



VEDTAK

Kommunestyret vedtar endringer i regulativet for Kommunale gebyrer.

- Kommunestyret vedtar endring av gebyrregulativet for salg, feste og leie av kommunale tomter og areal til næringsformål samt presisering av gjeldende gebyrregulativ for boligtomter.
- Det innføres nye gebyrer for tjenester, og bruk av areal, som omfatter fast eiendom og som ikke har vært gebyrbelagt tidligere.
- Det innføres gebyr for oppfølging av ulovlige tiltak.
- Satsen for frikjøp av parkering økes.
- Endringer vedtas som innstilt i henhold til vedlegg 1 til saksfremlegg.
- Endringer gjøres gjeldende fra 1.1.2022

Kapittel 3

3. Tomtekostnader

Tomtekostnadene er ikke mva-pliktige, jfr. merverdiavgiftslovens § 3-11, 1. ledd

3.1. Opparbeidelseskostnader

Generelle bestemmelser, jfr, kommunestyrets vedtak, sak 43/87 og 113/96

1. Opparbeidelseskostnad for kommunale tomter i boligfelt hvor asfalt og gatelys er inkludert fastsettes til selvkost. Formannskapet har fullmakt til å fastsette pris, jfr, punktene nedenfor. Tilknyningsgebyr for vann og avløp kommer i tillegg.
2. Kostnader ved opparbeidelse skal utregnes etter at anbud er innhentet, inkludert 5-10 % i uforutsette utgifter for å fastlegge avvik i forhold til fastlagt pris på normaltomt.
3. Dersom fordelt antatt selvkost avviker med enn 40 % over, eller mer enn 20 % under, fastsatt pris pr. normaltomt (800 m²) fordelt på de tomter man har innkrevingsgrunnlag for, skal saken fremlegges for særskilt fastsettelse av pris.
4. Selvkostprinsippet skal benyttes for kommunale tomteområder eller tilsvarende tomteareal for konsentrert bebyggelse.
5. I områder for konsentrert småhusbebyggelse skal det ikke betales for godkjente fellesarealer. Dette gjelder i tilfeller hvor utbygger har utbyggingsansvaret for fellesarealene. Reduksjonen skal allikevel ikke være mer enn 30 % i forhold til det som normalt skulle vært betalt for feltet.
6. Boligtomter i distriktet skal belastes 50 % for av selvkost for interne feltkostnader.

Kostnader ved tinglysing, dokumentgebyrer, deling og oppmåling kommer i tillegg.

3.2. Salg og feste av kommunale tomter



3.2.1 Generelle bestemmelser om festetomter

Feste av tomt reguleres av tomtefesteloven, festeavtalen og gebyrregulativet. Ved motstrid gjelder følgende rekkefølge:

- Lov om tomtefeste
- Festeavtalen
- Gebyrregulativet

Ved feste av tomt betaler fester i tillegg andel kostnad til opparbeidelse av tomt og infrastruktur iht. pkt. 3.1

3.2.2 Festeavgift og regulering for nye boligtomter

Festeavgift for nye boligtomter fastsettes til 5 % av tomteverdi.

I tillegg betales andel av kostnader til opparbeidelse, jfr, pkt. 3.1.1.

Regulering skjer i henhold til tomtefestelovens bestemmelser.

3.2.3 Festeavgift og regulering av tidligere inngåtte avtaler

Tidligere inngåtte avtaler reguleres etter tomtefestelovens bestemmelser og med slik intervall som fremgår av den enkelte festeavtale.

I de tilfeller dette tillates med hjemmel i tomtefesteloven skal festeavgift økes til 2 % av tomteverdi oppad begrenset av tomtefestelovens bestemmelse om maksimum festeavgift på kr. 9 000,- pr. dekar tomt indeksregulert fra 1.1.2002.

3.2.4 Innløsning av festetomt

Festetomt til bolig kan innløses i samsvar med tomtefestelovens og festeavtalens bestemmelser.

Innløsning kan gjøres ved betaling av 40 % av tomtens grunnverdi.

Grunnverdi og standard sats for tomter innenfor bygrensen fastsettes til kr. 900,- pr. m².

Grunnverdi for tomter utenfor bygrensen fastsettes til 50 % av vedtatt standard sats.

Vedtatt standard sats reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeks ved årlig regulering av kommunens gebyrregulativ.

3.2.5 Salg av nye boligtomter

Tomtepris for kommunalt opparbeidet tomter til boligformål skal fastsettes i samsvar med kommunens boligsosiale politikk.

Pris fastsettes av Rådmannen i hvert enkelt tilfelle med utgangspunkt i pkt. 3.1.

I selvkost skal alle kostnader til planlegging, grunnverv, opparbeiding av infrastruktur og kapitalkostnader, m.m, inngå.

Utenom felt kan tomt og tilleggsareal selges. Pris fastsettes av Grunnerverver i hvert enkelt tilfelle basert på markedsmessig betraktning og arealformål i det aktuelle området.



I særlige tilfeller kan enkelttomter legges ut til salg i det frie markedet.

3.2.6 Gebyr ved forlenging og overdragelse av festeavtaler

Ved søknad om forlengelse av festeavtale betaler søker gebyr kr. 600,-

Ved søknad om overdragelse, ved gitt samtykke, betaler søker gebyr med kr. 1 800, -.

Ved salg av kommunalt areal og innløsning festetomt kr. 2 500,-

3.3. Feste og salg av tomter og areal til næringsformål

3.3.1 Salg av tomter og areal

Tomter og areal til næringsformål selges og kan ikke festes.

Tomt og areal til boligbygging i regi av kommersiell aktør anses som tomt til næringsformål.

3.3.2 Pris på næringstomter

Ved salg av kommunale næringstomter og areal til næringsformål er pris fastsatt pr. m² som følger:

Alta sentrum – sentrumskjernen	kr. 5 130,-
Alta sentrum – randområder	kr. 3 080,-
Bossekop	kr. 1 540,-
Bukta	kr. 1 540,-
Elvebakken	kr. 1 540,-

Ved bygging til næringsformål hvor boliger inngår i prosjektet gis Rådmannen fullmakt til å forhandle pris i tilfeller hvor byggingen kan bidra til oppnåelse av kommunens boligsosiale mål.

Rådmannen gis videre fullmakt til å fastsette pris på tomter ved opparbeiding av nye felt for næringstomter i kommunal regi. Pris på tomter og areal beregnes minimum med grunnlag i kostnader ved opparbeidelse pluss påslag som angir tomtens verdi i det aktuelle området.

3.3.1. Tidsbegrenset feste i særlige tilfeller

I særlige tilfeller gis Rådmannen fullmakt til å inngå tidsbegrenset avtale om feste som ikke skal være lengre enn 30 år. Avtale om tidsbegrenset feste kan vurderes i særlige tilfeller for bedrifter i etableringsfase og i tilfeller hvor andre særlige hensyn gjør seg gjeldende.

Ved utløp av festetiden skal tomten innløses. Festeavtalen kan ikke forlenges.

3.3.2 Festeavgift for nye tomter til næringsformål

For tidsbegrensede festeavtaler gis Rådmannen fullmakt til å fastsette festeavgift.

Festeavgift skal beregnes med grunnlag i tomteverdi til minimum 3 % av tomtens verdi.

I nye felt skal fester i tillegg betale innfestingssum lik tomtens andel av kostnader til opparbeidelse av infrastruktur.

3.3.3 Justering av festeavgift for nye tomter



Festeavgift for tidsbegrensede festeavtaler justeres i samsvar med avtalte vilkår i festeavtalen. Dersom festeavtalen ikke inneholder bestemmelser om justering skal festeavgift justeres i samsvar med tomtefestelovens bestemmelser om justering i samsvar med endring av konsumprisindeks.

3.3.4 Overdragelse av festerett – innløsning

Ved overdragelse av tidsbegrenser festeavtale skal tomten innløses.

For næringstomt skal innløsningssum fastsettes i samsvar med de i gebyrregulativets fastsatte satser for næringstomter.

3.3.5 Justering av festeavgift for tidligere inngåtte avtaler

3.3.6

Justering av festeavgift skjer med grunnlag i tomtefestelovens og festeavtalens bestemmelser.

3.3.7 Regulering av festeavgift

Ved justering av festeavgift og ved overdragelse av festetomt, i de tilfeller hvor dette ikke er i strid med tomtefesteloven eller festeavtalen, skal årlig festeavgift utgjøre 3 % beregnet av kommunestyrets satser for salg av næringstomter.

3.3.8 Overgangsregler ved justering – tidsbegrenset rett til innløsning

For tidligere inngåtte festeavtaler skal økning i festeavgift etter pkt. 3.3.7 skjer over en periode på 10 år slik at festeavtalene oppjusteres årlig med 10 % av økt festeavgift inntil full festeavgift er påløpt.

I en periode på 2 år fra vedtaksdato for endring av festeavgift gis festere av tidligere inngåtte festeavtaler rett til å innløse næringstomt til en redusert sats som fastsettes til 50 % av de vedtatte satser for salg av næringstomter.

I særskilte tilfeller gis Rådmannen fullmakt til å forhandle pris som avviker fra kommunestyrets fastsatte satser.

3.3.9 Tildeling av opsjon til næringstomt

For tomt til industri / lager gjelder følgende:

- Opsjonsgebyr for tomter regulert til industri/lager fastsettes gebyr ved tilsagn om tomt til kr. 100 000.
- Ved kjøp av tomt i henhold til opsjon blir gebyret trukket i fra kjøpesum.
- Dersom opsjon bortfaller, eller av andre årsaker ikke blir benyttet, blir opsjonsgebyr ikke betalt tilbake.

Opsjonstid for tomter til industri / lager er 12 mnd. Det kan, etter søknad, innvilges fristforlengelse med inntil 12 måneder.



For forretningstomter eller forretningstomter med kombinert formål gjelder følgende:

- Opsjonsgebyr ved innvilget opsjon settes til kr 200.000.-.
- Ved kjøp av tomt i henhold til opsjon blir gebyret trukket i fra kjøpesum.
- Dersom opsjon bortfaller, eller av andre årsaker ikke blir benyttet, blir opsjonsgebyr ikke betalt tilbake.

Opsjonstiden settes normalt til 24 mnd. Det kan, etter søknad, innvilges fristforlengelse med inntil 12 måneder.

3.3.10 Utstedelse av opsjonsbrev

Opsjon på næringstomt er gyldig fra det tidspunkt søker mottar opsjonsbrev fra kommunen.

Utstedelse og sending av opsjonsbrev sendes søker når gebyr er bekreftet mottatt av kommunen.

Kapittel 5. Leie av grunn – oppfølging av ulovlige tiltak

Punktene 5.1 og 5.2 om torgsalg beholdes uendret

5.3. Leie av grunn

5.3.1

Grunnerverver kan tillate tidsbegrenset bruk av kommunal grunn hvor planlagt bruk ikke er i strid med arealplan eller reguleringsplan

5.3.2 Satser ved leie av kommunal grunn

Uteservering i sentrum:

Inntil 50 m ²	kr. 20 000,- pr. år
Over 50 m ²	kr. 30 000,- pr. år

Midlertidig leie av kommunal grunn:

Leie av grunn til riggområde og lagring:

Sentrumsareal inntil 50 m ²	kr. 30,- pr. m ² pr. uke
Sentrumsareal over 50 m ²	kr. 20,- pr. m ² pr. uke
Utenfor sentrum og i distriktet inntil 500 m ²	kr. 3,50 pr. m ² pr. uke
Utenfor sentrum og i distriktet over 500 m ²	kr. 3,- pr. m ² pr. uke

Leie av grunn til tiltak for infrastruktur:

Nettstasjon, basestasjon, nodehus o.l. kr. 20 000,- som engangssum



Rådmannen gis fullmakt til å fastsette leie for bruk av kommunalt areal til arrangementer, festivaler og servering. Leie skal differensieres i og utenfor sentrum samt differensieres ved servering med og uten alkohol samt ved bruk til ideelt formål eller kommersielt formål.

5.3.2 Oppfølging og gebyr ved ulovlige tiltak

Rådmannens gis fullmakt til å følge opp ulovlige tiltak på kommunalt areal som er igangsatt, eller utført, uten nødvendig tillatelse eller i strid med gitt tillatelse.

Gebyr fastsettes tilsvarende gebyr for denne type tiltak i henhold til gebyrregulativet med påslag kr. 2 000,-.

Ved eventuell etterfølgende søknad om godkjenning av tiltaket betales i tillegg ordinær gebyr for saksbehandlingen.

Der tiltakshaver uoppfordret søker om godkjenning av tiltak etter at tiltaket er utført, betales kun ordinært gebyr og ikke gebyr for ulovlighetsoppfølging etter første ledd.

Ved særlig omfattende og ressurskrevende ulovlighetsoppfølging kan det kreves gebyr etter medgått tid.

Denne bestemmelse kommer også til anvendelse ved oppfølging og tilsyn av byggetiltak hvor det avdekkes brudd på bestemmelser eller tillatelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

I slike tilfeller kan kommunen kreve dekning av nødvendige og dokumenterte utgifter til utføring av tilsynet, herunder dekning ved innhenting av sakkyndig bistand, jfr. plan- og bygningslovens § 25-2, 2. ledd.

Tiltakshaver skal varsles før det besluttes å ilegge gebyr etter denne bestemmelse.

Nytt kapittel 12

12. Gebyr ved behandling av refusjonskrav

For behandling av refusjon etter plan- og bygningslovens kapittel 18 betaler søker gebyr etter denne bestemmelse. Gebyrets størrelse fastsettes etter antall parter i refusjonssaken. Part i saken er eier eller fester av refusjonspliktig eiendom.

Gebyr faktureres på tiltakshaver ved foreløpig beregning av refusjon etter plan- og bygningslovens § 18-8. Vedtaksdokumenter med fordelingsnøkkel utleveres tiltakshaver når faktura er betalt.

Gebyr ved refusjon 1 – 5 parter	kr. 30 000,-
Gebyr ved refusjon 6 – 10 parter	kr. 40 500,-
Gebyr ved refusjon 11 – 25 parter	kr. 56 200,-