.

5. Driftsbetingelser på Mølen i den tid det fortsatt skal være offentlig havn der.

Kystverket ønsker at det i avtalen tas med en siste tidsfrist for når oppgjøret av havnekapitalen skal foregå fordi om bygging av ny offentlig havn på Sauøya skulle bli utsatt. Vi foreslår basert på dette følgende nytt fjerde ledd i avtalens pkt. 5:

Havnekapitalen på Mølen skal overføres til havnekassen og forrentes fra det tidspunkt den offentlige havnen på Mølen stenges. Dette skal også skje om dagens driftsbetingelser for havnevesenet på Mølen blir vesentlig forhindret av den planlagte utbygging. Uansett skal overføringen senest skje 31.12.2015.

6. Gamle uavklarte saker.

Kystverket presiserer her i forhold til vårt møtereferat at oppsummeringen er noe uklar. Det presiseres derfra at Kystverket hverken ønsker eller har grunnlag for å gi noen form for anbefaling av hvorvidt utbygging av havneterminal på Sauøya syd er et godt prosjekt. Det tas til etterretning av kommunen. For ordens skyld vedlegges kopi av vårt notat angående gamle saker overlevert i nevnte møte til Kystverket.

Bilag 7: Internt notat – har Kystverket og Halden kommune fremdeles utestående uavklarte forhold jf. tidligere historikk gjennom årene (kun notat og ikke vedleggene til dette).

7. Dialogen med Kystverket.

Kystverket viser avslutningsvis til sitt brev 26.03.10. Vi kan ikke se at innholdet i det foranlediger noen ytterligere kommentarer fra vår side.

Bilag 8: Brev 26.03.10 fra Kystverket til Halden kommune.

8. Øvrige relevante saksopplysninger.

Bilag 9: En del andre relevante dokumenter til sakens alminnelige opplysning

9. Revidert avtaletekst i henhold til det ovenstående er vedlagt.

Bilag 10: Revidert avtaletekst pr. 08.02.11.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Per Egil Pedersen

Sven Stranger

Sven Stranger

Fra: Sven Stranger
Sendt: 20. januar 2011 15:39
Til: 'Roar.Johansen@kystverket.no'; 'kristin.frotvedt@kystverket.no'
Kopi: Per Egil Pedersen
Emne: Halden - avtale med HHV om Mølen

Vedlegg: 0378_001.pdf

Takk for sist (som var møte 26.10.10) oppe hos dere.

Vi har jobbet videre med saken siden sist. Som avklart i møtet var partene enige om at det ville være hensiktsmessig å få istandbrakt en avtale mellom kommunen og havnekassen og havnekassemidlene på Mølen.

Vedlagt følger utkast til saksfremlegg, avtaletekst med vedlegg om dette fra vår side, samt et møtereferat (for vår egen del) fra møtet med dere t.o. – som vi gjerne skulle hatt synspunkter fra dere på – gjerne så raskt som mulig.

Vi gjør oppmerksom på at vedlagte foreløpig ikke er avsendt fra administrasjonen og fremlagt noe folkevalgt organ, ei heller følgelig behandlet der.

Om det er ønskelig kan vi også sende over denne henvendelsen i brevs form.



0378_001.pdf (1 MB)



Halden kommune

Arkivkode: 611
Arkivsaksnr: 2008/767-104
Journal dato: 04.01.2011
Saksbehandler: Sven Stranger

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift		
Formannskapet		
Kommunestyret		
Hovedutvalg for budsjett, finans og økonomisk styring		

Utsendte vedlegg	
1	Utkast - avtale -havnekapitalen og disposisjons-eiendomsrett - HHV-HK - Mølen
2	Vedlegg til havnekasseeavtale – Mølen

Ikke utsendte vedlegg	

Avtale mellom Halden kommune og HHV/havnekassen om overføring av disposisjons-og eiendomsretten til Mølen og om havnekapitalen der.

Sammendrag av saken:

Avtale mellom HK og HHV/havnekassen om overføring av disposisjons-og eiendomsretten til Mølen og om havnekapitalen der, foreslås godkjent.

Rådmannens innstilling:

Avtale pr. 30.12.2010 om overføring av disposisjons-og eiendomsretten til Mølen fra HHV/havnekassen til Halden kommune, og om havnekapitalen der godkjennes.

Saksutredning:

1. Avtalesforslaget med vedlegg.

Vedlagt følger kopi av "Avtale pr. 30.12.2010 om overføring av disposisjons-og eiendomsretten til Mølen fra HHV/havnekassen til Halden kommune, og om havnekapitalen der" med vedlegg og det vises i all hovedsak til denne. Avtalen er underskrevet med forbehold om etterfølgende folkevalgt behandling og godkjenning.

2. Bakgrunn for avtalen er:

Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift fattet følgende vedtak den 08.12.2009:

1 Kommunestyret gir sin tilslutning til by- og havneutviklingsplanen ved gjennomføring av utbygging av ny offentlig havn på Sauøya, videreutvikling av Høvleriet, Mølenområdet og Tyska/Hollenderen ut i fra vedtatte reguleringsplaner.

2 Organisering/finansiering av ovennevnte etableringer/utbygginger fremlegges som egne saker til kommunestyret.

3 Kommunestyret godkjenner planene for bygging av ny offentlig havn på Sauøya og gir rådmannen fullmakt til å iverksette anbudskonkurranse. Prosjektet innarbeides i budsjett og økonomiplan 2010-2013.

Saken forelegges kommunestyret for endelig godkjenning før iverksettelse.

I budsjett for 2010 er det under teknisk pkt 13 vedtatt følgende:

” Havne og byutvikling intensiveres ved at flytting av den offentlige havnen til Sauøya gjennomføres. Det skal utarbeides plan for utvikling av Mølen, Tyska og Hollenderen. Kommunen skal ha bestemmende innflytelse og vil søke samarbeidspartnere i prosjektene som planlegges gjennomført i egne juridiske enheter der kommunens rolle er avklart både juridisk og økonomisk. Det legges opp til privat medvirkning når det gjelder fornying.”

Kommunestyret vedtok 28.10.2010 tilleggsavtalen med Norske skogindustrier ASA:

Vedtak: Tilleggsavtale med Norske Skogindustrier ASA/Norske Skog Eiendom AS godkjennes. Kjøpesummen finansieres ved låneopptak på 20 mill kr.

Kommunestyret vedtar 25.11.2010 samarbeidsavtale med ROM Eiendom AS:

Vedtak: Samarbeidsavtale med ROM Eiendom AS og Halden kommune vedtas.

Kommunestyret vedtok 28.10.10 tilleggsavtalen med NSI. Denne saken er et ledd i gjennomføringen av denne avtalen.

Kommunens administrasjon og Kystverket hadde den 26.10.10 et avsluttende møte i Ålesund om saken.

3. Kystverket

Kystverket bekreftet rent reguleringsmessig å ha akseptert at Haldens offentlige havn på Mølen nedlegges, og flyttes til Sauøy syd såfremt havne- og farvannslovens regler for øvrig ivaretas – herunder da selvsagt at havnekassens midler fra Mølen fortsatt bibeholdes og brukes til havneformål. Kystverket anbefalte, basert på erfaring fra andre lignende saker fra andre havnekommuner, at partene – HHV/havnekassen og kommunen - på forhånd i en privatrettslig avtale ble enige om en fastsatt pris for overtaking av arealet fra havneformål til utbyggingsformål.

Man er da over i den for Halden kommunestyre svært kjente tematikken - hva er størrelsen på havnekassens midler på Mølen?

4. Havnekapitalen på Mølen.

Saksprotokoll fra møte i Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift - 08.12.2009, som behandlet saken, er sitert ovenfor. Til denne saken var vedlagt et dokument angående havnelovsregelverket. Det siteres fra dette vedlegget:

4.4.2 Nytolkingen av havnelovens § 23 i rettspraksis.

Av relevans for saken er også kommunens ganske langvarige tvist med de statlige havnemyndigheter angående hva som er "havnekassens midler" i Halden og tolkingen av lovens § 23.

En avsagt upåanket dom av Borgarting lagmannsrett 15.02.08 i en tvist mellom Statens v/Fiskeri- og kystdepartementet og Oslo kommune angående Tjuvholmen, Trekantomta osv. (komplekset Aker brygge og utover) innebærer så langt vi kan se at "kommunesiden" – og herunder da også vi i Halden kommune – nå endelig får rett i forhold til Departementets tidligere tolking av havnelovens § 23. Fiskeridepartementet vedtar med hjemmel i havne- og farvannslovens § 23, fjerde ledd i brev 26.09.1999 at hele Mølen må anses som såkalt "særlig havneinnretning", og at Halden kommune derfor ikke har adgang til å kreve andel av havnevesenets inntekter ved utleie av arealer/innretninger for denne del av Mølen-området.

Fra kommunens side var vi allerede ganske overbeviste om at avgjørelsen var feil, men den ble ikke påklaget fra vår side under henvisning til den tilsvarende sak Oslo kommune kjørte angående Trekanttomten. Vedtaket i forhold til Halden kommune står fremdeles således ved lag.

Det siteres fra lagmannsrettsdommen s. 12:

”Lagmannsretten bemerker at de investeringer som er gjort for havnekassens midler fremstår som pådratt for å kunne anvende arealene overensstemmende med havnens formål og virksomhet. Dette er kostnader som kan avskrives, og som man gjerne kan si har sin motsats i at havnen får området til vederlagsfri disposisjon. Samtidig danner disposisjonsretten over arealene og investeringene grunnlag for havnekassens inntjening. Investeringene foretas for havnekassens risiko, også hva angår tiden en kan nyttiggjøre seg investeringene. Skulle havnekassen ha rett til refusjon for sine utgifter, måtte dette ha hjemmel i avtale med grunneier eller følge av særskilt rettsgrunnlag. Slikt er ikke påvist. Eiersynspunktet synes konstruert, og er uten tilstrekkelig hjemmel. Dette synspunkt samsvarer med at investeringene ikke har noen verdi for grunneier med den bruk som havneområdet senere ble konvertert til. Det er da heller ikke grunnlag for å bygge på noe berikelsessynspunkt.”

Som kjent ble Halden havnevesen av Halden kommune gitt en stedsvarig bruksrett til kommunens eiendommer på ytre Mølen av Halden kommunestyre 19.12.1978. Som det fremgår ovenfor etablerer ikke det noen hel eller deleiendomsrett for havnekassen etter havnelovgivningen slik det i alle år er lagt til grunn fra de statlige myndigheter på området.

Det som etter dette da blir klart er at havnekassens eierandel av verdiene på Mølen må antas å være betydelig mindre enn taksten på 55 mill. – halvparten?

Sakens spørsmål om lovlighet i forhold i havne- og farvannslovens vil da økonomisk sett minke i betydning – idet investeringen i Sauøyprosjektet selvsagt langt vil overstige havnekassemidlene fra den frigjorte Mølen, mens hovedspørsmålet i saken rent rettslig vil være om prosjektet innebærer ulovlig statsstøtte.

I en tvist mellom kommunen og havnekassen om verdien av havnekapitalen på Mølen ville således kommunen ha henvist til det ovenstående, og hatt som prinsipielt standpunkt at denne kapitalen ikke kan være høyere enn maksimum halvparten av taksten på 55 mill. og med stor sannsynlighet også lavere enn dette – da bla. med henvisning til de mangeårige meget lave avkastningstall mht. dette havneområdet som ikke står i noe rimelig forhold verken til taksten på 55 mill. eller den bokførte verdien på 53,7 mill.

Avtaleforslagets verdsettingstall på 53,7 mill. tilsvarer den etter rådmannens mening altfor høye bokførte verdien i HHV sitt regnskap, og vil innebære, tror vi, mer enn en fordobling av havnekapitalen på Mølen i forhold til realiteten, og det vi antar ville blitt konklusjonen på en rettslig prøving av dette spørsmålet nå jf. Oslo-saken over.

Taksten fra sommeren 2009 på kr. 55 mill. har ingen egentlig relevans for områdets verdi i det den er basert på områdets nye verdi som byutviklingsområde, og ikke verdien som ”going concern” havnedrift.

Hensynet til en minnelig ordning med havnens brukere, og herunder ikke minst dens største bruker NSI, innebærer at administrasjonens anbefaling i denne aktuelle avtalesammenhengen dog da er at den for høye bokførte verdi legges til grunn nå, ikke minst fordi tematikken minsker i betydning idet utbyggings-kostnadene for en ny havn vil bli høyere.

For øvrig vises til avtaleforslaget med vedlegg.

5. Saksbehandlingen.

Ny havne- og farvannslov har ikke lenger noen pliktige regler om at ”havnestyret” eller det kommunale folkevalgte organ som fungerer som havnestyre, eller har fått myndighet etter denne loven, skal uttale seg om bruken av havnekassens midler før endelig vedtak i kommunestyret. Det anbefales allikevel at denne saken forelegges Utvalget for bygg, plan og teknisk drift for behandling før sluttbehandling i kommunestyret jf. utvalgets vedtak fra 08.12.2009.

Delegasjonsreglementet tillegger dette utvalget myndighet etter havne- og farvannsloven og sier videre:

Videre treffes vedtak i prinsipielle spørsmål innen teknisk drift, havne- og eiendomsforhold når det gjelder prinsipper for forvaltning, drift, vedlikehold, entreprisereformer, graden av bruk av rådgivende konsulenter, konkurranseeksponering/ - utsetting, metoder og systemer for prosjektering og prosjekt-/ byggeledelse m.m.

Det samme gjentas i kommunens reglement for utvalgenes arbeidsområder.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Per Egil Pedersen

Sven Stranger

AVTALE

MELLOM
HALDEN KOMMUNE (HK)
OG
HALDEN HAVNEVESEN/HAVNEKASSEN (HHV)
OM

OVERFØRING AV DISPOSISJONS-OG-EIENDOMSRETTE TIL MØLEN OG OM HAVNEKAPITALEN DER.

Denne avtalen er inngått mellom Halden kommune (HK) på den ene side som (overtaker og "kjøper"), og på den annen side kommunens eget utøvende organ i havne- og farvannssaker - Halden havnevesen, som disponent av Halden havnekassee (HHV) sine midler etter havne- og farvannslovens regler (overdrager og "selger").

1. Avtalens formål

Avtalens formål er at HK, for å kunne realisere de vedtatte byutviklingsplanene i havneområdet, overtar/kjøper ut all eiendoms- og disposisjonsrett på Mølen med en i denne herværende avtalen fastsatt pris, ansett lik størrelsen av havnekapitalen på Mølen som bibeholdes i kommunens havnekassee for senere reinvestering i nytt havneformål.

2. Bakgrunn for avtalen er:

Kommunestyret vedtok 19.11.2009 ny reguleringsplan for Mølen (vedlegg 1 til denne avtalen) som innebærer omregulering fra havneformål til byutviklingsformål dvs. at den offentlige havna på Mølen skal nedlegges.

Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift fattet følgende vedtak den 08.12.2009:

1 Kommunestyret gir sin tilslutning til by- og havneutviklingsplanen ved gjennomføring av utbygging av ny offentlig havn på Sauøya, videreutvikling av Høvleriet, Mølenområdet og Tyska/Hollenderen ut i fra vedtatte reguleringsplaner.

2 Organisering/finansiering av ovennevnte etableringer/utbygginger fremlegges som egne saker til kommunestyret.

3 Kommunestyret godkjenner planene for bygging av ny offentlig havn på Sauøya og gir rådmannen fullmakt til å iverksette anbudskonkurranse. Prosjektet innarbeides i budsjett og økonomiplan 2010-2013.

Saken forelegges kommunestyret for endelig godkjenning før iverksettelse.

I budsjett for 2010 er det under teknisk pkt 13 vedtatt følgende:

" Havne og byutvikling intensiveres ved at flytting av den offentlige havnen til Sauøya gjennomføres. Det skal utarbeides plan for utvikling av Mølen, Tyska og Hollenderen.

Kommunen skal ha bestemmende innflytelse og vil søke samarbeidspartnere i prosjektene som planlegges gjennomført i egne juridiske enheter der kommunens rolle er avklart både juridisk og økonomisk. Det legges opp til privat medvirkning når det gjelder fornying."

Kommunestyret vedtok 28.10.2010 tilleggsavtalen med Norske skogindustrier ASA:

Vedtak: Tilleggsavtale med Norske Skogindustrier ASA/Norske Skog Eiendom AS godkjennes. Kjøpesummen finansieres ved låneopptak på 20 mill kr.

Kommunestyret vedtar 25.11.2010 samarbeidsavtale med ROM Eiendom AS:

Vedtak: Samarbeidsavtale med ROM Eiendom AS og Halden kommune vedtas.

3. Avtalens gjenstand.

HK overtar fra HHV/havnekassen til fritt eie for kommunen samtlige arealer på Mølen, eiet av Halden kommune, men disponert av HHV som havnekassens midler (jf. kart - vedlegg 2 til denne avtalen) – dvs. gnr. 160, bnr. 253 med underparseller, gnr. 160, bnr. 272, 273, 274, 275, 276, 496 og 560.

4. Havnekapitalen på Mølen.

For havnekapitalen på Mølen gjelder havne- og farvannslovens §§ 47 og 48. Fiskeri-departementet bestemte i vedtak 26.08.1999 ved enkeltvedtak etter § 23 at Mølen var "særskilt havneinnretning".

Halden havnekassee har pr. 01.01.2010 bokførte verdier på Mølen på kr. 53,7 mill. kr jf. årsregnskap for 2009 for Halden havnevesen (vedlegg 3 til denne avtalen).

HK har avholdt på en verditakst for Mølen v/takstmennene Hals og Røtne som i takstrapport pr. 04.06.2009 (vedlegg 4 til denne avtalen) vurderer Mølen verdi i forhold til ikke havneformål, men byutviklingsformål iht. det da foreliggende reguleringsplanforslag. Taksten her settes til kr. 55. mill.

5. Avtalt kompensasjon til havnekassen for Mølen.

Partene er enige om at avtalt kompensasjon fra HK til HHV/havnekassen for Mølen settes til den bokførte verdien pr. 01.01.2010 på kr. 53,7 mill, og partene forplikter seg til å reinvestere hele beløpet i henhold til havne- og farvannslovens begrep "havneformål" som egenkapital i den nye offentlige havna på Sauøya syd.

Halden havnevesen/havnekassen får som avkastning på de 53,7 mill. inntektene etter denne avtales endelige iverksettelse fortsatt inntektene fra havnerelatert virksomhet på Mølen inntil havnedriften overføres til den nye havne på Sauøya syd.

6. Alminnelige kjøpekontraktsbestemmelser i forbindelse med overtakelsen.

Følgende øvrige regler skal gjelde for overdragelsen så langt de passer:

HHV/havnekassen garanterer for at eiendommene blir levert fri for pengeheftelser.

Eiendommen(e) med tilbehør overtas i funksjonell stand ved overtakelsen, "som den er". Med eiendommene følger gjenstander som er på eiendommene og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommene.

Eiendommene selges i den stand de var i ved kjøpers besiktigelse. Kjøper kan derfor ikke rette noe krav mot selger for feil og mangler ved den solgte eiendom. Dette gjelder dog ikke dersom selger bevisst har unnlatt å opplyse om feil og/eller mangler han måtte være kjent med.

Eiendommene overtas pr. 31.12.2010 og tiltres av kjøper på et nærmere avtalt tidspunkt mellom partene når denne nærværende avtale er endelig underskrevet og godkjent med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen.

Eiendommene er fullverdiforsikret av Halden kommune.

7. Forbehold om endelig godkjenning i folkevalgt organ.

Herværende avtale må for å bli endelig behandles og godkjennes av de nødvendige folkevalgte organer i Halden kommune. Underskrift før slik av denne avtalen er således gjort med slikt forbehold.

8. Vedlegg.

- Vedlegg 1 – reg.plan Mølen vedtatt 19.11.2009 med plankart og bestemmelser.
- Vedlegg 2 – eiendomskart Mølen 29.12.2010, med angivelse av arealene som overføres.
- Vedlegg 3 – utsnitt regnskap HHV 01.01.2010
- Vedlegg 4 – verditakst Mølen 04.06.09, takstmenn Hals/Røtne.

9. Underskrifter.

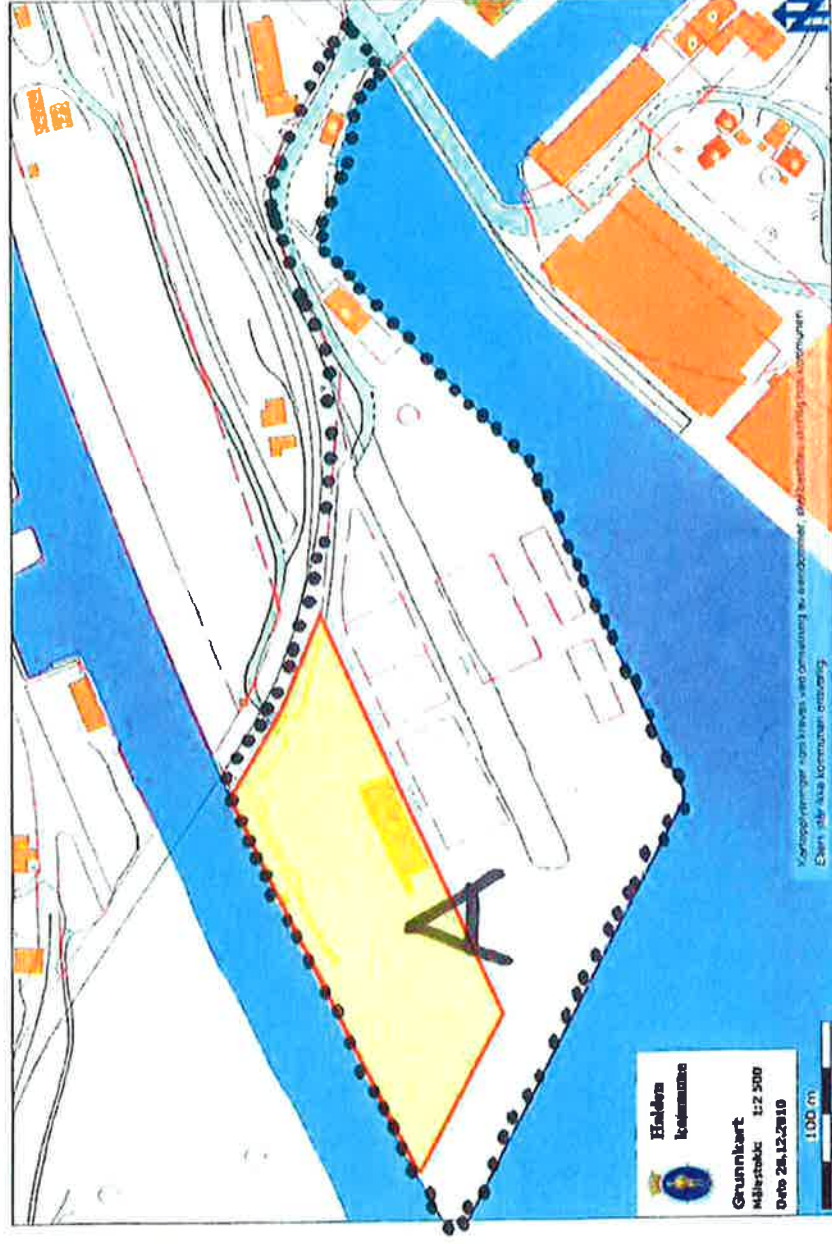
Nærværende avtale er med forbehold om endelig etterfølgende godkjenning underskrevet i 2 eksemplarer – ett til hver av partene.

Halden den.....

Halden den.....

For Halden kommune

for Halden havnevesen/havnekassen



VEDLEGG
AVTALE HK-HHV/H.KASSE OM
MØLEN OG HAVNEKAPITAL.

MØLEN.
A
AREAL FRA
HHV/HAVNEKASSE
TIL
HALDEN
KOMMUNE.

29.12.2010/SST

Anlegg: Kostpris " Regnsk.m.avskr Saldo 31/12-2009 " Dette er verdiene som ble lagt inn i Anleggsmodulen i Unique Økonomi

508	YTR MØLBRYGGE DIV ANLEGG	15 365 300,00	3 841 325,00	11 523 975,00
510	TRAFIKKAER MØLEN	48 592 470,00	12 398 120,00	37 194 350,00
512	YTR MØLBRYGGE	8 808 200,00	1 652 050,00	4 956 150,00
Sum		71 565 970,00	17 891 495,00	53 674 475,00

HOVEDBOKSKONTO:

2289950 Havn - Faste eiendommer og anlegg

Anlegg:	Kostpris	Regnsk.m.avskr	Saldo	
500	LYSANLEGG PROMENADEBRYGGER	114 000,00	28 500,00	85 500,00
501	FLYTERBRYGGER	3 344 000,00	836 000,00	2 508 000,00 For utleie småbåter
502	ANL. TISTA NEDSTRØMS BELYSNING	154 850,00	38 715,00	116 135,00
503	NYTT JERNBANESPOR MØLEN	798 950,00	188 740,00	599 210,00
504	SKUR 2	375 574,00	93 895,00	281 679,00 Revet
505	VALSEBETONG SAUØYA	716 300,00	179 075,00	537 225,00
506	BELYSNING SVINESUND	117 230,00	29 310,00	87 920,00
507	OPPRUSTING KAIDDEKET	108 250,00	27 315,00	81 935,00
508	YTR MØLBRYGGE DIV ANLEGG	15 365 300,00	3 841 325,00	11 523 975,00 Sammenligvis skurene som er revet John Kvalvik Per Solberg alt av bygninger er borte
509	TRAFIKKAER	64 682 700,00	16 165 675,00	48 497 025,00 Dette er leiearealet på Sauøya for NSI
510	TRAFIKKAER MØLEN	48 592 470,00	12 398 120,00	37 194 350,00 Kairontier på Mølen
511	SUNDSBRYGGE	1 783 200,00	440 800,00	1 322 400,00 For utleie småbåter
511A	SUNDSBRYGGA	508 171,00	25 309,00	480 862,00 For utleie småbåter
512	YTR MØLBRYGGE	6 808 200,00	1 652 050,00	4 956 150,00 Usikker på hva dette er
513	INDRE LANGBRYGGE	3 963 400,00	990 850,00	2 972 550,00 Bryggepromenade
514	TOLLBODBRYGGE	1 497 200,00	374 300,00	1 122 900,00 Bryggepromenade
514B	GJESTEHAVN TOLLBODEN	2 487 287,00	124 383,00	2 362 904,00 Bryggepromenade
515	KONGENS BRYGGE	5 285 800,00	1 321 450,00	3 964 350,00 Bryggepromenade
516	TISTA	8 187 400,00	1 541 850,00	4 625 550,00 Bryggepromenade
516B	GANGBANE LANGS TISTA	81 457,00	4 073,00	77 384,00
516C	PARKANLEGG TISTA	71 848,00	3 592,00	68 256,00
517	KAMERA SVINESUND P 1000 2003	133 800,00	33 450,00	100 350,00
518	HAVNEUTVILKING P 1001 2003	307 078,00	76 770,00	230 308,00
519	DRIVSTOFFANLEGG	785 283,00	79 528,00	715 755,00
522	DRIVSTOFFANLEGG GJESTEHAVN DEL	190 930,00	9 547,00	181 383,00
514A	GJESTEHAVN TOLLBODEN	1 303 676,67	195 552,00	1 108 124,67
516A	BRYGGE/GANGVEI TISTA	1 390 770,50	208 617,00	1 182 153,50
520	GANGBANE/BÅTPASSER TISTA	1 379 827,00	68 981,00	1 310 846,00
521	HAVN PARKANLEGG TISTA	663 227,00	33 161,00	630 066,00
523	DIVERSE HAVNEOMRÅDER UTE	2 934 557,00	0,00	2 934 557,00
Totalsum:		172 881 516,17	41 021 913,00	131 859 603,17

HOVEDBOKSKONTO:

2269950 Havn - Utstyr, maskiner, transportmidler

Anlegg:	Kostpris	Regnsk.m.avskr	Saldo	
100	KOMPRESSOR	27 900,00	5 580,00	22 320,00
101	CASE TRAKTOR	324 000,00	162 000,00	162 000,00
102	MINIGRAVER TIL FLÅTE	25 200,00	12 600,00	12 600,00
103	FLÅTEN	27 000,00	13 500,00	13 500,00
104	NEFTUN BÅT	262 800,00	131 400,00	131 400,00
105	DROMEDILLE BÅT 17 "	27 000,00	13 500,00	13 500,00
106	TILHENGER MJØRUD	2 700,00	1 350,00	1 350,00
107	TILHENGER AGROMET	2 700,00	1 350,00	1 350,00
108	VERKTØY M.V	18 000,00	9 000,00	9 000,00
109	KAMERAER SVINESUND	136 926,00	68 463,00	68 463,00
Totalsum:		854 228,00	418 745,00	435 483,00

Dette er rapporten fra Anleggsmodulen på de spesifikke balansekontiene:

2289950 Havn - Faste eiendommer og anlegg

2269950 Havn - Utstyr, maskiner, transportmidler

173 735 742,17

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

 Byggeområde (189)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

 Kjøreveg (310)

 Gang/sykkelveg (320)

 Annen veggrunn (319)

 Annet trafikkområde (399)

 Jernbane (350)

 Annet friområde i sjø/vassdrag (469)

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

 Park /gangareal (410)

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2.ledd)

 Veg/jernbane (990)

LINJESYMBOLER

 Planens begrensning

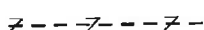
 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje vei

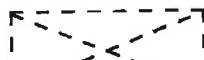
 Eiendomsgrense

 Avkjørsel

 Eiendomsgrense oppheves

 Tomtegrense

 Støyskjerings tiltak

 Bebyggelse som fjernes

Ekvidistanse 1m
Målestokk 1:1000

0 10 20 30 40



Revisjoner
Div. revisjoner

DATO
02.11.09

SIGN.

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR

MØLEN

HALDEN KOMMUNE.

SAKSBEHANDLING IFG.PLAN-OG BYGNINGSLOVEN

Varslet igangsatt reguleringsarbeid

1.gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra.....til.....

2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

HALDEN KOMMUNE

KARTPRODUSENT:

SAKSNR.

DATO

SIGN

20.08.08

20.01.09

DATO:

TEGNNR.

SAKSBEH.

17.04.09

G-627

ANA/CHR



Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til

"Mølen" - reguleringsplan

Bestemmelsene er datert:	17.04.09
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	02.11.09
Dato for Kommunestyrets vedtak:	19.11.09

GENERELT

Det planlagte området er på plankartet, datert 17.04.09, avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal området utnyttes i samsvar med angivelse på planen og i disse bestemmelsene. Området måler 102 daa og er disponert til:

Byggeområder (Pbl. § 25, 1.ledd nr.1):

- Utviklingsområder, herunder:
 - Boliger
 - Kontor
 - Forretning
 - Offentlig utbygging
 - Allmennyttig utbygging
 - Annen næringsvirksomhet

Offentlig trafikkområde (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 3):

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn
- Annet trafikkområde
- Jernbane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

Friområde (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 4):

- Park/bryggepromenade

Kombinerte formål (Pbl. § 25, 2.ledd):

- Veg/jernbane

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1 Tilgjengelighet:

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan, situasjonsplan og byggesøknad skal prinsippene om universell utforming legges til grunn.

- 1.2 Kulturminner:
Dersom det under bygge- og anleggsarbeider oppdages automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
- 1.3 Landskaps-/terrengbehandling:
All fylling og terrengbehandling innen planområdet skal skje i henhold til godkjent plan som skal sikre en høy estetisk og funksjonell standard.
- 1.4 Kjøpesenter:
Innenfor reguleringsområdet tillates det ikke bygget kjøpesenter som overskrider et samlet bruksareal på 3000 m².
- 1.5 Arealutnyttelse:
Innenfor reguleringsområdet tillates det ikke industri-, lager- og kontorbygg eller offentlige bygg eller bygg til allmenntilleggsformål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller med et bruksareal på mer enn 15 000 m².
- 1.6 Park/lek:
Innenfor områdene B1, B2, B3 og B4 skal følgende opparbeides:
Småbarnsplasser på minimum 5 m² pr. boenhet, dog ikke mindre enn 150 m².
Lekeplasser for småbarn bør ikke ligge mer enn 50 m fra boligen.

Nærlekeplass på minimum 10 m² pr boenhet, dog ikke mindre enn 150 m².
Nærlekeplasser bør ikke ligge mer enn 150 m fra boligen.

Kvartalslekeplass. For områder med over 30 bo-enheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på min 1500 m² for hver 30. bolig. Det skal være maks 250 m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.

Områdelekeplass. For områder med over 90 bo-enheter skal det i tillegg avsettes et areal til områdelekeplass på min 5000 m² for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski-/skøytelek, byggelek etc. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 2500 m². Det skal være maks 500 m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.

Barnehage/fritidshjem. Ved utlegging av mer enn 50 bo-enheter skal det avsettes 2-3 da til bygging av barnehage/fritidshjem i området, såfremt det ikke finnes dekkende tilbud med kapasitet i rimelig nærhet.

Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse.
- 1.7 Estetikk:
Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner med bestemmelser, skal disse være bevisst utformet med tanke på harmoni i landskap og arkitektur samt organisering i naboskapsenheter rundt alle fellesfunksjoner, gate-, vei-, gang-, sykkel- og kollektivtraffikksystem. Det må legges vekt på estetikk i bygningers form fasade og materialvalg.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (Pbl § 25 nr.1)

2.1 Plankrav for byggeområdene:

Det skal utarbeides bebyggelsesplan, med tilhørende bestemmelser, for områdene B1, B2, B3 og B4, før utbygging kan skje.

2.2 Arealbruk:

Områdene B1, B2 og B3 tillates utnyttet til følgende formål:

- Boliger
- Kontor
- Forretning
- Offentlig utbygging
- Allmennyttig utbygging
- Annen næringsvirksomhet
- Trafikkområder

Området B4 tillates utnyttet til følgende formål:

- Kontor
- Forretning
- Offentlig utbygging
- Allmennyttig utbygging
- Annen næringsvirksomhet
- Trafikkområder

2.3 Utarbeidelse av bebyggelsesplaner:

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for byggeområdene. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner skal det lages bestemmelser som omhandler følgende:

- a. plassering og lokalisering av byggverk
- b. bygninger og anleggs størrelse angitt ved volum og høyde
- c. bebyggelsens karakter, estetikk og utforming
- d. utforming av terreng og øvrig fysisk miljø
- e. byggeområdenes geotekniske forutsetninger for belastning og fundamentering, skal utredes
- f. områdene skal undersøkes m.h.t. mulig forurensning og krav til eventuelle tiltak skal fremmes som krav
- g. støyforholdene skal avklares ved utarbeidelse av detaljplan og eventuelle krav til støyreducerende tiltak skal tas med i denne.

2.4 Grad av utnytting:

For byggeområdene skal utnyttelsesgraden være inntil % BYA = 60%.

2.5 Byggehøyder:

Bygninger skal ligge med laveste innvendig gulvnivå på kote 2,6. Maksimal gesimshøyde skal være kote 13,5 og maksimum mønehøyde skal ikke overstige kote 17. Maksimalt tillatte etasjetall er 4 etasjer.

2.6 Parkering:

All parkering skal skje på egen grunn eller på fellesareal for flere tomter/boliger. Krav til parkeringsdekning er:

- Blokk-, rekkehus- og annen tett/lav boligbebyggelse, skal ha biloppstillingsplass for 1 bil pr. bolig pluss 0,25 bil pr. bolig for besøkende.

- For rene hybelbygg skal det være 0,5 biloppstillingsplass pr. hybel.
- Frittliggende boenheter skal ha 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.
- Forretningsbebyggelse skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 gulvflate.
- Industri- og lagerbebyggelse skal ha 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 brutto gulvflate eller 75 plasser pr. 100 ansatte.
- Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teater, skoler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold samt biloppstillingsplasser etter planutvalgets nærmere bestemmelser.

2.7 Støy:

Støynivåer skal tilfredsstillende gjeldende grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy. Bebyggelsen sydøst i planområdet, mot havneområdet på Sauøya, skal utformes slik at grenseverdiene for støy overholdes i forhold til fortsatt havnevirksomhet.

2.8 Kabler og ledninger:

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl § 25 nr.3)

- 3.1 Hovedvei skal opparbeides til veimyndighetenes krav om standard og med en bredde på 7,5 m på kjørebane, pluss skulder på 1m. Fortau opparbeides med en bredde på 3 m.
- 3.2 Samlevei skal opparbeides med en bredde på 7m, med fortau på begge sider.
- 3.3 Interne gater skal opparbeides med en bredde på 5m, med fortau på begge sider.
- 3.4 Veianlegg, inkl. skjæringer og fyllinger, skal opparbeides med krav til høy standard på utforming og materialbruk.

§ 4 FRIOMRÅDER (Pbl § 25 nr.4)

4.1 Plankrav for park/lek/friområder og promenadebrygge:

Det skal utarbeides en helhetlig detaljplan, med tilhørende bestemmelser, for de områdene som ikke er avsatt som byggeområder eller offentlig veg. Detaljplan for friområdene skal legges frem til behandling sammen med planer for tilstøtende byggeområder.

- 4.2 Områdene P1 og P2 skal opparbeides som park og ferdigstilles senest ved opparbeidelse av tilstøtende veianlegg.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL (Pbl § 25, 2. ledd)

- 5.1 Området K1 skal opparbeides som offentlig kjøreveg og fortau med kryssende jernbanespor.

Halden kommune 17.04.09
Siste rev.: 02.11.09

Ing. Bjørn Hals A/S

Ing. Knut Røtne AS

1. Høyt anerkjent!



Ing. Bjørn Hals A/S
Mobil: 90854774
Direkte no: 69 355632
E-mail: bjorn.hals@taksiteam.no

Ing. Knut Røtne AS
Mobil: 90557183
Tlf.: 69 285010
E-mail: kraa@online.no

VERDIVURDERING TOMT MØLEN

GNR.160, BNR.496 + 253

**Jernbanebrygga 1, Tomtegata 10 og 12,
Indre Mølbrygge 7 og 13,
1767 Halden**

Halden kommune



Rapportdato: 04.06.2009.

Rekvirent: Halden Kommune v/Svend Stranger.

Takstmann: Bjørn Hals

Takstmann: Knut Røtne

ADRESSE Kapperiben 24, 1621 Gressvik - TLF 69355632 - FAX 69355631 - BANKGIRO 8105.05.38221 - FORETAKSNR. 635868702
ADRESSE Øreslien 21, 1640 Råde - TLF 69285010 - FAX 69285613 - BANKGIRO 9365 14 93356 - FORETAKSNR. 940302498

Ing. Bjørn Hals A/S
Ing. Knut Røtne AS

Oppdrag og forutsetninger	
Oppdragsgiver	Halden Kommune v/Svend Strønger. Rådhuset Storgata 8, 1771 Halden
Oppdrag	Verdivurdering av tomtegrunn i forbindelse med eventuell utvikling av området til bolig/næringsvirksomhet.
Rapportdato	01.06.2009.
Befaring	25.05.2009.
Kort beskrivelse av oppdraget	Oppdraget er å foreta en verdivurdering av normal markedspris på tomtegrunnen. Tomten er i h.h.t. reguleringsplanen avsatt til boliger, kontorer, forretninger, offentlig utbygging, allmennyttig utbygging, annen næringsvirksomhet, og er forutsatt benyttet til dette.
Forutsetninger for oppdraget	I verdiansettelsene er det lagt til grunn normal tomtepris i området. Råtomt uten opparbeidelse, oppfylling, eventuell pæling og sikring av grunnen mot forurensning.

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Jernbanebrygga 1, Tomtegata 10 og 12, Indre Mølbrygge 7 og 13, 1767 Halden.
Eiendomsbetegnelse	Gnr. 160, Bnr. 496 og 253, Halden kommune.
Tomte areal	Ca. 62.300 m ² .
Hjemmelshaver til grunnen	Halden kommune
Takstmenn	Ing. Bjørn Hals og Ing. Knut Røtne

Ing. Bjørn Hals A/S
Ing. Knut Røtne AS

Dokumenter	Edr. 25.05.2009. Reguleringsbestemmelser datert 17.04.2009. Planbeskrivelse datert 17.04.2009. Utvalgssak datert 12.01.2009.
Beliggenhet	Eiendommen ligger i Halden Havn, med grei adkomst til omliggende distrikt. Det går vei og jernbane inn i området.
Tomten	- Flat asfaltert tomt med grense mot Halden havnebasseng, og utløpet av Tista. - Tomten består av tykt lag med sagflis, og topplag av fyllmasser. - Miljøforhold: Det er behov for å tildekke massene i forbindelse med bygging på eiendommen. - Oppfylling: Eiendommen ligger i dag på ca. kot 1, og det er behov for betydelig oppfylling på tomten.
Reguleringsforhold	- Det er ca. 900 lm. opparbeidet kaifront mot havnebassenget og Tista. - Byggereal: U1 = 52,2 DK. Boliger U2 = 6,2 DK. Kontor/service. U3 = 3,9 DK. Kontor/service. - Utnyttelsesgrad skal være BYA = 60%. - Byggehøyder: Laveste innvendig gulvnivå, kote 2,6. Maksimal gesimshøyde: kote 13,0 Maksimal mønehøyde : kote 14,0 Området er regulert til bolig, kontorer, forretninger, off.utbygging, allmennyttig utbygging og annen næringsvirksomhet i h.h.t. Reguleringsbestemmelser.

Ing. Bjørn Hals A/S
Ing. Knut Røtne AS

Konklusjon

Det forutsettes at Reguleringsplanen iverksettes.

Tomtens utbyggingsareal for bolig U1 med 52.200 m², gir en maks.utnyttelse på 31.330 m². BYA. og 3 etasjer. Vi har regnet dette som en naturlig utnyttelse for området med ca. 500 boenheter.

Gjeldende kommuneplan for Halden opererer med en gjennomsnittlig utbyggingstakt på 150 boliger pr. år. Dette innebærer at vi må anta en utbygging av dette området, som naturlig vil utbygges med leiligheter, vil måtte pågå over flere år.

Vi har i vår vurdering antatt en utbyggingsperiode på 15 år.

Kr. 55.000.000,-

Verdien er ansatt som nettoverdi ut fra dagens standard og at alle fremtidige kostnader for infrastrukturen og nødvendige tiltak inngår i fremtidig utbyggingsprosjekter, inkl. bro til midten av Tista mot Tyska.

Fredrikstad 04.06.2009


Bjørn Hals


Knut Røtne



KYSTVERKET
HOVEDKONTORET

B2

Halden kommune
Svenskegata 6
1776 HALDEN

Deres ref.: ----	Vår ref.: 05/00379-52	Arkiv nr.: 451	Saksbehandler: Roar Johansen	Dato: 3.2.2011
---------------------	--------------------------	-------------------	---------------------------------	-------------------

Halden kommune - avtale mellom Halden kommune og Halden havnevesen om overføring av Mølen til kommunekassen

Det vises til oversendt e-post 20. januar d.å. med saksfremlegg og avtaleutkast for overføring av disposisjons- og eiendomsretten til Mølen og havnekapitalen der. Kystverket vil knytte noen kommentarer til innholdet i e-posten.

Halden kommune legger til grunn at Mølen eies av kommunekassen, men at disposisjonsretten har vært gitt til Halden havn. Saksfremlegget kan imidlertid tolkes slik at det her er snakk om også en eiendomsoverføring av Mølen og havnekapitalen her. Dette er ikke gjenspeilet i selve avtaleteksten der det kun er bokførte anlegg som kompenseres.

Under punkt 3 i saksfremlegget, tilsvarende i kommunens referat fra møtet med Kystverket 26.10.10, uttrykkes det at Kystverket rent reguleringsmessig har akseptert at Mølen nedlegges som havn og ny havn bygges på Sauøya. Det bemerkes til dette at det korrekte er at Kystverket Sørøst gjennom planmedvirkning har gitt en positiv uttalelse til at kommunens planlegging og planformål danner en sammenhengende helhet.

Kystverket har ingen merknader til fremgangsmåten slik det er beskrevet i punkt 4. Kystverket tar med dette ikke stilling til eierskap til Mølen som eiendom, da dette er et forhold partene må avklare seg i mellom. Vi viser i denne sammenheng til ot.prp. nr. 75 (2007-2008) om lov om havner og farvann i kommentarene til § 47 på side 181 flg.

Videre bemerker vi at så lenge den avtalte kompensasjonen for havnekapitalens verdier på Mølen ikke utbetales fra kommunekassen, må avkastningen minst tilsvare markedsrente for at havnekapitalen ikke skal tappes i strid med havne- og farvannsloven. Dette må fremgå klart av avtalen.

Vi vil utover dette anbefale at havnas driftsbetingelser på Mølen fremgår tydelig for den tiden det fortsatt skal være slik virksomhet der. Fra det tidspunktet Mølen skulle bli bygd ut i hht godkjent reguleringsplan, og det ennå ikke er bygget ny havn med de midler som gjennom denne avtalen skal øremerkes slik disponering, bør det gå klarere fram enn det nå gjør hvordan kommunen tenker seg forvaltning av disse verdiene. Det vil ikke være tilfredsstillende at kommunen over mange år forrenter havnekapitalen uten at det fysisk er

HOVEDKONTORET - KYSTFORVALTNINGSKONTOR

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Kongens gt. 11, ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08

Bankgiro: 7694 05 06766
Org.Nr.: NO 970 237 372

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

foretatt ett oppgjør mellom kommunekasse og havnekapital. Vi legger derfor til grunn at kommunen følger den oppsatte fremdriftsplanen, men at hvis det fortsatt er uavklart ved utgangen av 2012 når en havn blir bygget på Sauøya Syd, så foretas oppgjøret i tråd med denne avtalen. Det tilsier at kommunen utbetaler kompensasjonen til havnekapitalen senest 1.1.2013.

Kommunens referat sier at det ikke eksisterer gamle uavklarte saker mellom kommunen og Kystverket. Oppsummeringen i referatet er videre noe uklar. Dette gjelder spesielt andre avsnitt, som refererer til at Kystverket verken ønsker eller har grunnlag for å gi noen form for anbefaling av hvorvidt utbygging av havneterminal på Sauøya syd er et godt prosjekt.

Det bemerkes fra vår side at den foreliggende saken som her er presentert for oss er oppfølging av en lang dialog om avklaring av havnekapitalen på Mølen, herunder infrastruktur og anlegg. Det vises i den sammenheng til vårt siste brev datert 26.3.2010 der det som tilsvar til kommunens oppsummering av saken er pekt på de forhold som ansees å gjenstå og avklare. Gitt en positiv oppfølging av våre innspill og kommentarer i dette brevet, så vil vi anse de grunnleggende oppfølgingssaker i forhold til Halden kommune og Halden havn som avsluttet.

Med hilsen

Kristin Frotvedt
stedfortredende avdelingsdirektør

Roar Johansen
sjefingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til: Kystverket Sørøst

HALDEN



KOMMUNE

BILAG 3

B3

Rådmannen

TELEFON 84520

J. NR.

Halden Havnevesen

1750 Halden

1750 HALDEN, 20. desember 1978

SØKNAD OM DISPONERING AV KOMMUNAL GRUNN PÅ YTRE MØLEN.

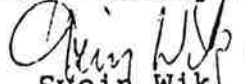
En viser til havnefogdens skriv av 9.11. d.å. og skal få opplyse at Halden kommunestyre i møte 19. ds. har fattet slikt enstemmig vedtak i saken:

Halden Havnestyre får en stetsevarig bruksrett til de areal Halden kommune i dag eier på ytre Mølbrygge. Bruksretten skal være vederlagsfri og den avkastning bruken gir, skal udelt tilfalle havnekassen. Det er en forutsetning for bruksretten at havnestyret for fremtiden overtar vedlikeholdsansvaret for de kommunale veier på ytre Mølen og at dersom kommunen i fremtiden ønsker å overta deler av arealet, skal kommunens interesser gå foran andre brukerinteresser uten ytterligere vederlag til havnevesenet.

En vil be om at havnefogden fremlegger en oversikt over de tomter på ytre Mølen som for fremtiden skal disponeres av havnevesenet og med angivelse av eiendommens matr.nr. Det vil deretter bli utarbeidet en erklæring som havnevesenet kan tinglyse på den enkelte eiendom.

Det forutsettes at havnevesenet snarest tar kontakt med teknisk etat for å få avklart den geografiske avgrensning av havnevesenets vedlikeholdsplikt for kommunens veier på ytre Mølbrygge og for å trekke opp de nærmere retningslinjer for vedlikeholdsplikten.

Med vennlig hilsen


Svein Wik
kontorsjef

Gjenpart:

Teknisk etat



DET KONGELIGE
FISKERIDEPARTEMENT

1330

B4

Saksbehandler, innvalgstelefon

Prosjektleder Ole Sperre, 22 24 64 22

h:\kyst\96-599a.doc

Vår dato

26 AUG. 1999

Deres dato

16.4.99

Vår referanse

96/599-

Deres referanse

98/00531-13

Halden kommune

V/Rådmannen

Storgaten 8

1771 HALDEN

98/531 14

27 AUG 1999

152 P 452

RAD SVS

HALDEN KOMMUNE - KOMMUNENS SÆRLIGE HAVNEINNRETNINGER

Det vises til Fiskeridepartementet brev av 30. november 1998 og 12. januar 1999 hvor det bes om en redegjørelse for kommunestyrevedtak av 4. november 1998, k-sak 134/98, jf. Deres brev av 15. februar 1999 med nevnte redegjørelse og brev av 16. april 1999 hvor De ber om at det avholdes en befaring i Halden havn.

Departementet har tidligere avgitt prinsipielle uttalelser i anledning saken, men vil for ordens skyld presisere følgende vedrørende havnekassens- og kommunekassens midler:

Havnekassens midler

Av havne- og farvannslovens § 23 fjerde ledd følger det at en kommune må holde havnekassens midler adskilt fra kommunens øvrige midler. Havnekassens midler skal kun nyttes til havneformål.

Havnekassens midler er foruten avgiftsmidler som oppebæres etter havne- og farvannsloven, vederlag for bruk og utleie av særlige havneinnretninger.

Eiendommer som er ervervet med havnekassens midler skal tilordnes havnekassen. Alle inntekter fra slike eiendommer skal føres tilbake til havnekassen, og blir "havnekassens midler". Dette er for så vidt kommunale midler, men det gjelder særlige regler for bruken av dem. Leieinntekter og eventuelle salgsinntekter fra eiendommen skal overføres til havnekassen. Noe annet ville være i strid med prinsippet om at havnekassens midler bare kan benyttes til havneformål, jf. havne- og farvannslovens § 23 fjerde ledd 1. punktum.

Dersom en eiendom er en "særlig havneinnretning" i lovens forstand, innebærer dette at "vederlag for bruk og utleie" skal overføres til havnekassen, selv om eiendommen er ervervet med kommunekassens midler. Det følger av forarbeidene til havne- og farvannsloven (Ot.prp. nr.3 (1983-84) s. 85 første spalte) at det ved tolkningen av uttrykket "særlig havneinnretning" skal ses hen til den praksis som ble utviklet i medhold av den gamle havnelovens § 48 tredje ledd. Denne bestemmelsen refererte til "...bruken av spesielle havneinnretninger f.eks kraner, jernbanespor, siloer eller lignende, leie av tomter, opplagsplasser, kontor- og pakkhusrum, reklameplasser o.s.v.".

Nevnte forarbeidsuttalelser er presisert ved forskrift nr. 1678 av 24. september 1984 pkt. III, hvor det er gitt overgangsregler for å regulere tilordningen av vederlag for bruk og utleie av kommunens særlige havneinnretninger når innretningen er ervervet før 1. januar 1985. Etter reglene skal vederlag som før dette tidspunkt ble tilordnet havnekassen, også i ettertid tilordnes havnekassen, inntil Fiskeridepartementet fastsetter noe annet i det enkelte tilfelle. Uttrykket "inntil departementet annerledes bestemmer i det enkelte tilfelle" forutsetter således at det unntaksvis kan ha blitt tilordnet inntekter til havnekassen, selv om inntektene kommer fra innretninger som ikke er å anse som særlige havneinnretninger. I disse tilfellene kan Fiskeridepartementet fastslå om en innretning skal anses som kommunens særlige havneinnretning eller ikke.

Avgjørelsen av hva som er en "særlig havneinnretning" må foretas etter en bredere vurdering der blant annet innretningens art og bruken av denne vil stå sentralt i avveiningen. Dette må også antas å gjelde for innretninger ervervet etter 1. januar 1985, hvor forskrift av 24. september 1984 nr. 1678 punkt III ikke kommer direkte til anvendelse.

Kommunekassens midler

Inntekter fra innretninger som er finansiert av kommunekassen, og som ikke kan regnes som særlig havneinnretning, kan tilordnes kommunekassen.

Kommunekassens midler kan også brukes til havneformål. I disse tilfellene hviler havnestyrets rådighet over midlene på en bruksrett. Hvilke betingelser som gjelder for bruken, vil måtte avgjøres med bakgrunn i tolkning av bruksrettsavtalen. I fravær av slik avtale, vil de antatte forutsetninger for bruken av innretningen måtte legges til grunn. Dersom havnekassen må betale for bruken av kommunekassens innretninger, er dette en utgiftspost i havnekassens regnskap. Vederlag som havnestyret krever inn fra havnens brukere for å dekke inn slike utgifter, vil bli regnskapsført som inntekt og tilfalle havnekassen.

Befaring

Fiskeridepartementet har vanskelig for å se at en befaring i Halden havn kan bidra til å opplyse saken utover det materiale som foreligger, herunder kartmateriale. Saken gjelder lovligheten av en leiekontrakt mellom Halden kommune og Halden Havnevesen og ikke fast eiendom som sådan. Departementet viser til redegjørelser fra Halden kommune ved brev av 4. juni 1997, 6. november 1998 og 15. februar 1999 samt brev fra Halden Havnevesen av 3. juli 1997, 6. februar 1998 og leieavtale av 11. januar 1991 mellom Halden kommune/Halden Havnevesen og Saugbrugsforeningen AS. Departementet finner følgelig å kunne ta saken under behandling.

I kommunestyrevedtak av 4. november 1998, k-sak 134/98 har Halden kommune gjort følgende vedtak:

"Halden kommune og Halden havnevesen inngår leiekontrakt om diverse grunnarealer på Mølen – gnr/bnr. 160/496, 160/253 m.m med leie til Halden kommune for året 1998 stor kr. 2.800.000. Fra og med året 1999 betales i basisleie for samme årlig kr. 1.000.000 samt i tillegg 50% av totalomsetningen HHV har i direkte tilknytning til de ovennevnte leieområder. Leien betales i 12 terminer den første hver måned. Leien for året 1998 innbetales før inneværende års utgang etter nærmere avtale."

Fylkesmannen i Østfold har i sitt vedtak av 9. desember 1998 gitt ovennevnte kommunestyrevedtak oppsettende virkning, jf. lovlighetsklage av 17. november s.å. Det heter i vedtaket at "Fylkesmannen vil fatte endelig vedtak i saken så snart som mulig, men vil bl.a. avvente Fiskeridepartementets svar etter at de har fått svar på sine spørsmål til kommunen, jfr. departementets brev av 30. 11.98."

Fiskeridepartementet har avgitt uttalelser i saken ved brev av 30. november 1998. Våre uttalelser ved brev av 7. mai 1996 og 26. juni 1998 gjelder samme områder og problemstilling.

Halden kommune har i sitt brev av 15. februar 1999 ikke dokumentert forhold av betydning for spørsmålet om adgangen til å kreve leie av Halden Havnevesen for diverse grunnarealer på Mølen – gnr/bnr. 160/496, 160/253 m.m. Fiskeridepartementet finner på denne bakgrunn ikke grunn til å endre standpunkt i saken. Våre uttalelser ved brev av 7. mai 1996, 26. juni 1998 og 30. november 1999 står derfor fast. Vi viser spesielt til vårt brev av 26. juni 1998 hvor vi uttalte følgende:

"Av havneloven av 8. juni 1984 nr. 51 § 23 fjerde ledd første punktum følger det at avgifter kommunen oppebærer etter havneloven bare skal benyttes til havneformål, samt at midlene skal holdes adskilt i egen havnekaske. Kommunen har følgelig ikke adgang til å overføre penger innvunnet ved havneavgifter fra havnekassen til kommunekassen. Tilsvarende begrensning gjelder etter § 23 fjerde ledd tredje punktum for "vederlag for bruk og utleie av kommunens særlige havneinnretninger i havnedistriktet". I dette tilfellet er det andel av leieinntekter havnevesenet har mottatt ved utleie av arealer og innretninger på Mølen som ønskes overført til kommunekassen. Mølen utgjør en del av Halden havnedistrikt, og dette er arealer og innretninger som etter departementets syn må regnes som kommunens særlige havneinnretninger i havnedistriktet. Departementet viser til forarbeidene til havneloven av 1984, Ot. prp. nr. 3 1983-84 s. 85, som i forbindelse med forståelsen av begrepet "særlig havneinnretning" henviser til praksis rundt havneloven av 1933 § 48 tredje ledd. I sistnevnte bestemmelse er i forbindelse med begrepet "spesielle havneinnretninger" bl.a. oppregnet "leie av tomter, opplagsplasser, kontor- og pakkehusrom". På bakgrunn av ovennevnte anser Fiskeridepartementet arealene og innretningene på Mølen som "særlige havneinnretninger", jfr havneloven § 23 fjerde ledd, tredje pkt. Konsekvensen av dette er at leieinntektene fra Sauøya skal gå uavkortet inn i havnekassen, og det er ikke adgang til å overføre pengene til kommunekassen. Dette gjelder enten det er havnevesenet eller kommunen som står som formell eier av områdene, idet havnevesenet etter havneloven av 1984 ikke er et eget rettssubjekt. Departementet kan heller ikke se grunnlaget for kommunens påstand om at dette er "nye arealutleieinntekter" for havnevesenet, idet havnevesenet ved makeskiftavtalen også har gitt fra seg innretninger havnevesenet tidligere oppebar leieinntekter fra.

For ordens skyld presiserer departementet at det i forskrift av 21.09.1984 nr. 1678 del III andre ledd, gitt i medhold av havneloven § 23 fjerde ledd i.f., følger at det ikke regnes som havneformål at havneavgifter eller vederlag for bruk av særlig havneinnretning overføres til andre deler av kommunekassen enn havnekassen".

Fiskeridepartementet har kommet til at gnr/bnr. 160/496 og 160/253 må anses som "særlig havneinnretning", og at Halden kommune derfor ikke har adgang til å kreve andel av havnevesenets inntekter ved utleie av arealer/innretninger for denne del av

Mølen - området. jf. havne- og farvannsloven § 23 fjerde ledd, tredje og fjerde pkt. og forskrift av 24. september 1984 del III.

Dette vedtak kan påklages til Kongen. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem. Klagen fremsettes for Fiskeridepartementet. jf. forvaltningsloven § 28 første ledd, § 29 første ledd og § 32.

Med hilsen


Kirsten Ullbæk Selvig
ekspedisjonssjef


Thomas Købro
avdelingsdirektør

Kopi: Kystdirektoratet
Fylkesmannen i Østfold



Halden kommune

Juridisk

Deres ref:

Vår ref:

2008/767-94

Arkivkode:

611

Referent:

Sven Stranger,

Dato:

29.10.2010

Møtereferat (til saksmappen)

Referat fra møte: Mølen – ny havn på Sauøy syd – byutviklingsprosjektet.

Dato: 26.10.10

Tid: 09.00 – 12.00 på Kystverkets hovedkontor i Ålesund

Til stede: Kystverket: Roar Johansen, jurist Kristin Frotvedt
HK: Per Egil Pedersen, John Kvalvik, Sven Stranger

Møte 26.10.10 med Kystverket i Ålesund - vårt referat.

HK/PEP hadde bedt om møte og innledet med et forslag til dagsorden.

Siden Kystverket i sin siste e-post var opptatt av å få ryddet all gammel historikk mellom kommunen og Kystverket vekk, innledet PEP med et historisk overblikk, basert på et internt notat utarbeidet for anledningen av HK (denne sakens dok. nr. 91) – fra Sauøyavtalen av 1991 sin inngåelseshistorikk og frem til dags dato.

Partene enige om at det ikke eksisterer uavklarte gamle saker mellom kommunen og Kystverket.

PEP redegjorde for tilleggsavtalen. Ingen plikt til å flytte havna, men det "ligger i kortene".

RJ bemerket at Kystverket rent reguleringsmessig har akseptert at Haldens offentlige havn på Mølen nedlegges og flyttes til Sauøy om havne-og farvannslovens regler ivaretas. Konkret var Kystverket opptatt av Mølen og dens verdsetting.

HK/PEP fremla kommunens regnskapsførte verdier for havneområdene – herunder Mølen. Konstatert at den stemmer bra overens med dagens takst som byutviklingsområde basert på den bruk den nye reguleringsplanen åpner for. RJ gjorde oppmerksom på at det kunne ligge konfliktstoff i eventuelle takstforskjeller mellom havneverdien og byutviklingsverdien – idet mange kommuner mente seg alene berettiget til verdiøkningen slike området gjerne hadde fått som byutviklingstomteområder.

Kunne være hensiktsmessig å låse og formalisere et slikt beløp i en privatrettslig avtale mellom HHV og kommunen slik at man på forhånd hadde enighet om en fixed price (Kystverket forslag). Senere fortjeneste ville da udiskutabelt tilfalle kommune.

Kystverket tok også opp tematikken med forrentning i en nødvendig overgangsperiode dvs. før kommunen får inn penger for Mølen, men etter at man har overtatt eiendommen fra havnen. To løsninger: Enten at arealet fortsatt og inntil videre eksempelvis delvis benyttes til havnevirksomhet (om det er praktisk mulig) som kompensasjon for manglende betaling – mao. at HHV leier området gratis – eller at HK gir en finansavkastning til havnekassen i ventetiden når området er under utbygging. Tematikken vil ikke være aktuell ved snarlig oppstart og

gjennomføring av Sauøyhavnprosjektet hvor hele Mølenverdien skal reinvesteres som havnekapital.

Kystverket v/RJ sine kommentarer til tilleggssavtalen.

Ny havn Sauøy sør – enhver bruker skal betale må være hovedprinsippet i havna.

Hva ligger i avtalens pkt. 8 om at mølen-avtalen skal videreføres? Det må være like vilkår og likebehandling mellom brukerne i en offentlig havn.

Det forutsettes at det forhandles frem en parallell avtale om driften av havna.

”Landlordmodellen” er ok. Men det må i slike avtaler ikke ligge fri bruk for enkeltaktører eller favorisering av enkeltbrukere.

Har kommunen gjort noe med 2011-havneregulativet i forhold til ny havne-og farvannslov?

Oppsummeringer:

Kystverket vil bekrefte lovlighet av nytt havneprosjekt etter nærmere oversendt skriftlig dokumentasjon fra kommunen i brev – forklaring om havnekapitalen på Mølen, nærmere utdypet Sitma-rapport, finansieringssak m.m.

Kystverket kan ikke av hensyn til hele Oslofjordområdet ikke kunne skriftlig nærmest ”anbefale” prosjektet. Dette måtte være opp til det lokale selvstyrets vurdering alene.

Møtet slutt.

Sven S/29.10.10

Halden kommune
Svenskegata 6
1776 HALDEN

Deres ref
2008/337-12

Vår ref
08/03853-6

Arkiv nr
413.2

Saksbehandler
Trude Jakobsen

Dato
09.07.2009

Forslag til regulering for Mølen - Halden kommune - Østfold fylke

Vi viser til brev av 17.04.2009 vedrørende offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Mølen i Halden kommune. Frist for uttalelse var 20.05.2009. Kystverket Sørøst har fått utsatt fristen til 10.07.2009. Bakgrunnen for dette har vært behovet for avklarende møter mellom omkring planarbeidets forankring i tydelige strategier rundt utvikling av den offentlige trafikkhavna i Halden. Det har vært avholdt to samarbeidsmøter mellom Kystverket og Halden kommune, henholdsvis 16.06 og 07.07. d.å.

Kystverket har mottatt følgende dokumenter knyttet til saken:

- *Halden Byutvikling AS. Halden Havn på Sauøya, forprosjekt anleggsarbeider, desember 2008. Sweco (unn.off.)*
- *Reguleringsplan for Mølen i Halden – oppfølging etter møte 07.07.09 (deres ref: 2009/77-43, vår ref: 08/03853-8), 08.07.2009*

Formålet med planarbeidet er å klargjøre området som byutviklingsområde (bolig/næring). Ytterligere presiseringer ift formål er gitt i brev av 08.07.2009. Her presiseres det at Mølen ønskes utviklet som en ny bydel med grunnlag i kommuneplanens arealdel fra 1999. Det skal legges til rette for bomiljøer og rekreasjonsområder med kaféer, nærbutikker og lignende. Store næringsbygg er ikke aktuell arealbruk.

I vår uttalelse er det helt nødvendig å se reguleringsplanarbeidet i sammenheng med forprosjektet Halden Havn på Sauøya.

Generelle merknader

Kystverket Sørøst har den senere tid gitt uttalelser til flere planprosesser i Halden kommune:

- kommuneplanens (2009-2021) arealdel, planprogram
- reguleringsplan for Tyska/Hollenderen med ny innfart vest
- reguleringsplan for vegforbindelse Høyleriet – Tyska – Mølen – Jernbanegata
- reguleringsplan for Halden driftsbanegård

KYSTVERKET SØRØST - HAVNE- OG FARVANNSAVDELINGEN

Sentral postadresse: Kystverket, Serviceboks 2,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Kystveien 30, ARENDAL

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 37 01 97 01

Bankgiro: 7694 05 08858
Org.Nr.: NO 970 348 298

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

- reguleringsplan for Mølen og Tyska/Hollenderen

I tillegg til disse nevnte har Kystverket og Halden kommune hatt omfattende korrespondanse omkring problemstillinger knyttet til disponering av verdier knyttet til Halden havn.

Når det gjelder sistnevnte sak blir den ikke *direkte* behandlet i Kystverkets Sørøst sin uttalelse til reguleringsplan for Mølen.

Vi skal, i denne type plansaker, ivareta Kystverkets interesser. Kystverket bidrar i forhold til strategisk planlegging når det gjelder sjøverts ferdsel og havneutvikling i Norge. Vi deltar i planlegging på alle nivå, som fagkyndig sektormyndighet og rådgiver. Havneplanlegging skal inngå som en del av kommuneplanleggingen. Dette er nedfelt i Lov om havner og farvann m.v. av 8. juni 1984 nr. 51. Det er det samme regelverket som gir Kystverket (som nasjonal havneetat) et *tilsynsansvar for norske havner*. Kystverket skal bidra til, og etterse, at kommunal havneplanlegging ivaretas på en god måte. I tillegg skal vi påse at det er bedre/god tilknytning mellom havner og landbasert transport, i tillegg til at trafikkhavner har gode drifts- og utviklingsmuligheter. Et viktig styrende dokument er St.meld. nr. 16 (2008-2009) Nasjonal transportplan 2010-2019.

Konkrete merknader

Ny havnelokalisering

I planbeskrivelsen til reguleringsplan for Mølen er det ikke skissert en alternativ lokalisering av havna. Mølen benyttes i dag til offentlig havnedrift, og det er opplagt at arealbruken skal endres, slik det blant annet er påpekt i brev av 08.07.2009, med referanse til kommuneplanens arealdel av 1999.

Vi er i ettertid gjort kjent med planene for *Halden Havn på Sauøya* og helhetlige visjoner knyttet til samfunnsutvikling i Halden, som også ligger til grunn for ny arealbruk på Mølen og realisering av ny offentlig havn på Sauøya.

Transportpolitikk og sjøtransport

Mølen har svært få skipsanløp, i snitt 19 de tre siste årene. Antall skipsanløp til Sauøya er 350 anløp/år og omlasting av 20 000 containere. Kystverket har ikke fått oppgitt prognoser for skipstrafikken i Halden kommune. I brev av 08.07.2009 vises det imidlertid til flere eksportrettede virksomheter i Halden (blant annet Nexans og Hangartner), som har transportbehov som er rasjonelt og hensiktsmessig.

Regjeringen har som mål at mer gods skal transporteres på sjø eller bane fremfor vei. Da må sjøtransporten være et konkurransedyktig alternativ med tanke på sikkerhet, tid, pålitelighet og pris. Dersom sjøtransport skal øke sin konkurransekraft er det nødvendig å se de ulike transportformene i sammenheng. Gode tilknytningsveier til havnene er en forutsetning for å få til dette, omtalt som intermodalitet.

Kystverket ber dere være bevisst denne politiske målsettingen når dere planlegger ift generelle transportløsninger, og for havnevirksomheten spesielt.

Offentlig havnedrift på Sauøya

For Sauøya foreligger en egengodkjent reguleringsplan fra 2001. Bakgrunnen for reguleringsplanen var Norske Skogindustrier ASA, Saugbrugs ønske om å utvikle et nytt logistikk-senter med en fjellhall inne i Sauøya, hvor en ny jernbanetilknytning inngikk. Det offentlige trafikkarealet var i denne planen oppgitt til å være (ref. avsnitt 4.5):

- kaiarealet rundt lagerbygningene på nordvestsiden av øya, og
- veien forbi Felleskjøpets anlegg, siloen og gjenværende boliger

Havneområde er i planen beskrevet i avsnitt 7.3.4 som trafikkarealer i sjø med direkte tilknytning til virksomheten på de innenforliggende havneområdene. Hensikten er å sikre at tilgjengeligheten til de viste kaiene ikke blir vanskeliggjort. Det synes på denne bakgrunn klart at reguleringsplan for Sauøya av 2001 ikke er utarbeidet med tanke på etablering av en offentlig trafikkhavn.

I forprosjektet Halden Havn på Sauøya, med tilhørende illustrasjoner, utarbeidet av Sweco Grøner desember 2008, er flytting av offentlig havn fra Mølen til Sauøya gitt formål med arbeidet. Vi siterer fra forprosjektnotat (desember 2009):

"...En videre utbygging av anlegget på Sauøya med en offentlig havn forutsetter en direkte jernbanetilknytning samt ny containerkai. En ny jernbane planlegges ført i tunnel igjennom fjellet og helt syd på øya hvor det etableres en containerterminal og en ny containerkai. Ny offentlig havn knyttes til veinettet via bestående havneveg på Sauøya."

Vedlagte kart (Sweco Grøner desember 2009) viser et offentlig trafikkareal syd på Sauøya tilsvarende 52 000 m². Området omtales som containerterminal. Her planlegges det å bygge en containerkai med 50 m kaifront med landfast dykdalber 25 m nord og syd for kaia.

Eierforhold og finansiering

Havnedrift på Sauøya er tilrettelagt for eksportrettet godshåndtering generert fra virksomhet til Norske Skog. Å etablere en offentlig trafikkhavn på deler av Sauøya fordrer klare avtaler rundt eierforhold og strukturer for hhv offentlig og privat virksomhet på Sauøya.

Både Norske Skog og Halden kommune eier areal på Sauøya per i dag.

Avtaler må inneholde økonomiske og tekniske forhold rundt funksjonalitet på Sauøya som kan benyttes av alle brukerne av havna, det være seg tekniske installasjoner, lagerplass og annen infrastruktur.

I forbindelse med utvikling av Sauøya mener vi det er svært uheldig å bruke begrepet sentralhavn. Begrepet ble etablert ved utarbeiding av reguleringsplan for Sauøya av 2003, og viste til sentralhavn for virksomheter i Norske Skog konsernet.

Utvikling av Halden havn på Sauøya er kalkulert kostnadmessig. I avtalt møte mellom Kystverket og Halden kommune 17. juli d.å, vil rådmannen i Halden legge frem en finansierungsplan for utvikling av Sauøya og presentere forhold rundt eiendomsoverdragelser ("makeskifteavtalen"). Reell finansiering vil være avgjørende for at utvikling av havneutbygging på Sauøya blir realisert. Kystverket vil i den forbindelse være opptatt av forvaltning av havnas verdier. Kystverket er inneforstått med at det er en klar sammenheng mellom eiendomsoverdragelser mellom Halden kommune og Norske Skog om realisering av ny offentlig havneterminal på Sauøya.

Overordnet bindende plan

Kystverket har ved flere anledninger etterlyst en helhetlig plan for forhold rundt havneaktivitet (både offentlig og privat) i Halden. Vi har sett det som svært uheldig at

reguleringsplaner (ref. henvisning over), som berører havneaktivitet i Halden, kommer før det er utarbeidet en helhetlig, strategisk plan for sentrumsområder i kommunen. Vi er kjent med at den planlagte kommunedelplanen for sentrum ikke er realisert. Argumentet for å beskrive utviklingen gjennom tematisk plan er at sammenhengene, og rekkefølgebestemmelser, blir tydelige.

I mangel av en kommunedelplan for sentrum, forholder vi oss til kommuneplanens arealdel av 1999 som overordnet plan.

Arealdisponering Mølen

Mølen er flateregulert og lite detaljert. Det er generelt lite hensiktsmessig, da konkret arealbruk blir for generell. Fremtidig arealbruken på Mølen er hovedsakelig satt av til utviklingsområde og annet friområde i sjø/vassdrag. Vi kjenner formålet med tiltenkt arealbruk, og vil anbefale større detaljeringsgrad i fremtidige planer. Kystverkets anliggende er likevel faktorer med betydning for den offentlige havneaktiviteten. I dette tilfelle konkret alternativ når det gjelder relokalisering av havnevirsomhet og problemstillinger rundt den saken.

Oppsummert

I varsel om arbeid med reguleringsplan for Mølen, foreligger det ikke planer for hvordan dagens aktiviteter på Mølen skal håndteres. Vi er i ettertid gjort kjent med sammenhenger rundt relokalisering på Sauøya. Men vi mener dette burde vært klargjort mye tydeligere allerede ved melding om oppstart av planarbeidet. Det hadde gitt planen tydelighet og forutsigbarhet. Vi anbefaler en slik strategi ved senere anledninger.

Vi ser at en moderne offentlig havn med god tilknytning til landverts infrastruktur vil kunne gi store fortrinn for sjøtransport. Å "selge" intermodale transportløsninger vil være i tråd med føringer innen norsk transportpolitikk.

I beste fall genererer utviklingen av Sauøya nye brukere av havna, noe vi mener Halden havn må ha som klar, uttalt målsetting. Vi anbefaler klare strategier ift fremtidig havneaktivitet på Sauøya, med tilhørende gode prognoser.. Realiseres utvikling av Sauøya som planene i dag foreligger, innen gitte finansierungsplan, bør ambisjonene være høye når det gjelder potensielle brukere og antall skipsanløp over Halden havn.

Utvikling av Sauøya bør beskrive hvilke konsekvenser flytting av trafikkhavna fra Mølen til Sauøya vil få, så vel for havna, som for Halden. I forskrift om konsekvensutredning beskrives konsekvenser ift miljø, naturressurser og samfunn.

Kystverket vurderer at spørsmål rundt havnas verdier og finansiering skal behandles etter gjeldende lovverk (havne- og farvannsloven). Dette er en forutsetning for at utviklingsplanene på Sauøya blir realisert.

Vi ser frem til videre samarbeid når det gjelder havneutvikling i Halden kommune, og vil be om å bli holdt orientert om viktige, strategiske grep med konsekvenser for den offentlige havna.

Lykke til med byutvikling!



DET KONGELIGE
FISKERI- OG KYSTDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 75

(2007–2008)

Om lov om havner og farvann

Til § 47 Havnekapitalen i kommunale havner

Bestemmelsen definerer i første ledd hva som skal inngå i havnekapitalen i kommunale havner. Annet ledd omhandler plikten til å holde havnekapitalen atskilt fra kommunens øvrige midler. Tredje ledd presiserer en adgang til å benytte havnekapitalen til investeringer i selskap for havnevirksomhet. De øvrige reglene om anvendelsen av havnekapitalens midler og utdeling og utbytte fra aksjeselskaper og interkommunale selskaper, følger av §§ 48 og 49. Når det gjelder avviklingen av begrepet «særlig havneinnretning», vises det til kapittel 17.5.

Departementets forslag er drøftet nærmere under punkt 17.4 og 17.5 (om havnekapitalen og dens utstrekning) og 12.2 (om anløpsavgiften).

Første ledd lister opp hvilke midler som tilhører «havnekapitalen». *Bokstav a* bestemmer at den formuesmassen som ved denne lovs ikrafttredelse hører til «havnekassen», inngår i havnekapitalen. Gjeldende lov § 23 fjerde ledd og praksis knyttet til denne, vil således være utgangspunktet for hva som tilhører havnekapitalen etter bokstav a.

Kommuner som ikke har egen havnekasse etter gjeldende lov, vil ikke være omfattet av reglene om havnekapitalen etter § 47, med mindre annet følger av § 44 annet ledd.

Hva som hører til havnekassen etter gjeldende lov vil normalt være klart, da gjeldene lov er tolket slik at disse midlene må holdes regnskapsmessig atskilt fra kommunens øvrige midler. Der det likevel ikke er klart hva som hører til eksisterende havnekasse, må kommunen foreta en grensegang mellom havnekassens og kommunekassens midler. For løsøre antas det å være relativt kurant å fastslå hvilke midler som tilhører havnekassen og hvilke som tilhører kommunekassen.

Når det gjelder fast eiendom kan situasjonen være mer uoversiktlig, fordi det har vært ulik praksis for hvordan man har spesifisert hjemmelshaver for havnekassens eiendommer. Noen steder er kommunen oppført som hjemmelshaver og andre steder er kommunen ved havnen angitt som hjemmelshaver. Videre tok ikke alle kommuner stilling til spørsmålet om tilordning til havnekassen eller kommunekassen ved kommunaliseringen av havnene 1. januar 1985.

Utgangspunktet må være det som er avtalt eller forutsatt mellom kommunen og havnen ved kommunaliseringen, eller senere. Dersom det ikke er mulig å fastlegge noen avtale eller klar forutsetning, må det foretas en bredere vurdering. For de aller fleste typetilfeller vil det være naturlig å ta utgangspunkt i hvordan vedkommende formuesgode i sin tid ble finansiert. I tilfeller hvor det på grunn av tiden som er gått ikke er mulig å si noe om hvilken kasse formuesgodet skal tilordnes, kan det, på bakgrunn av selvfinansieringsprinsippet for kommunale havner, være naturlig å bygge på en presumpsjon om at formuesgoder havnen disponerer over bør tilordnes havnekassen.

Bokstav b omfatter de vederlag som nå forutsettes å erstatte havneavgiftene og anløpsavgiften. Vederlag for tjenester og ytelser knyttet til havnevirksomhet, forutsettes fastsatt etter forretningsmessige prinsipper. De vil bli innkrevd på privatrettslig grunnlag, og følger derfor alminnelige privatrettslige regler om sikkerhet, inndrivelse mv. Departementet har likevel adgang til i spesielle tilfeller å fastsette prinsipper for prisfastsettelsen, jf. § 42 annet ledd annet punktum. Der

kommunen setter ytelser av havnetjenester ut til tredjeperson mot leieinntekter fra arealer mv., vil disse leieinntektene inngå i havnekapitalen, jf. bokstav d.

Selv om anløpsavgiften er en del av havnekapitalen, vil oppgaver som knytter seg til innkreivingsgrunnlaget kunne utføres av andre forvaltningsorganer enn havnevesen etc.

Bokstav c tar utgangspunkt i at havnekapitalen er en dynamisk formuesmasse som kan endre innhold ved kjøp, salg, makebytte mv. Alle surrogater som trer i stedet for den opprinnelige havnekapitalen, vil dermed fortsette å være en del av havnekapitalen. Etter tredje ledd kan kommunen etablere eller kjøpe andel i ulike selskap, hvis forretningsformål er i samsvar med de formål havnekapitalen lovlig kan anvendes til etter § 48. Eierandel i slike selskap vil da inngå i havnekapitalen .

Bokstav d slår fast at alle inntekter og avkastning fra havnekapitalen tilhører havnekapitalen. «Inntekter» omfatter typisk leieinntekter fra utleie av fast eiendom eller løsøre som er en del av havnekapitalen. «Avkastning» er et videre begrep og vil omfatte slikt som renter mv. Unntak fra bokstav d er bare aktuelt der departementet i forskrift etter § 49 første ledd siste punktum, har gitt kommunen anledning til å ta deler av utbytte til fri disponering (unntak fra § 47 første og annet ledd og § 48 første ledd).

Annet ledd første punktum slår fast at at havnekapitalen skal holdes regnskapsmessig atskilt fra kommunens øvrige midler. Kravet innebærer en plikt for kommunen til å føre et separat regnskap for de midler som inngår i havnekapitalen, eller i det minste at det føres egne poster i kommunens regnskaper hvor det klart fremgår hva som er havnekapitalens eiendeler, gjeld, inntekter og utgifter.

Etter *annet ledd annet punktum* fremgår det at havnene skal utarbeide regnskap etter det regelverk som regulerer havnenes foretaksform, og bestemmelsen viser derfor til regnskapsloven og kommuneloven. Dersom havnen er organisert på en måte som det ikke er pålagt regnskapsplikt for etter særskilt regelverk, skal havnen utarbeide resultatregnskap og årsberetning etter regnskapslovens regler. Departementet kan også fastsette annet i forskrift, herunder unntak fra kravet.

For noen aktuelle organisasjonsformer kan det være fastsatt særlige regnskapsregler. For kommunale foretak er det således med hjemmel i kommuneloven § 46 nr. 4, § 60 nr. 9 og § 75 fastsatt forskrift 17. desember 1999 nr. 1569 om årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommunale og fylkeskommunale foretak. Denne forskriften går foran regelen i havne- og farvannsloven.

Tredje ledd første punktum åpner for at havnekapitalen kan benyttes til investering i foretak for «investering, utvikling og drift av havnen» jf. § 45 andre ledd. Etter § 45 første ledd kan kommunen selv velge organisasjonsform for sine havner. Bestemmelsen her presiserer at havnekapitalen også kan investeres i foretak med deltakelse fra private, jf. § 45 andre ledd. Dette legger til rette for videreutvikling av samarbeid mellom både offentlige havner og mellom offentlige og private havner samt samarbeid mellom havner og andre selskaper og foretak innen transport for å utvikle et

konkurransedyktig og effektivt sjøtransporttilbud. Bestemmelsen omfatter både eksisterende foretak og nyetablering. Forutsatt at formålet er «havnevirkksomhet», jf. § 48 første ledd, kan innskudd gjøres med hele havnekapitalen, jf «havnekapitalen kan benyttes til». Under dagens lovgivning er aksjeselskap og interkommunalt selskap de alternativene som kommunen kan benytte seg av, jf. selskapsloven § 1 – 1 femte ledd.

Tredje ledd annet punktum presiserer at eierandel ervervet ved investering av hele eller deler av havnekapitalen, som nevnt i tredje ledd første punktum, inngår i havnekapitalen. Tilsvarende gjelder for avkastningen av investeringen. Utdeling fra slikt selskap vil være underlagt en særlig avsetningsplikt, jf. § 49.

Investering av havnekapitalen i foretak med annet formål enn «havnevirkksomhet», jf. § 48 første ledd første punktum, vil kreve tillatelse fra departementet etter § 48 tredje ledd. Dette gjelder selv om siktemålet er å styrke havnens finansielle situasjon, noe som i siste instans vil kunne være til fordel for brukerne. Eventuelt må det søkes om fritak fra reglene om havnekapitalen generelt etter § 50.

B7



Halden kommune

Juridisk

Notat

Sak nr:
2008/767-91

Saksbehandler:
Sven Stranger

Dato:
21.10.2010

Internt notat - Har Kystverket og Halden kommune fremdeles utestående uavklarte forhold jf. tidligere historikk gjennom årene.

I kontakten mellom rådmann Per Egil Pedersen og Kystverkets Roar Johansen er det fra Kystverkets side påpekt at man fremdeles trenger en oppfølging av flere punkter fra tidligere saker med Halden kommune, dvs. slik vi forstår det at Kystverket mener å ha ubesvarte eller uavklarte saker med Halden kommune også utover hovedsaken – havneutviklingsprosjektet nå.

I den forbindelse har vi raskt gjennomgått nyere tids historikk mellom Halden kommune på den ene siden og Kystverket – Fiskeridepartementet på den annen side.

Stikkordet for det hele er Halden kommunes forvaltning og bruk av "havnekassens midler".

For ordens skyld nevnes at samme type saker stod på dagsorden også i en rekke andre kommuner med havn, og førte også til langvarige rettstvister, hvorav Oslo kommunes saker er mest kjent – noe som igjen førte til endret tolkingspraksis og rettsendringer fra tilsynsmyndighetens side.

1. Sauøyavtalen fra 1991.

Avtalen innebærer at Halden kommune inngikk en løpende leieavtale med Saugbrugsforeningen om leie av kommunens egen ganske moderne havn på Sauøya, og videre at havnelagerne her ble makebyttet mot alt havneareal og ditto skur Saugbrugs eide på Mølen. Slik kom HHV/HK inn som eiere av hele Mølen, mens kommunens moderne til da offentlig drevne trafikkhavn blir privat bedriftshavn. Denne løsningen – herunder størrelsen på den leie Saugbrugs skulle betale kommunen for havnearealene på Sauøya, ble konferert med og fastsatt etter nær skriftlig kontakt i saken på forhånd både med Kystverket og med Fiskeridepartementet.

Bilag: Brev HHV til FID 19.07.1989, brev 02.10.1989 fra Kystverket til Fid, brev 23.11.1989 fra Fid til HHV, K-sak/F-sak 178/90 av 05.12.1990, Halden kommune, hvor avtale fremlegges for vedtak og blir vedtatt.

Det sies sitat i rådmannens saksfremlegg jf. ovenfor blant annet:

"Jeg har for øvrig ikke merknader til avtalens forutsetninger om makteskifte av kommunens lagerbygning på Sauøya mot Saugbrugsforenings arealer og lagerbygninger på Mølen. Skjønnsmessig synes det å være god sammenheng mellom de økonomiske verdier som makeskiftes. **Dette fører dessuten til at kommunen/havnevesenet får stor handlefrihet når det gjelder den fremtidige utvikling av Mølenområdet.**" (vår utheving)

En ser altså her at dagens byutviklingssak ikke kan sies å ha kommet brått på for noen. Allerede for 20 år siden var bakgrunnen for Sauøyavtalen av 1991 at Halden kommune skulle trekke seg

ut av tung havnedrift og overlate dette til den profesjonelle ene/hovedbruker NSI, samt at man ønsket å frigjøre Mølen for fremtidig utvikling i kommunal regi.

Alle punkter i denne 1991-avtalen har etterhvert nå blitt gjennomført, slik at Halden kommune/HHV i dag står som hjemmelsført eier til alt areal på Mølen. NSI leier fortsatt kommunehavna på Sauøya og betaler den årlige avtalte, men etter indeks oppjusterte leie til HHV. Denne leien utgjør en av hovedinntektskildene til HHV.

Det ligger ingen uavklarte tvistesaker mellom kommunen og tilsynsmyndighetene igjen såvidt oss bekjent knyttet til denne saken.

Havnekassesakene: Del 1.

Under behandlingen av kommunens regnskaper for året 1994 ble det foreslått å overføre 1,0 mill. fra Halden havnekassee til Halden kommunekasse. Under kommunestyrets møte 04.05.95 ble godkjenningen av Halden havnevesen sitt regnskap for 1994 utsatt til møtet 22.06.95 pga. spørsmål om lovligheten. Parallelt med dette ble det under K-sak 33/95 i møte 04.05.95 vedtatt å øke kommunens leieinntekter ved intern overføring av frie midler fra havnekassen til kommunekassen – omtales i brev 09.03.95 som leie av div. eiendommer og bygninger for året 1994.

Havnestyret tar saken opp med FID som i brev 07.05.96 tar saken opp med kommunen. Kommunen svarer Fid etter purringer i brev 07.05.97, samtidig som også HHV avgir sine kommentarer til Fid i brev av samme dato. Fid svarer i brev 26.06.98 at kommunen etter havne- og farvannslovens § 23 fjerde ledd ikke hadde adgang til å kreve andel av havnevesenets inntekter av utleie av arealer på Mølen, og har heller ikke privatrettslig grunnlag.

Kommunens påklagde vedtak i regnskap og budsjett årene 1994-95 sin gjennomføring var utsatt i påvente av Fid sin vurdering, og ble følgelig da heller ikke gjennomført.

Det skal således ikke fra denne saken ligge igjen noe utestående forhold mellom kommunen og tilsynsmyndigheten.

Havnekassesakene: Del 2.

Kommunestyret vedtar på nytt i møte 04.11.98 å innkreve leie av HHV. I K-møte 26.11.98 behandles innkommet lovlighetsklage i saken. Fid blir kontaktet om saken, og ber kommunen om svar i brev 30.11.98 med senere purringer. Kommunen svarer i et stort brev 15.02.99 og holder fast på sitt, nå også under henvisning til en del nyere rettskilder. Fid svarer kommunen i brev 26.08.99 hvor FID ved enkeltvedtak bestemmer at Mølen er "særlig havneinnretning". Kommunen vurderer å påklage vedtaket til Kongen, men velger å la være under henvisning til at Oslo kommune har tilsvarende sak gående, og at denne da vil føre til rettsavklaring av et ganske lignende forhold.

Intet av de vedtatte økonomiske disposisjoner i forhold til HHV sin kasse ble gjennomført av kommunen med basis i FID sitt enkeltvedtak. Det skal således heller ikke her da ligge igjen noe utestående forhold med kommunen og tilsynsmyndigheten.

Havnekassesakene. Del 3.

Logistikksentersaken. Halden kommune ønsket å legge til rette for NSI sin bygging av logistikkcenter på Sauøya ved å bygge nødvendig infrastruktur ut til Sauøya. Kommunestyret vedtok derfor 14.01.02 at Halden havn skulle oppta et lån på 55 mill. for å finansiere et

sidejernbanespor til havnen på Sauøya, og en tunnel gjennom Sauøya. Lånet skulle betjenes av havnekassens midler. Vedtaket både lovlighetspåkylages og innklages til Fid. som i brev 18.03.02 bla. sier følgende:

”Ordfører i Halden uttaler i brev 17.12.2001 at tilretteleggelsen av nødvendig infrastruktur ikke skal koste NSI noe i form av direkte kostnader eller særavgifter. Mao. vil ikke NSI betale avgifter til havnekassen som dekker deres bruk av anleggene.Havnen på Sauøya må etter dette anses som en privat havn...Det er ikke i samsvar med lovens intensjon at havnekassens midler skal finansiere utbygging i en privat havn. Det omhandlede tiltaket bryter med kostnadsansvarsprinsippet i det brukerne av Haldens offentlige havn pålegges å betale kostnader som ikke er knyttet til deres egen bruk av havnen, men som kommer en privat havn til gode.....Dersom havnen skal dekke et lån på 55 mill. kr. Vil dette innebære betydelig belastning på den offentlige havnens budsjett. Det foreligger en betydelig risiko for at havnen ikke vil kunne drives på en forsvarlig måte. Dette tilsier at vedtaket ikke er i tråd med selvfinansieringsprinsippet og formålet bak havne-og farvannsloven om å tilrettelegge for en best mulig havnedrift jf. § 1.....Etter dette finner Fiskeridepartementet at Halden kommunestyres vedtak av 14.01.2002 om at Halden havn skal oppta et lån på 55 mill. kr for å finansiere utbyggingen av infrastruktur til/på Sauøya ikke er å anse som ”havneformål”. Vedtaket er derfor i strid med havne-og farvannslovens § 23 fjerde ledd.”

Kommunen jobber videre med løsninger i saken i kontakt med bla. Fid og Kystverket. I brev 30.06.03 fra Fid, hvor det uttrykkes til dels ganske sterk misnøye over kommunens behandling av saken, fastsetter således Fid i enkeltvedtak at låneopptaket på 55 mill. ikke er lovlig og ikke er til havneformål. Det hevdes at Kystverket antar at havnedriften i perioder kan ha vært vesentlig dårligere enn tidligere pga. båndleggingen av midler og omorganiseringer mht. bemanning i HHV. Kommunen påklager ikke vedtaket til Kongen.

I brev 21.10.03 fra Næringsdepartementet til kommunen angående samme sak redegjøres det også for statsstøtteproblematikken denne saken ville ha kunne skapt, dog uten at konklusjoner trekkes konkret i denne saken.

Kommunen innretter seg nå etter vedtaket og verken budsjettavsetningene eller låneopptaket gjennomføres. Heller ikke i denne saken synes det da å være noe gjenstående ute mellom kommunen og tilsynsmyndigheten. Kommunen velger nå som en mellomløsning å inngå en løpende leicavtale om godshåndtering på Mølen med NSI (Mølenavtalen av 2004), som såvidt oss bekjent, tilsynsmyndighetene ikke har hatt noen merknader til.

Havnekassesakene: Del 4.

Lovlighetsklage – Småbåthavnhavnregnskapet.

Kommunestyrets budsjettvedtak 16.12.04 ang. kommunestyrets behandling av budsjett for kommunens småbåthavner og disposisjoner i forhold til havne-og farvannsloven lovlighetspåkylages av tre av kommunestyrets medlemmer. Iflg. brev 08.02.08 fra Fylkesmannen i Østfold fører lovlighetsklagen ikke fremmet.

Det var således intet å bebreide kommunen i saken, og vi anser oss ikke for i denne saken å ha noe utestående forhold til tilsynsmyndigheten.

Lovlighetsklage – momskompensasjon

Kommunestyrets vedtak 15.06.06 årsregnskap havnevesen lovlighetspåkylages fordi man mener innkomet momskompensasjon er ført feil dvs. unndratt som inntekt til havnekassen. Ved brev 05.06.06 slår Fylkesmannen fast at lovlighetskalgen ikke fører frem.

Det er således intet å bebreide kommunen i saken, og vi anser oss ikke for i denne saken å ha noe utestående forhold til tilsynsmyndigheten.

Lovlighetsklage - Sauøyavtalen

Kommunestyrets vedtak 13.12.07 av avtale om hovedprinsipper for eiendomsoverdragelser og havneutvikling i Halden lovlighetspåklares. Ved brev 08.0908 fra Fylkesmannen i Østfold vedtas at lovlighetsklagen ikke kan føre frem – dog settes en del vilkår for den videre behandling av saken.

Dagens løpende kontakt mot Kystverket har dette som bakgrunn.

Halden havnevesen sin oppfølging av farleden.

Kystverket uttrykte en tid bekymring for dette. Vår forståelse av dagens situasjon er at alle parter er tilfredse med kommunens (HHV,s) ressursinnsats på dette feltet i dag.

Riving av havnelageret på Mølen.

Det er fra kommunens side redegjort for denne saken i vårt brev 17.09.08 til Kystverket. Bygningen som ble revet var i svært dårlig stand og utgjorde en sikkerhetsrisiko som det fremgår av saken. Virksomheten i bygningen som var lite havnedriftsrelatert, og dens verdi som den stod var av svært liten økonomisk betydning for havnekassen.

Oppsummert:

Utgangspunktet for forholdet mellom Kystverket som tilsynsinstans og Halden kommune som eier og driver av Halden havnevesen er at ingen av de tiltak man har hatt uenigheter om angående havnekassens midler er blitt gjennomført.

Gang etter gang blir det påvist at det ikke i strid med havnelovens bestemmelser er tatt ut midler fra havnekassen jf. her bla. også Østfold kommunerevisjon sitt brev til Kontrollutvalget datert 04.11.2005.

Vedlagt følger også kopi av HHV sitt regnskap for de tre siste år – som også viser det samme.

Den eneste saken man står igjen må da være rivingen av havnelageret på Mølen, som altså rent verdimessig og økonomisk er et helt marginalt spørsmål.

Enkelte, herunder også tilsynsmyndigheten, har gjennom prosessen syntes å ville insistere på at det skal drives en offentlig trafikkhavn i Halden fra Mølen. Halden kommune har fra 1990 uttrykt i handling og skrift at det er en lite lønnsom bruk av de aktuelle sentrumsarealer sett hen til påregnelig og reell trafikkmengde – og at Halden egentlige trafikkhavn jo drives av NSI.

I de første årene etter 1990 prøvde kommunens havnevesen med ganske offensiv markedsføring å få økt trafikken og lønnsomheten på Mølen – uten at man lykkedes. Man var og forble en liten hjelpehavn for NSI sin hovedhavnevirkomhet vis av vis på Sauøya, og svært lite selvstendig frakt gikk over Mølenhavnen. Såvidt oss bekjent kan ikke kommunen pålegges et visst driftsnivå for sin offentlige havnevirkomhet og det nærmest attpåtil i strid med markedsforholdene som en offentlig subsidiert havnevirkomhet. Dette har vært realiteten for Halden havn i mange år nå – og ikke det motsatte som det hevdes – at kommunen røver havnekassens midler.

Ikke minst har bruken av arealene på Mølen til offentlige havneformål siden 1991 gitt en meget svak avkastning på den havnekapitalen som ligger der i forhold til de avholdt verdsettinger som dette. Kommunen er overrasket over at Kystverket ikke i sin løpende kontroll noen gang har påpekt eller vist interesse for dette misforholdet.



KYSTVERKET
HOVEDKONTORET

B8

Halden kommune
Svenskegata 6
1776 HALDEN

Deres ref
2008/767-60

Vår ref
05/00379-50

Arkiv nr
451

Saksbehandler
Roar Johansen

Dato
26.3.2010

Flytting av kommunal havn fra Mølen til Sauøya Syd - Halden havn - Halden kommune - Østfold fylke

Det vises til brev datert 9.3.2010.

Kystverkets hovedkontor legger til grunn at planprosessen med flytting av sentrale havnefunksjoner for bedre internlogistikk i Halden sentrum, er avklart med Kystverkets brev av 9. juni 2009. Dette var viktig for den videre sakshåndteringen av en langvarig tilsynsprosess fra vår side, der forhold rundt ulike disposisjoner som berører havnekapitalen gjenstår å finne sin endelige løsning. Kystverkets hovedkontor har hatt en god og konstruktiv dialog med administrasjonen i Halden kommune for å se nærmere på mulige konsekvenser av de endringer som så langt er uavklart.

Kystverket ønsker å knytte noen kommentarer til punktene a) til e):

- a) Kystverket har stor forståelse for de endringer i arealbruk som skal resultere i bedre bymiljø og bedre logistikk i sentrum av Halden by. Det viktigste for Kystverket har vært å se helheten i de sjønære områder slik at transport og havnefunksjoner ivaretas på en tilfredsstillende måte.
- b) Vi konstaterer at det er en målsetning for kommunen at en ny havneterminal på Sauøya skal ha jernbanetilknytning og god kobling til det offentlige veinettet, for å utvikle et effektivt logistikknutepunkt mellom alle tre transportmåter. Dette er noe næringslivet selv har fremmet ønske om som innspill til det kommunale planarbeidet. Det blir imidlertid noe unyansert å påstå at dette er den eneste havna i Østfold som vil få en slik kombinasjon bil, bane, båt da både Borg havn og Moss havn har tilfredsstillende kombinasjonsløsninger.
- c) Vi har ingen innvendinger mot en slik løsning, men vil henvise til behovet for å se investeringene i forhold til behov og inntektsmuligheter.
- d) I vår videre dialog vil alle vi måtte se på alle avtaleforhold knyttet til NSI.
- e) Vi er tilfreds med prinsippet om en fortsatt offentlig ledelse og drift av den offentlige havnefunksjonen i Halden.

Kystverkets hovedkontor støtter den oppsummering kommunen har gjort i punktene 1. til 4. i brevet.

HOVEDKONTORET - JURIDISK AVDELING

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Kongens gt. 11, ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08

Bankgiro: 7694 05 08831
Org.Nr.: NO 970 237 372

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Vi legger stor vekt på at havnekapitalen ivaretas gjennom å ikke eksponere den for en risiko som burde vært kjent i planleggingen av en ny havn. I dette legger vi forståelsen av at driftsgrunnlaget for en ny havn må være så vidt forutsigelig og godt at det sikrer en havn tilstrekkelige inntekter til å finansiere driften og låneforpliktelser.

Kystverket har i dialogen med kommunen også meldt behov for å få dokumentert hvilke verdier som tilligger havnekapitalen, blant annet eiendomsverdier fra Mølen og den infrastruktur som ble ryddet vekk som en del av nedleggelsen av Mølen som offentlig havn. Så langt vi kjenner saken med riving av skuret på Mølen, så ble det ikke foretatt en driftsmessig og økonomisk vurdering i forhold til å følge opp krav knyttet til bedre brannsikring av bygningen kontra den løsningen som ble valgt med riving. Vi ønsker således en gjennomgang av dette forholdet for å kunne avgjøre om havnekapitalen her ble skadelidende og skal kompenseres økonomisk.

Kystverket bekrefter med dette enighet om den videre prosessen med de oppsummerte punktene 1. til 4., og med de kommentarer til disse som er gjort i dette brevet.

Kystverket vil avslutningsvis bemerke at vi for vår del opplever dialogen med kommunen som åpen og konstruktiv, og at vi har store forventninger om at saken skal kunne løses på en god måte for alle parter.

Med hilsen

Tormod Lunde
avdelingsdirektør

Roar Johansen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Vedlegg:

[Kontraktsutkastet er et utkast i pågående forhandlinger. Bindende tilbud/avtale kan ikke anses som fremlagt/inngått før all tekst er endelig omforent og kontraktsdokumentet er signert av kompetante personer hos begge parter samt godkjent av Roms/NSBs styre og organ/personer som kan forplikte HK. Forhandlingene om samarbeid skal holdes konfidensielt mellom Partene inntil forhandlingene eventuelt munner ut i forpliktende avtale.]

AVTALE

mellom

Rom Eiendom AS
(Rom)

og

Halden kommune
(HK)

(i fellesskap omtalt som "Partene")

om mulig samarbeid om utvikling av eiendom i Halden sentrum

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

HK er eier av eiendommen, gnr. 160, bnr. 253 med utskilte tomter, i Halden kommune. Eiendommen er beliggende på "Mølen" i Halden Sentrum og dens grenser er markert på kart inntatt som vedlegg 1, og omtales i det følgende som "**HKs Eiendom**". HKs Eiendom er i reguleringsplan, vedtatt 19.11.2009, avsatt til bla. bolig, kontor, forretning, allmennyttig utbygging, trafikk og jernbane. Reguleringsplanen er inntatt som vedlegg 2.

Rom er et eiendomsselskap som arbeider med utvikling, forvaltning og drift av eiendom. Selskapet eies 100 % av Norges Statsbaner AS, og har en vesentlig del av sin utviklingsvirksomhet knyttet til eiendommer som tidligere har hatt tilknytning til jernbanedrift. Rom ønsker å utvikle stasjonsområder på en slik måte at utviklingen tilfører flere kollektivreisende. Utvikling av stasjonsnære arealer med bolig, forretning og kommunale funksjoner er viktig knutepunktutvikling som understøtter Roms forretningsidé, og er i samsvar med St.meld. nr. 21 (2008-2009).

Rom er eier av eiendommen, gnr. 160, bnr. 114, i Halden kommune. Eiendommen er beliggende i Halden Sentrum i tilknytning til Halden Stasjon, og dens grenser er markert på kart inntatt som vedlegg 1, og omtales i det følgende som "**Roms Eiendom**". Det presiseres at stasjonsbygget (anmerket på vedlegg 1) inngår ikke i Roms Eiendom, Dette innebærer at Stasjonsbygget ikke skal erverves av Selskapet, jf. pkt. 4.

Rom ønsker å erverve utviklingsarealer på Halden stasjonsområde, som i dag eies av Jernbaneverket. Dette arealet er avmerket på kartet inntatt i vedlegg 1 og omtales heretter som **"JBVs Eiendom"**.

Formålet med denne avtalen ("Avtalen") er å legge til rette for og regulere samarbeidet mellom Partene om en god og helhetlig utvikling av Partenes Eiendommer og JBVs Eiendom med fokus på knutepunktsutvikling samtidig som det oppnås best mulig avkastning til Partene.

HKs Eiendom og Roms Eiendom omtales samlet som **"Partenes eiendommer"**. Partenes eiendommer og JBVs Eiendom er i det følgende samlet omtalt som **"Området"**.

2. NØDVENDIGE AVKLARINGER FORUT FOR FORPLIKTENDE SAMARBEID

2.1 Taksering av Partenes eiendommer

Partenes eiendommers markedsverdi skal fastsettes som grunnlag for Partenes vurdering og beslutning om å inngå forpliktende samarbeid om utvikling av Området.

Markedsverdien skal fastsettes ved at det innehenes takster fra to uavhengige takstmenn som oppnevnes av Partene i fellesskap. Takstmennene tildeles omforent og konkret mandat for takseringen. Av mandatet skal det fremgå at markedsverdien skal fastsettes på bakgrunn av gjeldende regulering for Partenes eiendommer ved inngåelse av Avtalen.

Dersom avviket mellom takstene er mindre enn 10 % skal gjennomsnittet av takstene legges til grunn som eiendommenes markedsverdi. Dersom avviket mellom takstene er 10 % eller mer skal Partene i fellesskap innhente en tredje takst. I så fall legges gjennomsnittet av alle tre takstene til grunn som eiendommenes markedsverdi.

Taksering av eiendommene skal igangsettes så snart denne Avtalen er bindende inngått.

2.2 Erverv av eiendom fra Jernbaneverket

Erverv av JBVs Eiendom på markedsmessige betingelser er en nødvendig forutsetning for at Rom kan forplikte seg til samarbeid om utvikling av arealer i tilknytning til Halden stasjon/Mølen. På denne bakgrunn skal Partene aktivt og lojalt arbeide for at Selskapet (jf. pkt. 4) eller Rom får erverve JBVs Eiendom fra Jernbaneverket på markedsmessige betingelser.

2.3 Kostnader i avklaringsfasen

Eksterne kostnadene til taksering av Partenes eiendommer bæres med en halvpart på hver av Partene.

For øvrig dekker Partene selv sine interne kostnader som pådras i avklaringsfasen.

3. BESLUTNING OM DET SKAL INNGÅS FORPLIKTENDE SAMARBEID

Innen 45 dager etter at Eiendommens markedsverdi er fastsatt iht. pkt. 2 ovenfor skal Partene endelig beslutte om det skal inngås et forpliktende samarbeid om utvikling av Området.

Dersom Partene beslutter å inngå forpliktende samarbeid om utvikling av Området skal samarbeidet gjennomføres som beskrevet i punkt 4 under.

4. FORPLIKTENDE SAMARBEID OM UTVIKLING AV EIENDOM

Dersom Partene beslutter å innlede et forpliktende samarbeid om utvikling av Området skal samarbeidet skje gjennom et felles "single purpose"-selskap ("Selskapet"). Denne Avtalen skal da erstattes av en aksjonæravtale for Selskapet og tomtekjøpsavtaler mellom HK, Rom og Selskapet.

Samarbeidet skal ta utgangspunkt i følgende hovedpunkter:

- Selskapet skal være et aksjeselskap hvor HK skal eie 49 % av aksjene og 51 % av aksjene skal eies av ROM.
- Selskapet skal ha tilfredsstillende egenkapital i alle faser, og skal ikke være avhengig av særskilte lån eller garantier fra eierne. Partene har plikt til kapitalinnskudd i samsvar med eierbrøk. Det presiseres at Partene plikter å gjennomføre kapitalinnskudd i Selskapet for å dekke løpende utviklingskostnader. Det skal tilstrebes størst mulig grad av fremmedfinansiering.
- Partenes eiendommer skal overdras fra HK og Rom til Selskapet på følgende hovedbetingelser:
 - a. Kjøpesummen skal tilsvare markedsverdien slik den er fastsatt iht. Avtalen punkt 2.
 - b. Kjøpesummen forfaller som følger:
 - i. 10 % ved signering av kjøpekontrakten, dog minimum beløp stort NOK 10 mill.
 - ii. resterende del (som ikke er betalt under pkt. (i) ved realisasjon (salg eller langtids utleie). Ubetalt del av kjøpesummen skal justeres med endringen i konsumprisindeksen (KPI) fra inngåelse av kjøpekontrakt og til betaling skjer, men uansett ikke for mer enn 5 år (dato fastsettes i kjøpekontrakten).
 - c. HK/Rom bærer ansvaret for grunnforurensing på/fra sine respektive eiendommer.
 - d. Selskapet skal ikke bli ansvarlig for infrastrukturkostnader utenfor Området ut over forholdsmessig andel av nødvendig kostnader til vei, vann og avløp for å betjene Området.
- JBV's Eiendom overdras til Selskapet på markedsmessige betingelser.

- Det skal utlyses en arkitektkonkurranse som grunnlag for utvikling av Området i tråd med Partenes overordnede føringer. Partene skal i fellesskap utarbeide konkurransegrunnlaget for arkitektkonkurransen. Konkurransen skal også omfatte infrastrukturløsninger til/ved Området, herunder veisystemet. HK skal ikke uten skriftlig varsel til Rom igangsette eller gjennomføre andre vurderinger eller prosesser som vil kunne påvirke verdien eller utnyttelsen av Området. Det skal vurderes om hele eller deler av Området skal utvikles i tråd med "future-built"-programmet samt benytte utviklings- og forskningsprosjekter relatert til NCE Halden. For øvrig skal Rom være ansvarlig for å administrere og gjennomføre konkurransen.
- Rom skal utføre prosjektledelse og administrasjon for Selskapet. Roms bistand honoreres med kr. 1.100 eks. mva. per time, justert for endringer i KPI. Oppgjør for Roms bistand, tillagt 3 mnd NIBOR + 1,5 % rente avregnes og belastes Selskapet senest ved realisasjon av prosjektet. Ved Selskapets kjøp av tjenester fra HK skal den samme satsen benyttes.
- Partene skal gjennom samarbeidet søke å oppnå rammebetingelser som muliggjør en god og helhetlig utvikling av Området, med hovedvekt på bolig og næring og med størst mulig fleksibilitet. Rom har rett til å si opp samarbeidet dersom det ikke oppnås et økt potensiale for utvikling av bolig og næring innen HKs Eiendom. Samme oppsigelsesrett gjelder dersom Området belastes med infrastrukturkostnader som etter Roms oppfatning ikke gir kommersielt grunnlag for å gjennomføre utbygging på Området. Oppsigelse kan ikke gjennomføres før det i møter mellom partene er gjennomført realitetsdiskusjoner om muligheten for videre samarbeid. Det skal føres referat fra disse møtene. Ved oppsigelse på grunnlag av ovennevnte forhold kan HK ikke fremme krav mot Rom for noen forhold omfattet av Avtalen.
- Det skal avklares om kommunale funksjoner, herunder eksempelvis skole, administrasjon, kultur m.m., kan etableres innen Området, herunder vilkår for eventuell utleie til kommunen.
- Så lenge Partenes samarbeid består, kan ingen av Partene engasjere seg i prosjekter som helt eller delvis vil kunne bli konkurrerende med fremtidige prosjekter i Området. Dette innebærer ingen begrensning i HKs rett til ordinært salg av eiendom, eksempelvis på områdene "Tyska", "Hollenderen" og "Høvleriet".
- Forholdet til omkringliggende utviklingsarealer skal avklares. Eventuelle utbyggingsprogrammer skal sikre en forutsigbar og god utvikling av Området og legge til rette for rask utbyggingstakt.
- Med mindre det er enighet om annet skal Partene være forpliktet til å realisere prosjektet helt eller delvis i markedet så snart byggingen er ferdigstilt, forutsatt at realisasjonen skjer i et for Selskapet tilfredsstillende marked.
- Etter at endelige rammebetingelser som muliggjør en forutsigbar, god og helhetlig utvikling av Området foreligger, herunder at eventuelle utbyggingsprogrammer er vedtatt, har HK rett til å selge sine aksjer i Selskapet. Rom skal ha forkjøpsrett i

samsvar med aksjelovens regler. Ved salg til andre enn Rom må ny eier tiltre aksjonæravtalen som utarbeides mellom Rom og HK.

Videre skal aksjonæravtalen også minimum regulere følgende forhold:

- Nærmere beskrivelse av Partenes roller og ansvar i reguleringsprosessen, herunder etablering av prosjektgruppe, gjennomføring og beslutningsmyndighet.
- Overordnet fremdriftsplan som inneholder følgende milepæler:
 - Avklare premisser/rammebetingelser for en forutsigbar, god og helhetlig utvikling av Området
 - Kjøp av JBV's Eiendom
 - Utlysning av arkitektkonkurranse
 - Avklaring av rammene for utviklingen, herunder ev. nye utbyggingsprogrammer
 -
 - Byggestart
- Aksjenes omsettelighet, herunder bestemmelser om at ingen av Partene kan selge sine aksjer i Selskapet før endelige rammebetingelser for utvikling av Området foreligger, full medsalgsrett og medsalgspått og forkjøpsrett ved omsetning av aksjer. I tillegg skal aksjene ikke kunne pantsettes.
- Praktiske bestemmelser om mislighold, utløsning og avvikling av Selskapet.

5. EKSKLUSIVITET

I Avtalens løpetid kan ingen av Partene innlede forhandlinger med andre aktører om samarbeid om regulering, utvikling og/eller salg av grunnarealene omfattet av Avtalen.

6. AVTALENS VARIGHET OG ADGANG TIL OPPSIGELSE

Denne Avtalen gjelder fra signering og opphører når den eventuelt erstattes av aksjonæravtale (med tilhørende avtale om kjøp av tomtegrunn fra Partene), eventuelt at HKs Eiendom overdras til Rom, jf. hhv. pkt. 4 og 3 over.

Avtalen opphører dersom en av Partene beslutter å ikke inngå forpliktende samarbeid i samsvar med punkt 4. Ut over fordelig av kostnader til taksering av Partenes eiendommer beskrevet i punkt 3, skal Partene ved slikt opphør ikke kunne rette ytterligere krav mot hverandre med grunnlag i Avtalen.

Dersom en part vesentlig misligholder sine forpliktelser har den annen part adgang til å heve Avtalen.

7. FORBEHOLD

Avtalen er ikke bindende for noen av Partene i noen sammenheng før den er godkjent i Roms styre og NSBs styre og av organ/personer som kan forplikte HK.

8. VEDLEGG

1. Kart over grunnarealer omfattet av denne Avtalen
2. Gjeldende reguleringsplan for HKs Eiendom

Denne avtale er utferdiget i to likelydende eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt.

Oslo/Halden, 2010

Pål Berger
ROM Eiendom AS

Halden kommune

TILLEGGSAVTALE

mellom

Halden kommune,

Norske Skogindustrier ASA

og

Norske Skog Eiendom AS



Denne avtalen (**Avtalen**) er inngått den 16. september 2010 mellom følgende parter:

- (1) Halden kommune, org. nr. 959 159 092, postboks 150, 1751 Halden (**HK**), og
- (2) Norske Skogindustrier ASA, org.nr. 911 750 961, postboks 329, 1326 Lysaker (**NSI**)
- og
- (3) Norske Skog Eiendom AS, org. nr. 990 873 119, postboks 329, 1326 Lysaker (**Norske Skog Eiendom**)

HK, NSI og Norske Skog Eiendom er enkeltvis benevnt "**Part**" og i fellesskap "**Partene**".

1. BAKGRUNN

30. juni / 13. desember 2007 inngikk HK og NSI "*Avtale om hovedprinsipper for eiendomsoverdragelser og havneutvikling i Halden*" (**Prinsippavtalen**). Hovedelementene i Prinsippavtalen er at HK skal motta flere tomter i Halden sentrum, mot at HK bekoster og forestår utvikling av en ny offentlig transporthavn på Sauøya med jernbanespor. Et annet hovedelement i Prinsippavtalen er at NSI er berettiget til å leie den nye havnen på samme vilkår som avtale for leie av privat bedriftshavn på Sauøya datert 11. januar 1991. Prinsippavtalen gir bindende føringer for disse hovedelementene, men fordrer at det inngås særskilte avtaler som mer detaljert regulerer de konkrete forpliktelsene, herunder en leieavtale for den nye havnen.

2. ENDRING AV PRINSIPPAVTALEN

På grunn av rammene i offentligrettslig lovgivning samt senere gjennomførte takster, vedlegg 2, av overførte arealer jf pkt. 3 nedenfor, har det ikke vært mulig for HK og NSI å gjennomføre Prinsippavtalen i tråd med de bindende føringene denne gir. På de vilkår som fremkommer i denne Avtale er HK og NSI derfor enige om at Prinsippavtalen skal endres etter nærmere bestemmelser i denne Avtale.

3. OVERFØRT AREAL

3.1 Sauøya

NSI overdrar til HK nødvendige områder og stedsevarige grunnrettigheter til etablering av jernbane med broforbindelse, tunnel og ny offentlig havn på Sauøya, på del av gnr. 158, bnr 2 i Halden kommune, totalt ca. 48.000 kvm. Det aktuelle arealet er regulert til industri- og havneområde. HKs atkomst til den nye offentlige havnen vil skje gjennom etablering av tunnelen samt gjennom nødvendig veirett ut til Sauøya syd slik angitt på layoutskitse datert 3. april 2009, vedlegg 1, samt rett til langs denne å fremføre kommunal infrastruktur (vann, strøm, avløp., data, tele, m.m.).



Partene fordeler utgiftene til drift og vedlikehold av adkomstveien etter veglovens regler.

Partene inngår egen avtale om trafikkavvikling innen utløpet av anleggsperioden for bygging av ny offentlig trafikkhavn på Sauøya syd.

I tillegg til området på ca 48.000 kvm, omfattes også området som er definert som oppstillingsplass på Sauøya nord på layoutskissen (ca 7.500 kvm) av overdragelsen. Oppstillingsplassen skal inkluderes i eksisterende leieavtale med HK for tomtegrunn til NSIs egen bedriftshavn på Sauøya nord uten økte leiekostnader for NSI.

NSI beholder vederlagsfri og eksklusiv disposisjonsrett til det overskjøtede arealet inntil eventuelle anleggsarbeider for etablering av ny offentlig havn på Sauøya syd starter. NSI har inntil dette tidspunkt rett til å leie ut hele eller deler av området til for eksempel lagringsplass. Per i dag benyttes området blant annet til lagring av kabeltromler for Nexans og som oppstillings-/mellomlagringsplass for vekselflak for Hangartner.

Trafikk til/fra det overskjøtede areal faller innenfor ISPS-reglene. NSI har derfor inntil området blir tatt i bruk som ny offentlig havn rett til, til enhver tid å registrere all trafikk og også foreta stikkprøvekontroller av trafikk til å fra området, både med hensyn til last og personer.

NSI og HK skal medvirke til en hensiktsmessig praktisering av adgangskontrollen i prosjektperioden for bygging av den nye offentlige trafikkhavna på Sauøya syd.

Dersom etablering av ny offentlig havn på Sauøya syd medfører behov for flytting eller endring av ISPS - området på eksisterende havneterminal, skal dette i sin helhet dekkes av HK.

HK skal selv eller gjennom eget driftsselskap bekoste etablering og drift av ISPS-sikring av den nye offentlige havnen på Sauøya syd.

Partene har intensjonen om å samarbeide for å finne løsninger som i størst mulig grad kan begrense kostnader tilknyttet ISPS-områdene på Sauøya.

HK påtar seg alt ansvar for vedlikehold og utbedring av skader på alle arealer, veier og eiendom tilhørende NSI eller tredjemann ved etablering og drift av den nye offentlige havnen på Sauøya syd.

Dersom det ikke er inngått bindende og uforbeholdene entreprisekontrakt(er) med ferdigstillelsesdato innen 31. desember 2030 for alle arbeider nødvendige for etablering og ferdigstillelse av ny offentlig havn på Sauøya syd har NSI rett til å kreve alle områder på Sauøya som er overdratt i henhold til Prinsippavtalen og Avtalen, tilbakeført vederlagsfritt for seg. Dette gjelder også dekning av kostnader til dokumentavgift, tinglysningsgebyr, osv. Denne rettigheten skal tinglyses på eiendommen senest i forbindelse med overskjøtning av arealene på Sauøya syd til HK. Denne tinglysningsplikten bortfaller dersom HK innen tidspunktet for overskjøting, har



inngått bindende og uforbeholdene entreprisekontrakt(er) med ferdigstillelsesdato innen 31. desember 2030 for alle arbeider nødvendige for etablering og ferdigstillelse av ny offentlig havn på Sauøya syd

3.2 Vedenskogen

I tråd med Prinsippavtalen pkt. 1.6 har Norske Skog Eiendom allerede overført den faktiske råderetten over ca. 220.000 kvm eks. idrettsanlegg til Vedenskogen, gnr. 70, bnr. 1 i Halden kommune (**Vedenskogen**) til HK. Vedenskogen er regulert til natur- og fritidsområde. Norske Skog Eiendom er fortsatt hjemmelshaver til Vedenskogen.

HK vil motta hjemmel til Vedenskogen mot å betale kjøpesummen ("**Kjøpesummen**") angitt under punkt 4.

Samtidig med betaling av Kjøpesummen fra sier NSI og Norske Skog Eiendom seg retten til å motta 50% av salgsgevinsten ved en fremtidig utvikling av hele eller deler av Vedenskogen til utviklingsformål., jf . Prinsippavtalen pkt. 1.6.

3.3 Tyska-Hollender

HK vil overta og motta hjemmel til Tyska-Hollender, gnr. 62, bnr 570 og 393 og gnr. 160, bnr 189, totalt ca 75.000 kvm mot å betale kjøpesummen ("**Kjøpesummen**") angitt under punkt 4. Tyska-Hollender er regulert til bolig, park og fritidsformål.

Samtidig med betaling av Kjøpesummen frasier NSI seg retten til å motta 50% av nettoinntekten som måtte oppnås ved realisering av Tyska-Hollenderområdet til utviklingsformål (bolig/næring), jf . Prinsippavtalen pkt. 2.1

HK har allerede tiltrådt areal for vei og rundkjøringer mv. på Tyska-Hollender.

3.4 Gjenværende del av jernbanetomta

Gjenværende del av jernbanetomta, ca 9.900 kvm under utskilling som egen matrikkel fra gnr. 160, bnr. 497 i Halden kommune er avsatt til parkformål i gjeldende reguleringsplan. Så snart gjenværende del av jernbanetomta er utskilt skal hjemmel overskjøtes til HK mot at HK betaler kjøpesummen ("**Kjøpesummen**") angitt under punkt 4.

Samtidig med betaling av Kjøpesummen frasier NSI seg retten til å kreve eiendommen tilbakeført vederlagsfritt eller til å motta 50% av nettoinntekten som måtte oppnås ved realisering av gjenværende del av jernbanetomta til utviklingsformål (bolig/næring), jf . Prinsippavtalen pkt. 1.4.



3.5 Høvleriområdet

Nødvendig grunnareal til ringvei over området gnr. 62, bnr. 394 i Halden kommune er allerede overført til Halden kommune i tråd med Prinsippavtalen.

3.6 Mølen

NSI leier et område på Mølen til terminalområde for omlastning av gods mellom jernbane og bil. Området leies fra HK under leieavtale av 10. juli 2004 og avtale om tømmermottak/IMO regelverk av 11. desember 2006 ("Mølenleieavtalene"). Mølenleieavtalene skal løpe videre på samme vilkår som de er inngått.

HK skal innen betaling av Kjøpesummen i henhold til punkt 4 besørge tinglysning av en evigvarende heftelse på den del av Mølen som vender ut mot havneområdet på Sauøya, om at det ikke skal bygges boliger eller på annen måte utnyttes på en slik måte at det blir til hinder for den til enhver tid utøvde havnevirksomhet på Sauøya.

4. OMKOSTNINGER OG OPPGJØR

HK betaler dokumentavgift tilknyttet overføring og tinglysning av hjemmel til eiendommene som er omfattet av Avtalen.

HK betaler dokumentavgift ved tinglysning av hjemmel til eiendommene.

Partene deler likt gebyr til tinglysning av skjøte og nødvendige kostnader til fradeling av eiendommene som er omfattet av Avtalen.

HK skal betale en samlet Kjøpesum på NOK 20.000.000 (norskekronertyvemillioner) for

1. Areal på Sauøya syd,
2. Vedenskogen,
3. Tyska-Hollender og
4. Gjenværende del av jernbanetomta

Kjøpesummen skal betales til Norske Skog Eiendom med NOK 10.000.000 (norskekronertimillioner) senest den 30. desember 2010 mot tinglyst skjøte til Tyska-Hollender og NOK 10.000.000 (norskekronertimillioner) senest den 15. mars 2011 mot tinglyst skjøte til areal på Sauøya, Vedenskogen og gjenværende del av jernbanetomta slik regulert i denne avtale.

For det tilfellet at nødvendig fradeling og opprettelse av matrikkel ikke har funnet sted for en eller flere av eiendommene innen de angitte oppgjørstidspunkt, skal HK likevel betale den avtalte



kjøpesum innen forfall mot samtidig å få tinglyst sikringsobligasjon med tilhørende urådighetserklæring pålydende kjøpesummen.

NSI og Norske Skog Eiendom fordeler Kjøpesummen internt etter en egen avtale disse to partene i mellom.

5. REKLAMASJON

HK har allerede tiltrådt deler av eiendommene som er omfattet av Prinsippavtalen og Avtalen. De eiendommer HK har tiltrådt eller overtar i tråd med prinsippavtalen og Avtalen, overtas eller er overtatt "som de er". NSI og Norske Skog Eiendom har intet ansvar for eventuell eksisterende og fremtidig forurensning på eller fra eiendommene som omfattes av Avtalen og Prinsippavtalen.

Avhendingslovens § 3-9 og § 4-19 annet ledd fravikes ved at HK ikke er berettiget til å fremme noen form for erstatnings- eller prisavslagskrav eller gjøre noen form for andre mangelsbeføyelser gjeldende overfor NSI eller Norske Skog Eiendom etter at HK har betalt Kjøpesummen eller har overtatt eiendommene som er omfattet av Avtalen og Prinsippavtalen.

Ved eventuelle arealavvik, har ingen av Partene rett til å kreve justering av Kjøpesummen.

6. FORUTSETNINGER OG PRINSIPPER FOR HAVNEDRIFT PÅ SAUØYA

Begge parter er interessert i inntektene fra returlaster til Halden havn med de samme transportbærere som NSI bruker på sin eksport. Slike laster er mellom partene omtalt som såkalte "fremmed last/tredjemannslast" dvs. laster som ikke er direkte eksport eller import tilknyttet NSI sin produksjon.

NSI ser sidehåndtering av slike returlaster primært som en mulighet til å få redusert sine egne transportkostnader, mens Halden kommune, som initiativtaker til flyttingen av den offentlige havnen på Mølen til ny offentlig havn med jernbaneankomst Sauøy syd, ser den økte muligheten for slik "fremmed last/tredjemannslast" som en nødvendig inntektskilde og begrunnelsen for en slik investering, i tillegg til driften av en alminnelig åpen offentlig havnevirkksomhet uten tilknytning til NSI.

HK erkjenner at opparbeidet forretningsvirksomhet vedr "fremmed last/ tredjemannslast" har en verdi for NSI og at NSI ønsker å drive en mest mulig kostnadseffektiv og rasjonell utnyttelse av bedriftshavnen på Sauøya.

Ved etablering av ny offentlig havn på Sauøya syd har partene en intensjon om å finne hensiktsmessige fellesløsninger basert på kommersielle vilkår for overføring og utnyttelse av "fremmed last/ tredjemannslast" idet begge parter erkjenner at driften av den nye offentlige havn

på Sauøy syd og NSI's private bedriftshavn på Sauøya nord både driftsmessig og økonomisk, bør sees i sammenheng med hverandre for så vidt gjelder fremmed "last/tredjemannslaster", jf etablering av et felles driftsselskap etter punkt 7 nedenfor.

Det er partenes felles intensjon at NSIs opparbeidete forretningsvirksomhet vedrørende "fremmed last/ tredjemannslast" skal overdras til et felles driftsselskap, mot kompensasjon til NSI på kommersielle vilkår og basert på det økonomiske resultatet fra denne forretningsvirksomheten på det tidspunkt overdragelsen skjer. En slik overføring må skje i overensstemmelse med de på det tidspunktet gjeldende privatrettslige og offentligrettslige regler.

7. DRIFTSELSESKAP FOR DEN NYE OFFENTLIGE HAVNEN PÅ SAUØYA SYD

Ved etablering av den nye offentlige havnen på Sauøya syd vil HK og NSI, så langt det er mulig i henhold til offentligrettslig rammelovgivning, etablere et felles driftsselskap for drift av den nye offentlige havnen sammen med den allerede eksisterende bedriftshavnen på Sauøya nord.

Selskapets mål for NSI skal være gjennom havnevirksomhet å innbringe tilleggsinntekter til reduksjon av selskapets transportkostnader for egne produkter, mens selskapets mål for HK skal være gjennom betaling av leie for havne- og transportinnretningene i og til ny offentlig havn på Sauøy syd å søke å oppnå dekning for HK sine merkostnader til investering og drift av dette nye tiltaket.

Driftsselskapets inntekter vil således være basert på igangværende forretninger med "fremmed last/tredjemanns last" inn/ut fra bedriftshavnen på Sauøya, fremtidig økt forretningsvirksomhet vedrørende "fremmed last/tredjemanns last" både over den nye offentlige havnen på Sauøya syd og over bedriftshavnen på Sauøya nord samt for øvrig all ny forretningsvirksomhet over den nye offentlige havnen på Sauøya syd.

Selskapet betaler leie til Halden kommune for all bruk av den nye offentlige havna med tilhørende transportsystem som forrentning av kommunens nyinvestering i den nye offentlige havnen på Sauøya syd, dog unntatt videreføringen i den nye havna av Mølen-avtalen mellom partene fra 2004 med dagens transportvolum.

8. KONFLIKTLØSING

Denne Avtalen er underlagt norsk rett. Tvister som måtte oppstå som følge av eller med tilknytning til denne Avtalen, skal Partene forsøke å løse i minnelighet. Dersom Partene ikke kommer til enighet, skal tvisten løses ved Oslo tingrett som vernetting.



9. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Layoutskisse datert 3. april 2009
2. Takster over Sauøya, Vedenskogen, Tyska-Hollender og gjenværende del av jernbanetomta, datert 1. juni 2009

10. UNDERSKRIFT/IKRAFTTREDELSE

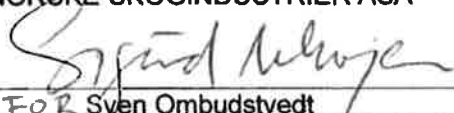
Avtalen er undertegnet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav HK og NSI beholder ett eksemplar hver. Partene tar forbehold om godkjenning i de respektives styrende organer.

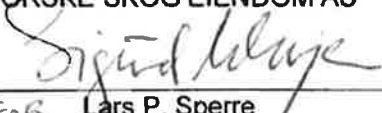
-o0o-

Oslo, 16. september 2010

HALDEN KOMMUNE

Per Egil Pedersen

NORSKE SKOGINDUSTRIER ASA

FOR Sven Ombudstvedt
SIGURD M. EULSEN

NORSKE SKOG EIENDOM AS

FOR Lars P. Sperre
SIGURD M. EULSEN

Revidert utkast pr. 08.02.2011.

AVTALE

MELLOM

HALDEN KOMMUNE (HK)
OG
HALDEN HAVNEVESEN/HAVNEKASSEN (HHV)
OM

OVERFØRING AV DISPOSISJONSRETTE TIL MØLEN OG OM HAVNEKAPITALES STØRRELSE DER.

Denne avtalen er inngått mellom Halden kommune (HK) på den ene side som (overtaker og "kjøper"), og på den annen side kommunens eget utøvende organ i havne- og farvannssaker - Halden havnevesen, som disponent av Halden havnekassee (HHV) sine midler etter havne- og farvannslovens regler (overdrager og "selger").

1. Avtalens formål

Avtalens formål er at HK, for å kunne realisere de vedtatte byutviklingsplanene i havneområdet, overtar/kjøper ut all disposisjonsrett på Mølen med en i denne herværende avtalen fastsatt pris, ansett lik størrelsen av havnekapitalen på Mølen som bibeholdes i kommunens havnekassee for senere reinvestering i nytt havneformål.

2. Bakgrunn for avtalen er:

Kommunestyret vedtok 19.11.2009 ny reguleringsplan for Mølen (vedlegg 1 til denne avtalen) som innebærer omregulering fra havneformål til byutviklingsformål dvs. at den offentlige havna på Mølen skal nedlegges.

Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift fattet følgende vedtak den 08.12.2009:

1 Kommunestyret gir sin tilslutning til by- og havneutviklingsplanen ved gjennomføring av utbygging av ny offentlig havn på Sauøya, videreutvikling av Høvleriet, Mølenområdet og Tyska/Hollenderen ut i fra vedtatte reguleringsplaner.

2 Organisering/finansiering av ovennevnte etableringer/utbygginger fremlegges som egne saker til kommunestyret.

3 Kommunestyret godkjenner planene for bygging av ny offentlig havn på Sauøya og gir rådmannen fullmakt til å iverksette anbudskonkurranse. Prosjektet innarbeides i budsjett og økonomiplan 2010-2013.

Saken forelegges kommunestyret for endelig godkjenning før iverksettelse.

I budsjett for 2010 er det under teknisk pkt 13 vedtatt følgende:

" Havne og byutvikling intensiveres ved at flytting av den offentlige havnen til Sauøya gjennomføres. Det skal utarbeides plan for utvikling av Mølen, Tyska og Hollenderen.

Kommunen skal ha bestemmende innflytelse og vil søke samarbeidspartnere i prosjektene som planlegges gjennomført i egne juridiske enheter der kommunens rolle er avklart både juridisk og økonomisk. Det legges opp til privat medvirkning når det gjelder fornying."

Kommunestyret vedtok 28.10.2010 tilleggsavtalen med Norske skogindustrier ASA:

Vedtak: Tilleggsavtale med Norske Skogindustrier ASA/Norske Skog Eiendom AS godkjennes. Kjøpesummen finansieres ved låneopptak på 20 mill kr.

Kommunestyret vedtar 25.11.2010 samarbeidsavtale med ROM Eiendom AS:

Vedtak: Samarbeidsavtale med ROM Eiendom AS og Halden kommune vedtas.

3. Avtalens gjenstand.

HK overtar fra HHV/havnekassen til fritt eie for kommunen samtlige arealer på Mølen, eiet av Halden kommune, men disponert av HHV som havnekassens midler (jf. kart - vedlegg 2 til denne avtalen) – dvs. gnr. 160, bnr. 253 med underparseller, gnr. 160, bnr. 272, 273, 274, 275, 276, 496 og 560.

4. Havnekapitalen på Mølen.

For havnekapitalen på Mølen gjelder havne-og farvannslovens §§ 47 og 48. Fiskeri-departementet bestemte i vedtak 26.08.1999 ved enkeltvedtak etter § 23 at Mølen var "særskilt havneinnretning".

Halden havnekassee har pr. 01.01.2010 bokførte verdier på Mølen på kr. 53,7 mill. kr jf. årsregnskap for 2009 for Halden havnevesen (vedlegg 3 til denne avtalen).

HK har avholdt på en verditakst for Mølen v/takstmennene Hals og Røtne som i takstrapport pr. 04.06.2009 (vedlegg 4 til denne avtalen) vurderer Mølen verdi i forhold til ikke havneformål, men byutviklingsformål ihht. det da foreliggende reguleringsplanforslag. Taksten her settes til kr. 55. mill.

5. Avtalt kompensasjon til havnekassen for Mølen.

Partene er enige om at avtalt kompensasjon fra HK til HHV/havnekassen for Mølen settes til den bokførte verdien pr. 01.01.2010 på kr. 53,7 mill, og partene forplikter seg til å reinvestere hele beløpet i henhold til havne-og farvannslovens begrep "havneformål" som egenkapital i den nye offentlige havna på Sauøya syd.

Halden havnevesen/havnekassen får som avkastning på de 53,7 mill. inntektene etter denne avtales endelige iverksettelse fortsatt inntektene fra havnerelatert virksomhet på Mølen inntil havnedriften overføres til den nye havne på Sauøya syd.

Om Mølenkapitalen på kr. 53,7 mill. ikke blir reinvestert i ny offentlig havn på Sauøya etter at Mølen stenges som offentlig havn så har havnekassen krav på årlig avkastning av denne kapitalen tilsvarende alminnelig markedsrente.

Havnekapitalen på Mølen skal overføres til havnekassen og forrentes fra det tidspunkt den offentlige havnen på Mølen stenges. Dette skal også skje om dagens driftsbetingelser for havnevesenet på Mølen blir vesentlig forhindret av den planlagte utbygging. Uansett skal overføringen senest skje 31.12.2015.

6. Alminnelige kjøpekontraktsbestemmelser i forbindelse med overtakelsen.

Følgende øvrige regler skal gjelde for overdragelsen så langt de passer:

HHV/havnekassen garanterer for at eiendommene blir levert fri for pengeheftelser.

Eiendommen(e) med tilbehør overtas i funksjonell stand ved overtakelsen, "som den er". Med eiendommene følger gjenstander som er på eiendommene og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommene.

Eiendommene selges i den stand de var i ved kjøpers besiktigelse. Kjøper kan derfor ikke rette noe krav mot selger for feil og mangler ved den solgte eiendom. Dette gjelder dog ikke dersom selger bevisst har unnlatt å opplyse om feil og/eller mangler han måtte være kjent med.

Eiendommene overtas pr. 31.12.2010 og tiltres av kjøper på et nærmere avtalt tidspunkt mellom partene når denne nærværende avtale er endelig underskrevet og godkjent med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning av at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen.

Eiendommene er fullverdiforsikret av Halden kommune.

7. Forbehold om endelig godkjenning i folkevalgt organ.

Herværende avtale må for å bli endelig behandles og godkjennes av de nødvendige folkevalgte organer i Halden kommune. Eventuell underskrift før slik av denne avtalen er således gjort med slikt forbehold.

8. Vedlegg.

- Vedlegg 1 – reg.plan Mølen vedtatt 19.11.2009 med plankart og bestemmelser.
- Vedlegg 2 – eiendomskart Mølen 29.12.2010, med angivelse av arealene som overføres.
- Vedlegg 3 – utsnitt regnskap HHV 01.01.2010
- Vedlegg 4 – verditakst Mølen 04.06.09, takstmenn Hals/Røtne.

9. Underskrifter.

Nærværende avtale er underskrevet i 2 eksemplarer – ett til hver av partene.

Halden den.....

Halden den.....

For Halden kommune

for Halden havnevesen/havnekassen

(Revidert utkast pr. 08.02.11.)

