



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/50	04.06.2024	Formannskapet
24/80	20.06.2024	Kommunestyret

200/14 mfl. - Opparbeidelse av industritomt ved Oppdal Slakteri

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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

Kommunestyret vedtar retningslinjer for bortfeste/framfeste av industriareal som definert i dette saksframlegg.

Kommunedirektør gis myndighet til å bortfeste/framfeste industriareal iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Festekontrakter undertegnes av Oppdal kommune ved ordfører.

Formannskapets behandling av sak 50/2024 i møte 04.06.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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

Kommunestyret vedtar retningslinjer for bortfeste/framfeste av industriareal som definert i dette saksframlegg.

Kommunedirektør gis myndighet til å bortfeste/framfeste industriareal iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Festekontrakter undertegnes av Oppdal kommune ved ordfører.

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 rapportering av utvikling av nye industritomter i Ålma industriområde til etterretning.

Kommunestyret vedtar retningslinjer for bortfeste/framfeste av industriareal som definert i dette saksfremlegg.

Kommunedirektør gis myndighet til å bortfeste/framfeste industriareal iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Festekontrakter undertegnes av Oppdal kommune ved ordfører.

Kommunestyrets behandling av sak 80/2024 i møte 20.06.2024:

Behandling

Formannskapetets forslag til vedtak:

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

Kommunestyret vedtar retningslinjer for bortfeste/framfeste av industriareal som definert i dette saksfremlegg.

Kommunedirektør gis myndighet til å bortfeste/framfeste industriareal iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Festekontrakter undertegnes av Oppdal kommune ved ordfører

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 formannskapetets forslag vedtatt.

Vedtak

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

Kommunestyret vedtar retningslinjer for bortfeste/framfeste av industriareal som definert i dette saksfremlegg.

Kommunedirektør gis myndighet til å bortfeste/framfeste industriareal iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Festekontrakter undertegnes av Oppdal kommune ved ordfører

Sammendrag:

Denne saken omfatter opparbeidelse av veg, vann og avløp til 13000 m² industriareal i Ålma industriområde like ved Oppdal Slakteri. I tillegg inneholder saken fastsetting av retningslinjer og priser ved feste av industriareal. Retningslinjer for bortfeste/framfeste av tomteareal fremgår av saksutredningen.

Saksopplysninger:

Oppdal Kommunestyre har i budsjettet for 2024 bevilget samlet kr 2.199.000,- (prosjekt nr. 8203 klargjøring av nye industritomter) til opparbeidelse av nytt industriareal Nord – Øst for Oppdal Slakteri som vist med rød skravur på figur 1 nedenfor. Arealet som gjøres byggeklart er på 13000m².

Opparbeidelse av veg, vann og avløp til arealet er vist på figur 1 med blå farge. På figur 2 nedenfor følger prosjektert veg, der vann og avløpslegg til nytt tomteareal legges i ny veg.

Figur. 1



Figur 2.



Tomtepris og salgsvilkår for industritomter:

Oppdal kommune har gjennom mange år framfestet industriareal 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, etc.. Kommunens faktiske kostnader med prosjektet har blitt fordelt på tomteareal klargjort til industriformål.

For dette området er det areal som kommunen fester fra to private grunneiere, som ønskes utviklet og deretter bortfestet/framfestet.

Det er skrevet kontrakt med entreprenør med gjennomføring av opparbeidelse innenfor budsjett på kr 2.199.000,- og med ferdigstillelse innen juni 2024.

Ved beregning av industriarealets andel av opparbeidelseskostnad legges til grunn budsjettet på kr 2.199.000,- og at denne kostnaden fordeles på de 13000 m² industriareal som utvikles. Etter dette blir andel opparbeidelseskostnad kr 170,- pr. m² festeareal.

I årlig festeavgift pr. m² til de to grunneierne, betaler Oppdal kommune pr. dato en festeavgift basert på en grunnpris på kr 150,- pr. m² og en festerente på 4,5%. Dette betyr en årlig lei på kr 6,75 pr. m².

På Alma industriområde er det i tilsvarende framfesteforhold lagt til grunn den festeavgift Oppdal kommunen betaler til grunneier og at kommunens festekontrakt med grunneier skal gjelde tilsvarende for framfesteforholdet. Dette innebærer at festeavgiften i kommunens framfesteforhold blir å regulere tilsvarende som for kommunen festekontrakter med de private grunneierne.

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.

Vurdering

Hovedinnholdet i denne saken er fastsettelse av andel opparbeidelseskostnad pr. m² for festeforhold som opprettes, samt årlig festeavgift pr. m² for det nye industriarealet. I tillegg fastsettes vilkår som skal inngå i festekontrakt, slik at Kommunedirektøren kan bortfeste/framfeste 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. Prosjektet som er redegjort for i denne saken klargjør mulighet for næringsutvikling på ca. 13000m².

Som redegjort for i saksutredningen mener Kommunedirektøren at følgende retningslinjer skal legges til grunn i bortfeste/framfestekontrakt:

Pris:

- Festeforholdets andel av opparbeidelseskostnad settes til kr 170,- pr. m² festeareal.

- I årlig festeavgift pr. m² legges til grunn en festeavgift pr. m² basert på en grunnpris på kr 150,- pr. m² og en festerente på 4,5%. Oppdal kommune sin festekontrakt med grunneier skal gjelde tilsvarende for framfesteforholdet.

Heftelser

- Arealet bortfestes/framfestes av Oppdal kommune fri for pengeheftelser

Overtakelse

- Arealet som bortfestes/framfestes av Oppdal kommune, kan tas i bruk av kjøper fra det tidspunkt det foreligger undertegnet festekontrakt og andel opparbeidelseskostnader er registrert innbetalt Oppdal kommune.

Diverse bestemmelser

- Oppdal kommune setter som vilkår at bygging på tomta må være igangsatt innen 2 år og fullført innen 4 år, regnet fra festekontrakten er undertegnet av begge parter. Dersom dette vilkåret ikke oppfylles innen fristen, plikter festeren etter skriftlig krav fra Oppdal kommune, uten ekstra omkostninger for Oppdal kommune, å frafalle festekontrakten med Oppdal kommune i samme heftelsesfrie form som ved inngåelsen.

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 bortfestede eiendom 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.
- Framfester plikter å holde tomta ryddig og i ordentlig stand til enhver tid. Skjemmende lagring av maskiner, utstyr m.v. må ikke forekomme. Framfester plikter i denne forbindelse å rette seg etter kommunens anvisninger. Dersom Framfester ikke retter seg etter kommunens skriftlige pålegg, kan kommunen foreta nødvendig rydding på tomta for Framfester sin bekostning. Kommunen kan kreve oppsatt spesielle gjerder (eks. plankegjerde) når det anses nødvendig av omsyn til omgivelsene.
- Oppdal kommune 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. Framfester plikter å følge de enhver tid gjeldende retningslinjer for byggearbeider i kommunalt industriområde.
- Nødvendig ivaretagelse av overvann/bekker over tomta er framfester sitt ansvar og kostnad. Framfester skal utarbeide detaljplan for ivaretagelse av overvann/bekker, som skal fremlegges Oppdal kommune, Tekniske Tjenester for godkjenning, før arbeid kan ta til på tomta. Framfester 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.

- Oppdal kommune sin festekontrakt med grunneier gjelder tilsvarende for framfesteholdet.

Innholdet i dette punkt diverse bestemmelser skal inntas i festekontrakten for tomte.

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 feste grunn. Det er da spørsmål til kommunen om det er mulig å inngå opsjonsavtale. Etter Kommunedirektøren sin oppfatning er det ikke gunstig å feste bort 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 vilkårene som er definert retningslinjene ovenfor, samt de priser som er fastsatt for industriområdet, jfr. saksutredningen.

Konklusjon og anbefaling:

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

Kommunestyret vedtar retningslinjer for bortfeste/framfeste av industriareal som definert i dette saksfremlegg.

Kommunedirektør gis myndighet til å bortfeste/framfeste industriareal iht. priser og retningslinjer fastsatt av Oppdal kommunestyre i denne sak. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå opsjonsavtaler for inntil 2 år. Festekontrakter undertegnes av Oppdal kommune ved ordfører.