



Saksbehandler: David Kynbråten Vea

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
084/23	Formannskapet	12.06.2023
064/23	Kommunestyret	19.06.2023

Biogass fyllestasjon - Økning av bevilget ramme

Formannskapet 12.06.2023:

Behandling:

Innstillingen vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer (2 FRP).

FSK- 084/23 Vedtak:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Budsjett for å realisere biogass fyllestasjon på Bygnes økes i henhold til oppdatert kalkyle. Total netto budsjettøkning er på 4 389 000 kroner og brutto budsjettøkning er på 12 407 000 kroner. Forskjellen mellom brutto og netto budsjettøkning er her knyttet til beregnet refusjonskrav og kostnadsfordeling mot nærliggende tomter.
2. Økt budsjettramme finansieres ved økt bruk av ubundet investeringsfond og refusjon fra andre. Økt budsjett fordeles på to prosjekt; P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon og nytt prosjekt «Opparbeidelse av næringstomt på Bygnes».
3. Budsjettrammen for P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon økes med netto 238 000 kroner/brutto økes budsjettrammen med 12 407 000 kroner. Ny budsjettramme for prosjektet blir da netto 6 438 000 kroner, brutto 18 607 000 kroner.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd (2A) gjøres følgende endringer i 2023:

Investeringer i varige driftsmidler økes med 12 407 000 kroner.

Tilskudd fra andre økes med 12 169 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 238 000 kroner.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 andre ledd (2B) gjøres følgende endringer i 2023:

Budsjett for P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon økes med 12 407 000 kroner.

4. Budsjettrammen for «Opparbeidelse av næringstomt på Bygnes» settes til 11 716 000 kroner. For 2023 budsjetteres det med 4 151 000 kroner for tomtens andel av refusjonskrav i forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur inn til tomt. Resterende budsjett og salgsinntekt innarbeides i investeringsbudsjett 2024-2033.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd (2A) gjøres følgende endringer i 2023:

Investeringer i varige driftsmidler økes med 4 151 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 4 151 000 kroner.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 andre ledd (2B) gjøres følgende endringer i 2023:

Budsjett for «Opparbeidelse av næringstomt på Bygnes» økes med 4 151 000 kroner.

Kommunestyret 19.06.2023:

Behandling:

Helge Thorheim, Gruppeleder Karmøylista, foreslått av Helge Thorheim, Karmøylista

Saken sendes tilbake til administrasjonen for å utrede alternative tomtevalg for fyllestasjon til renovasjonsbilene, herunder om for eksempel Snurrevarden kan være en aktuell lokasjon.

Nilsen (KL) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for å utrede alternative tomtevalg for fyllestasjon til renovasjonsbilene, herunder om for eksempel Snurrevarden kan være en aktuell lokasjon.

Utsettelsesforslaget fremsatt av Nilsen (KL) fikk 22 stemmer (8 KL, 3 SP, 7 FRP, 1 R, 2 UA, 1 MDG), og falt.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt mot 17 stemmer (8 KL, 7 FRP, 2 UA).

KST- 064/23 Vedtak:

1. Budsjett for å realisere biogass fyllestasjon på Bygnes økes i henhold til oppdatert kalkyle. Total netto budsjettøkning er på 4 389 000 kroner og brutto budsjettøkning er på 12 407 000 kroner. Forskjellen mellom brutto og netto budsjettøkning er her knyttet til beregnet refusjonskrav og kostnadsfordeling mot nærliggende tomter.
2. Økt budsjetttramme finansieres ved økt bruk av ubundet investeringsfond og refusjon fra andre. Økt budsjett fordeles på to prosjekt; P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon og nytt prosjekt «Opparbeidelse av næringstomt på Bygnes».
3. Budsjetttrammen for P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon økes med netto 238 000 kroner/brutto økes budsjetttrammen med 12 407 000 kroner. Ny budsjetttramme for prosjektet blir da netto 6 438 000 kroner, brutto 18 607 000 kroner.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd (2A) gjøres følgende endringer i 2023:

Investeringer i varige driftsmidler økes med 12 407 000 kroner.

Tilskudd fra andre økes med 12 169 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 238 000 kroner.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 andre ledd (2B) gjøres følgende endringer i 2023:

Budsjett for P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon økes med 12 407 000 kroner.

4. Budsjetttrammen for «Opparbeidelse av næringstomt på Bygnes» settes til 11 716 000 kroner. For 2023 budsjetteres det med 4 151 000 kroner for tomtens andel av refusjonskrav i forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur inn til tomt. Resterende budsjett og salgsinntekt innarbeides i investeringsbudsjett 2024-2033.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd (2A) gjøres følgende endringer i 2023:

Investeringer i varige driftsmidler økes med 4 151 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 4 151 000 kroner.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 andre ledd (2B) gjøres følgende endringer i 2023:

Budsjett for «Opparbeidelse av næringstomt på Bygnes» økes med 4 151 000 kroner.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Budsjett for å realisere biogass fyllestasjon på Bygnes økes i henhold til oppdatert kalkyle. Total netto budsjettøkning er på 4 389 000 kroner og brutto budsjettøkning er på 12 407 000 kroner. Forskjellen mellom brutto og netto budsjettøkning er her knyttet

til beregnet refusjonskrav og kostnadsfordeling mot nærliggende tomter.

2. Økt budsjettramme finansieres ved økt bruk av ubundet investeringsfond og refusjon fra andre. Økt budsjett fordeles på to prosjekt; P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon og nytt prosjekt «Opparbeidelse av næringstomt på Bygnes».
3. Budsjettrammen for P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon økes med netto 238 000 kroner/brutto økes budsjettrammen med 12 407 000 kroner. Ny budsjettramme for prosjektet blir da netto 6 438 000 kroner, brutto 18 607 000 kroner.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd (2A) gjøres følgende endringer i 2023:

Investeringer i varige driftsmidler økes med 12 407 000 kroner.

Tilskudd fra andre økes med 12 169 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 238 000 kroner.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 andre ledd (2B) gjøres følgende endringer i 2023:

Budsjett for P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon økes med 12 407 000 kroner.

4. Budsjettrammen for «Opparbeidelse av næringstomt på Bygnes» settes til 11 716 000 kroner. For 2023 budsjetteres det med 4 151 000 kroner for tomtens andel av refusjonskrav i forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur inn til tomt. Resterende budsjett og salgsinntekt innarbeides i investeringsbudsjett 2024-2033.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd (2A) gjøres følgende endringer i 2023:

Investeringer i varige driftsmidler økes med 4 151 000 kroner.

Bruk av ubundet investeringsfond økes med 4 151 000 kroner.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 andre ledd (2B) gjøres følgende endringer i 2023:

Budsjett for «Opparbeidelse av næringstomt på Bygnes» økes med 4 151 000 kroner.

Sammendrag

Saken gjelder opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon til kommunens renovasjonsbiler på ervervet industritomt (IND3) på Bygnes. Dette innebærer opparbeidelse av adkomstvei og teknisk infrastruktur, samt opparbeidelse av selve tomten til fyllestasjonen. Hele tomten er på 10,5 mål, mens avsatt areal som skal opparbeides til fyllestasjonen er på 2,5 mål. Stasjonen vil også bli tilgjengelig for andre aktører som ønsker å kjøre klimanøytralt på biogass.

Prosjektet skal opparbeide adkomstvei og teknisk infrastruktur frem til den aktuelle tomten til fyllestasjon og til to andre nærliggende industritomter. En av disse tomtene er eid av Karmøy

Winch AS. Den andre tomten er ervervet av kommunen til fremtidige Kopervik renseanlegg, som skal stå ferdig i 2026/2027. Opparbeidelse av adkomstvei og teknisk infrastruktur frem til tomtene utløser rekkefølgekrav mot de to nærliggende tomtene. I tillegg skal fremtidige Kopervik renseanlegg bekoste deler av oppgradering av trafo og legging av pumpeledning til renseanlegget. Det er i vedtatt budsjett til Kopervik renseanlegg allerede tatt høyde for denne kostnaden. Det er dialog mellom kommunen og Karmøy Winch AS i forhold til refusjonskravet, men ikke enighet.

Vedtatt budsjett dekker utgiftene knyttet til erverv av tomt og opparbeidelse av selve tomten avsatt til biogass fyllestasjon. Det som det ikke er tatt høyde for i budsjettet er i hovedsak etablering av tilkomstvei med tilhørende teknisk infrastruktur, rekkefølgekrav og overvannshåndtering med tilhørende fordrøyningsmagasin.

Det er heller ikke tatt stilling til bruk av resterende areal på industritomt IND3. Resterende areal av tomten som er ervervet til fyllestasjon for biogass, men som ikke skal benyttet er på 8 mål. Det anbefales at dette fraskilles, opparbeides og selges til markedspris. Forventet salgsinntekt for resterende areal av industritomt IND3 er på mellom 12-16 mill. kroner basert på salgspris 1500-2000kr/m². P800 ivaretar vei og teknisk infrastruktur til resterende IND3. Det som gjenstår før arealet kan selges er masseutskiftning inne på selve tomten.

Det er helt avgjørende for renovasjonen at den nye fyllestasjonen realiseres så fort som mulig, senest innen mai 2024.

For å realisere fyllestasjonen må budsjettet økes med netto 4,4 mill. kroner, brutto 12,4 mill. kroner. Forskjellen mellom brutto og netto budsjettøkning er her knyttet til beregnet refusjonskrav og kostnadsfordeling mot nærliggende tomter. Opparbeidelsen vil gi en verdiøkning og dekkes inn med senere forventet salgsinntekt på 12-16 mill. kroner når resterende IND3 selges som næringsareal.

Bakgrunn for saken

Kommunen har gått til innkjøp av fem nye renovasjonsbiler samt en skapbil med biogass som drivstoffkilde. Bilene finansieres på et eget investeringsprosjekt, Renovasjonsbiler og tilbringerbil.

For å kunne drifte disse bilene skal det etableres en fyllestasjon for biogass. Denne er besluttet lokalisert på Bygnes. Det er vedtatt et eget investeringsprosjekt som består av kjøp av tomt (IND3) til biogass fyllestasjon og opparbeidelse av denne tomten til fyllestasjon for biogass.

Næringstomten (IND3) ble ervervet i 2022 til 2,7 mill. kroner, inkludert omkostninger. Tomten som er ervervet er på 10,5 mål, mens det som gjelder fyllestasjonen, og skal opparbeides i dette prosjektet, er kun på 2,5 mål. Resterende næringsareal kan videre fradeles, opparbeides og selges til markedspris om ønskelig.

Fyllestasjonen skal bruke samme adkomstvei som planlagte Kopervik renseanlegg, som er et eget investeringsprosjekt, Kopervik renseanlegg. Det er derfor nødvendig å prosjektere hele adkomstveien inkludert overvannshåndtering før stasjonen kan brukes. Omfanget i prosjektet har økt i forhold til det som ligger til grunn for vedtatt budsjett. Dette gjelder blant annet nevnte forhold knyttet til prosjektering, samt adkomstvei og teknisk infrastruktur frem til tomt. Opparbeidelse av infrastruktur frem til tomt utløser refusjonskrav mot nærliggende næringstomter, tomt til Kopervik renseanlegg og privat næringstomt.

Forprosjektet knyttet til adkomstvei og opparbeidelse av tomt til fyllestasjon for biogass er ferdigstilt og oppdaterte kalkyler tilsier at det er behov for å øke budsjetttrammen for at prosjektet skal kunne realiseres.

Sak om alternativ til elektriske renovasjonsbiler ble behandlet og vedtatt i kommunestyret 15. november 2021.

KST- 116/21 Vedtak:

1. Rådmannen gis mandat til kjøp av renovasjonsbiler med biogass som drivstoffkilde istedenfor elektrisk. Innvilget budsjetttramme for P715- Elektriske renovasjonsbiler, tilbringerbil og ladestasjoner reduseres fra netto 19,2 mill. kroner til 15,53 mill. kroner. Prosjektnavn endres til «Nye renovasjonsbiler». Budsjett for P715- Nye renovasjonsbiler blir endret i forbindelse med rullering av investeringsbudsjett for perioden 2022-2031.

2. Rådmannen gis fullmakt til å beslutte endelig driftsmodell for fyllestasjon.

3. Rådmannen gis fullmakt til å opparbeide tomt og oppgradere strøm på totalt 3,6 mill. kroner. Oppgradering av strøm utgjør en brutto investeringsutgift på 0,7 mill. kroner. Rådmannen legger til grunn at andre interessenter bidrar med finansiering på 0,4 mill. kroner til oppgradering av strøm. Økt investeringsbehov innarbeides i forbindelse med rullering av investeringsbudsjett for perioden 2022-2031.

Prosjektet ble videre innarbeidet i budsjett 2022, med planlagt ferdigstillelse innen utgangen av 2022. Fremdriften i fyllestasjonsprosjektet er forsinket i forhold til opprinnelig plan. Dette skyldes i hovedsak kapasitetsutfordringer internt i kommunen. Prosjekteringen har i tillegg tatt lengre tid enn estimert grunnet utfordringer knyttet til overvannshåndtering på tomten. Renovasjonen har derfor måttet finne en alternativ, midlertidig løsning for fylling av gass på renovasjonsbilene når disse blir levert i september 2023. Kommunen har i samarbeid med Gasnor løst dette ved å bekoste etablering av et fyllpunkt utenfor gjerdet til Gasnor's anlegg på Snurrevarden. Bilene får da fylt naturgass i stedet for biogass. Løsningen etableres uten kompressor for å holde kostnadene nede. Det betyr at bilene kun får fylt med trykket som er i Statpipe-ledningen, og får dermed kun ca. halv tank/rekkevidde. Løsningen sikrer at bilene kan tas i bruk før fyllestasjonen på Bygnes er klar, men det er likevel viktig å få stasjonen på Bygnes ferdig så raskt som mulig. Med halv rekkevidde øker tidsbruk og driftskostnader, og bilene kjører ikke klimanøytralt før den nye stasjonen åpnes.

Saks- og faktaopplysninger

Konseptvalget ble forankret da kommunestyret vedtok å gå for biogassdrevne renovasjonsbiler. Videre prosjektering gjelder derfor adkomstvei og infrastruktur, opparbeidelse av tomt, overvannshåndtering, og oppgradering av trafo til biogass fyllestasjon.

Avsatt og ervervet tomt (IND3) til biogass fyllestasjon ble valgt med bakgrunn i sin sentrale beliggenhet, tilgjengelighet, synergi med fremtidige Kopervik renseanlegg og nærhet til gassrøret. Vurderingene i forhold til konsept ble gjort på et tidlig tidspunkt, og anbefalt løsning om fyllestasjon på Bygnes ligger til grunn for vedtatt budsjett.

Premisser for prosjektet

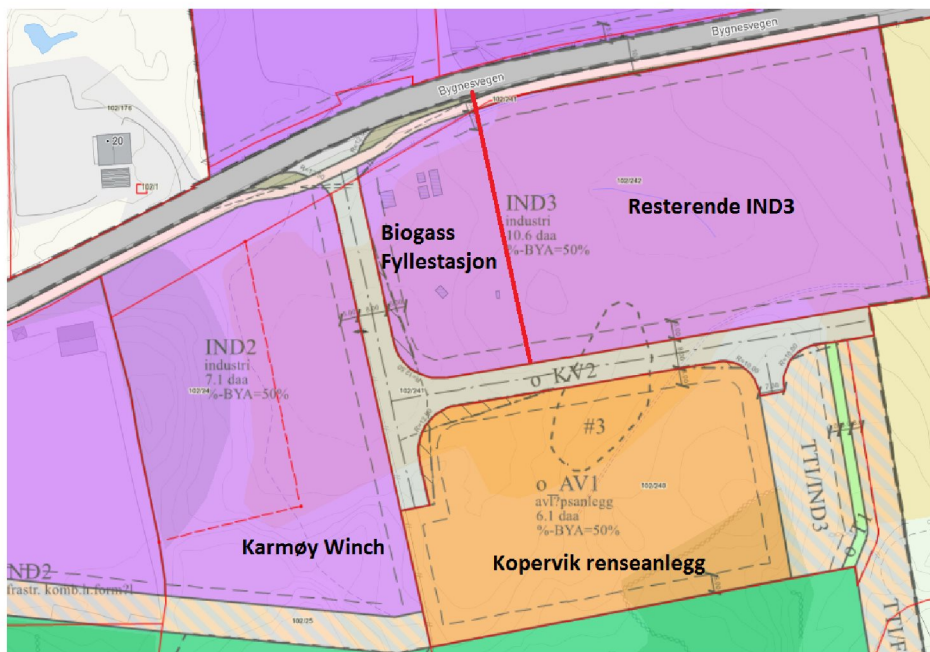
Følgende premisser ligger til grunn for prosjektet per nå:

- Kjøp av næringstomt (IND3) på Bygnes – 10,5 mål (ervervet i 2022)
- Prosjektering og opparbeidelse av adkomstvei, innkjørsler og teknisk infrastruktur frem til tomt.
- Opparbeidelse av 2,5 mål av tomten til biogass fyllestasjon.

- Oppgradering av trafostasjon.
- Fyllestasjonen vil først tas i bruk av kommunens renovasjonsbiler, men vil også være tilgjengelig for andre aktører som gjør avtale om biogass med Gasnor.
- Gasnor bekoster driftsteknisk utstyr, samt betongdekket.
- Gasnor betaler tomteleie til kommunen. Denne faktureres videre til brukerne av stasjonen som del av et terminalgebyr som dekker driftskostnader. I første omgang vil denne dekkes av renovasjonsbilene, men når antall biler øker med flere brukere og gassforbruket når et definert nivå, vil terminalgebyret fordeles mellom alle brukere av stasjonen i henhold til faktisk forbruk i løpet av året.

Resultat av prosjektering

Ervervet industritomt (IND3) til fyllestasjonen ligger like ved gassrøret og grenser til tomt hvor Kopervik renseanlegg skal bygges. Det er kun 2,5 mål av totalt 10,5 mål som nå skal opparbeides i forbindelse med fyllestasjon.

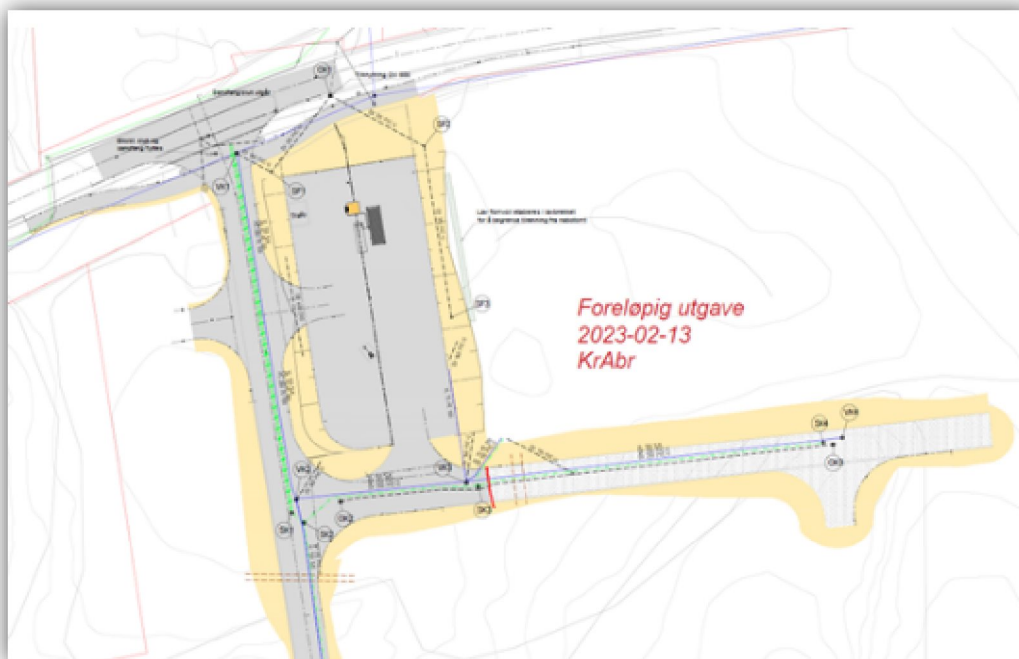


Figur 1, oversikt over de aktuelle tomtene som er omtalt i saken.

Omfang knyttet til opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon, beskrevet i kommunestyresak-116/21 «Sak om alternativ til elektriske renovasjonsbiler», gjelder grovplanering og opparbeidelse av areal avsatt til fyllestasjonen. I tillegg ligger det til grunn oppgradering av trafo for å dekke fyllestasjonen sitt behov for 400v strøm. Dette omfanget, som også ligger til grunn for vedtatt budsjettet, viser seg å være en forenkling av det som må inngå i prosjektet. Adkomstvei og teknisk infrastruktur må opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Dette innebærer at adkomstvei, teknisk infrastruktur og avkjørsler må ivaretas i prosjektet. Siden fyllestasjonen skal ha samme adkomstvei, KV2, som Kopervik renseanlegg er det i planbestemmelsene stilt krav til at hele veien inn til renseanlegget prosjekteres og byggesøkes før igangsettelse. Prosjektet har fått delvis dispensasjon fra kravet i planbestemmelsene og vegen skal bare opparbeides så langt omsøkt tiltak krever, dette fremkommer av figur 2. Det vil si at hele veien inn til renseanlegget prosjekteres som en del av dette prosjektet, men at veien øst for innkjørsel til biogass fyllestasjon kun masseutskiftes og bygges opp med stein og bærelag. Belysning, VA, elektro, asfaltering og kummer blir etablert når renseanleggprosjektet kommer til utførelse. Prosjektet har også fått dispensasjon for opparbeidelse av turveg T1, se figur 1 ut i høyre side ved TTI/IND3. Turveg T1 opparbeides i forbindelse med utbygging av Kopervik renseanlegg.

Prosjektering av infrastruktur gjelder frem til renseanlegget. Prosjektering består nå av adkomstvei og teknisk infrastruktur, opparbeidelse og asfaltering av tomt, belysning av område og vei, overvannshåndtering, m.m. Det foreligger også rekkefølgekrav som utløses av prosjektet. Kostnadene for rekkekravene er innarbeidet i kostnadsestimatet presentert i tabell 1.

Bildet under viser grensesnittet (markert med rød strek) over hva som kommer til utførelse i forbindelse med fyllestasjonen (til venstre for rød strek). Resterende kommer til utførelse når renseanlegget etableres (til høyre for rød strek).



Figur 2: Veien til høyre for den røde streken skal kun masseutskiftes og bygges opp med stein og bærelag. Belysning, VA, elektro og kummer blir etablert når renseanlegg prosjektet kommer til utførelse.

Kostnadskalkyle

Avsatt budsjett til opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon er på 3,6 mill. kroner. Estimater som ligger til grunn for budsjettet ble utarbeidet i 2021 og gjelder grovplanering og opparbeidelse av areal på 2,5 mål, og deler av oppgradering av trafo. Gasnor vil bekoste gassrør og betongdekket til det tekniske fylleutstyret. Omfanget i prosjektet er økt i forhold til det som ligger til grunn for budsjettet.

Elementer i prosjektet som ikke var en del av opprinnelig estimat:

- Etablering av tilkomstvei med tilhørende teknisk infrastruktur (VA)
- Asfaltering av vei
- Overvannshåndtering for vei og tomt inklusiv fordrøyningsmagasin
- Belysning for veiareal
- Rekkefølgekrav
- Refusjonskrav knyttet til resterende areal på tomten (IND3)
- Prosjektering frem til Kopervik renseanlegg

Forprosjektet har ivarettatt prosjektering i henhold til reguleringsplan og prosjektert adkomstveien inkludert overvannshåndtering helt frem til det fremtidige Kopervik renseanlegg. Kostnadene knyttet til tilkomstvei med teknisk infrastruktur (VA) skal fordeles mellom de tre berørte tomtene,

basert på areal. Dette er tomt til biogass fyllestasjon (IND3), tomt til fremtidig renseanlegg (AV1) og tilliggende privat næringstomt (IND2). I tillegg skal det fremtidige renseanlegget bekoste sin andel av oppgradering av trafo og legging av pumpeledning til renseanlegget. Disse kostnadene, utover refusjonskrav, omtales videre som «spesielle» kostnader. Det er i vedtatt budsjett til Kopervik renseanlegg allerede tatt høyde for refusjonskrav og spesielle kostnader. Det er dialog mellom kommunen og Karmøy Winch AS i forhold til refusjonskrav.

Oppdatert kostnadsoverslag for prosjektet slik det foreligger nå er på **15,9 mill. kroner**. Den delen av prosjektet som gjelder tilkomstvei med teknisk infrastruktur (VA) er beregnet til **12,1 mill. kroner** og kan fordeles mellom de tre berørte tomtene i form av refusjonskrav. *Etter Plan og bygningsloven § 18-3 første ledd, kan den som vil legge, omlegge, fornye eller utvide godkjent offentlig vei eller godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann kreve sine utlegg refundert fra øvrige eiendommer som nyter godt av opparbeidelsen.*

Forslag til refusjonskrav må aksepteres av de berørte parter før igangsettelse. Eventuelt må kommunen som forvaltningsorgan fatte et vedtak om refusjonskrav.

Kostnadene for prosjektet foreslås fordelt som vist i tabellen under. Utgiftene knyttet til IND3 er delt i to for å vise hva som gjelder de ulike delene av tomten. Det er ikke avsatt budsjettmidler til refusjonskrav for «Resterende næringsareal (IND3)». Beløpet er splittet her for å belyse en eventuell kostnadsfordeling dersom det vedtas å opprette et eget prosjekt for fradeling og opparbeidelse av resterende næringsareal (IND3).

Tabell 1, anslått kostnadsfordeling hele prosjektet (hele kroner)

Aktør/tomt	Estimert kostnad	Kommentar
Biogass fyllestasjon (IND3)	3 738 000	Spesielle kostnader og refusjonskrav
Resterende næringsareal (IND3)	4 151 000	Refusjonskrav
Kopervik renseanlegg (AV1)	4 565 000	Spesielle kostnader og refusjonskrav
Karmøy Winch AS (IND2)	3 453 000	Refusjonskrav
SUM	15 907 000	

Resterende næringsareal på IND3 som ikke benyttes til fyllestasjon kan fradeles, opparbeides og selges til markedspris om ønskelig. Opparbeidelse av tomten er estimert til 7,57 mill. kroner, i tillegg kommer beregnet refusjonskrav på 4,15 mill. kroner. Estimert salgspris vil ligge på 12-16 mill. kroner. Dette er basert på en pris per kvadratmeter på mellom 1 500-2 000 kroner. Estimert fortjeneste vil dermed ligge på mellom 0,3 og 4,3 mill. kroner. Alternativet er vist i tabell 2 under:

Tabell 2, estimerte utgifter og inntekter dersom resterende næringsareal (IND3) skal opparbeides og selges. Tabellen baseres på en kvadratmeterpris på 2 000kr/m².

Fradeling, opparbeidelse og salg av resterende næringsareal (IND3) 8,0 mål	Estimert kostnad
Refusjonskrav	4 151 000
Opparbeidelse av selve tomten	7 565 000
Estimert salgsinntekt	- 16 000 000
Estimert fortjeneste	4 284 000

For å realisere fyllestasjonen er det behov for å øke budsjettet totalt sett med netto **4,4 mill. kroner**, hvorav 4,15 mill. kroner gjelder refusjonskrav resterende næringsareal (IND3), gitt at man budsjetterer med refusjonskrav og spesielle utgifter på til sammen **8,0 mill. kroner** fra de to nærliggende tomtene. Kostnadsfordeling knyttet til Kopervik renseanlegg er avklart og her er det satt av budsjettmidler i eget prosjekt. Det foreligger derimot ikke enighet tilknyttet refusjonskrav mot Karmøy Winch AS.

Det totale behovet før økt budsjett er illustrert i tabell 3 under:

Tabell 3, behov for økt budsjett for hele prosjektet uten å skille mellom arealene til fyllestasjon og resten av tomten IND3 (hele kroner)

P800 Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon	Vedtatt budsjett	Oppdatert estimat	Avvik
Erverv av tomt	2 600 000	2 700 000	- 100 000
Refusjonskrav og spesielle kostnader biogass fyllestasjon (2,5 mål)	3 600 000	3 738 000	- 138 000
Refusjonskrav resterende næringsareal (8,0 mål)		4 151 000	- 4 151 000
Refusjonskrav Karmøy Winch AS (IND2)		3 453 000	- 3 453 000
Refusjonskrav og spesielle kostnader Kopervik renseanlegg		4 565 000	- 4 565 000
Sum brutto	6 200 000	18 607 000	- 12 407 000
Sum netto	6 200 000	10 589 000	- 4 389 000

Kostnadsreducerende tiltak

Prosjektet har underveis hatt fokus på å holde kostnadene i prosjektet til et minimum. De fleste komponentene i prosjektet er styrt av normkrav og standarder. Løsning for håndtering av overvann har underveis i prosjekteringen endret seg flere ganger. Det er gjort forsøk på å komme til enighet med Karmøy Winch om en avtale om å få koble på overvannet fra biogass tomt og tilkomstvei til deres privateide anlegg. Denne løsningen ville gitt Karmøy kommune en besparelse på estimert 800 000 kroner. Dessverre ble det ikke mulig å lande denne avtalen, dermed må prosjektet inkludere fordrøyningsmagasin. Det er ellers vurdert muligheten for å ikke asfaltere selve fyllestasjonen for å holde kostnadene nede. Dette ble frarådet på det sterkeste grunnet størrelsen på bilene som er tiltenkt å bruke fyllestasjonen kombinert med den planlagte snuradiusen på tomten. Utover dette er det ikke identifisert kostnadsreducerende tiltak.

Framdrift

Utlysning og innhenting av priser tar opp mot 2 måneder. Forventet byggetid er på 6-7 måneder.

Gasnor etablerer seg også innenfor dette tidsrommet.

Prosjektet må ferdigstilles senest innen mai 2024. Løsning med midlertidig fylling på Snurrevarden gir økte driftskostnader og dårligere logistikk for renovasjonen. Med fylling med trykket som er i Statpipe-ledningene får man kun ca. halv tank/rekkevidde. Med halv rekkevidde øker tidsbruk og driftskostnader. I tillegg kan Gasnor miste ENOVA-støtten om prosjektet ikke ferdigstilles innen mai 2024. Avtalen med Gasnor betinger ENOVA-støtte, så om støtten ryker, kan man i realiteten stå uten leveringsavtale på gassen.

Identifisert økonomisk risiko

- **Forsinket oppstart**

Stasjonen er allerede forsinket. Ytterligere forsinkelser vil få store konsekvenser for renovasjonen. Forsinkelse gjør at renovasjonen må kjøre lengre på reserveløsning. Det må presiseres at dette kun er en reserveløsning, og ikke en tilstrekkelig løsning over lengre tid. Det gir økte driftskostnader, redusert effektivitet og høyere klimautslipp. Forsinkelse utover mai 2024 gjør at Gasnor kan miste ENOVA-støtten som leveringsavtalen med kommunen bygger på. Leveringsavtalen har ENOVA-støtte som forutsetning. Dersom støtten frafaller på grunn av kraftig forsinkelse, vil kommunen i realiteten stå uten leveringsavtale for biogass.

Etableringen av stasjonen er allerede kraftig forsinket, og Karmøy kommune har nå fått krav om kostnadsdekning for konservering og ivaretagelse av fyllteknisk utstyr og utvidelse av garantiperioden fra leverandøren, videresendt fra Gasnor. Kommunen har utfordret størrelsen på kravet, så nøyaktig beløp fram til desember er ikke landet. Ytterligere forsinkelser vil medføre ytterligere kostnader.

- **Mengderegulerte kontrakter og prisstigning**

Prosjektet legger opp til å byggemodne området i form av utførelsesentreprise, NS8405, med mengderegulert kompensasjon. Det betyr at kommunen vil kompensere entreprenøren i form av hvor mye masser som hentes ut eller tiltransporteres området. Gjennom grundig prosjektering anses mengdene som godt beregnet, og således anses den økonomiske risikoen for kostnader til utbyggingen av området som lav.

Kontrakten for prosjektet skal indeksreguleres. Indeksen for grunnarbeid har i lang tid vært ustabil og lite forutsigbar, men fremstår nå som relativt stabil. Den økonomiske risikoen er dog fortsatt til stede.

- **Refusjonskrav og kostnadsfordeling**

Oppdaterte estimer kombinert med juridiske vurderinger viser at refusjonskravet mellom Karmøy kommune og Karmøy Winch AS vil komme på rundt 3,5 mill. kroner. Karmøy kommune har presentert refusjonskrav og forslag til avtale for direkte påkobling uten fordrøying av overvann. Karmøy Winch AS mener at det ikke foreligger grunnlag for Karmøy kommunes krav om refusjon. Det blir dermed behov for et vedtak i saken. Karmøy Winch AS er heller ikke interessert i videre dialog rundt avtale om direkte påkobling av overvann uten fordrøying. Prosjektet legger opp til kostnadsfordeling i form av refusjonskrav mot Karmøy Winch AS. Karmøy kommune mener at kravet er berettiget etter

Plan og bygningsloven § 18-3, men det foreligger likevel risiko rundt innkrevingsprosessen.

Kostnadsfordeling mellom de ulike kommunale prosjektene er avklart.

· **Grunnforhold**

Det er foretatt grunnundersøkelser som har gitt oss et klart bilde på hvilke masser og mengder som befinner seg i grunnen. Boreprøver og prøvegravinger er utført i så stor grad at det anses at den økonomiske risikoen tilknyttet dette er lav.

· **Byggemodning og salg av «resterende næringsareal (IND3)»**

Det er ikke utført grunnundersøkelser på resterende IND3. Dermed finnes det risiko tilknyttet kostnadene ved opparbeidelsen av industritomten. Det er heller ikke innhentet takst, endelig takst vil settes av takstmann etter at tomten er opparbeidet. Det finnes dermed risiko tilknyttet inntektene for salg av industriområdet.

Basert på overnevnte risikoer kan netto resultat for resterende IND3 resultere i negativ fortjeneste gjennom utbyggingskostnad og salgsinntekter.

Kommunen har imidlertid et samfunnsmessig ansvar for å være med å tilrettelegge for næring. Industriområde kan bidra til å akkumulere arbeidsplasser og aktivitet i Karmøy kommune, og etablering av fyllestasjon for biogass er et godt virkemiddel for større kjøretøy i kommunen skal kunne kjøre klimanøytralt i tråd med målet i Nasjonal Transportplan.

Vurdering

Biogassdrevne renovasjonsbiler er bestilt og leveres i september 2023. Den midlertidige avtalen om å fylle på Snurrevarden er ikke optimal og medfører økte utgifter. Det haster derfor å få på plass en fyllestasjon til renovasjonsbilene. Det vil også være positivt å kunne tilby fylling av biogass til andre aktører på Karmøy. Opparbeidelse av infrastruktur frem til avsatt tomt er positivt for kommende prosjekt, Kopervik renseanlegg, og øker verdien på tomtene. Det vil videre være positivt om kommunen opparbeider den delen av industritomten som ikke skal brukes til biogass fyllestasjon og selger den til takst.

Kommunedirektørens konklusjon

Det haster å få etablert biogass fyllestasjon, først og fremst for kommunens renovasjonsbiler. Vedtatt budsjett til opparbeidelse av tomt til biogass fyllestasjon inkluderer ikke nødvendig infrastruktur frem til tomten og prosjektet kan derfor ikke realiseres uten å øke budsjettrammen. Det foreligger i tillegg en økonomisk risiko i prosjektet i forhold til refusjonskravet mot Karmøy Winch AS. Kommunens vurdering er at kravet er berettiget, noe Karmøy Winch AS på nåværende tidspunkt bestrider. Prosjektet bør lyses ut så fort som mulig og det vil ikke være hensiktsmessig å avvente videre avklaringer med Karmøy Winch AS for videre fremdrift.

Med bakgrunn i at det haster å få etablert fyllestasjonen anbefaler kommunedirektøren å øke budsjettrammen som beskrevet i saken. Dette innebærer at prosjektet budsjetteres med beregnet refusjonskrav og «spesielle» kostnader mot tilstøtende tomter. Oppgradering av infrastrukturen vil gi en merverdi for resterende areal av IND3. Salg av dette arealet forventes å gi en positiv nettoeffekt på dette prosjektet samtidig som kommunen tilgjengeliggjør mer næringsareal på en attraktiv lokasjon. Kommunedirektøren anbefaler også at det opprettes et eget prosjekt for «fradeling, og opparbeidelse til salg av resterende næringsareal (IND3) 8,0 mål». Budsjettrammen

for prosjektet «refusjonskrav og opparbeidelse av resterende næringsareal» settes til 11,716 mill. kroner. Den delen av prosjektet som gjelder selve opparbeidelsen av tomten innarbeides i forbindelse med rullering av investeringsbudsjett 2024-2033. Utgiftene til opparbeidelse av tomten må også ses i sammenheng med senere inntekter ved salg av resterende næringsareal.