

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arne Martin Solli**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
15/55	Formannskapet - Ørland kommune	27.08.2015

Reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til nærings- og sentrumsformål.**Reglement for kjøp av areal som er, eller er planlagt, regulert til nærings- og sentrumsformål**

Vedlegg:

- 1 Reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til nærings- og sentrumsformål
- 2 Reglement for kjøp av areal som er, eller er planlagt, regulert til nærings- og sentrumsformål datert 26.08.2015.

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret vedtok 02.05.2013 et nytt reglement for salg, leie og bortfeste av kommunale arealer regulert til næringsformål. På bakgrunn av de erfaringer som er gjort med reglementet siden det ble vedtatt og tatt i bruk, legges det nå fram et forslag til revisjon av noen av punktene i det gjeldende reglementet. Det er foreslått i reglementet for salg at punktene om leie og bortfeste tas ut. Det er foreslått gjort en endring under punkt 3 som gjelder rådmannens myndighet når det gjelder salg av næringseiendom i næringsparker. Det er også foreslått en endring i punkt 4 når det gjelder varighet av opsjoner og det er lagt til regel for hvordan kommunen skal håndtere tilfeller hvor det er mer enn én interessent for samme tomt. Videre foreslås også endringer i punkt 5 som omhandler prisfastsetting.

For å lettere kunne sammenligne det gjeldende reglementet med revisjonsforslaget, er det gjeldende reglementet satt in med svart/kursiv skrift, mens det som formannskapet inviteres til å vedta i denne saken er skrevet med normal skrifttype i blått. Punkter som utgår og punkter hvor det ikke er foreslått endringer har kommentarer i grønt.

I tillegg har administrasjonen laget et forslag til reglement for kjøp av eiendom som er regulert, eller er planlagt, regulert til sentrums- og næringsformål.

Administrasjonens vurderingReglement for salg av kommunalt eid areal

Rådmannen foreslår at regler angående leie og bortfeste fjernes fra reglementet. Kommunen har allerede prosedyrer på leie. Bortfeste er ikke lengre vanlig.

I punkt 3 gis rådmannen myndighet til å selge tomter i næringsparker uten å måtte innhente politisk vedtak. Næringsparkenes formål er nettopp å legge til rette for næringsutvikling ved å tilby areal til næringsaktører. Kjøperen må fortsatt forholde seg til dette reglement, reguleringsbestemmelser og byggesaksbehandling. Det anses derfor at politisk nivå ikke mister

mer kontroll over salget enn det man besluttet da næringsparken ble vedtatt regulert. Det synes overflødig å måtte be om politisk vedtak om salg av areal som allerede er vedtatt solgt (med de forutsetninger som ligger i vedtatt reguleringsplan).

I punkt 4 foreslår rådmannen en utvidelse av opsjonstiden fra 12 til 24 måneder i tilfeller hvor opsjonsobjektet grenser kjøpers egen tomt. Dette vil føre til større fleksibilitet ved at kjøper av næringsstomt har muligheten til å utvide innen to år uten å risikere å «bli låst inne» mens man er i startfasen. Det å gi en bedrift kun ett år fra kontrakt til å bestemme seg for utvidelse synes noe lite.

I punkt 4 foreslås nye regel for hvordan kommunen som selger skal foreta tildeling i tilfeller hvor flere enn én kjøper er interessert i samme tomt. Her har man gjort et skille mellom eiendom innenfor næringsparkene (som per definisjon er til salgs) og eiendommer utenfor (som ikke er lagt ut til salg).

For tomter innenfor næringspark, hvor mer enn én kjøper er interessert i samme tomt, skal tildeling besluttet av formannskapet. Siden næringsparker har som formål å legge til rette for næringsutvikling bør kjøper hvis prosjekt har størst potensial for arbeidsplasser og verdiskaping foretrekkes.

For tomter utenfor næringspark er det naturlig at tomter (som vedtas solgt) tildeles høystbydende. Dette for å unngå inntrykk av favorisering. Også her beholder kommunen kontroll på type aktivitet ved dette reglementet, reguleringsplan og byggetillatelser.

I punkt 5 foreslås en endring av måten næringsareal prissettes. Prissetting må være i samsvar med EØS-avtalens regler om statsstøtte: markedspris bør derfor brukes ved prissetting. Man har valgt å gjøre et skille i hvordan man finner markedspris for eiendom innenfor og utenfor næringspark.

For tomter innenfor næringspark foreslås prisen satt ved hjelp av takst som er datert mindre enn to år siden.

Prinsippet som foreslås brukt utenfor næringspark er at formannskapet først tar stilling til om tomten kan selges. Hvis formannskapet vedtar at eiendommen kan selges, så skal tomten utlyses slik at markedet blir oppmerksom på at eiendommen er til salgs. Man unngår slik situasjoner hvor kjennskap til tomt blir avgjørende for erverv. Minimumspris settes av takstmann, eller sammenlignbart salg, for at kommunen ikke skal lide tap ved mangel på informasjon om eiendommens verdi. Etter at eiendommen er lagt ut til salgs vil budrunde (over minimumspris) avgjøre hvem som får kjøpe tomten. Ved utlysning og budrunde finner man riktig markedspris og man unngår situasjoner som kan oppfattes som forskjellsbehandling. Kommunen har her fortsatt muligheten til å vedta at tomten ikke skal selges.

I tilfeller hvor det kun er én potensiell kjøper kan formannskapet godkjenne en lavere pris enn minimumspris så lenge tomten er utlyst for salg. Markedspris er jo hva markedet er villig til å betale.

Det har vist seg i praksis at prisvurderinger fra ulike takstmenn har variert i en så stor grad at rådmannen foreslår nye krav til takstmannen. Rådmannen foreslår at administrasjonen instrueres til å velge en takstmann som spesialiserer seg på verdivurdering av næringsseiendom og som kan vise til tidligere vurderinger i regionen. Rådmannen foreslår også at det åpnes for at man kan benytte lignende og nylige salg («sammenlignbart salg») som en måte å sette minimumspris. Man åpner for denne metoden fordi i slike tilfeller har markedet allerede fortalt oss hva markedsprisen er.

Retningslinjer for kjøp av areal

Det er viktig at kommunen kan tilby tilstrekkelig og riktig type næringsareal til nåværende og potensielle næringsaktører. Siden kommunen i dag ikke har et reglement for erverv av slik eiendom har administrasjonen utarbeidet det vedlagte forslag. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre forhandlinger, utstede tilbud og underskrive kontrakter. Man foreslår likevel at beløp over kr 500.000 behandles av formannskapet. Rådmannen skal forholde seg til budsjettmessige grenser for denne type erverv. Overstiges dette så skal kommunestyret behandle saken.

Rådmannens innstilling

1. Formannskapet godkjenner det framlagte reviderte forslag til «Reglement for salg av kommunalt eide arealer som er regulert til nærings- og sentrumsformål», datert 20.08.2015.
2. Formannskapet godkjenner det framlagte forslag til «Reglement for kjøp av eiendom som er regulert, eller er planlagt regulert, til nærings- og sentrumsformål», datert 26.08.2015.