

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	Gbnr-1/97, FA-L81	21/1139

Saknr	Utval	Type	Dato
063/2023	Formannskapet	PS	28.08.2023
	Kommunestyret	PS	

Sal av bustadtomter i Ytre Haugsdal bustadfelt

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret sluttar seg til prisfastsettinga som er gjort av tomtene i Ytre Haugsdal bustadfelt, vist i tabellen i saksframlegget. Følgjande prinsipp vert lagt til grunn for salet:

- Sal av tomtene (med unnatak av tomt 4 og 5) skal i første salsomgang skje samstundes, med bindande påmelding. Dersom fleire vil kjøpe same tomta, skal det skje ei loddtrekning med vitner til stades. Seinare vert tomter seld etter prinsippet «først til mølla».
- Privatpersonar skal ha fortrinnsrett til alle tomter med unnatak av tomt 4 og tomt 5, som skal seljast samla til aktuell utbyggjar. Desse tomtene skal seljast så snart det er praktisk mogeleg.
- Tomtene som er regulert til tomannsbustader (tomt 6 og 7) skal seljast med klausul om at det skal byggjast fleirmannsbustader på tomtene.
- Alle tomtene skal seljast med klausul om at det skal oppførast bustad i løpet av 3 år, og at kommunen då får rett til å kjøpa tomta attende til same pris. Kommunen skal og ha forkjopsrett ved sal til same pris om tomta vert seld.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta

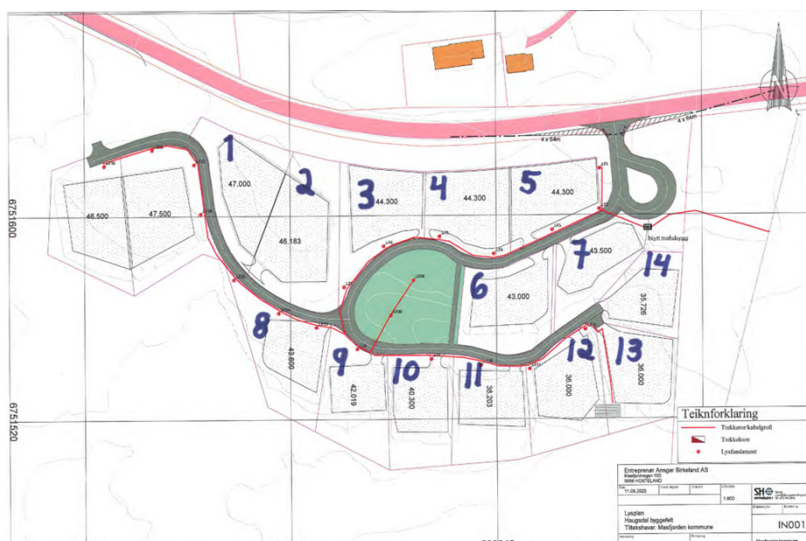
Kommunestyret gjorde i møte den 13.06.2023, sak 029, vedtak om å løyve krone 13.074.067,- inkl. mva til utbygging av bustadfeltet i Ytre Haugsdal. Det er 14 tomter i feltet, 12 einbustadtomter og to tomannsbustader. I saka vart det varsla at administrasjonen ville koma attende med framlegg til prisar på tomtene. Det vart i saka signalisert at ein ville differensiere prisane på tomtene, sidan dei tomtene som ligg lengst vekk frå vegen, og med best utsikt, sannsynlegvis vil vera mest ettertrakta. Då unngår ein at berre dei finaste tomtene vert seld først. Vidare har kommunen vore i samtale med ein aktuell utbyggjar om to av tomtene som ligg nærmast fylkesvegen, som ønskjer å byggje ein 6-mannsbustad på to av tomtene. Det vil i så fall krevja at det vert gjennomført ei mindre planendring, eller at det vert søkt om og gjeve dispensasjon.

Tomtene vert seld inkludert kostnad med oppmåling. I tillegg kjem kostnader for tomtekjøpar som gjeld tilknytning til offentleg vatn og avlaup, samt tinglysing av skøyte og dokumentavgift (som er 2,5

prosent av eiegen sin salsverdi på tinglysingstidspunktet).

I saka som var oppe i kommunestyret vart tabellen nedunder vist, som viser anleggskostnaden med å byggja ut feltet. Kjøpesummen på krone 2,1 million er ikkje med i oppstillinga.

Hovudpostar	Kronesum (eks mva.)	Inkludert mva.
1 .Komplett eks. tomteplanering	6.100.000,-	7.625.000,-
2. Tomteplanering og avkøyring	2.100.000,-	2.625.000,-
3. Auka dimensjon vassleidning	450.000,-	562.500,-
4. Diverse 15 % diverse/påslag	1.297.500,-	1.621.875,-
5. Anleggsbidrag til BKK AS	639.692,-	639.692,- (er utan mva)
Totalsum	10.587.192	13.074.067,-



Vurdering

Nedunder er det vist ein tabell som viser kva priser administrasjonen tilrår at kommunen sel tomtene for. Pris per tom er differensiert ut frå kor tomtene ligg, grad av utsikt, avstand til fylkesveg, samt storleik på planert areal. Samstundes har ein lagt til grunn sjølvkost, slik at kommunen får rett til å få attende meirverdiavgifta knytt til utbyggingskostnadane. Prisen er inkludert kostnad med oppmåling, som per i dag etter gebyrregulativet er på krone 21.900 per tomt, som til saman utgjør krone 306.600,-.

Tomtenummer	Pris pr. tomt	Kommentar
1	650.000	Avgrensa utsikt, større areal planert
2	750.000	God utsikt, stor tomt og større areal planert
3	650.000	Nær fylkesvegen og bak andre tomter
4	650.000	Nært fylkesvegen og bak andre tomter
5	650.000	Nært fylkesvegen og bak andre tomter
6	950.000	Regulert til tomannsbustad

7	900.000	Regulert til tomannsbustad, nær innkøyringa
8	900.000	Flott utsikt, stor tomt og vestvendt
9	825.000	Flott utsikt mot sør
10	850.000	Flott utsikt og større areal planert.
11	825.000	Flott utsikt mot sør
12	825.000	Flott utsikt mot sør
13	825.000	Flott utsikt mot sør
14	650.000	Meir austvendt tomt
SUM	10.900.000	Sjølvkost er då sikra, sidan oppmålingskostnaden er inkludert i kjøpesummen.

Vidare tilrår ein at sal av tomtene skal skje samstundes, med bindande påmelding. Dersom fleire vil ha same tomta, må det skje ei loddtrekning. Denne må gjennomførast på ein transparent måte, og med vitner til stades. Seinare vert tomtene seld etter prinsippet «først til mølla».

Rådmannen meiner at det er føremålsteneleg at tomt nummer 4 og 5 vert seld samstundes til ein aktuell utbyggjar, slik at desse tomtene kan verta utvikla samstundes, slik denne aktøren ønskjer. Då er potensialet for også å kunna etablera bustader til førstgangsetablerarar i feltet stort. For å sikre framdrift og rask etablering, rår ein til at desse tomtene vert seld så snart det er praktisk mogeleg.

Tomtene som er regulert til tomannsbustader (tomt 6 og 7) skal seljast med klausul om at det skal byggjast fleirmannsbustader på tomtene.

Alle tomtene skal seljast med klausul om at det skal oppførast bustad i løpet av 3 år, og at kommunen skal ha rett til å kjøpa tomta attende om det ikkje skjer, samt ha forkjøpsrett ved sal til same pris om tomtekjøpar ønskjer å selja tomta vidare før det er oppført bustad på tomta.

Sjølve salsprosessen ser ein for seg kan starta opp i haust, med klar føring på at tomtene ikkje kan byggjast på før grunnarbeidet med naudsynt infrastruktur er ferdigstilt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunestyret sluttar seg til prisfastsettinga som er vist i tabellen ovanfor, og dei premissene som gjeld forkjøpsrett og krav om bygging innan 3 år med vidare, slik det er formulert i tilrådinga.

Formannskapet - 063/2023

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Kommunestyret sluttar seg til prisfastsettinga som er gjort av tomtene i Ytre Haugsdal bustadfelt, vist

i tabellen i saksframlegget. Følgjande prinsipp vert lagt til grunn for salet:

- Sal av tomtene (med unnatak av tomt 4 og 5) skal i første salsomgang skje samstundes, med bindande påmelding. Dersom fleire vil kjøpe same tomte, skal det skje ei loddtrekning med vitner til stades. Seinare vert tomter seld etter prinsippet «først til mølla».
- Privatpersonar skal ha fortrinnsrett til alle tomter med unnatak av tomt 4 og tomt 5, som skal seljast samla til aktuell utbyggjar. Desse tomtene skal seljast så snart det er praktisk mogeleg.
- Tomtene som er regulert til tomannsbustader (tomt 6 og 7) skal seljast med klausul om at det skal byggjast fleirmannsbustader på tomtene.
- Alle tomtene skal seljast med klausul om at det skal oppførast bustad i løpet av 3 år, og at kommunen då får rett til å kjøpa tomte attende til same pris. Kommunen skal og ha forkjøpsrett ved sal til same pris om tomte vert seld.