

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Asbjørn J. Aasebø

Arkivsak nr.: 2016/919

Arkivkode: L81

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

107/16

Formannskapet

07.06.2016

Kommunestyret

16.06.2016

Administrasjonen si tilråding:

**BUSTADFELT K10 – ENGESET/ KLEPP
FASTSETJING AV TOMTEPRIS**

Administrasjonen si tilråding:

1. I salspris for feltet skal anleggskostnad for fylgjande kostnadselement reknast inn og fordelast på tomtene i reguleringsplan K10 Engeset/ Klepp:
 - Tekniske anlegg for vegar, grønstruktur/ leikeplassar, gangstiar, va-anlegg og veglys.

2. Kjøpesum vert fastsett slik:
Kostnader tekniske anlegg skal fordelast på 11 tomteeiningar med:
 - 50 % av opparbeidingskostnad vert delt med lik sum pr. eining.
 - 50 % av opparbeidingskostnad vert delt i høve til netto tomteareal på kvar eining.

Dette gir slik pris for tekniske anlegg pr. 15.03.2016:

- Pr. eining: kr. 328.355,-
- Pr. m2: kr. 344/ m2 netto tomt.

Kostnader for grunn:

Grunnpris var pr. juni 2015 kr. 72,31 pr. m2 med utgangspunkt i grunnpris for brun sone i Engeset Klepp. Justert med konsumprisindeks fram til 15.03.2016 vert pris 74,01 kr/ m2 for bruttoareal i K10. Bruttoareal K10 utgjør 17900 m2. Nettoareal tomtegrunn utgjør 10500 m2. Grunnpris pr. m2 netto tomt pr. 15.03.2016 vert då 126 kr./ m2. Samla grunnkjøpskostnader skal fordelast i høve til netto tomteareal på kvar tomt.

3. I tillegg til salssummen kjem oppmålingsgebyr og tinglysing av målebrev, tinglysing av skøyte og eingongsgebyr for tilkopling av vatn- og avlaupsanlegg til ei kvar tid gjeldande satsar.
4. For tomter selde etter 15. mars 2016 skal det reknast ein prisauke som tek utgangspunkt i konsumprisindeks pr. 15. mars 2016.
5. Salsvilkåra for tomtene i K10 Engeset- Klepp, vert godkjende slik dei ligg føre som vedlegg til denne sak.

Vedleggsliste:

1. Framlegg til salsvilkår for K10 Engeset – Klepp , datert 03.05.2016
2. Oversiktskart for tomtefelt K10 Engeset - Klepp datert 10.02.2016

Uprenta saksvedlegg:

Gjeldande salsvilkår for Engeset/ Klepp 3 og 4. byggesteg.

Samandrag av saka:

Volda kommune har under utbygging bustadfeltet K10 Engeset – Klepp. Tekniske anlegg skal verte ferdige medio juli 2016. Byggesteget utgjer:

- 17900 m2 bruttoareal. Tal einingar er 11 stk. som fastsett i reguleringsplan.

Administrasjonen har med utgangspunkt i grunnpris for området, prosjekteringskostnader, utbyggingskostnader inkl. tilleggsarbeid, veglysanlegg, venta tilleggsarbeid og påslag for administrasjonskostnader laga framlegg til tomtepris. Pris for ei gjennomsnittstomt på 1000 m2 vert om lag kr. 800.000 eks. mva , eks eingongsgebyr for tilkopling av vatn- og avlaup og oppmålingsgebyr.

Saksopplysningar:

Kommunen har under utbygging K10 Engeset – Klepp med ferdigdato medio juli 2016.

Byggesteget utgjer i alt 17900m2 . Av dette utgjer:

- Vegar/ trafikkområde 4700m2
- Frittliggende småhus 10500m2
- Grønstruktur/ Leik 2700m2

Netto tomtegrunn utgjer 10500m2.

Opparbeidingskostnaden for feltet er fordelt på 11 einingar, frittliggende einebustadtomter med noko varierende storleik. Det kan byggast sekundærhusvære med inntil 3 hyblar for utleige i sokkeletasje.

Alle tomtekjøparar skal betale eingongsgebyr for tilknytning av vatn og kloakk etter til ei kvar tid gjeldande gebyrregulativ. I opparbeidingskostnader er det difor trekt i frå antatt totale eingongsgebyr for tilkopling vatn og avlaup. Med dagens satsar og eit antatt gjennomsnittleg bruksareal (BRA) på 250 m2 vert tilkoplingsgebyr som skal trekkast frå utbyggingskostnad kr. 412.500 eks. mva.

Eg nyttar same fordelingsprinsipp av kostnader som har vore nytta i kommunale bustadfelt tidlegare:

- 50 % av utbyggingskostnad skal fordelast med lik sum på kvar eining.
- 50 % av utbyggingskostnad vert delt etter netto tomtegrunn.

Administrasjonen har med utgangspunkt i grunnpris for området, prosjekteringskostnader, utbyggingskostnader, veglysanlegg, venta tilleggsarbeid og påslag for administrasjonskostnader laga framlegg til tomtepris. Med i grunnlaget er:

- Konsulenthonorar: 0,175 mill. kr. eks. mva
- Entreprise utbygging 6,159 mill. kr. eks. mva
- Tilleggsarbeid, 15% uføresett 0,924 mill. kr. eks. mva
- Påslag administrasjonsgebyr 5 % av utbyggingskostnader 7,566 mill. kr. 378.300.

Totalt kr.7.636.300.

Med dette som føresetnad vert sum grunnlag eks. mva. til fordeling som fylgjer:

Utbyggingskostnader tekniske anlegg eks. mva:

Sum til grunnlag fordeling	kr. 7.636.300
Frådrag eingongsgebyr for tilkopling vatn/ avløp	kr. 412.500
Sum grunnlag til fordeling, pris eks. mva	kr. 7.223.800

Fordeling på eining: kr. 3.611.900/ 11 einingar = kr. 328.355
 Fordeling på netto tomtegrunn areal kr. 3.611.900/ 10500m² = kr. 344,- pr. m²

Gjennomsnitt tomtestorleik: 1000m² gir fylgjande prisar:

Råtomt: kr. 126/m ² x 1000m ²	kr. 126.000,-
Tekniske anlegg:	
• Pr. eining: kr. 328.355	
• Pr. m ² : 344kr/m ² x 1000m ²	kr. 344.000
	kr. 672.355,-
Pris på gjennomsnittstomt pr. 15.mars 2016 eks. mva	kr. 798.355,-

Avrunda kr. 800.000 eks. mva.

I tillegg kjem eingongsgebyr for tilkopling vatn og avlaup, oppmålingsgebyr og tinglysing. Det er ikkje rekna moms sidan kommunen får refundert moms ved utbygging (momskompensasjon).

Alle kostnader m.o.t VA-anlegg vert belasta K10-feltet og skal ikkje avskrivas på sjølvkostområdet.

Vurdering og konklusjon:

Salspris er utrekna etter tilnærma sjølvkostprinsipp med utgangspunkt i tilbudsprisar og med eit administrativt påslag på 5%. Det er ikkje rekna inn rente i byggetida, noko som kunne vore lagt inn. Dette er einaste form for subsidiering som vert gjort på feltet.

I kostnadane for feltet er der med 14 p-plassar for bil tiltenkt gjesteparkering i K10-feltet og ufartsparkering til innbyggjarar i Volda kommune. Deler av kostnad til opparbeiding av p-plassar, kr. 400.000, kunne vore trekt ut som eksterne kostnader og ikkje fordelt på tomtene. I Bratteberg Aust er denne type kostnader også lagt på tomtene, så eg vel difor å ta kostnad med opparbeiding av p-plassar med i fordeling på tomtene i K10.

Tomtestorleik varierer frå 636m² på den minste tomte til 1204m² på den største. Salspris for ei standard bustadtomt, gjennomsnittstorleik på 1000m², vert kr.800.000 eks. mva. I tillegg kjem eingongsgebyr for tilkopling vatn og avlaup, oppmålingsgebyr og tinglysing.

K10 er siste areal avsett til einestadtomter i Engeset/ Klepp. Tomtene er solrike og med fantastisk utsikt. Etter rådmann sitt syn er dette einestadtomter av høg kvalitet som bør vere svært attraktive for husbyggjarar. Hovudårsak til den tross alt "gunstige prisen" i

vanskeleg terreng er svært lav grunnpris i området og god konkurranse ved tilbodsinnhentinga på utbygginga av tekniske anlegg.

Helse og miljøkonsekvensar:

Vurdert i plansamanheng.

Økonomiske konsekvensar:

Volda kommune får ved denne utbygginga eit bustadfelt med fantastisk utsikt som vert selt til tilnærma sjølvkost.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Brannvatn er vurdert i samanheng med prosjektering av dei tekniske anlegga.

Rune Sjurgard
Rådmann

Utskrift av endeleg vedtak:

Økonomivadelinga, revisor, kommunalteknisk avd.

Klageinstans:

SALSVILKÅR
FOR
K10 Engeset –Klepp

1. Kjøpesum.

Kjøpesum vert fastsett slik:

- a) Utbyggingskostnader skal delast med 50% etter tomteiningar og 50% etter netto tomteareal.

Det er nytta reguleringsplan ved fastsetjing av tal einingar:

- Frittliggande småhus, % BYA = 30% 11 einingar

Dette gir fylgjande:

- Samla tal einingar: 11 stk
- Samla netto tomteareal: 10.500 m²
- Samla bruttoareal for utbygginga (bustadareal, areal for nettstasjon, veggrunn, grønstruktur og leik: 17.900 m².

- b) Grunnpris skal fastsetjast med utgangspunkt i grunnpris for Engeset/ Klepp fastsett i skjøn xxxxx, jf. K-sak xxxxx. Justert med konsumpris fram til 15.03.2016 vert pris på bruttorareal kr. 74,07 pr. m². Samla grunnkjøpskostnader skal fordelast i høve til netto tomteareal på kvar tomt.

Grunnpris pr. m² netto tomtegrunn pr. 15.03.2016 vert då kr. 126,- pr. m². For tomter selde etter 15.03.2016 skal det reknast ein prisauke som tek utgangspunkt i konsumprisindeks pr. 15.03.2016.

- c) I tillegg til salsummen ovanfor kjem oppmålingsgebyr, byggesaksgebyr og eingongsgebyr for tilkopling vatn og avlaup.

2. Betalingstidspunkt.

Kjøpesummen forfell til betaling innan 1. månad etter melding om endeleg kjøpesum. Er ikkje kjøpesummen betalt innan 1 månad etter betalingsfristen, kan tomta tildelast andre. Rådmann kan fastsetje andre betalingsvilkår i einskilde høve, t.d. krevje forskot eller gje utsetjing med betalinga.

3. Byggefrist.

Byggefrist er 1. år frå tinglyst skøyte i samsvar med reguleringsplan. Er det ikkje starta byggearbeid på tomta innan 1 år pliktar eigar å skøyte tomta **heftefri** attende til kommunen til same pris og utan kostnad for kommunen.

4. Diverse reglar, leidningar over tomtene m.m.

a) Tomtekjøparane får varig bruksrett i:

- felles leik-/ grønstruktur innanfor planområdet til K10 og desse skal vere opne for allmenn ferdsel.
- Rett til å bruke grønstruktur/ leikeplass opparbeidd i byggesteg 4 Engeset/ Klepp og som grensar inn til o_G1
- Dei som har bruksrett i fellesareal/ grønstruktur skal sjølv stå for fysiske installasjonar, leikeapparat utover det som reguleringsføresegnene for feltet seier og likeeins sjølv ha ansvar for drift og vedlikehald av desse. Likeeins får dei rådvelde og plikter over fellesareala/ grønstrukturane innan planområdet K10 og svarar for eitkvart krav som vedkjem fellesareala / grønstrukturane innan planområde K10.

b) Dersom tomteeigarar krev gjerde mot fellesareal/ offentlig friområde må dei sjølv koste det.

c) Kommunen har varig rett – til utan vederlag – å legge eventuelle skråningar inn på tomtene. Som veg reknast i denne samanheng også gangveg og snuplas.

d) Dersom kommunen ynskjer å legge vatn, kloakk og overvatn eller kabelanlegg til andre tomter har ein rett til å grave ned slike leidningar over eigedomen eller føre den over grunnen utan vederlag. Kommunen skal ha uhindra og vederlagsfri tilgong til når som helst å føre tilsyn, reparasjon og omlegging av slike leidningar. Etter at slikt arbeid er utført, pliktar kommunen å setje eigedomen i stand med opprydding, reparasjon av gjerder og tilstelling av plen slik den var før gravearbeidet vart sett i gong. Omfang av støttemurar over hovudleidningar inne på tomtene må avklarast med teknisk sektor i Volda før bygging. Minste avstand frå bygning til hovudleidningar er 2,0m. I heilt spesielle høve kan det søkast om endå mindre avstand til hovudleidning. Tiltaket kan også vere søknadspliktig etter Plan- og Bygningslova.

e) Kommunen har rett til å plassere koplingsboksar, kabelskap, leidningskummar og lysmaster inne på tomtene. Kjøpar må ikkje bygge over leidningane eller disponere eigedomen slik at leidningsnett med innretningar vert utsett for fare eller skade.

f) Stikkleidningar, for enkelttomter eller for 2 eller fleire tomter, som vert lagt av kommunen skal overtakast av kjøpar frå og med anboringsklave/ tilkoplingspunkt avløp. Viser elles til reglement for kommunalt vatn og avlaup.

g) Der kommunen etter avtale eller skjøn har gjerdeplikt mot andre eigedomar, overtek kjøpar av den enkelte parsell kommune si gjerdeplikt i samsvar med den avtalen kommunen har med vedkomande.

h) I grensa mellom tomtene 7 og 8 og 9 og 10 frå veg f_V3 er det lagt opp 200mm overvassleidning til 3m avstand frå fot fylling o_V1 for å leide bort overvatn som kjem ut av vegfylling mykje nedbør. Tomtekjøparar av desse tomtene må for eigen kostnad samle opp og leide overvatnet inn på dette røret ved utbygginga av tomta.

- i) Tilkomstveg f_V3 er privat fellesveg for tomtene 11, 7,8 og 9. Oppsitjarane har i fellesskap ansvar for å drifte og vedlikehalde veganlegget.

-----x-----

