

SALTDAL KOMMUNE

KOMMUNAL TOMTEPOLITIKK -
KOMMUNENS ENGASJEMENT I
TILRETTELEGGING OG UT-
BYGGING AV TOMTEOMRÅDER -
PRINSIPPER FOR KOSTNADSDEKNING

VEDTATT AV SALTDAL KOMMUNE-
STYRE I SAK 176/82
DEN 2. DES. 1982
MED ENDRING 19.11.1987.

Til grunn for vedtaket av foreliggende prinsipper ligger teknisk sjefs notat av 17.8.82. I dette notat er det redegjort nærmere for problemområdet.

Kommunestyret vedtok i sak 176/82 at følgende prinsipper skulle legges til grunn:

1. Kommunens engasjement i tilrettelegging for utbygging.

1.1 Overordnet planlegging.

Gjennom kommunens rullerende arbeid med kommuneplanen (generalplanen) tas det sikte på å avklare hvilke utbyggingsområder som i planperiodene skal tilrettelegges for utbygging.

Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt fastlegges i kommuneplanens handlingsprogram, langtidsbudsjettet og de årlige budsjetter.

Kommunen tar sikte på å bedre tilbudet av byggeklare tomter i flere deler av kommunen enn hittil. Denne målsettingen vil imidlertid måtte veies mot hensynet til en akseptabel effektivitet i utnyttelsen av grunnlagsinvesteringer og tomtetekniske investeringer. Målsettingen må også til enhver tid veies mot kommunens muligheter til å investere i flere utbyggingsområder samtidig.

1.2 Utarbeidelse av reguleringsplaner.

Områder som i kommuneplanen er avsatt til utbyggingsformål skal reguleres fortløpende slik at kommunens utbyggingsmålsettinger kan oppfylles. Hvilke områder som skal prioriteres for regulering, bestemmes av målene som er nedfelt i kommunens handlingsprogram og langtidsbudsjett.

Kommunen vil primært selv forestå regulering av utbyggingsområdene. Dette er allikevel ikke til hinder for at private grunneiere fremmer utkast til reguleringsplan for utbyggingsområder på sin grunn.

Et vilkår for at slike reguleringsforslag vil bli fremmet av kommunestyret er at reguleringsformålet er i tråd med arealbruken slik den er nedfelt i kommuneplanen. Kommunestyret vil kunne fravike dette prinsipp hvis særlige vektige grunner foreligger.

1.3 Kommunalteknisk tilrettelegging.

Kommunen ser det naturlig å videreføre den praksis som har vært fulgt hittil, ved at opparbeidelse av utbyggingsarealer i kommunen som hovedregel skal skje i kommunal regi.

Denne hovedregel er imidlertid ikke til hinder for at grunneiere selv gjennomfører den tomtetekniske tilrettelegging av utbyggingsarealer på sin grunn.

Forutsetningen for at kommunen vil kunne akseptere slike ordninger er at det overordnede veg-, vann- og avløps-system er løst i henhold til kommunale planer og offentlige konsesjonsvilkår.

I områder hvor det er naturlig at kommunen overtar drifts- og vedlikeholdsansvaret for kommunaltekniske anlegg i tomtefeltet utbygget i privat regi, eller i de tilfeller hvor disse skal tilkobles offentlig vann- og/eller avløpssystem, forutsettes det at tekniske løsninger og utbyggingsstandard skal godkjennes av kommunen.

Det forutsettes opprettet utbyggingsavtaler mellom grunneier/privat utbygger og kommunen, i hvert enkelt tilfelle.

1.4 Grunnerverv.

For å sikre den allmenne tomteforsyning, og for å dekke inn kostnadene ved den kommunaltekniske opparbeidelsen, vil kommunen erverve grunnen innenfor områder som i kommuneplanen eller i reguleringsplan er forutsatt nytt til utbyggingsformål. I forhandlinger med grunneierne kan kommunen gå med på at disse holder igjen en eller et fåtall tomter til eget behov. En forutsetning for dette bør imidlertid være at grunneieren går med på avtaler som sikrer at kommunen får dekket inn sine kostnader til opparbeiding.

Saksbehandlingen ved grunnerverv skal følge de prinsipper som tidligere er vedtatt av kommunestyret.

Kommunen vil kunne frafalle sitt hovedprinsipp om å erverve utbyggingsområdene hvis grunneieren selv ønsker å opparbeide tomtefelt på sin grunn.

Forutsetningene for at dette skal skje er at:

- Tomtefeltet opparbeides i samsvar med de planer kommunen har for tidspunktet feltet skal være byggeklart.
- Kommunaltekniske planer utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Saltdal kommune. (Se pkt. 1.3)
- Grunnlaget for beregning av tomtepris godkjennes av Saltdal kommune.
- Saltdal kommune skal i prinsippet gis tildelingsrett til hele eller deler av tomteområdet.

Detaljene forutsettes regulert i egen utbyggingsavtale mellom Saltdal kommune og den enkelte grunneier/private utbygger.

1.5 Virkemidler for å styre utviklingen i utbyggingsområdene.

Det er ikke ønskelig at kommunen utilsiktet kommer i en situasjon hvor kommunen tvinges til samtidig å investere i flere utbyggingsområder enn det som er besluttet i kommunens handlingsprogram/langtidsbudsjett.

Det må også legges opp til en utvikling av det enkelte utbyggingsområde som sikrer en mest mulig rasjonell utnyttelse av arealressursene og de kommunaltekniske investeringer og som sikrer at kommunen får igjen de investeringer som er gjort.

For å ivareta disse hensyn skal følgende prinsipper legges til grunn:

- Før tomtetildeling skjer skal utbyggingsområder være opparbeidet og tomteprisen fastsatt av kommunestyret. Hvis særlige grunner foreligger kan tomtetildeling skje når de kommunaltekniske planer er utarbeidet og godkjent. Bygging skal i slike tilfeller ikke igangsettes før feltet er ferdig opparbeidet.
- Fradeling av tomter i områder med stadfestet reguleringsplan som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen, både teknisk og økonomisk, bør ikke tillates. For å hindre dette bør kommunen samtidig som det kunngjøres at reguleringsarbeid blir igangsatt (plan- og bygningslovens § 27-1) vurdere om det skal nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid etter plan og bygningslovens § 33.
- Samtidig med at kommunestyret egengodkjenner reguleringsplan må det vurderes om det skal fattes vedtak om erverv av hele eller deler av det regulerte området.

2. Plankrav

Når en reguleringsplan er godkjent, skal det snarest utarbeides en samlet teknisk plan for veg, vann og avløp for hele reguleringsplanområdet. Planen skal ved siden av totalløsningen også angi de enkelte utbyggingstrinn.

De tekniske planer skal godkjennes av Teknisk Hovedutvalg.

På grunnlag av de tekniske planer skal det utarbeides kalkyler over utbyggingskostnadene for feltet.

Denne kalkylen skal forelegges kommunestyret som fastlegger prisen på den enkelte tomt.

3. Prinsipper for fastsetting av tomtepriser.

3.1 Nye utbyggingsområder.

Det er nødvendig at Saltdal kommune i større utstrekning enn hittil får inndekket en større del av kostnadene ved utbygging av tomteområder.

For å oppnå dette skal selvkostprinsippet legges til grunn ved fastsetting av tomtepris i de områder hvor kommunen selger eller fester bort tomter.

Selvkostprinsippet skal også legges til grunn når kommunen opparbeider tomteområder på Statens grunn. Dette reguleres av avtale mellom Saltdal kommune og Direktoratet for Statens Skoger.

For å beregne selvkost for et utbyggingsområde skal følgende prinsipper legges til grunn:

- All grunn til nødvendige formål for et boligområde, inklusiv interne friarealer, innkalkuleres i kostnaden. De eksterne friområder, d.v.s. områder som presenterer seg for allment bruk, større idrettsanlegg etc. dekkes av kommunen. Salgsprisen skal dekke de utgifter kommunen har hatt ved ervervelsen av arealet.
- Utgifter til anlegg av vannforsynings- og avløpssystemer som har til oppgave å fordele eller å samle henholdsvis vann og avløp internt i feltet innkalkuleres i kostnaden.

Utgifter til hovedavløpssystemet og hovedvannforsynings-systemet skal ikke belastes tomteprisen men innkalkuleres i avgiftsgrunnlaget for kommunens vann- og kloakkavgifter.

Hvilke deler av vann- og avløpssystemet som skal regnes som h.h.v. interne eller hovedanlegg avgjøres i det enkelte tilfelle.

- Utgifter til anlegg av interne vegger i området innkalkuleres i kostnaden. e

Tilførselsveger innkalkuleres i kostnaden i den utstrekning at utbyggingsområdet er årsaken til at de bygges.

I hvilken utstrekning tilførselsveger skal innkalkuleres i kostnaden avgjøres i det enkelte tilfelle.

- Utgifter til opparbeidelse av lekeplasser, balløkker etc., som bare tjener utbyggingsområdet/formål, innkalkuleres i kostnaden.

Større anlegg som tjener et videre område, bekostes av kommunen.

- Utgifter til almen inngjerding av utbyggingsområder mot elv, trafikkfarlige arealer, jernbane, rasfarlige områder etc., innkalkuleres i kostnaden.
- Gatelys og annen belysning innkalkuleres i kostnaden i den utstrekning gatene, vegene eller andre anlegg som belyses blir belastet utbyggingsområdet.
- I de tilfeller hvor fellesanlegg i nybyggingsområder også kommer annen bebyggelse til gode, bør utbyggingsområdet bare belastes med sin forholdsmessige part. Restkostnaden dekkes av kommunen i den utstrekning det ikke kan kreves refusjon av den eldre bebyggelse etter bygningslovens kap. VI eller spesiell avtale.
- I områder som bygges ut i flere byggetrinn, og hvor tomtekostnadene vil variere vesentlig fra byggetrinn til byggetrinn, gjennomføres en utjevning av anleggs-kostnadene ved en felles teknisk-økonomisk planløsning.
- Samtlige plankostnader skal innkalkuleres i tomteprisen. Da disse kan være vanskelig å beregne nøyaktig for hvert felt kan kommunestyret fastsette plankostnadene pr. m² ut fra etterkalkulasjoner på noen felt.

Den totale selvkost for utbyggingsområdet fordeles på det totale antall kvadratmeter tomteareal.

Tomteprisen fastsettes etter størrelsen på den enkelte tomt. Hvis spesielle forhold skulle tilsi det, kan kommunestyret fra-vike prinsippet om lik kvadratmeterpris på tomtene. Tomteprisen fastsettes til pris pr. m². Statistisk Sentralbyrås (SSB) konsumprisindeks pr. prisfastsettelsesdag blir basisindeks for prisreguleringen. Tomteprisen reguleres ved salg i h.h.t. gjeldende prisindeks (jfr. K-sak 80/85).

3.2 Felt under utbygging - utbygde felt.

Rognan og Røklund tomteområder.

Kommunen vil ikke innkreve refusjon for tomtetekniske opparbeidelser for tomter innenfor Rognan tomteområde og Røklund tomteområde når bygging ikke betinger ytterligere tomtetekniske investeringer.

Hvis utbygging av enkelttomter eller mindre tomteområder innenfor Rognan eller Røklund tomteområde, betinger nye kommunaltekniske tilrettelegginger av veg, vann og kloakk skal prisen fastsettes av formannskapet.

3.3 Generelt om praktisering av bygningslovens refusjonsregler.

I tilfeller hvor selvkostprinsippet ikke er mulig å gjennomføre, skal bygningslovens refusjonsregler praktiseres.

Saltdal kommune vil som hovedregel frafalle refusjonskrav for opparbeidelse av veg, vann og kloakk for eksisterende bebyggelse hvis denne er oppført før reguleringsplanen ble godkjent og hvis bygningsrådet tidligere har godkjent byggetomter hva angår tilførsel av drikkevann, adkomst og kloakk.

Dette betyr ikke at kommunen i en eventuell tvist med grunneierne vil frafalle den rett kommunen har etter bygningsloven.

4. Utlysning, tildeling og oppgjør for kommunale tomter.

4.1 Utlysning av tomter.

Tomter i kommunal utbyggingsområder eller i områder med kommunal tildelingrett skal lyses ut offentlig.

Utlysning skjer når utbyggingsområder er ferdig kommunalteknisk opparbeidet.

4.2 Tildeling av tomter.

Ansvar for tomtetildelingen er tillagt teknisk hovedutvalg. Før utlysning finner sted skal formannskapet beslutte hvilke tomter som skal unntas fra vanlig tildeling. Tomtene som holdes tilbake på denne måten, kan etter formannskapetets nærmere beslutning tildeles:

- Borettslag.
- Funksjonshemmede.
- Bedrifter, institusjoner og organisasjoner som har et spesielt behov for tomter for å konsolidere eller utvikle sin virksomhet.
- Personer som ønsker å bygge generasjonsboliger.
- Saltdal kommune.

Boligtomter:

Ledige tomter tildeles fortløpende av boligsekretæren etter søknad dersom søker oppfyller ett av følgende kriterier:

- Innenbygdsboende som ikke selv eier bolig i kommunen.
- Utenbygdsboende som kan dokumentere at de skal overta stilling i kommunen.
- Innenbygdsboende søker som eier bolig, men hvor boligen etter husbankens normer er for liten for husstanden.
- Innenbygdsboende søker som eier bolig, men hvor boligen på grunn av elde og lignende har særskilt lav standard i forhold til dagens normer.
- Innenbygdsboende søkere som eier bolig i kommunen, men som på grunn av lang arbeidsreise etc. ønsker skifte av bosted.

Oppfyller søker ikke en av disse kriterier forelegges søknaden om tomt teknisk hovedutvalg til endelig avgjørelse.

Ved første gangs tildeling av tomter i nytt område blir tomtevalget gjort etter loddtrekning.

Næringstomter:

Tomter for næringsvirksomhet tildeles av næringsstyret etter en konkret vurdering av virksomhetens tomtebehov.

4.3 Oppgjør ved salg/feste.

Oppgjør og salg/feste av tomter skjer i samsvar med vadtatt rutine for gjennomføring av salg og bortfeste av kommunale og statlige tomter. Tomtesøker tilsendes normalkontrakt og faktura på tomten umiddelbart. Forfall av faktura er 30 dager. Dersom faktura ikke er betalt 14 dager etter forfall blir tomten å betrakte som ledig."