

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
17/21	Kjerringøy kommunedelsutvalg	19.10.2017
17/117	Formannskapet	12.10.2017
17/158	Bystyret	26.10.2017

## Retningslinjer for tildeling av kommunale boligtomter – Kjerringøy

### Bystyrets behandling i møte den 26.10.2017:

#### Votering:

Enstemmig vedtatt

#### Vedtak:

1. Administrasjonens forslag til beregning av salgssum etter selvkostprinsippet, vedtas.
2. Administrasjonens forslag til retningslinjer for tildeling av kommunale boligtomter på Kjerringøy vedtas, slik de fremgår av vedlagte dokument med løpenr: 53747/2017.

### Formannskapets behandling i møte den 12.10.2017:

#### Votering:

Enstemmig vedtatt.

#### Formannskapets innstilling:

1. Administrasjonens forslag til beregning av salgssum etter selvkostprinsippet, vedtas.
2. Administrasjonens forslag til retningslinjer for tildeling av kommunale boligtomter på Kjerringøy vedtas, slik de fremgår av vedlagte dokument med løpenr: 53747/2017.

## **Kjerringøy kommunedelsutvalgs behandling i møte den 19.10.2017:**

**Forslag:**

**Votering:**

**Vedtak:**

### **Rådmannens forslag til innstilling**

1. Administrasjonens forslag til beregning av salgssum etter selvkostprinsippet, vedtas.
2. Administrasjonens forslag til retningslinjer for tildeling av kommunale boligtomter på Kjerringøy vedtas, slik de fremgår av vedlagte dokument med løpenr: 53747/2017.

Rolf Kåre Jensen  
Rådmann

Tove Buschmann-Rise  
Kommunaldirektør  
Utbyggings- og  
eiendomsavdelingen

Saksbehandler: Roar Bratland Erichsen

### **Trykte vedlegg:**

Vedlegg

- 1 Tildeling av kommunale boligtomter Kjerringøy - Retningslinjer
- 2 Kart kommunale boligtomter Kjerringøy

### **Utrykte vedlegg:**

Reguleringsplan - «Kjerringøy sentrum» - planid 4002

## Sammendrag

Det ble i sak 2012/2213 vedtatt at Bodø kommune skulle byggemodne selvbyggertomter i Kjerringøy sentrum.

Teknisk avdeling har vært prosjektleder for byggemodning av 10 boligtomter. Prosess med salg av tomtene har vært forsinket på grunn av manglende brannvannsdekning på Kjerringøy. Tilstrekkelig brannvannsdekning er en forutsetning i plan og bygningsloven for at Byggesak kan tillate oppføring av nye boliger.

Utbyggings- og eiendomsavdelingen skal stå for avhending av selvbyggertomtene. Tomtene foreslås solgt for selvkost, det vil si at kommunen får ingen gevinst av eventuelle tomtesalg.

Det er utarbeidet retningslinjer for tildeling som skal gi en ryddig avhending av området hvor alle private interessenter stiller likt. Eventuelle salg av tomter til utelieboliger og til utbyggere etter hovedtildeling, er også regulert i retningslinjene.

## Saksopplysninger

Det ble i sak 2012/2213 vedtatt at Bodø kommune skulle byggemodne selvbyggertomter i Kjerringøy sentrum.

Teknisk avdeling i Bodø kommune har vært prosjektleder for byggemodning av de aktuelle tomtene. Prosjektet ble i 2016 delvis ferdigstilt slik at utbygging av området kunne startet, men manglende brannvansdekning på Kjerringøy hindret dette. Tilstrekkelig brannvansdekning er en forutsetning i plan og bygningsloven for at Byggesak kan tillate oppføring av nye boliger. Det pågår et arbeid hos Teknisk avdeling med brannvannsløsninger, slik at man har en tilfredsstillende løsning for de kommende byggesakene i forbindelse med utbyggingen av området.

Utbyggings- og eiendomsavdelingen skal stå for avhending av selvbyggertomtene, som planlegges iverksatt så snart en tilfredsstillende brannvannsløsning er etablert. Som utgangspunkt legger man til grunn tomtedelingen som fremgår av plankart til gjeldende reguleringsplan: «Kjerringøy sentrum» (planid 4002), omriss av området følger vedlagt. Ved salg i henhold til denne tomtedelingen vil man ha 10 tomter hvor arealet varierer mellom ca. 700 – 1 500 kvm.

Tomtene verdisettes i henhold til selvkostprinsippet, hvor hver tomt skal dekke sin forholdsmessige andel av de totale kostnadene tilknyttet prosjektet, ut fra tomtens størrelse.

Teknisk avdeling har pr 18.09.2017 opplyst at total kostnad for prosjektet er kr 8 815 000,-.

Areal til boligformål er omtrent 10 100 kvm (eksakt areal vil foreligge ved oppmåling), dette inkluderer ikke vegareal, grøntareal, mv.. Beregning av tomteverdi gjøres på følgende måte:

$$\frac{\text{Total kostnad for prosjektet}}{\text{Totalt areal til boligformål}} \times \text{Tomtens areal} = \text{Salgssum}$$

Eksempel ved tomtestørrelse på 1 000 kvm:

$$\frac{\text{kr 8 815 000,-}}{10\,100 \text{ kvm}} \times 1\,000 \text{ kvm} = \text{kr 872 772,- (svar avrundet)}$$

Retningslinjer for tildeling av de kommunale boligtomtene er utarbeidet med hensikten at alle interesserte skal få lik adgang til å søke om boligtomt. Det er ikke lagt opp til budgivning, slik at fastsatt verdi også vil gjelde dersom det er stor interesse for enkelttomter. Videre skal retningslinjene gi Bodø kommune sikkerhet for oppgjør og visshet om at tomtene faktisk blir bebygd innen rimelig tid.

Retningslinjene regulerer også eventuelle salg til utleieboliger og til utbyggere, dersom det er ledige tomter etter hovedtildeling.

## Vurderinger

Når man setter verdi etter selvkostprinsippet kan man risikere at markedet i realiteten er villige til å betale mer for tomtene. I motsatt tilfelle risikerer man at selv ved anvendelse av denne beregningsmetoden, som ikke gir Bodø kommune som grunneier/utbygger noen gevinst ved salg, kan tomteverdien være for høy til at markedet er villig til å betale fastsatt pris.

Markedspotensialet vurderes ikke så stort at man risikerer et stort urealisert potensiale ved anvendelse av selvkostmetoden. Dette når man ser boligfeltet som en helhet, mulig unntak kan være noen enkelttomter som på grunn av beliggenhet mv. kan ha et større salgspotensial som ikke fanges opp.

Retningslinjene skal i utgangspunktet gi alle interessenter lik adgang til å få tildelt en boligtomt. Dette forutsetter at interessenter får med seg at tildelingen skal skje, noe man på best mulig måte sikrer seg gjennom annonsering i media og gjennom kommunens nettside. Retningslinjene gir ikke enkeltpersoner prioritering, som i utgangspunktet er positivt, men som samtidig ikke gir for eksempel personer med spesielle behov noen fordel i tildelingen. Imidlertid vil slike hensyn bli svært arbeidskrevende i forbindelse med tildelingen og påstander kan være vanskelige å etterprøve, eller vanskelig å vurdere hvorvidt de skal vektlegges.

## **Konklusjon og anbefaling**

Det er knyttet usikkerhet til hvor stor etterspørselen etter selvbyggertomter på Kjerringøy er. Det vurderes ikke som realistisk at man kan påregne mer enn selvkost for tomtene samlet sett, mulige unntak kan være enkelttomter som har bedre beliggenhet e.a.. Administrasjonen anbefaler at man selger etter selvkostprinsippet i hovedtildelingen og eventuelt gjør en ny vurdering i en senere sak, dersom man ser at enkelttomter etter en viss tid ikke blir solgt.

Retningslinjene for tildeling er utarbeidet for å gi en ryddig avhending av området hvor alle private interessenter stiller likt. Selv om retningslinjene ikke tar individuelle hensyn, vurderes det som lite hensiktsmessig å ta slike forhold inn i bestemmelsene på grunn av den økte kompleksiteten det vil medføre.

Rett utskrift: Berit Skaug