

MENINGER:

Ordfører og undertegnede på tur!



OM FLØRENES: Christian Thommessen og Arve Danielsen er begge sterkt engasjert i Flørenes-saken. (arkivfoto).

● Jeg ser at Ordfører henviser til meg i en kommentar i Lillesands-Posten den 13.8 vedrørende Flørenes og behovet for å dokumentere sin lokalkunnskap i området.

Slik det er skrevet kan det oppfattes som om jeg er og har vært enig i planene for Flørenes. Ja, vi var det innledningsvis, da vi begge så store muligheter for den østlige delen av halvøya helt ut til Grunnesund. Konsekvensutredningen forutsetter imidlertid at veien til dette området skal komme fra Dyvik området og infrastrukturkostnadene blir da svært store. Dette «løser» man imidlertid med å øke volumet!!

Her slutter vår enighet, med all respekt for Ordførerens syn.

Det er gitt mange gode innspill om konsekvensene av dette. Etter min oppfatning er det politisk utenkelig

og bør heller ikke være noen målsetting å kunne samle et flertall om full utbygging.

Konsekvensene og konfliktene viser seg å være for alvorlige og forutsetter investeringer i milliard klassen over et 40-års perspektiv. All respekt for entusiastiske utbyggere, men slik risikokapital finnes ikke!

Det blir da viktig å samles om alternative

og mindre konfliktfylte løsninger. Jeg tillater meg å henvise til innlegget fra lokale fastboende i Flørenes området fredag den 13.8 som kan være en konstruktiv og god tilnærming til en utbyggingsmodell. Begrenset bygging langs eksisterende infrastruktur mot Dyvik og Flørenes – sammen med felg G – kan gi et fornøytig bidrag til den langsiktige boligutfordring i byen.

Konsekvensene og konfliktene viser seg å være for alvorlige

Arve Danielsen
tidligere varaordfører KrF

Flørenes-utbyggingen – farlig høye boligpriser

● Dette er den andre av tre artikler om sentrale og i beskjeden grad diskuterte temaer knyttet til Flørenes-planene. Hver artikkel er støttet av en omfattende og faktabasert Høringsuttalelse om temaet, som er sendt kommunen og kan leses på «Innsyn» av den interesserte leser.

De få ganger boligprisene på Flørenes diskuteres, avbryter forkjemperne for planen diskusjonen med å si at «ingen vet jo i dag hva boligprisene på Flørenes vil bli». Det er riktig. Det er vanskelig i dag å si konkret hvilke boligpriser som er oppnåelige i forbindelse med en eventuell realisering av Kommunedelplanforslaget for Flørenes.

Det vi derimot kan og bør mene noe om, er om de **prisforutsetninger** som planforslaget er basert på ut fra prosjektøkonomiske forutsetninger, er realistiske i forhold til markedets muligheter til å betale, og om slike priser er ønskelige i forhold til befolkningsutviklingen i Lillesand.

Prisene som ligger til grunn for kommunedelpla-

nen er 15-30 prosent høyere enn dagens boligpriser i Lillesand. Her skal byen utvides med 35-55 prosent vekst i innbyggertallet. Det er åpenbart en risiko for at slike priser er uoppnåelige for et så stort antall standardboliger som skal bygges meget tett med lang transportavstand til sentrum. Dersom de er oppnåelige, er jo spørsmålet om en slik utvikling gavner kommunen, herunder realismen i ønsket om sosial boligbygging herunder mulighet for unge Lillesands familier og førstegangsetablere.

Som det fremgår av min «Høringsuttalelse Kommunedelplan Flørenes Økonomiske forutsetninger», har kommunens konsulent Rambøll laget en lønnsomhetsanalyse av prosjektet (basert på det opprinnelige «Mulighetsstudiet» fra november 2009). Rambøll konkluderte med at prosjektet viser en svak positiv nåverdi basert på de priser man forutsatte. Som det fremgår av mitt høringsnotat er imidlertid nåverdien negativ basert på de forutsatte priser. Det er følgende grunn til å tro at boligpri-

sene på Flørenes må ligge enda høyere enn Rambøll legger til grunn dersom prosjektet skal kunne gjennomføres.

Rambøll opererer med følgende prisforutsetninger (vedlagt mitt høringsnotat):

1. Leiligheter/blokk i mur – 70 kvadratmeter
 - «Normal» pris 2.205.000
 - «Høy» pris 2.520.000
2. 4-manns boliger – 90 kvadratmeter
 - «Normal» pris 1.984.500
 - «Høy» pris 2.268.000
3. Rekkehus – 110 kvadratmeter
 - «Normal» pris 2.425.500
 - «Høy» pris 2.772.000
4. Enebolig – 150 kvadratmeter
 - «Normal» pris 3.442.500
 - «Høy» pris 4.320.000

Sammenlignet med de faktiske oppnådde prisene i Lillesand i perioden juli 2008-juli 2009 slik de fremkommer av Eiendomsverdi a.s. statistikk (vedlagt mitt høringsnotat), kan følgende kommenteres per boligkategori:

1. Det ble i perioden solgt 36 leiligheter i Lillesand hvorav 8 ble solgt i prisklassen 1 til 1,5 millioner og 18 i prisklassen 1,5-2 millioner. Hele 75% av omsetningen skjedde til priser under 2 millioner. Gjennomsnittsprisen for leiligheter lå dette året på 1,889 millioner.

2. Kategorien fire-mannsbolig finnes ikke i statistikken. Det ble imidlertid solgt til sammen 32 tomannsboliger og rekkehus. 21 av disse ble solgt til priser under 2 millioner de to boligkategoriene sett under ett. Gjennomsnittsprisene for tomannsboligene lå dette året på 2,074 millioner, mens kategorien rekkehus oppnådde 1,818 millioner.

3. Se pkt 2
4. Det ble i perioden solgt 116 eneboliger i Lillesand i den aktuelle perioden. 80 av disse tilsvarende ca 70% ble solgt for priser under tre millioner. Gjennomsnittsprisen dras opp av noen få stran-

deiendommer med meget høye priser (over seks millioner) og utgjør 3.376 millioner.

Som det fremgår, er Flørenes-planen basert på – og avhengig av – boligpriser som ligger til dels meget høyt over dagens boligpriser i Lillesand.

Det er god grunn til å stoppe opp og tenke over hva disse nakne faktaene sier om Flørenes-planene i forhold til

så vel gjennomførbarhet som konsekvenser for kommunens innbyggere. Det blir farlig dyrt å bygge og bo på Flørenes. Det er svært mange boliger som skal selges til disse prisene. Det er

vanskelig å forestille seg at en slik plan kan vedtas uten at realismen i dette er grundig konsekvensutredet.

Prisene er 15-30 prosent høyere enn dagens boligpriser i Lillesand

Christian H. Thommessen