



Vår saksbehandler  
Dag Hopland Gorseth

Referanse  
DAGO/2021/1405-8/294/32

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Formannskapet		15.03.2022
Kommunestyret		05.05.2022

## 294/32, 71 - Utvikling/salg av kommunal eiendom

### Vedlegg

- 1 Kart der kommunens eiendommer gnr. 294 bnr. 32 og 71 går frem med rød farge
- 2 Søknad fra Oppdal Holding AS datert 15.09.2021
- 3 Søknad fra Harald Rogstad AS i samarbeid med Norrøn Laft Oppdal AS datert 15.07.2021

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

### Saksopplysninger

Oppdal kommune er grunneier av eiendommene gnr. 294 bnr. 32 (ca. 3500m<sup>2</sup>) og bnr. 71 (ca. 1000m<sup>2</sup>) i Stølen, like ved nedfartsløypene. Eiendommene fremgår av kart vedlegg 1 med rød farge.

Oppdal kommune har mottatt søknad fra to interessenter som ønsker å kjøpe eiendommene og utvikle arealene.

Den ene søkeren er Oppdal Holding AS, jfr. vedlegg 2. Vedlagt søknaden følger et mulighetsstudie, der det skisseres et ønske om å bygge 10 fritidsenheter på 294/32 og et leilighetskompleks med parkeringskjeller på 294/71.

Den andre søkeren er Harald Rogstad AS i samarbeid med Norrøn Laft Oppdal AS, jfr. vedlegg 3. De tenker å utvikle arealet 294/32 i samme stil som eksisterende bebyggelse i området («Landsbyn»). På eiendommen 294/71 ønsker de en utvikling av hytter i tråd med de 5 hyttene som allerede ligger i dette området. Om markedet tilsier det kan det være aktuelt med utleie.

Det har vært dialog med partene og det er gitt tilbakemelding om at det vil bli lagt fram en sak til Oppdal Formannskap/Kommunestyre der det søkes en politisk avklaring om Oppdal kommune ønsker å avhende eiendommene og på hvilken måte dette eventuelt skal gjøres. Det er gjort kjent for søkerne at et salg av eiendommene skal foregå i henhold til EØS sitt regelverk og retningslinjer.

I gjeldende reguleringsplan for områdene er arealene regulert til fritidsbebyggelse/utleiehytter/motell. I kommuneplan er eiendommene utlagt til fritidsformål. For å utvikle arealene til fritidsformål må det påregnes å utarbeide reguleringsplan for området. Avklaring av flomsituasjonen i området vil være et sentralt tema i en slik reguleringsprosess.

## Folkehelsevurdering

Avklart i gjeldende regulerings- /kommuneplan for området.

## Vurdering

Som det fremgår av vedlegg 1, eier Oppdal kommune 294/32 og 294/71. Ca. 4500m<sup>2</sup> av disse eiendommene er mulig å utvikle til fritidsformål.

Oppdal Formannskap/Kommunestyre skal i denne saken ta stilling til om Oppdal kommune ønsker å avhende eiendommene eller ikke. Ved vedtak om salg må det tas stilling til på hvilken måte et salg skal gjennomføres.

Om det er ønskelig at arealene skal selges, er det to alternative veger videre. Den ene er å legge ut kommunens areal i det åpne markedet for salg til høystbydende. Den andre måten er å selge/leie ut eiendommene direkte til en enkeltaktør gjennom taksering som fastsetter markedsverdi på tomta. Det skal da nyttes to uavhengige kvalifiserte takster.

I henhold til EØS regelverket er hovedprinsippet at det er markedsprisen som skal legges til grunn ved salg av offentlig eiendom.

Oppdal kommune har de siste årene akseptert at utvikler av kommunal eiendom er gitt opsjon i inntil 2 år for å foreta de nødvendige avklaringer før selve eiendomssalget gjennomføres. Dette for å gi utvikler en mulighet til å vurdere om det ønskede prosjektet lar seg gjennomføre før selve salget av eiendommen gjennomføres.

Kommunens arealer som berøres i denne saken er etter Kommunedirektøren sin vurdering attraktive i og med sin heisnære beliggenhet. Kommuneplanens arealdel definerer at arealene kan benyttes til fritidsformål. Det er sannsynlig at det må foretas en reguleringsmessig avklaring, samt vurderinger i forhold til flom. Oppdal kommune som forvaltningsmyndighet vil sikre at arealene utvikles i tråd med til enhver tid gjeldende kommunale planer. Kommunedirektøren vurderer at kompleksiteten i forhold til nødvendige avklaringer for å få utviklet arealene er relativt oversiktlige. Kommunedirektøren kan ikke se at det vil være nødvendige med inngåelse av opsjonsavtale, men vurderer at kommunen bør gå rett på salg av arealene.

Det er pr. dato et stort marked for fritidsboliger i Oppdal, slik at det er grunn til å tro at det er et større marked enn de to ovennevnte søkerne. Kommunedirektøren mener det i denne saken vil være riktig å tilby arealene i markedet til høystbydende slik at alle som vil kan by på arealet.

Begge de to søkerne på arealene har skissert gode prosjekter. Det er derimot vanskelig å beslutte hvem av de to søkerne som skulle få kjøpe om skulle velge å selge til en enkeltaktør direkte. Ved å legge ut arealene til høystbydende vil begge søkerne kunne by på arealene.

Slik Kommunedirektøren ser det er det ingen grunn til at kommunen skal sitte som eier av eiendom til fritidsformål i dette området. I kommuneplanen legges det opp til å kommunen skal medvirke til næringsutvikling. Ved å selge eiendommene vil dette i seg selv på sikt medvirke til næringsutvikling i kommunen.

Ut fra en helhetsvurdering tilrår Kommunedirektøren at del av eiendommene 294/32,71 selges til høystbydende ved bruk av eiendomsmegler. Høyeste bud på eiendommene skal godkjennes av Oppdal Formannskap.

### **Kommunedirektørens tilråding**

Kommunestyret vedtar at del av eiendommene gnr. 294 bnr. 32 og gnr. 294 bnr. 71 som vist med rød skravur på vedlegg 1 til denne sak, skal selges til høystbydende ved bruk av eiendomsmegler. Eiendommene kan selges hver for seg eller samlet. Høyeste bud på eiendommene skal godkjennes av Oppdal Formannskap.

Kostnader forbundet med eiendomstransaksjonen, eiendomsmegler, teknisk og juridisk bistand finansieres ved eiendomssalget. Kommunedirektør gis fullmakt til å engasjere eiendomsmegler til gjennomføring av salgsprosess.