



RETNINGSLINJER FOR SALG AV KOMMUNAL EIENDOM

Planutvalget, sak 75/08, dato 27.11.08
Formannskapet, sak 04/09, dato 20.01.09
Kommunestyret, sak 02/09, dato 04.02.09

Revisjoner:

1) Revidert ihht kommunestyrets vedtak, sak 02/09

16.02.09 JMA

1 RUTINER FOR BEHANDLING AV SØKNADER

Forespørsler skal vurderes og behandles etter disse retningslinjer. Forespørsler om kjøp av kommunal grunn er ikke gjenstand for klagerett. Avvik fra disse retningslinjene skal behandles av formannskapet.

2 GENERELT OM PRISFASTSETTELSE

2.1 Tilleggsareal :

Prisen fastsettes slik:

Råtomteverdi
+ 0.5 andel av kommunalteknisk opparbeidelse
+ omkostninger
= Salgssum

Råtomteprisen justeres ved hvert årsskifte og skal følge Stamnes prestegårds innløsningspriser (forvaltet av opplysningsvesenets fond v/ Statskog SF). Gjelder ikke areal til industriformål/næringsformål.

2.2 Ubebygde enkelttomter samt tilleggsareal til industriformål og næringsformål:

a) Regulerte tomter

Prisen fastsettes slik:

Råtomteverdi
+ Kommunalteknisk opparbeidelse
+ Fortjeneste (fastsettes ved markedsmessig skjønn)
= Salgssum

b) Uregulerte tomter

Etter takst og budrunde.

2.3 Annet ubebygd areal:

Etter takst og budrunde.

2.4 Bebygd eiendom:

Etter takst og budrunde.

2.5 Festet grunn:

Følger i utgangspunktet lov om tomtefeste. Dersom festeavtalen ikke omfattes av innløsningsrett etter tomtefesteloven skal takst legges til grunn.

2.6 Opsjonsavtaler

Prisen fastsettes slik:

Behandlingsgebyr
+ 5 % av arealets skjønnsmessige omsetningsverdi
= Pris

3 KONTRAKTSFORHOLD

3.1 Opsjonsavtaler

Opsjonsavtaler er i utgangspunktet kun aktuelle for forhold som nevnt under kap. 4.3

3.2 Utbyggingsavtaler

Dersom det inngås utbyggingsavtaler for et avgrenset område skal kostnadsfordeling/ refusjonskrav ovenfor kommunen vedr. friområder, veggrunn og grunn for ledningstraseer fastsettes i avtalen og legges til grunn for kjøpesum. Utfyllende føringer vil bli gitt ved rullering av kommunedelplan for Sandnessjøen.

3.3 Kjøpekontrakt

Eventuelle betingelser om framtidig bruk, og konsekvenser av mislighold skal fremgå av kontrakten.

Kjøper skal dekke alle utgifter knyttet til salg så som, takst, gebyrer knyttet til behandling av søknad om deling, oppmåling og tinglysning.

Kjøpekontrakten skal godkjennes av formannskapet dersom ervervet er i vesentlig strid med gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Kjøpekontrakt skal inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen. Gjenkjøpsretten kan gjøres gjeldende ved følgende situasjoner:

- a) Dersom tomt ikke bebygges innen 2 år eller omsettes innenfor 2 års perioden.
- b) Dersom eventuelt forslag til reguleringsplan ikke er fremmet og godkjent for 1. gangs behandling innen 1 år.
- c) Dersom omsøkt omregulering ikke kan godkjennes.

4 AREALKATEGORIER

4.1 Mindre tilleggsareal

a) *Formålet med erverv er i tråd med gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan:*

- Kan selges administrativt til fastsatt pris inntil kr 100.000,-

b) *Formålet med erverv er i strid med gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan:*

- Slike søknader skal normalt ikke imøtekommes av administrasjonen. Unntak kan gjøres dersom omsøkte areal har en klart uheldig/lite hensiktsmessig arrondering/utforming.

c) *Omsøkte erverv omfatter kommunal eiendom hvor det finnes kommunaltekniske installasjoner i grunnen:*

- Slike søknader skal normalt ikke imøtekommes av administrasjonen.

- Kommunaltekniske ledningstrasseer skal, dersom det ligger til rette for det, ha en sikringszone på minimum 4 meter fra ytterste ledning.

4.2 Regulerte tomter

a) Formål med erverv er i tråd med gjeldende reguleringsplan:

- Kjøp og salg for realisering av vedtatt reguleringsplan foretas administrativt.
- Dersom det er flere intresenter til samme areal, avgjøres saken ved loddtrekning

b) Formål med erverv er i strid med gjeldende reguleringsplan:

- Slike søknader skal ikke imøtekommes av administrasjonen. Dersom søker særskilt ber om politisk behandling, skal følgende legges til grunn:
- Søker må rette en forespørsel til planutvalget om mulighet for omregulering av området
- Dersom planutvalget er positive utarbeides forslag til kontrakt som skal godkjennes av formannskapet.
- Dersom planutvalget er negative oversendes saken formannskapet for endelig avgjørelse.

4.3 Større arealer regulert gjennom kommuneplan, herunder delplan

a) Byggeområder i kommuneplanens arealdel kan, dersom kommunen selv ikke skal regulere området, lyses ut for salg med bakgrunn i markedsverdi fastsatt gjennom takst.

b) LNF – områder eller andre områder som trenger nærmere planmessig avklaring kan i utgangspunktet ikke selges. Dersom erverver ønsker å sikre rettighet til området før det er foretatt endring av kommuneplan, kan det inngås opsjonsavtale på følgende vilkår (ikke uttømmende):

- Tidsbegrenset til arealdelen er rullert.
- Innehaver av opsjonsavtalen gis førsterett til å erverve arealet til markedsverdi fastsatt gjennom takst. Kontrakt ihht. kap. 3 må være inngått innen 1 år etter at takst foreligger.

4.4 Bebygd eiendom

Bebygde tomter kan etter vedtak i formannskapet, selges til markedspris etter takst og salgsprospekt.

5 DELEGASJON

Gjennom vedtak av disse retningslinjer iverksettes delegasjon av myndighet slik denne framkommer i de enkelte tilfeller ovenfor.