



PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING

Kvinnherad kommune
Grethe Sandvik

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

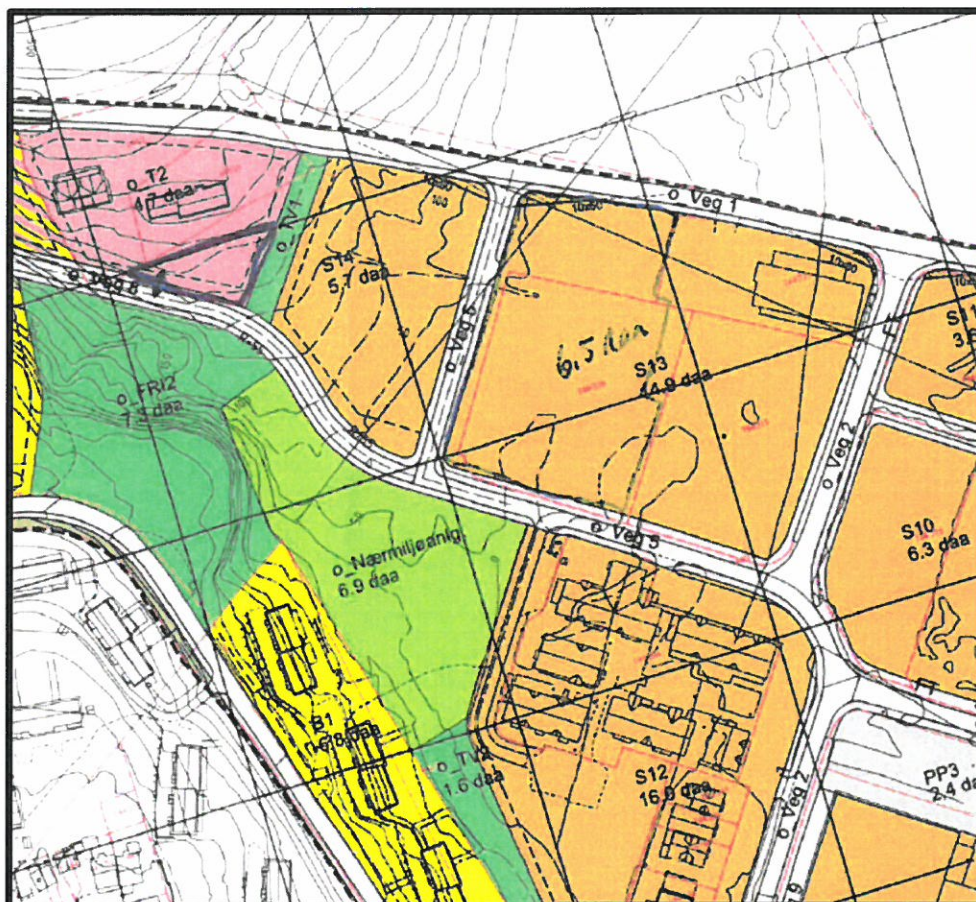
Grethe.marie.sandvik@kvinnherad.kommune.no

14.05.2020

VERDITAKSTAR HUSNES

- Eigedomar: 1: S14 i reguleringsplan, areal 5 700 m², del av 144/37.
2: Del av S13 i reguleringsplan, areal 6 500 m², del av 144/37 og 144/220.

Heimelshavar: Kvinnherad kommune.



Figur 1: S13 og S14. Del av detaljreguleringsplan for byen Husnes.Id:20110009. Godkj.24.01.2013.



Tomteareal: Område ligg sentrumsnært til byen Husnes, langs Heiamyrovegen Veg 1 på nordsida av sentrum. Areala er tiltenkt bustad og næring. Areala skal ha tilkomst til Veg 5, som er under planlegging. Deler av nærområdet er under utbygging.

S13 har i plan BRA 200% med 4 – 5 etasjar.
S14 har i plan BRA 160% med 3 etasjar.

Me finn det naturleg at tomtane vert selde med ferdig veg, vatn og avløp fram til tomtegrensa. Me finn det naturleg at kommunen byggjer dette ut til kommunal standard. I rekkefølge til reguleringsplanen er det sett krav til at dersom det vert bygd leiligheiter på tomtane, skal leiligheitene bidra til nærmiljøanlegg og TU2 før ferdigattest for leiligheitene. Dette har og ein verdi. Frikjøpsverdien her er ikkje eintydig fastlagt.

Vurdering:

Tar me utgangspunkt i vår takst av 17.10.2013, og legg på 4% pr. år, får me pris pr. m² på: kr 1 450,-
Tidlegare har kommunen seld til vesentleg lavare pris, der kjøpar har vidareselt med stor fortjeneste.

Me har i det siste sagt at kvar leilighet kan bidra med kr 250 000,- til grunnkostnad. Brukar me denne reknemalen og maks tillaten utbygging, får me tomtepris over kr 2 000,- pr. m².

Skjønn og overskjønn i Rosendal meiner eg er med å dra opp tomteprisar i heile Kvinnherad.

Til seniorsenteret er det kjøpt tomt nær til dette området for ca kr 1 000,- pr. m². At S13 og S14 ikkje er selde før, meiner eg ikkje er på grunn av pris, men på grunn av at det ikkje er kome opp gode prosjekt.

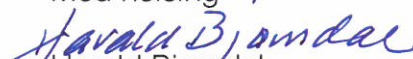
Ein m²-pris på kr 1 000 – 1 500,- for sentrumsnære tomtar til byen Husnes, og med tillaten høg utnytting, er rimeleg.

Ei bustadtomt sentralt vert i dag lett seld for over kr 1 000,- m².

Ut frå gjennomdrøfting og vurdering, set eg m²-prisen for tomt med veg og VA framført til tomten til: kr 1 250,-

TAKK FOR OPPDRAGET!

Med helsing ,


Harald Bjørndal