



MOLDE KOMMUNE

Arkivsak-dok. 24/08322-6
Saksbehandler Håvard Tjelle-Sørvik

Saksgang	Møtedato	
Hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø	23.09.2024	PS-44/24
Molde formannskap	24.09.2024	PS-95/24

Saksframlegg

Avhending av areal til fjordvarmeanlegg på Røysan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Molde kommune ser positivt på å avhende grunn til fjordvarmeanlegg på Røysan. Kommunedirektøren bes om å starte prosessen med å utarbeide en intensjonsavtale med Istad Kraft AS med tanke på å avhende nødvendig byggegrunn til fjordvarmeanlegg på Røysan. Denne intensjonsavtalen skal inneholde forutsetninger om at:

1. Reguleringsplan for området må godkjennes før avhending kan skje
2. Spørsmålet rundt, og omfanget av, tilknytningsplikten til fjordvarmeanlegget er avklart
3. Kjøper sørger for å erstatte og regulere grønnstruktur som går med til fjordvarmeanlegget
4. Kommunens eiendommer som berøres av avhendingen blir kompensert
5. Det innhentes takst på det arealet som er tenkt avhendet
6. Muligheten for å etablere anleggseiendom utredes i samråd med kjøper.

Sak om avhending med forslag til endelig avtale mellom Molde kommune og Istad Kraft AS legges fram for politisk behandling før arbeidet med selve avhendingen kan starte.

Saksopplysninger

Istad Kraft har henvendt seg til Molde kommune om areal til fjordvarmeanlegg (vedlegg 1).
Aktuell plassering er på Røysan:



Kart 1 - oversiktskart over Molde sentrum, med aktuell tomteplassing for fjordvarmeanlegg vist med rød skravert sirkel.

Den aktuelle tomteplassing berører både grønnstruktur og eksisterende boligeiendommer eid av kommunen. Før det legges fram en sak om avhending ønsker kommunedirektøren et signal fra politikerne om det er ønskelig å gå videre med en intensjonsavtale med Istad Kraft AS med tanke på å avhende nødvendig areal til fjordvarmeanlegg, på bekostning av blant annet grønnstruktur i sentrum.

Vurdering

Det er i all hovedsak Molde kommune som eier grunnen som er aktuell å bruke til fjordvarmeanlegget. Det er derfor viktig å presisere at det er Molde kommune som grunneier som uttaler seg og gjør vedtak i denne saken, og at vedtaket ikke på noen måte vil binde kommunen som planmyndighet eller bygningsmyndighet i senere saker vedrørende fjordvarmeanlegget.

Fjordvarmeanlegg nyttiggjør seg av en fornybar energikilde, og kan blant annet brukes til varme og kjøling. Å ta i bruk lokalt fornybare energikilder bidrar til en bedre forsyningssikkerhet og reduserer behovet for import av kraft fra andre deler av landet eller utlandet.

Anlegget vil legge beslag på areal i et sentrumsområde hvor det er kamp om plassen. Den aktuelle plasseringen kan være godt egnet til å etablere et fjordvarmeanlegg, med sin nærhet til både sentrum og Lundavang-området. Som grunneier bør likevel kommunen være klar over de negative konsekvensene som følger av et slik anlegg. Her er det to hensyn som skiller seg ut og kan nevnes;

1. Hensynet til grønnstrukturen. Kommunen har et ansvar for å bevare grøntområder. Selv om dette ansvaret gjelder for hele kommunen, vil det være særlig viktig i sentrumsområder hvor det er flere interesser og brukergrupper på et begrenset areal. Dersom kommunen velger å avhende eksisterende grønnstruktur bør det derfor stilles krav om at grøntområdene erstattes eller kompenseres.
2. Hensynet til kommunens eksisterende eiendoms- og bygningsmasse. Kommunen eier to boligeiendommer som berøres av et eventuelt fjordvarmeanlegg, Røysan 5 og Røysan 7. Det anslås at de to eiendommen samlet må avse om lag 600-700 m². Dette vil medføre en verdiforringelse av de to eiendommene, og vil måtte gjenspeiles i den prisen kommunen vil kreve for arealet.

Muligheten for å etablere en anleggseiendom må også utredes. En anleggseiendom er en eiendom som etableres over eller under en annen eiendom. I dette tilfellet kunne man tenkt seg at kjøper ervervet grunnen foran anlegget (på bakkeplan), med en eiendom som strakk seg inn under bakken til boligtomtene xx/cc og zz/cc. En slik eiendom ville løst behovet for et anlegg under bakken, uten at det vil føre til en vesentlig forringelse av utearealet til tomtene over. Det må være en forutsetning at kjøper bekoster opparbeidelse av uteområdene etter en eventuell byggefase. Det må i den videre prosessen vurderes om den eiendomsformen vil være gjennomførbar, og om dette er ønskelig fra partenes side.

Hensynet til tilknytningsplikten til et framtidig fjordvarmeanlegg kan også være verdt å nevne. Kommunen vedtok i 2009 en lokal forskrift om tilknytningsplikt til fjordvarmeanlegg for nye tiltak. Da plan- og bygningsloven ble endret i 2010 ble kommunene fratatt muligheten for å lage slike lokale forskrifter om tilknytningsplikt til fjordvarmeanlegg. Dette skal etter den nye plan- og bygningsloven hjemles i arealplan, men allerede vedtatte lokale forskrifter skulle gjelde fram til forskriften ble erstattet av arealplan. Kommunen rullerte kommuneplanens arealdel i 2016, imidlertid uten å si noe om tilknytningsplikten. Kommunen har foreløpig vurdert at den lokale forskriften fortsatt gjelder og at det vil være tilknytningsplikt for fjordvarmeanlegget for nye tiltak og ved hovedombygginger. Før det legges fram en sak om avhending, bør det avklares endelig om den lokale forskriften om tilknytningsplikt fortsatt gjelder, og hvilket område denne plikten gjelder.

I Istad Krafts henvendelse til kommunen er det primært ytret ønske om en leieavtale av grunnen, sekundært at det blir tinglyst en festeavtale og med kjøp av grunn som det minst ønskede. Dette er ikke i tråd med kommunens instruks for avhending av fast eiendom, hvor det i punkt 5 slås fast at fast eiendom som hovedregel skal selges. Kommunedirektøren ser ingen grunn til å fravike denne hovedregelen i denne saken.

Klima og miljø

Fjernvarme er et viktig bidrag til å redusere utslippene av klimagasser. Ved å omstille til fornybare brensler, effektiv energigjenvinning og gjenvinning av spillvarme fra avfallsforbrenning, bidrar det til det grønne skiftet. Fjernvarme erstatter strøm og olje til oppvarming og kjøling, noe som skaper forutsetninger for redusert klimapåvirkning.

Å ta i bruk lokalt fornybare energikilder bidrar i tillegg til en bedre forsyningssikkerhet og reduserer behovet for import av kraft fra andre deler av landet eller utlandet.

Økonomi

Utbygging av fjernvarme kan påvirke den økonomiske bærekrafts dimensjonen ved å tilby en stabil og ofte kostnadseffektiv energikilde for bygninger og industri. Dette kan føre til lavere driftskostnader og økt energisikkerhet, noe som er gunstig for økonomisk vekst og utvikling.

Dersom det er tilknytningsplikt til anlegget vil nye tiltak og ved hovedombygginger kunne pålegges å knytte seg på anlegget, noe som vil kunne medføre ekstrakostnader for tiltakshavere innenfor anleggets virkeområde.

Sosiale forhold

Utbygging av fjernvarme kan ha en positiv innvirkning på den sosiale bærekrafts dimensjonen ved å fremme lokalsamfunnets tilgang til pålitelig og rimelig oppvarming. Dette kan forbedre livskvaliteten og sosial rettferdighet ved å sikre at alle samfunnslag har tilgang til grunnleggende tjenester som oppvarming. Videre kan fjernvarmeprosjekter skape lokale arbeidsplasser og bidra til økonomisk utvikling i området.

[FNs bærekraftmål](#)

Vedlegg

Vedlegg 1 - Brev fra Istad Kraft AS

Vedlegg 2 - Avklaring av tomt for energisentral fra Molde Eiendom AS