

Meginatriði og forsendur

**Fylgiskjal með viljayfirlýsingu um samstarf ríkis og sveitarfélaga
um atvinnuþróun á nærsvæði Keflavíkurflugvallar
30. september 2008**

Efnisyfirlit

Inngangur	1
Markmið samstarfs um atvinnuþróun í grennd við Keflavíkurflugvöll, sbr. afmörkun þess.....	1
Grunnforsendur – samlegðaráhrif samstarfs	2
Svæði	3
Svæði – frh.	4
Svæði – skipting og skipulag	5
Ríkið	7
Sveitarfélög	8
Flugvallarfélag	9
Samstarfssáttmáli	10
Eigendaráð	11
Þróunarfélag.....	12
Rammskipulag þróunarsvæðis.....	13
Fjárstreymi	14

Inngangur

Í þessu skjali koma fram meginatriði og helstu forsendur í fyrirhuguðu samstarfi um atvinnuþróun í grennd við Keflavíkurflugvöll. Tilgangur skjalsins er að allir aðilar samstarfsins hafi sömu sýn á þessi meginatriði og geti á grundvelli þess lýst sig reiðubúna til þátttöku í gerð endanlegs sáttmála.

Tekið skal fram að innihald þessa skjals er ekki bindandi um endanleg ákvæði og orðalag sáttmála sem aðilar gera með sér, heldur sameiginlegur grundvöllur þess undirbúnings og samstarfs sem fyrir höndum er.

Mörg atriði krefjast nánari útfærslu í endanlegum sáttmála.

Markmið samstarfs um atvinnuþróun í grennd við Keflavíkurflugvöll, sbr. afmörkun þess

Svæðisbundinn hagvöxtur á Suðurnesjum

Aukinn hagvöxtur á landsvísu

Beinn hagnaður af þróun lands og sölu lóðarréttinda

Grunnforsendur – samlegðaráhrif samstarfs

Samvinna eða samkeppni?

Fordæmi sýna að samvinna er lykilþáttur í góðum árangri

Áhugasöm fyrirtæki vilja semja við einn aðila

Augljós hagkvæmni af samnýtingu starfskrafta, hugmynda og tengsla

Skýrari afmörkun markhópa

Markvissari markaðssetning svæðis

Betra er að fá hlut í einhverju en 100% af engu

Flugvöllur styrkir atvinnulíf og atvinnulíf styrkir flugvöll

Hafa verður í huga að hvað flugvöllinn varðar eru hagsmunirnir á báða bóga. Flugvöllur þarfnast fjölbreyttrar þjónustu og sérþekkingar.

Staðsetning "í þjóðbraut"

Borgir hafa vaxið við hnútpunkta í samgöngukerfum, t.d. þar sem vaðið er á ánni eða meginleiðir skerast.

Margvísleg afleidd áhrif

Svæði

Fyrrum varnarsvæði, A, B og C eru alls um 7.800 hektarar

Gert er ráð fyrir því að mörk neðangreindra svæða verði endurskoðuð á næstunni, m.a. út frá þarfagreiningu flugvallar og öryggissvæðis.

Svæði A: Flugvallarsvæði

Undir stjórn samgönguráðherra og í borgaralegum notum síðan í janúar 2008.

Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar, með aðild þriggja sveitarfélaga, afgreiðir tillögur Keflavíkurflugvallar ohf. um gerð aðal- og deiliskipulags.

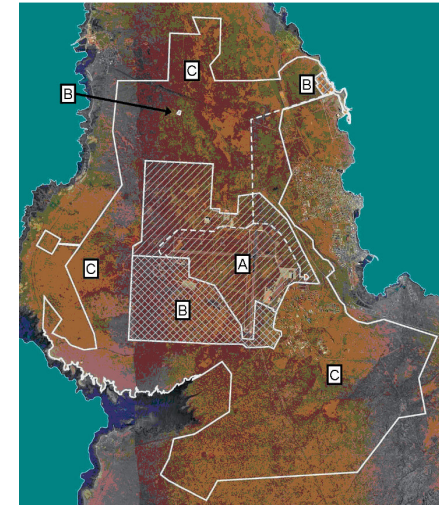
Keflavíkurflugvöllur ohf. úthlutar lóðum og innheimtir gjöld af þeim í samræmi við lóðarleigusamning við fjármálaráðuneyti.

Verður notað fyrir starfsemi, sem er í beinum tengslum við flugrekstur.

Svæði B: Öryggissvæði

Varnarmálastofnun annast umsjón, rekstur og hagnýtingu allra öryggissvæða á Íslandi, þ.m.t. við Keflavíkurflugvöll, sbr. 12. gr. varnarmálalaga nr. 34/2008.

Utanríkisráðherra fer með skipulags- og mannvirkjamál í samráði við skipulagsnefnd A-svæðis.



Svæði – frh.

Svæði C: Starfssvæði Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar ehf. (KADECO) sbr. lög nr. 176/2006

Er í borgaralegum notum samkvæmt auglýsingu forsætisráðherra frá janúar 2007.

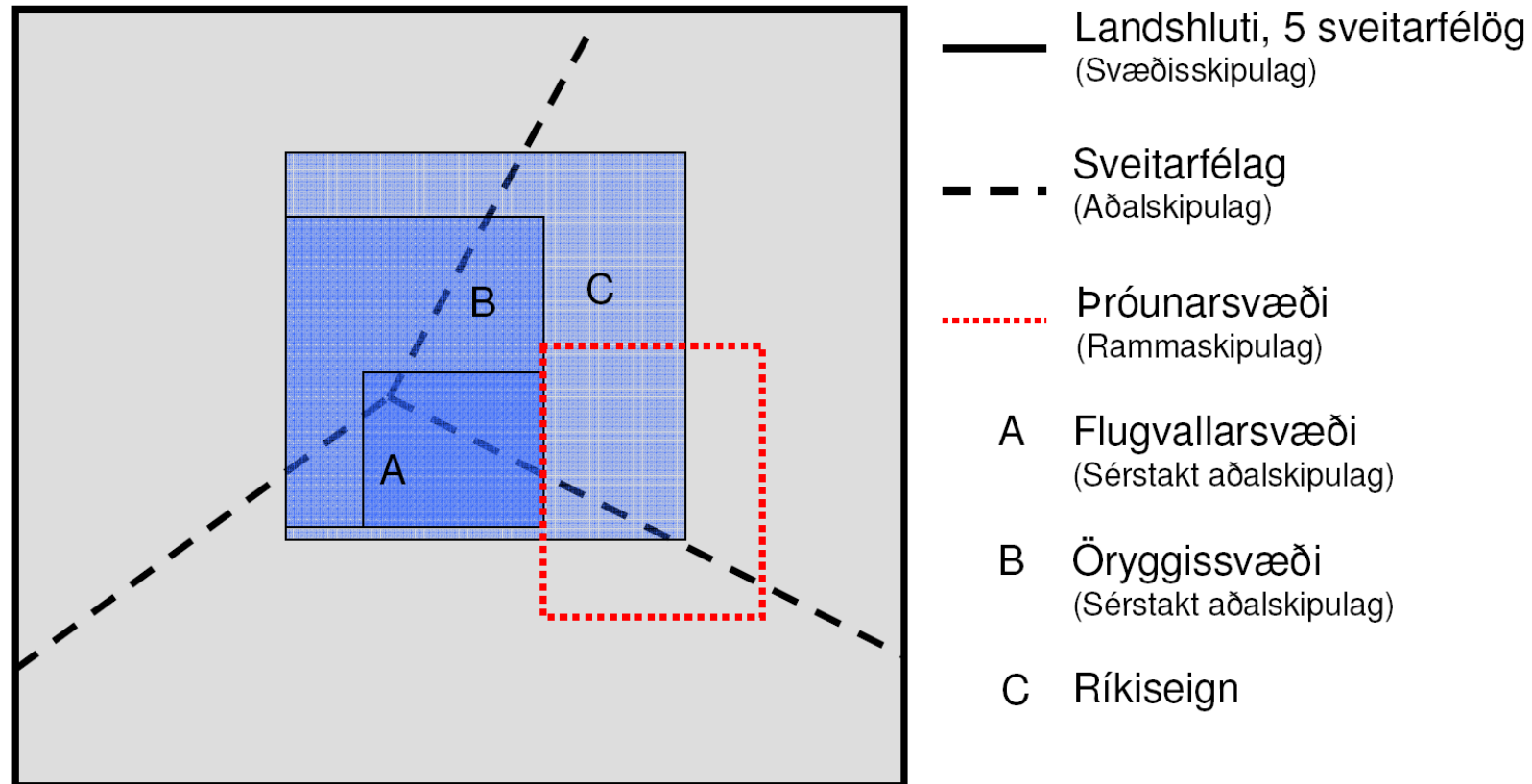
Reykjanesbær, Sandgerðisbær og Sveitarfélagið Garður fara með skipulagsvald á svæðinu, en við gerð svæðisskipulags á Suðurnesjum eru þau bundin af samþykktu aðalskipulagi flugvallarsvæðisins, sbr. 8. gr. laga nr. 76/2008 um stofnun opinbers hlutafélags um rekstur Keflavíkurflugvallar o.fl.

Annað land innan sveitarfélaga

Til greina kemur að annað land, þ.e. utan ofangreindra svæða falli undir samstarfið.

Svæði – skipting og skipulag

Samhengi svæðanna og skipulags þeirra er sýnt hér fyrir neðan. Gert er ráð fyrir því að væntanlegt þróunarsvæði ná yfir hluta svæðis C og hugsanlega einnig yfir land utan fyrrum varnarsvæða.



Aðilar samstarfssáttmála

Ríkið

Forsætisráðuneyti, fjármálaráðuneyti og samgönguráðuneyti koma að samstarfssáttmála fyrir hönd ríkisins.

Sveitarfélög

Grindavíkurbær, Reykjanesbær, Sandgerðisbær, Sveitarfélagið Garður og Sveitarfélagið Vogar. Bæjarstjórnir fjalla um sáttmálann.

Flugvallarfélag

Samgönguráðuneyti fyrir hönd opinbers hlutafélags um rekstur Keflavíkurflugvallar og Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar, Keflavíkurflugvallar ohf.

Hefur:

Skipulagsvald á svæðum A og B

Eignarhald á landi á svæðum A, B og C

100% hlutafjár í rekstrarfélagi flugvallar og flugstöðvar og 100% hlutafjár í KADECO

Leggur til samstarfsins:

Hluta lands á svæði C (með langtímaleigusamningi) til þróunar skv. sáttmála

Stuðning við skipulega atvinnuþróun á svæðinu og aðstoð Fjárfestingarstofu

Skuldbindingu um að skipulag á þróunarsvæðinu og í nágrenni þess samræmist sameiginlegum markmiðum samstarfsins

Hluta af hlutafé þróunarfélags

Verðmæti fólgin í þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar ehf., reynslu og þekkingu

Fær út úr samstarfinu:

Arð af eignum (landi) og beinar skatttekjur af starfsemi nýrra fyrirtækja og atvinnutekjum einstaklinga

Óbeinar tekjur af margfeldisáhrifum, t.d. vegna aukinnar umferðar um Keflavíkurflugvöll

Hlutdeild í hagnaði þróunarfélags

Sveitarfélög

Grindavíkurbær, Reykjanesbær, Sandgerðisbær, Sveitarfélagið Garður og Sveitarfélagið Vogar

Hafa:

Skipulagsvald innan sveitarfélagsmarka, utan svæða A og B

Lóðir fyrir athafnasvæði á ýmsum stöðum

Leggja til samstarfsins:

Skuldbindingu um að skipulag á þróunarsvæðinu og nágrenni þess samræmist sameiginlegum markmiðum samstarfsins

Hluta hlutafjár þróunarfélags

Tekjur og þjónustugjöld af fasteignum á svæðinu, sbr. nánari ákvörðun um skiptingu tekna og gjalda

Hugsanlegt er að land í eigu eins eða fleiri sveitarfélaga verði innan þróunarsvæðis

Fá út úr samstarfinu:

Margfeldisáhrif á atvinnulíf, eftirspurn eftir húsnæði og búsetu og auknar tekjur í samræmi við það

Hlutdeild í hagnaði þróunarfélags

Ekkert framsal stjórnsýslulegs valds, aðeins beiting stjórnsýslu í þágu markmiða sáttmála

Flugvallarfélag

Rekstrarfélag, í 100% eigu ríkisins

Hefur:

Lóð innan svæðis A

Flugvöll og flugstöð

Leggur til samstarfsins:

Skuldbindingu um að skipulag á flugvallarsvæði samræmist sameiginlegum markmiðum samstarfsins

Hluta hlutafjár þróunarfélags

Fær út úr samstarfinu:

Aukna fólks- og vöruflutninga um flugvöllinn

Fjölbreyttara vinnuafli og þjónustu á nærsvæði

Hlutdeild í hagnaði þróunarfélags

Samstarfssáttmáli

Almenn atriði

Tekur til ákveðinna reita sem mynda þróunarsvæði, væntanlega með rammaskipulagi

Skuldbindur aðila til að framfylgja sameiginlegri stefnu um að laða að þróunarsvæðinu verðmæta fjárfestingu, (einkum) erlend fyrirtæki í tilteknum atvinnugreinum eða markhópum, sem byggja á nálægð við Keflavíkurflugvöll. Innifelur nánari ákvæði um útfærslu slíkra skuldbindinga.

Tryggir að allir aðilar eigi kost á að gæta hagsmuna sinna

Skuldbindur samstarfsaðila til að tryggja gæði og aðdráttaragl þróunarsvæðisins og nærumhverfis

Tryggir samræmi við hagsmuni flugvallar og rýmispörf hans

Tekur tillit til varnartengds hlutverks flugvallarins og samspils við rekstur öryggissvæðisins

Innifelur skýrar leikreglur, m.a. um starfshætti og samskipti

Kveður á um skiptingu tekna og gjalda og önnur fjármálaleg atriði

Kveður á um stofnun „eigendaráðs“ (t.d. fulltrúanefnd skv. 73. gr. laga um hlutafélög nr. 30/1995)

Eigendaráð markar stefnu félags til lengri tíma litið

Kveður á um starfrækslu þróunarfélags

Þróunarfélag framfylgir stefnu eigendaráðs og annast daglega umsýslu þróunarsvæðis og markaðssetningu á því

Eigendaráð

Kemur fram sem eigandi þróunarfélags

Eigendaráð getur verið svo fjölskipað sem þurfa þykir. Það kemur fram sem eigandi þróunarfélagsins gagnvart stjórn félagsins og leggur drög að starfsháttum þess.

Stefnumótunarettvangur allra samstarfsaðila

Vettvangur samráðs, ráðgjafar og upplýsingaskipta, t.d. fyrir meiriháttar ákvarðanir sem þróunarfélagið tekur

Mótar framtíðarsýn samstarfsins

Aðilar móta síðan skipulagsáætlanir í samræmi við framtíðarsýn

Áhersla á einróma stuðning aðila við stefnu og framtíðarsýn

T.d. fulltrúanefnd skv. 73. gr. laga um hlutafélög nr. 30/1995 með síðari breytingum

Þróunarfélag

Einkaréttaraðili – fámenn stjórn – lítil yfirbygging – lipur framkvæmd

Byggir á stefnu sem eigendaráð mótar

Einkaaðilar eru ekki hluthafar en samstarf við þá kemur til greina

Dæmi um verkefni:

Þróar klasa byggða á styrkleika og samstarfi

Undirbýr reiti og lóðir, t.d. með skipulagningu, jarðvegshreinsun og gatnagerð

Tekur við umsóknum um reiti eða lóðir

Ráðstafar lóðum á þróunarsvæðinu í umboði eigenda og í samræmi við samstarfssamning

Þróar og rekur viðskiptagarða og skrifstofuhúsnæði

Markaðssetur aðstöðu í samstarfi við Fjárfestingarstofu og aðstoðar fjárfesta

Hugsanleg skipting hlutafjár (tillaga PwC):

Ríki og flugvallarfélag til samans í meirihluta

Sveitarfélög í minnihluta

Skipting hlutafjár tekur mið af þeim verðmætum sem lögð eru til samstarfsins

Rammaskipulag þróunarsvæðis

Er stefnumarkandi en er ekki skilgreint í lögum

Brúar bilið milli svæðis- og aðalskipulags annars vegar og deiliskipulags hins vegar

Sýnir afmörkun þróunarsvæðisins og tengsl þess við aðlæg svæði og byggðakjarna

Útskýrir heildarhugsun bak við þróunarsvæðið

Tiltekur niðurbrot þróunarsvæðisins í reiti en ekki stakar lóðir

Tiltekur legu helstu vega og grunnkerfa innan svæðisins og tengsl við umhverfið

Kveður á um gæði umhverfis og nærþjónustu innan svæðis

Er lykilþáttur í kynningu á svæðinu

Aðilar að sáttmálanum taka þátt í mótun rammaskipulagsins og styðja framkvæmd þess

Fjárstreymi

Rekstrargjöld þróunarfélags eru einkum þessi:

Stofnkostnaður við skipulagningu og undirbúning þróunarsvæðis, þar með talið jarðvegshreinsun, götur og önnur grunnkerfi og hugsanlega einnig við byggingu húsa fyrir leigutaka.

Almennur rekstrarkostnaður vegna grunnkerfa og aðstöðu á þróunarsvæðinu, þar með talið viðhald og endurbætur.

Kostnaður við markaðssetningu og kynningu á þróunarsvæðinu.

Rekstrartekjur eru einkum þessar:

Lóða- og húsaleiga og tengigjöld grunnkerfa. Hugsanleg hlutdeild í beinum skatttekjum sveitarfélaga, eftir nánara samkomulagi og útfærslu. Umsýsla með eignir ríkisins.

Rekstur þróunarfélags er fjármagnaður með framlögum samstarfsaðila

Gera má ráð fyrir því að rekstur þróunarfélagsins verði fjármagnaður í hlutfalli við hlutfjáreign aðila, nema samið verði um annað.

Í upphafi má búast við að gjöld séu umfram tekjur en þegar fram í sæki náist jafnvægi og síðar hagnaður. Tap og hagnaður skiptist í sömu hlutföllum milli aðila.

Kostnaður við þátttöku í eigendaráði er borinn af hverjum aðila fyrir sig