



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
62/09	Nordreisa driftsutvalg	23.06.2009

Retningslinjer for tildeling og salg av tomter i Rovdas 3

Henvi sning til lovverk:

Saksprotokoll i Nordreisa driftsutvalg - 23.06.2009

Behandling:

Forslag fra Ragnhild Hammari, Frp

Nytt punkt 6:

Firmaer kan kjøpe tomter i KS1 og KS2. For feltutbygging i nevnte felt må det legges fram utbyggingsplan for godkjenning.

Rådmannens innstilling med forslag fra Ragnhild Hammari enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Nordreisa kommune har følgende retningslinjer for tildeling og salg av tomter i Rovdas III boligfelt:

Tildelingskriterier:

1. Tomter tildeles generelt fortløpende etter som en mottar søknader. I oppstartfasen av tildeling kunngjøres påmeldingsdato for tomtesøknad. Dersom det er flere enn en søker til samme tomt, foretas utvelgelse ved loddtrekking.
2. Dersom en kjøper har ført seg opp på flere tomter må vedkommende oppgi prioritet på sine ønsker. De som har ført den aktuelle tomten opp som 1. prioritet er med i første runde ved uttrekking. Dernest trekkes de som har tomten som 2. prioritet.
3. Tomter tildeles kun personer over 18 år.
4. Søknad fra gifte / samboere behandles som en – 1 søknad.
5. De/den som blir trukket ut gis en måned svarfrist hvorvidt de ønsker tomten. Det gis deretter 6 mndr. opsjonstid på tomten. Innen den tid må søknad om byggetillatelse foreligge og tomten være betalt.

6. Firmaer kan kjøpe tomter i KS1 og KS2. For feltutbygging i nevnte felt må det legges fram utbyggingsplan for godkjenning.

Prisfastsetting:

7. Tomtekostnader fastsettes på bakgrunn i total utbyggingskostnad, herunder kjøp av grunnareal. Prisen indeksreguleres fram til salgsdato, basert på indekstallet i konsumprisindeksen når opparbeidelse av feltet er ferdig eller 15.12.2011.
8. Tomter med høyere utnyttingsgrad som tillater 2 eller 3 etasjer, fastsettes tillegg i tomtepris på kr 30,- pr m²
9. Tomter som grenser til gangveg langs Rovdas / bekkefarene fastsettes et tillegg på 30,- pr m²
10. Tomter som grenser til kanten i sør mot Storslett fastsettes et tillegg i tomtepris på kr 30,- pr.m².
11. Tomter som har adkomst via privat fellesavkjørsel fastsettes reduksjon i tomteprisen på kr 20 pr m²

Rådmannens innstilling

Nordreisa kommune har følgende retningslinjer for tildeling og salg av tomter i Rovdas III boligfelt:

Tildelingskriterier:

7. Tomter tildeles generelt fortløpende etter som en mottar søknader. I oppstartfasen av tildeling kunngjøres påmeldingsdato for tomtesøknad. Dersom det er flere enn en søker til samme tomt, foretas utvelgelse ved loddtrekking.
8. Dersom en kjøper har ført seg opp på flere tomter må vedkommende oppgi prioritet på sine ønsker. De som har ført den aktuelle tomten opp som 1.prioritet er med i første runde ved uttrekning. Dernest trekkes de som har tomten som 2. prioritet.
9. Tomter tildeles kun personer over 18 år.
10. Søknad fra gifte / samboere behandles som en – 1 søknad.
11. De/den som blir trukket ut gis en måned svarfrist hvorvidt de ønsker tomten. Det gis deretter 6 mndr. opsjonstid på tomten. Innen den tid må søknad om byggetillatelse foreligge og tomten være betalt.
12. Firmaer som ønsker å kjøpe flere tomter kan delta på lik linje med private enkeltsøkere, men for feltutbygging (flere sammenhengende tomter) må det legges fram utbyggingsplan for godkjenning.

Prisfastsetting:

7. Tomtekostnader fastsettes på bakgrunn i total utbyggingskostnad, herunder kjøp av grunnareal. Prisen indeksreguleres fram til salgsdato, basert på indekstallet i konsumprisindeksen når opparbeidelse av feltet er ferdig eller 15.12.2011.
8. Tomter med høyere utnyttingsgrad som tillater 2 eller 3 etasjer, fastsettes tillegg i tomtepris på kr 30,- pr m²
12. Tomter som grenser til gangveg langs Rovdas / bekkefarene fastsettes et tillegg på 30,- pr m²
13. Tomter som grenser til kanten i sør mot Storslett fastsettes et tillegg i tomtepris på kr 30,- pr.m².

14. Tomter som har adkomst via privat fellesavkjørsel fastsettes reduksjon i tomteprisen på kr 20 pr m²

Saksopplysninger

Nordreisa kommune gjennomfører regulering av Rovdas 3 boligfelt. Reguleringsplanen omfatter 82 eneboligtomter foruten 17 da konsentrert småhusbebyggelse/ rekkehus og lignende. Til sammen kan dette utgjøre mer enn 150 boenheter dersom en forutsetter bygd leilighetsbygg i 2 etasjer i deler av boligfeltet.

Det er svært få byggeklare tomter i Storslett / Sørkjosen. Vi forventer derfor stor pågang etter tomtene på Rovdas III. Anleggsarbeidene forventes igangsatt november 2009 og vil anslagsvis vare ca ett år. Asfaltering kan ikke påregnes før sommeren 2011.

Rovdas III inneholder mange ulike elementer som bidrar til spørsmål om variabel prisfastsetting av ulike tomter og tomteområder.

Fastsetting tomtepriser kan ikke gjøres endelig før anbudsprosessen er gjennomført og kontrakt og utbygging av infrastruktur er etablert. Kommunen kan gjennomføre trinnvis utbygging i minst 3 byggetrinn. Byggetrinn 1 kan omfatte nordre del som omfatter 3 mindre avgrensede felt, bestående av ca. 43 tomter. Byggetrinn 2 (midtre del) består av 17 eneboligtomter foruten 17 da småhusbebyggelse (område for leiligheter inntil 3 etasjer). Byggetrinn 3 (søndre del) omfatter 21 eneboligtomter mellom Rovdas/ bekkefaret og brinken mot Storslett.

En utbygging i tre byggetrinn vil bidra til at kommunens låneopptak kan reduseres da tomtosalg fra de første byggetrinnene vil finansiere de siste byggetrinn.

Utbygging av hele Rovdas III åpner for større valgfrihet for de første utbyggerne. Dette medfører imidlertid større låneopptak med lengre nedbetalingstid for kommunen enn trinnvis utbygging. Ved prisfastsetting kan det derfor åpnes for variabel prisfastsetting som baseres på tomtas utnyttingsmulighet (leiligheter i 2- 3 etasjer), merkostnad ved utbygging av hele feltet og til sist enkelte tomter vil være mer attraktiv og ha høyere omsetningsverdi basert på beliggenhet og fasilitet som utsikt, nærhet til nærmiljøanlegg og friluftsområder og lignende.

Noen tomter har private fellesavkjørsler som vil medføre vedlikeholdsutgifter for tomteeier. Disse bør vurderes oppnå redusert tomtepris.

Vurdering

Administrasjonen har erfaring for at enkelte tomter velges foran andre. Disse tomtene har ofte noen kvaliteter som tomtekjøper finner fordelaktig i forhold til andre tomter i feltet.

Vurderingen er individuelle og baseres både på estetisk skjønn og økonomisk omsettbarehet. Administrasjonen finner derfor det hensiktsmessig å foreslå differensiert prisfastsetting.

Når to eller flere tomtekjøpere ønsker å kjøpe samme tomt, foretas utvelgelse ved loddtrekning. Dersom en kjøper har ført seg opp på flere tomter, må vedkommende oppgi prioritet på sine ønsker. De som har ført den aktuelle tomten opp som 1.prioritet er med i første runde ved uttrekning.

Søknad fra gifte/ samboere behandles som en - 1 søknad. Tomter tildeles kun personer over 18 år. De/de som blir trukket ut gis en måned svarfrist hvorvidt de ønsker tomten. Det gis deretter 6 mndr. opsjonstid på tomten. Innen den tid må søknad om byggetillatelse foreligge og tomten være betalt. Firmaer som ønsker å kjøpe flere tomter kan delta på lik linje med private enkeltsøkere, men for feltutbygging (flere sammenhengende tomter) må legges fram utbyggingsplan.

Prisfastsetting skjer som følger:

Tomtekostnader fastsettes på bakgrunn i total utbyggingskostnad, herunder kjøp av

grunnareal. Prisen indeksreguleres fram til salgsdato, basert på indekstallet i konsumprisindeksen når opparbeidelse av feltet er ferdig eller 15.12.2011.

Tomter med høyere utnyttingsgrad / tillatt 2 eller 3 etasjer fastsettes tillegg i tomtepris på kr 30,- pr m²

Tomter som grenser til gangveg langs Rovdas / bekkefarete fastsettes et tillegg på 30,- pr m²

Tomter som grenser til kanten i sør mot Storslett fastsettes et tillegg i tomtepris på kr 30,- pr.m².

Tomter som har adkomst via privat fellesavkjørsel fastsettes reduksjon i tomteprisen på kr 20 pr m²