

Retningslinjer for utvikling, salg og utleie av næringsarealer i Kvæningen kommune

Vedtatt av kommunestyret i Kvæningen i sak 27/17, den 26.04.2017.

1. Innledning

Disse retningslinjer er styrende for administrasjonens arbeid med utvikling av kommunale nærings- og industriarealer. Retningslinjene gjelder for områder regulert for nærings- og industriformål på kommunal eiendom, og kommunale næringsbygg. I områder som på plankartet er vist som næringsbebyggelse, kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. Dispensering fra krav om reguleringsplan, kan skje i forhold til planbestemmelsenes pkt. 2.8.2.

Hovedmål er at Kvæningen kommune skal ha tilgjengelige arealer til næringsvirksomhet, både sjøbaserte- og landbaserte virksomheter. Det gjelder både nye etableringer og bedrifter som ønsker å utvide eller videreutvikle virksomheten.

2. Typer næringsarealer/eiendom

- 2.1 **Sjørettede næringsområder:** Disse områdene er tiltenkt virksomheter med behov for tilgang til sjø og /eller kai.
- 2.2 **Områder for tradisjonell industri og lager:** Her forutsettes det etablert industri-, produksjons- og lagervirksomhet som pga. funksjon, nærmiljøulempen o.a. kan eller bør ligge utenfor bygdene
- 2.3 **Områder for servicenæringer:** Disse områdene reserveres næringsvirksomhet som har noe publikumshenvidelse, men som på bakgrunn av bl.a. vareutvalget ikke faller inn under detaljhandelsbegrepet. Eksempelvis kan dette omfatte verksteder, bilforretninger, trelasthandel, engrossalg og lignende. Salg av dagligvarer, klær, og andre detaljvarer inngår ikke i begrepet servicenæringer.
- 2.4 **Næringsbygg:** Kommunale næringsbygg i regulerte næringsområder.

3. Avtaleformer

3.1 Leieavtale for bygg

Det inngås leieavtale for kommunale bygg, leietid, leiepris og leievilkår avtales særskilt ved hvert enkelt tilfelle. Fremleie av bygg og anlegg er ikke tillatt uten godkjennes av utleier. Leietaker kan ikke foreta bygningsmessige eller konstruksjonsmessige endringer uten utleiers samtykke. Avtalen kan sies opp skriftlig av partene med 6 måneders varsel, uten nærmere begrunnelse. Lokalene og utstyret tilbakeleveres til utleier i samme stand som ved overtagelsen, bortsett fra forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje.

Leieavtalen er underlagt norsk lov og domstoler. Eventuelle tvister behandles etter lov om mekling og rettergang i sivile tvister. Ellers gjelder avtalelovens regler så langt de passer.

3.2 Kortsiktig leieavtale for næringsarealer

Det kan inngås kortsiktige leieavtaler på inntil 5 år. Arealer i nærings- og industriområder kan leies ut til lagring og oppbevaringsformål. Plan for bruk og tidsperspektiv for bruken av arealene legges fram ved søknad om leie. I industriområder gjerdes arealer av leietaker i henhold til avtale med utleier. Framleie tillates ikke uten godkjenning fra utleier.

Disponering og bruk av arealer i kommunale næringsområder, forutsetter leieavtale. Utstyr plassert på kommunal eiendom uten avtale, vil bli fjernet på eiers regning.

Det forutsettes at leietaker står for kostnader for drift og vedlikehold av leide arealer i avtaleperioden. Arealet tilbakeleveres til utleier i samme stand som ved overtagelsen, bortsett fra forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje.

All utbygging krever enten festekontrakt eller overtakelse ved salg.

3.3 Festekontrakt for næringsarealer

Leie av områder i lengere periode enn 5 år, etter gjeldende regler for festekontrakt for næringsseiendom. Ved festekontrakt tillates utbygging på eiendommen i henhold til reguleringsplan og etter godkjenning av utleier.

Det forutsettes at leietaker står for kostnader for drift og vedlikehold av leide arealer i avtaleperioden. Arealet tilbakeleveres til utleier i samme stand som ved overtagelsen, bortsett fra forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje.

Framleie eller salg av eiendommen tillates ikke uten godkjenning fra utleier.

3.4 Vilkår for bruk

Bruk av eiendommen reguleres av arealplan og reguleringsplan.

4 Administrativ organisering

Ansvaret for tomteutvikling og salg er tillagt administrasjonssjefen. Administrasjonssjefen skal legge til rette for en hensiktsmessig organisering av arbeidet og sørge for nødvendige administrative ressurser.

5 Beslutninger (delegert myndighet/ politiske vedtak)

5.1 Formannskap/planutvalg delegeres myndighet til:

- Beslutning om tometildeling ved salg og bortfeste
- Godkjenning av utbyggingsavtaler for områder som selges eller bortfestes
- Avtale om opsjon på areal/tomt
- Fastsetting av leiepris og salgspris
- Beslutning om salg og salgsform

5.2 Administrasjonssjefens fullmakter

- Nødvendige administrative fullmakter ivaretas gjennom økonomireglement og delegasjonsreglement
- Administrasjonssjefen utfører det faglige administrative arbeidet ved salg/utleieforhold med etablering av kontrakter basert på vedtatte retningslinjer. Administrasjonssjefen har fullmakt til å tilpasse avtalen til den konkrete situasjonen i hver enkelt sak.
- Administrasjonssjefen kan, etter godkjenning fra ordfører, leie ut arealer til midlertidig bruk uten politisk godkjenning når det er kortsiktig leieforhold med oppsigelsestid inntil 6 mnd. og leietid inntil 5 år.
- Beslutning om framleie i leieperioden.

6 Markedsføring

Ved åpning av et nytt næringsareal markedsføres området ved annonsering. Etter annonsering selges/leies tomter etter hvert som interesserte kjøpere eller leiere melder seg.

7 Økonomi

7.1 Salgspris

Ved salg av areal/tomt legges selvkost, evt. takst til grunn ved verdsetting. Selvkost baseres på eiendommens investerings- og driftskostnader. I beregningsgrunnlaget for investeringskostnader, inngår kostandene med konkret regulering og opparbeiding av området, teknisk økonomisk planlegging og prosjektledelse for utbygging fastsettes mest mulig likt øvrige selvfinansierende områder (vann, avløp, feiing). På områder hvor det ikke foreligger selvkostpris skal opparbeidelseskostnaden være retningsgivende for selvkost. Administrative kostnader med salg og markedsføring av næringsarealene inngår i selvkostprisen.

Ved salg av kommunale næringsbygg innhentes takst til grunn for verdsetting.

7.2 Festeavgift/ leiepris ved leie av næringsarealer

Årlig festeavgift/ kortsiktig leiepris settes til 5 % av selvkostverdi på det tidspunktet leie-/festeforholdet etableres. Selvkostverdien for investeringene beregnes på samme måte som ved salg. Leietaker må dekke eiendommens driftskostnader etter selvkostprinsippet.

7.3 Leiepris kommunale næringsbygg

Kommunale næringsbygg leies som hovedregel ut til markedspris. Unntak er bygg som er vanskelig å leie ut, disse kan leies ut til selvkost. Det betyr at alle kostnader knyttet til bygget skal dekkes inn med leiepris.

8 Tildeling av tomter

Den som tilbys tomt skal dokumentere at planlagt bruk er i tråd med reguleringsformålet for det aktuelle området, og i tråd med intensjonene i disse retningslinjene.

Ved tildeling av tomt kan det legges vekt på prinsippene om rett virksomhet på rett plass, herunder samlokalisering av beslektede virksomheter.

Det skal vektlegges estetiske verdier ved at utbyggingsprosjektene skal harmoniseres med omgivelsene.

Det stilles krav til ryddighet på næringstomter, og dette inngår som en premiss i kontraktene.

9 Krav til søknad om tomt/arealer

Søknad om tomt/arealer skal inneholde

- Planer for aktiviteten på arealet, gjerne med anslag på forventet sysselsetting. Må samsvare med reguleringsplanen.
- Situasjonsplan med planlagt bruk av areal, plassering av eventuelle bygg, parkering, inngjerding, etc.
- Tegninger/ skisse som viser bygninger og andre installasjoner på området
- Tidsperspektiv for utbygging av arealet
- Finansieringsplan

10 Gjenkjøpsklausul

Dersom ubebygd eiendom ikke tas i bruk/utbygges som forutsatt innen fastsatte tidsfrister i kontrakten, skal eiendommen selges tilbake til kommunen og til samme pris som tomta ble kjøpt for.

Ubebygd eiendom kan ikke videreselges uten skriftlig tillatelse fra kommunen. Ved videresalg av ubebygd eiendom har kommunen forkjøpsrett til samme pris som tomta ble kjøpt for innenfor en periode på 5 år fra overtakelse.

11 Ikrafttredelse

Reglementet er gjeldene fra kommunestyrets vedtak i sak 27/17 den 26.04.2017