

Saksframlegg

FORVALTNINGSREVISJON – NÆRINGSAREAL I TRONDHEIM KOMMUNE-

TILRETTELEGGING, KJØP OG SALG

Arkivsaksnr.: 08/17055

Forslag til vedtak/innstilling:

1. Bystyret ber rådmannen vurdere hvordan kommunen skal kunne skaffe seg mer næringsareal og komme med en tilbakemelding til formannskapet innen 30.09.2009.
2. Bystyret er positiv til at det er satt i gang arbeid med en interkommunal arealplan.
3. Bystyret ber om at rådmannen følger opp arbeidet med etablering av et interkommunalt selskap for næringsareal.
4. Bystyret tar for øvrig rapporten til orientering.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Trondheim kommunerevisjon har undersøkt kommunens kjøp og salg av næringsareal og areal til større utbyggingsprosjekter. Revisjonens problemstillinger har vært i hvilken grad Trondheim kommune sørger for å nå målet om å ha tilstrekkelige ledige næringsarealer og hvordan kommunen gjennomfører kjøp og salg av areal.

Undersøkelsen er gjennomført ved intervju og gjennomgang av aktuell dokumentasjon og statistikk.

Trondheim kommunerevisjon har stilt følgende spørsmål:

1. I hvilken grad sørger Trondheim kommune for å nå målet om å ha tilstrekkelig ledig næringsarealer? En av hovedstrategiene i kommuneplanens arealdel for 2007-2018 er at Trondheim skal fortettes med betydelig vekt på byomforming (fortetting) av bebygde områder. Ifølge Stabsenheten for byutvikling ville dette arbeidet vært enklere dersom man hadde hatt tilstrekkelig næringsareal som man kunne tilby virksomhetene.

Byplankontoret har estimert et forbruk for næringsareal på ca 100 dekar per år. Kommunen eier i dag 240 dekar ledig næringsareal. I tillegg eier private aktører 1395 dekar ledig næringsareal. Næringslivsforeningen i Trondheim sin analyse viser at bare 69 prosent av næringsarealene i kommuneplanens arealdel kan utnyttes. Videre viser analysen at hoveddelen av denne reserven er tilpasset for industri- og lagervirksomhet, og ikke for handelsvirksomhet. De etterlyser større og mer variert arealreserve.

Det er en allmenn oppfatning blant revisjonens informanter at Trondheim kommune holder på å gå tom for kommunalt eid næringsareal. Utfordringene er knyttet til å skaffe areal til transport- og arealkrevende industri. Jordvern og markagrensa setter begrensninger for utvidelser av næringsarealer innenfor byens grenser.

Samarbeidsutvalget for Trondheimsregionen har vedtatt at de ønsker et tettere samarbeid mellom kommunene i regionen innenfor kjøp, utvikling og opparbeidelse av større næringsarealer. I 2005 ble det vedtatt å utrede muligheten for etablering av et interkommunalt selskap knyttet til utvikling og forvaltning av næringsarealer. Ifølge rådmannen er arbeidet med etableringen av et interkommunalt selskap utsatt i påvente av ferdigstilling av en interkommunal arealplan. Det er også Samarbeidsutvalget for Trondheimsregionen som har satt i gang arbeidet med en interkommunal arealplan. Bakgrunnen for arbeidet med denne planen er mangel på næringsareal i Trondheimsregionen. Ferdig planutkast skal foreligge ved årsskiftet 2009/2010.

2. Hvordan gjennomfører Trondheim kommune kjøp og salg av areal?

I perioden 2004 til 2008 har kommunen ikke gjennomført oppkjøp av næringsareal for videreutvikling og salg. Ifølge Stabsenheten er arbeidet med strategisk oppkjøp av næringsareal blitt hindret på grunn manglende areal i kommuneplanen, konsesjonsforhold knyttet til LNF-områder, et opphetet eiendomsmarked og at kommunen ikke ønsker å være prisdrivende. Kommunen ønsker heller ikke å ta for store risikoer på området.

Trondheim kommune

I 2006 og 2007 solgte kommunen 175 dekar næringsareal. For 2008 er det bare gjennomført mindre salg av næringsareal.

Revisjonen har gjennomgått åtte salg av areal som Stabsenheten for byutvikling har gjennomført. Gjennomgangen viser at salget av Rosenborg Park B1 og A2 ble behandlet og godkjent i Formannskapetets møte 25.9.2008. I henhold til delegasjonsreglementet skulle dette salget vært behandlet i bystyret.

Konklusjon

Revisjonen vektlegger at kommunen fremover vil få store utfordringer med å tilby utbyggingsareal tilpasset markedets etterspørsel. Kommunen eier kun næringsareal tilsvarende to års behov.

Kommunens utfordringer kan blant annet løses ved å utarbeide en felles arealplan for Trondheimsregionen.

Kommunen velger å ikke være aktiv med hensyn til å tilby erstatningsareal. Bystyret har gitt sin tilslutning til at framtidig arealbehov også skal løses igjennom en fortettingsstrategi. For å lette gjennomføringen av denne strategien, bør kommunen ha erstatningsareal å tilby virksomheter som det er hensiktsmessig å relokalisere.

Det er grunn til å stille spørsmål om kommunen nå har en offensiv oppkjøpsstrategi. Undersøkelsen har vist at private aktører skaffer seg opsjonsavtaler på LNF-areal med tanke på en kommende omregulering til næringsareal. Kommunen har valgt ikke å benytte seg av slike opsjonsavtaler. Kommunen deltar heller ikke i budrunder for å skaffe seg næringsareal. Samlet sett innebærer dette at Trondheim kommune står uten viktige virkemidler for å skaffe seg næringsareal.

Revisjonens gjennomgang av utvalgte salg av kommunal grunn viste, med et unntak, at de er gjennomført i tråd med gjeldende regelverk og retningslinjer.

Kontrollkomiteens sekretariat i Trondheim, 26.01.2009

Kari Aarnes
konstituert sekretariatsleder

Vedlegg: Forvaltningsrevisjonsrapport 01/2009 F Næringsareal i Trondheim kommune- tilrettelegging, kjøp og salg.