



Arkivsak-dok. 21/00711-1
Saksbehandler Bernhard Nilsen

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	25.02.2021
Bystyret	18.03.2021

Saksframlegg

Kommunale bolig- og næringstomter - fastsetting av priser

Rådmannens innstilling:

Bystyret slutter seg til forslaget til prissetting og prinsipper for salg av kommunale bolig- og næringstomter slik disse framgår av saksutredningen.

Vedlegg

Økonomi og finansreglement - BYS 94-20

Saken kort fortalt

Det nylig vedtatte økonomi- og finansreglementet slår fast at prisfastsetting og eventuelt andre særskilte forutsetninger for salg, skal vedtas politisk. Denne saken viser hvilke ferdigregulerte bolig- og næringstomter kommunen har for salg, og foreslår hvilke priser og prinsipper som skal legges til grunn for salg av disse.

Bakgrunn

Bystyret vedtok i desember 2020 nytt økonomi- og finansreglement for Flekkefjord kommune (BYS-094/20, 10.12.2020). I reglementets kapittel 1.9 er det gitt retningslinjer for salg av kommunal eiendom og eiendeler. Dette gjelder også for salg av kommunale tomter til boligformål eller næringsformål der det i reglementet heter:

Kommunen skal ha en aktiv tilnærming til salg av tomter som er klargjort til bolig- eller næringsformål. Prisfastsetting og eventuelt andre særskilte forutsetninger for salg skal vedtas politisk.

Som en del av de generelle bestemmelsene heter det videre at:

Salg av eiendommer og eiendeler skal skje på en åpen, gjennomsiktig og etterprøvbart måte. Dersom ikke annet er politisk vedtatt, skal kommunen søke å oppnå markedspris.

Dette er bakgrunnen for at det fremmes en sak der ledige kommunale tomter redegjøres for, med tilhørende forslag til prissetting.

Når det gjelder kommunale *boligtomter*, så har kommunen i dag følgende tomter ledige for salg (med de tomteprisene som har vært gjeldende så langt):

Adresse/tomt	Gnr/bnr	Pris	Størrelse	Kr pr. kvm.	Merknad
Berglia 47 (tomt 12)	203/1948	665 000	545 kvm.	1 221	Råtomt, stikk til t.grense
Berglia 44 (tomt 17)	203/1942	665 000	646 kvm.	1 029	Råtomt, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 1)	193/100	400 000	708 kvm.	565	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 4)	193/98	423 000	703 kvm.	602	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 6)	193/822	455 000	Ca. 1 070	Ca. 425	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 10)	193/-	400 000	Ca. 1 000	Ca. 400	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 11)	193/-	400 000	Ca. 1 050	Ca. 381	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 12)	193/104	400 000	935 kvm.	428	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 13)	193/103	375 000	737 kvm.	509	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 16)	193/-	260 000	Ca. 1040	Ca. 250	Råtomt
Kongevold V (tomt 3)	194/76	180 000	796 kvm.	226	Råtomt, VA tilgjengelig
Kongevold V (tomt 6)	194/78	260 000	994 kvm.	262	Råtomt, VA tilgjengelig

For nærmere informasjon om tomtene vises til <https://kommunekart.com/>

Som oversikten viser, så er de fleste kommunale boligtomtene som er for salg, lokalisert i Gyland. Det er i tillegg fortsatt to ledige tomter i Berglia. Bystyret vedtok i 2018 at det skulle arbeides videre med regulering for utvidelse av kommunens boligfelt i Berglia (BYS-020/18, 29.5.2018). Dette med sikte på å innregulere ca. 15 nye boligtomter på kommunens eiendom. I vedtatt planstrategi for 2020-2024 er det lagt opp til at dette planarbeidet skal startes opp i 2021 og avsluttes i 2022. En utvidelse av Berglia er trolig en av de enkleste måtene å skaffe til veie flere sentrumsnære kommunale boligtomter, og nye vurderinger indikerer at utvidelsen i Berglia trolig kan gi plass for 18- 20 boligtomter.

Når det gjelder prissetting, så viser oversikten ovenfor at det er til dels store forskjeller i kvadratmeterpris. Det er heller ikke selvkostbetraktninger for hvert enkelt tomteområde som ligger til grunn for prissettingen. Med de kostnadene som eksempelvis har vært knyttet til etableringen av det kommunale boligfeltet på Nonåsen, ville tomteprisene der ha blitt langt høyere.

Betraktningen er i større grad knyttet opp mot en tolkning av hva som er markedspris eller hva det vurderes som realistisk å kunne få solgt tomten for. På et mer overordnet nivå har det nok historisk sett vært en tanke at salg av kommunale tomter skulle være et slags «nullsumspill», der underdekning av kostnader innenfor ett tomteområde skulle motsvares av at man innenfor andre områder fikk dekket mer enn de reelle tilretteleggings- og opparbeidelseskostnadene.

Når det så gjelder *næringstomter*, så har kommunen i dag kun tre ferdigregulerte næringstomter:

Adresse/tomt	Gnr/bnr	Pris	Størrelse	Kr pr. kvm.	Merknad
Svegeskogen V3	66/232		2 402 kvm.		Råtomt, stikk til t.grense
Svegeskogen V4	66/194		Ca. 2 000 kvm.		Råtomt, stikk til t.grense
Trøgsla 45	102/172		2 999 kvm.		Planert, stikk til t.grense

For nærmere informasjon om tomtenes vises til <https://kommunekart.com/>

Priser er ikke satt inn i denne tabellen. I Svegeskogen vil det være naturlig å se hen til hva andre sammenlignbare tomter i nærheten har blitt solgt for, gitt at de har samme grad av opparbeidelse og utnyttelsesmuligheter. Det vil også være naturlig å innhente takst for å sikre at eventuelle særskilte forhold og markedsmessige utvikling blir tatt hensyn til. Dette vil så være utgangspunktet for den dialogen kommunen innledningsvis har med potensielle interessenter.

I Trøgsla vil det være naturlig å ta utgangspunkt i hva tilsvarende tomter i området blir solgt for (kr 800 – 850 pr. kvm.) eller å indeksregulere den prisen kommunen gav for denne tomten da den ble kjøpt for syv år siden (kr. 833 pr. kvm.). Samtidig kan det være særskilte forhold som gjør at kommunen i en gitt situasjon vil måtte vurdere prisfastsettingen på andre måter.

Kommunen/havnevesenet har også kommunale næringsarealer knyttet til Abelneshavn. Store deler av disse er allerede leid ut, mens andre inngår i mulighetsstudien for dette området. I tillegg ligger det inne i vedtatt planstrategi at det skal utarbeides en reguleringsplan, og det vurderes derfor som lite aktuelt pr. i dag å selge kommunale næringsarealer i Abelneshavn. En tilrettelegging for eventuelt salg av delarealer bør være forankret i en helhetlig plan og strategi for området.

På samme måte som for boligtomter, finnes det også flere ferdigregulerte næringsarealer i privat eie. I den grad etablerere og bedrifter får dekket sitt behov gjennom kjøp av arealer fra private aktører, og tilgangen ikke er til hinder for etablering av ny virksomhet og nye arbeidsplasser, så vil også behovet for kommunale næringsarealer være mindre. Men samtidig vil det også kunne oppstå muligheter for etablering av ny virksomhet der det er viktig at kommunen selv kan tilby næringsarealer for å bidra til at Flekkefjord blir valgt som lokaliseringsted.

Vurdering

Etterspørselen etter, og med det markedet for, eneboligtomter, er pr. i dag ikke betydelig. Likevel kan det være et poeng at også kommunen kan tilby slike tomter, og at totemarkedet ikke utelukkende er basert på private utbygges tilbud, der man som kjøper er bundet opp til én bestemt tilbyder.

De prisene som er oppgitt i tabellen ovenfor er 2019-priser, dvs. at de ikke har blitt indeksregulert. Ett av spørsmålene er derfor om prisene skal indeksreguleres, og om dette eventuelt skal gjøres for alle boligtomtene eller bare for noen av dem.

Et annet spørsmål er hvordan man skal forholde seg til de to råtomtene på Vestre Kongevold. Tomt 3 består av tidligere tomt 3 med tillegg av «halve» tomt 4. Tomta er ikke opparbeidet, men har tilgang på strøm, vann og avløp i området. Tomt 6 på Vestre Kongevold ligger nord for snuplassen ved barnehagen. Heller ikke denne er opparbeidet, men har tilgang til strøm, vann og avløp i nærheten. Det har vært vist interesse for disse tomtene fra en profesjonell utbygger, men det er ikke inngått avtale om salg.

Et tredje spørsmål er om man skal skille mellom enkeltvis private kjøpere og profesjonelle utbyggere. Helt konkret gjelder det de to tomtene på Vestre Kongevold, der det foreligger en forespørsel fra en utbyggingsaktør om pristilbud. Men problemstillingen gjelder også generelt, og er særlig aktuell når kommunen subsidierer tomteprisen. Det kan bety at man legger til rette for at en profesjonell utbygger – dersom utbygger får solgt boligene - henter ut denne subsidieringen som en meravkastning i prosjektet. Samtidig kan det noen ganger være slik at man ikke ville ha fått noe salg eller boligbygging uten at en profesjonell utbygger hadde tatt tak i prosjektet og videreutviklet det for salg.

Når det gjelder næringstomter er situasjonen litt annerledes. Også her handler det om hva markedet er villig til å betale. Det vil derfor være prisforskjeller knyttet til lokalisering og opparbeidelseskostnader, men i tillegg kan det i særlige tilfeller også være samfunnsmessige hensyn som slår inn og som gjør at man kan få begrunnede avvik fra en ordinær prissetting.

Oppsummert foreslås følgende lagt til grunn for prissettingen av *kommunale boligtomtene* som kommunen nå har for salg:

- a) Prisene for de to ledige boligtomtene i Berglia indeksreguleres ikke, men tilbys for den prisen som framgår av tabellen ovenfor.
- b) Prisene for de ledige boligtomtene i Nonåsen indeksreguleres fra januar 2019 til januar 2021, og indeksreguleres årlig videre framover.
- c) De to ledige boligtomtene på Kongevold Vest tilbys for den prisen som framgår av tabellen ovenfor. Disse tomtene tillates også solgt separat eller samlet til profesjonell(e) utbygger(e).
- d) De oppgitte prisene gjelder for private boligbyggere. Som hovedregel skal ikke kommunale boligtomter selges til profesjonelle utbyggere. Eventuelt salg av kommunale boligtomter til profesjonelle utbyggere skal legges fram og vedtas politisk.

For de *kommunale næringstomtene* foreslås følgende lagt til grunn:

- I. Utgangspunktet skal være at kommunen søker å oppnå markedspris for næringstomtene.
- II. Pris kan også fastsettes som gjennomsnittet av to uavhengige takster, eller som gjennomsnittet av prisen for tilsvarende tomt i samme område (indeksregulert) og én uavhengig takst.
- III. I særlige tilfeller kan bystyret, innenfor gjeldende lovverk, velge å fastsette tomteprisen skjønnsmessig.
- IV. Prisfastsetting av næringstomter skal vedtas av bystyret, eller av formannskapet innenfor de rammene bystyret har fastlagt.

For øvrig vises til økonomi- og finansreglementet for Flekkefjord kommune.

Konklusjon

Det tilrås at pkt. a – d og pkt. I – IV, sammen med retningslinjene i kommunens økonomi- og finansreglement, legges til grunn for salg av kommunale bolig- og næringstomter i Flekkefjord.