

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/146 - 5

SAMLET SAKSFRAMSTILLING - TILRETTELEGGING FOR ETABLERING AV KRAFTINTENSIV NÆRING PÅ HEGGVIN

Saksbehandler: Svein Frydenlund

Arkiv: U01

Saksnr.: Utvalg**Møtedato**

6/21 FORMANNSKAPET

20.01.2021

9/21 KOMMUNESTYRET

24.02.2021

Behandling/vedtak i KOMMUNESTYRET den 24.02.2021 sak 9/21**Vedtak:****Hamar kommunestyre vedtar:**

1. Hamar kommune inngår samarbeidsavtale med Løten kommune for utvikling av Heggvin næringsområde som skissert i saken. Hamar kommune ferdigstiller i tråd med dette planarbeidet for utvidelsen av Heggvin næringsområde. Det inngås en avtale med berørte grunneiere i Løten og Hamar om at disse dekker kommunenes utgifter i forbindelse med at de selger næringstomter.
2. Hamar kommune tar rollen som prosjektleder for samarbeidet som totalt sett er estimert til å koste 5.100.000,- inkludert 900.000,- som Hamar kommune hittil har lagt inn i grunnundersøkelser og første utkast til reguleringsplan. Det resterende arbeidet i Hamar er estimert til 1.600.000,-. Løten kommunes andel av samarbeidet er estimert til kroner 2.600.000,- og inngår som en delvis finansiering av Hamar kommunes totale utlegg.
3. Det gis en tilleggsbevilgning til konto 12700.21224.3250.21224 Konsulentonorar med kr 5.100.000. Bevilgningen dekkes ved bruk av disposisjonsfond (nr 81209) på konto 19400.21224.3250.21224 med samme beløp.

Behandling:

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (Svein Ørsnes).

Behandling/vedtak i FORMANNSKAPET den 20.01.2021 sak 6/21**Vedtak:****Hamar kommunestyre vedtar:**

1. Hamar kommune inngår samarbeidsavtale med Løten kommune for utvikling av Heggvin næringsområde som skissert i saken. Hamar kommune ferdigstiller i tråd med dette planarbeidet for utvidelsen av Heggvin næringsområde. Det inngås en avtale med berørte grunneiere i Løten og Hamar om at disse dekker kommunenes utgifter i forbindelse med at de selger næringstomter.

2. Hamar kommune tar rollen som prosjektleder for samarbeidet som totalt sett er estimert til å koste 5.100.000,- inkludert 900.000,- som Hamar kommune hittil har lagt inn i grunnundersøkelser og første utkast til reguleringsplan. Det resterende arbeidet i Hamar er estimert til 1.600.000,-. Løten kommunes andel av samarbeidet er estimert til kroner 2.600.000,- og inngår som en delvis finansiering av Hamar kommunes totale utlegg.
3. Det gis en tilleggsbevilgning til konto 12700.21224.3250.21224 Konsulentonorar med kr 5.100.000. Bevilgningen dekkes ved bruk av disposisjonsfond (nr 81209) på konto 19400.21224.3250.21224 med samme beløp.

Behandling:

Det ble enstemmig vedtatt å legge saken fram for kommunestyret i samsvar med formannskapetets innstilling.

Innstilling:

1. Hamar kommune inngår samarbeidsavtale med Løten kommune for utvikling av Heggvin næringsområde som skissert i saken. Hamar kommune ferdigstiller i tråd med dette planarbeidet for utvidelsen av Heggvin næringsområde. Det inngås en avtale med berørte grunneiere i Løten og Hamar om at disse dekker kommunenes utgifter i forbindelse med at de selger næringstomter.
2. Hamar kommune tar rollen som prosjektleder for samarbeidet som totalt sett er estimert til å koste 5.100.000,- inkludert 900.000,- som Hamar kommune hittil har lagt inn i grunnundersøkelser og første utkast til reguleringsplan. Det resterende arbeidet i Hamar er estimert til 1.600.000,-. Løten kommunes andel av samarbeidet er estimert til kroner 2.600.000,- og inngår som en delvis finansiering av Hamar kommunes totale utlegg.
3. Det gis en tilleggsbevilgning til konto 12700.21224.3250.21224 Konsulentonorar med kr 5.100.000. Bevilgningen dekkes ved bruk av disposisjonsfond (nr 81209) på konto 19400.21224.3250.21224 med samme beløp.

Utredning:

VEDLEGG:

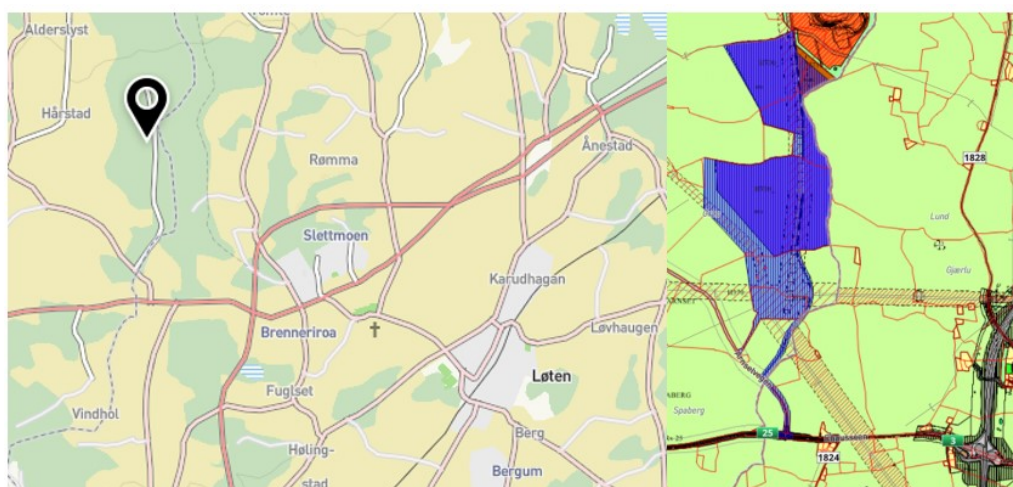
- Kommunestyre sak 0174/16, Datasenteretablering – medvirkning til i Nordvind DC Sites AS. Hamar kommune besluttet å inngå som partner/medeier.
- Forslag til organisering, budsjett og tidsplan for arbeidet med å omregulere Heggvin Næringsområde som et samarbeidsprosjekt mellom Hamar og Løten kommuner.

FAKTA:

Denne saken er en oppfølging av kommunestyresak 0174/16 der Hamar kommune besluttet å bli medeier i Nordvind DC Sites AS. Den fremmes for å sikre ressurser til utviklingsarbeid og forankre et samarbeid mellom Hamar og Løten kommuner for tilretteleggingen av Heggvin Næringspark som et attraktivt område for etablering av kraftkrevende og sysselsettingsintensiv industri.

Hamar kommune ble medeier i Nordvind DC sites AS i 2016 og har gjennom den posisjonen forpliktet seg til å legge til rette for etablering av kraftintensiv næring ved Vang trafo på Heggvin. Nordvind DC ble opprinnelig stiftet i 2015 av Eidsiva Vekst, Nord-Østerdal Kraftlag og en noen kommuner som et tilretteleggerselskap for å bidra til etableringen av store aktører innen kraftkrevende industri med mulig stor sysselsettingseffekt i Innlandet som f.eks. datasentre, batteriproduksjon, etc. I dag er det ni kommuner som besitter trafoer med stor kapasitet medeiere i selskapet sammen med Eidsiva Vekst AS, Elverum Energi AS og Nord-Østerdal Kraftlag AS

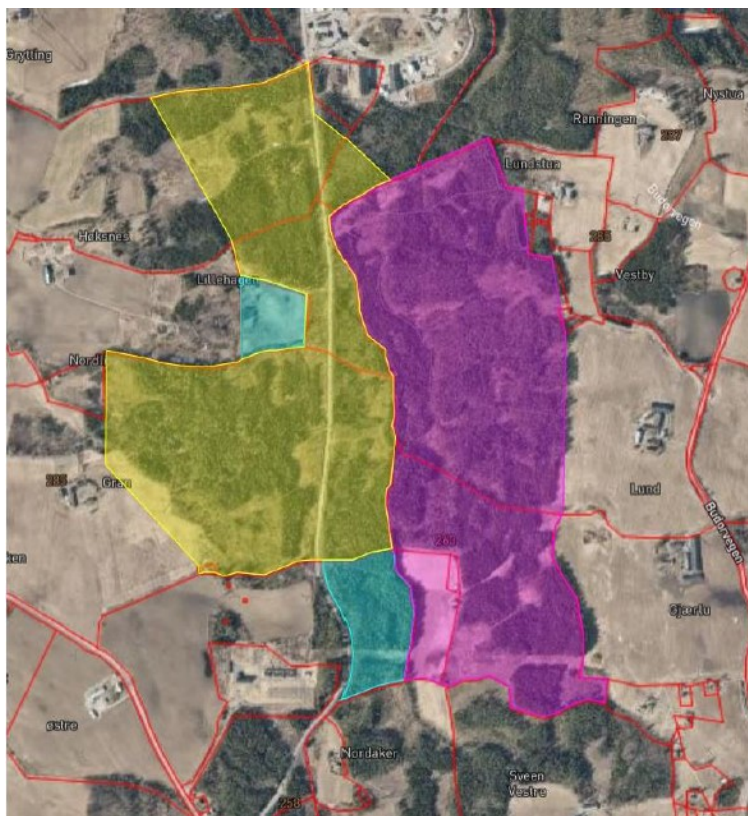
Det har vært jobbet med saken i Hamar kommune siden 2016/2017 parallelt med at området ble avsatt som fremtidig næringsområde i arealdelen av kommuneplanen. Området grenser i øst mot Løten kommune (se illustrasjon nedenfor), og vi har p.t. et utkast til en reguleringsplan for et næringsområde på Heggvin på totalt ca. 540 dekar. Planforslaget nærmer seg klar for første høringsrunde og politiske behandling.



Illustrasjon: Beliggenhet av planområde. Arealet med pågående planarbeid i Hamar kommune vises med blå farge i bildet til høyre. Heggvin avfallsdeponi vises i oransje farge nord for aktuelt planområde.

Illustrasjon: Beliggenhet av planområde. Arealet med pågående planarbeid i Hamar kommune vises med blå farge i bildet til høyre. Heggvin avfallsdeponi vises i oransje farge nord for aktuelt planområde.

Over det siste året har det skjedd en dreining i etterspørselen etter næringstomter for kraftkrevende industri. Med økt geopolitisk fokus i EU/Europa om å trekke produksjon som tidligere ble lagt til Asia tilbake til Europa, økt etterspørsel etter fornybar energi kombinert konkurransedyktige rammevilkår i Norge for kraftkrevende industri er tilbakemeldingen fra markedet at Heggvin er en svært interessant lokasjon. Store internasjonale aktører som etablerer kraftkrevende industrier med stort sysselsettingspotensial (datasenter, batteriproduksjon, etc.), har derimot normalt behov for vært store næringsarealer. Området under regulering i Hamar viser seg å være i minste laget for å attrahere de store aktørene som kan utnytte det potensiale for krafttuthenting som Vang trafo representerer. Heggvin er en av de største trafoene på Innlandet og kanskje den med størst potensiale for videre kapasitetsutnyttelse. For å utnytte denne posisjonen og sikre at område blir stort nok for internasjonale aktører er det etablert kontakt med Løten kommune for å se på mulighetene for samarbeid rundt utvidelse samt at planområdet i Hamar revideres noe. Området som har vært signalisert som aktuelt i Hamar og Løten vises av oversiktskart nedenfor (fiolett farge). Hele området vil etter en slik utvidelse være på ca. 1480 dekar.



Gult område: Opprinnelig reguleringsområde i Hamar kommune (varslet oppstart av reguleringsplan)

Turkis område. Område i Hamar kommune som ønskes lagt til næringsområdet men som i dag er regulert til LNF-område.

Fiolett område: Områder i Løten kommune som ønskes vurdert som tillegg til næringsområdet. Dette er i dag LNF-område. Det lyse feltet nederst i sør-vest er i dag benyttet til jordbruk, øvrige områder er skogbruk.

Den voldsomme kraftmengden datasentre og batteriproduksjon krever tilsier samtidig at det er et tidsvindu nå for å komme i betraktning da kraftproduksjonen og infrastruktur i Norge ikke vil ha kapasitet til muliggjøre etableringen av et ubegrenset antall svært store aktører. Det snakkes om at tidsvinduet kanskje er på noen få år fremover. Over de siste par månedene har det kommet flere forespørsler om Heggvin, og i disse dager er det et par helt konkrete forespørsler fra store aktører som kan gi store sysselsettingsmessige ringvirkninger. Konkretisering av hvilket sysselsettingspotensial en etablering vil kunne representere er vanskelig å estimere på dette tidspunktet. Erfaringstall fra Sverige og Danmark som har blitt vertsland for flere store datasentre bekrefter at slike etableringer har stor sysselsettingsbetydning både lokalet og regionalt. Bl.a. viser tallene fra Luleå der Facebook har etablert seg at etableringen der generer i gjennomsnitt 470 årsverk årlig i etableringsfasen og er forventet å skape 450 årsverk årlig i driftsfasen. En batteriproduksjon kan forvente å sysselsette opp til hele 2000 personer når produksjonen er i drift.

I tillegg til rikelig tilgang på fornybar kraft, stor nok tomt og tilgang til arbeidskraft er god beliggenhet med tanke på logistikk og nærhet til et attraktivt boområde med et bredt tjenestetilbud de viktigste kriteriene som legges til grunn ved etablering av den typen industrier en her ønsker å tilrettelegge for. Norge som lokasjon har blitt mer attraktiv grunnet forbedrede og konkurransedyktige rammevilkår for kraftkrevende industri i tillegg til at det er et land kjent for politisk stabilitet, og et klima som er forholdsvis kaldt og tørt. Heggvin som område er spesielt interessant grunnet tilgangen til mye kraft, lokasjonen midt i et attraktivt

og voksende bo- og arbeidskraftsregion med god tilgang på kompetanse, og ikke minst nærhet til Oslo Lufthavn. En utfordring med Heggvin som må undersøkes ytterligere er mulighetene for å sikre område tilstrekkelig vannkapasitet til prosess og kjøling. Det at reguleringsarbeidet har startet og har kommet langt i Hamar er derimot en faktor som har blitt fremhevet som spesielt viktig for å lykkes i konkurransen med å lande en stor aktør til regionen. Planprosesser tar lang tid, og aktørene i markedet ønsker de planmessige forhold avklart før de inngår avtaler om etablering. Samtidig unngår de da usikkerhetene som ligger i en reguleringsplanprosess om realiserbarheten av arealene.

Heggvin området eies av private grunneiere. Det vil derimot ikke være mulig å sikre utvikling av området og attrahere aktuelle virksomheter uten at kommunen(e) tar en aktiv tilretteleggerrolle. I dette ligger arbeidet med å sikre regulering til næring og å etablere et samarbeid med grunneierne for å få på plass opsjonsavtaler der de forplikter seg til å avgi området til aktuelle etablere til markedspris mot at kommunen tar på seg tilretteleggerrollen og gjennomfører nødvendig regulering. Involvering og positiv tilbakemelding fra grunneiere er en forutsetning for arbeidet. Hamar og Løten kommuner har hatt kontakt med aktuelle grunneiere, og arrangerte et felles møte 16. november 2020. Alle aktuelle grunneiere har så langt gitt positive signaler for utvikling av området.

Kostnadmessig er modellen tenkt slik at alle kostnader kommunen(e) påtar seg for å regulerer området (avtaleverk, regulering, grunnundersøkelser, etc.) vil bli tillagt og vil inngå som en del av tomtekostnaden som potensielle næringsaktører vil måtte betale for området. Kommunen vil derfor i dette prosjektet fortrinnsvis forskuttere kostnader som man forventer å få dekket inn på et senere tidspunkt. Merk at det er ikke forventet at kommunen skal dekke kostnader for infrastruktur og opparbeidelse av tomten. Dette er kostnader som er forventet at næringsaktøren dekker selv.

Skal vi lykkes må vi jobbe raskt i forhold til å få på plass nødvendige avtaler med grunneiere, samarbeidsavtale med Løten og sikre regulering av hele området. Det er naturligvis en forutsetning at opsjonsavtaler med grunneiere er på plass før en eventuell reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Hamar kommune har fått tilgang til eksempler på avtaler som Nordavind og Statkraft har etablert for tilsvarende områder, og som en vil bygge videre på i dette arbeidet. Hamar kommune må også sikre et apparat som til enhver tid kan svare opp henvendelser og være en aktiv pådriver og megler for Heggvin på vegne av Hamar og Løten kommuner. Markedsarbeidet vil foregå i tett dialog med de øvrige aktørene som jobber for å få store internasjonale aktører til å etablere seg i Norge (Innovasjon Norge, Statkraft, Nordavind, Eidsiva Energi, etc.).

Prosjektorganisering og avtalestrukturer:

Det utarbeides en samarbeidsavtale mellom Hamar og Løten kommuner som underskrives av øverste administrative lederne i de to kommunene. Reguleringen av området og samarbeidet mellom Hamar og Løten organiseres som et prosjekt med en felles prosjektleder. Både Hamar og Løten kommuner blir prosjekteiere, og representanter fra begge kommuner vil inngå i relevante prosjektgrupper.

Tidsplan og leveranser:

Planarbeidet har pågått en periode i Hamar kommune, og det er en målsetting om at området skal være ferdig regulert for Hamar innen sommeren 2021. Det er også ønskelig med rask ferdigstillelse i Løten, men arbeidet her vil ta noe lengre tid. Planarbeidet må startes opp, og det må utredes konsekvenser for blant annet miljø og kulturminner. Dette må blant annet skje gjennom kartlegginger sommeren 2021. Et eventuelt ferdig regulert og vedtatt planområde vil for Løten sin del trolig kunne være realitet først våren 2022.

Leveranser i prosjektet:

- Samarbeidsavtale mellom Hamar kommune og Løten kommune (vår 2021).

- Opsjonsavtaler inngått med relevante grunneiere i Hamar og Løten (vår 2021).
- Reguleringsplan for det relevante området lagt frem for godkjenning av kommunestyret i Hamar innen sommeren 2021.
- Reguleringsplan for det relevante området lagt fram for godkjenning for kommunestyret i Løten innen våren 2022.

Kostnader

Kostnader til regulering av hver enkelt kommunes arealer dekkes av den enkelte kommune. Prosjektets overordnede kostnader (prosjektledelse, advokatbistand for utarbeidelse av avtaler, grunnundersøkelser mv.) deles mellom partene (Hamar kommune og Løten kommune). Det bør også avsettes noe midler til uforutsette kostnader.

Hamar kommunes rammeavtaler for prosjektledelse og prosjektering benyttes i forbindelse med arbeidet. Løten kommune vil gjennom samarbeidsavtalen tilknyttes samme plankonsulent som er ansvarlig for utarbeidelse av planforslaget i Hamar (Norconsult). Ved salg av tomter og utvikling av området forutsettes det at grunneiere sikres en minimumspris iht. inngått opsjonsavtale, og at kommunenes administrasjons- og reguleringskostnader dekkes inn. Selve opparbeidelsen av tomter og intern infrastruktur skjer på et senere tidspunkt, og må bekostes av utbygger/kjøper.

Totalbudsjettet for samarbeidsprosjektet mellom Hamar og Løten frem til ferdigstilling av tomten er skissert til kroner 4,2 mill. Hamar kommune har allerede gjennomført grunnundersøkelser og reguleringsaktiviteter til 900.000,- som skal legges til dette beløpet for gjenstående arbeid slik at totalkostnaden for tilretteleggingen av Heggvin er estimert til 5,1 mill. Da har fått på plass et foreløpig planutkast anslås Hamar kommunes andel i det som gjenstår å bli NOK 1,6 mill. mens Løten kommune dekker resten på NOK 2,6 mill.

Detaljer til budsjettet ligger vedlagt. Kostnader til ressurspersoner forutsettes dekket av respektive avdelinger i kommunene, med unntak av prosjektleder. Det er derimot lagt kr. 250.000 for å kjøpe inn ekstra ressurser for reguleringsarbeid.

VURDERING:

Både gjennom kommuneplanens samfunnsdel og kommunens strategiske næringsplan er det slått fast at Hamar kommune skal jobbe aktivt med næringsutvikling med vekt på områder hvor Hamar har lokale og regionale fortrinn. Innsatsen skal spisses inn mot områder hvor Hamar har potensial for synergiuthenting fra relevante næringer og som forsterker eksisterende ambisjoner for lokal og regional vekst.

Interessen for kraftkrevende industrier er voksende, og Hamar kommune sammen med Løten kommune har som beskrevet et stort fortrinn for denne typen industrier i området ved Vang trafo på Heggvin. Det aktuelle planområdet har god tilgang på kraft, stabilt innlandsklima, stabile grunnforhold, god tilgang på kompetanse og arbeidskraft, og nærhet til infrastruktur som Rv3/25, E6 og Gardermoen. Det er ingen direkte konkurrenter lokalt, men på nasjonalt nivå har mange kommuner tilrettelagt for denne type næringsarealer til store kraftkrevende aktører. Både Innovasjon Norge gjennom sitt selskap Invest in Norway, og Nordavind har imidlertid satt Heggvin næringsområde høyt på agendaen i forhold til utvikling for kraftkrevende produksjoner/industri.

Kommunedirektøren mener at arbeidet med utvikling av Heggvin støtter godt oppunder målene i kommuneplanens samfunnsdel, og at Hamar sammen med Løten har et naturlig fortrinn for tilrettelegging og etablering av kraftkrevende industrier med utgangspunkt i kapasiteten som kan hentes fra Vang trafo. Dersom slik etablering skulle bli realitet kan det også generere svært mange arbeidsplasser som vil ha stor betydning lokalt og regionalt.

Målsettingen med utvikling av området er å sikre etablering av kraftkrevende aktører som kan gi stor lokal sysselsetting.

Risikoen i prosjektet kan være at interessen for Heggvin-området faller blant internasjonale aktører eller at markedet for næringsetableringer generelt faller. En risikofaktor er også om en klarer å sikre nødvendig infrastruktur til området på sikt (strøm, vann, veg etc.). En er også avhengig av at grunneiere er villige til å inngå opsjonsavtaler for salg av arealene, og at arealene gjennom planprosessen viser seg å være egnet for denne typen virksomhet. Det vil også normalt kunne ta

lang tid før en eventuell etablering blir realisert. I følge Innovasjon Norge/Invest in Norway tar det i gjennomsnitt 8 år fra første henvendelse til eksempelvis fabrikk står ferdig. For at en skal være aktuell for denne typen etableringer er det imidlertid viktig med tilrettelegging av arealer og posisjonering i markedet.

Heggvin er planavklart for utbygging i kommuneplanens arealdel i Hamar. I Løten kommuneplan er området som kan sees som en naturlig utvidelse av Hamars område ikke planavklart. Planarbeidet som så langt er gjennomført i Hamar kommune vil ha viktige overføringsverdier til Løten, og en del av de analyser og forarbeider som allerede er gjennomført vil være direkte overførbare til Løten. For Løten vil det imidlertid kreves et detaljert planprogram med føringer for konsekvensutredning, slik at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert på en god måte. Det må også fastsettes på hvilke vilkår, planer eller tiltak eventuelt kan gjennomføres. Det sentrale er at beslutninger om arealbruk skal bygge på et opplyst og kunnskapsbasert grunnlag, som igjen skal være gjenstand for åpne, inkluderende og demokratiske prosesser. Hamar og Løten kommuner vil presentere prosjektet og de foreløpige planene i Regionalt planforum.

Kommunedirektøren mener det er viktig at Hamar kommune viderefører arbeidet med Heggvin og inngår et samarbeid med Løten for å sikre planleggingen og utviklingen av et konkurransedyktig område. Kommunal styring av prosjektet er viktig for kontakten opp mot relevante aktører, for finansiering, framdrift og gjennomføring. Jf. Hamar kommunens næringsplan skal kommunen tilrettelegge for aktive næringsområder og være en viktig støttespiller for verdiskaping, utvikling og vekst i Hamars næringsliv.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at det inngås en samarbeidsavtale om Heggvin næringsområde med Løten kommune. Kommunaldirektøren anbefaler at arbeidet med Heggvin videreføres som skissert over og at det avsettes midler til prosjekt og planarbeid i tråd med kostnadsoversikten.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

En etablering av en stor aktør innen kraftkrevende industri vil betyr et større mangfold av fremtidige sysselsettings- og karrieremuligheter for dagens barn og unge.

KONSEKVENSER FOR KLIMA OG MILJØ:

Planen vil ha direkte og indirekte konsekvenser for klima og miljø. Dette vil derfor være sentrale tema i planprogram og konsekvensutredning. Det må også beskrives mulige avbøtende tiltak.

Miljømessige konsekvenser lokalt vil være at vilt og natur i eksisterende skogområde vil bli fortrenget til fordel for næringsutvikling. Den befolkningen i området som bruker området til

rekreaasjon vil bli fratatt dette. Det vil videre bli økt lokal forurensing og CO2 utslipp ved at det legges arbeidsplasser og produksjon til området. I et større perspektiv – globalt -vil tiltaket bidra til å skape store miljømessige fordeler da det er fornybar energi som vil bli brukt dersom Heggvin utvikles mens det er stor sannsynlighet for at mindre fornybare energikilder ville bli brukt dersom etableringer ble lagt til steder utenfor Norge. Økt bruk av elektrifisering av den europeiske bilparken vil også ha store positive konsekvenser.

ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER:

Satsingen vil på kort sikt representere en kostnad for Hamar kommune. Det er forventet at kommunens kostnader vil bli lagt til tomteknoden som skal dekkes av en eventuell etablerer og dette vil derfor være et utlegg som vil bli kompensert. På langt sikt vil nye sysselsettingsmuligheter representere økt vekst og utvikling i Hamar.

Christl Kvam
kommunedirektør