

Protokoll styremøte Grimstad bolig- og tomteutvikling KF

Styremøtenr. 5-2016

Dato: 24.08.2016

Varighet: 08.30- 10.30

Møtested: Grimstad rådhus, i møterommet Hamsun i 3.etg.

Tilstede: Beate Skretting(BS), Per Svenningsen(PS), Nils Erik Henriksen(NEH), Line J. Nicolaysen(LJN),
og i tillegg stilte Arnhild Bråstad(AB) fra Grimstad kommune.

Forfall: Arnfinn Taraldsen.

Ingen av vararepresentantene hadde anledning til å komme.

Agenda:

27/16 Godkjenning protokoll fra styremøte 22.06.16

Vedtak: Godkjent og signert.

28/16 **Østerhus Næringsområde**

Salg av næringsstomter – foreløpig ingen endringer

Skilting av Østerhus Næringsområde – styret fastholder sitt vedtak fra 22.06.16.

Plassering av bom på parsell mot Skalleberg – styret ønsker at området skal fremstå ryddig og pent, samt ønsker kontroll på hvem som plasserer ulike ting der. Det er derfor ønskelig å sette opp en bom ved innkjøringen til området, samt grave en grøft langs veien slik at det ikke er mulig å kjøre inn på området.

Vedtak: Styret vedtok å montere en bom ved innkjøringen til området snarest mulig. Bommen skal være låst og det skal være en kontaktperson i kommunen som er ansvarlig for åpning/lukking av denne. Videre skal det graves en grøft langs veien, slik at man unngår at noen kjører inn på området selv om porten er montert og låst.

29/16 **Omre Industriområde**

Arnhild Bråstad fremla en presentasjon som en orientering til styret. I presentasjonen ble det belyst hvilke juridiske utfordringer som foreligger og hvordan dette vil påvirke den videre vurderingen av mottatt tilbud. Styret ser det er noen juridiske utfordringer, og tilbudet kan være vanskelig å akseptere som følge av gjeldende lovverk ifølge en uttalelse fra Klüge. Vedlegger deler av mailen fra Klüge som følger:

Sitat:

Dersom det innledes forhandlinger om salg av eiendommen med kun én aktør, oppstår det en risiko for brudd på reglene om offentlig støtte, jf lov om offentlig støtte av 27. november 1992 nr 117 og EØS-avtalen artikkel 61.

Den klare hovedregel er at det offentlige ikke kan selge eiendom til under markedspris. Dersom et slikt salg gjennomføres vil det kunne oppstå et krav om tilbakebetaling av støtteelementet, jf lov om offentlig støtte § 5.

Eftas Overvåkingsorgan (ESAQ) har gitt retningslinjer som angir to fremgangsmåter ved salg, som gir presumsjon for at eiendommen er solgt til markedspris:

Alternativ 1): Salg ved gjennomføringen av en åpen (dvs kunngjort) og ubetinget budprosess; dvs en prosess der markedet fritt kan konkurrere om å gi bud på eiendommen, og hvor det gis en tilstrekkelig lang tilbudsfrist. Her må kommunen da på forhånd utarbeide et grunnlag for salget, hvor det angis hvilke plikter som skal pålegges kjøperen (for eksempel plikt til å opparbeide infrastruktur m.m.) og hvilke kontraktsvilkår som skal gjelde. Det må gjøres en konkret vurdering av om kunngjøring via lokalpresse er tilstrekkelig, eller om det pga salgsobjektets art og hvor de potensielle kjøpere befinner seg, må kunngjøres nasjonalt eller også internasjonalt. En tommelfingerregel er videre at det settes en tilbudsfrist på ca 2 måneder.

Alternativ 2): Det gjennomføres en uavhengig vurdering/taksering av eiendommen, fra en kvalifisert takstmann. Innhenting av slik takst må skje før forhandlingene med en eller flere potensielle kjøpere starter. Taksten må være basert på allment aksepterte markedsindikatorer og verdsettingsstandarder, og ta høyde for de konkrete forpliktelser som pålegges kjøper i forbindelse med salget.

I Norge er det gitt retningslinjer som svarer til ESAs retningslinjer, jf vedlagte veileder om EØS-avtalens regler om offentlig støtte, dennes kapittel 3.2:

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/konkurransopolitikk/offentlig-stotte/offentlig_stotte_veildere_2011.pdf

Vi anbefaler at Grimstad kommune selger eiendommen i tråd med en av de to ovenfor nevnte metoder, fordi dette som nevnt gir presumsjon for at salget gjennomføres uten å komme i konflikt med regelverket for offentlig støtte.

Sitat slutt

Styret mener det er nødvendig nå å bruke ekstern rådgivning i den videre prosessen, slik at alle forhold kan bli belyst og vurdert på en profesjonell måte.

Vedtak: På bakgrunn av uttalelsen og anbefalingen fra advokatfirmaet Klüge, mener styret at mottatt tilbud synes å være vanskelig å akseptere av hensyn til gjeldende lovverk som Grimstad kommune er bundet av.

Styret er innstilt på at det arbeides videre med å vurdere alternative løsninger for å kunne utvikle Omre som næringsområde, herunder se på mulig samarbeid, selskapsformer og eierstruktur.

30/16 Status eiendomsprosjekter

- **Trolldalen, Fevik - status**

Arnhild Bråstad orienterte om at hun hadde fått tilbakemelding fra alle grunneierne, der de uttrykker at de er positive til en utbygging der Grimstad bolig- og tomteutvikling KF påtar seg å finansiere/forskuttere kostnadene forbundet med å bygge ut infrastruktur til området. Grunneierne er innstilt på å gi tilfredsstillende garanti/sikkerhet for sin andel av nevnte kostnader overfor KF 'et.

Vedtak: Styret er i utgangspunktet positive til å forestå forskuttering av infrastruktur, dersom kommunen forblir medeier i området.

Trolldalen, Fevik – salg av kommunens areal

Selv om grunneierne har gitt positiv tilbakemelding på at de ønsker en utbygging, har det vært/er en krevende prosess rundt en grunneier. Feltet har vært under planlegging i mange år og nå foreligger en vedtatt reguleringsplan. Det vil være krevende økonomisk for KF'et å forskuttere infrastrukturen og utbyggingen vil kunne dra ut i tid. Dette betyr at det sannsynligvis vil ta lang tid før man har tomter for salg.

Arnhild Bråstad foreslo å selge kommunens andel til en profesjonell utbygger som kan kjøre prosessen videre. Så kan KF'et se på andre mulige tomteområder som kan realiseres raskere.

Vedtak: Styret er innstilt på å jobbe med et salg av Trolldalen. Arnhild Bråstad sender brev til Ordføreren med en orientering rundt saken til neste kommunestyremøte. Prosjektet legges ut på finn.no.

Vollekjær boligområde – kjøp

Området ligger langs kollektivaksen med kort vei til butikk og skole. Den vedtatte reguleringsplanen er vanskelig, da det er lagt til grunn en høy utnyttelse med mange boenheter samt parkeringskjeller for hvert bygg. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF ser på området som interessant og ønsker en nærmere dialog med eier av området.

Vedtak: Styret ønsker at Arnhild Bråstad tar kontakt med kjøper og prøver å komme frem til enighet om betingelser.

Tønnevoldskogen – kjøp av en/flere tomter

Tønnevoldskogen ligger sentralt i et område som vil få økt aktivitet innen næringsliv, fritidsaktiviteter og skolegang. Det vil være et attraktivt sted å bo i og Grimstad bolig- og tomteutvikling KF synes det ville være interessant å sikre seg tomt(er) i dette området.

Vedtak: Styret ønsker at Arnhild Bråstad tar kontakt med eier/utvikler av området for å be om forslag til alternative løsninger samt pris.

31/16 Områderegulering Jortveit II, Homborsund

Møtet med planavdelingen fant sted 30. juni 2016. Det ble gjort noen mindre korrigeringer og Cowi AS vil utarbeide plan for innsendelse til 1.gangs behandling høsten 2016.

Vedtak: Tatt til orientering

32/16 Eventuelt

Møteplan høsten 2016

Følgende møter ble fastsatt: 23.september 2016 kl 08.30, 13. oktober 2016 kl 08.30, 17. november 2016 kl 08.30 og 15. desember 2016 kl 12.00

Grimstad 25. august 2016

Beate Skretting

Per Svenningsen

Line J. Nicolaysen

Nils Erik Henriksen