



# FORVALTNINGSPLAN

for

KRAGERØ KOMMUNES

EIENDOMMER

2023 – 2031



## Innholdsfortegnelse

1.0	INNLEDNING .....	4
2.0	OM FORVALTNINGSPLANEN .....	5
2.1	Saksbehandling .....	5
2.2	Utdyping av begreper som benyttes i forvaltningsplanen .....	5
2.3	Aktuelle lovverk .....	7
3.0	KOMMUNENS EIENDOMMER.....	8
3.1	Vei.....	8
3.1.1	Omklassifisering av kommunal vei til fylkesvei.....	8
3.1.2	Parkering .....	8
3.2	Trapper, stier og kjerreveier .....	8
3.3	Friluftsområder .....	9
3.3.1	Jernbanetraseen .....	9
3.3.2	Statlig sikring av områder .....	9
3.3.3	Parkområder og lekeplasser .....	10
3.3.4	Kystledhytte .....	10
3.4	Frivillig vern av skog.....	10
3.5	Trær på kommunens eiendom .....	10
3.6	Gruver .....	11
3.7	Kulturminner.....	11
3.8	Skjærgård og strandsone.....	11
3.8.1	Allmenne brygger i skjærgården.....	11
3.8.2	Båtfester og bryggerrettigheter.....	13
3.9	Bortfestede boligtomter .....	13
3.9.1	Innløsning av festetomter .....	14
3.9.2	Festede tomteområder til boligfelt .....	14
3.9.2	Innløsning av fremfestetomter.....	14
3.9.2	Lekeplasser og fellesarealer .....	14
4.0	KJØP OG SALG - EIENDOMMER.....	15
4.1	Salg av kommunale boligtomter .....	15
4.1.1	Salg av flerboligtomter i boligfelt. ....	15
4.1.2	Nye boligfelt .....	16
4.1.3	Miljø og energioptimalisering.....	16
4.2	Salg av egne eiendommer.....	16
4.2.1	Salg av tilleggstomter.....	17
4.3	Kjøp av tomter til utbyggingsformål .....	17
4.3.1	Eiendommer til eget bruk/utvikling. ....	17

5.0	FORTLØPENDE SAKER TIL BEHANDLING .....	18
5.1	Rettigheter.....	18
5.2	Nabosamtykke .....	18
5.3	Kirkens eiendommer.....	18
5.4	Tiltak gjennomført på kommunens eiendom uten tillatelse. ....	18
5.5	Eiendommer med gbnr 0/0 .....	19
6.0	NÆRINGSEIENDOMMER .....	20
6.1	Fikkjebakke industriområde .....	20
6.2	Stilnestangen.....	21
6.3	Bortfestede næringseiendommer i sentrum .....	21
6.3.1	Innløsning av næringstomter.....	22
7.0	AVTALER OG LEIEFORHOLD .....	24
7.1	Leieforhold .....	24
7.2	Innleide bygg og eiendommer .....	24
7.3	Utleide bygg og eiendommer.....	24
7.4	Utbyggingsavtaler.....	24
7.3	Justeringsavtale.....	25
8.0	TILTAK.....	27

## 1.0 INNLEDNING

Med forvaltning av kommunens eiendommer, så menes det forvaltning av eiendommer, hvor Kragerø kommune er hjemmelshaver, eller eiendommer som kommunen disponerer gjennom feste- og leieavtaler. Kommunens bygningsmasse er ikke en del av denne forvaltningsplanen, men ivaretas i kommunens vedlikeholdsplan for bygg.

Hensikten med forvaltningsplanen er å gi Kragerø kommune et verktøy for forvaltning og utvikling. Planen skal trekke opp forvaltningslinjene og legge føringer for fremtidig satsing innenfor de områdene som i dag omfattes av oppgaver på området. Kommunale beslutninger om bruk av areal påvirker miljøet og det samlede behov for energi.

Grenser og utstrekning av kommunens eiendom bygger på grensebeskrivelser og oppmålingsforretninger. I de områdene hvor Kragerø kommune er grunneier følges det prinsipp at eiendom som den enkelte kan dokumentere eller gjøre rede for, eies av rettighetshaver. Den øvrige grunnen innenfor et slikt område, eies av Kragerø kommune.

Arbeidet med å ha innsyn og oversikt over alle kommunens eiendommer løses ved en utstrakt bruk av forskjellige innsynsmoduler og databaser. Grunnlaget i matrikkelen – digitalt eiendomskart, samt opplysninger fra adresse- og bygningsdelen i matrikkelen, benyttes i stor utstrekning for den kommunale eiendomsforvaltningen i tillegg til befaringer på stedet.

## 2.0 OM FORVALTNINGSPLANEN

Kragerø kommune er først og fremst grunneier i sentrumsområdet, og opptrer som eier og fester i de største boligområdene i kommunen, Rørvik, Bekkedalen, Sjøen, Kloppkjær, Holt, Lindvikskollen, Månliheia, Solli, samt Stabbestad og Bråtøyskogen. Kragerø kommune eier og disponerer også mange friluftsområder til glede for kommunens innbyggere.

De tomteområdene i sentrum som Kragerø kommune i dag eier er i hovedsak benyttet til fellesformål som veier, plasser og parker.

Målsetningen med planen er å sikre Kragerø kommune en økonomisk og hensiktsmessig forvaltning av kommunens grunn, eiendommer og avtaler i tråd med kommunes egne planer, vedtak og overordnet myndigheters pålegg og føringer.

### 2.1 Saksbehandling

Forvaltningsplanen danner grunnlag for forvaltningen av kommunens eiendommer, basert på politiske retningslinjer og vedtak.

I forvaltning av kommunens eiendommer opptrer ikke Kragerø kommune som forvaltningsorgan, men i kraft av å være grunneier. Som eier av kommunal grunn har kommunen, på lik linje med øvrige grunneiere, rett til å disponere sine eiendommer, og opptrer da privatrettslig. Forvaltningslovens bestemmelser om klageadgang kommer derfor ikke til anvendelse.

Kragerø kommune har likevel som målsetting å behandle alle henvendelser med rettferdighet og respekt, og foreta en grundig vurdering.

Med hensyn til avhending av eiendom med bygning(r), og saker av prinsipiell betydning, så har slike saker hovedsakelig, og i henhold til delegasjonsreglementet og tomteforvaltningsplan blitt behandlet av Formannskapet. I saker som omhandler avhending av bygg og større eiendommer så behandles også saken av Kommunestyret.

### 2.2 Utdyping av begreper som benyttes i forvaltningsplanen

- Skjøte: Hjemmelsdokument som dokumenterer faktisk og juridisk eiendomsrett til en eller flere bestemte eiendommer.  
Ved overdragelse kan det imidlertid stilles visse betingelser, og gis rettigheter til andre enn eieren. Disse rettighetene kalles servitutter, og for eiendommen kan de ha både positiv og negativ verdi for eiendommen.
- Festekontrakt: En festeavtale er en avtale mellom to parter som gjelder bruk av grunn i en viss tidsperiode. Avtalen innebærer at en annen part enn grunneieren har en rettighet til å benytte grunneierens eiendom til et eller flere formål. Det klassiske eksempelet er en festetomt til bolighus eller

fritidshus, men det kan også gjelde andre forhold (f.eks. skytebane, golfbane, dyrket mark e.l.).

Det normale er at det svares en årlig avgift (grunnleie) for en slik avtale. Slike avtaler bør tinglyses for å ha full rettskraft overfor en «tredjeperson».

**Framfestekontrakt:** Framfeste er et avtaleforhold som kjennetegnes ved at frembortfester, i dette tilfellet kommunen, selv bare har leierett til grunnen, jf. tomtefesteloven § 42 (1) Denne leieretten beror på avtaler mellom kommunen selv og de ulike grunneierne. Avtalen faller utenfor tomtefestelovens regler jf. § 1(1) ettersom kommunen ikke selv har «hus» på tomten.

Frem festernes leierett følger av deres respektive individuelle frem festeavtale med kommunen, og disse avtalene reguleres av tomtefesteloven.

**Grunnseddel:** Dette dokumentet har samme funksjon som festekontrakt, og derav forvaltes eiendommer med dette grunnbrevet etter tomtefesteloven.

**Målebrev:** Et målebrev er et offisielt dokument som beskriver grensene for en grunneiendom. Målebrevet ble alltid utferdiget etter at det er avholdt en kartforretning der samtlige naboer var med og påviser grensene i marken. Målebrevet består av en tekstdel og en kartdel. Målebrevet ble normalt tinglyst på den eiendom det gjelder.

**Matrikkelbrev:** Dokument som gir opplysninger om eiendom, bygg, adresse, kulturminner og forurensing for eiendommen opplysningene er registrert på.

**Skylddelingsforretning:** En skylddelingsforretning var et offisielt dokument som tildelte matrikkelskyld til en ny grunneiendom og beskrev grensene for den. Skylddeling ble bare foretatt i landkommuner. Fra 1661 ble hver eiendom på landet (i landkommunene) tildelt matrikkelskyld, som var grunnlag for beskatning av eiendommene. Matrikkelskylden ble revidert flere ganger, senest ved «matrikkelloven» av 1886. Fremdeles er det imidlertid slik at skylddelingsforretningen er det eneste dokument med noen juridisk verdi som beskriver grensene for svært mange eiendommer i Norge.

**Oppmålingsforretning:** En delingsforretning er den formelle delen av opprettelsen av en ny grunneiendom i Norge. Den nye eiendommen blir tildelt et nytt matrikkelnummer ved en slik forretning. Det er normalt oppmålingsmyndigheten i kommunen som utfører delingsforretningen og tildeler det nye matrikkelnummeret. Normalt skjer delingsforretningen ved at det også blir avholdt en kartforretning, og utferdiget et målebrev som viser eiendommens grenser.

## 2.3 Aktuelle lovverk

Aktuelle lover i arbeidet med forvaltning av kommunens eiendommer:

- Forvaltningsloven (fvl)
- Plan og bygningsloven (pbl)
- Tomtefesteloven
- Avhendingslova
- Bustadoppføringslova
- Avtaleloven
- Oreingslova (ekspropisajon)
- Havne og farvannsloven
- Matrikkelloven
- Lov om hevd (hevdslova).
- Offentleglova
- Naboloven
- Forurensingsloven

## 3.0 KOMMUNENS EIENDOMMER

Kragerø kommune eier i dag hovedsakelig eiendommer i sentrumsområdet i tillegg til kommunens boligfelter. Kommunen er pr i dag grunneier på Øya og i Kragerø sentrum, samt i områdene rundt sentrum, og Furuholmen. En rekke av kommunens friluftsområder eies også av kommunen. Disse ligger spredt rundt om i kommunen.

Kragerø kommune har i alle år hatt praksis for å selge boligtomter, både i boligområder som kommunen eier og fester, i Sannidal, på Skåtøy, på Helle og på Stabbestad samt i byområdet. Kommunen eier derfor store restarealer i boligområdene, i tillegg til evt boligtomter som ikke er solgt. Kragerø kommune kjøpte i 2008 et område på Helle som er regulert til bolig, Sollia vest, hvor det enda ikke er opparbeidet infrastruktur.

Kommunen eier og leier også tomteområder i direkte tilknytning til kommunens bygg som skoler, barnehager og idrettshall.

### 3.1 Vei

Kommunale veier kan være kommunalt eid, eller ligge på private eiendommer. Definisjonen på kommunal vei er at veien blir holdt vedlike av kommunens virksomhet Veg og park. Veier som ligger på kommunal eiendom, men som vedlikeholdes av virksomhet for Eiendom eller andre oppsittere, blir definert som private veier.

Kragerø kommune er eier av kommunale veier, veier i boligfelt, gater, ferjeleier, og private veier. Som hovedregel drifter og vedlikeholder kommunen alle kommunale veier, gater offentlige trapper, samt hovedveiene i kommunens byggefelt.

#### 3.1.1 Omklassifisering av kommunal vei til fylkesvei

For å sikre at Kragerø fjordbåtselskap IKS ikke skal få sitt tilskudd redusert, så viser det seg å være nødvendig å omklassifisere kommunale veistrekninger i Skjærgården. Veistrekningene som skal omklassifiseres fra kommunal veg til fylkesveg er; Skåtøy ca 2,3 km, Stabbestad ca 530 m, Tåtøy ca 30m og del av Ytre Standvei ca 200m, pluss biloppstillingsplass for fergekai. I den forbindelse skal eiendommene hjemmelsoverføres fra kommunen til fylkeskommunen.

#### 3.1.2 Parkering

Det skjer stadig parkering på kommunens eiendom uten tillatelse. Dette skjer som oftest langs med vei og spesielt om sommeren. Kommunen gjøre ikke noe med slik parkering, så lenge parkeringen ikke er til hinder for trafikken, eller strider med kommunens regelverk for parkering. Det parkeres også andre kjøretøy, båt o.l. som blir stående på kommunens eiendom over tid uten tillatelse. Dersom eier kan lokaliseres så vil de bli bedt om å flytte kjøretøy/båt osv, evt blir dette behandlet etter forurensingsloven.

### 3.2 Trapper, stier og kjerreveier

Kragerø har mange registrerte kjerreveier, stier og trapper som bl.a er en del av gatebildet i Kragerø.



Kommunen arbeider med å kartlegge stinettet i hele kommunen. Vedlikehold av stiene utføres av kommunen i samarbeid med Delecto og Turlaget. Kragerø kommune har en kyststi som strekker seg fra grensen mot Bamble kommune og til grensen mot Risør kommune. Kommunen har også en sentrumsnær folkesti som brukes mye.

I kommende rullering av kommunens folkehelseplan ønsker kommunen at forebygging av helse skal knyttes opp mot stier/veier.

Stier ligger pr. d.d ikke inne i kommuneplanens arealdel som eget linjelag, men kommunekartet inneholder stier, vist som stiple linje.

### 3.3 Friluftsområder

Kragerø kommune eier/fester/leier pr i dag en rekke friluftsområder, bl.a. Gumøyknuten, Studsdalen, Sjøen, Steinmann, og området rundt tjenna på Kalstad i sentrumsområdet, et skogsområde bak Helle skole osv.

I strandsonen eier Kragerø kommune friluftsområdene, Lille Kirkeholmen, Vestre Stabbestad og Ekerne, Paradisbukta og Kirkeberget på Bærøy, Lyngdalen og Nordre Dypsund i Sannidal, Næpa i Rørvik, Nautebakken i Havna, Rekvika, Sjøen, Sjøbadet, Galeiodden, Gunnarsholmen, Larsøy i Hellefjorden osv. I tillegg eier kommunen et område ved Haga kafe på Jomfruland. Bygningsmassen på Haga er leid bort til velforeningen på Jomfruland.

Stien rundt *Tjenna* er universelt utformet. Samtlige friluftsområder skjøttes av kommunen, så nær som Studsdalen hvor det er nedsatt et eget utvalg som består av frivillige i samarbeid med kommunen.

#### 3.3.1 Jernbanetraseen

Kragerø kommune har siden 2019 forhandlet med BaneNor om å overta den gamle jernbanetraseen fra Støa i Sannidal til kommunegrensa mot Drangedal, og i 2022 ble det vedtatt av kommunestyret at kommunen skulle overta traseen, samt de to gamle steinbroene i Vadfoss. Kommunen planlegger å gjøre om den gamle jernbanetraseen til en universelt utformet turvei i samarbeid med fylkeskommunen, og frivillige lag og foreninger. Ved å overta Kragerøbanen overtar Kragerø kommune også all risiko for hele strekningen inkl broer og tunneler.

Private grunneiere i området har forventninger til kommunen om samarbeid med hensyn til å bruke deler av den gamle jernbanetraseen for uttak av tømmer, noe kommunen stiller seg positiv til.

#### 3.3.2 Statlig sikring av områder

Et statlig sikret friluftslivsområde er et område som staten formelt har godkjent at skal ha denne statusen. Kommunen har allerede en rekke sikrede friluftsområder på Berg, Skåtøy, Jomfruland osv.

Utgangspunktet for all forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder er at de er sikret for allmennhetens friluftslivsutøvelse. De skal forvaltes slik at de ivaretas til dette formålet, og de skal være tilgjengelige og attraktive å bruke. Det skal tas hensyn til viktige natur-, kultur- og

landskapsverdier i områdene. Prinsippene i naturmangfoldloven skal legges til grunn for forvaltningen.

Kommunen kan søke Miljødirektoratet om økonomisk støtte til å sikre seg råderett over friluftslivsområder eller ferdselsårer gjennom kjøp eller bruksavtale. Slik kan viktige friluftslivsområder ivaretas og tilrettelegges for dagens og framtidige generasjoner. Formålet med ordningen er å styrke friluftslivet som en helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet. Sikring av nærmiljøområder er et viktig virkemiddel for å nå grupper som er lite aktive. Områder det kan være aktuelt å vurdere med hensyn til statlig sikring er Sjøbadet og Jernbanetraseen.

### 3.3.3 Parkområder og lekeplasser

Kragerø kommune er eier av hovedeiendommen i sentrum hvor parkene Kirkehaugen, Biørnsborgparken, og Schweigaardsparken og Nordraaksparken ligger. Parkområdene driftes og vedlikeholdes av Virksomhet for vei og park. Kommunen har også ansvaret for lekeplassene i Kirkebukta, og på Jernbanetorvet. Områdene driftes og vedlikeholdes av kommunens Virksomhet for veg og park.

### 3.3.4 Kystledhytte

Det er flere kystledhytter i kommunen, men Kragerø kommune eier kun eiendom på Lille Kirkholmen hvor det er inngått avtale om kystledhytte. Avtalen er inngått med Sannidal speidergruppe og Kystlaget som disponerer hytta. Kommunen eier også hytta på Gumøyknuten, men denne driftes og vedlikeholdes av velforeningen. Øvrige kystledhytter er på Strømtangen og på Jomfruland. Husene på Øytangen, Jomfruland driftes av turistforeningen

## 3.4 Frivillig vern av skog

Etter en vurdering i 2019 vedtok kommunestyret å tilby Sjøen/Rekvika området til Statsforvalterens miljøvernavdeling for frivillig vern av skog. Dette ble ikke fulgt opp av Statsforvalteren, og området er pr i dag ikke vernet. Statsforvalteren har i en e-post til Kragerø kommune sagt at de skal følge opp saken ved neste anledning. Det er ikke andre områder som kan være aktuelle for frivillig vern av skog.

## 3.5 Trær på kommunens eiendom

Etter at kommunen solgte sin skogseiendom på Stabbestad, eier ikke kommunen lenger skog. Likevel eier kommunen eiendom hvor det vokser busker og trær.

Kommunens praksis har vært å kun fjerne trær på kommunens eiendom hvis det er en umiddelbar risiko for skade på eiendom eller mennesker. Felling av trær som skygger for sol eller utsikt er normalt ikke kommunens ansvar eller oppgave.

Trærne på kommunens grunn vokser, og er mange steder høye. De kan befinne seg i områder hvor det er vanskelig å komme til. Kommunen får stadig oftere henvendelser om å hugge trær, og det gjelder i tilknytning til de fleste boligområdene i Kragerø. Det er et behov for å planlegge og gjennomføre hugging av trær i nærområdene, der hvor trær kan utgjøre en fare.

En planlagt trefelling vil bidra til forutsigbarhet med hensyn til økonomi, og økt sikkerhet for kommunens innbyggere.

Innbyggerne kan søke om å hugge trær selv, men dette krever en søknad med nabovarsling. Det gis normalt ikke tillatelse til å felle trær i perioden 1. mai til 1. august på grunn av yngletid for dyr og fugler. Tillatelse kan også bare gis hvis det ikke finnes formelle hindringer som fredningsvedtak, reguleringsbestemmelser, avtaler el. I noen tilfeller kan det være aktuelt at det er kommunen selv som gjennomfører felling/ryddingen. Søknader om felling av trær på kommunens grunn behandles administrativt etter en vurdering, i samarbeid med kommunens miljøvernrådsgiver og kommunens Virksomhet for veg og park.

Felling av trær uten tillatelse blir vurdert anmeldt.

Utover det som er nevnt over, forholder Kragerø kommune seg til Naboloven.

### 3.6 Gruver

Kragerø er kjent for tidligere bergverksdrift, og det ligger en rekke gamle gruver på Kragerø kommunes eiendom fra tidligere gruve drift, dette gjelder Sjøen, Lindvikskollen og Rekvikaområdet, Studsdalen, og Løkka. Noen av gruveåpningene er ikke tilstrekkelig sikret, og bør sikres bedre umiddelbart. Dette gjelder særskilt gruvene på Sjøen. Grunneier eller rettighetshaver har ansvaret for sikring av åpninger, og kommunen kan derfor bli stilt til ansvar.

### 3.7 Kulturminner

Både nasjonale og internasjonale avtaleverk forplikter kommunen til å ta vare på viktige kulturminner. En stor del av Kragerø sentrum, hvor Kragerø kommune er grunneier, er definert som et nasjonalt viktig historisk byområde. Det finnes ikke en detaljert oversikt over kulturminner på kommunens eiendom, men det arbeides for å kartlegge viktige kulturminner i Kragerø, en såkalt gul liste, som vil gi slik oversikt.

### 3.8 Skjærgård og strandsone

Kragerø kommune har i flere år praktisert, ikke å selge tomteområder ned til sjøen, og heller ikke der hvor det påhviler rettighet for brygger og/eller båtfester. Kragerø kommune kan erkjenne enkelte rettigheter, men oppfatter at disse ikke er eksklusive hva tomtene angår. I praksis så innebærer dette at kommunen bistår innbyggerne med å utgreie rettighet til båtfester og eventuelle andre rettigheter, men ikke ønsker å frasi seg grunneierrettigheten til strandlinje og innenfor-liggende arealer.

#### 3.8.1 Allmenne brygger i skjærgården

Det finnes en rekke brygger i skjærgården som betegnes som allmannabrygger. Disse forvaltes av kommunens havnevesen eller skjærgårdstjeneste og kan benyttes av

allmennheten. Det er viktig å opprettholde disse bryggene av hensyn til tilgjengeligheten til eiendommene i skjærgården.

Gbnr	Sted	Navn	Vedlikehold	Eier
65/53	Kil	Kommunebrygga	Havnevesenet	Kragerø Havnevesen
65/361	Kil	Felles brygge	Kil Vel	Kil Vel
72/45	Kil	Nordre Dypsund	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
65/136	Kil	Lyngdalen	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
65/18	Kil	Laukøya	Skjærgårdstjenesten	Privat
72/44	Kil	Furuholtet	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
16/43	Hellesund	Allmenn badeplass	Skjærgårdstjenesten	Privat
71/13	Berg	Larsøy	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
14/14	Berg	Berg	Berg Museum	Frk. Henriette Homans legat
14/14	Berg	Bergsneset	Skjærgårdstjenesten	Frk. Henriette Homans legat
23/43	Soppekilen	Hegrefjell	Skjærgårdstjenesten	Privat
19/1	Fossing	Allmenn brygge	Privat	Privat
75/7,16	Kjølblønd	Ramsdalen	Skjærgårdstjenesten	Privat
37/26	Kragerø	Sandåsen II	Havnevesenet	Festet bort av kommunen
41/133	Kragerø	Tallakshavnkranen	Havnevesenet	Kragerø Havnevesen
12/52	Kragerø	Lille Kirkholmen	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
13/85	Kragerø	Rekvika	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
31/105	Bærøy	Paradisbukta	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
31/12	Bærøy	Kirkeberget	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
30/38	Skåtøy	Nødodden	Havnevesenet	Privat
30/114	Skåtøy	Buvika	Havnevesenet	Privat
30/238	Skåtøy	Kirkebrygga	Havnevesenet	Kragerø kommune
0/0	Skåtøy	Korset	Havnevesenet	Kragerø kommune
30/78	Skåtøy	Stavseng	Kystverket	Kystverket
30/160	Skåtøy	Saulekilen	Havnevesenet	Kragerø kommune
30/942	Skåtøy	Skåtøyroa	Havnevesenet	Kragerø kommune
30/	Skåtøy	Åsvika	Havnevesenet	Privat
30/773	Skåtøy	Krikken	Skjærgårdstjenesten	Miljødirektoratet
30/32	Skåtøy	Eidkilen	Skjærgårdstjenesten	Privat
6/44	Portør	Ospevika	Havnevesenet	Kragerø kommune
6/23	Portør	Stangnes (Ikke brygge)	Skjærgårdstjenesten	Miljødirektoratet
7/6	Levang	Ekerne	Havnevesenet	Kragerø kommune
10/10	Stabbestad	Strømtangen	Kystverket	Kystverket
11/8	Stabbestad	Vestre Stabbestad	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
89/1	Portør	Portør brygge	Fylkeskommunen	Fylkeskommunen
7/29	Portør	Urene	Skjærgårdstjenesten	Miljødirektoratet
24/17	Langøy	Langøykilen	Skjærgårdstjenesten	Privat

24/20	Langøy	Ferjeleie-allmenn brygge	Havnevesenet	Privat
25/24	Gumøy	Vestre Gumøy	Havnevesenet	Privat
25/7	Gumøy	Tangane	Havnevesenet	Privat
29/82	Jomfruland	Aasvik	Havnevesenet	Privat
29/13	Jomfruland	Tårnbrygga	Skjærgårdstjenesten	Privat
29/5	Jomfruland	Øitangen	Statsforvalteren	Miljødirektoratet
28/3	Stråholmen	Moloen	Velforeningen	Privat
12/169	Furuholmen	Bysiden	Kragerø Havnevesen	Kragerø Kommune
12/169	Furuholmen	V/ ferjeleiet	Kragerø Havnevesen	Kragerø Kommune
12/1	Tåtøy	V/ferjeleiet	Kragerø Havnevesen	Privat
32/2	Øya	Galeiodden	Kragerø Havnevesen	Kragerø kommune
33/1, 33/14	Øya	Sjøbadet	Skjærgårdstjenesten	Kragerø kommune
33/51	Øya	Øya 50/51	Havnevesenet	Kragerø kommune
33/14	Øya	Slippen	Havnevesenet	Kragerø kommune

### 3.8.2 Båtfester og bryggerettigheter

Kommunen får stadig henvendelser som omhandler båtfester, og rettigheter til båtfeste og brygge, både i sentrumsområdet og på Furuholmen. Det er anlagt en rekke båtfester og brygger på kommunens grunn hvor det ikke er tinglyst en rettighet. Henvendelsene omhandler i stor grad formalisering av båtfester, som tinglysning av rettigheter og overdragelse av eiendom. Noen steder er det anlagt flere båtfester, og plassene er for små. Dette skyldes antagelig at båtene er større i dag enn da båtfestene ble anlagt. Samtidig er det vanskelig å få oversikt over hvor mange båtfester som er anlagt, og benyttes med rette på kommunens grunn.

Der hvor det er inngått bindende avtale med kommunen, gjennom et Formannskapsvedtak, eller det foreligger en skriftlig avtale vil slik formalisering bli vurdert. Der hvor det ikke foreligger noen form for avtale vil ikke brygge eller båtfestet bli formalisert.

### 3.9 Bortfestede boligtomter

Kragerø kommune festet opprinnelig bort boligtomter i sentrumsområdet, som omfatter sentrum, Biørnsborgbakken, Bekkedalen, Øya, Fugleheia, Biørnebyen osv. Det har vært innløst et stort antall av de tomtene som tidligere var festetomter. I henhold til tomtefesteloven kan tomtene innløses når det er gått 30 år, og deretter hvert annet år. Etter at det ble mulig, og innløse, er mange av boligeiendommene blitt innløst. Likevel fester Kragerø kommune fortsatt bort en rekke boligeiendommer.

Ved stikkprøver viser det seg at enkelte festede boligeiendommer betaler feil grunnleie til kommunen, sammenlignet med indeksregulert grunnleie i festekontrakt/grunnseddel for eiendommen. Det er derfor satt i gang en kontroll av alle grunnleiene sammenlignet med indeksregulert grunnleie i festekontrakt/grunnseddel, og tomtefestere som betaler feil grunnleie vil motta informasjon om dette.

### 3.9.1 Innløsning av festetomter

I henhold til tomtfesteloven kan bolighus og fritidshus innløses etter 30 år med 40% av tomtens verdi eller 25 x årlig oppjustert grunnleie. Det er derfor kun festere av bolig og fritidseiendom som etter tomtfesteloven § 32 har krav på innløsning av festetomten.

Kragerø kommune tilbyr fortsatt boligeiere med festetomter i sentrum å frikjøpe tomten etter priser vedtatt i budsjettokumentet hvert år.

Hittil har tomtene vært innløst uten at kommunen har krevd oppmåling av eiendommen før innløsning, dersom grensene er uklare. Dette kan medføre et uriktig grunnlag for innløsning og fortsatt usikkerhet for fremtidig hjemmelshaver. Ved innløsning bør det derfor kreves en oppmåling der hvor det er uklare grenser.

### 3.9.2 Festede tomteområder til boligfelt

Kragerø kommune praktiserte på 60 og 70 tallet å feste relativt store tomteområder til boligformål. De områdene som her ble festet av kommunen ble så regulert og boligtomter utparsellert. Disse parsellene ble overdratt ved at kjøperen av en tomt har betalt inn refusjonskostnaden i boligfeltet og samtidig forpliktet seg til å betale en årlig grunnleie til kommunen

Det vil i praksis si, at kommunen fester større områder enn det som igjen blir bortfestet til boligformål. Dette er veier, lekeplasser og mindre grøntområder i boligfelt. I disse tilfellene vil det normalt finnes en privat grunneier (hjemmelshaver), en fester, som i disse tilfellene er kommunen og til slutt en framfester som er den enkelte beboer. Dette er i eldre boligfelt som Rørvik, Sollia, Månliheia, del av Holt og Kloppkjær.

### 3.9.2 Innløsning av fremfestetomter

Ved innløsning av disse tomtene må det ha gått minst 30 år av festetiden, og senere kan fester innløse hvert 2. år. Kravet må fremsettes skriftlig overfor både grunneier og frembortfester (kommunen) senest ett år før innløsningstiden. Det er grunneier som sørger for innløsningen. Frembortfester, som i dette tilfellet er kommunen, må medvirke til det praktiske med å få slettet fremfestekontrakten i grunnboken.

### 3.9.2 Lekeplasser og fellesarealer

Kragerø kommune vil uavhengig av innløsning i boligfeltene fortsette å feste lekeplasser, og annet fellesareal av grunneierne i de aktuelle boligfeltene, og betale en årlig leie for det.

De fleste boligfeltene har egne lekeplasser, som driftes og vedlikeholdes av de ulike velforeningene. Selv om kommunen er eier, tar ikke kommunen på seg ansvar for lekeplasser i tilknytning til boligfelt. Det er likevel ikke tillatt å parkere private eiendeler som f.eks motorvogn, camping-/husvogn, båt, båthenger eller lignende på areal avsatt til lekeplass.

## 4.0 KJØP OG SALG - EIENDOMMER

### 4.1 Salg av kommunale boligtomter

Kragerø kommune har i dag ledige byggeklare boligtomter på, Holt i Sannidal, Sjødammen, Stabbestad og Bråtøyskogen på Skåtøy. Det oppleves en jevn etterspørsel etter boligtomter. Dagens praksis er at kommunens boligtomter selges til kostpris med en tomtepris og et anleggsbidrag. I tillegg betaler kjøper for påløpte gebyrer som oppmåling osv.

I håp om å øke salget av boligtomter vedtok kommunestyret i 2019 at tomtene på Stabbestad, Bråtøyskogen og Sjødammen skulle selges til halv pris. Disse har siden blitt solgt med 50% avslag på anleggsbidraget og tomteprisen. Etter 2019 er det solgt til sammen 9 boligtomter, fem tomter på Stabbestad og fire på Sjødammen. Det er ikke solgt noen på Bråtøyskogen.

I 2020 vedtok kommunestyret at det skulle selges to boligtomter på Sjødammen, og to tomter på Stabbestad for kr 0 til barnefamilier. Pr i dag er de to tomtene på Sjødammen solgt til barnefamilier, mens de to boligtomtene på Stabbestad fortsatt ligger ute for salg til barnefamilier med en pris på 0 kr.

På Holt i Sannidal er alle eneboligtomtene solgt (34), med unntak av 3 boligtomter, men disse oppfattes å ha en dårligere beliggenhet enn de øvrige tomtene.

Opparbeidet infrastruktur på Sjødammen har vist seg å avvike vesentlig i forhold til reguleringsplanen for området. I tillegg så er tomtene på under et mål, og utnyttelsesgraden på boligtomtene i reguleringsplan er 15%. I praksis så betyr dette at det er vanskelig å få bygget en enebolig med garasje uten å søke om en dispensasjon fra planen. Kommunedirektøren har tidligere foreslått en omregulering av området, som den gang ikke ble vedtatt. Dersom man ønsker en utbygging av dette området, så bør det gjennomføres en omregulering og øke utnyttelsesgraden til 25%. Utnyttelsesgraden for boligtomter er vanligvis på 23 – 25%.

Alle kommunens boligtomter selges med en forpliktelse om å påbegynne tomte innen ett år og at det foreligger ferdigattest innen to år. Dette betyr at bygging må igangsettes innen ett år fra tinglysingsdato. I praksis tar det mer enn to år før boligen er ferdig. Dette er på grunn av ventetiden på byggesaksbehandling. Kommunen må derfor ta hensyn til dette ved salg av boligtomter.

Det har vært behov for at kommunen krever tilbake tomter, ved flere anledninger. Den samme boligtomten på Bråtøyskogen er solgt og tatt tilbake av kommunen hele tre ganger. Kommunen har også måttet kreve boligtomter tilbake på Stabbestad og på Sjødammen. Å kreve tilbakeføring av en boligtomt som er solgt er tidkrevende, heftelser må slettes og kjøper må skrive under på skjøtet.

#### 4.1.1. Salg av flerboligtomter i boligfelt.

Kragerø kommune tilstreber å planlegge boligfelt med områder som også egner seg for oppføring av flerboliger. Formannskapet har 2006 vedtatt prosedyre for salg av flerboligtomter.

Pr i dag er det flerboligtomter som kan selges på Sjødammen, regulerte og opparbeidede tomter for tomannsboliger, en tomt som er regulert til tre enheter og en tomt som er regulert til fem enheter. Tomtene krever oppmåling og fradeling, men før dette kan gjennomføres bør omregulering vurderes, slik at en ikke fradeler og måler opp tomter som ikke kan realiseres i tråd med reguleringsplanen.

Det er solgt 8 boligtomter på Holt hvor det er gitt dispensasjon for å bygge tomannsboliger, tre av disse er allerede solgt og ferdigstilt, mens Kragerø Boligbyggelag kjøpte 5 boligtomter i 2019, for å bygge 5 tomannsboliger. Disse er alle solgt, men er ikke påbegynt.

I 2021 ble flerboligtomten på Stabbestad solgt, og det ble vedtatt å bygge seks tomannsboliger. Prosjektet viste seg å være vanskelig å selge, og det er foreløpig kun bygget en tomannsbolig hvorav en av enhetene er solgt.

#### 4.1.2 Nye boligfelt

Kragerø kommune har ingen nye boligfelt klare for salg pr d.d., men kjøpte i forbindelse med bygging av Helle skole, et område på Helle, Sollia Vest. Området er blitt regulert, men infrastruktur er ikke opparbeidet. Før infrastrukturen kan opparbeides bør området reguleres om, da reguleringsplanen ikke tar nok hensyn til topografien i området, og man kan risikere å få en infrastruktur som ikke er i henhold til reguleringsplan, slik som for Sjødammen.

Omstillingsprogrammet i kommunen har i 2018 foretatt en utredning og en vurdering av fremtidige aktuelle boligområder for unge barnefamilier, hvorav de kom frem til fire aktuelle områder. Sollia Vest på Helle, og privat eide områder på Kloppkjær i Sannidal, Stilnestangen og Hellesund.

Grunneier på Kloppkjær har tidligere uttrykt at de ønsker at kommunen skal kjøpe det aktuelle området, stå for utbygging av infrastruktur, og salg av boligtomter.

Utover ovennevnte har ikke kommunen noen plan for utvikling av boligtomter i kommunens eie.

#### 4.1.3 Miljø og energioptimalisering.

Kragerø kommune har fokus på miljø og energi, og oppfatter at dette også bør være et satsningsområde i kommunens boligområder. Kommuneplanen henviser til at for alle utbygginger i Kragerø, både nye og gamle, offentlige og private, skal miljøvennlige energiløsninger prioriteres.

## 4.2 Salg av egne eiendommer.

Salg av offentlig eiendom til næringsdrivende skal gjennomføres i tråd med EØS-avtalens regler om offentlig støtte. Selger det offentlige til underpris, vil dette være en økonomisk fordel for kjøperen som kan innebære offentlig støtte i henhold til EØS-avtalen artikkel 61. Vurderingstemaet er om kjøpspris og eiendomsverdi tilsvarer hverandre, det vil si om salget har skjedd til markedspris. Et eventuelt støtteelement vil ligge i differansen mellom markedspris og faktisk salgspris. I retningslinjer for statsstøtte har ESA oppstilt to alternative salgsprosedyrer som sikrer at salg av fast eiendom skjer på markedsmessige vilkår og således ikke er i strid med statsstøttereglene. Den ene er ved en kunngjort budrunde uten tilknyttede vilkår (generelle reguleringsplaner må dog respekteres). Den andre er direktesalg etter forutgående takst utført av takstmenn.



Salg av kommunal grunn og eiendom, inkludert tilleggstomter, er derfor vedtatt solgt til markedspris, og takst fra ekstern takstmann bør foreligge.

I forbindelse med salg av en kommunal eiendom på Stabbestad i 2018 så innhentet kommunen en takst fra godkjent takstmann, men måtte likevel forklare seg for ESA i et møte i departementet, da enkelte mente at taksten var for lav.

Kragerø kommune har etter 2018 dette solgt presteboligen og jernbanebygget, som begge ble solgt via eiendomsmeidler.

#### 4.2.1 Salg av tilleggstomter

Ved salg av tilleggstomter er kommunedirektøren delegert myndighet til å fatte vedtak om salg av tilleggsparseller der hvor det ikke foreligger protest fra naboer, eller søknaden er i strid med gjeldene reguleringsplan. I tillegg vurderes kommunes øvrige fagområders syn på søknaden. I saker hvor det er flere søkere til samme området, så legges saken frem for Formannskapet.

Salg av kommunal grunn og eiendom, inkludert tilleggstomter, er vedtatt solgt til markedspris, og det innhentes derfor takst fra ekstern takstmann. Takshonorar betales av søkeren.

### 4.3 Kjøp av tomter til utbyggingsformål

Ved større utbyggingsprosjekter kan det være nødvendig å erverve tomt før øvrig planlegging kan settes i gang. Tomtekostnader er også en del av prosjektets totale kostnad. En har erfaring med at det kan være hensiktsmessig å føre forhandlinger med flere aktuelle grunneiere før en beslutter endelig å kjøpe en tomt. Dette forutsetter naturligvis at en nyetablering har noe fleksibilitet med hensyn til lokasjon.

#### 4.3.1 Eiendommer til eget bruk/utvikling.

Fra tid til annen har også kommunen behov for å erverve eiendommer for eget bruk, eller av andre årsaker. Eksempler på kjøp som er gjennomført de siste årene er, boliger til flyktninger, Kragerø sykehus i 2016 og Jernbanebygget i 2015. I enkelte tilfeller kan det være nødvendig å utvide eksisterende eiendommer med tilleggsareal dersom en virksomhet har behov for mer plass eller å utvide eksisterende bygningsmasse.

## 5.0 FORTLØPENDE SAKER TIL BEHANDLING

### 5.1 Rettigheter

Kragerø kommune har gjennom årene gitt en del rettigheter på kommunens grunn. Ved slike forespørsler blir det foretatt en vurdering med hensyn til konsekvenser for kommunen og for den som søker. Saker som omfatter henvendelser om rettigheter behandles administrativt.

Det varierer hvorvidt kommunen har tatt seg betalt for rettighetene. Der hvor det er gitt rettigheter til å sette opp mobilmaster tar kommunen en årlig leie, mens det i liten grad er tatt betalt fra privatpersoner som f. eks ønsker adkomst over kommunens grunn. De fleste rettighetene har en verdi for den som ønsker slike rettigheter, og kommunen bør ta betalt for å gi slike rettigheter på lik linje med andre grunneiere.

Ved salg av kommunal grunn bistår kommunen med å slette rettigheter som ikke er aktuelle for den aktuelle tomten.

### 5.2 Nabosamtykke

Det er stadig noen som ønsker å bygge nærmere eiendomsgrensen til kommunen enn 4 meter. I henhold til plan- og bygningsloven så skal det i disse tilfellene innhentes et nabosamtykke.. Søknader som omhandler bygging nærmere nabogrensen enn 4 meter vurderes i hvert enkelt tilfelle med hensyn til konsekvenser for kommunens eiendom. Saker som omfatter henvendelser om nabosamtykke behandles administrativt.

### 5.3 Kirkens eiendommer

Mange av kirkens eiendommer ligger fortsatt på kommunens grunn, d.v.s. at kommunen fortsatt er hjemmelshaver til eiendommer som Kirken disponerer. Dette er kirkegården med bygninger i Sannidal, og på Kalstad, Ospvika og på Langøy. Bråten Kirkegård har Kirken overlatt til kommunen. Kirken ønsket å få eiendommene hjemmelsoverført, men kommunen har foreløpig ikke kunnet prioritere slik hjemmelsoverføring. I henhold til gravplassloven er kommunen gravplassmyndighet, og det er derfor naturlig at gravplassene forblir i kommunens eie.

### 5.4 Tiltak gjennomført på kommunens eiendom uten tillatelse.

Det viser seg at enkelte boligeiere tar i bruk kommunens grunn, til f.eks hage, parkeringsplass, mur, gjerde, delvis bygning anlagt på kommunens grunn osv. Dette har ikke nødvendigvis skjedd i nyere tid, men er en praksis som ofte videreføres uten at eierne nødvendigvis er klar over det. Når dette blir oppdaget ønsker som oftest boligeierne å kjøpe det aktuelle området som tilleggstomt. Dersom det ikke er noe i veien for dette selger kommunen området som tilleggstomt, evt gjennomfører en grensejustering.

I de tilfellene dette ikke lar seg gjøre, så ber kommunen om at etablert praksis på kommunens eiendom opphører.

Privat mur eller gjerde anlagt på kommunens eiendom er ikke kommunens ansvar, selv om enkelte boligeiere, mener at ansvaret bør ligge hos kommunen. Dette er som oftest når det er gått noen år, og det er fare for at muren kan rase, eller det er behov for vesentlig vedlikehold av mur/gjerde.

## 5.5 Eiendommer med gbnr 0/0

Det er eiendommer i kommunen som er registret med gbnr 0/0, altså uten hjemmelshaver. Noen av disse eiendommene tilhører kommunen. Dette er særlig kommunal veg merket med gbnr 0/0, og områder på Korset på Skåtøy. For at kommunen skal stå som hjemmelshaver må det gjennomføres en oppmåling av disse eiendommene.

## 6.0 NÆRINGSEIENDOMMER

### 6.1 Fikkjebakke industriområde

Kragerø kommune har etablert sitt næringsområde på Fikkjebakke i Sannidal. Området er på ca 500 mål, og samtlige regulerte arealer er solgt av kommunen, så nær som et areal som er reservert for nye E18. Kommunen har søkere som ønsker å kjøpe dette området, men avventer et evt salg til endelig reguleringsplanen for ny E18 foreligger.

#### *Områdeplan, Kragerø næringspark*

Det er varslet oppstart for arbeidet med en områdeplan for Kragerø næringspark, Fikkjebakke. Planområdet er hovedsakelig privat eid, og er på ca. 4.000 mål, hvorav kommunen eier ca 90 mål. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging og utvikling av et fremtidsrettet nærings- og industriområde, med et regionalt perspektiv og en grønn profil. Det er nå avklart at ny E18 anbefales å gå gjennom næringsparken og det er viktig for Kragerø kommune å kunne utnytte det potensialet og utviklingsmulighetene nærheten til og nytt kryss ved E18 gir. En vesentlig bedre tilgjengelighet til Kragerø næringspark vil kunne trekke til seg nye næringer og aktører. Kragerø kommune har en målsetning om særskilt satsning på Kragerø næringspark i arbeidet med å øke antall arbeidsplasser i kommunen, bl.a. som et ledd i arbeidet med å styrke befolkningsutviklingen.

#### *Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner*

I gjeldende kommuneplan for 2018 – 2030, arealdelen, er store deler av planområdet avsatt til næring og en mindre del til andre typer angitt bebyggelse og anlegg (renovasjon). I pågående rullering av kommuneplanens arealdel er det spilt inn flere områder ved eksisterende næringsområde som ønskes endret fra LNF-formål til næring og industri. Innspillene ble behandlet i Formannskapetets møte 14.06.2022, og vedtatt tatt inn i arbeidet med kommuneplanen, og konsekvens utredet med tanke på fremtidig bruk som nærings- og industriareal. Den varslede områdeplanen omfatter disse nye arealene.

#### *Utviklingselskap*

Det er politiske enighet om å fokusere på en utvikling av Kragerø Næringspark. Fremføringen av ny E18 og de store industrielle utbyggingsprosjektene i Agder og Grenland støtter opp under at en satsing er strategisk riktig. Satsingen har resultert i en mulighetsstudie og et forprosjekt som gir klare anbefalinger på hvilke målgrupper/bransjer Kragerø næringspark bør rette sin utvikling etter. Disse er:

- Næringsparken bør utvikles som et attraktivt geografisk område for industriproduksjon (fokus på legemiddelproduksjon og metallbearbeiding), logistikk, og virksomhet relatert til bygg- og anleggsektoren.
- Næringsparken bør også tilrettelegges for arealkrevende handel som et supplement til annen verdiskaping i næringsparken.
- Næringsparken bør utvides for langsiktig behov og kan deles inn i geografiske soner, med tilrettelegging for flere ulike typer næringsvirksomhet. Imidlertid bør videre utvikling av næringsparken innenfor nåværende reguleringsformål fortsatt ha høyest prioritet og være kjernen i arbeidet for å styrke og utvikle sysselsettingen i parken.

## 6.2 Stilnestangen

Stilnestangen nord/Stuern består av tre eiendommer som eies av Kragerø kommune og Kragerø havnevesen. Brutto areal er 22 247 m<sup>2</sup> pluss ca 6 607 m<sup>2</sup> nyetablert utfylling i sjø med stein fra Kystverkets utdyping av farleden til Kragerø i 2022. Kragerø havnevesen KF har gjennom en leieavtale råderett over eiendommen som kommunen eier.

Detaljreguleringsplanprosess for hele området er gjennomført og reguleringsplan «Stilnestangen nord - Stuern» ble vedtatt i 2020. Planens hensikt var å legge til rette for utvikling av nærings- og forretningsbebyggelse og havnearealer. Planen har gode rammer som gir store muligheter for aktivitet.

Området har eksisterende næringsdrift gjennom Kragerø Sjøtjenester AS (slepebåter, lektere og transportoppdrag), Kragerø Bygg og Sjøfrakt AS (skjærgårdsentreprenør), Bjorstaddalen Næring AS (containerservice), Kragerø kommune Vei og Park (lagerareal) og Kragerø havnevesen (lager for egen drift) sin aktivitet. Det er ferdig opparbeidet og asfaltert ca. 2.400m<sup>2</sup>. På dette området er isolert plasthall på 600m<sup>2</sup> midlertidig etablert. Plasthallen leies ut med 2/3-deler til Kragerø Sjøtjenester og 1/3-del benyttes av Kragerø havnevesen.

Høsten 2022 og våren 2023 etableres det grunnleggende infrastruktur ihht. gjeldende reguleringsplan. Vann, avløp, overvann, fiberkabel og strømtilførsel inklusiv transformator og kloakkpumpestasjon etableres for hele området og føres fram til aktuelle tomteområder. Veistruktur fra Gamle Kragerøvei opparbeides ihht. reguleringsplanens bestemmelser.

Kragerø havnevesen arbeider med etablering av lagerbygg for utleie knyttet mot planlagt «proffhavn» (småbåthavn for næringsdrivende som opererer i skjærgården) og annen næring. Det planlegges en andel minilager og flere større enheter i bygget. I tillegg en mindre kontorfløy med plass til Kragerø havnevesen og andre aktører.

## 6.3 Bortfestede næringseiendommer i sentrum

Kragerø kommune fester bort en rekke eiendommer i sentrum, også næringseiendom. Formannskapet vedtok i 2021 en gjennomgang av bortfestet næringseiendom med hensyn til oppregulering av leien. Det er siden vedtaket foretatt en vurdering av kommunens bortleide næringsarealer med hensyn til festekontrakt, annen dokumentasjon, og mulighet for oppregulering av leien.

I Kragerø er det en rekke eiendommer som både benyttes til næring og til bolig, eksempelvis er dette eiendommer i Kragerø sentrum. Innløsning av slike kombinasjonseiendommer er noe mer kompleks, for det er ikke mulig å innløse boligdelen av en eiendom, og ikke næringsdelen. Eiendommen blir derfor å betrakte enten som en næringseiendom eller som en boligeiendom.

For kombinasjonseiendommer (bolig/næring) må det derfor gjøres en konkret vurdering om festeeiendommen skal anses som bolig- eller næringsfeste i relasjon til tomtfestelovens regler. Dette er en konkret vurdering hvor følgende momenter etter rettspraksis er avgjørende:

- Formålet/bruken av tomten ved inngåelse av festeavtalen – var formålet/intensjonen ved avtaleinngåelse bolig eller næringsfeste (eventuelt en kombinasjon)?
- Hvordan er tomten rent faktisk brukt i tiden etter inngåelse av festeavtalen?
- Er det bolig eller næringsdelen som utgjør den «vesentligste utnyttelsen» av tomten, basert på areal. Benyttes mer enn halvparten av bebyggelsens areal til bolig?

For flere av eiendommene betales det ikke grunnleie. Det kan være flere årsaker til dette. Kragerø kommune har i perioder etter 1940-tallet innløst eiendommer, både boligeiendommer og næringsseiendommer, men valgt å beholde hjemmelen til eiendommen. Pr i dag har ikke dette noen hensikt. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det i tråd med vurderingene som er gjennomført, foretas en overføring av eiendomshjemmelen til fester der hvor det finnes dokumentasjon som viser at eiendommen er innløst. En slik sletting vil medføre at fester må betale dokumentavgift for verdien av bygningsmassen på eiendommen. Etter tomtefesteloven § 38 skal festeren bære alle kostnader med fradeling og hjemmelsoverføring ifm innløsning.

For eiendommene hvor kommunen har anledning til å indeksregulere festeavgiften bør dette gjennomføres i tråd med gjeldende festekontrakt og vurderingene som er gjennomført. De eiendommene hvor det ikke betales årlig grunnleie pr i dag, og det ikke er en klar årsak bør kommunen fakturere årlig grunnleie i tråd med festekontrakten.

For næringsfestetomter er det også adgang til å regulere festeavgiften høyere enn for bolig og fritidseiendom. Hvilken adgang bortfester har til å regulere festekontrakt må vurderes ut fra bestemmelsene i den enkelte kontrakt. Mange næringsfestekontrakter har bestemmelser om regulering av festeavgiften i henhold til tomtens markedsverdi.

For de eiendommene hvor det ikke har vært mulig å finne frem til om eiendommen er innløst eller ikke, eller dokumentasjonen er usikker er det opprettet en kontakt med grunneier for å komme til enighet om en videreføring av festeforholdet og betaling av en årlig grunnleie.

### 6.3.1 Innløsning av næringstomter

Eiendommene som er næringstomter, reguleres ikke av tomtefesteloven på samme måte som for bortfeste av boligeiendommer. Det er kun bolig og fritidshus som er regulert i tomtefesteloven, slik at loven er fravikelig med hensyn til næringsseiendom.

For næringsseiendommer, er det ikke tilsvarende regler. For næringsseiendommer har fester ikke krav på innløsning med mindre det er avtalt uttrykkelig i festeavtalen, og det er ikke vanlig å avtale innløsningsrett for næringsfestetomter.

Det rettslige utgangspunktet for næringsfestetomter er at fester heller ikke har krav på forlengelse av festeavtalen, med mindre dette uttrykkelig er avtalt. Ved avvikling av festeforholdet for en næringsfestetomt, skal fester som hovedregel også tilbakelevere eiendommen i ryddig stand, dvs. fjerne bygg etc.. Det er dog noen unntak fra det utgangspunktet, og annet kan også være avtalt i festeavtalen, f.eks. at bortfester skal overta bygget mot takst.

Dette medfører at det er den inngåtte avtalen som regulerer hvorvidt et næringsfeste kan innløses eller ikke. Er det ikke regulert innløsning av eiendommen i avtalen, har heller ikke eier rett til å innløse.

Formannskapet behandlet i 2021 en sak som omhandlet innløsning av næringsstomter i Kragerø, hvor det ble vedtatt å innløse næringsareal på kommunens næringsområde på Fikkjebakke, men ikke å innløse sjønære næringsarealer. Kommunedirektøren oppfatter samtlige næringsstomter i sentrumsområdet som sjønære.

ESA har utarbeidet egne retningslinjer for utleie og salg av offentlig fast eiendom. Disse retningslinjene oppstiller to alternative salgsprosedyrer som sikrer at salg skjer på kommersielle vilkår og ikke inneholder elementer av statsstøtte. Det ene alternativet er salg ved budrunde, som er lite aktuelt i forbindelse med innløsning av eiendom. Det ene alternativet er direktesalg etter forutgående takst, uten forutgående budrunde og notifisering. Hovedvilkåret er at det før salgsforhandlingene finner sted foretas en uavhengig verdsetting av eiendommen.

## 7.0 AVTALER OG LEIEFORHOLD

Kragerø kommune inngår en rekke avtaler, fra å inngå leieavtaler for bygg, eksterne og interne til et bredt spekter av rettighetsavtaler knyttet til egen grunn.

### 7.1 Leieforhold

Kragerø kommune er på nærings siden en av kommunens største forbrukere av leide arealer til kontorer og andre offentlige formål. Samtidig er Kragerø kommune også utleier av vesentlige arealer. Norsk avtalerett gir anledning til full avtalefrihet, og det er lite standardiserte kontrakter som gjelder for norsk forvaltning. Kommunen benytter standard leiekontrakt fra Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund.

### 7.2 Innleide bygg og eiendommer

Kragerø kommune leier i dag inn lokaler til kommunens administrasjon, bibliotek og etter skoletilbud. Kommunen er i tillegg i ferd med å anskaffe leide lokaler til legesenter, Aktivitets- og mestringsteam (AMT) og lager til hjelpemidler. Det er også inngått leieavtaler for et vesentlig antall boliger til flyktninger. Ved inngåelse av leiekontrakter bør leieperiode ses i sammenheng med leiepris. Det er også viktig å ta hensyn til felleskostnader og evt ombyggingkostnader, og sørge for at kommunen ikke blir sittende med et uforholdsmessig stort ansvar og kostnader i leieforholdet.

### 7.3 Utleide bygg og eiendommer

Kragerø kommune leier ut bygg som Munchen til Kragerø kunstscole AS, deler av Kragerø sykehus leies bl.a. ut til Sykehuset Telemark HF, Vitalis AS og Kragerø ØNH. Maxbo leier lokalene på brygga. Kjølblønn skole leies ut til velforeningen og Levang gamle skole leies ut til Levang gamle skolekrets.

Fra tid til annen eier Kragerø kommune bygninger som av forskjellige årsaker ikke er i bruk. I slike tilfeller arbeides det aktivt med å finne en permanent løsning for eiendommen. Pr i dag er dette Levangsheia barnehage som i budsjettvedtaket for 2023 er vedtatt solgt.

### 7.4 Utbyggingsavtaler

Kragerø kommune har vedtatt at det skal benyttes utbyggingsavtaler der hvor en finner det hensiktsmessig. Bruk av utbyggingsavtaler er hjemlet i plan- og bygningsloven, med forskrift.

En utbyggingsavtale tar utgangspunkt i vedtatte rekkefølgekrav i en reguleringsplan, og skal sikre at kommunens forutsetninger ved utbygging blir kjent så tidlig som mulig, og sørge for en fornuftig og balansert utvikling av kommunen. Ved inngåelse av en utbyggingsavtale sikrer kommunen fremtidig opparbeidelse av kommunal og felles infrastruktur.



Begrepet utbyggingsavtaler dekker et vidt spekter av avtaletyper som inngås mellom kommuner og utbyggere eller grunneiere, og som regulerer mange ulike forhold. Det er for eksempel ikke uvanlig at slike avtaler brukes i tillegg til reglene i plan- og bygningsloven om opparbeiding av vei, vann og avløp innenfor byggeområdet ved større byggeprosjekter. Også større anlegg utenfor byggeområdet har i noen grad vært omfattet. Avtalene erstatter ofte lovens regler om refusjon for tekniske anlegg. Videre har kommunene ofte brukt utbyggingsavtaler for å styre utformingen av boligfelt når det gjelder boligsammensetning, grønnstruktur og lignende.

Kragerø kommune har tidligere inngått utbyggingsavtale for utbygging på

- Havnefronten - delvis gjennomført
- Langøy - ikke påbegynt
- Borteid -
- Skåtøy - gjennomført
- Gumøy -
- Skrubben - gjennomført

### 7.3 Justeringsavtale

Plan- og bygningsloven kan ved gjennomføring av større reguleringsplaner påføre private utbyggere store kostnader i forbindelse med krav om opparbeidelse av kommunal infrastruktur som veier, vann- og avløpsanlegg og friareal. Utbygging av slik kommunal infrastruktur kan enten skje med kommunen selv som byggherre eller med en privat utbygger som byggherre. I de aller fleste tilfeller vil kommunen og en privatutbygger være underlagt forskjellige momsregimer ved utbygging av infrastruktur. Dersom kommunen selv er utbygger, vil kommunen ved bygging av infrastruktur til eget bruk få momskompensasjon for sine investeringsutgifter og få fradrag for inngående merverdiavgift ved investering i vann- og avløpsanlegg. De aller fleste private utbyggere vil hverken ha rett på momskompensasjon eller fradrag for inngående merverdiavgift ved investering i infrastruktur.

Skattemyndighetene har gjennom bindende forhåndsuttalelser (BFU-er) godkjent to ulike avtalem modeller som har til hensikt å redusere merverdiavgiftutgifter ved utbygging av kommunal infrastruktur. Disse to modellene er anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen.

Anleggsbidragsmodellen medfører at kommunen er byggherre, og at kommunen får refundert sine investeringsutgifter fra en privat utbygger. Justeringsavtalem modellen medfører at en privat utbygger selv bygger ut, og at kommunen overtar den kommunale infrastrukturen vederlagsfritt ved ferdigstillelse. Videre medfører justeringsavtalem modellen at momsen som tilbakebetales i form av årlig justering i inntil ti år fordeles mellom privat utbygger og kommunen etter fordeling som partene selv er blitt enig om i skriftlig inngått avtale.

Kommunestyret vedtok i 2022 at Kragerø kommune kan bruke justeringsavtale som avtalem modell ved inngåelse av avtaler om kompensasjon/refusjon av merverdiavgift når privat utbygger opparbeider kommunal infrastruktur. Videre vedtok kommunestyret at for en justeringsavtale som innebærer justeringsrett så skal fordeling av samlet merverdiavgift som blir tilbakebetalt fra staten knyttet til opparbeidet kommunal infrastruktur, fordeles med 30 % til kommunen og 70 % til privat utbygger. Tilskudd som dekker andel som skal tilhøre privat

utbygger utbetales årlig etterskuddsvis for hvert år av justeringsperioden. Ordningen skal vurderes på nytt sommeren 2024.

Kommunen har fått flere henvendelser om en justeringsavtale, men har ikke inngått noen avtaler enda.

## 8.0 TILTAK

<b>Kap.</b>	<b>Tiltak</b>	
<b>3.0</b>	<b>Kommunens eiendommer</b>	
3.1	<u>Vei</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kragerø kommune beholder grøfteområdet inntil vei, med minimum 1 meter fra veikant for vedlikehold. I tilfeller med skjæring eller fylling inntil veien beholdes 1 meter fra topp eller bunn av disse. I veikryss vil beholdes områder i tråd med påkrevde frisiktsoner.</li> </ol>	
3.2	<u>Trapper, stier og kjerreveier</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kragerø kommune selger ikke grunn med registrerte stier, trapper, og kjerreveier</li> <li>2. Stier og kjerreveier legges til som et eget kartlag i kommende rullering av kommuneplanen.</li> </ol>	
3.3	<u>Friluftsområder</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Friluftsområdene, parker og lekeplasser skal til enhver tid fremstå som sikkert, ryddig, fremkommelig, og være tilgjengelig for allmennheten.</li> <li>2. Jernbanetraseen opparbeides som universell turvei.</li> <li>3. Kommunen inngår et samarbeid med private grunneiere og velforeninger om turveien.</li> <li>4. Turveien tilrettelegges for uttak av tømmer i samarbeid med grunneiere</li> </ol>	
3.4	<u>Frivillig vern av skog</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vedtak om frivillig vern av skog på Sjøen/Rekvika området opprettholdes</li> </ol>	
3.5	<u>Trær på kommunens eiendom</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det gis tillatelse til privat felling av trær på kommunens grunn ved søknad.</li> <li>2. Det avsettes ressurser til å hugge og rydde i nærområder hvor trærne kan utgjøre en fare for mennesker og bygninger.</li> </ol>	
3.6	<u>Gruver</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gruver på kommunens eiendom sikres forsvarlig.</li> </ol>	
3.7	<u>Kulturminner</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kragerø kommune skal være en aktiv tilrettelegger for verdiskapning og utvikling av kommunens kulturmiljø og -minner, i tett dialog med fylkeskommunes kulturminnevernforvaltning og Riksantikvaren med flere.</li> </ol>	
3.8	<u>Skjærgård og strandsone</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kragerø kommune selger ikke sjønære arealer.</li> </ol>	

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Allmannabryggene i skjærgården opprettholdes</li> <li>3. Det tildeles ikke nye båtfester eller bryggerrettigheter på kommunens eiendom.</li> </ol>	
3.9	<u>Bortfestede boligtomter</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kragerø kommune tilbyr fortsatt boligeiere med festetomter i sentrum å frikjøpe tomten etter priser vedtatt i budsjettdokumentet hvert år. Ved uklare grenser kan kommunen kreve oppmåling av eiendommen.</li> <li>1. Kommunen bidrar til innløsning av fremfestetomter.</li> <li>2. Kommunen fortsetter å eie fellesarealer i boligfelt, mens drift og vedlikehold gjennomføres av de lokale velforeningene.</li> </ol>	
<b>4.0</b>	<b>Kjøp og salg av eiendom</b>	
4.1	<u>Salg av kommunale boligtomter</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kragerø kommune fortsetter å selge boligtomter til halv pris på Bråtøyskogen, Stabbestad og Sjødammen.</li> <li>2. Resterende boligtomter til barnefamilier selges på vedtatte premisser</li> <li>3. Omregulering og utbygging av Sollia Vest gjennomføres</li> <li>4. Kragerø kommune arbeider for å finne frem til nye boligfelt</li> <li>5. Ved etablering av nye boligfelt, så skal natur og miljø vektlegges.</li> <li>6. Omregulering Sjødammen gjennomføres, og det tilrettelegges for utbygging av flerboliger.</li> </ol>	
4.2	<u>Salg av egne eiendommer</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ved salg av kommunens eiendommer så legges disse ut for salg via eiendomsmegler der det er hensiktsmessig.</li> <li>2. Kragerø kommune fortsetter å selge tilleggstomter der hvor kommunen ikke trenger arealet til aktivitet, og det er hensiktsmessig</li> </ol>	
4.3	<u>Kjøp av tomter til utbyggingsformål eller eget bruk</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Evt annonsering, forhandlinger og inngåelse av kjøpekontrakt gjennomføres med juridisk bistand.</li> </ol>	
<b>5.0</b>	<b>Gjennomgående saker til behandling</b>	
5.1	<u>Rettigheter</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rettigheter på kommunal grunn kan gis der hvor dette ikke er til hinder for kommunen eller andre.</li> <li>2. Rettigheter som har en verdi betales i henhold til vedtatte priser i budsjettet.</li> </ol>	
5.2	<u>Nabosamtykke</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kragerø kommune gir nabosamtykke der hvor det ikke er til hinder for kommunen eller andre</li> </ol>	

5.3	<u>Kirkens eiendommer</u> 1. Kommunalt eide gravplasser beholdes i kommunens eie.	
5.4	<u>Tiltak gjennomført på kommunens grunn uten tillatelse</u> 1. Kommunen grensejusterer og selger tilleggstomt <u>kun</u> der hvor dette er uten komplikasjoner.	
5.5	<u>Eiendommer med gbnr 0/0</u> 1. Oppmålingsforretning for eiendommer med gbnr 0/0 hvor kommunen oppfatter å være eier gjennomføres.	
<b>6.0</b>	<b>Næringseiendommer</b>	
6.1	<u>Fikkjebakke</u> 1. Kragerø kommune samarbeider om kommunal grunn inn i områdeplan for næringsparken på Fikkjebakke.	
6.2	<u>Stilnestangen</u> 1. Kragerø Havnevesen har fortsatt råderett over kommunens eiendom på Stilnestangen.	
6.3	<u>Bortfestede næringstomter i sentrum</u> 1. Kragerø kommune innløser ikke næringseiendom dersom dette ikke er en klausul i leie-/festekontrakten.	
<b>7.0</b>	<b>Avtaler og leieforhold</b>	
7.1	<u>Leieforhold</u> 1. Kommunen benytter seg av std godkjente leiekontrakt, og avvik fra dette er kun unntaksvis og med juridisk bistand.	
7.2	<u>Innleide bygg og eiendommer</u> 1. Ved leie av større bygg og anlegg benyttes regelverk for off anskaffelser. 2. Ved leie av mindre bygg og anlegg innhentes det min. 3 tilbud ved innleie av lokaler. 3. Det innhentes juridisk bistand i forbindelse med inngåelse av leiekontrakt.	
7.3	<u>Utleide bygg og eiendommer</u> 1. Ved utleie av bygg og eiendom så skal det i avtalen inngå minst mulig forpliktelser for kommunen	
7.4	<u>Utbyggingsavtaler</u> 1. Det inngås utbyggingsavtaler der hvor det er hensiktsmessig 2. Std utarbeidet utbyggingsavtale benyttes, og ved avvik fra denne benyttes juridisk bistand.	
7.5	<u>Justeringsavtaler</u> 1. Kommunen kan inngå justeringspliktavtale med en fordeling på 70/30 til utbygger/kommune i.h.h.t. vedtak.	

	2. Std avtale for justeringspliktavtale benyttes. Ved avvik fra denne innhentes juridisk bistand.	