

REFERAT Økonomiudvalget d. 21-11-2018

MÃ,dedato Onsdag d. 21. november 2018 kl. 15:00

MÃ,dested MÃ,delokale Gundestrupkarret

Indholdsfortegnelse

Handel med fast ejendom, Løgstør..... 3

Punkt 351: Handel med fast ejendom, Løgstør

13.06.02-G01-594-18

Punktoplysninger

Sagsnr.: 13.06.02-G01-594-18

Sagsbeh.: Jesper Hansen

Baggrund

I forbindelse med arbejdet med udviklingsplan for Løgstør, er der kommet henvendelser fra Allan Ritter og Theresa Berg Andersen, omkring muligheden for og økonomien i at etablere ny boligudstyknings i byen.

Vesthimmerlands Kommune har på nuværende tidspunkt 18 boliggrunde til salg på Sjægten i Løgstør. Der er ikke solgt nogle kommunale byggegrunde i 2017 eller 2018 i Løgstør.

Sagsfremstilling

Administrationen har undersøgt de umiddelbare muligheder for ny boligudstyknings i Løgstør.

På nuværende tidspunkt har kommunen udbudt grundene på Sjægten til en pris på 175.000 – 295.000 kr. (240-285 kr. pr. m²) inkl. tilslutningsafgifter til kloak, vand og el (samlet ca. 93.000 pr. grund).

Der foreligger 2 muligheder, hvor der enten allerede er lavet planlægning eller hvor planlægningen umiddelbart kan igangsættes.

Mulighed 1 (Kortbilag 1):

Vestervang (ved Sjægten)

Her er jorden ejet af Vesthimmerlands Kommune. Området er lokalplanlagt sammen med Sjægten, Skonnerten og Udsigten (Lokalplan nr. 126 fra 2005).

Her er i lokalplanen mulighed for at etablere 20 boliggrunde.

Administrationen har lavet et overslag på en pris på byggemodning af grundene

Byggemodningsomkostninger pr. grund uden tilslutningsafgifter anslået 190.000 kr.

Samlede omkostninger til byggemodning anslås til 3.800.000 kr.

Anslået salgspris pr. grund uden tilslutningsafgifter 207.000 kr. (300.000-93.000 kr. - anslået ud fra prisen på de kommunale udbudte grunde på Sjægten)

Samlede salgspris anslås til 4.140.000 kr.

I byggemodningsomkostninger er der ikke medtaget omkostninger til udgravning af eventuelle fund i forbindelse med arkæologiske forundersøgelser, omkostninger til forundersøgelser er medregnet.

Mulighed 2 (Kortbilag 2):

Majsmarken etape 2

Her er jorden ejet af Vesthimmerlands Kommune. Området er ikke lokalplanlagt og vil kræve, at der udarbejdes en plan inden en byggemodning kan igangsættes.

Administrationen vurderer, at der kan etableres 15 byggegrunde af ca. 1.200 m².

Administrationen har lavet et overslag på en pris på byggemodning af grundene

Byggemodningsomkostninger pr. grund uden tilslutningsafgifter anslået 186.333 kr.

Samlede omkostninger til byggemodning anslås til 2.794.995 kr.

Anslået salgspris pr. grund uden tilslutningsafgifter 247.000 kr. (340.000-93.000 kr. - anslået ud fra m²-prisen på de kommunale udbudte grunde på Sjægten)

Samlede salgspris anslås til 3.705.000 kr.

I byggemodningsomkostninger er der ikke medtaget omkostninger til udgravning af eventuelle fund i forbindelse med arkæologiske forundersøgelser, omkostninger til forundersøgelser er medregnet.

Administrationen gør opmærksom på at der er stor usikkerhed omkring salgspris, da det er en anslået pris.

En 3. mulighed (Kortbilag 3), hvor der ikke er lavet beregninger på byggemodningen er ved de nuværende boldbaner.

Boldbanerne flyttes til arealerne overfor Lanternen og en del af arealerne vil, når det er gennemført, kunne omdannes til boliggrunde. Boldbanerne forventes færdigetablerede ultimo år 2020, hvorefter en eventuel byggemodning vil kunne igangsættes.

Det er ikke hele området med boldbaner, der vil kunne bruges i en byggemodning, idet en del af området ligger inden for kystbeskyttelseslinien. Dog er der også et areal som ligger syd for boldbanerne, som ligger i området der er udlagt til boligformål i Kommuneplanen.

Der er ikke lavet en lokalplan for området.

Der er ikke lavet beregninger på, hvor mange grunde det er muligt at udstykke her, da der skal tages stilling til hvilke typer boliger der ønskes i området - det anslås at der kan udstykkes 30-60 boliggrunde her.

Byggemodningsomkostningerne er ikke beregnet men anslås af administrationen til at have samme niveau som de 2 andre muligheder.

En del af grunde i dette område vil blive udsigtsgrunde og vil derfor have en højere salgspris end de andre grunde kommunen har i udbud i Løgstør.

Den gældende lokalplan ved Sjægten har fået kommentarer på, at være for restriktiv med hensyn til valg af byggematerialer og byggestil. Lokalplanen fastslår, at taget skal være røde vingetegl og at ydermure skal være teglsten.

På nuværende tidspunkt er der 21 byggegrunde til salg i Løgstør, ud over de 18 kommunale byggegrunde. Grundene er udbudt til priser fra 150.000 til 720.000 kr.

Ifølge Boligsiden.dk er der de seneste 12 måneder via ejendomsmægler solgt 2 byggegrunde i postnummer 9670.

Forvaltningen har lavet en status antal grunde, hvor der er en uudnyttet byggemulighed i Løgstør (se bilag). Opgørelsen medtager både private og kommunale arealer med byggemulighed. Rummeligheden er ligeledes påtegnet et oversigtskort.

Samlet viser oversigten at der, pr. 1. november 2018, i Løgstør er mulighed for opførsel af ca. 65 boliger, hvor arealerne er byggemodnet og klar til nybyggeri.

I oversigten er ligeledes fremhævet de forskellige muligheder for boliggrunde, som ud over de, der er med i opgørelsen er medtaget i forslag til Byudviklingsplanen for Løgstør.

I forhold til ny boligudstyknings i Løgstør er det nødvendigt, at der tages stilling til, om Vesthimmerlands Kommune skal opstarte planlægning og byggemodning af ny boligudstyknings i Løgstør nu eller afvente udflytning af eksisterende boldbaner til nye arealer ved Lanternen.

Hvis der skal opstartes ny boligudstyknings, skal der tages stilling til hvilket af de ovennævnte scenarier, der ønskes at arbejde videre med.

Administrationen indstiller, 14. november 2018, pkt. 323:

- at Økonomiudvalget tager stilling til om, der skal igangsættes en byggemodning af en ny boligudstyknings i Løgstør og
- at Økonomiudvalget tager stilling til hvilken af de 3 muligheder, der skal arbejdes videre med og der igangsættes nødvendig planlægning og opstart af byggemodningen.

Økonomiudvalget, 14. november 2018, pkt. 323:

Fraværende: Ingen

Økonomiudvalget besluttede, at der igangsættes forøget promovering for salg af eksisterende boliggrunde via mægler med hensyn til prissætning af grundene.

Til kommende møde udarbejdes overslag over udgifter i etapeopdelt udstykning for Majsmarken etape 2 - området som det fremgår af bilag 2.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING

På Økonomiudvalgsmøde den 14. november 2018, blev det besluttet at forvaltningen skulle udarbejde et overslag for etapeopdelt udstykning af Majsmarken etape 2 (2a og 2b).

Forvaltningen har lavet beregninger på priser ved at opdele etape 2 på Majsmarken i 2 etaper bestående af henholdsvis 7 (2a) og 8 (2b) grunde.

En opdeling af udstykningen vil gøre det samlede udstykningsprojekt dyrere i beregningerne (anslåede beløb) er der en prisforskel på i alt 135.000 kr., således at den samlede pris for udstykningen løber op i 4.186.640 kr. mod 4.051.640 kr. ved én samlet udstykning.

Majsmarken etape 2

Administrationen vurderer, at der kan etableres 15 byggegrunde af ca. 1.200 m².

Administrationen har lavet et overslag på en pris på byggemodning af grundene delt i 2 etaper

Byggemodningsomkostninger pr. grund uden tilslutningsafgifter etape 2a: anslået 249.286 kr., etape 2b: anslået 185.625 kr. (én samlet udstykning: 206.333 kr.)

Samlede omkostninger til byggemodning uden tilslutningsafgifter anslås til kr. 3.230.000 kr.

Anslået salgspris pr. grund uden tilslutningsafgifter 247.000 kr. (340.000-93.000 kr. - anslået ud fra m²-prisen på de eksisterende kommunale udbudte grunde på Sjøgten)

Samlede salgspris anslås til 3.705.000 kr.

I byggemodningsomkostninger er der ikke medtaget omkostninger til udgravning af eventuelle fund i forbindelse med arkæologiske forundersøgelser, omkostninger til forundersøgelser er medregnet.

Beregninger på byggemodningsomkostninger er vedlagt som bilag.

Forvaltningen gør opmærksom på at der er stor usikkerhed omkring salgspris, da det er en anslået pris.

Forvaltningen gør opmærksom på at der i tidligere beregninger ikke har været medtaget omkostning til jordkøb, hvorfor den samlede byggemodningsomkostning i vedlagt beregning er 300.000 kr. højere end tidligere angivet.

Vedrørende Økonomiudvalgets beslutning af 14. november kontakter forvaltningen lokal ejendomsmægler med henblik på vurdering af markedsprisen samt øget promovering.

Lovgrundlag

Styrelsesloven.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget.

Økonomi

Ukendt ind til byggemodning igangsættes.

Finansieres via jordforsyningskontoen.

Administrationen indstiller

- at Økonomiudvalget tager stilling til om, der skal igangsættes en byggemodning af en ny boligudstyknings i Løgstør

Beslutning

Fraværende: Palle Jensen

Økonomiudvalget indstiller til Byrådet, at der igangsættes en byggemodning for Majsmarken Etape 2 - specifikt etape 2a med tillæg af 1 grund - med en udgifts- og indtægtsbevilling på 2.500.000 kr. finansieret af byggemodningskontoen.

Bilag

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Kortbilag 3

Status_Løgstør_november 2018.docx

Byggegrunde_Løgstør_rev2.pdf

Overslag- Majsmarken opdelt