

Saksbehandler/telefon:  
Arvid Lund/73 85 27 24

---

Ordfører i Ørland kommune

**KONTROLLUTVALGET I ØRLAND KOMMUNE, MØTE 22. MARS 2013 –  
FREMSENDING AV UTVALGETS BEHANDLING AV SAK 09/13 - REGLEMENT FOR  
SALG, LEIE OG BORTFESTE AV KOMMUNALT AREAL SOM ER REGULERT TIL  
NÆRINGSFORMÅL – MERKNADER**

Kontrollutvalget i Ørland kommune behandlet sak 09/13 i møte 22. mars 2013.

Kontrollutvalget sitt saksfremlegg og vedtak i sak 09/13; REGLEMENT FOR SALG, LEIE OG BORTFESTE AV KOMMUNALT AREAL SOM ER REGULERT TIL NÆRINGSFORMÅL – MERKNADER

**Saksopplysninger:**

Kommunestyret i Ørland kommune vedtok i møte 18. juni 2012; Reglement for salg, leie og bortfeste av kommunalt areal som er regulert til næringsformål. Sak 12/66 i kommunestyret.

Behovet for eget reglementet er begrunnet slik i sak 12/66:

*Kommunen står foran store utbyggingsprosjekter, og det er derfor viktig at henvendelser til kommunen om kjøp av arealer for næringsutvikling blir håndtert på en god og sikker måte. Det betyr at vi må ha et regelverk som sikrer likebehandling og forutsigbarhet, og som også må være slik utformet at det hindrer spekulasjon gjennom oppkjøp og videresalg.*

*Det er også viktig at kommunen etablerer en praksis på området som sikrer at vi har en sakshåndtering som tilfredsstillende EØS-avtalens regler om statsstøtte.*

I kommunestyremøtet 18. juni 2012 ble også vedtatt å gjøre endringer i prisboka for 2012, dette for tilpassning i forhold til nytt reglement. Satser for salg av kommunale næringsarealer på Brekstad ble tatt ut av prisboka 2012. Kommunestyret sin sak 12/50.

Kontrollutvalget har via oppslag i presse og ved direkte henvendelser fra enkeltpersoner fått informasjon om at vedtatt reglement ikke følges ved salg av næringsareal i kommunen. Utvalget besluttet i møte 22. februar 2013 og behandle dette som egen sak.

Kontrollutvalget har sett på følgende saker fra formannskapet som omhandler salg/opsjon på næringsareal, sak 13/4 og sak 13/5.

Videre er kontrollutvalget kjent med at det er to saker om kjøp av eiendom/areal er behandling i formannskapet 14. mars 2013.

Formannskapet sin sak nr 13/4: (Sak A)

*Opsjon på areal (parkeringsareal) på eiendommen gnr. 67 bnr. 9, Brekstad sentrum.*

*Søker: Kaffebakken AS*

Formannskapet sin sak nr 13/5: (Sak B)

*Fosen Kraft AS – søknad om opsjon på næringsareal på eiendommen gnr. 67 bnr. 9 (fergeområdet)*

### **Behandling i kontrollutvalget:**

Kontrollutvalget har gått gjennom sakene 13/4 (sak A) og 13/5 (sak B) fra formannskapet og holdt de opp mot vedtatt reglement for salg, leie og bortfeste av kommunalt areal som er regulert til næringsformål. Saksfremlegg og protokoll for formannskapet sine saker 13/4 og 13/5 fra møte i formannskapet 30. januar 2013 fulgte vedlagt til møteinnkallingen til kontrollutvalgets møte 22. mars 2013.

#### *Sak A / Kaffebakken AS:*

- Det søkes om opsjon.
- Det omsøkte arealet er planlagt brukt til næringsformål.
- Saksbehandlingen ble gjennomført av administrasjon.
- Det ble ikke gjennomført taksering av eiendommen, *to eksterne*.
- Det omsøkte arealet er offentlig parkeringsareal i gjeldende reguleringsplan.
- Opsjon på arealet ble avslått.

#### *Sak B / Fosen Kraft AS:*

- Det søkes om opsjon.
- Det omsøkte arealet er planlagt brukt til næringsformål.
- Saksbehandlingen ble ikke gjennomført av administrasjon.
- Det ble gjennomført taksering av eiendommen, det ble tatt en takst.
- Det omsøkte arealet er friareal og trafikkareal i gjeldende reguleringsplan.
- Kjøper fikk tatt taks på arealet som ble vedlagt saken.
- En annen interessent har tidligere søkt om tilnærmet samme areal, ble avslått. Ble ikke kontaktet i denne behandlingsrunden; Konkurransesøker?
- Opsjon på arealet ble gitt.

#### *Hensikten med kommunens reglement for salg og leie av kommunalt areal som er regulert til næringsformål:*

1. Forutsetter stor etterspørsel etter næringsareal.
2. Vil unngå spekulasjon.
3. Vil ha sikker og korrekt behandling.
4. Sikre likebehandling.
5. Sikre forutsigbarhet.

*Ulik behandling av sak A og sak B i forhold til vedtatt reglement:*

- Sak A ble saksbehandlet av administrasjon, det ble ikke sak B.
- I sak A ble det ikke tatt taks, i sak B en takst. I henhold til vedtatt reglement skal det tas to eksterne takster.
- Det var to interessenter til arealet i sak B. Det ble ikke åpnet budrunde.

*Oppsummering:*

Kontrollutvalget finner at de to sakene er gitt ulik behandling i forhold til vedtatt reglement, den sammenligningen omfatter ikke innstilling og vedtak i sakene.

Vedtatt reglement slår fast at kommunens avdeling for plan og forvaltning skal behandle søknader og fremlegge søknad og sin innstilling for formannskapet.

Videre fastslår reglementet at det skal innhentes taks fra to eksterne takstmenn for å treffe markedspris best mulig. En eventuell takst som fremskaffes av en mulig kjøper i denne sammenhengen vil normalt ha marginal betydning for salgssummen.

Kontrollutvalget mener å ha avdekt ulik behandling i disse to sakene samt at vedtatt reglement ikke er fulgt.

For å kunne nå intensjon/hensikten som er gitt i sak 12/66 om forutsigbarhet, likebehandling og å hindre spekulasjoner må det vedtatte reglementet følges.

Kommunestyret har vedtatt et reglement som gjelder kommunalt areal som er regulert til næringsformål. Det omsøkte områdene i sak A og sak B er ikke regulert til næringsformål i gjeldende reguleringsplan.

**Vedtak:**

- Kontrollutvalget har funnet at de to sakene utvalget har sett på ikke er gitt lik behandling i forhold til vedtatt reglement for salg, leie og bortfeste av kommunalt areal som er regulert til næringsformål. Intensjon og hensikt som er gitt for vedtatt reglement kan bli vanskelig å oppnå.
- Kontrollutvalget anbefaler at eventuelle behov for justering av reglementet sitt virkeområde og endringer av saksbehandlingsrutiner legges frem for kommunestyret snarest.
- Saken sendes frem til kommunestyret.

**Innstilling til kommunestyret:**

- *Kommunestyret forventer at vedtatt reglement for salg, leie og bortfeste av kommunalt areal som er regulert til næringsformål skal følges.*
- *Kommunestyret ber om at eventuelle behov for justering av reglementet sitt virkeområde og endringer av saksbehandlingsrutiner legges frem for kommunestyret snarest.*

Vedlegg: - Protokoll fra møte i kontrollutvalget 22. mars 2013

Tor Skogstad  
Leder kontrollutvalget

Arvid Lund  
sekretær