



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/425-1

Sakshandsamar: Tommy Vadder

Saksgang

Utval	Møtedato	Saksnummer
Formannskap Kommunestyre		

Kommunale bustadtomter - evaluering av praksis

Saksframlegg godkjent 28.03.2025.

Knut Erik Paulsen

kommunalsjef plan, næring og kultur

Bakgrunn for saka

Tokke kommune har sidan 1998 (sak 98/054) praktisert at bustadtomter som er planlagt for meir enn 10 år sidan kan gjevast bort til personar som ynskjer å byggje ny bustad på tomta. Tomta blir gitt bort på fyljande vilkår:

- Byggjearbeidet på tildela tomt må setjast i verk i løpet av eit år etter at skøytet er skrive ut(tinglyst).
- Det er ikkje høve for vidaresal av ubebygde tomter.
- Eventuell ubebygd tomt vert automatisk attendeført til Tokke kommune etter 2 år. Tomta kan ikkje reknast som påbyrja om ikkje vesentlege grunnarbeid er utført, som til dømes grunnmur m.m.

Det har kome signal frå politisk leiing at dei ynskjer ein evaluering av dagens praksis. Saka vil også innehalde alternativ til dagens løysing.

Saksutgreiing

Tokke kommune har i om lag 27 år hatt denne ordninga. Kommunedirektøren har ikkje full oversikt over kor mange tomter som er selt vedlagsfritt i denne perioden. Kommunen har vore innom fleire saksystem i denne perioden, dette gjer det vanskeleg å få ein full oversikt. Men i perioden dagens kart- og oppmålingsingeniør har hatt stillinga(sidan 2013), har 7 tomter blitt selt vederlagsfritt. 6 på Dalen og 1 på

Åmdals Verk (prøvebustaden). Nokon av desse tomtene har blitt levert tilbake fleire gonger fordi byggjeprojektet ikkje vart realisert.

Tokke kommune har gratistomter mange plassar rundt om i kommunen:

- Dalen. 11 tomter. 2 Åslandsreinane, 1 Huvestad og 9 på Gullkopp.
- Høydalsmo. 11 Tomter
- Skafså. Større område ved Kyrkjebø som kan delast opp.
- Byrte. 3 tomter. Område er utsett for ras i aktsomhetskartet.
- Mo. 3 tomter
- Lårdal. 3 tomter
- Åmdals Verk. 3 tomter
- Austheii. 3 tomter

Dei fleste av desse er regulerte tomter, nokon er allereie frådela. Tomtene kan sjåast på kommunekart.com, her ligg eige kartlag for ledige bustadtomter. Det er også laga dronefilmar av områda.

Dagens tomter som ligg ute gratis visar seg å vere lite attraktive og etterspurnaden er låg. Tokke kommune har hatt nokon telefonar frå personar som vurderer å flytte til kommunen på grunn av denne ordninga, desse har ikkje sidan 2013 då sakshandsamar starta i kommunen realisert tanken om å flytte til kommunen. Det er folk som allereie bur i kommunen eller har tilknytning til kommunen som har nytta seg av tilbodet.

Terskelen for å tinge gratistomt er låg for dei som vurderer å byggje ny bustad. Dette gjer at tomtene må krevjast tilbake når fristane for bygging har utløpt. Dette har ikkje vore eit problem, men har skapt noko meirarbeid. Samtidig ville det vore meir arbeid dersom kommunen måtte tilbakebetale kjøpesummen. Ved å ta betalt for tomtene vil mest sannsynleg fleire også pantsette tomta tidleg, prosessen med å krevje tilbake tomta inkluderer også pantehavar som part. Det er ikkje eit alternativ å nekte pantsetting før eventuell bustad er bygd, dei aller fleste treng eit byggjelån med tomta som panteobjekt for å få gjennomført bygging.

Kommunedirektøren meiner ikkje fleire vil realisere byggeprosjektet ved å ta betalt for desse tomtene. Tokke kommune treng fleire attraktive tomter, spesielt på Dalen og Åmdals Verk. I Høydalsmo er det eit nytt bustadfelt med fleire attraktive tomter, her vart 4 tomter selt rett etter at tomtene vart lagt ut for sal. 3 av 4 tomter er bebygd i dag. I Lårdal er ikkje Tokke kommune grunneigar, og det gjer det vanskelegare å planleggje. Nye tomter må prissettast i kvart enkelt prosjekt.

Tokke kommune bør fortsette å la grendene ligge i «LNF med høve til spreidd bustad- og yrkesbygg» når kommuneplanens arealdel skal rullerast. Då kan dei som ynskjer å byggje bustad velje sjølvve kor dei vil byggje på ordinære vilkår. På denne måten gir Tokke kommune bustadbyggerar friheit til å velje, utan å måtte kaufe areal på førehand. Dei som bur i grendene ynskjer som regel ikkje å bu i bustadfelt.

I saker der det blir selt kommunalt tilleggsareal til bustad, blir arealet selt for 68 kr/m² i 2025. For at terskelen skal være noko høgare for å tinge tomter kan det vurderast å ta same summen for tomter som er gratis i dag. Kommunedirektøren meiner

forskjellen vil være liten, tomtekostnaden vil framleis være låg samanlikna med tomteprisar i meir sentrale strøk. Som innsparingstiltak vil dette ha liten effekt.

Konklusjon

Dagens gratistomter er lite attraktive og det har ikkje vore særleg etterspurnad på desse tomtene. Kommunedirektøren tilrår likevel at ordninga med «tomter som er planlagt for meir enn 10 år sidan gis bort til personar som ynskjer å byggje bustad» tas bort. Tomtene som er gratis i dag kan fortsett være gratis, men regelen gjeld ikkje når for eksempel dei nye tomtene i Høydalsmo blir 10 år gamle eller nye bustadfelt etter 2025.

Kommunedirektørens tilråding

Ordninga med «tomter som er planlagt for meir enn 10 år sidan blir seld vederlagsfritt til personar som ynskjer å byggje bustad» opphøyrar.

Dei kommunale bustadtomtene som ligg ute gratis i dag, blir framleis gratis. Gamle vilkår gjeld. Desse blir merka gratis i kartet.

Nye kommunale bustadtomter blir prissett i kvart enkelt prosjekt.