

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Arnfinn Brasø

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Fastsetting av pris på kommunale byggetomter på Hovde Sør

Sakens bakgrunn og innhold

Opparbeidelsen av første utbyggingsetappe i det nye kommunale tomteområdet på Hovde Sør er kommet langt og det utløser behov for å bestemme det som skal være retningslinjene for tildeling av tomtene/tomtefeltene, og for å fastsette prisen på tomtene.

Retningslinjene for tildeling av tomter legges fram som egen sak for kommunestyret etter forutgående behandling i Komité for plan, drift og miljø.

Reguleringsplanen viser at det er 128 tomter i feltet som utgjør et samlet areal på 40.450 m². (I tillegg kommer tomter til selger av arealet slik det er avtalt i kjøpekontrakten).

Disse 128 tomtene fordeler seg på de ulike typer på denne måten:

Type	Antall	Gjennomsnittlig tomtestørrelse m ²	Samlet areal m ²
eneboligtomter	25	564	14.100
små rekkehus	34	216	7.340
store rekkehus	49	254	12.470
kjedet enebolig	20	327	6.540
SUM	128		40.450

Kommunens kostnader med erverv og klargjøring av arealet på Hovde er i denne sammenheng delt i 3;

1. Anskaffelseskostnader (grunnerverv, advokathonorar, reguleringsplanarbeid, riving av gammel driftsbygning)
2. Utbyggingskostnader (vei, vann, avløp, gatelys, omlegging høyspentkabel, prosjektering, salgs- og markedsføring)
3. Kapitalkostnader (rentekostnader på låneopptak)

Prinsippene for fordeling av disse kostnadene på de ulike kategoriene/typer tomter;

1. Anskaffelseskostnadene fordeles på de ulike tomtekategoriene etter størrelse
2. Utbyggingskostnadene fordels likt på samtlige tomter
3. Alle tomter er solgt i løpet av 7 år. Det er regnet 5% rente i perioden.

Med disse forutsetningene vil "kostpris" for de ulike tomtetypene bli følgende:

Type	Gj.snittlig tomtestr m ²	Pris pr tomt
Eneboligtomter	564	400.000
Små rekkehus	216	250.000
Store rekkehus	254	275.000
Kjedet enebolig	327	300.000

For de områdene som er regulert med rekkehus betyr dette for eksempel at:

Felt BK 2 (11 små rekkehus) vil ha en "minimumspris" på kr 2.750.000

Felt BK 6 (6 store rekkehus) vil ha en "minimumspris" på kr 1.650.000

Administrasjonens vurdering

Administrasjonens forslag til prising av tomtene på Hovde Sør legger til grunn klare politiske føringer om at prisene skal settes slik at kommunens kostnader dekkes gjennom salg av tomtene.

Når prisene på de kommunale tomtene skal fastsettes er det relevant at det i tillegg til kostpris også gjøres betraktninger og vurderinger av prisnivået ift private aktørers tilbud. Historisk har det også vært gjort betraktninger over hva som er prisnivået i nabokommunene.

Forslaget til prisnivå ligger naturlig noe over det som har vært prisene på tomter i det siste utbyggingsområdet på Brekstad - Reksterbergfeltet. Her var eneboligtomtene solgt for kr 220.000 + kr 30/m² og rekkehustomtene for kr 145.000 + kr 30/m².

Rådmannens innstilling

Pris på tomtene i byggefeltet Hovde Sør fastsettes til:

Eneboligtomter	kr 400.000
Rekkehustomt liten	kr 250.000
Rekkehus stor	kr 275.000
Kjedet eneboligtomt	kr 300.000