

Utleiereglement for midlertidig leie av kommunal grunn i Sandnes kommune til bygge- og anleggsvirksomhet (riggplass)

**Behandlet av Utvalg for miljø og tekniske saker den 02.12.2020 og Formannskapet 07.12.2020.
Vedtatt i kommunestyret 14.12.2020.**

Innhold:

Innledning	Punkt 1
Hjemmel	Punkt 2
Virkeområde	Punkt 3
Formål	Punkt 4
Hvem gjelder utleiereglementet for	Punkt 5
Leiepris	Punkt 6
Avtalens varighet	Punkt 7
Fremleie	Punkt 8
Leietagers plikter i avtaletiden	Punkt 9
Leietakers plikter ved ferdigstillelse og utløp av avtalen	Punkt 10
Mislighold av avtalen	Punkt 11
Søknadsprosessen	Punkt 12

1. Innledning

Utleiereglementet regulerer utleie av kommunal grunn i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet, der grunnen skal brukes til riggplass, stillas, utplassering av containere o.l. Utleid areal skal ikke benyttes til ordinær parkering.

Leie av kommunal grunn forutsetter inngått leieavtale med Sandnes kommune.

Leietaker plikter å opptre i henhold til leieavtale og dette utleiereglementet, samt ivareta sikkerheten ved bruk av kommunal grunn til riggplass.

Utleiereglementet inneholder likevel ikke alle detaljer som kan ha betydning i en slik sak, og er ikke uttømmende. All utleie av kommunal grunn vurderes i hvert enkelt tilfelle.

2. Hjemmel

Grunnlaget for utleiereglementet er kommunens rolle som grunneier.

Utleiereglementet må særlig sees i lys av vegloven av 21. Juni 1963 nr. 23, plan- og bygningsloven av 27. Juni 2008 nr. 71, samt politivedtektene for Sandnes kommune av 14. Juni 2003 nr. 607.

3. Virkeområde

Utleiereglementet gjelder bruk av kommunal grunn til midlertidig bruk til bygge- og anleggsvirksomhet (riggplass).

4. Formål

Utleiereglementet har til formål å regulere bygge- og anleggsvirksomhet på kommunal grunn i Sandnes kommune, og skal bidra til å:

- a) ivareta publikums og anleggsarbeidernes sikkerhet
- b) sikre at ulemper for trafikkavvikling og vedlikehold minimeres
- c) sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy, forhindre at rømningsveier blir blokkert, og ivareta brannsikkerhet og andre lovpålagte krav
- d) hindre unødvendig bruk av kommunal grunn hva angår tid, geografisk utstrekning og plassering
- e) sikre et forsvarlig renhold og vedlikehold av kommunal grunn i bygge- og anleggsperioden
- f) sikre en forsvarlig istandsetting og opprydding av kommunal grunn i etterkant av bygge- og anleggsarbeidet
- g) minimere ulemper for brukere og naboer til offentlig grunn
- h) sikre at kommunen får dekket sine kostnader knyttet til administrasjon, kontroll og oppfølging ifm. avtaler om leie av kommunal grunn til bygge- og anleggsvirksomhet
- i) ivareta hensyn til naturmangfold og miljø, herunder fremmede arter

5. Hvem gjelder utleiereglementet for

Utleiereglementet gjelder for alle private aktører, offentlige etater, samt alle avdelinger internt i kommunen, inkludert park-, idrett- og vei. Utleiereglementet gjelder for areal som forvaltes på vegne av kommunen.

Særlige regler gjelder for organisasjoner som er spillemiddelberettigede, med unntak av Sandnes kommune, Fylkeskommunen, og kommunale- og fylkeskommunale foretak. De særlige reglene fremgår av punkt 6.1.

6. Leiepris

Avtalens varighet	Pris per m ² per uke
0 – 8 ukers varighet	20 kr. per m ² per uke
8 – 16 ukers varighet	15 kr. per m ² per uke
16 – 22 ukers varighet	12 kr. per m ² per uke
22 – 32 ukers varighet	10 kr. per m ² per uke
32 – 52 ukers varighet	5 kr. per m ² per uke
Fra og med uke 53	2,50 kr. per m ² per uke

Ved utleie er det arealets funksjon som er avgjørende for beregning av pris. Dersom arealet som ønskes leid er del av eksempelvis en ballbinge, og ballbingens funksjon bortfaller når det etableres en riggplass der – vil prisen for leie av arealet basere seg på hele ballbingens areal.

Det faktureres leie forskuddsvis, ved signering av leieavtalen. Leien faktureres årlig.

Pris for plassering av container eller arbeidsbrakke på kommunal grunn er kr. 100,- pr. dag stk.

Det kan inngås særskilt avtale om oppgradering av konkrete områder eller installasjoner, i stedet for betaling av ordinær leiepris.

Leieprisene kan bli regulert årlig i forbindelse med kommunestyrets behandling av økonomiplanen.

6.1 Særlige regler for spillemiddelberettigede organisasjoner

Ved søknad om midlertidig leie av kommunal grunn, må spillemiddelberettigede organisasjoner i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, i tillegg til å signere en avtale med kommunen, vedlegge en fremdriftsplan som viser en rimelig tidsramme for prosjektet og størrelsen på nødvendig areal for leie i perioden.

Innenfor tidsrammen fastsatt i fremdriftsplanen vil Sandnes kommune ikke fakturere for leie av kommunal grunn til riggplass.

Ved overskridelse av tidsrammen, og fortsatt bruk av kommunal grunn til riggplass, vil det til enhver tid gjeldende utleiereglementet tre i kraft. Den spillemiddelberettigede organisasjonen vil da bli fakturert i henhold til gjeldende satser på tidspunkt for oppstart av overskridelse, basert på varigheten av overskridelsen.

Denne særlige ordningen gjelder for idrettslag og frivillige organisasjoner som er spillemiddelberettiget. Det er derfor gjort unntak for spillemiddelberettigede organisasjoner som Sandnes kommune, Fylkeskommunen, og kommunale- og fylkeskommunale foretak, jf. punkt 5.

6.2 Særlig om leie av areal som brukes som parkeringsplasser

Bruk av parkeringsplasser som administreres av Sandnes Parkering vil medføre ekstra kostnad for å dekke inn tapte parkeringsutgifter. Det er Sandnes Parkering som regulerer disse kostnadene.

Dette kommer som et tillegg til selve leieprisen i punkt 6.

6.3 Særlig om leie av areal i forbindelse med ledningsarbeid (VA – ledninger)

Det kreves ikke vederlag i anleggsperioden for areal der ledninger skal legges i veigrunn. Dette arealet inkluderer også det areal som er nødvendig for å få tilstrekkelig «armslag» for anleggsarbeidet (primært sideareal til grøft og manøvreringsareal for maskiner), jf. ledningsforskriften § 18 b.

Dette gjelder også ved leie av areal i forbindelse med ledningsarbeid. Det kan ikke kreves kompensasjon for tapte parkeringsinntekter i anleggsperioden for det aktuelle arealet beskrevet ovenfor.

Ordinær riggplass for VA anlegg på offentlig område faller ikke inn under dette unntaket.

7. Avtalens varighet

Leieavtaler inngås alltid for et bestemt tidsrom, og går aldri over til å bli tidsubestemt. Tidsrom for leie vurderes på bakgrunn av omfanget av det aktuelle tiltaket, sted og type virksomhet.

Dersom leietaker ikke vil klare å overholde leieavtalens varighet, skal Sandnes kommunen varsles så snart leietaker er kjent med det.

En eventuell forlengelse av leieavtalen vil bli vurdert i det konkrete tilfellet, basert på de konkrete omstendighetene.

8. Fremleie

Det er ikke tillatt med fremleie av leid areal, uten at det foreligger skriftlig godkjenning fra Sandnes kommune.

9. Leietakers plikter i avtaletiden

Leietaker skal sørge for at det blir utarbeidet en arbeidsvarslingsplan. Planen skal sendes Sandnes kommune.

Leietaker plikter å iverksette tiltak for å forhindre skade på person, eiendom eller natur/miljø, som følge av leietakers bruk. Ved bruk av kommunal grunn må det ikke oppstå fare eller unødig ulempe for ferdselen eller omgivelsene. Riggområdet må sikres på forsvarlig måte.

Leietaker skal ta hensyn til ferdselen på stedet og den vanlige bruk av området. Leietaker skal videre ta hensyn til naturmangfoldet, og vurdere og ivareta det på en forsvarlig måte.

Maskiner, materiell og annet utstyr skal være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt.

Sandnes kommune kan ikke holdes erstatningsansvarlig for brudd på dette.

Leietaker plikter å holde det leide arealet rent og ryddig i leieperioden, og skal gjennomføre kosting og spyling ved behov. I sentrum kan det stilles som vilkår i avtalen at byggegjerder skal dekkes med duk.

10. Leietakers plikter ved ferdigstilling og utløp av avtalen

Leietaker har plikt til å varsle Sandnes kommune ved ferdigstilling av bygge- og anleggsarbeidet og skal, hvis kommunen krever det, kalle inn til en felles befaring av området ved utløpet av leietiden.

Under felles befaring vil det bli utført kontroll med at det leide arealet er ryddet og istandsatt i tråd med vilkårene i avtalen med Sandnes kommune, samt dette utleiereglementet.

Det er forbudt å skade kommunal grunn, og å skade/ta bort innretning som tilhører kommunal grunn. Leietaker plikter å sette leiearealet i samme stand som før iverksettelsen av den aktuelle virksomheten, og i samsvar med kommunaltekniske normer.

Leietaker plikter å utbedre skader på leiearealet og tilhørende områder, som leietaker eller leietakers medkontrahenter forårsaker. Skader skal utbedres innen rimelig frist. Oppfyller ikke leietaker sin utbedringsplikt, kan Sandnes kommune utbedre skaden for leietakers regning.

Kommunen kan kreve at leietaker stiller garanti ved kontraktinngåelse for utgifter til utbedring av eventuelle skader på leieområdet og/eller manglende opprydding av området etter endt leietid.

11. Mislighold av avtalen

Ved vesentlig mislighold av leieavtalen eller ved vesentlige brudd på utleiereglementet, kan tillatelse om bruk av kommunal grunn tilbakekalles med øyeblikkelig virkning. Arbeidet som utføres i forbindelse med tillatelsen må da stanse, og Sandnes kommune kan kreve området ryddet og tilbakestillt umiddelbart.

Dersom området ikke blir ryddet og tilbakestilt av leietaker i henhold til avtale og gjeldende utleiereglement, kan kommunen besørge området istandsatt for leietakers regning.

Ved ulovlig bruk av kommunal grunn forbeholder Sandnes kommune seg rett til å fakturere i tråd med faktisk bruk. Eksempler på ulovlig bruk er bruk av kommunal grunn uten forutgående avtale med Sandnes kommune, eller bruk av større areal enn det som fremgår av inngått avtale.

Dersom det er aktuelt vil Sandnes kommune vurdere å melde saken videre til avdeling byggesak for videre vurdering og oppfølging.

12. Søknadsprosessen

Sandnes kommune skal godkjenne all bruk av kommunal grunn til bygge- og anleggsvirksomhet m.m. Det skal inngås skriftlig avtale med kommunen i hvert tilfelle. Signert avtale skal foreligge før grunnen tas i bruk.

Ved bruk av mindre arealer over korte tidsrom kan Sandnes kommune vurdere at det er hensiktsmessig med en forenklet saksbehandling uten krav om leieavtale.

Før leieforholdet starter kan kommunen kreve at det utføres en felles befaring som dokumenterer leieobjektets tilstand.

Leietaker plikter selv å skaffe alle nødvendige offentligrettslige tillatelser. Leietager plikter i tillegg å varsle omkringliggende naboer/virksomheter om areal som skal tas i bruk som riggplass. I varselet skal tidspunkt for oppstart og varigheten av avtalen fremgå.

Ved lengre tids leie (fra 6 måneder eller mer) og stenging av idrettsanlegg som er spillemiddelfinansiert, er det krav om godkjenning fra Kulturdepartementet. En leieavtale med kommunen forutsetter at slik godkjenning blir gitt.

For areal som er statlig sikret til landbruks-, natur- og friluftsmål, er det krav om forhåndsgodkjenning fra Miljødirektoratet. Sandnes kommune forutsetter at slik godkjenning foreligger.

Sandnes kommune er ikke forpliktet til å leie ut, og vil gjøre en konkret vurdering av henvendelsen. Der en avtale ikke vil være formålstjenlig, eller fører til for store ulemper for allmennheten eller nødetatene, kan kommunen unnlate å inngå avtale.