

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arnfinn Brasø**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Revisjon av reglement for salg, leie og bortfeste av kommunale arealer som er regulert til næringsformål.

Vedlegg:

- 1 Reglement for salg av næringsarealer - rev. mars 2013

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret vedtok som i møte 18.06.2012 et nytt reglement for salg, leie og bortfeste av kommunale arealer som er regulert til næringsformål.

På bakgrunn av de erfaringer vi har gjort oss med det vedtatte reglementet, legges det nå fram et forslag til revisjon av noen av punktene i det gjeldende reglementet. Dette gjelder i hovedsak justeringer og presiseringer av punkt 5 som omhandler prisfastsetting. I tillegg er det gjort en tilføyelse i punkt 3, og det er satt inn et nytt pkt 9 som gjelder unntak. I noen av de andre punktene er det gjort mindre justeringer i teksten.

For lettere å kunne sammenligne det gjeldende reglementet med revisjonsforslaget, er det gjeldende reglementet satt inn med blå og kursiv skrift, mens det som kommunestyret inviteres til å vedta i denne saken er skrevet med normale bokstaver i svart.

Administrasjonens vurdering

Punkt 5 i reglementet omhandler fastsetting av pris på de arealer som skal selges eller leies ut. For å være i samsvar med EØS-avtalens regler om statsstøtte, er det markedspris som skal legges til grunn for prisfastsettingen. I det gjeldende reglementet heter det at "markedsprisen fastsettes med grunnlag i takst foretatt av to eksterne takstmenn". Slik dette har materialisert seg hos oss i tiden etter at reglementet ble vedtatt, har kjøper og selger innhentet hver sin takst. Det vi har erfart er at takstene har variert med over 100%. Dette har naturlig nok skapt usikkerhet og uenighet når den endelig prisen skal fastsettes. I det reviderte forslaget som nå presenteres heter det at "markedsprisen fastsettes med grunnlag i takst foretatt av to eksterne, autoriserte takstmenn, innhentet av Ørland kommune. Takstmennene skal sammen enes om prisen..."

Alternativ til taksering for å oppnå markedspris er budrunde. En budrunde vil imidlertid kreve flere interessenter, noe som ikke alltid vil være tilfelle. Kommunen blir også bundet opp til å akseptere høyeste bud og mister da mye av kontrollen til å påvirke hvem man ønsker som kjøper.

Administrasjonen vil derfor anbefale at vi holder fast på taksering som det beste alternativet for prisfastsettingen.

I det reviderte forslaget er det også satt inn et punkt om at taksten ikke skal være eldre enn to år. I dette ligger det en tenkning om at det skal etableres en praksis hvor alle

kommunalt eide arealer til næringsformål blir taksert hvert andre år og at all taksering skjer samlet for alle aktuelle arealer.

I pkt 3 om saksbehandling er det satt inn et nytt pkt; "Beslutning om tildeling innebærer ikke samtidig aksept av påtenkte byggetiltak mv."

Dette er en presisering, slik at det ikke skal være mulig å tolke en tildeling av areal som automatisk aksept på de byggeplaner som søknaden skisserer.

Det nye pkt 9 ivaretar prosedyrer dersom det skal gjøres avvik i forhold til bestemmelsene.

Rådmannens innstilling

Det framlagte reviderte forslag til Reglement for salg, utleie og bortfeste av kommunale arealer som er regulert til næringsformål, godkjennes.