



asbjorn.johannessen@haugnett.no

**Asbjørn Anker  
Johannessen**



- Verditakst
- Skadetakst
- Tilstandskontroll
- Byggeledelse



Trondsveien 28, boks 47, 4298 Torvastad • Tlf: 52 83 95 30 • Mob: 924 48 534 • Fax: 52 83 95 58 • Org.nr.: 970237666

## VERDITAKST AV INDUSTRIAREAL

### ÅRSNES KVINNHERAD KOMMUNE



**Bilde 03.01.2019**

Industriareal sett fra nord mot sørvest



**Kvinnherad Kommune  
Rosendalsvegen 10  
5470 Rosendal**

**Att: Jarle Fossheim**

**Årsnes – Kvinnherad Kommune  
Verditakst over industriområde**

Arealet ble besiktiget 03.01.2019.

Asbjørn Anker Johannessen, takstmann MNTF

Carl-Johan Haugen, takstmann Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

**GENERELT**

På oppdrag fra Kvinnherad kommune er undertegnede bedt om å avholde takst (verdivurdering) over et industriområde med gnr. 70, bnr. 6 og gnr. 81, bnr. 211, beliggende på Årsnes med postadresse 5474 Løfallstrand.

Kvinnherad kommune har bidratt med generell informasjon, grunnlagsmateriale i form av planstatus og kart. I kommunedelplanen er området avsatt til industri, lager ol. Samt trafikkområde / kjøreveg.

Som vedlagte situasjonskart viser grenser det aktuelle arealet til fylkesveg 551 Lyngstrandvegen og til sjøen med strandlinje til Hardangerfjorden. Arealet som er med i denne vurderingen strekker seg fra innkjørsel ved Årsnes Ferjeleie og om lag 300 lm i nordlig retning fram til Årsneselva.

Fra Årsnes industriområde er grei forbindelse både øst, vest og nordover. Årsnes til Husnes 37 km, til Odda 36 km, til Bergen 107 km

**BESKRIVELSE**

Industriområdet har grei beliggenhet med lett tilkomst som skjer i kryss mellom fv 48 Rosendalsvegen og fv 551 Lyngstrandvegen ved avkjøring til ferjeforbindelsen over Hardangerfjorden. Innkjøring til arealet skjer like ved oppstillingsplass til ferjesambandet over fjorden.

Industriarealet består av en utsprengt og planert del og i nordenden en urørt skogkledd del.

Volum av fast fjell som ikke er utsprengt er estimert til 60-70000 m<sup>3</sup>. I bakkant av planert område er det en høy fjellskjæring. Det er antatt mulig å utvide eller bruke noe av arealet mellom fjellskjæringen og nødvendig buffersone langs fylkesvegen. Ved utvidelse mot Årsneselva vil det bli krevd avsatt en sone med en bygget teknisk løsning som ivaretar flom i vassdraget. Det vil også bli nødvendig med en sone i stranda på nordsiden av eksisterende kommunal molo og et etablert naust.

Langs fylkesvegen ligger det en kommunal vannledning med kapasitet til å betjene industriområdet. Avløp fra området er planlagt tilkoblet eksisterende avløpsledninger / sandfangkum i området via etablering av pumpestasjon.

Industriområdet er planlagt tilført tilstrekkelig elkraft ved å koble seg til planlagt ny kraftledning til området i forbindelse med elektrifisering av ferjene. Bredbåndsløsning til området hentes fra etablert framført fiberkabel. Det er en forutsetning at vann, avløp, elkraft og fiber føres fram til tilkoblingspunkt på industriområdet.

Fra grense med ferjeleiet og nordover er det bygget en kaifront. Kaien er ca 100 løpemeter. Landkaien har noe trang tilkomst på innside av ferjens liggekai. Åpning mellom ferjekai og landkai går fra 2 meter innerst til ca 40 meter ytterst. Sjølinjen til industriarealet ligger godt til rette for en forlenget pælet dypvannskai kai. Steinfylling i sjø kan være aktuelt men usikkert pga dybdeforhold. Fra eksisterende kaifront og nordover mot etablert kommunal molo er det ca 150 løpemeter. Total lengde, eksisterende og eventuell ny kai kan således bli ca. 250 løpemeter.

Situasjonskart beskriver dagens situasjon med planert areal A-B-C og areal brukbar råtomt D. Areal D består av uberørt fjell/skoggrunn og er tenkt utbygget fram til en sone langs Årsneselva. Byggemodning av denne delen av arealet må ha inkludert en teknisk løsning med flomsikring av elveløpet. Kartet viser også nødvendig avsetning av buffersone langs Lyngstrandvegen, langs Årsneselva, og rundt havn på innside av molo.

## VERDIVURDERING

Arealgrunnlaget bygger på beregning utført av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Planert areal A-B-C 17900 m2 a kr 950.-	kr 17.005.000.-
Areal brukbar råtomt D 12800 m2 a kr 250.-	kr 3.200.000.-
Areal buffersoner 7250 m2 a kr 25.-	kr 181.250.-
Strand / kailinje 250 lm a kr 5000.-	kr 1.250.000.-
Sum	kr 21.636.250.-

**Takstverdi** **kr 21.636.250.-**

Verdivurderingen er gjort etter beste skjønn og bygger på de oven nevnte kriterier.



Viser kilen mellom landkai og liggekai ferje



Strandlinje innside molo med utløp Årsneselva over svaberget



asbjorn.johannessen@haugnett.no

**Asbjørn Anker  
Johannessen**



- Verditakst
- Skadetakst
- Tilstandskontroll
- Byggeledelse



Trondsveien 28, boks 47, 4298 Torvastad • Tlf: 52 83 95 30 • Mob: 924 48 534 • Fax: 52 83 95 58 • Org.nr.: 970237666



Kommunal molo ruset med utside plastret steinblokk enkelt lavt brystvern og muret steinblokk innside.



Urørt skogsareal i nordre ende av industriområdet.