



## Saksframlegg

### Sakens gang

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg        |
|------------|------------|---------------|
| 24/49      | 04.06.2024 | Formannskapet |
| 24/79      | 20.06.2024 | Kommunestyret |

## 29/2 - Opparbeidelse av industriområde - status - fastsetting av salgsvilkår

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret tar Kommunedirektøren sin statusrapportering av utvikling av nye industritomter i Ålma industriområde til etterretning.

Kommunestyret vedtar tomtepriser for de nye industritomtene som definert i dette saksfremlegget, samt retningslinjer for salg av tomter, herunder inngåelse av opsjonsavtaler.

Kommunedirektør gis myndighet til å gjennomføre salg av industritomter iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Opsjonsavtaler undertegnes av Kommunedirektør.

### Formannskapets behandling av sak 49/2024 i møte 04.06.2024:

#### Behandling

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret tar Kommunedirektøren sin statusrapportering av utvikling av nye industritomter i Ålma industriområde til etterretning.

Kommunestyret vedtar tomtepriser for de nye industritomtene som definert i dette saksfremlegget, samt retningslinjer for salg av tomter, herunder inngåelse av opsjonsavtaler.

Kommunedirektør gis myndighet til å gjennomføre salg av industritomter iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Opsjonsavtaler undertegnes av Kommunedirektør.

For forslaget stemte 7: Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), Eli Dahle (H), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Ola Husa Risan (SP), Elisabeth Hals (V), Ingrid Husdal Dørum (V)  
Dermed ble kommunedirektørens forslag vedtatt.

### Vedtak

Kommunestyret tar Kommunedirektøren sin statusrapportering av utvikling av nye industritomter i Ålma industriområde til etterretning.

Kommunestyret vedtar tomtepriser for de nye industritomtene som definert i dette saksfremlegget, samt retningslinjer for salg av tomter, herunder inngåelse av opsjonsavtaler.

Kommunedirektør gis myndighet til å gjennomføre salg av industritomter iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Opsjonsavtaler undertegnes av Kommunedirektør.

#### **Kommunestyrets behandling av sak 79/2024 i møte 20.06.2024:**

##### **Behandling**

###### **Formannskapets forslag til vedtak:**

Kommunestyret tar Kommunedirektøren sin statusrapportering av utvikling av nye industritomter i Ålma industriområde til etterretning.

Kommunestyret vedtar tomtepriser for de nye industritomtene som definert i dette saksfremlegget, samt retningslinjer for salg av tomter, herunder inngåelse av opsjonsavtaler.

Kommunedirektør gis myndighet til å gjennomføre salg av industritomter iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Opsjonsavtaler undertegnes av Kommunedirektør.

For forslaget stemte 25: Arnstein Granlund (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Olav Kvam (Frp), Arvid Langseth (H), Eli Dahle (H), Solveig Rise Mjøen (H), Thorvald Storli (H), Alf Morten Olsen (KrF), Arne Rønning (MDG), Heidi Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Ola Skarsheim (SP), Tore Aasheim (SV), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V), Åshild Megarden (V)

Dermed er formannskapets forslag vedtatt.

##### **Vedtak**

Kommunestyret tar Kommunedirektøren sin statusrapportering av utvikling av nye industritomter i Ålma industriområde til etterretning.

Kommunestyret vedtar tomtepriser for de nye industritomtene som definert i dette saksfremlegget, samt retningslinjer for salg av tomter, herunder inngåelse av opsjonsavtaler.

Kommunedirektør gis myndighet til å gjennomføre salg av industritomter iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Opsjonsavtaler undertegnes av Kommunedirektør.

##### **Sammendrag:**

Denne saken omfatter rapportering av status for opparbeidelse av veg, vann og avløp til ca. 28200m<sup>2</sup> industriareal i Ålma industriområde. I tillegg inneholder saken fastsetting av tomtepris på nytt industriareal, samt retningslinjer for salg av tomter, herunder inngåelse av eventuelle opsjonsavtaler. Tomtepris i nytt industriområde foreslås fastsatt til kr 325,- pr. m<sup>2</sup>. I tillegg må kjøper betale alle kostnader med selve eiendomstransaksjonen. Retningslinjer for salg av tomteareal fremgår av saksutredningen.

### Saksopplysninger:

Oppdal kommunestyre vedtok i K-sak 22/21 den 17.03.2022 å kjøpe industriareal i Ålma industriområde. Oppdal kommune fremforhandlet avtale med 4 grunneier og det ble ervervet grunn fra 4 grunneiere, til sammen 24899,3 m<sup>2</sup>. Arealene ble kjøpt for kr 3.110.586,- inkl. omkostninger. I tillegg er Oppdal kommune eier av et areal i dette området på 7800 m<sup>2</sup>. Arealen fremgår av fig.nr. 1, nedenfor.

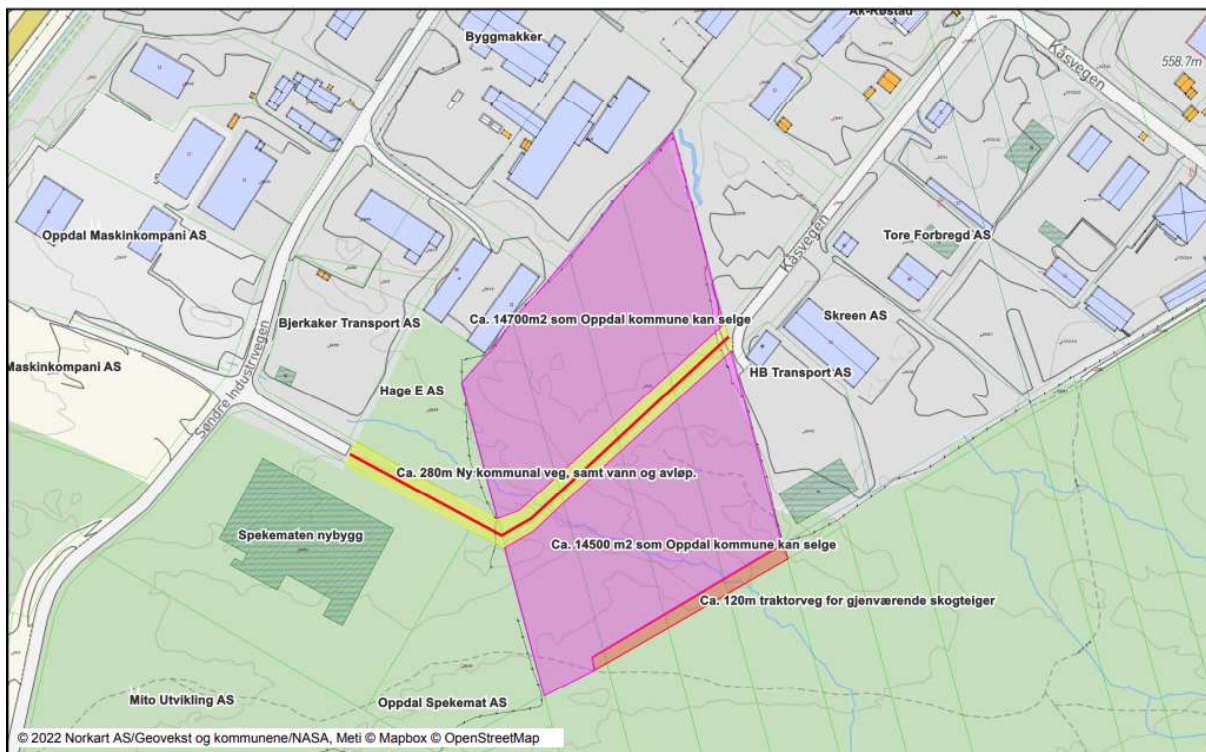
Fignr. 1



I budsjettet for 2023 ble det bevilget kr 5.850.000,-, som i budsjettet under prosjekt 8215 var beskrevet slik: .....Opparbeidelse av industriarealet er kostnadsberegnet til kr 5.050.000,-. Pr. mars 2022 er det ikke byggeklare industritomter i Oppdal. Det merkes pågang fra markedet vedrørende industriareal, og i kommuneplan er det et satsingsområde å legge til rette for næringsutvikling. Investeringskostnader for infrastruktur, veg, vann og avløp, gatelys, asfalt samt strøm vil bli dekket gjennom salg av de tomtene dette prosjektet realiserer. Deler av Industrivegen Sør (ved «nye» Spekematen), ca. 490 m ble i sin tid ikke opparbeidet med asfalt. Det anbefales at opparbeidelsen som er definert ovenfor også skal omfatte asfaltering av de 490 m av industrivegen syd som i dag ikke har asfalt. Dette er kostnadsberegnet til kr 800.000,-. Dette beløpet kan ikke dekkes inn ved salg av industritomter, og blir å regne som en grunnlagsinvestering.

I forbindelse med K-sak 22/21 den 17.03.2022 ble det fremlagt en mulighetsvurdering av hvilke industriarealet som kunne gjøres tilgjengelige for markedet. Det var planer om å tilknytte en ny adkomst fra eksisterende vegnett ved «nye» Spekematen og frem til eksisterende stikkveg ved Kåsvegen. Med tomter på begge sider av dette nye vegnettet. Jfr. fig.nr. 2 nedenfor.

Fig.nr. 2



Ny kommunal veg (gul farge på skissen ovenfor) ble prosjektert, men funnet svært kostbar å gjennomføre. Dette hovedsakelig på grunn av store høydeforskjeller i terrenget og kryssing av eksisterende bekk.

Det ble foretatt en alternativ prosjektering fra Søndre industrivegen som vist med blå strek på fig.nr. 3 nedenfor.

Fig.nr. 3:



Prosjektering av ny vegtrase fremgår av fig. nr. 4 nedenfor: (vann og avløpsledninger ligger i vegtraseen).

Fig. nr. 4



Ved denne løsningen ville det også bli mulig å ivareta bekkeløpet som en åpen løsning, samt at en bevarer kantvegetasjon langs bekkeløpet. Bekken er en flomveg og dermed lite ønskelig å berøre.

Det nye alternativet som vist ovenfor, ble lagt ut på anbud høsten 2023 og entreprenør er kontrahert. Planlagt ferdigstilling er innen juni 2024 slik at tomtene på arealene (merket A og B på kartutsnittet ovenfor) er opparbeidet og klar for markedet innen 1.juli 2024.

Når det gjelder arealet markert på kartutsnittet ovenfor med bokstaven C, inngår dette ikke i sin helhet i ovennevnte entreprise. Det mangler en strekning på ca. 80m med vann og avløpsledning for å gjøre arealet merket C, byggeklart. Planen er at dette ledningsstrekket gjennomføres som et eget anbud. Årsaken til at strekningen avventer, er at det må inngås avtale med grunneier av eiendommen 29/56 om å få legge ledningen på denne eiendommen, samt at det må avklares mulighet for å flytte på eksisterende bekk som krysser eiendommen 29/56. Dette for å unngå oppgraving av eksisterende asfalt på allerede etablert adkomstveg inn til Spekematen. Det er planer om å igangsette dette delprosjektet i løpet av høsten 2024 innenfor vedtatt kostnadsramme. Areal merket C vil slik bli byggeklart i løpet av vinteren 2024/25.

#### Tomtepris og salgsvilkår for industritomter:

Oppdal kommune har gjennom mange år solgt industritomter over «disk» og Kommunestyret har fastsatt tomteprisen og generelle salgsvilkår. Hver tomt har i tillegg blitt vurdert særskilt og avtaler er tilpasset noe i forhold til dette. For eksempel forskjellig overvannssituasjon, ivaretagelse av bekker etc.. Tidligere tomtepriser på industriområdet har kommunestyret fastsatt etter en selvkostberegning. I beregning av tomteprisen er tidligere lagt til grunn de kostnader kommunen har hatt med opparbeidelse av veg, vann, avløp, gatelys, asfalt, kjøp av grunn, fremføring av strøm, etc..

Kommunens faktiske kostnader med prosjektet har blitt fordelt på tomteareal klargjort til industriformål.

Ved fastsettelse av tomtepris i det nye området legges til grunn for beregning av tomtepris den bevilgning som prosjektet er tildelt, samt kostnader til oppkjøp av grunn, tomteverdi for kommunens egen eiendom, samt en uforutsett post på 15%.

Det er flere aktører som allerede har søkt om industritomt, og som ønsker å igangsette grunnarbeider i sommer. Dette er grunnen til at Kommunedirektøren legger frem sak nå om fastsetting av tomtepris og salgsvilkår, selv som anlegget pr. dato ikke er ferdigstilt.

Nedenfor følger en kostnadsoversikt som grunnlag for å beregne tomtepris ved salg av enkelttomter eller tilleggsareal til eksisterende industriareal.

| <b>Utvidelse Ålma industriområde - Beregning av tomtepris pr. m2</b> |                         |           |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
|                                                                      |                         |           |
| <b>Aktivitet</b>                                                     | <b>Beløp i kr</b>       |           |
| Bevilget beløp inkl asfalt                                           | 5 850 000,00            | inkl. mva |
|                                                                      |                         |           |
| Fakturerte kostnader 2023 til asfalt inkl klargjøring                | 1 416 625,50            | inkl.mva  |
|                                                                      |                         |           |
| Opparbeidelseskostnader til fordeling pr. m2 byggeklar tomt          | 4 433 374,50            | inkl. mva |
| Kostnader oppkjøp av tomtegrunn fra private                          | 3 110 586,00            |           |
| Verdsetting kommunal grunn (7800m2 x 120,- pr. m2)                   | 936 000,00              |           |
| Uforutsette forhold - 15% av opparbeidelseskostnader ekskl. asfalt   | 665 006,18              | inkl. mva |
| <b>Beløp til fordeling pr. m2 byggeklar tomt</b>                     | <b>9 144 966,68</b>     |           |
|                                                                      |                         |           |
|                                                                      | <b>Pris pr. m2 i kr</b> |           |
| Investeringen utløser 28200m2 byggeklar tomt                         | 324,29                  |           |
| <b>Tomtepris pr. m2 tomt settes til</b>                              | <b>325,00</b>           |           |

## Vurdering

Hovedinnholdet i denne saken er fastsettelse av tomtepris pr. m2 for de nye industriarealene, samt salgsvilkår, slik at Kommunedirektøren kan selge næringsareal over «disk».

Når det gjelder utvikling av nye industriarealer mener Kommunedirektøren det er viktig å legge til rette for vekst i næringslivet i kommunen, ved å ha tilgjengelige industriarealer for salg. Prosjektet som er redegjort for i denne saken klargjør mulighet for næringsutvikling på ca. 28000m<sup>2</sup>.

Det er en utfordring ved etablering av infrastruktur, som definert ovenfor, når en ikke vet hvilke arealbehov/tomtedeling fremtidige næringsaktører ønsker. Derfor er det lagt opp til etablering av hovedinfrastruktur (veg, vann og avløp) som er nødvendig for at utbyggingsområdet skal kunne utvikles med næringsliv på en enkel måte.

Med bakgrunn i beregning av tomtepris, som redegjort for i saksutredningen, mener Kommunedirektøren at tomteprisen kan settes til kr 325,- pr. m<sup>2</sup>. I tillegg må kjøper betale alle kostnader i forbindelse med selve eiendomsoverdragelsen (oppmåling av tomt, dokumentavgift,

tinglysing, gebyr delingssak etc.). Kommunedirektøren mener tomteprisen kr 325,- pr. m<sup>2</sup> skal reguleres iht. endring i konsumprisindeksen hvert år den 1.1..

Ved salg av tomter i industriområdet som definert i saksutredningen, foreslår Kommunedirektøren følgende **retningslinjer for salg av areal**:

#### Heftelser

- Eiendommen overdras kjøper fri for pengeheftelser

#### Overtakelse

- Eiendommen kan tas i bruk av kjøper fra det tidspunkt det foreligger undertegnet kjøpekontrakt og kjøpesum inkl. omkostninger er registrert innbetalt Oppdal kommune.

#### Diverse bestemmelser

- Det settes som vilkår at bygging på tomta må være igangsatt innen 2 år og fullført innen 4 år, regnet fra skjøtes tinglysingsdato. Dersom dette vilkåret ikke oppfylles innen fristen, plikter kjøperen, til samme pris, å skjøte tomta tilbake til kommunen uten omkostninger for kommunen. Ved større (omfattende) utbygginger kan det avtales lengre frister for deler av anlegg og tomt når det ansees nødvendig, og det lar seg løse på en hensiktsmessig måte.

Oppdal kommune skal ha forkjøpsrett til den enkelte tomt dersom den blir avhendet. Ved enhver avhendelse skal kommunen varsles skriftlig. Kommunen har en frist på inntil 4 måneder fra mottatt varsel til å avgjøre om den vil nytte forkjøpsretten.

- Den enkelte tomt kan ikke overdras til annet formål enn det til enhver tid gjeldende reguleringsplan/kommuneplan for området bestemmer uten kommunens skriftlige godkjenning.
- Tomteeier plikter å holde tomta ryddig og i ordentlig stand til enhver tid. Skjemmende lagring av maskiner, utstyr m.v. må ikke forekomme. Tomteeier plikter i denne forbindelse å rette seg etter kommunens anvisninger. Dersom tomteeier ikke retter seg etter kommunens skriftlige pålegg, kan kommunen foreta nødvendig rydding på tomta for tomteeieres bekostning. Kommunen kan kreve oppsatt spesielle gjerder (eks. plankegjerde) når det anses nødvendig av omsyn til omgivelsene.
- Kommunen skal ha rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledninger over tomta og foreta nødvendige reparasjoner av disse. Ved slike reparasjoner skal kommunen sørge for oppussing og istandsetting som før inngrepet. Kjøperen plikter å følge de enhver tid gjeldende retningslinjer for byggearbeider i kommunalt industriområde.
- Nødvendig ivaretagelse av overvann/bekker over tomta er kjøper sitt ansvar og kostnad. Kjøper skal utarbeide detaljplan for ivaretagelse av overvann/bekker, som skal fremlegges Oppdal kommune, Tekniske Tjenester for godkjenning, før arbeid kan ta til på tomta. Kjøper skal i denne sammenheng rette seg etter de krav som stilles fra Oppdal kommune.
- Kostnader med opparbeidelse av selve tomta, herunder etablering av stikkledninger til kommunalt vann- og avløpsnett, samt adkomst, er kommunen uvedkommende
- Tilknytningsgebyr vann- og avløp, samt andre kommunale avgifter påløper for kjøper i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser.

Innholdet i dette punkt diverse bestemmelser skal tinglyses som en heftelse i skjøtet for tomta.

### Opsjonsavtale

Kommunen mottar tid om annen henvendelser fra aktører som har planer om å etablere virksomhet i Oppdal men ikke har klarert alle forhold som skal til for å kunne kjøpe grunn. Det er da spørsmål til kommunen om det er mulig å inngå opsjonsavtale. Etter Kommunedirektøren sin oppfatning er det ikke gunstig å skjøte over tomteareal til en aktør som ikke har til hensikt å bygge ut eller ikke har investeringsramme/forutsetninger klare for en utbygging.

Med bakgrunn i dette mener Kommunedirektør at det i aktuelle tilfeller skal kunne gis opsjon i inntil 1 år. I opsjonsavtale skal det redegjøres for de salgsvilkårene som er definert retningslinjene ovenfor, samt de priser som er fastsatt for industriområdet, jfr. saksutredningen.

### **Konklusjon og anbefaling:**

Kommunestyret tar Kommunedirektøren sin statusrapportering av utvikling av nye industritomter i Ålma industriområde til etterretning.

Kommunestyret vedtar tomtepriser for de nye industritomtene som definert i dette saksfremlegget, samt retningslinjer for salg av tomter, herunder inngåelse av opsjonsavtaler.

Kommunedirektør gis myndighet til å gjennomføre salg av industritomter iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Opsjonsavtaler undertegnes av Kommunedirektør.