

MØTEINNKALLING

Klagenemnda

Sted: Rakkestad kulturhus, Formannskapssalen
Dato: 05.02.2014
Tid: 09:00

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
----------------	---------------------	---------------

2/14	14/127	FRAMTIDIG LOKALISERING AV TEKNISK DRIFT - KLAGE
------	--------	--

Eventuelt forfall meldes til Servicekontoret tlf. 69 22 55 00

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Rakkestad, 29. januar 2014

Ellen Solbrække (s)
Ordfører

2-14 FRAMTIDIG LOKALISERING AV TEKNISK DRIFT - KLAGE

Saksbehandler: Alf Thode Skog
Arkivsaksnr.: 14/127

Arkiv: 614

Saksnr.: Utvalg

2/14 Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget

2/14 Klagenemnda

Møtedato

28.01.2014

05.02.2014

Rådmannens forslag til vedtak

Rakkestad klagenemnd stadfester teknik-, miljø- og landbruksutvalgets vedtak i sak nr. 21/13.

Behandling i Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget den 28.01.2014 sak 2/14

Behandling

I klagen fra Industriendom Øst AS er det stilt spørsmål om habiliteten til utvalgets leder, Jan Lie (AP). Lies habilitet måtte dermed vurderes før saken kunne behandles. Ved behandlingen fratradte Jan Lie - og Nina Ødegård (AP) tiltrådte som vararepresentant. Nestleder Ola Wergeland Krog (V) tok over ledelsen av møtet.

Teknikk-, miljø og landbruksutvalget vedtok enstemmig at Jan Lie er habil til å behandle saken og Lie tiltrådte deretter møtet. Utvalget slo også fast at Vidar Storeheier (Frp) som møtte som vararepresentant i Teknikk-, miljø- og landbruksutvalgets møte 26.11.2013 var inhabil ved behandlingen av sak 21/13 i hht forvaltningslovens § 6, annet ledd, jfr. rådmannens saksframlegg til TMLU og Klagenemnda.

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Teknikk-, miljø- og landbruksutvalgets innstilling til klagenemnda

Rakkestad klagenemnd stadfester teknik-, miljø- og landbruksutvalgets vedtak i sak nr. 21/13.

Vedlegg

1. Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget, sak nr. 21/13.
2. Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS, klage av 09.12.13.
3. Advokat Bjørge – Skaaraas & Co AS, supplerende opplysninger til klage.

Bakgrunn

Rakkestad kommunes avtale med Industriendom Øst AS om leie av lokaler for Teknisk Drift utløper 1.6.14. I god før det tidspunktet, bør kommunen ha skaffet til veie nye lokaler for enheten. Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget behandlet spørsmålet i møte 26. november f.å. – sak nr. 21/13 – og gjorde følgende vedtak:

- 1 – *Teknisk Drift flytter til nye lokaler innen 1.6.2014.*
- 2 – *Rådmannen gis fullmakt til å forhandle med Slåttland Mek. Industri as om kjøp av eiendommen innenfor kommunens reelle behov.*
- 3 – *Rådmannen vurderer evt. samlokalisering av funksjoner som naturlig hører sammen.*
- 4 – *Kontrakten skal godkjennes av kommunestyret.*
- 5 – *Rådmannen forhandler med Slåttland Mek. Industri as om opsjon på resterende bygg.*

Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS påklaget 09.12.13 teknikk-, miljø- og landbruksutvalgets vedtak. Han har 16.1.14 kommet med supplerende opplysninger til klagen. Klage er vedlagt denne sak.

Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget behandler klagen som førsteinstans, mens formannskapet er klageorgan i saken.

Klager har ikke begjært utsettende virkning av teknikk-, miljø- og landbruksutvalgets vedtak.

Sakens faktum

Advokat Helge Skaaraas begrunner klagen i flere punkter:

Uriktige opplysninger

På vegne av Industrieiendom Øst AS reagerer jeg imidlertid på behandlingen av saken i Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget. Her har rådmannen lagt fram en saksframstilling med åpenbart uriktige opplysninger. Det leder til at vedtaket blir fattet på et uriktig faktisk grunnlag. Det skal i denne forbindelse pekes på følgende forhold:

Den første feilen gjelder angivelse av kjøpesum. Her er Industrieiendom Øst AS' tilbud for 1.125 m2 utlagt med en kjøpesum på kr. 4,9 mill. Denne gjengivelse refererer seg til det areal som kommunen leier i dag – i alt 2.110 m2. Om dette, se tilbud 11.11.2013. I forhandlingene har imidlertid kommunen vært interessert i å kjøpe et redusert areal. Det har vært angitt til ca. 1.240 m2. Her var Industrieiendom Øst AS' tilbud kr. 3,6 mill. Avviket er altså betydelig – i alt kr. 1,3 mill.

Rådmannen bemerker:

Rakkestad kommune hadde 22.11.2013 et møte med Industrieiendom Øst AS som dreide seg om framtidig lokalisering av Teknisk Drift. Indusstrieiendom Øst AS hevdet at deres tilbud om leie av lokaler ikke var korrekt framstilt i rådmannens saksframlegg. Rådmannen besluttet på det grunnlaget å utdype i et særskilt notat hvordan tilbud fra Industrieiendom Øst AS var blitt vurdert. Dette ble også formidlet til Industrieiendom Øst AS – jf. møtereferat av 22.11.13.

Notatet ble sendt ut til teknikk-, miljø- og landbruksutvalget og særskilt gjennomgått for utvalget før det gjorde sitt vedtak.

På direkte spørsmål fra rådmannen, meldte utvalget tilbake at verken fakta- eller vurderingsdelen lenger var uklar.

Rådmannen beskriver i notatet (22.11.13) Industrieiendom Øst AS' ulike tilbud. Det er riktig at det i det opprinnelige saksframlegget er forvekslet tall fra de forskjellige tilbudene. Rådmannen har likevel lagt det gunstige av Industrieiendom Øst AS sine tilbud til grunn for sammenligning av lokaliseringalternativene. Det er på kr. 579 000 i årlige kostnader – mot kr. 696 000 for alternativer med redusert areal (3,6 millioner kroner).

Rådmannen viser til sin gjennomgang ovenfor, og tilbakeviser advokat Skaaraas sine påstander på dette punkt.

Uteareal

Advokat Skaaraas sier om dette punkt:

Derneft er det gitt en oppstilling over uteareal. Industrieiendom Øst AS' uteareal er angitt til ca. 3,2 da. Slåttland Mek. Industri AS' uteareal er angitt til 3,7 da. Også her er det gjort feil. Vi har fått opplyst at 3,7 da utgjør hele eiendommen. Det innebærer at den også omfatter bebygd areal. Dette må derfor korrigeres. Det er tre store bygg på Slåttland Mek. Industri AS' eiendom. Vi antar derfor uten videre at industrieiendom Øst AS har et større uteareal å tilby enn Slåttland Mek. Industri AS.

Rådmannen bemerker:

«Slåttlandeiendommen» er ifølge matrikkelen på ca. 5,8 da. I tillegg grenser den inn mot en kommunal vei – som bare denne eiendommen gjør nytte av – på 0,6 da. Rådmannen regner på denne måte at det totale tomteareal/-potensial ved kjøp er på ca. 6,4 da.

Bygningsmassen er beregnet til 2,56 da.

På dette grunnlaget, har rådmannen oppgitt utearealet til 3,7 da. i sitt saksframlegg.

Rådmannen viser til sin gjennomgang ovenfor, og tilbakeviser advokat Skaaraas sine påstander på dette punkt.

Påkostninger

Advokat Skaaras reagerer over kommunens anslag over påregnelig påkostninger på lokalene i Industriveien 11:

Til slutt er det gitt en oppstilling over påregnelige påkostninger med sikte på oppgradering av lokalene til sammenlignbar (?) standard. Også her reagerer Industrieiendom Øst AS på tallene. For deres vedkommende, er påregnelig påkost kr. 2,0 mill basert på et estimat gjort av ProsjektForum AS. Vi har for vår del ikke kvalitetssikret beregningen, og har derfor foreløpig heller ingen kommentarer til den. Vi reagerer likevel på oppstillingen. En del av påkostningen som er tatt med, plikter Rakkestad kommune å dekke uansett. Det dreier seg om forsømte vedlikeholdsarbeider. Det vises i denne sammenheng til avtalens punkt 6, jfr. punkt 12.

Rådmannen bemerker:

Rakkestad kommune mener at størstedelen av kostnader til utbedringer/påkostninger som utskifting av porter, elektriske installasjoner o.a. ikke knytter seg til leietakers forpliktelser, men er samtidig fullt ut oppmerksom på at enkelte av punktene må vurderes i forhold til utleiers og leietakers plikter etter husleieavtalen. Advokat Skaaraas' bemerkninger medfører i så måte ikke noe nytt.

Rakkestad kommune har til hensikt å gjøre ytterligere utredninger – før det tas stilling til noe faktisk ansvar på dette området.

Rådmannen framhever dessuten at tilstandsvurderingen bare relaterer seg til verkstedhallen og kontorene. Estimert for personalrom er ikke gjort. Rådmannen mener følgelig at et anslag på 2,0 millioner kroner for utbedringer og påkostninger ikke er urealistisk høyt for å sette lokalene i god stand – slik at alle hovedkomponenter er forsvarlig vedlikeholdt og alle lovmessige krav er godt ivaretatt.

Rådmannen viser til sin gjennomgang ovenfor, og tilbakeviser advokat Skaaraas sine påstander på dette punkt.

Inhabilitet

Advokat Skaaraas reiser inhabilitetsinnsigelse mot Vidar Storeheier og Jan Lie:

Om Vidar Storeheier heter det:

De feil som er påpekt foran, viser at utvalget fattet sin avgjørelse på uriktig faktisk grunnlag. Dertil kommer at et av medlemmene i utvalget må antas i å være inhabil. Det gjelder Vidar Storeheier. Han er etter det opplyste nær omgangsvenn av eieren av Slåttland Mek Industri AS.

Rådmannen bemerker:

Vidar Storeheier var møtende varamedlem i teknikk-, miljø- og landbruksutvalget i denne saken.

Han er ikke inhabil etter de automatiske inhabilitetskriteriene i forvaltningslovens § 6, 1. ledd – slik at spørsmålet altså må vurderes etter de skjønnsmessige reglene i forvaltningslovens § 6, 2. ledd.

Ifølge forvaltningslovens § 6, 2. ledd er et medlem av et folkevalgt organ inhabil til å være med i behandlingen av en sak «når det foreligger særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, blant annet skal det legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for han selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildsinnsigelse er reist av en part».

Nære personlige relasjoner til en part i saken kan medføre inhabilitet – men medfører ikke automatisk ugildhet – for offentlige tjenestemenn eller folkevalgte medlemmer.

Alminnelig omgang er ikke nok til å bli erklært inhabil. Det kreves en tettere («særegen») kontakt mellom tjenestemannen/det folkevalgte medlemmet og parten. En tommelfingerregel er at det ikke skal være for lett – men heller ikke for vanskelig – å fratre eller bli erklært inhabil i en sak.

Rådmannen har forlagt inhabilitetsinnsigelsen for Vidar Storeheier. Han melder tilbake at han ikke har noen personlig, forretningsmessig/økonomisk eller annen relasjon til Sigurd Slåttdland som begrunner inhabilitet i behandlingen av denne saken.

Rådmannen aksepterer denne redegjørelsen.

I forrige formannskapsmøte kom det dog fram at Storeheier for mer enn 40 år siden hadde vært forlover i Slåttdlands bryllup.

Rådmannen er – etter å ha diskutert saken med kommunens advokat – svært usikker på Storeheiers habilitetssituasjon i den aktuelle saken. Det er ingen momenter som entydig slår fast inhabilitet, men det er sådd en tvil – kanskje særlig i de «underliggende diskusjoner» som pågår på politisk nivå – som trekker i den andre retningen. Rådmannen lander av den grunn på at Storeheier – av hensyn til kommunens troverdighet i befolkningen og meningmanns tillit til kommunen som forvaltningsorgan – ikke burde ha deltatt i teknikk-, miljø- og landbruksutvalget sin behandling av «Teknisk Drift saken».

Basert på de fakta rådmannen har kjennskap til, er Storeheiers inhabilitet i saken på ingen måte opplagt. Den er tvert om ganske hårfin – jf. vurderingene i forrige avsnitt.

Om Storeheier skulle være inhabil, er vedtaket i saken – sånn som rådmannen vurderer det – uansett neppe ugyldig. Rådmannens utredning og framleggelse av spørsmålet, diskusjonene i teknikk-, miljø- og landbruksutvalget og at vedtaket til slutt var enstemmig, drar klart i retning av at Storeheiers deltakelse i saksbehandlingen ikke var bestemmende/avgjørende for vedtakets innhold – forvaltningslovens § 41.

Om Jan Lie heter det:

Jeg viser til mitt brev av 09.12.2013 – som er ubesvart.

I brevet tas opp et habilitetsspørsmål. Jeg er senere underrettet om at også en annen av utvalgets medlemmer, Jan Lie, har personlig interesse i sakens utfall. Han er som kjent ansatt i teknisk etat. Dermed aktualiseres spørsmålet om det foreligger slike særlige forhold som er egnet til å svekke også hans upartiskhet.

Jeg går ut fra at dette blir vurdert under den videre behandling av saken.

Rådmannen bemerker:

Jan Lie er ikke ansatt i Rakkestad kommune – slik som det blir påstått i advokat Skaaraas sin klage/supplerende opplysninger av 16.1.14. Han har fra tid til annen i de siste årene blitt engasjert på timebasis som brøytevakt og til annet vintervedlikehold på veiene. Omfanget er på 45 timer i 2013 og 315 timer i 2012.

Lie er ikke inhabil etter de automatiske inhabilitetskriteriene i forvaltningslovens § 6, 1. ledd – slik at spørsmålet altså må vurderes etter de skjønnsmessige reglene i forvaltningslovens § 6, 2. ledd.

Ifølge forvaltningslovens § 6, 2. ledd er et medlem av et folkevalgt organ inhabil til å være med i behandlingen av en sak «når det foreligger særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, blant annet skal det legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for han selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildsinnsigelse er reist av en part».

Advokat Skaaraas begrunner inhabilitet for Jan Lie med at han er ansatt i teknisk etat og at han på denne måte får en personlig interesse i hvor Teknisk Drift er lokalisert.

At Jan Lie i 2012 og 2013 har arbeidet til sammen 360 timer på timebasis som brøytevakt og arbeider i teknisk etat, er ikke noe «særegent forhold» som gir han en personlig interesse i lokaliseringsspørsmålet og medfører inhabilitet for han ved forskjellige politiske utvalgs behandling av denne saken. I så fall ville «inhabilitetsrekken» - både i Rakkestad kommune og mange av landets øvrige kommuner – på folkevalgt side blitt ganske lang i mange saker.

Det er å trekke habilitetskriteriene og – reglene for langt om Lie – på det grunnlag advokat Skaaraas drar opp – skulle være inhabil i den sak som gjelder Teknisk Drift. Han er ikke leder – ikke en gang tilsatt i TML seksjonen – men har hatt noen tilfeldige eller sporadiske oppdrag for etaten i vintersesongen. Rådmannens vurderinger er at Jan Lie er habil til å behandle den aktuelle sak med god margin.

Rådmannen viser til sin gjennomgang ovenfor, og tilbakeviser advokat Skaaraas sine påstander også på dette punkt. Inhabilitet for Storeheier har ikke avgjørende effekt på teknikk-, miljø- og landbruksutvalgets vedtak i saken. Jan Lie er ikke inhabil til å delta i behandlingen av samme sak i teknikk-, miljø- og landbruksutvalget.

Rådmannens vurderinger

Rådmannen refererer sine vurderinger – slik de framgår av «Sakens faktum» ovenfor.

Klagenemnda anbefales å stadfeste teknikk-, miljø- og landbruksutvalgets vedtak i sak nr. 21/13.

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 13/416

FRAMTIDIG LOKALISERING AV TEKNISK DRIFT

Saksbehandler: Bernt-Henrik Hansen

Arkiv: 614

Saksnr.: Utvalg

21/13 Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget

Møtedato

26.11.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Teknisk Drift flytter til nye lokaler innen 1.6.2014.
2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle med Slåttland Mek Industri as om kjøp av eiendommen innenfor kommunens reelle behov.
3. Rådmannen vurderer evt samlokalisering av funksjoner som naturlig hører sammen.
4. Kontrakten skal godkjennes av kommunestyret.

Behandling i Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget den 26.11.2013 sak 21/13

Behandling

Industrieiendom Øst har anført at saken som er lagt frem om nye lokaler for Teknisk Drift ikke var fullstendig framstilt. Det ble avholdt et avklarende møte mellom representantene for firmaet og Rakkestad kommune fredag 22.11. 2013. Notat fra dette møtet ble sendt medlemmene på mail 25.11.2013 sammen med referat fra evalueringsmøte avholdt 06.06.2013. I tillegg fikk medlemmene oversendt tilbud fra Industrieiendom Øst datert 24.06.2013 og et notat fra seksjonsleder Bernt H. Hansen datert 22.11.2013.

Seksjonsleder Bernt Henrik Hansen redegjorde for behandlingen av saken og hvilke kriterier som er valgt ved valg av alternativ.

På oppfordring fra rådmannen, bekreftet utvalget at saksbehandling og dokumenter var tilfredsstillende og at saken var tilstrekkelig opplyst til å kunne fatte et vedtak.

Utvalgsleder Jan Lie (AP) fremmet følgende tilleggsforslag (punkt 5) til rådmannens innstilling:

Rådmannen forhandler med Slåttland Mek Industri as om opsjon på resterende bygg.

Ved votering ble rådmannens innstilling med Lies tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

Teknikk-, miljø- og landbruksutvalgets vedtak

1. Teknisk Drift flytter til nye lokaler innen 1.6.2014.
2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle med Slåttland Mek Industri as om kjøp av eiendommen innenfor kommunens reelle behov.
3. Rådmannen vurderer evt samlokalisering av funksjoner som naturlig hører sammen.
4. Kontrakten skal godkjennes av kommunestyret.
5. Rådmannen forhandler med Slåttland Mek Industri as om opsjon på resterende bygg.

Vedlegg

1. Tabell 1 – Vurdering av alternativer for samlokalisering Teknisk Drift, brannvesen og sivilforsvar.
2. Tabell 2 - Vurdering av alternativer for framtidig lokalisering av Teknisk Drift.
3. Juridisk vurdering fra KS- advokatene, datert 12.09.13 om leie – kjøp av eiendom i forhold til anskaffelsesregelverket,
4. Tilstandsvurdering av Industriveien 11, utført av Prosjektforum, Sarpsborg, datert 19.08.2013
5. Kvalitetssikring av Rakkestad Kommunes vurdering av de ulike alternativer, utført av Prosjektforum, Sarpsborg, datert 19.08.2013

Bakgrunn

Teknisk Drift flyttet sin virksomhet, garasjer, lager og ulike fasiliteter for de ansatte til leide lokaler i Industriveien 11 i juni 2004. Flyttingen skjedde som en konsekvens av at kommunens garasjeanlegg på Myra måtte rives i forbindelse med etablering av ny barneskole på Bergenhus.

Anlegget på Myra rommet også lokaler for sivilforsvarets materiell til FIG (Fredsinnsatsgruppen) i Rakkestad. Siden 2010 har kommunen leid lokaler til sivilforsvaret i Industriveien 15. Leieavtalen for dagens lokaler til teknisk drift utløper 1.6.2014 med mulighet for forlengelse i 10+10 år. Leieavtalen for sivilforsvaret utløper 01.10.2020.

Anskaffelsesprosessen

Rakkestad kommune har i nesten to år undersøkt markedet for framtidige lokaler for Teknisk Drift. I tillegg til kommunens egen kartlegging, har flere eiendomsbesittere på eget initiativ tilbudt lokaler for denne virksomheten.

Rakkestad kommune har totalt sett hatt 15 - 16 ulike alternativer å velge blant i denne saken. Samtlige er vurdert. De fleste er også befart.

Kravet til konkurranse som hviler på offentlige kontrakter og oppdrag er oppfylt i fullt monn. Selve anskaffelsesformen er i dette tilfellet i tillegg funksjonell og formålstjenlig. Den gir større fleksibilitet enn en regulær anbudskonkurranse.

Rakkestad kommune engasjerte sommeren 2013 KS Advokatene til å gå gjennom og kvalitetssikre anskaffelsesprosessen juridisk. Med hensyn til konklusjoner, vises til rapporten (vedlegg nr 3 i saken).

Mange av tilbudene var ikke aktuelle alternativer og ble luket ut av konkurransen etter at det ble gjennomført en kvalitetsvurdering og vekting med basis i:

- Beliggenhet
- Egnethet
- Totale kostnader for kjøp av eiendom, drift og vedlikehold.

Tilbyderne ble gjort kjent med disse kriteriene og vurderingene av de ulike tilbudene.

De mottatte tilbud kan deles opp slik:

- Gamle lokaler som trenger opprusting
- Nyere lokaler som trenger liten oppgradering
- Tomter hvor grunneier tilbyr å bygge nye lokaler tilpasset kommunens behov

Tilbudene ble innarbeidet i egen matrise som vedlegges saken som tabell 1 og 2.

Administrasjonen valgte utfra nevnte kriterier 4 nedenstående eiendommer:

- Industrieiendom Øst – eier eksisterende lokaler hvor TML er i dag
- Boger Bygg – har tomt i Industriveien – vil bygge nytt bygg tilpasset kommunens behov
- Erik Hauge – eier næringsbygg på Norturas tomt – ønsker å leie ut til kommunen
- Slåttland Mek Industri as – eier av næringsbygg på Bodahl industriområde

Eierne av disse 4 alternativer ble skriftlig innkalt til individuelle avklaringsmøter med lik agenda. Møtene ble gjennomført av administrasjonen og møtereferat er skrevet.

Det har vært viktig for gjennomføringen at anskaffelsen skal skje i samsvar med god forretningskikk, likebehandling og etterprøvnbarhet.

Imidlertid må presiseres at leie eller kjøp av eksisterende lokaler med mindre tilpasninger omfattes ikke av forskrift om offentlige anskaffelser.

Hvis anskaffelsen består i leie eller kjøp av bygg som bygges nytt for kommunen eller total ombygging av eksisterende bygg spesialtilpasset, blir anskaffelsen regulert av lov om offentlige anskaffelser og skal legges ut på anbud.

Hele anskaffelsesprosessen er juridisk vurdert av KS advokatene og kvalitetssikret av ekstern takstmann fra Prosjektforum i Sarpsborg. Dokumentene er vedlagt saken.

Vurdering

Rakkestad kommune vurderer de eksisterende lokaler til Industrieiendom Øst som driftsmessige mindre gunstige. De er gamle, slitte og trenger betydelig oppgradering.

Det har blitt vurdert å samlokalisere andre virksomheter med Teknisk Drift - for å oppnå synergieffekter og på sikt felles ledelse. Brann og Sivilforsvaret FIG er også vurdert i denne sammenheng. Tabell I viser en sammenstilling av økonomien i samlokaliseringen.

Rakkestad kommunes økonomi er i de nærmeste fire årene stram. Det er neppe rom for nye tiltak verken på brann - eller andre områder.

Denne saken omfatter derfor bare framtidige lokaler til Teknisk Drift.

Andre faktaopplysninger

Arealbehov for lokaler til Teknisk Drift:

Sandlager (kaldt lager) med takhøyde 6 m 1 stk port 4 x 4,5 m	150 m ²
Vognhall/garasje (isolert) takhøyde 6 m, 3 stk porter 3,5 x 4,5 m	400 m ²
Verksted – isolert med takhøyde 6 m, 1 stk port 4 x 4,5 m	100 m ²
Vaskehall – isolert med takhøyde 6 m, 1 stk port 4 x 4,5 m	100 m ²
Administrasjon - 4stk kontorplasser – personalrom	150 m ²
Samlet behov ca	900 m²
Uteareal ca 4 daa	4000m²

Helse- og miljøkonsekvenser

For Teknisk Drift er det lovmessige krav til helse-, miljø og sikkerhet. Dette vil ivaretas ved nye lokaliteter.

Arbeidslokaler til personell er underlagt arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilhørende forskrifter.

Økonomi

Leie av dagens lokaler til teknisk drift har en årlig totalkostnad inkludert utgifter til forvaltning drift og vedlikehold (FDV) på omkring kr 1 200 000, - eks renhold.

Rådmannen har i økonomiplanen for 2014 foreslått avsatt kr 8 000 000 til erverv av lokaler til teknisk drift.

Kostnadene for de ulike alternativene er beregnet som årlige driftskostnader. Det vises for øvrig til vedlagte tabeller.

Årlige driftskostnader for de egnede alternative lokalitetene er beregnet til størrelsesorden kr 600 000 – kr 1 100 000. Ved å vurdere økonomien isolert for de aktuelle alternativene er det Slåttland Mek Industri as og Industrieiendom Øst as som kommer best ut. Imidlertid må bildet kompletteres med elementene, egnethet og beliggenhet.

Industrieiendom Øst as leverte, etter befaringen 5.11 supplerende opplysninger både for leie og kjøp av lokaler til Teknisk Drift.

De økonomiske utslag fordeler seg slik ved de to alternativene:

Alternativ	Areal bygg	Kjøpesum	Påkost	FDV	Årskostnader	Uteareal
Slåttland Mek	1361 m ²	kr 6,29 mill	kr 700'	390,-	<u>kr 700 000</u>	3,7 daa
Industrieiendom	1125 m ²	kr 4,9 mill	kr 2,0 mill	460,-	<u>kr 579 000</u>	3,2 daa

Påkostningene er vurdert ved befaring av takstmann fra Prosjektforum. FDV- kostnadene for eldre, oppgraderte bygg er satt til 390 - 460 kr/m² pr år og er basert på Holte-prosjekt og konkret vurdering fra Prosjektforum AS.

Administrasjonens vurdering

Rådmannen har vurdert de ulike alternativene etter følgende kriterier:

Egnethet – er alternativene egnet for formålet. Her er vektlagt arealkrav både for bygningsmasse og uteareal, tilstrekkelig høyde, robusthet i konstruksjon og tilfredsstillende teknisk infrastruktur og standard.

Beliggenhet – her er vektlagt best mulig geografisk lokalisering i forhold til samlet virksomhet og mulig drift av brannvesenet.(innsatstid).

Driftsøkonomi – for investeringer er det benyttet nedskrivningstid på 40 år og en nominell rente på 4 prosent.

Konklusjon

Teknikk-, miljø- og landbruksutvalget gjennomførte befaringer hos Slåttland Mek Industri as Mekaniske Industrier og Industriveien 11 den 5. november d.å.

Dette prosjektet er begrenset til å gjelde framtidige lokaler for Teknisk Drift. Kjøp er mer aktuelt enn leie, fordi det gir lavere netto driftsutgifter til formålet.

På grunnlag av samlede vurderinger av egnethet, beliggenhet og driftsøkonomi, blir det anbefalt å gå i forhandlinger med Slåttland Mek Industri as Mekaniske Industrier AS om kjøp av lokaler til Teknisk Drift.

En kontrakt forelegges kommunestyret for godkjenning.

Hvor omfattende et erverv blir (blant annet spørsmål om opsjon på kjøp av ytterligere arealer), kan først avklares som en del av forhandlingsprosessen.

Industriveien 11 er et eldre bygg - som er slitt og som trenger større oppgradering. Ved kun å legge økonomiske kriterier til grunn, kan det se ut til at dette alternativet faller best ut.

Flyttekostnader er stipulert til kr. 200 000,-.

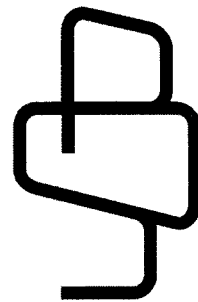
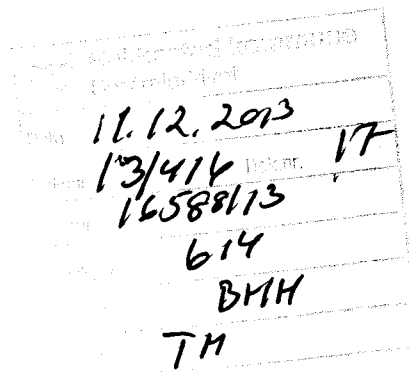
Rakkestad Kommune innleder forhandlinger med Slåttland Mek Industrier as om kjøp eller subsidiært leie av lokaler til Teknisk Drift. Det tas nødvendige forbehold om kommunestyrets godkjenning.

Kontrakten skal forelegges kommunestyret for godkjenning.

Melding om vedtak sendt: Slåttland Mek Industri AS, Firmaer/enkeltpersoner som har tilbudt salg eller leie av lokaler, teknikk-, miljø- og landbruksseksjonen v/seksjonsleder/saksbehandler, kommunalsjef Jon Ådalen, rådmann Alf Thode Skog,



Rakkestad kommune
v/ rådmannen
Postboks 264
1891 RAKKESTAD



**BJØRGE-
SKAARAAS
& CO AS**

Deres ref.

Vår ref.
HS/as 123740/8092

Sarpsborg 9.12.2013

Advokatfirmaet
Bjørge-Skaaraas & Co AS

FREMTIDIG LOKALISERING AV TEKNISK DRIFT

Jeg representerer Industrieiendom Øst AS. Selskapet eier eiendommen Industriveien 11 i Rakkestad.

Som kjent, leier Rakkestad kommune lokaler i eiendommen. Eiendommen har vært vurdert for kjøp. I møte 26.11.2013 gikk Teknikk, miljø og landbruksutvalget imidlertid inn for å forhandle med Slåttland Mek Industri AS om kjøp av deres eiendom i stedet. Samtidig vedtok utvalget at teknisk drift flytter til nye lokaler innen 1.06.2014. Vedtaket påklages med dette, idet det bygger på galt faktum.

Industrieiendom Øst AS har ikke fått noe skriftlig varsel fra kommunen om opphør av leieforholdet. Industrieiendom Øst AS er imidlertid kjent med vedtaket. Vi legger derfor dette til grunn, og forutsetter at lokalene tilbakeleveres utleier i samsvar med kontraktens bestemmelser – se særlig avtalens punkt 12.

På vegne av Industrieiendom Øst AS reagerer jeg imidlertid på behandlingen av saken i Teknikk, miljø og landbruksutvalget. Her har rådmannen lagt frem en saksfremstilling med åpenbart uriktige opplysninger. Det leder til at vedtaket ble fattet på et uriktig faktisk grunnlag. Det skal i denne forbindelse pekes på følgende forhold:

Saksfremstillingen omhandler kjøpsalternativene med Slåttland Mek Industri AS og Industrieiendom Øst AS. På side 7 i saksfremstillingen er nøkkeltallene vedrørende tilbudene referert. Her er det flere alvorlige feil som har ledet til at utvalget har fattet vedtak på et positivt uriktig grunnlag.

Den første feilen gjelder angivelse av kjøpesum. Her er Industrieiendom Øst AS' tilbud for 1.125 m² utlagt med en kjøpesum på kr. 4,9 mill. Denne gjengivelse refererer seg til det areal kommunen leier i dag – i alt ca 2.110 m². Om dette, se tilbud 11.11.2013. I forhandlingene har imidlertid kommunen vært interessert i å kjøpe et redusert areal. Det har vært angitt til ca 1.240 m². Her var Industrieiendom Øst AS' tilbud kr. 3,6 mill. Avviket er altså betydelig – i alt kr 1,3 mill.

Postadresse:
Postboks 444, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse:
Torvet 4, 1707 Sarpsborg
Telefon: 69 16 23 23
Telefaks: 69 16 23 20
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Klientkonto: 6129 05 83658
Driftskonto: 6129 05 83771

Advokat Helge Skaaraas (H)
Advokat Per Bjørge
Advokat Bente Strømsæther
Advokat Ole Hauge Bendiksen
Advokat Øystein Horntvedt
Advokat Ida Westvang

(H): Møterett for Høyesterett



Derneft er det gitt en oppstilling over uteareal. Industrieiendom Øst AS' uteareal er angitt til ca 3,2 da. Slåttland Mek Industri AS' uteareal er angitt til ca 3,7 da. Også her er det gjort feil. Vi har fått opplyst at 3,7 da utgjør hele eiendommen. Det innebærer at den også omfatter bebygd areal. Dette må derfor korrigeres. Det er tre store bygg på Slåttland Mek Industri AS' eiendom. Vi antar derfor uten videre at Industrieiendom Øst AS har et større uteareal å tilby enn Slåttland Mek Industri AS.

Til slutt er det gitt en oppstilling over påregnelige påkostninger med sikte på oppgradering av lokalene til sammenlignbar (?) standard. Også her reagerer Industrieiendom Øst AS på tallene. For deres vedkommende, er påregnelig påkost kr 2,0 mill basert på et estimat gjort av ProsjektForum AS. Vi har for vår del ikke kvalitetssikret beregningen, og har derfor foreløpig heller ingen kommentarer til den. Vi reagerer likevel på oppstillingen. En del av påkostningen som er tatt med, plikter Rakkestad kommune å dekke uansett. Det dreier seg om forsøkte vedlikeholdsarbeider. Det vises i denne sammenheng til avtalens punkt 6, jfr. punkt 12.

De feil som er påpekt foran, viser at utvalget har fattet sin avgjørelse på et uriktig faktisk grunnlag. Dertil kommer at et av medlemmene i utvalget må antas i være inhabil. Det gjelder Vidar Storeheier. Han er etter det opplyste nær omgangsvenn av eieren av Slåttland Mek Industri AS.

På bakgrunn av ovennevnte, ber vi om at saken forelegges Utvalget for teknikk, miljø og landbruk på nytt. I tillegg ber vi om at opplysningene blir korrigert før behandling i formannskap og kommunestyret.

Jeg imøteser nærmere tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
advokat

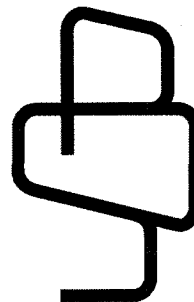
Kopi:

Lars Aage Kaaterud
Kåensveien 15
1890 RAKKESTAD



Rakkestad kommune
v/Rådmannen
Postboks 264
1891 RAKKESTAD

20.01.2014
13/416 19
909/14
614
BHM
TM



**BJØRGE-
SKAARAAS
& CO AS**

Deres ref.

Vår ref.
HS /gh 123740/8092

Sarpsborg 16.01.2014

Advokatfirmaet
Bjørge-Skaaraas & Co AS


**FREMTIDIG LOKALISERING AV TEKNISK DRIFT – SUPPLERENDE
OPPLYSNINGER.**

Jeg viser til mitt brev av 9.12.2013 – som pt er ubesvart.

I brevet tas opp et habilitetsspørsmål. Jeg er senere underrettet om at også en annen av utvalgets medlemmer, Jan Lie, har personlig interesse i sakens utfall. Han er som kjent ansatt i teknisk etat. Dermed aktualiseres spørsmålet om det foreligger slike særlige forhold som er egnet til å svekke også hans upartiskhet.

Jeg går ut fra at dette blir vurdert under den videre behandling av saken.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS


Helge Skaaraas
advokat

Kopi:

Lars Aage Kaaterud
Kåensveien 15
1890 RAKKESTAD

Postadresse:
Postboks 444, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse:
Torvet 4, 1707 Sarpsborg
Telefon: 69 16 23 23
Telefaks: 69 16 23 20
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Klientkonto: 1020 28 58002
Driftskonto: 1020 28 57871

Advokat Helge Skaaraas (H)

Advokat Per Bjørge

Advokat Bente Strømsæther

Advokat Ole Hauge Bendiksen

Advokat Øystein Horntvedt

Advokat Ida Westvang

(H): Møterett for Høyesterett