

# Verditakst

Grasmyr nord

Gnr: 26 Bnr 104. Bamble kommune

Hjemmelshaver: Bamble kommune Postboks 80  
3993 Langesund

Tilstede: Jan Tore Eriksrød – takstmann, TTB AS

Befaringsdag: 02.10.2023

Dokument kontroll: Reguleringsplan  
Statens kartverk  
Bamble kommune



## Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengige takstmenn som ikke har noen bindinger til aktører i eiendomsbransjen.

Rapporten er basert på visuell befaring med arealberegninger og innhenting av informasjon fra eier Bamble kommune.

Taksten er utført etter overenstemmelse med Norges Takseringsforbunds instruks og retningslinjer.

## Mandat

Oppdraget består av å takserer markedsverdien på eiendommen Gnr. 26 Bnr.104 i Bamble kommune. *Det ønskes satt markedsverdien av eiendommen med fritt salg med eksisterende forslag med bebyggelse i vedtatt reguleringsplan av 2021-12-20.* Eiendommen består av Gnr. 26. Bnr.104.

Reguleringsplan for Grasmyr nord er godkjent i reguleringsplan av 2022 i Bamble kommune. Beskrevne eiendom ligger i regulert areal/Felt B 1 til B 9

og gir mulighet til oppføring av minimum 87 boenheter. Området har ett areal på ca. 27.5 daa.

Se førøvrig beskrivelse i reguleringsplan.

## Eiendommen/tomten

Eiendommen ligger på Grasmyr i Bamble kommune, og har adkomst via Tønderveien.

Tomten er relativt flat og består i dag av skog med kalkfuruskog med lyngdominans.

Tresjiktet domineres av furu, med variert innslag av blant annet gran, spisslønn, eik, bjørk, osp og rogn. I busksjiktet finner vi blant annet einer, rognasal og dvergmispel. Tomten grenser mot LNF areal og Nordre Grasmyrvei mot nord.

Det må fremlegges infrastruktur i form av avløp, strøm og vann. Adkomst vil bli opparbeidet i form av lokale vegnett.

Tomten består av en teig med ett samlet areal på 34.88 daa hvorav 27.5 daa er ønsket bebygget

Utdrag fra Reguleringsbestemmelsene:

- 1.1 Hensikten med planen Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger som passer flere målgrupper, eksempelvis førstegangskjøpere, enslige, pensjonister m.fl. til en fornuftig pris. Det tilrettelegges også for ny næringsbebyggelse og eksisterende offentlige bygg innenfor planområdet. Boligformål som reguleres er ca. 35 daa av det totale planområdet, det tilrettelegges for boligbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger. Tiltaket legger opp til et boligområde med 87 boenheter med en variert boligsammensetning. Boligene utvikles vest i planområdet med ny adkomstveg til boligfelt fra Tønderveien.

5.1 Planlagt arealbruk Landskapsplanen under viser planlagt bebyggelse som er grunnlaget for detaljreguleringen. Tiltak omfatter en detaljregulering av nye boliger i vest samt eksisterende offentlig tjenesteyting og næring i øst. Det tilrettelegges for 87 nye boliger med en varierende typologi. Boligområdet er tilrettelagt for relativt høy utnyttelse mht. områdets status som lokalsenter samt nærhet til sosial infrastruktur og næring.

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og løsninger Boligbebyggelse og anlegg Bolig BKS1-9 Maksimal utnyttelse og kotehøyde skal ikke overstige verdier angitt i tabell 1 i planbestemmelsene. Det tillates inntil tre målbare plan der ikke annet er angitt. Det tillates flate tak innenfor felt BKS1-2 der dette er hensiktsmessig. MUA (minste uteoppholdsareal) skal opparbeides iht. kommuneplanens arealdel kap. 5.4 for leiligheter og småhus.

#### Grad av utnyttelse Tabell 6:

Oversikt over antall boenheter og %-BYA innenfor hvert boligfelt.

Felt navn iht. plankart Boenheter %-BYA

BKS1	Boenheter 6	%-Bya 45%
BKS2	Boenheter 5	% Bya 40%
BKS3	Boenheter 8	% Bya 35%
BKS4	Boenheter 16	% Bya 40%
BKS5	Boenheter 4	% Bya 35 %
BKS6	Boenheter 16	% Bya 35%
BKS7	Boenheter 8	% Bya 30%
BKS8	Boenheter16	% Bya 35%
BKS9	Boenheter 8	% Bya 40%

Tabell 6 viser en oversikt over antall boenheter og planlagt utnyttelse (%-BYA) innenfor de ulike delfeltene. Det henvises til veileder for «Grad av utnyttelseberegning og målereglene» (kommunal og modernisering departementet) § 5-2. Bebygd areal (BYA) beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det planlegges rekkehus innenfor feltene BKS1 og BKS2. Det er ønskelig å unngå ruvende bebyggelse som påvirker eksisterende boliger nord for planområdet, og tiltaket legger derfor opp strengere krav for maksimal kotehøyde ved +105. Rekkehusene er planlagt med et bruksareal (BRA) på 145 m<sup>2</sup> per boenhet. Innenfor feltene BKS3 - BKS5 og BKS7 er det planlagt 4-mannsboliger med to etasjer. I disse boligene er det tilrettelagt for leiligheter på mellom ca. 70 til 130 m<sup>2</sup>. Planen legger opp til 8-mannsboliger innenfor BKS6, BKS8 og BKS9. Disse er planlagt for leiligheter på mellom ca. 70 til 110 m<sup>2</sup>

5.4 Parkering Det tilrettelegges for et sentralt parkeringsanlegg for de nye boligene, med hensikt å skape et tilnærmet bilfritt boligområde. Parkeringsbehovet for nye boliger (BKS1 - BKS9) løses innenfor o\_SPA4. Planforslaget etterfølger krav fra kommuneplanens arealdel § 5.6, hvor det stilles krav til én parkeringsplass per boenhet samt 0,2 besøkparkeringsplasser. Ved 87 boenheter utløses det et krav om ca. 105 parkeringsplasser. Det stilles også krav om minst én parkeringsplass for



forflytningshemmede per parkeringsanlegg. Det er tilrettelagt for 85 parkeringsplasser med carport, hvor solcellepanel er plassert på taket av carportene for å bidra til oppladning av elektriske kjøretøy. Parkering tilknyttet offentlig tjenesteyting (o\_BOP) skal løses innenfor formålet samt innenfor o\_SPA3. Eksisterende parkeringsanlegg tilknyttet næringsområdet er ivaretatt med ny avkjøring til o\_SKV2. Eksisterende avkjøring til Tønderveien (o\_SKV1) stenges. Det tillates også parkering innenfor næringsformålet. Parkering for barnehagen skal løses innenfor o\_SPA1, som illustrert i landskapsplanen. Det er tilrettelagt for 36 parkeringsplasser, som både inkluderer parkering for ansatte samt levering/henting av barn. Tenkt løsning for parkeringsplassen er vist i landskapsplanen som vedlegg

**Se for øvrig videre bestemmelser i reguleringsplan Detaljregulering Grasmyr nord boligfelt (Plan ID 275).**

### **Planlagt bebyggelse.**

Tomten er ferdig regulert i henhold til reguleringsplan Grasmyr Nord Plan ID 275. vedtatt 2021-12-20 Bamble kommune.

Tomten er regulert til BKS (bolig hus- bebyggelse-konsentrert).

Utnyttelsesgraden er satt til mellom 30 % til 45 %. Det skal opparbeides 1 parkeringsplasser for hver boenhet samt 0,2 besøkparkeringsplasser. Det er planlagt rekkehus, 4- og 8-mannsboliger/flermannboliger på feltet.

### **Konklusjon/markedsverdi:**

Eiendommen har et stort potensial til utvikling av leiligheter etter gjeldene reguleringsplan. Tomten har ett areal på ca. 27,500 m<sup>2</sup>. Bygningshøyde er satt til kote 105 som utløser krav til maks boliger med areal over to til tre plan.

### **Tomter er fordelt slik.**

*BKS 1. 6 boenheter areal 1465 m<sup>2</sup>.*

*BKS 2. 5 boenheter areal 1427 m<sup>2</sup>*

*BKS 3. 8 boenheter areal 1462 m<sup>2</sup>*

*BKS 4. 16 boenheter areal 2532 m<sup>2</sup>*

*BKS 5. 4 boenheter areal 707 m<sup>2</sup>.*

*BKS 6. 16 boenheter areal 2612 m<sup>2</sup>*

*BKS 7. 8 boenheter areal 1799 m<sup>2</sup>.*

*BKS 8. 16 boenheter areal 2542 m<sup>2</sup>.*

*BKS 9. 8 boenheter areal 1134 m<sup>2</sup>.*

Det gjøres oppmerksom på at grunnbok og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, mindre avvik kan oppstå.

*Kalkyle 1:*

<i>BKS 1. Salgbart areal S-bra (Bruksareal salgbart)</i>	<i>1050 m2.</i>
<i>BKS 2. Salgbart areal</i>	<i>830 m2.</i>
<i>BKS 3. Salgbart areal</i>	<i>810 m2</i>
<i>BKS 4 Salgbart areal</i>	<i>1605 m2.</i>
<i>BKS 5. Salgbart areal</i>	<i>850 m2</i>
<i>BKS 6. Salgbart areal</i>	<i>1440 m2.</i>
<i>BKS 7. Salgbart areal</i>	<i>856 m2.</i>
<i>BKS 8. Salgbart areal</i>	<i>1430m2.</i>
<i>BKS 9. Salgbart areal</i>	<i>720 m2.</i>
<i>Samlet salgbart areal (S-bra)</i>	<i>8 595 m2.</i>

**Salgbart areal (bruksareal salgbart ) 8595 m2 x kr 3600,- =kr 30 942 000,-**

*Kalkyle 2:*

<i>BKS 1-2 Rekkehus 11 stk. av</i>	<i>Bra 145 m2.</i>	<i>Sum 1595 m2.</i>
<i>BKS 3-4 -5 og 7 Firemannsboliger 36 stk. av</i>	<i>Bra 100 m2.</i>	<i>Sum 3500 m2.</i>
<i>BKS 6-8 og 9 åttmannsboliger 5 stk. av</i>	<i>Bra 90 m2.</i>	<i>Sum 3500 m2.</i>
<i>Samlet salgbart areal (S-bra)</i>		<i>Totalt 8 595 m2.</i>

**Salgbart areal (bruksareal salgbart ) 8595 m2 x kr 3600,- =kr 30 942 000,-**

**Konklusjon:**

Boligmarkedet har de senere år vært forutsigbart, og vurderes nå på nær fremtid som fremtidig sikker når det gjelder verdiutvikling.

Formidlingen av spesielt mindre boenheter/leiligheter pregs av korte kjøpsbeslutninger. Sammenlignet med øvrige regulerte tomteområder under utvikling/bygging har beskrevet område/tomteareal det ekstra i form av beliggenhet og en meget sentral beliggenhet i henhold til servicefunksjoner med Stathelle/Brotorvet handelssenter, skoler, nærbutikk og barnehage. Prosjekterte tomter og priskonsept har en størrelse som vurderes lett omsettelig i dagens marked.

Telemark har en for tiden lav aktivitet og vekst av etablering av boliger med relative lave priser sett i sammenligning av andre utbyggingsområder sentralt på sør/Østlandet. Satte markedsverdi på tomteareal er vurdert på grunnlag av overstående resonnement.

**Kalkulert rå tomteverdi eks opparbeidelse av infrastruktur kr 30 942 000,-**

Det ønskes vurdert markedsverdi utifra salg i det frie markedet ved ett samlet salg av beskrevne tomteareal.

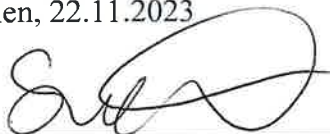
Det fratrekkes da finanskostnader, usikkerhet med markedsutvikling i byggeperioden, usikkerhet selvkost ved opparbeidelse av infrastruktur og tidsperspektiv på fullført salg av prosjektet.

Det er også usikkerhet ved hvordan markedet vil respondere på ett så stort utbud på leiligheter. Omsetningstiden av samtlige leiligheter vil være langsiktig og vil vedvare ca. 1 til 3 år.

Erfaringsmessig er kjøpere av store prosjekter/tomteareal med høy risiko og langsiktig mulighet til avkastning, villig til å gi 50 % til 75 av markedsverdi sett i henhold til overnevnte.

**Markedsverdi på tomteareal/tomter uten opparbeidet infrastruktur i beskrevet i takst beregnes til kr 30 942 000,-.**

Skien, 22.11.2023



Takstmann Jan Tore Eriksrød  
Telemark Takst og Byggvurdering AS



Vedlegg reguleringsplan Grasmyr nordre.