



Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune	52/2015	17.08.2015
Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune	66/2015	07.09.2015

Elnesvågen Sentrum - fleirbrukshus og forretningstomt

Saksdokument:

Sak 33/2015 førehatt i kommunestyret 26.5.2015 med vedtak.

Elnesvågen Huseierforening – klage på vedtak i KS sak 33/2015 datert 23.6.2015

Arnfinn Smørholm og Marit Brudeset – klage på vedtak i KS sak 33/2015 datert 20.6.2015.

Saksopplysningar

Fræna Kommunestyre godkjente den 26.5.2015 under sak 33/2015 reguleringsplan for Elnesvågen Sentrum-fleirbrukshus og forretningstomt. Vedtaket vart gjort mot tre stemmer. Vedtaket er påklaga av Elnesvågen Huseierforening ved brev datert 23.6.2015 og av part i reguleringsarbeidet Arnfinn Smørholm og Marit Brudeset, eigarar av GID 47/4.

Grunnlaget for klage frå huseigarforeninga er at det vert peika på at saksbehandlinga lir av saksbehandlingsfeil slik dette er nedfelt i forvaltningsloven om varsling av interessentar/grunneigarar og naboar i ei utvida høyring, manglande habilitetsvurdering av kommunestyrerepresentantar og manglande KU-konsekvensutgreiing.

I klaga frå Smørholm/Brudeset er det vesentlege peika på at det ikkje er gjennomført støymålingar på avlastningsveg V3 og heller ikkje på fylkesveg 663 og at konsekvensane for tiltaket difor ikkje er klargjort i reguleringsplanen mellom anna slik dette er føreset i tidlegare skriv frå miljøverndepartementet.

Vidare vert det peika på at linjeføringa på veg v2 er endra, at dette hindrar deira planar for eigedomen og at denne vegen bør kunne erstatte avlastningsvegen fram til fylkesveg 230.

Vurdering

Endring av den aktuelle reguleringsplanen gikk i hovudsak på å opne opp og endre for å legge til rette for etablering av forretning frå eit kombinert føremål av fleirbrukshus, kontor og bustadar

til forretning, kontor og bustadar på ein del av området, endring av lineføring av veg og tilpassingar i høve dette.

Varsling av reguleringsplan går på dei som er direkte partar i ein arealsamanheng og ikkje i same grad til forretningsomsyn. I pbl. § 12-8 heiter det at forslagsstillar skal alltid kunngjere ei melding om oppstart av planarbeidet i minst ei avis som er alminneleg lest på staden. Registrerte grunneigarar og festarar i planområdet og så vidt muleg andre rettshavarar i planområdet og naboar skal, når dei vert direkte rørt, på eigna måte varslast om at planarbeidet vert teke opp.

Desse er varsla på vanleg måte og eventuelle andre interesser vert varsla gjennom kunngjering i lokalavisa, biblioteket og på heimesidene til kommunen. Det er likevel ikkje noko i vegen for å føreta ei utvida høyring i tilfelle ein ser det som naudsynt ut frå dei omsyn plan- og bygningsloven skal ta i vare. Her vart det ikkje gjort fordi ein meinte at alle partar i denne relativt lille endringa sett i høve plan- og bygningsloven sitt virkeområde var varsla.

Habilitetsvurdering av kommunestyrerepresentantane Palmer Sjøholm og Ingvar Hals.

Habilitet 1. Palmer Sjøholm.

Huseigarforeininga skriv slik i si klage:

Utklipp fra møteprotokollen:

«Behandling i Kommunestyret i Fræna- 26.05.2015

Representanten Inger Lise N Skagstad (Frp) forlot møtet før behandling av denne saken.

Det ble reist spørsmål om habilitet hos Tove Henøen(Sp)da hennes bror eier et lokale på Bølgen kjøpesenter. Ved voteringa gikk et enstemmig kommunestyre inn for at hun er å se som habil for behandling av denne saken.»

Palmer Sjøholm(V) reiste spørsmål om habilitet for eget ved kommende da han er styreleder i Frænasentrumsutvikling AS og nylig avgått styreleder for Fræna Næringsforum. Ved voteringa gikk et enstemmig kommunestyre inn for at han er å se som habil for behandling av denne saken.»

Ved habilitetsvurdering av Palmer Sjøholm, styreleder i Fræna Sentrumsutvikling, eier av deler av omregulert område, mener vi at det er direkte feil at han ble vurdert som habil. Begrunnelsen for dette er at representanten i en e- post av «Sunday, May 17, 2015 10:02» uttaler følgende:

«Fræna kommune har lagt ned betydelige midler for å sikre grunn på sydsiden av veien. Hvis en ikke vil legge til rette og selge (unntatt tomt til flerbruks hus), er investeringen bortkastet.»

På bakgrunn av sitt virke som styreleder i Fræna Sentrumsutvikling AS(part i saken), samt uttalelser som klart viser en forutinntatt holdning til saken basert på økonomiske interesser, så bør vedtaket i saken kjennes ugyldig grunnet inhabilitet for representanten Palmer Sjøholm.»

Kommentar:

Palmer Sjøholm er valt representant i Fræna Sentrumsutvikling AS valt av Fræna Kommune til å representere kommunen i selskapet. Selskapet sitt føremål er å erverve, utvikle, drive og realisere fast eiendom, samt alt som står i samband med dette, i dette og deltaking i andre selskap med liknande verksemd.

Reguleringsplanen tek føre seg eit område som i svært liten grad femnar om Fræna Sentrumsutvikling AS sitt areal og i den grad deira areal er rørt er arealet uendra frå tidlegare plan.

Fræna Sentrumsutvikling AS er eit 100 % eigd kommunalt aksjeselskap. I forvaltningsloven § 6.1 står følgjande:

«en offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for avgjørelser eller til å treffe avgjørelser i en forvaltningssak når han leder eller har ledende stilling i, eller er medlem av styret eller bedriftsforsamling for, et selskap som er part i saken og ikke helt ut eies av stat eller kommune, eller en forening, sparebank eller stiftelse som er part i saken»

Utgangspunktet må vere at heller ikkje §6 andre ledd vert gjort gjeldande i slike tilfelle jf. Woxholt 2006 side 149.

Etter dette er hovudregelane at folkevalte ikkje kan tilrettelegge grunnlaget for eller treffe avgjerd i ei forvaltningssak *«når han leder eller har ledende stilling i, eller er medlem av styret eller bedriftsforsamling for, eller et selskap som er part i saken»*.

Det er likevel gjort allmenne unntak frå dette der selskapet *«helt ut eies av stat eller kommune»*. I slike tilfelle vil det som utgangspunkt heller ikkje ligge føre inhabilitet etter den skjønsmessige regelen i § 6 andre ledd, jf. Frihagen, Inhabilitet etter forvaltningsloven s 164-165. I forarbeida til forvaltningsloven er det likevel uttalt at § 6 andre ledd bør vurderast der kommunale selskap opptre i konkurranse eller konflikt med ikkje kommunale institusjonar eller selskap OT.prp.nr 27(1968-69) s 159.

Etter dette kan det oppsummerast med at der eit heileigd offentleg selskap er part, skal ingen personar i selskapet sjåast på som inhabile etter § 6 første ledd bokstav e. I situasjonar der det er direkte interessekonflikt eller konkurranse mellom selskapet og eit anna selskap, vil dei personar som vert trekt fram i regelen kunne bli inhabile etter § 6, andre ledd.

Det vert lagt til grunn at slik interessekonflikt eller konkurranse ikkje skulle vere tilstades mellom Fræna Sentrumsutvikling AS og huseigarforeininga og følgjeleg at inhabilitet heller ikkje har inntreidd.

Habilitet 2 Ingvar Hals.

«Representanten Ingvar Hals meldte ikke sin egen habilitet opp til vurdering, representanten driver egen virksomhet som grunneier i sentrum blant annet med kommunale leiekontrakter gitt av ett fora han selv er medlem i, Fræna Kommunestyre. Representanten burde normalt, som part i saken å regne, stilt sin egen habilitet til vurdering, og således vært kjent inhabil, vedtaket bør således kjennes ugyldig grunnet inhabilitet for representanten Ingvar Hals.»

Kommentar

Så lang vi kjenner til er Hals er ikkje inhabil etter FV §6.1. ledd (direkte par i saka). Det må difor vere forvaltningslovens § 6. 2 ledd om andre tilhøve som kan gjere representanten inhabil i denne saka. Hals eig ein part og forvaltar ein eigedom for forretning kontor og bustadar i sentrum av Elnesvågen. Kommunen har inngått leigeavtale og nyttar ein del av desse lokala som kontor. Ein kan vanskeleg utleie av dette tilhøvet at han har særleg interesse i at det gjennom eit planarbeid vert lagt til rette for etablering av forretning i nye lokale på ei tomt i Elnesvågen.

Rådmannen kan ikkje sjå at Ingvar Hals vert inhabil til å vurdere og stemme i høve godkjenning av ein reguleringsplan i Elnesvågen fordi han driv eigdomsforvaltning på eigedomen sin i Elnesvågen. Ingen av intensjonane i §6 i FVL rører ved desse tilhøva.

Etter rådmannens mening vil det vere feil å utelukke styremedlemar ved å erklære dei inhabile i slike saker. Prinsipielt vil det slik sett også vere feil å gjere dette ut frå eit ønske om å «vere på den sikre siden». Folkevalte har ein rett til å utøve sine verv så langt formelle reglar ikkje hindrar dei i dette. Det vil likevel vere fornuftig å tenke igjennom kva rollekombinasjonar som ikkje er ønskjeleg ved val av personar til forskjellige politiske verv.

Dersom styremedlemene hadde vore inhabile, vil ikkje deltakinga i møtet der det vart gjort vedtak om å legge saka ut til offentleg høyring og seinare vedta planen medføre ein slik saksbehandlingsfeil at det må gjerast særskilde tiltak for å reparere den.

Manglande konsekvensutgreiing.

Huseigarforeininga skriv slik:

Omreguleringen av deler av reguleringsplan Elnesvågen Sentrum ble meldt oppstartet 12.06.2014, reguleringsplanen Elnesvågen sentrum var da under 14 måneder gammel. (vedtatt 22.04.2013). Å kjøre en omregulering så tett oppunder en godkjent plan, som det tok 6 år for å enes om, er ett kraftig brudd på forutsigbarheten som planverket er ment å gi.

I kommuneplanens areadel 2015-2027, vedtatt 15.12.14 står det følgende: Det er stilt krav om ein særskilt vurdering —konsekvensutgreiing (KU) —av alle nye utbyggingsområde i kommuneplanen. Ein KU vil avsløre problematiske og konfliktfylte forhold til viktige tema som landbruk, biologisk mangfald, kulturminne, strandsone og vassdrag, støy, forureining, samfunnstryggleik og friluftsliv.

Vi mener omregulering Elnesvågen Sentrum klart strider med områdeplan Elnesvågen Sentrum vedtatt 22.04.2013 og kommuneplanens areadel vedtatt 15.12.2014.

Konsekvensene av reguleringsendringen er meget omfattende brudd på hva en av intensjonene bak en reguleringsplan bør være, forutsigbarhet. Gjennom en konsekvens utredning ville alle problematiske og konfliktfylte forhold bli opplyst tilstrekkelig.

I stedet for å utføre en konsekvens utredning så har berørte parter bevisst blitt holdt utenfor. Grunnet mangel på, KU-konsekvens utredning/utvidet KU, samt at detaljreguleringen er i strid med både områdeplan og kommuneplanens areadel så bør vedtaket oppheves.

Kommentar

Dette er ei mindre endring av planen, men likevel ei endring som medfører auka konkurranse om utleige av næringsareal i sentrum av Elnesvågen. Endringa består i ei endring av kombinertføremålet fleirbukshus/kontor/bustadar til forretning/kontor/bustadar. Etter PBL utløyser dette ikkje krav om KU etter dette lovverket. Området har vore disponert til utbyggingsføremål, det er i sentrum av Elnesvågen (jf. kjøpesenterforskrifta) og det ligg anna forretningsareal rett vest for den aktuelle tomta på same side av FV.

I kommuneplanen er det gitt orientering om at reguleringsplanen for området skal gjelde framføre arealdelen i kommuneplanen. Det er gjennomført ei lovleg endring av planen i høve plan- og bygningsloven sine reglar for dette.

Vurderingane her er gjort i høve plan- og bygningsloven sine reglar for prosess og innhald og tek ikkje føre seg for om dette er ei rett prioritering av politisk eller økonomisk art.

Skrivet frå Smørholm/Brudeset tek føre seg støyproblematikken:

«Det kommer ikke fram av brev, datert 02.06.2015, fra Fræna Kommune at det er blitt foretatt beregninger / støymålinger på avlastningsvei V3. Dette er viktig da det er avgjørende for linjeføringen på avlastningsvei V3. Heller ikke på riksvei 663 er det foretatt støymåling. Fylkesmannen viser til et støyvarslingskart, som bare er en grov sjablongkartlegging. Det er heller ikke foretatt støyberegning der riksvei 663 har parallell avstand på ca. 100 m. til avlastningsvei, hvor støy kommer fra to kanter/ veier, med de følger det får for omgivelsene og beboerne.»

Kommentar:

Områdeplanen for sentrum som vart godkjent året før vi starta på dette planarbeidet har føreset at støy skal avklarast i samband med byggesaka. Dette var meir vanleg tidlegare, men gjennom statlege retningsliner skal denne praksisen endrast til avklaring i plan. Dette vil forenkle byggesaksbehandlinga noko, men sluttresultatet er føreset å bli det same. Det må gjennomførast tiltak for å halde støykrava, men dette er normalt sett ikkje for utfordrande for gjennomføring av tiltaket. Fylkesmannen har i skriv sagt at han vil trekkje motsegna si på dette området.

Støy frå fylkesvegen vil vere dimensjonerande for støy på tilstøytande eigedomar og ikkje avlastningsvegen som truleg berre vil ha 10% av trafikkmengda på fylkesvegen.

V2 har samanfallande linjeføring med tidlegare plan for området som rører ved eigedomen GID 47/4 og skulle ikkje komme som noko overrasking på grunneigarane.

Spørsmålet om endra vegløyising må vi ta i samband med det føreståande reguleringsarbeidet for regulering av ein vegtrace fram til FV 230 (Kråknesvegen). Forslaget om å avslutte vegtraceen slik at ein avsluttar vegen innafor gjeldande plan er i strid med overordna plan for området, men er eit alternativ som skal vurderast i samband med dette arbeidet.

Generelt

Uavhengig av om ein vurderer eit kommunalt føretak som eit selskap eller eit forvaltningsorgan er spørsmåla i saka om det ligg føre særigne tilhøve som forvaltningsloven § 6 2. ledd krev. Rådmannen legg til grunn at ingen av dei to det vert stilt spørsmålteikn ved om er inhabile har noko særleg personleg tilknytning til saka, men at det utelukkande er kombinasjonen av verv som medlem av kommunestyret og eit reint kommunalt aksjeselskap eller kommunestyret og eit privat selskap som må vurderast.

Ein heilt avgjerande premiss for vurderinga er om ein kan sjå interessekonflikt mellom kommunens reguleringsplanforslag og deira forvaltningsoppgåver i kvar sine styres. Særleg ville dette vere viktig viss drifta av selskapa var avhengig av utfallet i denne saka. Slik rådmannen ser det er ei slik problemstilling ikkje aktuell i eit kommunal selskap og ut frå kjennskapet til aksjeselskapet HANA AS kan ein heller ikkje sjå nokon klar samanheng til det reiste spørsmålet.

Etter dette ser ikkje rådmannen at saka lir av manglar som skulle tilseie ny vurdering av saka.

Rådmannens tilråding:

Plan og økonomiutvalet kan ikkje sjå at klagene på kommunestyret si godkjenning av reguleringsplan for Elnesvågen sentrum – fleirbukshus og forretningstomt tilfører saka nye moment som ikkje har vore vurdert i saka eller som ikkje har tyding for avgjerda i saka.

Plan- og økonomiutvalet står fast på vedtaket gjort i kommunestyret i sak 33/2015 i møte 26.5.2015.

Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 17.08.2015

Tilføying i tilrådinga:

Saka blir sendt over til Fylkesmannen for vidare behandling.

Det ble holdt gruppemøte før votering.

Ved voteringa var det 14 representanter tilstede. 7 representanten stemte for tilrådinga, 7 representanter stemte imot. Ordfører Henry Ståle Farstad brukte sin dobbeltstemme slik at rådmannen si tilråding ble vedtatt.

Vedtak:

Plan og økonomiutvalet kan ikkje sjå at klagene på kommunestyret si godkjenning av reguleringsplan for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt tilfører saka nye moment som ikkje har vore vurdert i saka eller som ikkje har tyding for avgjerda i saka.

Plan- og økonomiutvalet står fast på vedtaket gjort i kommunestyret i sak 33/2015 i møte 26.5.2015.

Saka blir sendt over til Fylkesmannen for vidare behandling.

Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 07.09.2015

Representantene Jan Arve Dyrnes og Tove Henøen sette frem følgende utsettelsesforslag:

Begge sakene 59 og 66 utsettes, vi ber administrasjonen legge frem sakene i riktig organ så snart som mulig. Vi forutsetter at premissene i kommunestyret blir fulgt.

Ved votering over utsettelsesforslaget falt forslaget med dobbeltstemma til Ordføreren.

Rådmannen holdt en orientering først i saka.

Rådmannens svar på spørsmål fra Fræna Arbeiderparti og Fræna Senterparti (datert 27.08.2015 og 08.09.2015)

Det vises til spørsmål vedrørende sak PS 33/2013 – Detaljregulering for Elnesvågen sentrum – Flerbrukshus og forretningstomt – til godkjenning.

Malme AS ved Jan Malme tok i 2013 kontakt med ordføreren og ønsket å kjøpe tomt i sentrum av Elnesvågen. I vinter ble denne henvendelsen ytterligere konkretisert. Ordføreren orienterte på dette tidspunktet rådmannen om forespørselen, og rådmannen samt teknisk sjef deltok på nytt møte med Malme der han orienterte om sine planer. Malme ønsker å etablere et bygg på tomta. Dette skal være tilrettelagt for handelsvirksomhet som krever relativt store arealer. Det er videre planen at det i byggets 2. etasje etableres boliger.

Det aktuelle området sør for riksvegen er omfattet av gjeldende områderegulering for Elnesvågen sentrum (vedtatt av Kommunestyret den 22.04.2013). Denne fastslår at området skal benyttes til flerbrukshus, hotell og boliger.

Med bakgrunn i disse møtene, bad rådmannen om at planavdelingen satte i gang nødvendig omregulering. Det ble fra teknisk sjefs side ikke gitt uttrykk for at en slik omregulering på noen måte skulle være problematisk. Dette kan – om nødvendig, bekrefte av teknisk sjef.

Så til e-post datert 31.08.2015. Denne inneholder noen konkrete spørsmål, samt utsagn som rådmannen finner grunn til å orientere nærmere om.

Fra fjerde avsnitt siteres følgende:

«Overfor Kommunestyret ble det av rådmann IKKE uttrykt noe som kunne indikere at Fræna sin planavdeling hadde motforestillinger mot denne omreguleringen. Kommunestyret fikk en orientering om saken, der det altså ikke framkom noen signaler om at planavdelingen, kommunens faginstans i slike saker, var tydelig mot en omregulering». (sitat slutt)

Det er ikke slik at planavdelingen som kommunens faginstans har uttrykt motforestillinger til denne reguleringsendringen.

På generell basis er det slik at administrasjonen skal forholde seg lojalt til de planer som er vedtatt politisk. Dersom administrasjonen kontaktes med spørsmål om tiltak som bryter med gjeldende og politisk vedtatt planer, vil disse bli besvart med at tiltaket ikke er mulig, og at det vil kreves omreguleringsprosess med påfølgende politisk behandling.

Likevel er det slik (noe som selv påpekes av både Fræna AP og Fræna SP) at alle, både innbyggere, investorer, politikere og administrasjonen selv, kan ta initiativ til, og fremme ønsker eller forslag om ulike disponeringer og omdisponeringer av areal.

Dersom det skulle fremkomme ønsker om omregulering som går langt utenfor gjeldende plan, har administrasjonen pr. definisjon ikke mandat til å stille seg positiv til dette. Administrasjonen kan ikke «opphøve» en vedtatt plan og/eller forvalte denne på annen måte enn slik politikerne har vedtatt at den skal forvaltes.

Det er ellers vanlig at dess nyere en plan er, dess lenger inne bør det sitte å foreta omfattende endringer, da kommunens planverk også skal sikre rimelig grad av forutsigbarhet for innbyggerne og andre interessenter.

Omregulering av sentrumstomta er nødvendig som følge av at gjeldende plan ikke åpner for forretningsdrift (som tidligere opplyst om). Det gjentas at administrasjonen ikke har uttrykt motforestillinger mot omreguleringen.

Rådmannen finner ellers grunn til å legge til at faglige vurderinger fra administrasjonen relativt ofte tilsidesettes i den politiske behandlingsprosessen. Selv om dette kan anses som uheldig, står det likevel fritt opp til politikerne å velge om de ønsker å ta hensyn til administrasjonens faglige råd eller ikke.

Det siteres videre fra åttende avsnitt:

«Det eneste vi finner i saksutredningen vedr dette er denne setningen «Det er eit ønskje frå politisk hald om å leggje til rette for ei sentral forretningstomt som kan gje plass for eit større bygg som skal vere med å skape ein finare inngang til sentrum av Elnesvågen slik han er definert i forslag til ny kommuneplan»». (sitat slutt)

Det er korrekt oppfattet at rådmannen har mottatt politisk signal fra ordfører om å legge til rette for en sentral forretningstomt sør for fylkesveien i Elnesvågen sentrum. Rådmannen har svart ut dette signalet gjennom den aktuelle reguleringsendringen.

Det siteres videre fra tiende avsnitt:

«Det er verdt å minne om at det er rådmannen sin plikt å sørge for at sakene er best mulig opplyst, slik at politikerne kan fatte vedtak på et bredest mulig grunnlag. Å unngå å legge frem fagetatens råd gjør at vedtak kan bli fattet på sviktende grunnlag.» (sitat slutt)

Rådmannen kjenner sitt opplysningsansvar overfor kommunestyret. Med henvisning til redegjørelsen tidligere i rådmannens svar, gjentas det at det ikke har – hverken fra planavdelingen eller annen instans i kommunen, fremkommet innvendinger mot den omreguleringen som er gjennomført, og ble enstemmig innstilt til kommunestyret i PLØK den

11.05.2015. Kommunestyret fattet endelig vedtak i saken den 26.05.2015 mot 3 stemmer. Politikerne har med andre ord etter det rådmannen kan se, ikke fattet sin beslutning på sviktende eller ufullstendig grunnlag.

I det følgende gis svar på spørsmålene (punkt 2 til 11) stilt i e-post datert 08.09.2015

- *Det bes om en redegjørelse for hvorfor klagesaken blir tatt opp på ny.*

Svar:

Klagesaken ble behandlet av PLØK den 17.08.2015. I forbindelse med behandlingen av habiliteten til representanten Palmer Sjøholm, ble det fra rådmannens side gjort en vurdering som i ettertid viste seg å være ukorrekt. Rådmannen beklager dette.

Klagesaken blir dermed tatt opp igjen som en følge av at vedtaket fattet den 17.08.2015, som følge av forholdet nevnt over, har saksbehandlingsfeil.

- *Det bes om en redegjørelse for hvilken risiko kommunen eventuelt har dersom klagen får medhold hos fylkesmannen*

Svar:

Erfaringsmessig vil fylkesmannen sjelden intervensere i reguleringssaker med mindre det foreligger saksbehandlingsfeil. Fræna kommune har ikke tidligere erfaringer med en eventuell situasjon som dette, og har følgelig heller ikke fullt ut oversikt over risikoforholdene knyttet til det samme.

Dersom det er ønske om at rådmannen prøver å finne relevante tilfeller, vil dette selvsagt bli etterkommet.

Erfaringsmessig vil det likevel være slik at kommunens risiko vil være begrenset til de negative kontraktsinteressene dvs. motpartens advokathonorar/evt. konsulentkostnader knyttet til sakføringen.

- *Det anføres at dersom saken behandles torsdag 10.09.2015, så vil det bli bedt om en protokolltilførsel. Rådmannen bes om at dette kommenteres.*

Svar:

Rådmannen forholder seg til at PLØK og kommunestyret tidligere har behandlet omreguleringen, og gått inn for rådmannens tilråding i omreguleringssaken. Rådmannen finner det vanskelig å gi ytterligere kommentarer

- *Det bes om en redegjørelse for PLØKs grunnlag til å fatte vedtak som går lenger enn kommunestyrets vedtak, samt at spørsmål til og svar fra fylkesmannen knyttet til dette punktet, forelegges.*

Svar:

Rådmannen antar at det her siktes til det forhold at PLØK nå bes om å behandle tomtosalget før alle forhold knyttet til pkt. 3 og 4 i vedtaket er fastsatt.

Det vises til svar gitt under senere punkt.

For å forvise oss om at saken knyttet til tomtsalg kan behandles av PLØK, har Fræna kommune ved teknisk sjef har vært i kontakt med fylkesmannen ved Helge Mogstad. Saken ble først diskutert pr. telefon, og deretter ble spørsmål oversendt pr. e-post. Under finner en spørsmålene stilt fra Fræna samt fylkesmannens svar:

I e-post datert 07.09.2015 kl. 09:57 skriver Rune Iversen følgende:

Syner til samtale.

- **kan PLØK gjere eit slikt vedtak som det er lagt opp til eller MÅ saka opp til behandling i kommunestyret etter innstilling frå PLØK?**
- **i kommunens økonomireglement skal kommunestyret og kommunestyret åleine fatte vedtak om bruk av ubundne fond**

I e-post datert 07.09.2015 kl. 12:25 svarer Helge Mogstad følgende:

Er ikkje heilt sikker på om eg skjønar problemstillinga, men slik eg skjønar det, gjeld det retningsliner for bruk av infrastrukturfondet i samband med sal av kommunal eigedom. Disse retningslinene skal vere utarbeid innan den kommunale tomta blir seld. Eg forstår det slik at i økonomireglementet til Fræna kommune så er det kommunestyret som avgjer bruken av ubundne fond, til dømes infrastrukturfondet. Då er det vel nærast å tolke det slik at det er kommunestyret som må vedta retningslinene for bruken av infrastrukturfondet. Dersom PLØK gjer vedtak om desse retningslinene bør ein ta atterhald om at kommunestyret kan omgjere vedtaket.

- *Det bes om en redegjørelse for eierforholdene på den aktuelle tomten.*

Svar:

Fræna kommune er eier av arealet med unntak av ca. 1 daa som eies av Elnesvågen Ungdomslag (den såkalte «Ungdomslagstomta»). I følge avtale mellom Elnesvågen Ungdomslag og Fræna Bygdeungdomslag datert 04.02.1991 ble bruksretten til det tidligere ungdomshuset «Heimhug» som stod på tomten, overført fra EUL til FBU. I avtalens § 5 Bruksrettens varighet og opphør, slås det fast at (sitat): «*Dersom eiendomsretten blir overdratt i forbindelse med eventuelt salg, ekspropriasjon eller på annen måte, skal det av vederlaget først tilbakeføres et beløp til FBU – tilsvarende FBUs kostnader i henhold til denne avtalens §2 siste ledd. EUL forplikter seg videre til å avsette eventuell gevinst til anskaffelse av nytt ungdomshus*» (sitat slutt).

Som kjent ønsket Statens Vegvesen på et senere tidspunkt at huset skulle fjernes, og dette ble senere nedbrent. Statens Vegvesen utbetalte en erstatning på kr. 330.000,- for huset. Avtale mellom Fræna Bygdeungdomslag og Fræna kommune datert 18.02.2008 fastslår disponering av erstatningsbeløpet i tråd med tidligere nevnte avtale fra 1991.

Hverken EUL eller FBU har hatt aktivitet på flere år. Styret som inngikk avtale med Fræna kommune har heller følgelig ikke vært aktivt. Det har dermed vært problematisk for Fræna kommune å få på plass en avtale om kjøp av «Ungdomslagstomta».

Pr. 09.09.2015 har det lyktes oss å komme i telefonisk kontakt med 4 av de 8 tidligere styremedlemmene, blant disse også tidligere styreleder. Det arbeides for å få kontakt med resterende styremedlemmer. Pr. 10.09.2015 har Fræna kommune vært i kontakt med 5 tidligere styremedlemmer.

Alle de 5 styremedlemmene vi har vært i kontakt med, er orientert om saken. Alle har gitt uttrykk for at de ikke ser noe som skulle være til hinder for at Fræna kommune kan kjøpe den aktuelle tomten. Fræna kommune vil søke å komme i kontakt med de resterende 3 styremedlemmene, og deretter utforme forslag til kjøpekontrakt for tomten.

- *Det bes om en redegjørelse for prosedyre for tildeling av tomt når saken skal inn til klagebehandling hos fylkesmannen.*

Svar:

Det vises til svar i tidligere punkt. Erfaringsmessig vil fylkesmannen svært sjelden intervensere i reguleringsaker med mindre det foreligger saksbehandlingsfeil.

- *Tomten har ikke vært lyst ledig. Det bes om en tilbakemelding på om dette er normal prosedyre*

Svar:

Ordføreren har orientert PLØK og kommunestyret om henvendelsen fra Jan Malme. Kommunestyret har, som tidligere nevnt, behandlet saken. Under behandlingen ble det reist forslag om at tomten skulle legges ut i markedet for fri konkurranse. Dette forslaget ble nedstemt.

På generell basis er det slik at kommunen legger til rette næringsareal, og at når interessenter tar kontakt vil aktuelle areal bli foreslått fra kommunens side. Dette har skjedd den seneste tiden både mht. kommunens næringsarealer i Ura og på Varhol. I noen tilfeller har kommunen også gått ut og annonsert sine arealer for salg. Det er med andre ord en noe varierende praksis på feltet.

- *Det vises til kommunestyrets vedtak punkt 3 og 4 i sak 33/2015, og bes om en begrunnelse for at rådmannen ikke har satt i gang arbeid knyttet til disse punktene.*

Svar:

Det er ikke korrekt at rådmannen ikke har satt i gang arbeidet

I vedtakets pkt. 3 blir rådmannen bedt om å organisere en plan/prosjekt for gjennomføring av ulike infrastrukturtiltak i sentrum. Dette skal skje innen utgangen av 2015. Rådmannen har i løpet av sommeren satt i gang et arbeid knyttet til utformingen av et infrastrukturfond. En har lett etter lignende tilfeller fra andre kommuner, men det har vist seg vanskelig å finne sammenlignbare eksempler.

Rådmannen foreslår at der etableres et ubundet fond. Det nylig vedtatte økonomireglementet for Fræna fastslår at bruken av slike fond alltid skal være gjenstand for kommunestyrets behandling. Med bakgrunn i dette vil det være rådmannens tilråding at statuttene for fondet ikke konkretiseres utover å angi hvilket område fondet skal anvendes, da det likevel er kommunestyrets som alltid skal behandle anvendelse av fondet.

Rådmannen mener at det er naturlig at retningslinjene for og størrelsen på fondet avklares, før en arbeider nærmere med konkretisering av forslag til anvendelse av fondet. Rådmannen forholder seg til at dette arbeidet skal være fullført innen årets utgang.

Når det gjelder høring blant tomteeiere og foretak som er omfattet av planen, kan dette vanskelig gjøres før en har fått konkretisert statuttene for fondet. Det legges i vedtakets pkt. 4 opp til en svært omfattende høringsprosess som vil involverer svært mange høringsparter. Fræna Næringsforum representerer alle næringsinteressene i kommunen. Det vil, slik rådmannen vurderer det, være mer hensiktsmessig å be om at FNF behandler saken og gir et høringsvar på vegne av næringsinteressentene i området. Dette vil bli tatt opp med PLØK og kommunestyret.

Prinsipielt er det ellers slik at høring av statuttene for et ubundet fond, som kommunestyret da har full styringsrett over og kan endre statuttene for fra sak til sak, ikke er relevant.

- *Det bes om svar fra rådmannen på om det er ordfører eller kommunestyret som har hans lojalitet, og at det stilles spørsmål om dette med bakgrunn i ovennevnte punkt og manglende svar på spørsmål.*

Svar:

Rådmannens lojalitet ligger hos kommunens øverste organ; kommunestyret. Det henvises ellers til kulepunktet over. Det bør legges til at en pga. den uforutsette hendelsen som inntraff under møtet mandag 07.09.2015, aldri kom så langt at det ble anledning til å redegjøre for disse forholdene før møtet ble avbrutt.

- *Det bes om en redegjørelse for hvorfor det haster å få saken behandlet og hva som eventuelt kan tapes på å avvente.*

Svar:

Europris har orientert kommunen om at virksomheten har behov for nye lokaliteter som er bedre tilpasset deres forretningskonsept. Europris har gitt uttrykk for at en primært ønsker mulighet for å etablere seg på Holamyra, men dette er avslått da dette området ikke er åpnet for detaljhandel.

Jan Malme ønsker å etablere et forretningsbygg i Elnesvågen som tilfredsstillt Europris sine kravspesifikasjoner. Han har vært tydelig i møter med kommunen om at Europris presser på for å få en rask avklaring av dette, og har signalisert at om dette drar for mye ut i tid, vil de være tvunget til å søke alternativ lokalisering (dvs. utenfor Fræna).

Europris er en viktig aktør innenfor handelsnæringen i Elnesvågen. Det er også en kjensgjerning at Europris-butikkene fungerer som «handlemagneter» ikke bare i Fræna, men i alle de kommunene deres virksomhet er etablert. Dette gir positive ringvirkninger for øvrige handelsvirksomheter i området rundt. Det vil være svært uheldig dersom deres virksomhet skulle bli flyttet ut av Fræna.

Etablering av tjenlige lokaliteter for Europris i Elnesvågen, vil også åpne for muligheter for mulige nye etableringer.

Rådmannen vurderer det dermed slik at Fræna har mye å vinne på å legge til rette for fortsatt Europris-virksomhet i kommunen, og tilsvarende mye å tape dersom virksomheten flyttes fra kommunen.

Administrasjonen har ingen egne grunner til å behandle saken noe raskere enn det som er ønskelig, men forholder seg til utbyggers signaler og den politiske behandlingen av saken.

Elnesvågen, 09.09.2015

Anders Skipenes
Rådmann

Representanten Tove Henøen reiste spørsmål om habilitet for eget vedkommende da hun er nært beslektet til eier på kafeen på Bølgen kjøpesenter.

Ved votering over habiliteten ble det 8 røyster for og 8 røyster mot. Ordfører Nils J. Gjendem brukte sin dobbeltstemme slik at hun ble vedtatt inhabil.

Representanten Palmer Sjøholm reiste spørsmål om habilitet for eget vedkommende da han er styreformann i Fræna sentrumsutvikling as.

Ved voteringa ble det 4 røyster mot og 10 røyster for at han er habil.

Representanten Liv Ellinor Drejer reiste spørsmål om habilitet for eget vedkommende da hun er regnskapsfører på 2 selskap på Bølgen kjøpesenter.

Ved votering over habiliteten ble hun samrøystes å sjå som habil.

Representanten Jan Arve Dyrnes kom med følgende nytt forslag til vedtak:

Plan- og Økonomiutvalget står fast på vedtaket gjort i Kommunestyret i sak 33/2015 i møte 26.05. 2015. Det henvises til punkt 3 og 4 i kommunestyrevedtaket, det ivaretar eksisterende næringslivet sine interesser.

Ved votering over Rådmannens tilråding og forslaget fra representanten Jan Arve Dyrnes ble det 14 røyster for det nye forslaget medan en røysta mot.

Vedtak:

Plan- og Økonomiutvalget står fast på vedtaket gjort i Kommunestyret i sak 33/2015 i møte 26.05. 2015. Det henvises til punkt 3 og 4 i kommunestyrevedtaket, det ivaretar eksisterende næringslivet sine interesser.