



MIDTRE  
GAULDAL



KOMMUNE

Kommunedirektørens orientering for  
kontrollutvalget

13.02.2025

# Bestillinger

Korsen  
Utleieboliger  
Byggeregnskap Singsås BD

Forenklet  
etterlevelseskontroll

Oppfølging av revisjon  
kommuneplan og byggesak

## Sak 51/24 Innspill til kontrollarbeidet

Saken behandlet i  
Kontrollutvalget i Midtre Gauldal kommune

Møtedato  
21.11.2024

Saknr  
51/24

### Forslag til vedtak

Saken legges frem uten forslag til vedtak.

### Behandling:

Sekretær orienterte om innsynsrett i budsjett og regnskap på ansvarsnivå.  
Per Ingar Almås ønsker orientering om tre tema:

1. Korsen - orientering om inngått avtale om kjøp av området. Kommuneditiviteres for å orientere.
2. Utleieboliger - Orientering om beregningsmodell for husleie. Kommuneditiviteres for å orientere.

Byggeregnskap - Fremleggelse av detaljert byggerengskap for Singsås bo- og da. Kommuneditiviteres for å orientere.

Kontrollutvalget støtter Almås og komunedirektøren bes om å informere utvalget møte i 2025. Sekretær følger opp invitasjonen til kommuendirektøren.

## Oppfølging av forenklet etterlevelseskontroll 2022 - internkontroll

Kontrollutvalgets sekretær takker på vegne av kontrollutvalget for orienteringen kommunedirektøren holdt på kontrollutvalgets møte 15.02.

På møtet, i sak 1/24, fattet kontrollutvalget følgende vedtak:

1. Kontrollutvalget tar notatet og redegjørelsen fra kommunedirektøren til orientering.
2. Kontrollutvalget støtter kommunedirektørens forslag til forbedringer ved at kommunedirektøren skal:
  - a) Lage et opplegg knyttet til virksomhetsstyringen, for hensiktsmessig bruk av risikoanalyser. Dette med sikte på å iverksette risikoreducerende tiltak på et tidlig nok tidspunkt.
  - b) Forsterke i oppdragsbrevene at hver enkelt enhet skal ha et dokumentert opplegg for internkontroll, og utvikle felles maler for dette.
  - c) Lage et opplegg som del av fast rapportering (kvartals- og årsrapport), som innebærer at de folkevalgte får mer og bedre informasjon om status for internkontrollen.
3. Kontrollutvalget ber om en egen orientering på de punktene som kommunedirektøren på eget grunnlag har notert seg skal følges opp innen utgangen av 2024.

Kontrollutvalgets møter høsten 2024 er berammet til 19. september og 14. november. Det hadde vært fint om kommunedirektøren kunne melde tilbake om hvilket av møtene det ville vært hensiktsmessig å holde orienteringen på.

## Oppfølging av kommunestyrets vedtak - forvaltningsrevisjon - kommuneplan og byggesaksbehandling

Behandles i utvalg	Møtedato	Saknr
ontrollutvalget i Midtre Gauldal kommune	13.02.2025	04/25

aksbehandler	Ola Lund Renolen
rkivkode	FE-217, TI-&58
rkivsaknr	23/200 - 14

### orslag til vedtak

ontrollutvalget tar kommunedirektørens redegjørelse til orientering.

### aksopplysninger

aken gjelder oppfølging av kommunestyrets vedtak i sak 79/24 i møte 28.11.24 : orvaltningsrevisjon - kommuneplan og byggesaksbehandling.

ommunestyret fattet følgende vedtak etter innstilling fra kontrollutvalget:

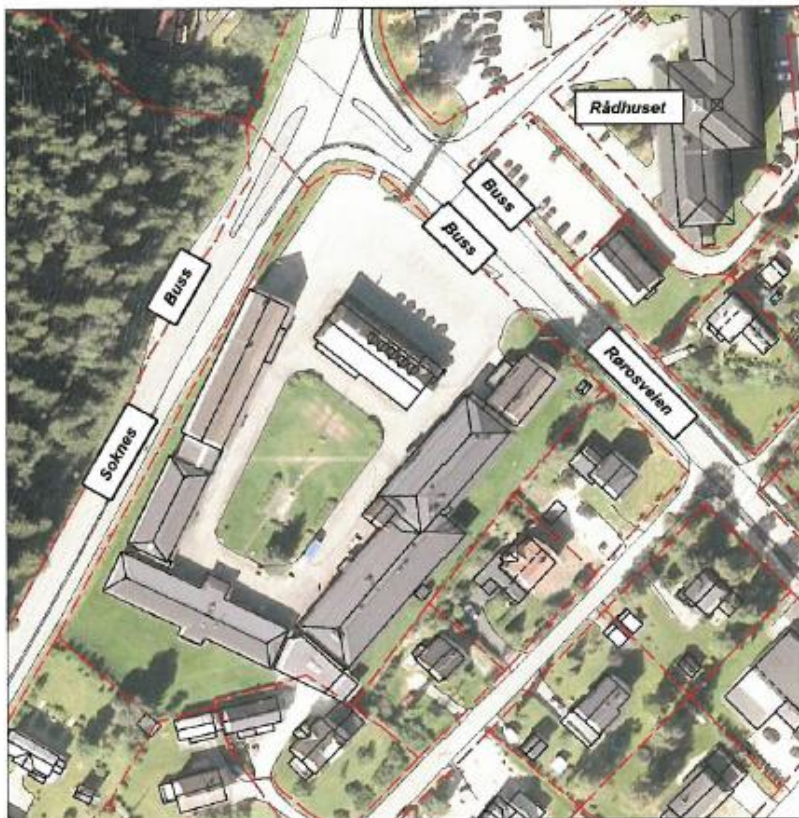
1. Kommunestyret tar rapporten om kommuneplan og byggesaksbehandling, med spesielt fokus på dispensasjoner, til orientering.
2. Kommunestyret ber kommunedirektøren om å følge opp revisjonens anbefalinger ved å:
  - a. Sørg for at fristene i plan- og bygningsloven § 21-7 og § 19-2 overholdes.
  - b. Kontrollutvalget ser at det realistisk sett vil måtte bli en del dispensasjoner med et mål om levende bygder f.eks. til kårbolig ved overdragelse av gårdsbruk. Rimelig tomt og tilgang til etablert VA-anlegg kan også være en del av bildet ved dispensasjon. Det er vanskelig å uttale seg om det dispenseres for mye/lite uten at kontrollutvalget har fått innsyn i en del konkrete saker hvor det er gitt dispensasjon.
  - c. Styrke opplæringen av folkevalgte i plan- og byggesaker.
  - d. Fortsette å forbedre informasjonen og forventningsavklaringen til innbyggerne i byggesaksprosessen.
3. Kommunestyret ber kommunedirektøren informere nærmere om økningen i antall dispensasjoner fra 2020-2023 til kontrollutvalget i utvalgets møte 21. november. Kontrollutvalget ønsker å kunne sammenligne utviklingen i denne perioden med foregående periode fra 2015-2019.
4. Kommunestyret ber kommunedirektøren om en skriftlig rapport om oppfølgingen av punkt 2 innen 15.05.25. Kommunedirektøren blir invitert til et kontrollutvalgsmøte for å informere om hvordan den nye arealplanen (KPA) har påvirket antallet dispensasjonssøknader.

# Korsen



### 2.3 Eiendommen Korsen

Eiendommen er totalt ca. 11 000 m<sup>2</sup> (10 935 m<sup>2</sup>). Eiendommen har i dag tre- og teglsteinsbygninger i 1 – 2 etasjer som omkranser et tun/ gårdsrom. Gårdsrommet har et grøntareal med plen og noe beplantning i midten. På ytre side av bygningsmassen (mot nord-vest, sør-vest og sør-øst) er det plenarealer. Nord-øst for bygningene mot Rerosveien er det et asfaltert parkeringsområde med plass for inntil 40-50 biler.



Fram til ca. 1940 var Korsen-eiendommen landbruksjord. Under 2. verdenskrig (1940-1945) oppførte tyskerne flere "brakker" på Korsen. Flere av tyskerbrakkene fra 1945 står på Korsen fortsatt (se foto neste side).

## 2017 for salg – budfrist 15.9

### NÆRINGSEIENDOM FOR SALG – UTVIKLING

Midtre Gauldal kommune

Sentral utbyggingstomt på Støren



Tomtestørrelse 10 940 m<sup>2</sup>.

Beliggende sentralt på Støren, ved Rådhus, sykehjem, legekontor og tannklinikk. Kort vei til nærliggende forretnings- og boligområder.

Gangavstand til kultursal, kino, svømmehall og idrettshall. Kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole.



Utbyggingstoma vist med rød markering på bildet.

- Delbetaling i takt med utbygging
- Flere byggetrinn
- Antatt utbygging 6-7 år og senest 31.12.2026
- Ved forhold som vanskeliggjør dette – mulighet for nye forhandlinger



## KJØPEKONTRAKT

mellom

**Midtre Gauldal kommune org.nr. 970 187 715,  
"MGK"**

og

**Korsen Tomteselskap AS, org.nr. 822 717 942,  
"KT"**

Mellom MGK som selger og KT som kjøper, er i dag inngått slik avtale:

### 1. Salgs-gjenstand - bakgrunn

KT overtar MGKs eiendom "Korsvegen" gnr. 45, bnr. 87 i Midtre Gauldal ("Eiendommen") på nedenfor fastlagte vilkår:

### 2. Overtakelse

Eiendommen overtas av KT 3 uker etter at denne avtalen er signert av begge parter ("Overtakelse").

### 3. Kjøpesummen og betaling

3.1. Kjøpesummen er på totalt kr. 19 000 000 + omkostninger, jfr pkt 4.a.

3.2. Av den totale kjøpesummen på kr. 19 000 000,- betales kr. 2 375 000,- pluss omkostninger inn til Hovstad & Kvernød Eiendom AS ("Oppgjørsansvarlig") sin klientkonto 4355 14 81272 innen 60 dager etter overtakelsesdagen.

3.3. Resterende del av kjøpesummen iht. ovenstående, kr. 16 625 000,-, betales til Hovstad & Kvernød Eiendom AS klientkonto gjennom delbetalinger i takt med utbyggingen av Eiendommen. Utbyggingen av Eiendommen er forutsatt å skje gjennom flere byggetrinn, dvs at hvert enkelt areal i samsvar med arealbruksinndelingen eller bygningsplasseringen i reguleringsplanen utgjør ett byggetrinn. Det ses i denne sammenheng bort fra eventuelle arealer regulert til trafikkformål o l.

Resterende del av kjøpesummen skal fordeles på hvert enkelt byggetrinn, som fastsettes innen 30 dager etter endelig vedtak av reguleringsplan, og som inngår som del av denne avtalen.

- Våren 2022 – Korsen tomteselskap tok kontakt om reforhandling.
- Formannskapet fattet den 19.06.2023 i sak PS 47/23 vedtak som gav KD fullmakt om en endrings- og samarbeidsavtale.
- Formannskapet 7.7.2023, PS 49/23, godkjenner tilleggs- og samarbeidsavtalen.
  - Planarbeid startes, detaljregulering
  - Opsjon for kommunen ift parkeringsareal kontorarealer/leiligheter til helse/omsorgsbehov. Jf. langsiktig drift- og investeringsanalyse fram til 2042.
  - Mulighet for 2 års forlengelse utover 31.12.2026, dersom det varsles innen utløpet av 2025.

## Tillegg til kjøpekontrakt - Samarbeidsavtale

mellom

Midtre Gauldal Kommune  
org. 970 187 715

og

Korsen Tomteselskap AS  
org. 822 717 942

i fellesskap Partene

### 1. Bakgrunnen for avtalen

Midtre Gauldal Kommune, som Selger og Korsen Tomteselskap AS, som Kjøper, inngikk 1.juli 2019 kjøpekontrakt knyttet til kjøp av eiendommen Korsvegen, gnr. 45, bnr. 87 i Midtre Gauldal Kommune.

Avtalen bygget på en forutsetning om gradvis utvikling av eiendommen, fra avtalen ble inngått og fremover. Våren 2022 tok Korsen Tomteselskap initiativ til en dialog med kommunen knyttet til den inngåtte avtale.

Partene har gjennom samtaler sett det som ønskelig at avtalen gjennomføres, med de presiseringer som fremkommer nedenfor. Formålet med denne tilleggsavtalen/samarbeidsavtalen er å sikre begge parter ønske om at utbyggingen finner sted innenfor en realistisk tidsperiode, men også å sikre utbyggers behov for forutberegnelighet og kommunens ønske om etablering av et nytt sentrumsområde.

Kommuneadministrasjonen v/kommunaldirektor, har fått fullmakt fra formannskapet til å inngå nærværende samarbeidsavtale/tillegg til kjøpekontrakt.

### 2. De ulike faser

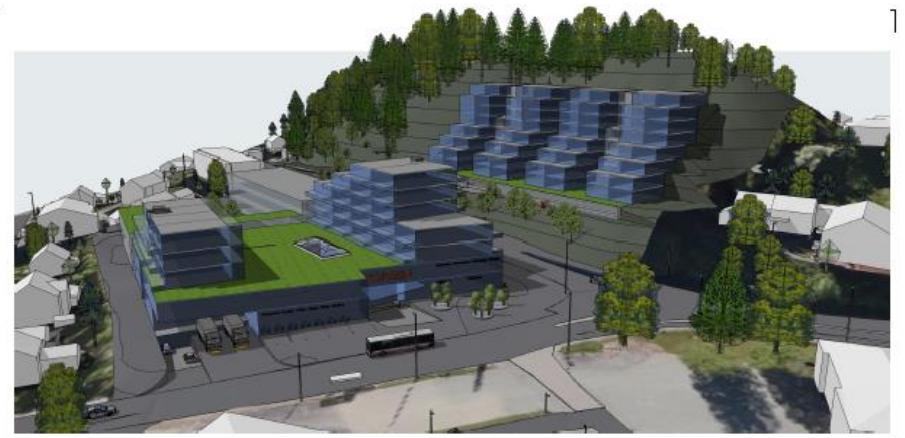
#### 2.1. Planarbeid

Ny KDP som omfatter området der eiendommen ligger, ble vedtatt og sluttbehandlet 20.04.2023. Eiendommen er definert som sentrumsformål. Partene er enige om at neste steg vil være en detaljregulering av eiendommen. Kjøper står ansvarlig for alle sider av detaljreguleringen, men kommunen er innstilt på å bistå slik at detaljreguleringsprosessen har så god framdrift som mulig.

I samtaler mellom partene har det kommet frem klare ønsker om at området utvikles i nært samarbeid med kommunen, og ut fra dette er kommunen innstilt på at det i forslaget til detaljregulering legges inn høyder og antall etasjer i de forslag som skal gjelde for eiendommen.

- Oppstartsmøte gjennomført ift plan
- Tett dialog med Løwi/Bulder, som jobber ift interessenter til sitt område.
- Kommunen jobber videre med planlegging og alternativer ift våre behov ift sykehjem, underetasje og behov rådhus
- Sentrumsprosjekt oppstartet i 2025

Vi har en forpliktende avtale med Korsen tomteselskap



Tomt-, areal- og volumstudier.  
Forretning, næring, offentlig tjenesteyting, boliger...

Prosjekt: **Reguleringsplan Korsen** Prosjekt nr: 2321  
Titelshaver: **LØWI Elendom AS**

Adresse: **Rørosvelen 2, 7290 Støren** Gnr/Bnr: 45/87 og 45/2

Oppdragsgiver: **LØWI Elendom AS**

Prosjekttype: **Reguleringsplan - Mulighetsstudie**

Tegn nr: **A.70-1**

Tegningssett: **3D-illustrasjoner 1**

Prosjektstatus: **Illustrasjoner til reguleringsplan** Foreløpig

Prosjektansvar: **MJ (Pl) ABP/mj** Tegn av: **mj** Kontroll: **mj** Utgivesdato: 19.11.2023

Format: **A3** Målestokk: Rev dato: Rev:

**KVADRAT**  
arkitekter



# Oppfølging av forenklet etterlevelseskontroll om internkontroll



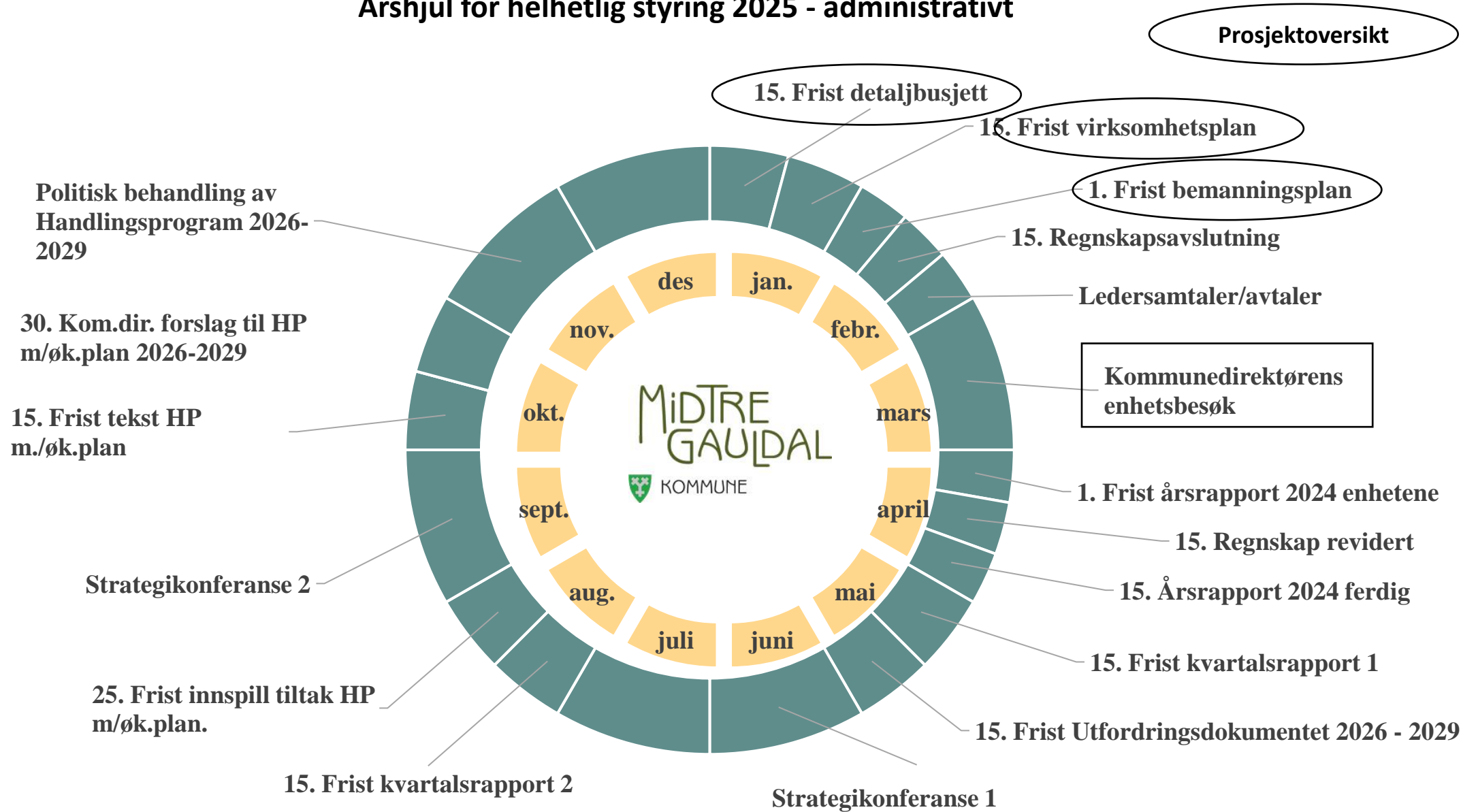


# Oppfølging av etterlevelseskontroll fra 2022/2023 - risikostyring

KDs presentasjon i kontrollutvalgets møte 09.01.24:

1. Lage et opplegg knyttet til virksomhetsstyringen, for hensiktsmessig bruk av risikoanalyser. Dette med sikte på å iverksette risikoreducerende tiltak på et tidlig nok tidspunkt. **Forsterket opplegg rundt virksomhetsplaner, som også gjennomgås i ledergruppen, sjekklister knyttet til kvartalsrapportering, ROS-analyser på tjenestenivå, Compilo.**
2. Forsterke i oppdragsbrevene at hver enkelt enhet skal ha et dokumentert opplegg for internkontroll, og utvikle felles maler for dette. **Forslag til tiltak: Dette er lagt inn i KDs oppdragsbrev som oppdrag (men, ikke lage felles malverk), virksomhetsplaner følges opp.**
3. Lage et opplegg som del av fast rapportering (kvartals- og årsrapport), som innebærer at de folkevalgte får mer og bedre informasjon om status for internkontrollen. **Sjekklister er synliggjort (følges opp der det er avvik), adm styringshjul og virksomhetsstyring er en del av budsjettbehandling og på alle styringskonferanser.**

# Årshjul for helhetlig styring 2025 - administrativt



# Oppfølging av kommunestyrets vedtak - forvaltningsrevisjon - kommuneplan og byggesaksbehandling



2015: 40 stk  
2016: 55 stk  
2017: 50 stk  
2018: 63 stk  
2019: 14 stk  
2020: 33 stk  
2021: 39 stk  
2022: 38 stk  
2023: 38 stk  
2024: 31 stk

2024

- 6 avslag
- 13 innvilget med vilkår
- 4 klager
- 1 delvis innvilget

2023

- 5 avslag
- 12 innvilget med vilkår
- 3 klager, hvorav 2 fra Statsforvalteren

2022

- 4 avslag
- 10 innvilget med vilkår
- 2 klager
- 3 delvis innvilget

2021

- 3 avslag
- 9 innvilget med vilkår
- Må inn i sakene for å se om vedtak er påklaget

De aller fleste søknadene om dispensasjon er fra arealformålet, etterfulgt av byggeforbud mot vassdrag.





MIDTRE  
GAULDAL  
KOMMUNE



## Den røde tråden

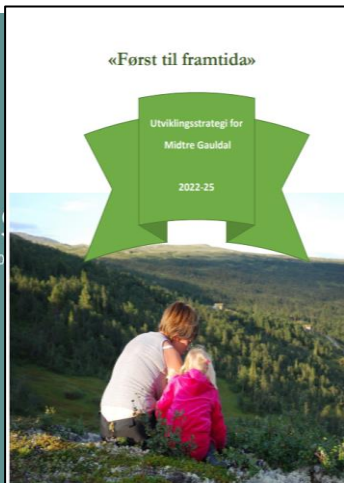
Kommuneplanens  
samfunnsdel



Hvor skal vi?  
Overordnede mål  
og veivalg

Perspektiv  
12-16 år

Utviklings-  
strategi



Prioriterte  
satsninger fra  
samfunnsdelen

Perspektiv  
4 år

Utfordrings-dokument



Hva er hoved-  
utfordringene?

Perspektiv  
4 år

Handlingsprogram  
m/økonomiplan



Hva skal gjøres  
innenfor  
økonomiske  
rammer?

Perspektiv  
4 år

Virksomhetsplan



Hva skal enhetene  
gjøre?

Perspektiv  
1 år

Årsrapport



Hva ble  
resultatet?

Perspektiv  
1 år