

# RETNINGSLINJER FOR SALG OG UMLEIE AV NÆRINGSAREAL I AGDENES KOMMUNE

## 1. Innledning

Disse retningslinjer (vedtatt i KST sak \*\*\*\*) er styrende for kommunens arbeid med utvikling av næringsareal.

Både den politiske og administrative ledelse i kommunen skal arbeide aktivt med strategier for allsidig næringsutvikling i kommunen. En av disse strategiene er utvikling og salg av næringsarealer. For å få vekst i næringslivet og nye arbeidsplasser må det tilrettelegges og utvikles næringsarealer.

Overordnet mål:

### **Agdenes kommune skal utvikle tilbudet av areal til næringsformål som skal bidra til**

- *kommunens vekst og utvikling med særlig fokus på økt sysselsetting*
- *at det finnes arealer til utvikling av eksisterende og nye bedrifter*
- *at kommunen skal være konkurransedyktig og attraktiv*
- *at kommunale næringsarealer blir solgt som langsiktige investeringsobjekter*

## 2. Administrativ organisering

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

## 3. Beslutninger (delegert myndighet/politiske vedtak)

Politiske vedtak kreves på følgende beslutningstrinn:

- alle former for utbyggingsavtaler
- beslutning om tomtetildeling ved salg og bortfeste
- avtale om opsjon på areal/tomt

Rådmannens fullmakter:

- Nødvendige administrative fullmakter ivaretas gjennom økonomireglement og delegasjonsreglement
- Rådmannen fullfører det faglig administrative arbeidet ved salg/utleieforhold med etablering av kontrakter basert på vedtatte retningslinjer. Rådmannen har fullmakt til å tilpasse avtalen til den konkrete situasjon i hver enkelt sak
- Rådmannen kan leie ut arealer til midlertidig bruk uten politisk godkjenning når dette er kortsiktige leieforhold med oppsigelsestid på inntil 1 år og leietid inntil 5 år

## 4. Markedsføring

- ved åpning av et nytt næringsareal markedsføres området ved annonsering
- etter annonsering selges tomter etter hvert som interesserte kjøpere melder seg

## 5. Økonomi

- Kostnadene med konkret regulering, teknisk økonomisk planlegging og prosjektledelse for utbygging fastsettes mest mulig likt øvrige selvfinansierende områder (vann, avløp, feiing) og regnes som en del av investeringskostnadene.
- Ved salg av areal legges en minimumspris til grunn ved verdsettingen. Minimumsprisen baseres på kostnader med investeringen. Gjeldende priser benyttes som en minstepris for eksisterende næringsareal. På områder hvor det ikke foreligger minstepris skal opparbeidelseskostnaden være retningsgivende for minstepris.
- Festeavgift settes til 5 % av salgsverdi på det tidspunktet festeforholdet etableres.
- Dersom kostnadsgrunnlaget for prisfastsetting av næringsarealet mangler, kan prisen differensieres med markedsvurdering som prinsipp. Med markedsvurdering menes den pris markedet er villig til å betale.
- Særlig attraktive tomter selges til høystbydende.
- Administrative kostnader med salg og markedsføring av næringsarealene dekkes over driftsbudsjettet

## 6. 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 intensjonen 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 skal stilles krav til ryddighet på næringstomter, dette skal inngå som en premiss i kontraktene.

## 7. Krav til søknader om tomt/areal

- Planer for aktiviteten på arealet, gjerne anslag på forventet sysselsetting
- Tegninger/skisse som viser bygninger og andre installasjoner på området
- Tidsperspektiv for utbyggingen av arealet
- Finansieringsplan

## 8. Gjenkjøpsklausul for ubebygd eiendom

- Dersom ubebygd eiendom ikke tas i bruk / utbygges som forutsatt innen fastsatte frister, skal eiendommen tilbakeselges til kommunen og til samme pris som tomta ble kjøpt for. Det samme gjelder for framleie.
- Ubebygd eiendom kan ikke videreselges uten skriftlig tillatelse fra kommunen. Ved et videresalg av ubebygd eiendom har kommunen forkjøpsrett til samme pris som tomta ble kjøpt for innenfor en periode på 2 år fra erverv. Det samme gjelder for framleie.