



## SAKSFRAMLEGG

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

**Saksbehandler: Per Rune Dragesæt**

### Fastsetting av tomtepriser på Karlestrand vest II

**Vedlegg:**

- 1 Kart over klargjorte tomter

**Sakens bakgrunn og innhold:**

Det kommunale tomteområdet Karlestrand vest (II) blir byggekart i løpet av vinteren. Utbyggingen består av opparbeidelse av

- interne VVA-anlegg (vei, vann, avløp) samt strøm og fiber
- eksterne grunnlagsinvesteringer (avløpsrensing, hovedledninger (VA) inn til området)

Dette er investeringer som helt eller delvis går inn i refusjonsgrunnlaget for tomtene.

**Vurdering:**

Tomtene bygges ut med normal kommunal standard. Det vil si vann, avløp, overvann/drensvann, el-forsyning og fiberkabler. Veisystemet er asfaltert og gate-/veibelysning er samme standard som de fleste boligområdene forøvrig i kommunen.

Vi har nå fått tilstrekkelig oversikt over de totale utbyggingskostnadene slik at vi kan legge frem en sak om fastsettelse av tomtepris/refusjonspris til formannskapet.

Utbyggingskostnadene danner grunnlag for fastsettelse av refusjonsstørrelsen. Tradisjonelt er disse kostnadene fordelt på antall tomter som blir gjort byggeklare med vei, vann, avløp etc.

**Karlestrand vest II.**

Tomteområdet som nå bygges ut består av 8 standard boligtomter og 1 stor fler-boligtomt (B2) som tilsvarer 4 standardtomter.

Et område (B1) som er privateid der det er planer om konsentrert utbygging.

Alt i alt kan områder bygges ut tilsvarende 12 boligtomter som er kommunalt eid. I tillegg er det som nevnt et privat eid område, B1.

Da anleggsarbeidene ikke er helt ferdig, er kostnadene nedenfor kalkylepriser som er basert på anbudet vi har med entreprenøren.

• Planlegging, byggeledelse, dokumentasjon etc.	765 000,-
• Interne utbyggingskostnader:	6 200 000,-
• Eksterne grunnlagsinvesteringer	1 800 000,-
• Fradrag for dimensjonering (belastes senere utbygging og B1):	<u>- 4 150 000,-</u>
<b>SUM</b>	<b><u>4 615 000,-</u></b>

De interne utbyggingskostnadene består av veger, vann- og avløpsledninger kabler etc. inne i boligfeltet.

De eksterne grunnlagsinvesteringene består av felles slamavskiller, utslippsledning, påkobling og vannforsyning inn til feltet.

Det er foretatt et fradrag på 4,15 mill som utgjør den verdien den videre utbyggingen av boligområdet vil nyte godt av. I tillegg er det naturlig at området B1 må betale refusjoner for den tilretteleggingen som kommunen gjør for å få området byggeklart.

Gang- og sykkelvei langs hovedveien (fylkesveien) er ikke tatt med i utbyggingskostnadene som er grunnlaget for tomteprisen.

I Bjugn har man tradisjonelt solgt kommunale tomter der prisen består av refusjonskostnader for vei/vann/avløp etc. I tillegg betales det en m<sup>2</sup>-pris for tomtegrunn basert på tomtestørrelse.

#### *Kostnadsfordeling.*

#### **Fordelt på 12 tomter/enheter utgjør det (avrundet) kr 385 000,- inklusiv merverdiavgift pr tomt i tomtetekniske refusjoner.**

I tillegg til dette kommer prisen på tomtegrunn. Prisen på tomtegrunn i boligfelt settes til kr 20,- pr m<sup>2</sup>.

Tiknytningsavgift for vann og avløp, samt oppmålingsgebyr etc. kommer i tillegg til tomterefusjonen og tomtegrunnpris.

Anleggsarbeidene er i full gang og skal etter planen være ferdig på nyåret. Imidlertid er det ikke noe i veien for at boligbyggingen kan igangsettes parallelt med anleggsarbeidene.

For å spare unødig slitasje på asfaltdekke på vegene i feltet vil ikke asfalteringen skje før sommer/høst 2014. Det samme er tilfelle angående gatelys i feltet.

#### **Oppsummering:**

##### Karlestrand vest II.

Tomtetekniske kostnadene i tomtefeltet Karlestrand vest II fastsettes til kr 385 000,- pr tomt inklusiv merverdiavgift. 8 kommunale tomter + 4 (B2) klargjøres i denne omgang.

I tillegg til dette kommer prisen på tomtegrunn. Prisen på tomtegrunn i feltet settes til kr 20,- pr m<sup>2</sup>.

#### **Ordførerens innstilling:**

Tomtetekniske kostnadene i tomtefeltet Karlestrand vest II fastsettes til kr 385 000,- pr tomt inklusiv merverdiavgift.

I tillegg til dette kommer prisen på tomtegrunn. Prisen på tomtegrunn i feltet settes til kr 20,- pr m<sup>2</sup>.