



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Formannskapet - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Fastsetting av grunnpris og refusjoner på Seterfjæra - Sannan

Vedlegg:

- 1 Kart over utbyggingsgrunn Seterfjæra

Sakens bakgrunn og innhold:

Prisen for tomteareal på kommunal grunn på Seterfjæra/Sannan er tidligere satt til kr 100,- pr. m² som inkluderer oppfylt tomtegrunn og refusjoner for tomteteknisk tilrettelegging. I tillegg kommer tilknytningsavgifter. Kjøperen betaler alle omkostninger i forbindelse med salget.

En står nå foran utbygging i de områdene som ble klargjort gjennom reguleringsplanen for Seterfjæra. En god del av disse arealene er ikke oppfylt. Det er stor interesse for denne grunnen og det vil derfor være svært aktuelt å selge deler av grunnen før oppfylling er gjennomført. Det vil i tilfelle si at kjøperne selv må stå for nødvendig oppfylling av sine arealer og dette igjen tilsier at det bør settes en egen pris for salg av slik ikke oppfylt grunn. Også prisen for oppfylt areal bør vurderes på nytt da forutsetningene for å få gjennomført oppfylling nå er endre fra tidligere og det må bygges ut ytterligere kommunal infrastruktur i området.

Det aktuelle arealet er vist på vedlagte kart og består av parsellene merket A - E og er totalt på omlag 15 dekar. Av dette er omlag 5 dekar oppfylt. Det er pr. dato meldt interesse for kjøp av alle arealene fra forskjellige interessenter. Arealenes beliggenhet, størrelse og form tilsier at ikke alle arealene er aktuelle som selvstendige enheter, men er mest aktuell for tilleggsarealer for etablerte bedrifter.

Vurdering:

Når prisen på utbyggingsgrunn i dette området er satt så lavt som kr 100 pr. m², så skyldes det to viktige forhold. Det ene er at utfyllingen av området har vært svært rimelig for kommunen særlig gjennom at mesteparten av massene kom fra Forsvarets bygging av fjellhallene på Seter eller kommet fra andre uten vesentlige kostnader for kommunen. Det andre er at kommunen har hatt et ønske om å kunne tilby rimelige utbyggingsarealer i et marked med lav etterspørsel.

Vi ser nå at området er relativt attraktivt både gjennom den byggingen som har skjedd de seinere år og den etterspørsel etter arealer som nå foreligger. Dette i seg selv er grunn for å stille spørsmål ved prissettingen av arealene i området.

Det er imidlertid også andre grunner til å vurdere prissettingen nå og det viktigste er å vurdere de utgiftene kommunen fortsatt vil få i området og hvordan dette skal dekkes inn.

De investeringene kommunen må gjøre i område vil bestå av forlengelse av Emil Schanches vei fram til fv 710 samt en mindre sidevei (Vei I). Dessuten må vann- og avløpsnett forlenges noe og Seterbekken må legges om. En grov kalkyle på dette vil gi en samlet kostnad på rundt 1 - 1,5 mill. kroner. Da er selve rundkjøringen ved fv 710 ikke tatt med. I tillegg vil utfylling og bearbeiding av friområde komme. Dette vil også kunne koste opp mot 1 mill. kroner med sikring av fyllingsfront.

De gjenstående utbyggingsarealene som kommunen eier i området utgjør omlag 15 dekar. Dersom de antydde investeringene på 1 - 2,5 mill. kroner skulle fordeles på disse 15 dekarene, ville refusjonen bli omlag kr 65- 165 pr. dekar.

En oppfylling av utbyggingsarealene med masser som det må betales for, vil sannsynligvis utgjøre kr 200 - 300 pr. m² utfyllingsareal (forutsatt en fyllingshøyde på omlag 3 meter).

Dersom en legger til grunn at selve grunnen har en rågrunnverdi på kr 10 - 15 pr. m² , at kommunen skulle ta ansvaret for oppfylling av arealene og at gjenstående grunnlagsinvesteringer skulle fordeles på de gjenstående 15 dekar med utbyggingsarealer, ville total pris for utbyggingsarealene bli omlag kr 275 - 480 pr. m². For uoppfylt grunn ville prisen bli kr 200 - 300 lavere pr. m² det vil si kr 75 - 180 pr. m² .

Det kan nevnes at tilsvarende priser for arealer i nye boligfelter i Botngård ligger på litt i underkant av kr 200 pr. m² .

Konklusjonen på dette må være at prissettingen på gjenstående kommunal utbyggingsgrunn i Seterfjæra bør fastsettes på nytt og at en bør ha et to-prissystem som skiller på utbyggingsgrunn som er uoppfylt og utbyggingsgrunn som er oppfylt. En prisfastsetting her kan imidlertid aldri bli fastlagt bare på grunnlag av faktiske opplysninger. Her vil skjønn og taktiske vurderinger være viktige.

Ut fra de økonomiske hovedelementer som er vist ovenfor, vil rådmannen tilrå at prisforskjellen mellom ferdig oppfylt grunn og uoppfylt grunn, blir omlag kr 250 som antas å være en gjennomsnittlig faktisk forskjell i tilretteleggingskostnader.

Rådmannen er derfor kommet til at han vil tilrå at gjenstående regulerte utbyggingsarealer på Seterfjæra selges til en pris på kr 50 pr. m² for uoppfylt grunn og kr 300 pr. m² for oppfylt grunn. Denne prisen inkluderer grunnerver og refusjoner for tomteteknisk tilrettelegging. I tillegg kommer tilknytningsavgifter. Kjøperen betaler alle omkostninger i forbindelse med salget.

Oppsummering:

Vilkårene for videre salg av kommunale utbyggingsarealer på Seterfjæra må vurderes på nytt både ut fra økonomiske betraktninger og av hensyn til at det nå vil være aktuelt å selge grunn som ikke er oppfylt til aktuelt utbyggingsnivå.

Rådmannen vil tilrå at det settes forskjellige salgspriser for de to typene arealer og at prisene økes fra dagens nivå.

Ordførerens innstilling:

Bjugn kommune fastsetter salgsprisen for gjenstående regulert kommunal utbyggingsgrunn på Seterfjæra til kr 50 pr. m² for uoppfylt areal (rein fjæregrunn) og kr 300 pr. m² for oppfylt grunn.

Denne prisen inkluderer grunnerver og refusjoner for tomteteknisk tilrettelegging. I tillegg kommer tilknytningsavgifter for vann- og avløpsnett i henhold til kommunens vanlige regler. Kjøperen må betale alle omkostninger i forbindelse med salget.