

BYGGADMINISTRASJON Harald Bjørndal a.s

PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING

Kvinnherad Kommune
v/ Jarle Fossheim
Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN
TLF: 56 58 11 30
Faks: 56 58 11 99
post@byggadmin.no

Dato: 14.01.2019

Verditakst Gnr 70, bnr 6 og Gnr 81, bnr 211 i Kvinnherad Kommune



Privat:
Harald Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsofen
tlf: 56585119 mob: 970 63 526

Andrè Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsofen
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755

Eigedom: Eigedomen består av 3 parsellar med 2 gards- og bruksnummer. (70/6 og 81/211). Området ligg aust for ferjekaien på Årsnes, og har tilkomst frå FV 48.

Ein del av området er utsprengt og planert, resten er urørt. Nyttbart areal av det som ikkje er utsprengt er om lag 12850 m2, og består av skrånande fjell ned mot sjøen.

Stipulert volum på dette arealet er om lag 86800 m3. Dette arealet er tilvaks med småskog, og til fjell er det om lag 0,5 meter.

Strandlinja mot sjøen er om lag 250 meter, og om lag 70 meter av denne er ein eldre kaifront i betong som ligg inst mot ferjekaien.

I tillegg er det ein molo lengst aust på eigedomen som er eigd av Kvinnherad Kommune, og denne har ei lengde på om lag 40 meter. Denne består av stein med ein mindre betongmur på innsida.

Heimshaver: Kvinnherad Kommune

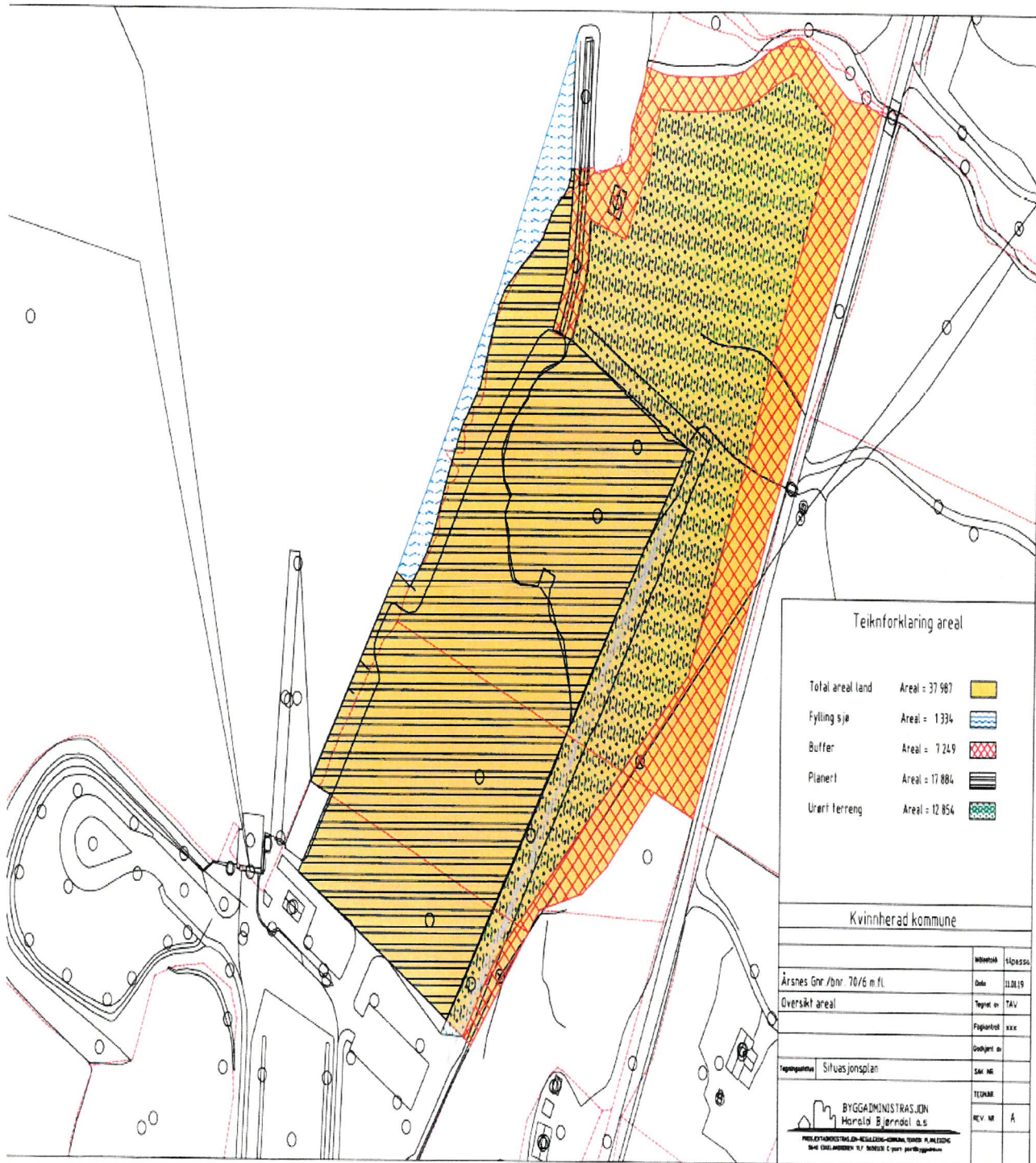
Dokumentasjon: Matrikkel-opplysningar frå Ambita Infoland AS.
Gjeldande reguleringsplan for området.
Kart frå Fonnakart ang arealstatus iht kommuneplanens arealdel
Situasjonsplan over området med stipulerte arealer og snitt.

Det er i møte med oppdragsgjevar og planavdelinga i Kvinnherad Kommune opplyst om at gjeldande reguleringsplan for området er forelda, og at det ved eventuelle tiltak på eigedomen vil verta krevd utarbeiding av ny reguleringsplan. Denne vil bli utarbeida med føringar som i dag er gjeldane i kommunens arealdel av gjeldane kommuneplan. Gjeldane reguleringsplan har planid 19910002

Areala som er lagt til grunn for verditakseringa er berre omtrentlige, og er henta ut i frå plankartet og samanlikna med dagens situasjon. Ved eit evt sal og avhending av området, må det målast inn nøyaktige arealer, både på planerte arealer, det som er urørt og på strandlinja. På den delen av eigedom 70/6 som ligg lengst aust, er det kun arealet fram til elva som er medtatt i verditakseringa.

Synfaring: Eigedomen er synfart 03.01.2019 saman med takstmann Asbjørn Johannessen.

Areal:



VURDERING:

Eigedomen har i dag enkel tilkomst frå offentlig veg (FV 48), men Statens Vegvesen vil i utarbeidinga av ny reguleringsplan stilla krav til trafikktryggleik, avkøyningar og andre tilhøve, slik som for eksempel buffersone mellom industriområdet og FV 551 mot Odda. Slike buffersoner er vanlegvis på mellom 20 og 50 meter. Her er den stipulert til 20 meter. Dette er teke med i totalvurderinga av verdien.

Området er i dag regulert til industri, og i fylgje kommuneplanens arealdel, er området avsett til næringsverksemd. Området har betegnelsen BN 26 i kommuneplanen.

Heile området har enkel tilgang frå sjøen, og det er mulig å byggja kaianlegg her med god djupne. Overskuddmassar frå ei utviding av området som i dag er urørt kan nyttast til fylling i sjø.

Det ligg i dag ein 110 mm vassledning fram til området, slik at dekning til forbruksvatn og slukkevatn er dekket.

Det må etablerast avløpsanlegg med pumpestasjon fram til eksisterande avløpsanlegg. Dette ligg i dag på vestsida av ferjekaien, og det må påreknast at ein ny avløpsledning må leggjast i sjøen rundt ferjekaien og fram til den kommunale slamavskillaren.

Kvinnherad Energi har planar om å leggja fram straumforsyning til ein ny ladestasjon for batteriferje på ferjekaien. Det vil i denne forbindelse vera mulig å få leggja fram nok straumkapasitet til eit nytt industriområde. Dette er ein kostnad som energiselskapet vil krevja anleggsbidrag for, og dette vil liggja i størrelseorden på ca kr 500.000,-. Dette er ein kostnad som utbyggaren i utgangspunktet må betala for.

Elva som renn tvers over området mot aust er ei flaumelv, og denne vil ein måtta ta hensyn til ved ei utbygging. Arealet rundt elva, både her på dette området og lenger oppe til fjells, er mest snaufjell, og ved større nedbørmengder, klarar ikkje arealet rundt å ta opp dette. Dette medfører flaumfare. På bakgrunn av dette, er det rekna ei buffersone mot elva på 10 meter som det ikkje kan byggjast på, og det må i tillegg påreknast fysiske sikringstiltak mot elva i form av murar eller liknande.

Alle desse tiltaka i forbindelse med opparbeiding av infrastruktur er hensynstatt i verditaksinga.

Ved berekning av m²-prisar før kjøp, er det lagt til grunn at ferdig, planert næringsareal i dette området har ein verdi på mellom kr 800 og 900,- pr/m². Opparbeidingskostnaden ligg på mellom kr 350 og 400,- pr/m², og dermed har utbygger om lag kr 400,- igjen til grunnkjøp og infrastruktur.

Det er denne sum som er lagt til grunn for berekninga, med ein buffer på kr 50,- pr/m² til dekning av uforutsette kostnader.

Kostnad til infrastruktur er stipulert til kr 100,- pr m².

Anna areal som ikkje kan nyttast til næringsformål, slik som for eksempel buffersoner og grøntarealer, er det nytta gjengs prisar som f.eks Statens Vegvesen betalar ved erverv av grunn til veg og veganlegg. Her varierar prisane mellom kr 5 og 15,- pr/m2. Arealet av dette er stipulert til 7250 m2.

Når det gjeld prisar på sjølinje i næringsområde, vert det vanligvis betalt etter gjengs prisar, men desse varierar frå område til område, og frå kommune til kommune. Enkelte stader med for eksempel veg fram til strandlinja, og arealet er regulert eller avsett til næring, betalar utbyggjar inntil kr 10.000,- pr meter. Her ligg strandlinja slik til og i eit slikt område, at mi vurdering er at kr 5.000,- pr meter er riktig pris.

Ut i frå ei totalvurdering, vil eg vurdere området som attraktivt til næringsføremål. Dette med bakgrunn i tilgang til sjø, muligheten for kaianlegg, tilkomst frå offentlig veg, samt at ein del av infrastruktur som vatn og avløp er tilgjengelig.

I tillegg har kommunen og området elles hatt auke i næringsverksemd siste åra, og det er fleire større, næringsaktørar som er etablert i kommunen i dag.

Med bakgrunn i desse vurderingane, vert dei enkelte takst-elementa verdisett slik som vist under:

Takstelement:

Areal planert næringsområde:	17,9 da a	kr 800.000,-	=	kr 14.320.000,-
Areal nyttbart urørt område:	12,8 da a	kr 300.000,-	=	kr 3.840.000,-
Areal grøntområde/buffersoner:	7,25 da a	kr 10.000,-	=	kr 72.500,-
Sjølinje næringsområde/kai:	246 meter a	kr 5.000,-	=	kr 1.230.000,-
Sum:				<u>kr. 19.462.500,-</u>

Utfrå inntrykk ved synfaring ovannevnte opplisting og vurdering, set eg dette området sin samla verdi til:

kr. 19.500.000,-

TAKK FOR OPPDRAGET!

Med helsing



Carl-Johan Haugen

Takstingeniør NorskTakst