



Revidering av Retningslinjer for salg av kommunal grunn. Vedtatt av Kommunestyret 24.04.2023 sak KS023/23

Reviderte retningslinjer vedtatt av Kommunestyret 27.02.23 – sak xx/xx. Første gang behandlet 24.09.12 – sak 89/12

1. Bolig og fritidseiendommer.

- a) Festetomter selges basert på Tomtefesteloven. Søknadene behandles administrativt basert på delegasjon fra Kommunestyret.
- b) Boligtomter som ikke er i nye boligfelt, selges etter vedtak av Formannskapet. Salgsprosess gjøres via megler med annonsering og budrunde. Før ledige tomter lyses ledig, skal det klargjøres om disse kan/skal anvendes for å løse kommunale behov, der slik anvendelse gis forrang fremfor salg.
Beslutning om salg: Kommunedirektør
- c) Boligtomt som er innenfor regulert boligfelt, selges fortløpende via megler og til høyeste bud etter offentlig budrunde *) Beslutningsmyndighet: Kommunedirektør.

***)Tilleggsnote:**

Denne type tomter skal annonseres for salg i lokal presse minimum 1 gang på Finn.no i minst to (2) uker. Målsettingen er å oppnå høyest mulig pris. Det skal settes krav om slutført bygging innen 2 år ellers har kommunen rett til å kreve tomten tilbake for kjøpesum.

Det er meget viktig at alle innbyggere og potensielle innbyggere har lik mulighet til å kjøpe tomt.

- d) Nye tomtefelt kunngjøres ved annonsering i lokalavisene og på kommunens nettside. Det utarbeides egne tildelingsregler når nye tomtefelt legges ut for salg under ett.
Beslutning om tildelingsregler og retningslinjer for nye tomtefelt: Formannskapet.
Beslutning om salg basert på tildelingsregler og retningslinjer: Kommunedirektør.
- e) Mindre kommunale tomter på inntil 100m² og som grenser opp til privat grunneier, kan etter søknad selges uten annonsering og taksering. Pris pr m² fastsettes ut fra gjeldende regulativ vedtatt av Kommunestyret.
Beslutning om salg: Kommunedirektør.

Unntak er kommunale arealer som grenser inn til kommunal eiendom, eller hvor allmenne interesser har betydning (offentlige parkanlegg, torv, trafikale knutepunkter, formålsbygg og opparbeide lekeområder)

Beslutning om salg: Formannskapet.

- f) Takst skal for alle typer boligfelt være grunnlag for prisfastsettelse. Kjøper skal betale for takst og for alle overtakelsesomkostninger (fradeling, tinglysing, oppmåling, nabovarsling, dokumentavgift osv.)
- g) Søker skal betale et gebyr på 0,5% av salgssummen til utskrivning av skjøte og bistand i forbindelse med salget. Gebyret skal dekke deler av kommunens kostnader med håndtering av salgsarbeidet.
- h) Alle søknader skal sendes til Vågan kommune via søknadsportal på kommunens hjemmeside.

Servicetorget kan bistå i kurante saker. Grunneierspørsmål rettes til Nærings sjef.

- i) Søknad sendes via søknadsskjema på Vågan kommunes nettside. Søknad må inneholde en tydelig skisse som illustrerer hvilket areal som ønskes kjøpt. Søker må også redegjøre for hvilket formål som foreligger for kjøpet.
- j) Basert på søknad og sluttbehandling, utarbeides og inngås det bindende kjøpekontrakt med kjøper hvor frister og salgsbetingelser fremkommer.
- k) Der søknad ikke er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, gis det som hovedregel administrativt avslag umiddelbart uten politisk behandling og med nødvendig påheng om klagerett mv. Det kan ikke klages på salg for næringstomter.
- l) Det skal føyes til et kulepunkt i alle saker som påpeker følgende: «Frist for aksept av vilkår i vedtak er 6 måneder.»
- m) Det skal presiseres i salgsvilkårene (vedtaket) at bygging av hus eller annen innretning skal være igangsatt innen to (2) år fra vedtak om salg er gjort. Dersom det ikke har skjedd, skal Vågan kommune har rett til å kjøpe tomten tilbake til den pris som kommunen solgte tomten for med tillegg av dokumenterte investeringer som kjøper har hatt.

I vurdering av 2-årsfristen, vil Vågan kommune ta hensyn til evt. prosess med regulering/omregulering med påfølgende byggesaksbehandling før krav om tilbakeføring av tomten til kommunen gjøres. Dette skal skriftlig avtales mellom Vågan kommune og kjøper med tydelige frister.

Alle overtakelses-omkostninger inkl. dokumentavgift og tinglysingspapirer dekkes av kjøper. (dvs. kommunens motpart).

2. Næringseiendommer

- a) Salg av festetomter for næringseiendommer følger ikke Tomtefesteloven. Søknader på salg av festetomter for næringseiendommer skal foreligge formannskapet for behandling og vedtak.
- b) Før næringstomter legges ut for salg skal det foretas strategiske vurderinger i forhold til nåværende eller fremtidige tomteavsetninger til offentlige formål.

*)Tilleggsnote:

Denne type tomter skal annonseres for salg i lokal presse minimum 1 gang på Finn.no i minst to (2) uker. Målsettingen er å oppnå høyest mulig pris. Det skal settes krav om slutført bygging innen 2 år ellers har kommunen rett til å kreve tomten tilbake for kjøpesum.

Det er meget viktig at alle innbyggere og potensielle innbyggere har lik mulighet til å kjøpe tomt.

- c) Alle søknader skal behandles av Formannskapet i hht. delegasjonsreglementet.
- d) Nye kommunale næringstomter kunngjøres i lokalavisene og på kommunens nettside. Det utarbeides egne tildelingsregler når slike arealer er klare for tildeling/salg. I den grad det er mulig skal det i kriteriene for tildelingsreglene fremkomme hvilken politikk kommunen har for samordning av næringsarealene i forhold til hvilke typer bedrifter som bør plasseres innenfor området. Plasseringen kan ha avgjørende betydning for lokalisering av sjørelatert virksomhet, infrastruktur, mv.

Beslutning om salg basert på tildelingsregler og retningslinjer: Kommunedirektør.

- e) Takst skal for alle typer boligfelt være grunnlag for prisfastsettelse. Kjøper skal betale for takst og for alle overtakelsesomkostninger (tinglysning, dokumentavgift etc.)
- f) Søker skal betale et gebyr på 0,5% av salgssummen til utskrivning av skjøte og bistand i forbindelse med salget. Gebyret skal dekke deler av kommunens kostnader med håndtering av salgsarbeidet.
- g) I visse tilfeller kan det for enkelte næringstomter forhandles med søker om endelig pris etter at takst foreligger. Fullmakt til forhandling gis til Kommunedirektøren, og fremkommer i Delegasjonsreglementet vedtatt av Kommunestyret.
- h) Alle søknader skal sendes via søknadsportal på Vågan kommunes nettside. Spørsmål vedrørende kommunen som grunneier rettes til Næringssjef.
- i) Alle søknader skal sendes via søknadsportal på Vågan kommunes nettside. Søknad må inneholde en tydelig skisse som illustrerer hvilket areal som ønskes kjøpt. Søker må også redegjøre for hvilket formål som foreligger for kjøpet.
- j) Basert på søknad og sluttbehandling utarbeides og inngås det bindende kjøpekontrakt med kjøper hvor frister og salgsbetingelser fremkommer.
- k) Der søknad ikke er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, gis det som hovedregel administrativt avslag umiddelbart uten politisk behandling og med nødvendig påheng om klagerett mv.
Det kan ikke klages på salg for næringstomter.
- l) Det skal presiseres i salgsvilkårene (vedtaket) at bygging av hus eller annen innretning skal være igangsatt innen 2 år fra vedtak om salg er gjort. Dersom det ikke har skjedd, skal Vågan kommune ha rett til å kjøpe tomten tilbake til den pris som kommunen solgte tomten for med tillegg av dokumenterte investeringer som kjøper har hatt.

I vurdering av 2-årsfristen, vil Vågan kommune ta hensyn til evt. prosess med regulering/omregulering med påfølgende byggesaksbehandling før krav om tilbakeføring av tomten til kommunen gjøres. Dette skal skriftlig avtales mellom Vågan kommune og kjøper med tydelige frister.

Alle overtakelses-omkostninger inkl. dokumentavgift og tinglysningsgebyrer dekkes av kjøper (dvs. kommunens motpart).

- m) Det skal føyes til et kulepunkt i alle saker som påpeker følgende: «Frist for aksept av vilkår i vedtak er 6 måneder.»

3. Opsjoner på ledige tomter.

- a) Det gis ikke opsjoner på boligtomter.
- b) Det kan gis opsjoner på ledig næringstomt etter skriftlig søknad og baser på følgende betingelser:

- ◆ Begrunnelsen skal være gitt ut fra stor sannsynlighet og best mulig dokumentasjon på at etablering/forretning vil skje. Sikring av nabotomt for ekspansjon for eksisterende bedrift kan være en slik begrunnelse.
- ◆ Lengde på opsjonstiden er 1 år. Denne kan fornyes basert på skriftlig søknad.
- ◆ Avgift innkreves for opsjon med kr 10.000,- pr år og med tillegg av kr 6,- pr m² pr år. Avgiften reduseres relativt ved kortere opsjonstid. Innbetaling av opsjonsbeløpet skal være kommet på konto i Vågan kommune før opsjonen er gyldig. Skriftlig bekreftelse på at opsjonen er gyldig sendes fra Vågan kommune til opsjonsinnehaveren når alle formaliteter er i orden.

c)

Beslutning om opsjon: Formannskapet.

4. Konsesjonsbehandling

Søknader på konsesjon fra jordbruk til bolig/fritidseiendom skal foreligge skriftlig. Behandles av planavdelingen og avgjøres politisk i hht. vedtatt Delegasjonsreglement.

Svolvær den 24.04.2023