

INNKALLING TIL STYREMØTE

Utvalg: Levanger Næringssselskap AS
Møtested: Møterom 2040 (Rotunden)
Dato: torsdag 6. mai
Kl: 08:00-10:00

Forfall meldes til John Helge Holmen (daglig leder fraværende 23.4.-4.5.) som sørger for innkalling av vara. Vara møter kun ved innkalling.

Det serveres litt å bite i.

Saksnr	Innhold
PS 6/10	Årsregnskap og styrets årsberetning for 2009
PS 7/10	Forstudie for videreutvikling av ny bydel i Levanger
PS 8/10	Unntatt Off
	Eventuelt

Det blir orientering om aktuelle saker.

Levanger 22. april 2010



Sign
Robert Svarva (leder)



Levanger Næringssselskap AS

Sakspapir

Årsregnskap og styrets årsberetning for 2009

Saksbehandler: Grete Ludvigsen E-post: grete.ludvigsen@levanger.kommune.no Tlf.: 74052742	Arkivref: 2010/1004 - /
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger Næringssselskap AS	6.5.2010	PS 6/10

Styrets innstilling til vedtak i generalforsamling:

1. Årsregnskap for 2009 godkjennes.
2. Årsregnskap for 2009 godkjennes.
3. Årets overskudd overføres til fremføring av tidligere års underskudd.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

**Årsregnskap 2009
for
LEVANGER NÆRINGSSELSKAP AS**

Utarbeidet av:
Økonomiservice AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 129
7619 SKOGN

Resultatregnskap

	Note	2009	2008
RESULTAT			
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		608 739	642 150
Gevinst ved salg av tomteområde	1	2 000 000	6 047 592
Sum driftsinntekter		2 608 739	6 689 742
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	91 850	90 139
Annen driftskostnad	2,6	1 996 356	3 552 502
Sum driftskostnader		2 088 206	3 642 641
DRIFTSRESULTAT		520 533	3 047 101
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekter		428 731	859 545
Sum finansinntekter		428 731	859 545
Finanskostnader			
Rentekostnader		183 103	423 584
Sum finanskostnader		183 103	423 584
NETTO FINANSPOSTER		245 628	435 961
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		766 161	3 483 061
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	214 525	975 257
ORDINÆRT RESULTAT		551 636	2 507 804
ÅRSRESULTAT		551 636	2 507 804
OVERFØRINGER			
Fremføring av udekket tap	4	551 636	2 507 804
SUM OVERFØRINGER		551 636	2 507 804

Balanse pr. 31.12.2009

	Note	31.12.2009	31.12.2008
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immatrielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomteområder	1	2 944 828	5 145 181
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 944 828	5 145 181
Omløpsmidler			
Kundefordringer		224 149	84 124
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 189 531	15 126 854
Sum omløpsmidler		17 413 680	15 210 978
SUM EIENDELER		20 358 508	20 356 159
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	12 330 000	12 330 000
Sum innskutt egenkapital		12 330 000	12 330 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(426 628)	(978 263)
Sum opptjent egenkapital		(426 628)	(978 263)
Sum egenkapital		11 903 372	11 351 737
Gjeld			
Utsatt skatt	3	1 297 460	1 082 935
Sum avsetning for forpliktelser		1 297 460	1 082 935
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	5	5 816 340	6 597 516
Sum annen langsiktig gjeld		5 816 340	6 597 516
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 249 486	1 126 676
Skyldig offentlige avgifter		11 350	0
Annen kortsiktig gjeld		80 500	197 295
Påløpt rente		0	0
Sum kortsiktig gjeld		1 341 336	1 323 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 358 508	20 356 159

Robert Svarva
Styrets leder

Hans Heieraas
Styrets nestleder

Ketil Hveding
Styremedlem

Per Anders Folladal
Styremedlem

Christina Madsen
Styremedlem

Ingebjørg Mikalsen
Styremedlem

Augusta E. Pettersen
Styremedlem

Grete Ludvigsen
Daglig leder

Balanse pr. 31.12.2009

Note	31.12.2009	31.12.2008
------	------------	------------

Noter 2009

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av tomteområder finner sted når inntekt for tomtesalg overstiger anleggskostnadene på det aktuelle tomteprosjektet.

Festeavgift inntektsføres hvert halvår.

Prosjektkostnader

Kostnader til forprosjekter utgiftsføres inntil utbygging er vedtatt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende . Fordringene er vurdert som sikre. Det er derfor ikke foretatt avsetning til tap på krav.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen pensjonsforpliktelser.

Note 1 - Tomteområder

Investeringer og urealisert gevinst/tap 2009.

Tomteområde	Saldo 01.01.09	Investeringer	Avgang	Saldo 31.12.09
Røstad	55.707		0	55.707
Helikopterplass	431.586	0	0	431.586
Åsenfjord	12.748	0	0	12.748
Kobberberget	60.937	0	0	60.937
Vassmarka	2.186.000	0	0	2.186.000
Rinnleiret	176.888	0	150 000	26.888
Hotran	2.231.314	44 048	2 104 400	170 962
Sum	5.155.180	44 048	2 254 400	2.944.828

Gevinst ved salg av tomter på Moan utgjør kr 2 000 000.

Tomteområdene er ikke avskrivbare.

Noter 2009

Note 2 - Lønnskostnad, ansatte og godtgjørelse til ledende personer m.v.

Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper administrative tjenester fra Levanger Kommune. Tjenestepensjonslovens bestemmelser kommer derfor ikke til anvendelse.

	I år	I fjor
Styrehonorar	80 500	79 000
Arbeidsgiveravgift	11 350	11 139
Totalt	91 850	90 139

Selskapet har yttet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	17 800	16 000
Bistand	3 465	4 800
Totalt	21 265	20 800

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2009
Resultat før skattekostnader	766 161
Permanente og andre forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-222 560
Inntekt før anvendelse av framført underskudd	543 601
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	543 600
Inntekt	1

Årets skattekostnad	2009
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	214 525
Samlede ordinære skattekostnader	214 525

Noter 2009

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	12 330 000	-978 263	11 351 737
Tilført fra årsresultat		551 636	551 636
Pr 31.12.	12 330 000	-426 628	11 903 372

Aksjekapital: 12.330 aksjer à kr. 1.000
 Aksjeeiere : Levanger Kommune 100% eierandel

Note 5 - Langsiktig gjeld

Pantsettelse	I år	I fjor
Lån hos Levanger Kommune	5 816 340	6 597 516
Sum pantsattesikret gjeld	5 816 340	6 597 516
Pantsatte eiendeler:		
Tomteområder	2 944 828	5 145 180
Sum pantsatte eiendeler	2 944 828	5 145 180

Lånet hos Levanger Kommune er innfridd i sin helhet 25.01.2010. I tillegg har Levanger Kommune avgitt garanti.

Note 6 - Annen driftskostnad

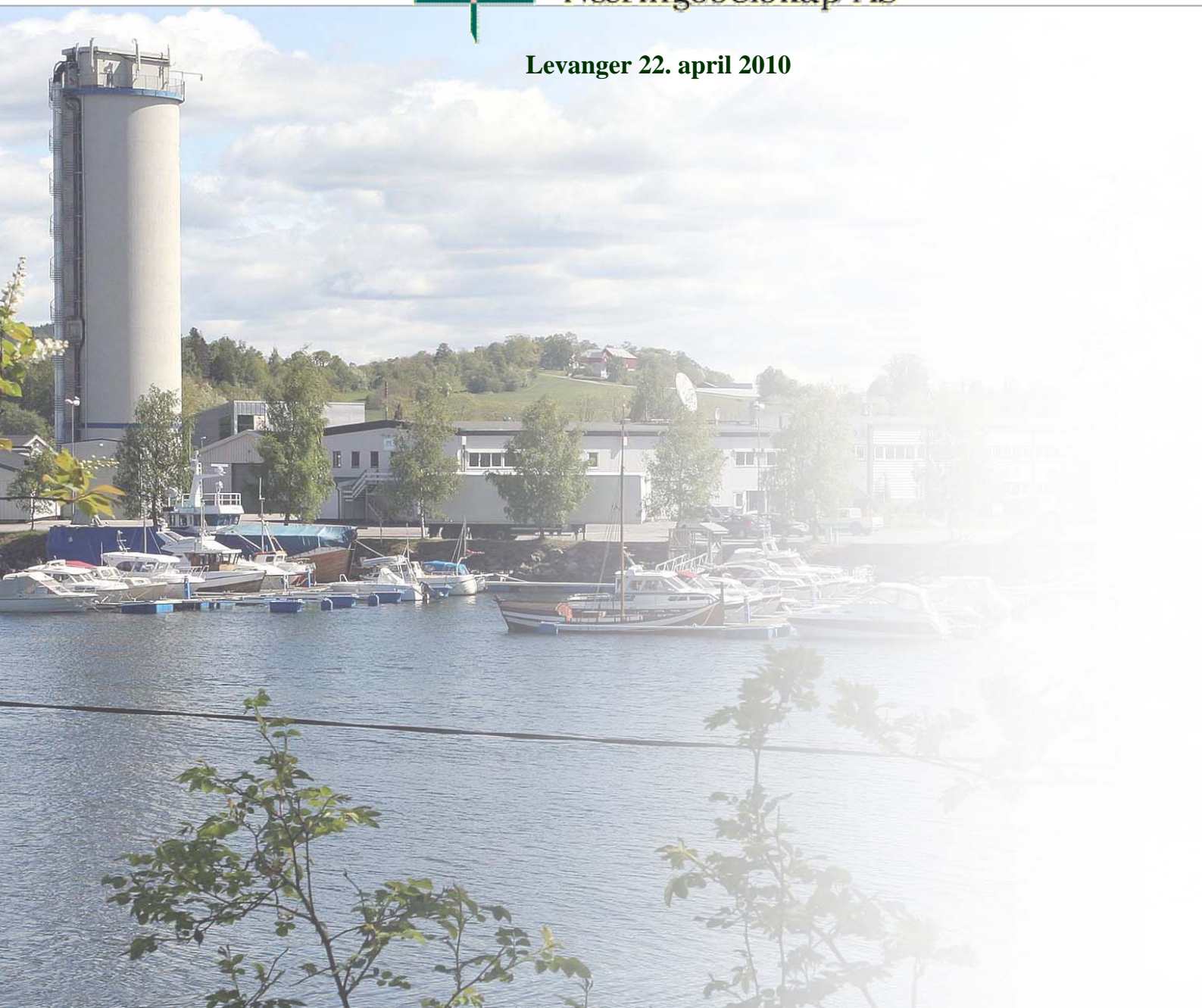
	2009
Kommunale avgifter	34 096
Utstyr og rekvisita	20 449
Adm fremmedtjenester(regnskap, revisjon, juridisk bistand)	68 147
Bistand forprosjekt(konsulentfirmaer mv.)	1 795 265
Møter, markedsføring m.v	78 399
Sum andre kostnader	1 996 356

STYRETS ÅRSBERETNING 2009



Levanger
Næringssselskap AS

Levanger 22. april 2010



1. STYRET

Styret for Levanger Næringssselskap AS har i 2009 bestått av:

Robert Svarva
 Hans Edvard Heieraas
 Ketil Hveding
 Ingebjørg Mikalsen
 Augusta Pettersen
 Christina Madsen
 Per Anders Folladal

Styreleder: Robert Svarva
Nestleder: Hans Heieraas

Styremøter og styresaker

7 styremøter er avholdt i 2009
 Styret har behandlet i alt 14 saker i 2009.

I styret sitter 4 menn og 3 kvinner.

2. ADMINISTRASJON

Næringssjef i Levanger kommune, Grete Ludvigsen er engasjert som daglig leder. Levanger kommune har stilt adm. tjenester til disposisjon. Totale administrative tjenester er betalt med kr 1.000.000 til Levanger kommune. Selskapet har ingen ansatte.

3. FORMÅL

Kommunestyret fattet 17.01.01 en prinsipiell beslutning om at Levanger Næringssselskap as skal være kommunens utøvende organ i nærings saker, med unntak av forvaltningen av BU-midlene og veiledningstjenesten overfor landbruksnæringen.

Levanger Næringssselskap as er kommunens redskap for anskaffelse, opparbeidelse, forvaltning og salg av næringsarealer.

4. NÆRINGSAREAL

Eksisterende næringsområder i kommunal eie

Tomtepriser

Prisnivået i Levanger ligger ikke over andre tomteområder med tilsvarende sentral beliggenhet. Styret vil fortsatt vurdere tomteprisene nøye.

Ledige arealer

Næringssselskapet har tilgjengelige arealer på Rinnleiret. Av annet tilgjengelig næringsareal har en et privat eid området på Heir.

Hotran

Styret vedtok i siste møte i 2005 å legge inn et bud på Hotran, gnr. 96 bnr. 3, med det formål å regulere området til næring. Kjøpet ble gjennomført medio april 2006, og er ikke med i oversikten for ledige areal ved utgangen av 2009, da en avventer reguleringsplan. Konesjon ble etter anke gitt av Landbruksdepartementet i juni 2008, dog glemte departementet å informere selskapet såvel som kommunen om dette. Først i januar 2009 ble en klar over dette.

Konesjonen ble gitt under forutsetning at området er ferdig regulert som næringsareal innen juli 2010. Etter initiativ fra Fylkesmannens Landbruksavdeling har en fått utsatt fristen til 1.02.2011 for å regulere området. Reguleringen vil inngå i kommuneplanens arealdel som er under arbeid.

Gården har et totalt areal på 140 da. Arealet øst for E6 vil ikke bli foreslått omdisponert til næringsformål, men vil kunne benyttes som makeskifteareal ved frigivelse av andre arealer innenfor planområdet. Arealet vest for E6 med bygninger vil bli foreslått omdisponert. En del av arealet ble omfattet av nytt planfritt kryss med E6 da en i forbindelse med utbygging av Hotran-krysset i 2009 solgte netto 2,9 daa til Statens Vegvesen for en sum av 1,9 mill inklusive påstående bygg.

I forbindelse med forprosjekt til kraftfôrfabrikk på Innherred deltar en sammen med Norske Skog og Trippel 09 AS for å se på en utnyttelse/etablering av fabrikken innenfor området Fiborgtangen/Hotran.

Samlet oversikt for ledig næringsareal disponert av Næringssselskapet:

1 daa = 1.000 m² = 1 mål

Heir	21 daa
Hotran , ervervet, ikke regulert (under regulering)	140 daa
Rinnleiret , delvis bebygd	65 daa
Vassmarka , ervervet, ikke regulert (under regulering)	130 daa
Ytterøy - Kobberberget	13 daa
Åsenfjord - Stallmyra	5 daa
Spesialområde bevaring av bygninger og anlegg på Rinnleiret	71 daa

Moan

Moan er p.t. utsolgt.

Dersom en flyttet ut helikopterlandeplassen, blir 2daa frigjort til næringsareal.

Det er lagt stor vekt på grøntarealer og miljøprofil i opparbeidelsen av Moan-området. Ferdigstillelse av de grønne korridorene mellom næringsarealene mangler delvis. Etter hvert som etableringene kommer på plass, bør disse områdene beplantes. Håper å kunne sette i gang et slikt arbeid snart.

Gråmyra

Gråmyra er utsolgt.

Heir

Privat eid 21 daa ledig for bygsling. Næringssselskapet eier infrastrukturen som må innløses ved bygsling. Eier arbeider med å innregulere ytterlige 15 daa.

Ytterøy og Åsenfjord

Ingen etterspørsel siste år. 13 daa + 5 daa. Arealet på Ytterøy vurderes utnyttet til annet formål – fritidsbebyggelse, friluftsområde, båt plasser etc. og behandles i kommuneplanens arealdel.

Rinnleiret

Næringssselskapet forvalter Rinnleiret på vegne av Levanger kommune på den måten at regnskap og drift av området skjer i kommunal regi. Salg og opparbeidelse av infrastruktur skjer i regi av Levanger Næringssselskap AS.

I siste halvdel av 2008 ble veiføring til området OF1 opparbeidet i henhold til reguleringsplan, samt at hele leiren inklusiv RITEK AS sitt område, nå er tilknyttet det kommunale kloaknettet.

Rinnleiret er på a. 186 daa. Ca 78 daa er spesialområde(vernet) og kan ikke nyttes til næringsstomter. Av resterende disponerer Ritek AS 46 daa. Ritek benyttet i 2007 sin opsjon på kjøp av dette arealet. Handelen ble godkjent i kommunestyret 05.09.07 i sak PS 55/07. Oppgjør og overskjøting av eiendommen ble på RITEK`S initiativ utsatt til 2008, og oppgjør samt overskjøting er gjennomført. Dette arealet kan fortettes noe og dekker Ritek's eventuelle behov for utvidelse. 18 daa er pr. dato landbruksareal. 45 daa er delvis bebygd. Ca 30 daa av disse er ledig.



Gjennom tildelte forsvarsmidler ble det utarbeidet en mulighetsstudie "Utvikling av Rinnleiret med vekt på begrensninger og muligheter knyttet til vern og museale forhold". Med bakgrunn i dette arbeidet er forslag til reguleringsplan utarbeidet hvor arealene er regulert til Spesialområde (bevaring), Industri, Off. bebyggelse/industri/forretning og Off. bebyggelse/industri. Reguleringsplanen ble sluttbehandlet høsten 2007.

Mulighetsstudiet foreslo fem delprosjekter vedr. utvikling av Rinnleiret. Gjennom tildeling av forsvarsmidlene for 2005 (siste år for slik tildeling) ble delprosjektet "Videreutvikling av klynge for rehabilitering og service av tunge kjøretøy" igangsatt. Prosjektet ble avsluttet våren 2006.

Høsten 2006 ble ideen om bruk av hesten som et sentralt element innenfor det bevaringsverdige området videreført i et forstudie. Bruk av hesten var en av de sentrale ideer som framkom i mulighetsstudien. En workshop ble arrangert 19. okt. 2006 med aktuelle aktører i et slik bruk – medisinsk rehabilitering/habilitering, ridesenter, bruk i museal sammenheng etc. Dersom næringssselskapet fant et ridesenter som vil være interessert i å følge de tankene som framkom på workshopen, skulle en forsøke å videreføre et forprosjekt. I 2008 satte en i gang et forprosjekt på dette med Solstad Gård AS og Levanger Næringssselskap AS som hovedaktører. Hovedtanken bak prosjektet var om dette kan være en del av grunnlaget for at bruken av det verneverdige området økonomisk skal kunne stå på egne bein. Forprosjektet viste at en drift på Rinnleiret må basere seg på egen linje for sprangridning ved videregående skole for at drift og investeringer skal gå med overskudd.

Det ble satt i gang et prosjekt med vedlikehold av de fredede bygninger på Rinnleiret våren 2005 i samarbeid med Rinnleirets Venner, som siden årvisst har blitt videreført. På dugnad er de fredede bygninger blitt malt opp. Prosjektet følges også opp i 2009. ISK har etablert et prøveprosjekt innen Helse-Rehab på området og leier i den forbindelse bygningsmasse midlertidig. Innherred Produkter as leide lokaler for et NAV – prosjekt. Denne kontrakt utløp 31.12.2009. Fra 01.01.2010 har HV-distrikt Levanger leid de samme lokaler for 10 år.

Rinnleirets Venner driver utleie av overnatting og møtelokaler i samarbeid med Næringssselskapet. Et cateringsselskap leier permanent mannskapsmessa. Øvrige bygninger har blitt deltidstutleid. Regnskapet for Rinnleiret føres i kommunens regnskap og gikk med et lite overskudd i 2009 på kr 86.700,-.

De ledige næringsarealene kan bli viktig for etablering av næringsvirksomhet på havneområdet og som ikke passer inn i den framtidige bruken av dette arealet. Det arbeides aktivt med slike planer.

I sak 12/08 vedtok styret etter lengre forhandlinger, salg av 40900m2 næringsareal, inklusiv 3 påstående garasjer til Rinnleiret Utvikling AS, nettopp for å ivareta disse interessene. Rinnleiret Utvikling AS meddelte i ettertid at de ikke hadde finansiering til å gjennomføre handelen. En kom til kompensasjonsavtale for å gå ut av kjøpekontrakten på nyåret 2009 med kr. 150.000,-. Arealet ble igjen lagt ut for salg og det jobbes med flere mulige interessenter.

Levanger Havneområde

Næringssselskapet utarbeider ny reguleringsplan for hele havneområdet. Dette har vært et komplisert arbeid som har tatt betydelig lenger tid enn først antatt.

Det er samtidig arbeidet med å finne løsning på festekontrakter for havneområdet. Flere kontrakter er allerede utgått, og det er signalisert behov for forutsigbarhet gjennom nye festekontrakter. I den sammenheng har det vært en utfordring å finne en kontraktsløsning som ivaretar muligheten for ”business as usual” og forutsigbarhet for festere samtidig som det skal ivareta muligheten for kunne igangsette utviklingen av området i henhold til kommende reguleringsplan når markedet er modent for det.

Til tross for økonomisk nedgang i finansmarkedet og i store deler av næringslivet i 2009 vurderes havneområdet for å være attraktivt.

Utvikling av nye næringsarealer

Erfaringsmessig vet man at næringsareal må ligge ferdig regulert og med infrastruktur på plass, dersom en skal være med i konkurransen om nyetableringer i regionen.

Rinnleiret

Nye næringsarealer ble avklart gjennom behandlingen av reguleringsplanen. Utvidelsen her er avhengig av hvordan arealene som er vernet kan benyttes og frigivelse av dyrka mark som var med på kommunens kjøp av Rinnleiret. Det synes imidlertid vanskelig å få frigitt dyrka mark til næringsformål her.

Gråmyra

Utvidelse av Gråmyra er kun godkjent som industriområder under forutsetning av etablering av varmekraftverket på Fiborgtangen og fremføring av vannbåren energi. Det er ikke økonomisk å legge ledning for spillvarme til Eidsbotn – Moan og Levanger sentrum før man har et større forbruk(avtak) på ledningsnett i Gråmyraområdet. I forbindelse med etableringen av SPIS-

gruppen i 2007 ble det arbeidet aktivt gjennom endring av bestemmelsen, for mulig etablering her. Fylkeslandbruksstyret la dessverre inn innsigelse på en slik endring.

Med den arealknapphet vi i dag har på ledige næringsarealer, må næringssekskapet/kommunen klargjøre dette arealet for næringsutvikling ved i første omgang regulering og erverv av området.

Vassmarka

03.10.07 i sak PS 20/07 vedtok styret i selskapet å kjøpe Vassmarka på ca 130 daa. Arealet skal omreguleres.

Samtidig med reguleringsaken kjøres en utbyggingsavtale for Vassmarka. Forventet 1.gangs behandling av reguleringsplanen i PUK er april 2010.

ANDRE NÆRINGSTILTAK

Åpne næringslivsmøter:

Det avholdes jevnlig åpne næringslivsmøter med ulike aktuelle tema. Møtene blir oppfattet som positive av næringslivet både med tanke på informasjon og nettverksbygging. Fremmøtet på næringslivsmøtene er godt.

Møtene i 2009 har vært:

Dato	Sted	Tema	Etablert virksomhet	Nyetablert virksomhet
12.jan	Levanger rådhus	Muligheter i et utfordrende marked Forventet tiltakspakke fra myndigheten v/Arild Stokkan-Grande		
22.april	Levanger rådhus	Forslag til reguleringsplan havna		
13.mai	Levanger rådhus	Hvordan satser banken på næringsutvikling i krisetider? v/K.M.Myrvang, Spbank 1	<ul style="list-style-type: none"> • Markedsplassen AS • Byggkontrollen Nord-Trøndelag AS 	
23.sept.	Fenka	Utfordringer i næringslivet <ul style="list-style-type: none"> • Ledelsesaspektet i fusjonsprosess v/Via Travel Tvette AS • Støttemuligheter for kompetanseutvikling v/Nina Solbakk, TFU AS 		
29.okt	Levanger rådhus	Kompetansehevning	<ul style="list-style-type: none"> • 3kanten IT AS 	Showmotion Concept
2.des.	Skognstuene	”Nytt liv i Skogn sentrum”		
11. des.	Levanger rådhus	Levanger 1000 år i 2011. Hva kan næringslivet bruke denne markeringen til?		Fjord Group AS

I tillegg er det avholdt møte for Plan og Utviklingskomiteens medlemmer, Styret i Levanger Næringselskap AS og Formannskapet den 26.1.2009 med tema:

UTVIKLING AV LEVANGER HAVN

- * Hvilken rolle skal kommunen spille i utviklingen av havneområdet?
- * Hvordan organisere utbyggingen?

De åpne næringslivsmøtene benyttes også til generell informasjon om pågående relevante prosess.

ANDRE OMRÅDER

Det gjøres kontinuerlig forbedringer på selskapets hjemmesider. Det er tilrettelagt for betydelig mer informasjon som skal ligge oppdatert og tilgjengelig til enhver tid.

6. ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

Det framlagte resultatregnskapet for 2009 og balansen pr. 31.12.09 med tilhørende noter og kommentarer gir etter styrets mening en dekkende beskrivelse av selskapets økonomiske situasjon.

Levanger kommune er eneste långiver for selskapet. Utestående gjeld, total kr. 5.816.339,60, inklusive renter, ble i helhet innfridd 25.1.2010.

Kommunen garanterer gjennom kommunestyrevedtak av 24.06.93 for ev. driftsunderskudd.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og dette er lagt til grunn for årsregnskapet.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjekapitalen i selskapet er på kr. 12.330.000,- fordelt på 12.330 aksjer a kr. 1.000,-. Levanger kommune er eneksjonær. Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

Levanger 22.4.2010

Robert Svarva
Styreleder

Hans E. Heieraas
Nestleder

Ingebjørg Mikalsen

Per Anders Folladal

Christina Madsen

Ketil Hveding

Augusta Pettersen

Grete Ludvigsen
Daglig leder



Levanger Næringssselskap AS
Sakspapir

Forstudie for videreutvikling av ny bydel i Levanger - Konkurransgrunnlag

Saksbehandler: Grete Ludvigsen E-post: grete.ludvigsen@levanger.kommune.no Tlf.: 74052742	Arkivref: 2010/3679 - /
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger Næringssselskap AS	6.5.10	PS 7/10

Forslag til vedtak:

Konkurransgrunnlag for ”forstudie for videreutvikling av ny bydel i Levanger”

Vedlegg:

Konkurransgrunnlag

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Det er behov for et redskap som sikrer kvalitet på kommende utbygging på havneområdet. Dette også for å sikre kapital til nødvendig infrastruktur. Det er derfor viktig at det skapes interesse for og legges til rette for at aktørene på havna kan samle seg i et felles forum for å få en felles forståelse av status og muligheter som foreligger. Dette vil berede grunnen for å skape en best mulig vinn-vinn situasjon og å få til en god utvikling av området, og samtidig unngå at situasjonen fastlåses pga manglende dialog og forståelse. *

Vurdering:

Konkurransgrunnlaget dekker gjeldende behov for en forstudie.
Konkurransgrunnlaget sendes 3 leverandører.*



Levanger Næringssselskap AS
Sakspapir

Forstudie for videreutvikling av ny bydel i Levanger - Konkurransgrunnlag

Saksbehandler: Grete Ludvigsen E-post: grete.ludvigsen@levanger.kommune.no Tlf.: 74052742	Arkivref: 2010/3679 - /
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger Næringssselskap AS	6.5.10	PS 7/10

Forslag til vedtak:

Konkurransgrunnlag for ”forstudie for videreutvikling av ny bydel i Levanger”

Vedlegg:

Konkurransgrunnlag

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Det er behov for et redskap som sikrer kvalitet på kommende utbygging på havneområdet. Dette også for å sikre kapital til nødvendig infrastruktur. Det er derfor viktig at det skapes interesse for og legges til rette for at aktørene på havna kan samle seg i et felles forum for å få en felles forståelse av status og muligheter som foreligger. Dette vil berede grunnen for å skape en best mulig vinn-vinn situasjon og å få til en god utvikling av området, og samtidig unngå at situasjonen fastlåses pga manglende dialog og forståelse. *

Vurdering:

Konkurransgrunnlaget dekker gjeldende behov for en forstudie.
Konkurransgrunnlaget sendes 3 leverandører.*



Levanger Næringssselskap AS
Sakspapir

Forstudie for videreutvikling av ny bydel i Levanger - Konkurransgrunnlag

Saksbehandler: Grete Ludvigsen E-post: grete.ludvigsen@levanger.kommune.no Tlf.: 74052742	Arkivref: 2010/3679 - /
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger Næringssselskap AS	6.5.10	PS 7/10

Forslag til vedtak:

Konkurransgrunnlag for ”forstudie for videreutvikling av ny bydel i Levanger”

Vedlegg:

Konkurransgrunnlag

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Det er behov for et redskap som sikrer kvalitet på kommende utbygging på havneområdet. Dette også for å sikre kapital til nødvendig infrastruktur. Det er derfor viktig at det skapes interesse for og legges til rette for at aktørene på havna kan samle seg i et felles forum for å få en felles forståelse av status og muligheter som foreligger. Dette vil berede grunnen for å skape en best mulig vinn-vinn situasjon og å få til en god utvikling av området, og samtidig unngå at situasjonen fastlåses pga manglende dialog og forståelse. *

Vurdering:

Konkurransgrunnlaget dekker gjeldende behov for en forstudie.
Konkurransgrunnlaget sendes 3 leverandører.*

Levanger Næringssselskap AS
KONKURRANSEGRUNNLAG

Forstudie for videreutvikling av ny bydel i Levanger

Tilbudsfrist: 28. mai 2010 kl 14:00

1. Tilbudsinnbydelse

Korte fakta om Næringssselskapet, kommunen og havna.

Levanger Næringssselskap AS er heleid av Levanger kommune og er kommunens utøvende organ i næringsaker, med unntak av forvaltningen av BU-midlene og veiledningstjenesten overfor landbruksnæringen.

Levanger Næringssselskap as er kommunens redskap for anskaffelse, opparbeidelse, forvaltning og salg av næringsarealer.

Selskapet forvalter havneområdet på kommunens vegne. I all hovedsak er havneområdet eid av kommunen og arealene er bygslet bort til næringsdrivende.

Levanger kommune ønsker vekst i næringslivet og å legge til rette for boligbygging, for å opprettholde og øke folketallet i tiden framover. På næringsiden er det satt i gang et arbeid med å legge til rette for økt industriareal. Dette gir mulighet til å flytte ut plasskrevende virksomhet fra sentrum slik at man her kan få økt boligbygging og mer arbeidsintensiv næringsaktivitet. Det største aktuelle, sentrumsnære utbyggingsområdet i Levanger ligger på havna.

På havneområdet er det nå ulike typer næringsbygg. I den nye reguleringsplanen for havneområdet foreslås det at de fleste av disse over tid blir revet, slik at det blir plass til:

- Inntil 2000 nye boliger og 50 000 kvm. næringsbygg med bl.a. hotell og kulturhus
- Kaiområder, småbåthavner, parkområder, stier, møteplasser og diverse infrastruktur

Området forutsettes bebygd etappevis over minst en 30 årsperiode, kanskje opptil en 30-50 årsperiode. Størrelsen på utbyggingen gjør at det er ønskelig å se nærmere på mulighetene for at parter som i dag har aktivitet på området, samarbeider om en modell for hvordan de, kommunen og andre interessenter, sammen kan styre planleggingsprosessen samt organisere gjennomføringsfasen på en for alle parter optimal måte.

2. Bakgrunn og hensikt med oppdraget

Kommuner får ofte problemer med å ta lederrollen i en større utbygging. Dette henger sammen med at kommunene er store og dominerende, og fordi kommuner har flere roller i saken; både som grunneier, planmyndighet og den politiske styringen. Mange steder fungerer ikke samarbeidet mellom grunneiere, festere og kommuner godt nok; det kan ha utviklet seg mistillit med bakgrunn i tidligere hendelser. Det er særlig viktig at man engasjerer en uavhengig aktør som kan lede prosessen

uten egeninteresser og som kan behandle alle likt og utfordre alle. Et område som Levanger havn kan ikke bli tilrettelagt for en god utvikling uten at alle berørte festere og grunneiere samarbeider.

For å komme videre i slike prosesser må de berørte parter erkjenne situasjonen og utfordringene. Man bør arrangere samlinger der kommunen, grunneiere og festere møtes for å diskutere relevante eksempler og komme fram til hvordan planleggingsprosess og gjennomføring kan organiseres på en optimal måte. Hensikten med slike møter er å skape felles forståelse for status quo (felles plattform) og hvordan man skal arbeide sammen videre.

Målsettingen er at leverandøren kan planlegge, lede og gjennomføre en prosess (forstudie) for å få aktørene i området til å samle seg i et felles forum få felles forståelse av status og de muligheter som foreligger.

Prosjektet skal bidra til å skape en best mulig vinn-vinn situasjon for å få til en langsiktig utvikling i området, og samtidig unngå at situasjonen blir fastlåst i lang tid fremover, og bidra til at alle berørte erkjenner situasjonen og blir enige om å etablere et samarbeidsorgan som tar ansvar for å drive prosessen videre.

3. Beskrivelse av leveransen

Leveransen skal inneholde:

- a) Etablering av et felles forum for alle interessentene i området.
- b) Planlegge og utarbeide en felles presentasjon av mulighetene i området.
- c) Kartlegge potensielle samarbeidspartnere i en fremtidig utbygging
- d) Utarbeide et omforent, helhetlig forslag til gjennomføring av en utbygging i faser

Om aktørene:

Fokus i oppdraget skal være å gi aktørene felles faglig innsikt og kompetanse knyttet til en mulig utbygging i området. Deltakerne må søke om å få delta på Omdømmeskolen. Kriterier for å delta som aktør er:

- Eier eiendom i området, eller i umiddelbar nærhet
- Fester eiendom i området, eller i umiddelbar nærhet
- Er større leietaker i området
- Er en aktør innenfor utbygging av infrastruktur i området

4. Samarbeidsform

Det skal være stor grad av åpenhet og deltakelse. Det må legges opp til minimum to samlinger med aktørene.

5. Krav til leverandør

Krav til dokumentasjon av organisatorisk og juridisk stilling:

- Skatteattester: Sammen med tilbudet må det legges ved skatteattest for merverdiavgift fra skattefogden og skatteattest for skatt og arbeidsgiveravgift fra kemner/kommunekasserer (ikke eldre enn 6 mnd)
- HMS-egenerklæring

Kvalifikasjonskrav:

- Leverandøren må ha faglig og metodisk bredde innen eiendomsutvikling og vise til erfaring med tilsvarende prosesser.
- Leverandøren må ha kunnskap om offentlig forvaltning, spesielt kommuner.
- Leverandøren må ha meget god formidlingsevne.

Krav til dokumentasjon av tekniske og faglige kvalifikasjoner:

- Referanser til de siste 1-3 relevante rapporter/arbeider som leverandør har gjennomført, inkludert verdi, tidspunkt og mottaker (kontaktperson ved referansesjekk)
- Opplysninger om kapasitet og kvalifikasjoner (CV) for personer som vil være sentrale i arbeidet med oppdraget.

Generelle krav:

- Alle presentasjoner skal ha profilen til Levanger Næringssselskap AS.

Krav til prosjektbeskrivelsen:

Det forutsettes at tilbyder redegjør for sin løsning på oppdraget, herunder metodevalg og fremgangsmåte. Vi ber om en prosjektbeskrivelse og budsjett for prosjektet.

Prosjektbeskrivelsen skal inneholde en nærmere beskrivelse av metode og opplegg for gjennomføring. Det vil bli lagt vekt på at tilbyder viser god forståelse for de problemstillinger oppdragsgiver ønsker besvart.

Prosjektbeskrivelsen må inneholde en framdriftsplan med milepæler og angivelse av leveringstidspunkt for endelig rapport. Den må også beskrive organisering av arbeidet, herunder beskrivelse av eventuelt samarbeid med andre.

Prosjektet krever:

- Gode kommunikasjons- og samarbeidsevner
- Bred faglig innsikt i temaet, fortrinnsvis gjennom arbeidserfaring
- God skriftlig framstillingsevne
- God forståelse for grensesnittet næringslivet på den ene side og det offentlige og det politiske liv på den annen side

6. Tildelingskriterier

Levanger Næringssselskap AS vil velge det mest fordelaktige tilbud vurdert ut fra følgende kriterier, med vekting:

1. Oppgaveforståelse - 40 %
2. Referanser og erfaring fra tilsvarende arbeid - 40 %
3. Pris - 20 %

Prosjektbeskrivelsen vil være sentral i vurderingen av hvordan oppgaven er forstått. Det vil bli utarbeidet en kontrakt for arbeidet.

7. Administrative vilkår og bestemmelser

Denne avtalen inngås i hht. Lov av 16. Juli 1999 nr 69 om offentlige anskaffelser og gjeldende Forskrift om offentlig anskaffelser, del I.

Følgende vilkår gjelder for innlevering av tilbud:

Pris: Tilbudet skal angi totalpris i norske kroner eks MVA for hele prosjektet. Anskaffelsen er under den nasjonale terskelverdien, og gjennomføres i h.h.t. Lov om offentlige anskaffelser, del I.

Tilbudsåpning: Det blir ikke avholdt offentlig tilbudsåpning. Protokoll vil bli ført og relevante opplysninger fra denne, vil i ettertid bli meddelt tilbyderne.

Tilbud som er mangelfulle kan bli avvist. Tilbud vil ikke bli returnert. De tilbud som mottas vil bli holdt skjermet for konkurrentene og alle prosjekteksterne personer eller parter for øvrig, dog ikke lovpålagt opplysningsplikt.

Tilbudskostnader: Tilbyderne ansvarer selv for alle egne tilbudskostnader.

Fremdriftsplan og frister

Det legges opp til følgende fremdriftsplan:

Oppdragsforespørsel	7.mai 2010
Frist for mottak av tilbud	28. mai 2010 kl 14:00
Gjennomgang av mottatte tilbud/avklaringer	2. juni 2010
Valg av leverandør og varsling til øvrige tilbydere	3.juni 2010
Kontraktsinngåelse	10. juni 2010

Vedståelsesfrist: Tilbudet skal være gyldig i 30 dager fra og med tilbudsfristen.

Levering av tilbudet

Tilbudet skal være skriftlig, signert og avgis i lukket og merket forsendelse, enten direkte eller per post.

Tilbudet merkes "Tilbud på Forstudie" og sendes/leveres innen 28. mai 2010 kl 14:00 til

Levanger Næringssselskap AS
Postboks 130
7601 Levanger

Tilbudet skal også sendes elektronisk til grete.ludvigsen@levanger.kommune.no
E-posten må merkes "Tilbud på Forstudie"

Spørsmål til konkurransegrunlaget

Alle spørsmål vedrørende denne tilbudsinnbydelsen skal sendes på e-post til grete.ludvigsen@levanger.kommune.no

Vi vil svare med kopi til alle tilbydere.

Kontaktperson for dette oppdraget er:

Grete Ludvigsen **Telefon**: 7405 2742/913 79845 **E-post**: grete.ludvigsen@levanger.kommune.no