

# *Etablering av et samlet miljø for forvaltning og utvikling av kommunale tomteområder*

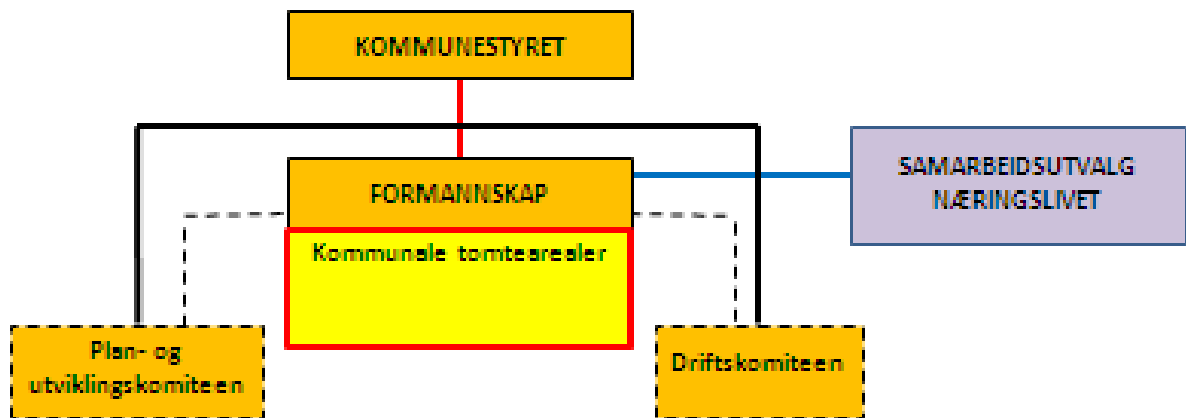


## *UTVALGETS ANBEFALING*

11. mai 2011

## SAMMENDRAG – ANBEFALING (Mandatets pkt. 7)

### Politisk organisering



Gruppen anbefaler at formannskapet velges ansvarlig for forvaltning og utvikling av kommunale tomteområder – næringsstomter, boligstomter, tomte for offentlig bebyggelse, friområder og friluftsområder. Formannskapet bør også ha det politiske ansvaret for forvaltning og utvikling av havneområdet.

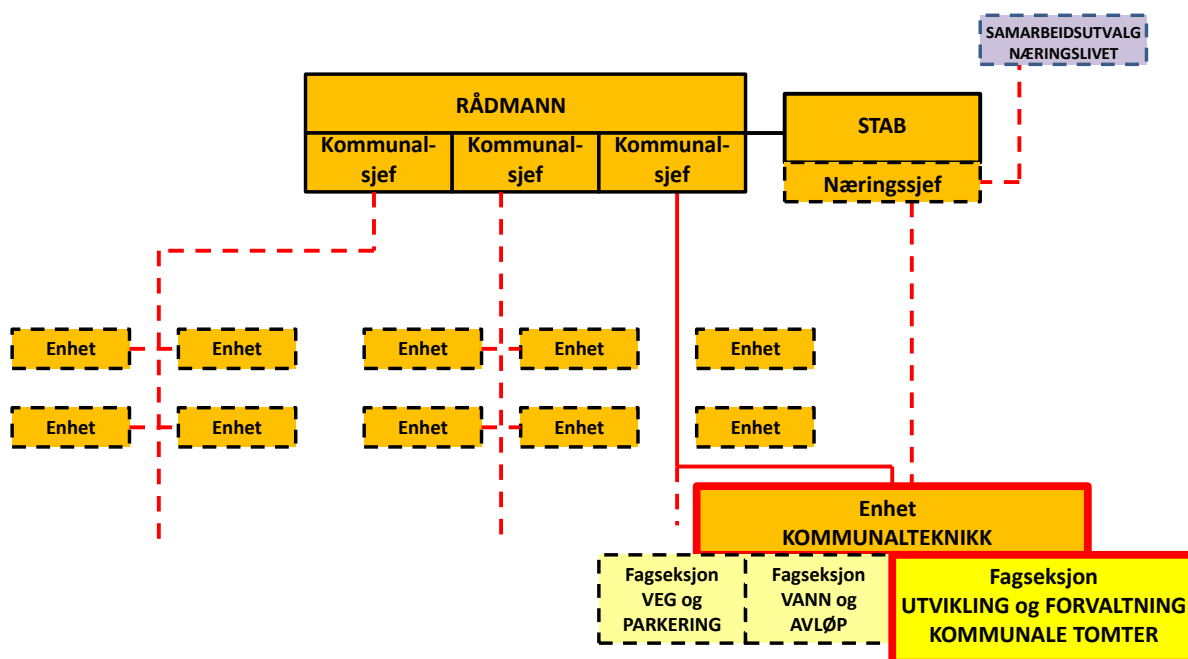
Utarbeidelse av boligbyggerprogram gjeninnføres og legges fram for kommunestyret.

For å ivareta dialogen og næringslivets interesser i næringsutvikling, anbefaler gruppen at det opprettes et samarbeidsutvalg mellom næringslivet og formannskapet. I samarbeidsutvalget bør i tillegg til næringslivet også HiNT, videregående skole og forskningsmiljøene (f.eks. HuNT/Biobanken).

Det fremmes en egen sak om sammensetning, arbeidsoppgaver/vedtekter etc. for politisk behandling. Det bør være 3 politiske medlemmer i utvalget - bredt politisk sammensatt. Ordfører og ett formannskapsmedlem skal være medlem. Ordfører skal være leder av Samarbeidsutvalget.

Alle møtereferater legges fram for formannskapet.

## Administrativ organisering



Gruppen anbefaler at ansvaret for forvaltning og utvikling av kommunale tomteområder – næring, bolig, offentlige bygninger, friområder og friluftsområder legges som en egen fagseksjon under enheten Kommunalteknikk. Deler av dagens ansvar for grønn sektor overføres fra Bygg & Eiendom slik at alt ansvar nå blir lagt til Kommunalteknikk. Dette for både å utvikle miljøet innenfor enheten og utvikle et kompetansemiljø innenfor forvaltning og utvikling av kommunale tomteområder.

Gruppen vil anbefale at forvaltning, utvikling og salg av regulert areal til næringsformål på Rinnleiret, blir lagt til den nye fagseksjonen. Framtidig ansvar for forvaltning av de fredede områder og bygninger må avklares sammen med Rinnleirets venner. Fram til en slik avklaring foreligger, ligger forvaltningsansvaret for hele Rinnleiret til den nye seksjonen.

Gruppen anbefaler at det opprettes en egen gruppe ledet av kommunen for å avklare hvordan utvikling av havneområdet kan organiseres. I dette arbeidet bør aktører på havna og eventuelt andre utviklingsaktører få tilbud om deltakelse. Målet for arbeidet vil være å komme med forslag til hvordan havneområdet skal utvikles og hvilket organ/eventuelt selskap som skal ha et slikt ansvar. Fagseksjonen skal ha ansvaret for både forvaltning (oppfølging av festekontrakter) og eventuell utbygging av infrastruktur fram til valg av organisasjonsform for utvikling av havneområdet er besluttet.

Ansvaret for næringsbygget bør etter gruppas vurdering legges til enheten Bygg & Eiendom.

Næringssjefen beholdes i rådmanns stab for å ivareta kontakten med eksisterende og ”framtidig” næringsliv – veiledning, kontakt opp mot andre offentlige organer/kompetansemiljø, støtteordninger etc.. Næringssjefen har ansvaret l. linjetjenesten i kommunen

### **Bemanning - kompetanse**

Gruppen vil anbefale at seksjonen søkes oppbemannet med følgende:

- En administrativ ressurs for ledelse av seksjonen. Lederen vil i tillegg til det overordna ansvaret for seksjonen, arbeide med markedsføring og salg av tomter, inngåelse av kontrakter og ansvaret for saksbehandling og holde formannskapet løpende orientert om utvikling, salg og økonomi mht. kommunale tomteområder.
- En ressurs med bestillerkompetanse med erfaring fra planlegging og utvikling av tomtearealer og ledelse av utbyggingsprosjekt.
- For forvaltning og drift av områdene tilføres seksjonen intern ressurs i kommunen.
- Det ansettes ikke egen ressurs til byggeledelse før en har fått erfaring behovet for slik kompetanse over tid. Slik kompetanse kjøpes internt og/eller eksternt. Ved internt kjøp utgiftsføres slikt arbeid tomteområdene.
- Gruppen vil foreslå at det opprettes en stilling ved Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø (PBOM) som skal utarbeide mindre reguleringsplaner/reguleringsendringer (område- og detaljreguleringsplaner) samt koordinere større planer opp mot konsulenter. Denne stillingen forutsettes finansiert ved kjøp av disse tjenestene fra begge morkommunene.

### **Andre oppgaver**

Det opprettes et eget Samarbeidsutvalg med næringslivet for å ivareta næringslivets behov både mht. etablering og utvikling, jfr. organisasjonskart for politisk organisering og kommentarer. Deler av formannskapet, representanter for næringslivet, forskningsmiljøet og utdanningsinstitusjonene danner et slikt utvalg. Næringssjefen som beholdes i rådmannens stab, for ansvaret for ”driften” av dette samarbeidsutvalget.

## MANDAT

I formannskapets møte 03.11.2010, sak 102/10 ble følgende mandat for arbeidet vedtatt:

1. *Kort status for ansvar og hvordan kommunale tomteområder forvaltes og utvikles i dag. Hva utføres i egen regi og hvilke tjenester kjøpes.*
2. *Vurdere hvilke politiske føringer som i dag eksisterer, hvordan disse blir fulgt opp og eventuelt komme med forslag til områder det bør legges politiske føringer for i forvaltning og utvikling av kommunale tomteområder.*
3. *Utrede nødvendig kompetanse og hvordan denne blir ivaretatt i dag – egen regi, kjøpe tjenester og om noen av denne finnes i kommunen/ISK uten at de i dag benyttes.*
4. *Utrede hvilken kompetanse et samlet miljø for forvaltning og utvikling bør ha:*
  - *I egen organisasjon*
  - *Kjøp/innleie:*
    - *Eksternt*
    - *Internt i den kommunale organisasjonen*
5. *Innhente forskjellige eksempler fra andre kommuner på hvordan denne oppgaven er løst:*
  - *Samlet*
  - *Med delt ansvar*
  - *Forskjellig type organisering*
6. *Drøft fordeler og ulemper med alternative organiseringer av oppgaven som:*
  - *Som i dag med mulige forbedringer*
  - *Ny organisering:*
    - *AS*
    - *KF*
    - *Innenfor den kommunale organisasjonen*

*Eventuelle følger av oppløsning av dagens selskaper skal inngå i drøftingen:*

  - *Ivaretagelse av andre oppgaver*
  - *Økonomiske følger*
7. *Med bakgrunn i de forutgående vurderinger/drøftelser skal utvalget komme med et begrunnet forslag til hvordan forvaltning og utvikling av kommunale tomteområder skal best ivaretas.*

Til utvalget ble følgende oppnevnt:

- Ordfører Robert Svarva, leder
- Formannskapsmedlem Jorunn Skogstad
- Formannskapsmedlem Jostein Trøite
- Styreleder Levanger Tomteselskap AS Odd Thraning
- Nærings sjef/daglig leder Levanger Nærings selskap AS Grete Ludvigsen

## STATUSBESKRIVELSE FORVALTNING OG UTVIKLING AV KOMMUNALE TOMTEOMRÅDER

### Levanger Tomteselskap AS og Levanger Næringssselskap AS

Daglige ledere av både tomteselskapet og næringssselskapet har laget god oversikt over de arbeidsoppgaver som følger med forvaltning og utviklingen av tomteområdene.

Arbeidsoppgavene er svært omfattende for et slikt arbeidsfelt. Her kan nevnes:

- Administrasjon og salg– løpende oppfølging av tomtesalg, tomteområder
- Grunnerverv og utbyggingsavtaler
- Arealplanlegging– Overordna planlegging, reguleringsplan (områdeplanlegging og detaljplanlegging)
- Utbygging – teknisk planlegging, anbudsdokumenter (utarbeidelse og innhenting), anleggsoppfølging
- Økonomisk oppfølging – før, under og etter ferdigstillelse av anlegget
- Finansiering - låneopptak
- Forvaltning av kommunale arealer

For utvikling av områdene er de samme arbeidsoperasjoner nødvendig uavhengig av om dette er nærings- eller boligområder. Næringssselskapet har i tillegg til utvikling og salg av tomteområder, ansvaret for forvaltning av Rinnleiret og havneområdet samt utleie av næringsbygget.

Med bakgrunn i forskjellig kompetanse ”ansatte” i selskapene vil omfanget av eget arbeid bli forskjellig. De som i dag drifter næringssselskapet har ikke teknisk bakgrunn og vil derfor måtte søke kompetanse både mht. til bestilling av oppdrag og selve utføringen i forbindelse med klargjøring av arealene. Dette gjøres både internt og eksternt. Tomteselskapets ansatte har slik kompetanse og er derfor i stand til å ivareta bestillingene av slikt arbeid. Næringssselskapet har kompetanse i forvaltning av arealer og bygninger, Rinnleiret og havneområdet (festeavtaler etc). Tomteselskapet har ikke slike oppgaver.

Næringssselskapet benytter i dag av en del kompetanse i kommunen – både bestillerkompetanse og juridisk bistand i forbindelse med festeavtaler og andre avtaler. Kommunen/samkommunen har i dag ikke ressurser til å bistå i noen særlig grad innenfor planlegging (areal og teknisk planlegging) og utbygging av tomteområdene.

## **Forvaltning av kommunale arealer**

### ***Rinnleiret***

Næringssselskapet/næringsavdelingen forvalter i dag hele Rinnleiret. Eiendommen eies av kommunen. Næringssselskapet har gjort de regulerte næringsarealene byggeklare mht. infrastruktur. I forvaltningsansvaret ligger også ivaretagelse av de fredede bygninger og områder i leiren. Dette forvaltningsansvaret skjer i nært samarbeid med Rinnleirets Venner. Uten dette samarbeidet har det blitt svært vanskelig å få utført dette forvaltningsansvaret på en tilfredsstillende måte.

Utvalget vil anbefale at det i samarbeid med Rinnleirets Venner utredes hvordan de fredende bygninger og områder for framtida skal forvaltes og gis et innhold. Dette bør skilles fra det regulerte næringsområde.

### ***Havneområdet***

Havneområdet står i dag ovenfor en stor transformasjon fra et rent nærings- og havneområde til en helt ny bydel med boliger, næringsvirksomhet, servicevirksomhet med mer. Dette er en svært komplisert utbygging hvor det bør søkes samarbeid mht. både innenfor utvikling og utbygging av området. Næringssselskapet har i dag forvaltningsansvaret for indre havn (havnevesenet for ytre havn). De har til i dag tatt ansvaret og kostnadene med regulering og utvikling av området. De har i dag ikke den nødvendige kompetanse som skal til for å videreføre dette arbeidet.

Utvalget vil foreslå at det i samarbeid med aktuelle aktører på utvikling/utbygging på havneområde, igangsettes et arbeid som skal utrede hvordan område kan utvikles/utbygges og hvordan dette bør organiseres.

## **POLITISKE FØRINGER**

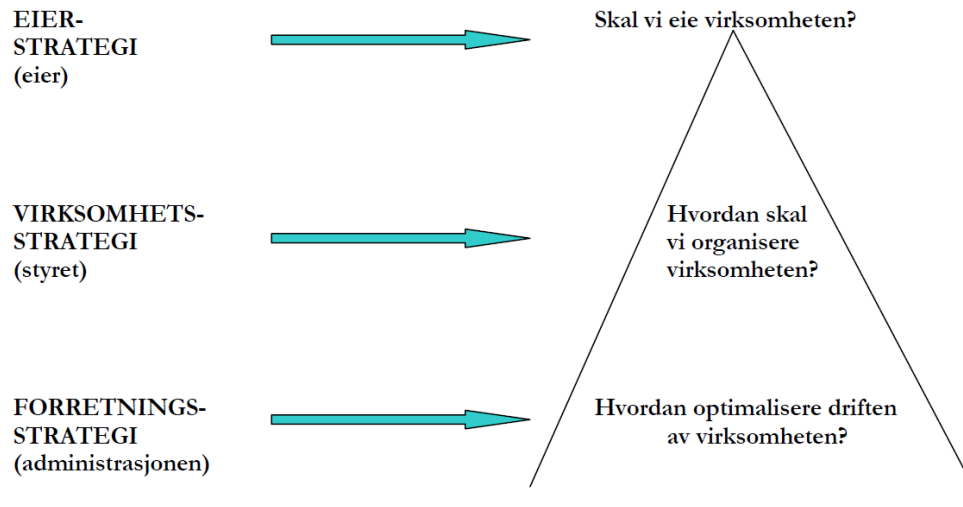
### **Levanger Tomteselskap As og Levanger Næringssselskap AS**

Selskapene har sine vedtekter som gir rammene for arbeids- og ansvarsområdene. For næringssselskapet er disse ikke oppdatert etter at samkommunen ble dannet. En del oppgaver innenfor næringsutvikling er formelt overført samkommunen.

Kommunestyret er generalforsamling for begge selskapene. En viss diskusjon i forbindelse med de faste sakene her, bl.a. årsrapport gir mulighet for en del meningsutveksling mht. selskapenes oppgaver og arbeid.

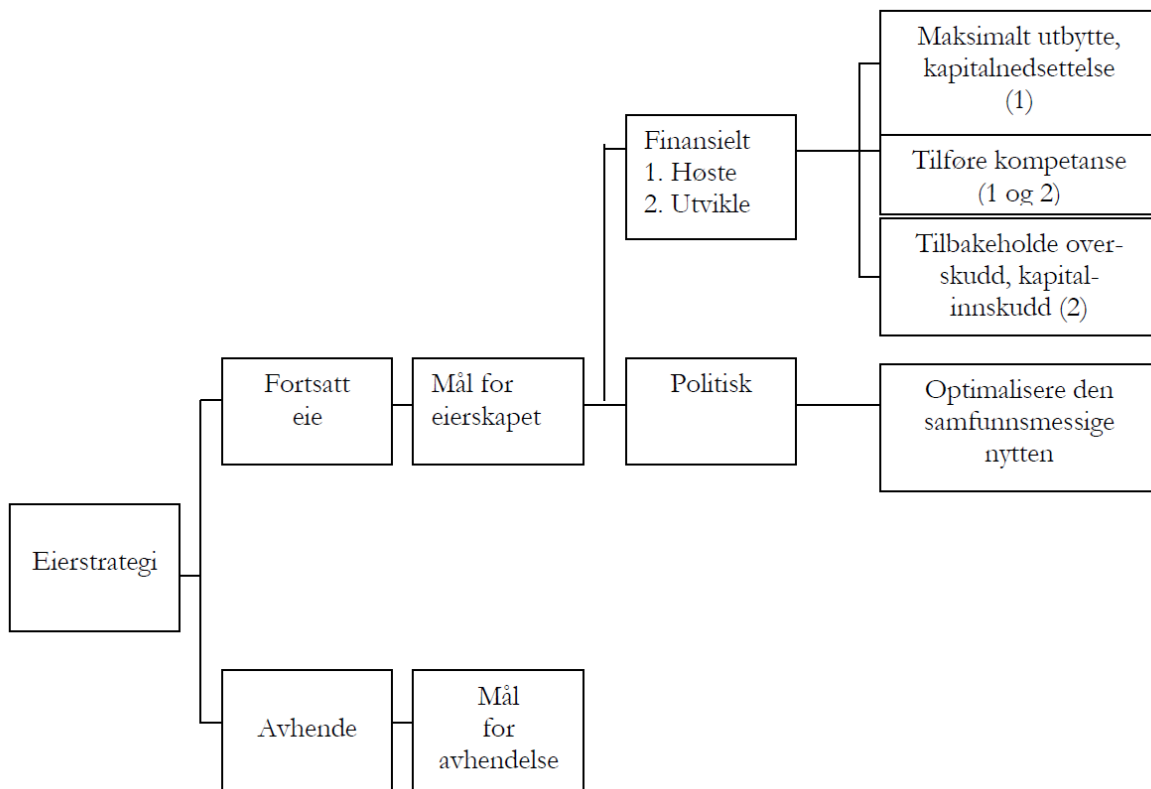
For begge selskapene vil den nå vedtatte kommuneplanens arealdel legge føringer mht. utvikling av tomteområder. I tillegg er det utarbeidet en kommunedelplan for næring, landbruk og naturforvaltning (felles med Verdal). Dette er planer som er førende for selskapene.

Generelt burde det ha vært et fastere opplegg rundt hvilken strategi som burde vært lagt for begge selskapene. Bergen kommunen har hatt en slik gjennomgang – illustrert på figuren nedenfor:



Eierstrategien blir her det sentrale dokument for kommunens opprettholdelse av selskapet.

I den videre diskusjonen i Bergen kommunen ble en del sentrale spørsmål stilt som også har sin berettigelse for oss, illustrert ved figuren nedenfor:





## **Manglende føring innenfor forvaltning og utvikling av kommunale tomteområder**

Det var enighet i utvalget om at boligbyggerprogrammet måtte innføres på nytt. Dette var et svært viktig dokument som ga kommunestyre en mulighet til å diskutere og legge føringer for boligpolitikken i kommunen.

Ellers vil framtidig revisjon av kommuneplanens arealdel gi framtidige føringer både for nærings- og boligpolitikken i kommunen

## **NØDVENDIG TOTAL KOMPETANSE – HVORDAN SKAL DENNE IVARETAS?**

Oppbygging av kompetanse i egen organisasjon vil være avhengig av flere forhold, bl.a.:

- Omfang
- Jevn bruk av kompetansen over tid
- Alternativ bruk av ressursen
- Muligheter til å få tak i kompetansen på dagens arbeidsmarked

Med dagens arbeidsmarked er det svært vanskelig å knytte til seg god kompetanse innenfor teknisk sektor. Dette har rekrutteringen til slike stillinger i kommunen vist. En forutsetning for å lykkes vil i alle fall være at det bygges opp et miljø med en viss størrelse. Det vil derfor være en fordel å se en slik oppbygging i forhold til eksisterende miljø i kommunen.

Når det gjelder jevn bruk av kompetansen over tid, vil nok dette være sikrest å knytte til seg ”bestillerkompetanse” innenfor planlegging (areal og teknisk planlegging) og anbudsgrunnlagutarbeidelse.

Det er i dag kompetanse innenfor fagområde utbygging av infrastruktur ved enheten Kommunalteknikk. Denne må bygges ut hvis den skal kunne ivareta utvikling av tomteområdene.

## **EKSEMPLER FRA ANDRE KOMMUNER**

Utvalget har sett på alternative organisering av arbeidet i en del andre kommuner. Følgende kommuner er benyttet i diskusjonene i utvalget:

- Sandnes kommune. Utvikling og salg av bolig- og næringsområder er lagt til Sandnes Tomteselskap KF (kommunalt foretak). Eget styre. Se hjemmeside <http://www.sandnes-tomteselskap.no/om-sandnes-tomteselskap/> På nærings siden er de med i et større selskap mellom flere kommuner (14 kommuner?) med ansvar for næringsutvikling og utvikling av næringsarealer – Stavangerregionens nærings selskap.
- Mandal kommune. Bolig og næring lagt inn i den kommunale organisasjonen – Enhet Bygg og Eiendom.

- Kristiansand kommune. Bolig er lagt inn under Teknisk sektor – Kristiansand Eiendom. De har et eget hovedutvalg. Se <http://www.kristiansand.kommune.no/no/Administrasjon/Teknisk-sektor/Kristiansand-Eiendom/>

Næring er lagt til Kristiansand Næringselskap AS – KNAS. Se <http://www.krsn.no/>

- Trondheim kommune – Ansvar er lagt til virksomhetsområde Byutvikling – Stabsenheten for byutvikling – Faggruppe bolig og næring. Virker som i alle fall næringsområdene er lagt til Finans- og næringskomiteen.
- Stjørdal kommune. Ansvar er lagt til Etat teknisk drift.

## ALTERNATIVE ORGANISERINGER – fordeler og ulemper

### Aksjeselskap og kommunalt foretak

Den største forskjellen mellom aksjeselskap og kommunalt foretak KF er at aksjeselskapet er en egen juridisk enhet mens KF ligger innenfor kommunen og er selv ikke en juridisk enhet. KF er også en del av kommunens budsjett og regnskap og får sine midler (rammebevilgning) over det kommunale budsjettet.

### Styredeltakelse

Det er kommet endringer i lovverk vedr. kommunestyrerepresentanters habilitet ved deltakelse i styrene både for aksjeselskap og kommunale foretak. Dette reguleres av forvaltningslovens § 6 1. ledd bokstav e:

#### § 6. <sup>1</sup> (habilitetskrav). <sup>2</sup>

En offentlig tjenestemann <sup>3</sup> er ugild <sup>4</sup> til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse <sup>5</sup> i en forvaltningssak <sup>6</sup>

- a) når han selv er part <sup>7</sup> i saken;
- b) når han er i slekt eller svogerskap med en part <sup>7</sup> i opp- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søsken; <sup>8</sup>
- c) når han er eller har vært gift <sup>9</sup> med eller er forlovet med eller er fosterfar, fostermor eller fosterbarn <sup>10</sup> til en part; <sup>7</sup>
- d) når han er verge <sup>11</sup> eller fullmektig <sup>12</sup> for en part i saken eller har vært verge eller fullmektig for en part <sup>7</sup> etter at saken begynte;
- e) når han leder eller har ledende stilling i, eller er medlem av styret eller bedriftsforsamling for, et selskap <sup>13</sup> som er part <sup>7</sup> i saken og ikke helt ut eies av stat <sup>14</sup> eller kommune, <sup>15</sup> et samvirkeforetak, <sup>16</sup> eller en forening, sparebank <sup>17</sup> eller stiftelse <sup>18</sup> som er part i saken.

#### Etter 1. november 2011 vil ordlyden i bokstav e lyde:

- e) når han leder eller har ledende stilling i, eller er medlem av styret eller bedriftsforsamling for
  1. et samvirkeforetak, <sup>1</sup> eller en forening, sparebank <sup>2</sup> eller stiftelse <sup>3</sup> som er part i saken, eller
  2. et selskap <sup>4</sup> som er part i saken. Dette gjelder likevel ikke for person som utfører tjeneste eller arbeid for et selskap som er fullt ut offentlig eid og dette selskapet, alene eller sammen med andre tilsvarende selskaper eller det offentlige, fullt ut eier selskapet som er part i saken.

I merknadene til bestemmelsen i lovforslaget heter det:

*Til § 6 første ledd bokstav e:*  
, [lov-1967-02-10-§ 6](#) (FvI)

Opphevelsen av unntaket i § 6 første ledd bokstav e for selskaper som er eid fullt ut av stat eller kommune, innebærer at flere situasjoner vil være omfattet av den absolutte inhabilitetsregelen i bokstav e. Dette vil særlig få betydning for ledere og medlemmer av styre og bedriftsforsamling i interkommunale selskaper og kommunalt heleide aksjeselskaper som også har rollen som folkevalgt eller tjenestemann i kommunen.

Forslaget har bare betydning for saker hvor selskapet er part. Om partsbegrepet vises det til omtalen i kapitlene 2 og 6 og til juridisk litteratur.

Kommunale foretak, jf. kommuneloven kapittel 11, er ikke selskaper, og styremedlemmene er ikke omfattet av forvaltningsloven § 6 første ledd bokstav e. Det samme gjelder vertskommunesamarbeid etter kommuneloven §§ 28b og 28 c. Inhabilitet kan imidlertid vurderes ut fra forvaltningsloven § 6 annet ledd.

Hvis en sammenslutning etter kommuneloven § 27 er et selvstendig rettssubjekt, og denne sammenslutningen er part i en sak, vil personer som sitter i styret for § 27-sammenslutningen bli inhabile etter forvaltningsloven § 6 første ledd bokstav e. Det beror på en konkret vurdering om sammenslutninger etter kommuneloven § 27 er selvstendige rettssubjekter. Relevante momenter i en slik vurdering vil være om samarbeidet har eget budsjett, har myndighet til å ansette personale, inngår avtaler med andre samt om et flertall i styret kan binde et mindretall, jf. [Rt-1997-623](#) (Pedagogisk-Psykologisk Distriktssenter for Vest-Telemark) med henvisninger.

Kommunestyret kan ta stilling til hvordan den utøver sitt eierskap i selskaper ved for eksempel utforming av eierstrategier og behandling av eierskapsmeldinger. Det vil bero på en konkret vurdering, ut fra hvilke spørsmål om eierskapet som er til behandling og hva slags avgjørelse det legges opp til, om et selskap er berørt i slik grad at det må sies å være part i saken. Hvis selskapet regnes som part, vil ledere og styremedlemmer mv. som sitter i kommunestyret eller fylkestinget måtte fratse som inhabile.

Opphevelsen av unntaket i § 6 første ledd bokstav e har begrenset betydning for tilsatte i statlig sektor siden Statens personalhåndbok begrenser adgangen til å oppnevne embets- eller tjenestemenn til blant annet styrer, råd, mv., jf. punkt 10.14.1. Lovforslaget vil likevel ha betydning hvor bestemmelsene i Statens personalhåndbok ikke hindrer rollekombinasjoner. Det er for eksempel anledning til å oppnevne statlige embets- eller tjenestemenn til verv i statlige selskaper som driver en næring som ikke reguleres av departementet hvor vedkommende arbeider. Lovforslaget vil videre ha betydning på kommunalt nivå, ved at for eksempel fylkestingsmedlemmer vil bli inhabile hvis saker som gjelder det statlige selskapet de er styremedlem i, kommer til behandling i fylkestinget.

Som omtalt i kapittel 6 foreslår departementet å delvis videreføre inhabilitetsunntaket i selskapssammenheng, jf. ny § 6 første ledd bokstav e nr. 2 annet punktum. Etter dette vil ikke inhabilitet inntre automatisk for « *en person som utfører tjeneste eller arbeid for et selskap som er fullt ut offentlig eid og dette selskapet, alene eller sammen med andre tilsvarende selskaper eller det offentlige, fullt ut eier selskapet som er part i saken* ».

Bestemmelsens henvisning til « *person som utfører tjeneste eller arbeid for et selskap* » refererer til at habilitetsreglene i forvaltningsloven § 6 ikke bare gjelder offentlige tjenestemenn, men også enhver annen som utfører tjeneste eller arbeid for et forvaltningsorgan jf. forvaltningsloven § 10.

Det er imidlertid kun når personen konkret utfører tjeneste eller arbeid for *selskapet*, at unntaket gjelder. Hvis vedkommende er ansatt i selskapet og behandler saken i egenskap av *kommunestyrerepresentant*, gjelder unntaket ikke.

At både eierselskapet og selskapet som er part må være « *fullt ut offentlig eid* » innebærer at de må være eid helt ut av stat eller kommune, direkte eller indirekte.

Formuleringen « *eller det offentlige* » tar sikte på å fange opp tilfeller der selskapet som er part i saken, dels er eid direkte av et selskap (som igjen er eid av det offentlige), dels er eid direkte av det offentlige (stat eller kommune i snever forstand).

**Side 32**

En videreføring av et slikt generelt, men avgrenset unntak gjør det for eksempel mulig for en ansatt i regionale helseforetak å sitte i styret i et underliggende helseforetak uten derved å bli inhabil

etter ny § 6 første ledd bokstav e nr. 2, når saker hvor helseforetaket er part skal behandles i det regionale helseforetaket.

Videreføringen vil videre ha en begrenset betydning i kommunal sektor. Utgangspunktet er at forvaltningslovens habilitetsregler gjelder for interkommunale selskaper jf. lov om interkommunale selskaper § 15. For offentlig heleide aksjeselskaper vil det bero på en konkret vurdering om det enkelte selskapet er omfattet av forvaltningsloven og dermed av den lovens habilitetsregler.

Den delvise videreføringen av inhabilitetsunntaket i forvaltningsloven § 6 første ledd bokstav e innebærer at leder eller medlem av styre eller bedriftsforsamling i et selskap, ikke blir automatisk inhabil når han eller hun utfører arbeid eller tjeneste i eierselskapet og derved behandler saker hvor selskapet er part. Dette unntaket muliggjør dermed for eksempel at et interkommunalt selskap som, alene eller sammen med andre offentlige heleide selskaper eller det offentlige, eier et aksjeselskap, i utgangspunktet kan benytte eierstyringsgrep som innebærer at en ansatt i det interkommunale selskapet kan sitte i aksjeselskapets styre, uten at inhabilitet automatisk inntre ved behandling i eierselskapet.

I hvilken grad inhabilitet vil inntre i slike konserntilfeller, vil fortsatt bero på en konkret vurdering etter den skjønsmessige regelen i forvaltningsloven § 6 annet ledd.

**For utvalgets medlemmer er en politisk ”kontroll” for det ansvarsområde som her utredes så viktig at en vurdering av AS og KF ikke er aktuelt grunnet de nye reglene for habilitet.**

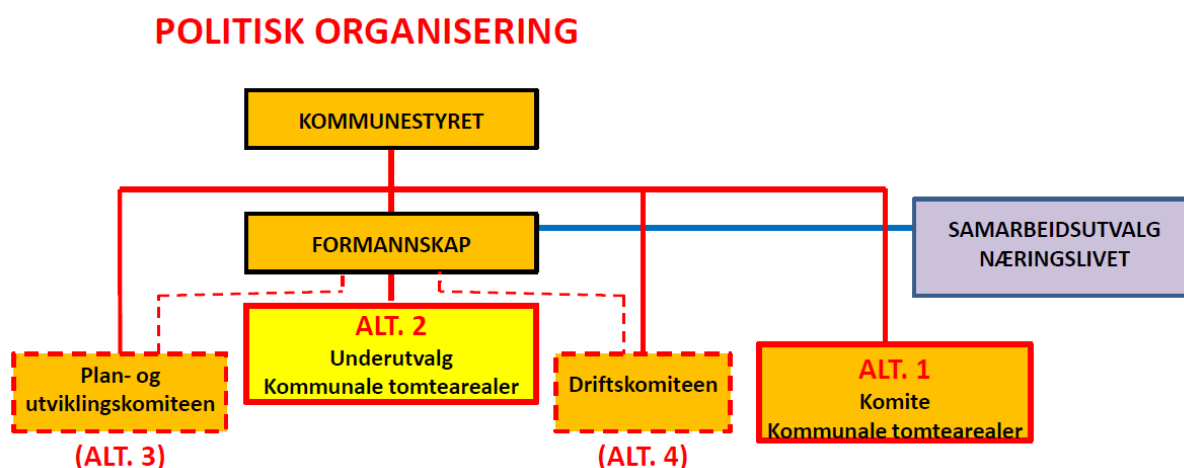
## DEL AV DEN KOMMUNALE ORGANISASJONEN

Etter utvalgets vurdering må ansvaret for forvaltning og utvikling av kommunale tomteområder legges inn i den kommunale organisasjonen, jfr. konklusjonen ovenfor.

## POLITISK ORGANISERING

### Alternativer

Nedenfor er det vist 4 alternativer for organisering av det politiske ansvaret for arbeidet med forvaltning og utvikling av kommunale tomtearealer.



Som det framgår av figuren ovenfor er det her pekt på 2 hovedalternativer (alt. 1 og 2) i tillegg til de eksisterende komiteene - Plan og utviklingskomiteen (alt. 3) og Driftskomiteen (alt. 3).

## Beskrivelse og vurdering av de enkelte alternativer

### *Alt. 1 - Egen komité (samme nivå som PUK og DK)*

Egen komité opprettes for å ivareta forvaltning og utvikling av kommunale tomtearealer. Komiteen må da gis fullmakter til å valg av konsulenter, opprette prosjektbudsjett, valg av entreprenør og salg av tomter innenfor vedtatte økonomiske rammer. Forslag til rammer må innenfor dagens politiske organisering forelegges formannskapet før eventuell behandling i kommunestyret. Innenfor vedtatte rammer og føringer bør komiteen kunne fastsette tomtepriser både for bolig- og næringsarealer. Det samme gjelder forslag til ”standard” for anlegg og fordeling av utgifter som skal inngå i en utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalene skal behandles iht. Plan- og bygningsloven med vedtak i kommunestyret etter forutgående behandling og innstilling fra PUK.

Erfaringsmessig vil det bli behov for å lukke møter i forbindelse med forhandlinger om kjøp og opsjon på kjøp av næringstomter.

### *Alt. 2 - Underutvalg formannskapet*

Et underutvalg med medlemmer fra formannskapet dannes for ivaretagelse av forvaltning og utvikling av tomteområder. I og med at dette blir et utvalg under formannskapet, kan dette arbeid svært tett opp mot formannskapet – fungere som et arbeidsutvalg som har ansvaret for området. Dette gir bl.a. muligheter for en sterkforankring i økonomiske saker – budsjettammer, låneopptak etc.

Dette underutvalget vil også ha samme behov som en komité til å lukke møtene ved behandling av saker opp mot næringslivet. Når sakene føres opp til formannskapet for innstilling eller vedtak, vil behovet for å lukke møtene sjelden være til stede.

### *Alt. 3 og alt. 4 - PUK og DK*

Bruken av PUK og DK vil fungere på samme måte som en egen komité. Komiteene har i dag ikke økonomisk myndighet. Slike saker skal oversendes formannskapet for vedtak eller innstilling til kommunestyret.

PUK har i dag beslektet arbeids-/ansvarsområde gjennom behandling av arealplaner og utbyggingsavtaler. Ved behandling av utbyggingsavtaler i tilknytning til tomtearealer, vil PUK da være saksbehandler av egne avtaler.

For DK vil forvaltning og utvikling av tomter være et helt nytt område som ikke har noen tilknytning til dagens arbeids- og ansvarsområde.

## Anbefaling

Utvalget vil anbefale at formannskapet gis det politiske ansvaret. Dette bl.a. med bakgrunn i følgende:

- Formannskapet er kommunens økonomiorgan. Formannskapet har både detaljkunnskap om den økonomiske situasjonen og forhåpentligvis ha sterkt fokus på økonomien.
- Det vil være et stort behov for å lukke møter i tilknytning til arbeids- og ansvarsområde – arbeid med grunnverv, salg og opsjonsavtaler vedr. næringstomter, diskusjoner rundt prisfastsettelse av tomter, etc.

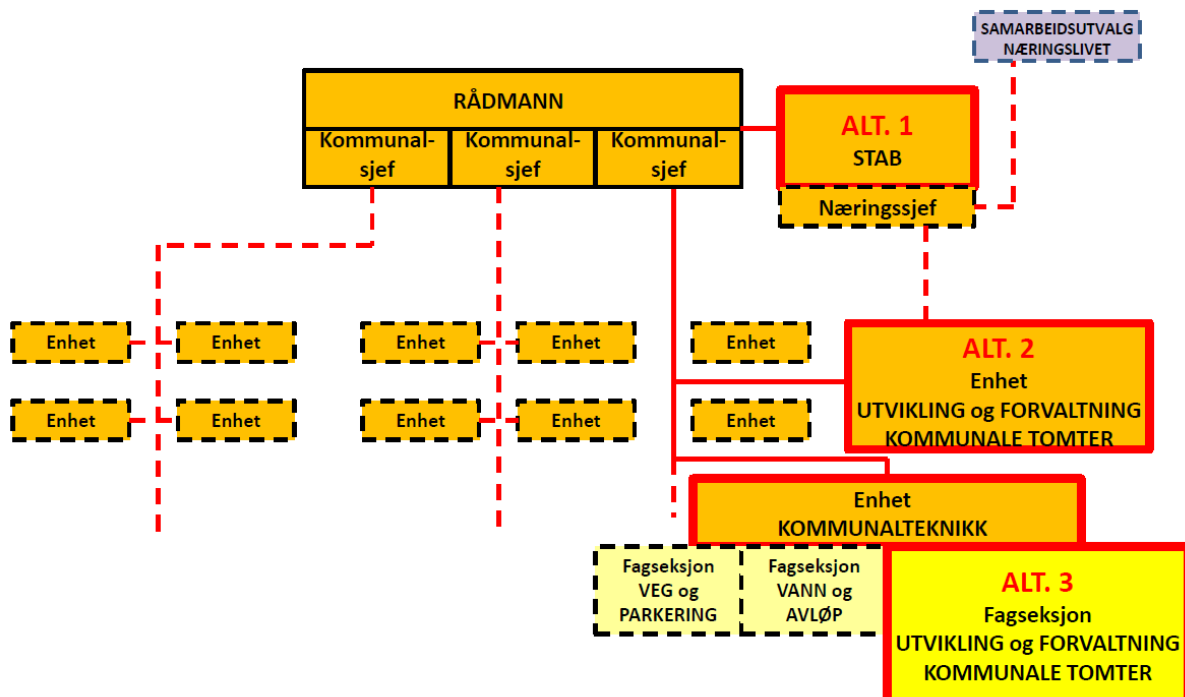
- Formannskapet møtes ofte. Saker får en hurtig avklaring.

## ADMINISTRATIV ORGANISERING

### Alternativer

Nedenfor er det vist 4 alternativer for organisering av det politiske ansvaret for arbeidet med forvaltning og utvikling av kommunale tomtearealer.

### ADMINISTRATIV ORGANISERING



## Beskrivelse og vurdering av de enkelte alternativer

### Alt. 1 - Stab

Det opprettes en egen avdeling i staben for forvaltning og utvikling av tomtearealer. Dette vil da i realiteten bli en utvidelse av næringsavdelingen i staben. Det er ikke i dag kompetanse innenfor utvikling av tomteområder i staben - verken bestillerkompetanse eller ”utfører”-kompetanse. Avdelingen har opparbeidet seg kompetanse innenfor forvaltning av næringsområder.

### Alt. 2 - Egen enhet

Det opprettes en egen enhet for ivaretagelse av arbeids-/ansvarsområde. Det må her tas en vurdering av størrelsen på enheten og hvilken kompetanse den skal bygges opp med. Viktig her bestiller- og/eller utførerkompetanse innenfor spesielt utvikling og utbygging av tomteområder. Med dagens arbeidsmarked vil det sannsynligvis være vanskelig å få tak i denne kompetansen med et så lite miljø som her kan etableres.

Det finnes i dag en del kompetanse på forvaltning av områder som kan overføres til enheten.

### **Alt. 3 – Kommunalteknikk**

Forslaget innebærer opprettelse av en egen fagseksjon ved enheten. Enheten har i dag egne fagsjefer for Vann- og Avløp og Veg, Park og Parkering.

Ved enheten er det i dag kompetanse – spesielt bestillerkompetanse innenfor utvikling og utbygging av kommunaltekniske anlegg. Ved å tillegge ansvaret for utvikling og utbygging av tomteområder til enheten Kommunalteknikk, er det muligheter til å få opp et godt kompetansemiljø.

Kompetanse innenfor forvaltning kan næringsområder, kan tilføres enheten ved overføring internt i kommunen.

### **Anbefaling**

Utvalget vil anbefale at det administrative ansvaret for forvaltning, utvikling og utbygging av tomtearealer legges til enheten Kommunalteknikk som en egen fagseksjon (seksjonen ledes av en fagansvarlig). Dette bl.a. med bakgrunn i følgende:

- Enheten har i dag ansvar for utbygging innenfor veg, vann og avløp i dag. Det finnes allerede et kompetansemiljø innenfor området.
- Muligheter til å danne et større og mer attraktivt kompetansemiljø ved overføring av arbeids- og ansvar for utvikling og utbygging av kommunale tomteområder.
- Muligheter til en bedre samhandling i utbyggingsaker – generell utbygging av veg, vann og avløp og klargjøring av tomteområder.

### **KOMPETANSE**

Som det er pekt på, er det liten forskjell på utvikling av næringstomter og boligtomter. Det ligger noe i kunnskap om behov for type næringsarealer bl.a. mht. lokalisering, behov for å ligge i et miljø/klustertankegangen. Utvalget tror dette best løses ved ”bestilling” fra ansvarlige (politisk og administrativt) for næringsaker i kommunen. Her vil næringssjefen bli sentral. Det vises her til drøftingen under *ANDRE OPPGAVER*.

Ved opprettelse av hvem som skal ha det administrative ansvaret for forvaltning og utvikling av kommunale tomteområder, vil bl.a. følgende måtte drøftes:

- Er omfanget av en slik størrelsesorden at jevn sysselsetting er mulig innenfor det enkelte område.
- Bestiller og/eller utførerkompetanse innenfor de enkelte områdene.
- Hvor kan kompetanse hentes – internt i organisasjonen og/eller eksternt.
- Er kommunen konkurransedyktig ved eventuell innhenting av kompetanse.
- Har vi mulighetene til å bygge opp et attraktivt fagmiljø for å kunne hente inn kompetansen.

En del av disse spørsmålene vil være avhengig av hvilken organisasjonsform som velges. Her vil bl.a. tilknytning til det eksisterende fagmiljøet i kommunen ha

betydning. Som tidligere nevnt har vi i dag opparbeidet en viss kompetanse innenfor forvaltning av tomteområder – kommunale tomter i sentrum, havna og Rinnleiret. Denne må kunne overføres til den nye administrative enheten.

Kommunen/samkommunen mangler i dag ressurser til utarbeidelse av reguleringsplaner/detaljplaner i egen regi. Det bør her vurderes å øke ressursene innenfor dette området i enheten PBOM i samkommunen for å ivareta slikt arbeid. Det kjøpes i dag tjenester innenfor dette området i kommunene som klart kan forsvare en slik utvidelse. Stillingen vil kunne finansieres ved internkjøp av slike tjenester. Tjenesten kan bestå av både bestiller-/oppfølgingsfunksjonen for større planer og utførerfunksjon for mindre planer.

### **Anbefaling**

Utvalget vil anbefale at en i første omgang i tillegg til den nødvendig administrative ressursen, oppbemannes enheten med personer med bestillerkompetanse innenfor planlegging av tomteområder. Innenfor enheten bør også ha kompetanse innenfor oppfølging av byggeprosjektene. Utførerkompetanse bør vurderes etter hvert som enheten har kommet i ”arbeid”. Ved plassering under Kommunalteknikk vil det være mulig å tilknytte seg eksisterende kompetanse ved enheten enten gjennom intern omorganisering eller bruk av ressurser på tvers av fagseksjonene.

Kompetanse innenfor forvaltning av områdene hentes ved intern overføring i kommunen.

Jeg vil i tillegg anbefale at det opprettes egen ressurs ved PBOM for å ivareta planoppgaver i tilknytning planlegging av tomteområder og andre planoppgaver i kommunen. Stillingen finansieres ved kjøp av tjenestene ved PBOM.

## **ANDRE OPPGAVER**

### **Levanger Næringssselskap AS**

Gjennom sammensetning av styret i næringssselskapet har næringslivet med sine styremedlemmer en tilknytning opp mot kommunen. Det er viktig at næringslivet blir hørt innenfor dette området. I forslag til politisk organisering foreslås det opprettet i Samarbeidsutvalg med næringslivet for både å ivareta den oppgave de har i styret i dag og utvikle denne videre som et organ hvor næringslivet, forskning og utdanningsinstitusjoner i samarbeid med kommunen kan være en aktiv aktør for utvikling av næringsliv/arbeidsplasser.

Næringssselskapet har i dag ansvaret for forvaltning og utvikling av Rinnleiret og havneområdet. Innregulert næringsområde på Rinnleiret er gjort byggeklart. I tillegg har næringssselskapet ansvaret for å forvalte de fredede bygningene og området. Den siste oppgaven skjer i nært samarbeid med Rinnleirets venner og er helt avhengig av de ildsjeler som her gjør en kjempeinnsats/dugnad. Ivaretakelsen av denne delen av Rinnleiret bør formelt tillegges et organ. En utredning for å finne en struktur på dette, bør igangsettes.

Havneområdet er nå under regulering. Hvis de foreliggende planer følges, vil dette være en gigantisk utbygging – den største som noen gang har skjedd i kommunen. Tidshorizonten for en slik utbygging vil fort bli 40 – 50 år. Oppgaven er meget



kompleks. Kommunen bør her søke samarbeidspartnere i en slik utvikling. Det foreslås at dette tas ut av oppgavene for den nye enheten, og kjøres som et eget prosjekt hvor det søkes kontakt med eksterne partnere.

Næringssjefen har en sentral rolle opp mot næringslivet. Se ovenfor om forslag til Samarbeidsutvalg. De fleste henvendelser om etablering i kommunen og hjelp til utvikling av nye bedrifter – 1. linjetjenesten, skjer til næringssjef og ordfører. Det er derfor svært viktig at slik kompetanse finnes sentralt i kommunen. Næringssjefen har også ansvaret (sammen med ansvarlig i Verdal kommune) for tildeling/fordeling av de tildelte RUP-midler. De ovennevnte oppgaver foreslås ikke overført til den nye enheten. Næringssjefen foreslås beholdt i staben som i dag. Næringssjefen vil også bli et viktig kontaktpunkt for de ansvarlige for forvaltning og utvikling av tomteområdene mht. behov for arealer og type arealer.

Næringssjefen har i dag også ansvar for forvaltning (utleie) og drift av næringsbygget på Røstad. Selv om utleie av bygget kan ha næringsmessige interesse, er forvaltning og drift av bygget ikke en naturlig del av de arbeidsoppgaver næringssjefen skal ha ansvar for. Forvaltning og drift av næringsbygget bør derfor overdras til Bygg og Eiendom som har kompetanse på dette området. Utleie av bygget må skje i nært samarbeid med næringssjefen.

### **Andre tilknyttede oppgaver i organisasjonen**

Kommunalteknikk har i dag ansvaret for forvaltning og utvikling av parkområdene. Bygg og Eiendom har ansvaret for fri-/friluftsområder. Skille mellom disse områdene har vært noe uklart, men det er nå foretatt en grenseoppgang mellom enhetene. Det bør allikevel vurderes å samle disse oppgavene da disse er ganske ”beslektede” områder. Det vil være naturlig å legge disse områdene til den nye seksjonen i kommunalteknikk. Forvaltning av kommunale tomter er delt mellom næringsseksjonen og rådmannens stab. Denne forvaltningsoppgaven bør samles. Det vil da være naturlig av denne også legges til den nye enheten.

Ved utbygging av offentlige anlegg/bygninger settes det ofte krav til utbygging av kommunal infrastruktur. Dette skjer som regel i tilknytning til det enkelte anlegg/bygning. Dette er oppgaver som med fordel kan overlates til kommunalteknikk med den kompetanse de innehar.

### **Anbefaling**

Det opprettes et eget Samarbeidsutvalg med næringsutvalg for å ivareta næringslivets behov både mht. etablering og utvikling. Deler av formannskapet, representanter for næringslivet, forskningsmiljøet og utdanningsinstitusjonene danner et slikt utvalg. Næringssjefen som beholdes i rådmannens stab, for ansvaret for ”driften” av dette samarbeidsutvalget.

Utvalget vil anbefale at forvaltningen av de fredede bygningene og områdene på Rinnleiret ikke inngår i en framtidig enhet med ansvar for forvaltning av kommunale områder. Framtidig forvaltning og drift av dette området utredes i nært samarbeid med Rinnleirets Venner. Forvaltningen av næringsarealene tillegges den nye enheten.

Forvaltning og utvikling av havneområdet inngår ikke i ansvarsområde for den nye enheten. Kjøres som et eget prosjekt i samarbeid med aktuelle utbyggingsaktører.

Næringssjefen beholdes i rådmanns stab for å ivareta kontakten med eksisterende og ”framtidig” næringsliv – veiledning, kontakt opp mot andre offentlige organer/kompetansemiljø, støtteordninger etc.. Næringssjefen har ansvaret 1. linjetjenesten i kommunen.

Næringsbygget overføres til Bygg og Eiendom. Utleie skjer i nært samarbeid med næringssjefen.

Forvaltning og utvikling av park- og fri-/friluftsområder – de grønne områdene – legges til den nye enheten.

Forvaltningen av alle kommunale tomter forvaltes og utvikles av den nye enheten inkl. offentlige bygninger og anlegg.

## **OPPLØSNING AV DAGENS SELSKAPER – Mulig følger**

### **Juridisk vurdering**

Det påløper ingen dokumentavgift ved fusjon og fisjon mellom aksjeselskap - se rundskriv G 06/2005 <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/rundskriv/2005/rundskriv-g-062005.html?id=109516>

Det er en forutsetning at fisjonen/fusjonen gjøres ut i fra kontinuitetsbetraktninger.

Ved nedleggelse av heleid kommunalt aksjeselskap har kommunen vært i kontakt med departementet. Uten at departementet vil binde seg opp i en konklusjon i dette tilfelle, synes det som en overføring av verdier/tomter kan gjennomføres uten at dokumentavgift påløper.