



Dato: 05.09.2019  
Referanse: 21956/2019  
Arkiv: L81  
Vår saksbehandler: Ståle Elgshøen

## Tomtesalg Bygdeberget

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

### Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg:

- 1 Grunnlagskalkyle for beregning av tomtepriser
- 2 Tomtepriser Bygdeberget
- 3 MAL - Kjøpsbekreftelse

### Øvrige saksdokumenter:

### Rådmannens innstilling:

1. Tomteprisene for leilighetstomter og boligtomter i Bygdeberget fastsettes slik som beskrevet i saksutredningen. Det tas forbehold om at eventuelle endringer kan innarbeides i grunnlaget for prisene.
2. Rådmannen gis i oppdrag å engasjere meglere, eventuelt vurdere om salget av tomtene i Bygdeberget skal forestås av Trysil kommune.
3. Salg av tomt defineres som gjennomført når Kjøpsbekreftelse er underskrevet av kjøper.
4. Rådmannen gis fullmakt til iverksette utbyggingen av trinn 2, så snart kravet om 30% salg av trinn 2 er nådd.

Trysil kommune

Jan Sævig  
rådmann

*(Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor uten signatur.)*

## Bakgrunn

Gjennom vedtak av samfunnsplandelen av kommuneplanen i 2009, ble det lagt inn målsetting om at kommunen selv skulle regulere og selge boligtomter i Innbygda. Hensikten var å sikre et mangfold av bomuligheter og stimulere til tilflytting. Intensjonen var slik man forstår det et ønske om at Trysil kommune skulle ta et større ansvar for tilrettelegging av boligtomter i Innbygda.

2018/2019: Kjøpet av tomtearealet av Ida Busk, ble formelt i orden ved årsskiftet 2018/2019

2019: Trysil kommune har igangsatt en prosess med revidering av gjeldende reguleringsplan for området. Dette for å tilpasse planen noe bedre i forhold til leilighetsbyggene. I tillegg er det foreslått noen endring av den nederste boligtomtrekken. Etter forslaget til endring som nå er under behandling, består planområdet av to områder hvor det kan bygges leiligheter, BBB1 der det er tilrettelagt for større leilighetsbygg og BBB2 som er tilrettelagt for firemannsboliger. Videre er det av satt to tomter hvor det kan bygges tomannsboliger (BKS). Antall ordinære boligtomter utover dette er 23, med noe varierende størrelse (1,01 daa- 1,47 daa).

Kommunestyret vedtok i møte 20 juni 2019 at utbyggingen av leilighetstomtene skal skje med tilvingsavtaler. Det ble videre besluttet å starte utbyggingen av infrastrukturen av området. I utgangspunktet ble det gitt klarsignal til å bygge ut trinn 1 (det som i forslaget til ny plan er betegnet med BB1, BB2 og BKS). Når det gjelder gjennomføring av trinn to, resterende del av området, ble det gitt føring om at 30 % av boligtomtene skal være solgt før man starter videre utbygging av infrastrukturen.

Utbyggingen av infrastrukturen (trinn 1) har nå startet opp og gjennomføres etter planen. Trysil kommune er avhengig av å vedta tomtepriser for området for å komme i gang med salget av tomter parallelt med at ny reguleringsplan vedtas.

## Vurdering

Når det gjelder grunnlaget for tomteprisene vises det til vedlagte kalkyle. I grunnlaget er det tatt hensyn til alle kostnader knyttet til infrastrukturen, som ledningsnett, veg, fortau, rigg/drift, grøntanlegg med videre. I tillegg er kostnader til anleggsbidrag EL, trykkøkningssasjon, utarbeidelse/ revisjon av reguleringsplanen, salg og markedsføringskostnader, inkludert. Rekkefølgekrav i forbindelse med utbygging av gang og sykkelveg etter Bergevegen (strekningen Flendalsvegen-Korsbergsvegen), er lagt inn. Det er også tatt hensyn til at videre utbygging av Bygdeberget når det tid kommer, må ta sin del av de kostnader som utløses ved trinn 1 og trinn 2. Dette gjelder andel av infrastruktur i Korsbergsvegsvegen, rekkefølgekrav Bergevegen, tomtekjøpet av Ida Busk og bygging av trykkøkningssasjon for vannforsyningen. Totalt er dette beregnet til en kostnad på overkant av 5,6 mill kroner som da vil komme i fratrukk i grunnlaget. Kalkylen legger i tillegg opp til en påslag for Trysil kommune beregnet til kr 1 mill.

Rekkefølgekravet knyttet til utbygging av gang og sykkelveg etter Bergevegen har en kostnadsramme på totalt 8 mill. Av dette er 2 mill fordelt på de framtidige utbyggingene i Bygdeberget. Bygdeberget nord som denne saken dreier seg omhandler 53 boliger og leiligheter av totalt 123 boliger og leiligheter totalt i Bygdeberget. Rekkefølgekravet i forbindelse med Bergevegen utløses i henhold til forslaget i planbestemmelsene når det gis byggetillatelse på boenhet nr. 30 (antall) innenfor planområdet. Dette betyr at Trysil kommune bør avsette 8 millioner til dette tiltaket i budsjettet for 2020. Når det gjelder rekkefølgekravet knyttet til utbygging av fortau/ gangveg langs Korsbergsvegen er dette en del av den infrastrukturen som bygges nå, og så sett er dette kravet allerede oppfylt.

Med ovennevnte kalkyle som grunnlag vil tomteprisen for området ligge på kr 1 046 031 pr daa for leilighetsbyggene. Prisene for boligtomtene vil ut fra en gjennomsnittlig pris pr daa kr på 590 036 ligge i pris fra kr 596 000 for den billigste til kr 868 000 for den dyreste.

En eventuell oppstart av trinn to betinger at 30% av tomtene i dette trinnet er solgt. Rådmannen legger til grunn at med salg i denne sammenheng er å forstå en bindende avtale i form av «Kjøpsbekreftelse». Kjøpsbekreftelse er ikke en kjøpekontrakt i juridisk forstand, men som sagt en bindende avtale mellom kjøper og selger som er vanlig å bruke ved prosjektsalg. Eksempel på en slik avtale er vedlagt saken.

Det kan nevnes at vi har 8 interessenter pr i dag vi kommer til å ta kontakt med disse når de endelige tomteprisene blir vedtatt, for å inngå en formell bindende avtale.

Salget av boligtomtene skjer ved at det inngås avtale med eiendomsmegler, som da eventuelt vil forestå markedsføring og salg av tomtene. Alternativet er at Trysil kommune etablerer et eget salgsapparat som håndterer dette.

## **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at prisene for leilighetstomter og boligtomter fastsettes slik som beskrevet i saksutredningen. Dette betyr at pris pr daa settes til kr 590 036 for boligtomtene, mens pris pr daa for leilighetstomtene settes til kr 1 046 031.

Rådmannen gis i oppdrag å vurdere hvordan salget skal gjennomføres, enten ved at det engasjeres profesjonell megler, eller at Trysil kommune løser dette ved å benytte ordinære organisasjon. Når det gjelder salg av 30% på trinn 2, defineres gjennomført salg når Kjøpsbekreftelse slik som skissert i vedlegg er underskrevet av aktuell kjøper.