

VESTNES KOMMUNE

TILDELINGSREGLAR FOR NÆRINGSTOMTER

Formål

Det er eit mål at tildeling av næringstomter skal ha positiv effekt på sysselsetting og verdiskaping i kommunen. Gjennom desse tildelingsreglane ønsker Vestnes kommune både å tilby areal til dei som ønsker å etablere eller utvide næringsverksemd, samt hindre spekulasjon om vidareasal. Reglane er meint å skape gode rutinar ved tildeling av både nye og eksisterande næringstomter.

1. Nye tomter (førstegongsutlysing)

Prisfastsetting

Før annonsering skal det ligge føre eit politisk vedtak om fast pris pr. m2.

Utlysing

Nye tomter skal ved førstegongsutlysing annonserast offentleg. Utlysinga skal innehalde all relevant informasjon om tomta/tomtene, reguleringsføresegner, pris, tildelingsreglar, kontraktvilkår, søknadsfrist og søknadsrutinar, forventa ferdigstilling av tomtene, samt om det kan søkjast om eit eigedefinert areal (areal etter søkars ønske). Ved eigedefinerte areal er det likevel opp til kommunen å gjere ei vurdering av tomteinndelinga, slik at ein sikrar mest muleg rasjonell utnytting av arealressursane.

Søknad

Søknad på tomter før utlysing er gjort blir avvist. Ved førehandsdefinert areal kan kvar søkar som hovudregel berre søke om ei tomt. Kommunen kan i spesielle høve akseptere at det frå same søkar blir søkt om to eller fleire tomter (f.eks. dersom søkar kan sannsynleggjere at han har behov for større areal). Det er likevel kommunen som i kvart enkelt tilfelle avgjer dette. Ved utlysing om tomt utan førehandsdefinert areal (dvs. eigedefinert), må søkar tydeleg angi kva areal søknaden gjeld. Søknaden skal som minimum innehalde søkjars/kjøpars firmanamn, kjøpets formål, forventa byggestart og framdriftsplan. Om søknaden ikkje inneheld desse opplysningane har kommunen høve til å avvise søknaden. Før avvising ev. skjer, skal søkar få høve til å supplere søknaden med dei opplysningar kommunen etterspør. Slik informasjon må bli gitt utan ugrunna opphald og innan dei tilleggsfristar kommunen gir. Kommunen set som vilkår at alle som søker om tomt er reelle tomtekjøparar. Mor-, søster-, dotterselskap eller tilsvarande, kan ikkje sende kvar sin søknad for å auke sjansen for å få tildelt tomt/tomter.

Tildeling

Ved vurdering av søknader er hovudregelen at den som søker innan fastsett frist og oppfyller krava til søknadens innhald, skal få tilbod om tomt. Kommunen har likevel høve til å nytte skjønn, der ein m. a. kan vurdere om verksemda samsvarer med reguleringsføresegnene eller om søknadens innhald verkar å være realistisk og gjennomførbar. Dersom det ved utlysing kjem inn fleire søknader på same tomt og alle søkarane oppfyller søknadsvilkåra, blir tildeling gjort av formannskapet etter ei politisk vurdering av «beste konsept», eller eventuelt 1 bodrunde.

2. Eksisterande tomter (utlagt for sal tidlegare)

Prisfastsetjing

Før annonsering skal det ligge føre eit politisk vedtak om prisvurdering/minste pris pr. m2. Kommunestyret kan vurdere om prisen skal justerast etter indeks kvart 4.år eller 1 gong pr. politisk periode.

Utlysing

Tomter som skal leggst ut for sal igjen etter kommunalt tilbakekjøp skal ved førstegongsutlysing annonserast offentleg etter same utlysingsreglar som for nye tomter. Sjå punkt 1.

Søknad/tildeling

Etter at tomter er fordelt etter reglane om førstegongsutlysing (pkt. 1), kan resterande tomter seljast etter prinsippet «først-til-mølla». Søknad om tomt skal likevel skje skriftleg og med dei same krav til opplysningar som gjeld for førstegongsutlysing. Sjå pkt 1. Ved vurdering av søknader, skal den som oppfyller krava til søknadens innhald få tilbod om tomt. Kommunen har likevel høve til å nytte skjøn, m. a. vurdere god arealutnytting, om verksemda samsvarer med reguleringsføresegner eller om søknaden er realistisk og gjennomførbar.

3. Felles vilkår for nye og eksisterande tomter

Betalingsfrist

Betalingsfrist for kjøpesum 1 månad etter at tomta er klar for overskøyting. Kommunen kan gi utvida betalingsfrist dersom ein finn at kjøpar har sakleg grunn til dette. Kjøpar skal i tillegg betale følgjande omkostningar knytt til overdraging av eigedomen: kommunalt frådelingsgebyr og oppmålingsgebyr, samt dokumentavgift og tinglysingsgebyr til staten. I tilfelle fastsette betalingsfristar ikkje vert haldne, kan tomta tildelast andre søkjarar, eventuelt lysast ut for ny tildeling. Elles gjeld dei kjøpsvilkåra som går fram av «standard kjøpekontrakt for næringstomter i Vestnes kommune». Kjøpesummen skal være innbetalt før skøyte vert tinglyst.

Byggefrist mm.

Dersom det ikkje er starta opp byggeverksemd innan 3 år etter at tomta er overskøyta, pliktar kjøpar, om kommunen ønskjer det, å selje tomta tilbake til kommunen til same pris som han sjølv har betalt, eksklusiv tinglysingsgebyr og dokumentavgift. Definisjonen av «byggeverksemd» inneber at ein minimum må ha godkjend byggesøknad, ferdigplanert tomteplate og ferdig grunnmur til eigedomens hovudbygning. Oppføring av f.eks. brakke, midlertidig plasthall, mindre tilleggsbygg e.l. er ikkje å betrakte som «byggeverksemd». Vestnes kommune skal ha forkjøpsrett på tomteplate, til dei same prisvilkåra som nemnd i førre avsnitt, dersom tomteeigar ønskjer å selje tomteplate vidare før definisjonen «byggeverksemd» er nådd. Om kommunen ikkje ønskjer å nytte seg av tilbakekjøpsretten, har tomteeigar rett til å selje tomteplate vidare på dei vilkår han sjølv set. Forkjøpsretten vert tinglyst som hefte på eigedomen. Heftet vert sletta dersom kommunen ikkje ønskjer å nytte seg av sin tilbakekjøpsrett, eller når tomteplate er bebygd, jf. definisjonen av «byggeverksemd» over.

Andre bestemmelsar

Kommunen kan i enkelthøve gjere mindre endringar i tildelingsreglane og i kjøpekontrakta dersom ein vurderer dette som nødvendig og hensiktsmessig for ei god og fornuftig gjennomføring av den kommunale tomteforvaltninga. Dette kan f.eks. gjelde mindre prisreduksjonar for ineffektive eller uhensiktsmessige tomter, andre rutinar for annonsering av tilbakekjøpte tomter, endra betalingsfristar mm. Sal av mindre tilleggsareal eller tomter som grensar inn mot eksisterande næringstomter (tidlegare selde tomter) vert ikkje omfatta av dette regelverket. Der det er hensiktsmessig, for mellom anna å få til ei effektiv og fornuftig tomteforvaltning, kan kommunen inngå avtaler om kjøpsopsjonar samt utforme vilkåra i slike opsjonsavtaler. Som hovudregel er det berre firma/registrerte føretak som kan søkje om eller kjøpe næringstomt. Unntak frå dette, f.eks. søknad frå privatpersonar, skal avgjerast av formannskapet. Dersom ein vurderer det som nødvendig kan kommunen fritt selje tomter i både nye og eksisterande næringsfelt til allmennnyttige formål. Dette kan f.eks. gjelde tomt/areal til formål innanfor vass- eller kraftforsyning, offentleg veg, nødvendige tekniske installasjonar e.l. I særlege tilfelle kan kommunen fråvike tildelingsreglane. Årsaka til fråviket skal grunngjevast.

Tildelingsreglane vart vedtekne i Vestnes kommunestyre 22.03.2018.

revidert i Vestnes kommunestyre 26.01.2023

revidert i Vestnes kommunestyre 06.03.2025