



Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Retningslinjer for tildeling av kommunale tomter/områder i Hammerfest kommune

Revidert av kommunestyret 03.03.2022



Innhold

1. Generelt	3
2 Tildeling av tomter som er regulert og opparbeidet av Hammerfest kommune	3
2.1. Generelt.....	3
2.2 Eneboligtomter.....	4
2.3 Garasjetomter	5
2.4 Tomter og områder for rekkehus/kjedehus/terrassehus m.v.....	5
2.5 Tomter og områder for næringsvirksomhet	5
3. Tildeling av områder som er regulert, men ikke opparbeidet	6
4. Tildeling av områder som er avsatt til utbygging i overordnet plan men ikke regulert.....	6
5. Tildeling av områder som ikke er avsatt til byggeområde i overordnet plan	7

1. Generelt

- 1.1 Retningslinjene for tildeling av kommunale tomter/områder tar mål av seg å sikre god, forutsigbar og effektiv tildeling.
- 1.2 Når nye tomter annonseres for tildeling, bør kartutsnitt/bilde benyttes i utlysningen som tydelig viser tomtene det gjelder og deres beliggenhet, og annonseres i samtlige lokalmedia, i eventuelle andre relevante medier, på kommunens nettsider og i sosiale medier.
- 1.3 Tomter som ikke tildeles etter første annonsering, eller er trukket tilbake av kommunen vil annonseres på kommunens hjemmeside og sosiale medier. Private søkere prioriteres ved tildeling av boligtomter, jf. pkt. 2.2.2.
- 1.4 Tildeling av eneboligtomter og rekkehustomter skal fortrinnsvis skje som salg. Ved tildeling av næringstomter/industritomter skal det inngås festekontrakt.
- 1.5 Salg av boligområder som ikke er opparbeidet av Hammerfest kommune skal skje på bakgrunn av uavhengig takst og legges ut til salg på åpent marked. Dersom flere aktører er interessert, skal salget avgjøres i budrunde.
- 1.6 Alle utgifter knyttet til overskjøting eller inngåelse av festekontrakt dekkes av søker.
- 1.7 Dersom fester/kjøper ønsker å selge tomten eller overføre festeretten før det foreligger ferdigattest for bygning, har Hammerfest kommune forkjøpsrett til samme pris som fester/kjøper betalte for tomten.
- 1.8 I særlige tilfeller kan det søkes om forlengelse av de frister som er satt i dette reglement. Slik søknad avgjøres av administrasjonen.
- 1.9 Ved behov kan administrasjonen fastsette nærmere vilkår for den enkelte tildeling.

2 Tildeling av tomter som er regulert og opparbeidet av Hammerfest kommune

2.1. Generelt

- 2.1.1. Tomtene tildeles med en frist på 9 måneder fra tildelingsdato for å søke om byggetillatelse
- 2.1.2. Ved oppføring av bolig for salg, kan profesjonelle aktører innvilges utsatt betaling av tomt og byggesaks- kostnader ved tildeling av boligtomter. Betalingsutsettelsen skal ikke gå utover 24 måneder. Men ved særskilte forhold kan man få dispensasjon utover dette. Hammerfest kommune sikrer beløpet

gjennom pantobligasjon pålydende tomteknoden som tinglyses på tomten.

- 2.1.3. Ved tildeling av næringstomter kan betaling av tomteknoder fordeles over inntil fem år. Hammerfest kommune sikrer beløpet gjennom pantobligasjon pålydende tomteknoden som tinglyses på tomten

2.2 Eneboligtomter

- 2.2.1 Søknader om enkeltstående eneboligtomter til privatpersoner behandles administrativt.
- 2.2.2 Private søkere prioriteres ved tildeling. Tildeling til profesjonelle aktører kan skje i henhold til punkt 2.2.4. Tildeling til profesjonelle aktører skal behandles i Hovedutvalget for næring, miljø og utvikling og avgjøres i formannskapet.
- 2.2.3 Når nye eneboligtomter er regulert og opparbeidelsen av feltet er startet, annonseres disse i samtlige lokalmedia, samt på kommunens hjemmeside og sosiale medier. Dersom det er flere søkere på en tomt, foretas det loddtrekning blant de innkomne søknader. Dersom det etter annonseringens svarfrist er tomter som det ikke er vist interesse for, tildeles disse som i punkt 2.2.4.
- 2.2.4 Tomter som ikke tildeles etter annonsering som beskrevet i punkt 2.2.3, tildeles etter først til mølla prinsippet. Tomtene vil være annonsert på kommunens hjemmeside. Sakene skal behandles av Hovedutvalg for næring, miljø og utvikling og avgjøres av formannskapet.
- 2.2.5 Tomter som er trukket tilbake av kommunen vil annonseres på kommunens hjemmeside og sosiale medier med kort søknadsfrist, og tildeles utover dette i henhold til retningslinjenes punkt 2.2.3.
- 2.2.6 Private søkere som på tildelingspunktet er tildelt annen ubebygd byggeklar tomt, vil ikke komme i betraktning.
- 2.2.7 Søknader fra gifte/samboere som søker hver for seg, skal behandles som en søknad.
- 2.2.8 Boligtomter til profesjonelle aktører skal behandles i Hovedutvalget for næring, miljø og utvikling og avgjøres i formannskapet.
- 2.2.9 Dersom boligen selges innen to år etter datoen for utstedelse av ferdigattest, skal Hammerfest kommune ha tilbakebetalt eventuelt subsidiert beløp for opparbeidelse av tomten samt eventuelt tilskudd.

2.3 Garasjetomter

- 2.3.1 Søknader om garasjetomter i områder som er regulert til formålet behandles administrativt. Tildeling utover dette skal behandles av hovedutvalget for næring, miljø og utvikling.
- 2.3.2 Når nye garasjetomter er regulert, annonseres tomtene i media, samt kommunens sosiale medier.
- 2.3.3 Garasjetomter skal bare tildeles til private søkere som har egen bolig i rimelig nærhet.

2.4 Tomter og områder for rekkehus/kjedehus/terrassehus m.v.

- 2.4.1 Søknader på rekkehustomter skal førstegangs behandles av hovedutvalget for næring, miljø og utvikling.
- 2.4.2 Når nye rekkehustomter er regulert og opparbeidelsen av feltet er startet, annonseres disse i media, samt på kommunens hjemmeside og sosiale medier.
- 2.4.3 Tildelingskriterier:
 - Tildeling vil skje etter en helhetsvurdering der kommunen bl.a. vil legge vekt på følgende:
 - utbyggers gjennomføringsevne og kapasitet
 - konsept: størrelse, utforming, målgruppe, salg eller utleie, etc.
 - kommunen kan også legge andre kriterier til grunn, men disse gjøres kjent ved utlysning/annonsering av tomten(e).
- 2.4.4 Dokumentasjonskrav:
 - Søker skal fremlegge plan for antall boliger og størrelse på boligene.
- 2.4.5 Tomter som ikke tildeles etter annonsering som beskrevet i punkt 2.4.1 og 2.4.2, tildeles etter først til mølla prinsippet. Tomtene vil være annonsert på kommunens hjemmeside. Søknaden behandles av hovedutvalget for næring, miljø og utvikling og avgjøres i formannskapet.
- 2.4.6 Bestemmelsene under pkt 2.4 får også anvendelse ved tildeling av felt/områder for eneboligbebyggelse.

2.5 Tomter og områder for næringsvirksomhet

- 2.5.1. Søknader på næringstomter i områder som er regulert og opparbeidet av Hammerfest kommune skal behandles av hovedutvalget for næring, miljø og utvikling og avgjøres i formannskapet..

2.5.2. Tomtene annonseres for tildeling første gang i media, samt kommunens hjemmeside og sosiale medier.

2.5.3. Tildelingskriterier:

- Tildeling vil skje etter en helhetsvurdering der kommunen bl.a. vil legge vekt på følgende:
 - gjennomføringsevne og kapasitet
 - kvalitet på prosjektet og samfunnsvirkninger.
 - kommunen kan også legge andre kriterier til grunn, men disse gjøres kjent ved utlysning/annonsering av tomten(e)

2.5.4. Dokumentasjonskrav

Søknaden skal beskrive arealbehov, type virksomhet som skal legges til tomten, type bygg som skal bygges i forbindelse med virksomheten. Situasjons og bygningsplan skal vedlegges. Søker skal lage skisser av hvordan tomt skal brukes/utnyttes slik at den som mottar og behandler søknaden kan gjøre seg opp meninger omkring hvordan ferdig bebyggelse/anlegg blir seende ut.

Søknaden må videre gi opplysninger om antall arbeidsplasser, samt virksomhetens forretningsområde

3. Tildeling av områder som er regulert, men ikke opparbeidet

- 3.1 Utvelgelsen av regulerte områder som skal opparbeides av kommunen eller tildeles private aktører for opparbeiding, gjøres av kommunestyret.
- 3.2 Søknader i henhold til punkt 3.1 skal behandles av hovedutvalget for næring, miljø og utvikling.
- 3.3 Tildelingskriteriene i pkt. 2.4.3 eller 2.5.3 samt dokumentasjonskravene i pkt.2.4.4 eller 2.5.4 gjelder, alt etter hvilket utbyggingsformål det er tale om.
- 3.4 Tomtene tildeles med en frist på 9 måneder fra tildelingsdato for å søke om tillatelse til opparbeiding eller bygging.

4. Tildeling av områder som er avsatt til utbygging i overordnet plan men ikke regulert

- 4.1. Avklaring av hvilke områder som skal tildeles private aktører til regulering gjøres av kommunestyret.
- 4.2. Etter avklaringen er gjort av kommunestyret, vil områdene annonseres for tildeling første gang i media, samt kommunens hjemmeside og sosiale medier.

- 4.3. Ved tildeling av områder som er avsatt til utbygging i overordnet plan men ikke regulert, utsettes betaling av tomteknader til kjøper har ferdigstilt området. Betalingsutsettelsen skal ikke gå utover 24 måneder.
Men ved særskilte behov kan dispensasjon gis utover dette. Hammerfest kommune sikrer beløpet gjennom pantobligasjon pålydende tomteknaden, samt kjøpesum som tinglyses på tomten.
- 4.4. Siden avtalen gjennomføres i henhold til punkt 4.3, vil Hammerfest kommune foreta en kredittsjekk av søkerne. Dette vil komme klart frem i annonseringen. Kredittvurdering kan være avgjørende om søker får tildelt området eller ikke.
- 4.5. Søknader iht. pkt. 4.2 behandles av hovedutvalget for næring, miljø og utvikling.
- 4.6. Tildelingskriteriene i pkt. 2.4.3 eller 2.5.3 samt dokumentasjonskravene i pkt.2.4.4 eller 2.5.4 gjelder, alt etter hvilket utbyggingsformål det er tale om. Søker skal dokumentere at vedkommende har, eller har tilgang til, tilfredsstillende plankompetanse.
- 4.7. Reguleringsplanen skal forholde seg til overordnet plan.
- 4.8. Det skal inngås festekontrakt eller overskjøting mellom kommunen og utbygger før opparbeiding eller bygging igangsettes.
- 4.9. Fra tildelingsvedtaket har søker/utbygger en opsjon på den aktuelle tomt/areal frem til festekontrakt eller kjøpekontrakt inngås.
- 4.10. Hammerfest kommune forbeholder seg retten til å trekke tilbake området dersom kommunen ikke har mottatt endelig planforslag innen 9 måneder etter oppstartmøte. Det samme gjelder dersom det ikke er søkt om tillatelse til opparbeiding eller bygging innen 9 måneder etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt.

5. Tildeling av områder som ikke er avsatt til byggeområde i overordnet plan

- 5.1. Som hovedregel skal det ikke tildeles områder som ikke er avsatt til byggeområde i overordnet plan. Dersom det likevel fremmes søknad om tildeling av slikt område skal søknaden til behandling politisk.
- 5.2. Ved eventuell tildeling av område som nevnt i pkt. 5.1 fastsetter administrasjonen de nødvendige vilkår og ivaretar den praktiske gjennomføring.