

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret	
	Formannskap	
	Utvalg for strategi og drift	

MEBOSTAD BOLIGFELT - SALG AV TOMTER

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyret godkjenner oppstart av salg av tomter i Område 1 i Mebostad boligfelt jfr. Vedlegg 1.
2. Områder selges iht. rekkefølge som vist i Vedlegg 1. Neste område åpnes for salg når 80% av tomtene i et område er solgt.
3. Prisen i Område 1 settes til kr 743 pr kvm, og prisjusteres årlig iht. konsumprisindeksen (basis konsumprisindeksen pr 1. januar 2021). Første regulering skjer 1. januar 2022.
4. Det delegeres til administrasjonen å håndtere tomtosalget til privatpersoner og utbyggere.

Sakens bakgrunn og innhold

Mebostad boligfelt ligger innerst i Bjugn fjorden mellom Kottengsveien og Karlestrand, ca. 1 km vest for Bjugn sentrum. Boligfeltet grenser til Karlestrand i sørvest, og planlagt privat boligfelt Mebostad 15 i nordøst. Reguleringsplanen for Mebostad B14 ble sluttbehandlet av kommunestyret i Bjugn den 4. okt. 2018.

Mebostad boligfelt er per i dag ikke ferdigutviklet. Kontraktsfestet sluttdato for entreprenør er oktober 2021.

Administrasjonen har mottatt henvendelser om hvorvidt det er mulig å starte tomtosalget før hele feltet er ferdigstilt. Det er også ønskelig å starte salget pga. kommunens gjeldsbyrde. Dette er mulig gjennom trinnvist salg og utvikling. Det legges derfor fram en sak om oppstart av salg av tomter i Område 1 som illustrert i vedlagte kart (Vedlegg 1). Saksfremlegget omhandler a) fremgangsmåte og b) prissetting.

Per i dag er kun Område 1 (Vedlegg 1) ferdigstilt i tilstrekkelig grad til å kunne legges ut til salgs.

Område 2 og 3 er flere steder bratt og vil kreve terrengarbeid som i noen tilfeller vil måtte gå over tomtegrensene. Utbygging av boligfeltet kan skje gjennom feltutbygging og/eller salg av enkelttomter. Gjennom feltutbygging kan det samordnes flere tomter med tanke på tomteopparbeidelse og slik unngå uheldige terrengformasjoner. I flere tilfeller vil det være nødvendig med en viss samordning på tvers av tomtegrensene, selv ved utbygging av enkelttomter. Kommunen kan velge å utvikle disse selv, eller ved å selge disse til utbygger.

Kostnader ført på prosjektet pr 1. januar 2021 (dette er totalkostnader og innbefatter også veigrunn og tomt til barnehage):

Tinglysningsgebyr og dok.avgift	kr 98 025
Konsulenttjenester	kr 1 030 463
Kjøp av grunn	kr 3 900 000
Til fylkeskomm/fylkeskomm inst	kr 122 713
Til kommuner/komm inst	kr 185 000
Adm kostnader	kr 1 750 086

Mebostad B14	7 086 287
--------------	-----------

Kostnad bygging av Kottengsveien	kr 8 500 000*
Kostnad bygging av VA ledninger	kr 3 500 000**
Utbyggingskostnader boligfelt	kr 39 000 000
Anleggsbidrag	kr 2 000 000

Delsum	<u>53 000 000</u>
--------	-------------------

Kostnader pr 1 jan 2021	60 086 287
-------------------------	------------

Kostnad til bygging av Kottengsveien* og bygging av VA ledninger** bør vurderes fordelt på flere prosjekter. Under forutsetning av at denne fordelingen blir 50/50 (altså 50% av disse settes som utviklingskostnad for boligfeltet, er kjente kostnader for boligfeltet ca. kr 54 086 287 per 1. januar 2021. Merk at det kan forventes å påløpe ytterligere utgifter pga. pr i dag ukjente variabler med bla grunnforhold.

Iht. planbestemmelsene er det regulert minimum 71 boenheter i feltet. Med det vi vet i dag gir dette en kostnad på ca. kr 761 779 pr boenhet. Det repeteres at det kan påløpe ytterligere kostnader fram i tid ettersom de ulike områdene i boligfeltet utvikles

I Bjugn er det flere private tilbydere av enkelttomter. For å se hva tilsvarende private tomter selges for i området, har administrasjonen foretatt en undersøkelse av kvm prisen på en del private tomter som er til salgs i Bjugn. Prisene for de private tomtene ligger fra kr 750 000 til kr 950 000. Tomtestørrelsen varierer noe fra 500 kvm til 1014 kvm med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca. 683 kvm. Gjennomsnittlig kvm- pris på tilsvarende private tomter er ca. kr 1 400 (regnet ut fra 34 private tomter).

Administrasjonens vurdering

a) Fremgangsmåte

Sett i forhold til dagens etterspørsel vil Mebostad boligfelt sannsynligvis komme til å ha en utbyggingsperiode på flere år. Per i dag er det kun Område 1 som er ferdigstilt i tilstrekkelig grad til å kunne legges ut for salg. Selv etter at entreprisen er ferdigstilt i høst vil det være ønskelig å foreta en trinnvis utvikling av boligfeltet.

Ved en slik trinnvis utvikling er man i stand til å skape velfungerende uterom og på relativt kort sikt, oppnå et attraktivt bomiljø. Legger man ut alle tomtene (hele boligfeltet) samtidig vil beboerne risikere å bo i et anleggsområde over mange år, da med tanke på støy, støv og sikkerhet. Dette er negativt og uønsket i et bomiljø.

For å unngå disse negative virkningene anbefaler kommunedirektøren å dele opp boligfeltet i Område 1, Område 2 og område 3. Planen for oppdeling av boligfeltet er illustrert i kart i Vedlegg 1. Område 1 er per i dag ferdigutviklet og tomtene helt sør i Område 1 har allerede egen adkomst gjennom eksisterende boligfelt. Området består av et godt utvalg av ulike type tomter. Det anbefales derfor at Område 1 legges ut til salgs først. Det foreslås videre at det åpnes for salg av tomter i neste område (Område 2 eller Område 3) når 80 % av tomtene i Område 1 er solgt.

Det anbefales også at det åpnes for salg til utbyggere da dette kan føre til lavere tomteopparbeidelseskostnader per tomt pga. at flere tomter opparbeides samtidig. Og fordi utbyggere ofte har egne markedsføringsapparat som kan hjelpe med å få fortgang i salget. Prissettingen som diskuteres under, kan fungere som en minimumspris ved salg til profesjonelle utbyggere, men markedsprisen må fastsettes ved budrunde eller verdivurdering, slik at man overholder kravene i EØS-reglementet.

Som nevnt anbefales budrunde for profesjonelle aktører. For privatpersoner anbefales «først-til-mølla» prinsippet. For å unngå eiendomsspekulasjon bør det avtales at tomter kan tilbakeskjøtes til kommunen hvis byggearbeidene ikke er igangsatt innen 6 måneder fra tildelingsdato. Videre salg av ubebygde tomter anbefales ikke tillatt.

b) Prissetting

I boligfeltet er det forskjell på tomtene når det gjelder utforming, utsikt og lignende som gjør at noen tomter kan oppfattes mer attraktive enn andre. Erfaring viser at det er lettere å selge utsiktstomter. Erfaring viser også at en viss differensiering i tomtepris har liten effekt på utbyggers totalkostnad. Men, da det er ønskelig med snarlig oppstart, anbefales det likevel å ikke komplisere salget ved slik en slik differensiering i Område 1. I Område 2 og Område 3 bør en slik prisdifferensiering vurderes med det kunnskapsgrunnlaget man da har akkumulert i forbindelse med salg av tomter i Område 1.

Kommunen bør være varsom med å sette priser på egne tomter som vanskeliggjør salget for private tilbydere av tilsvarende i samme område. En offentlig aktør bør ikke benytte

offentlige midler og handlekraft på en slik måte at det oppstår konkurransevridning til egne boligfelt.

På den annen side er det ikke ulovlig for en kommune å selge eiendom til privatpersoner for annet enn markedsverdi. Fornyings-, administrasjons-, og kirkedepartementets veileder i EØS-avtalens regler om offentlig støtte sier i kapittel 3.2, spesielt om salg av offentlig eiendom: «Salg av offentlig eiendom til underpris til privatpersoner faller utenfor forbudet fordi det er et vilkår at det er foretak som mottar en økonomisk fordel». Dette bekreftes av Bjerkan Stav Advokatfirma.

Kommunedirektøren vurderer det dithen at det i dette tilfellet vil være vanskelig å få solgt tomtene hvis man legger seg på samme kvm pris som private utbyggere i nærområdet. Den billigste tomte vil da koste ca. kr 1,093 mill. og den dyreste ca. kr 1.864 mill. (+ omkostninger)

I tidligere Ørland og Bjugn kommuner har man hatt praksis med å selge kommunale tomter til selvkost. Både Karlestrand Vest, Ottersbo IV og Hovde Sør ble prisfastsatt og solgt til kostpris. Kommunedirektørens vurdering er at kommunen i Mebostad B14-feltet bør benytte samme praksis for Område 1. Det anbefales derfor å prissette tomtene i Område 1 til en kvm pris basert på utviklingskostnadene som er kjent i dag: kr 743 per kvm. Når man senere prissetter neste trinn i utviklingen av boligfeltet (Område 2 og Område 3) kan prisen justeres basert på kostnadskunnskap som man på det tidspunktet innehar. Når salget starter i disse to områdene bør det også vurderes differensiert kvadratmeterpris basert på tomtelokasjon (for eksempel utsikt).

Den minste tomten i Område 1 er på 780 kvm og den største er på 1330 kvm, noe som gir en tomtepris på henholdsvis kr 579 540 ($780 \cdot 743$) og kr 988 190 ($1330 \cdot 743$).

Tilgangen til et bredt tilbud av boligtomter er et fortrinn for å tiltrekke seg innbyggere til kommunen. Ørland kommune ønsker å bidra til variasjonen i tilbudet ved å legge ut Område 1 av Mebostad boligfelt til salgs.