



Verdal kommune
Sakspapir

Ørin industriområde. Tilpasning av tomtepriser.

Saksbehandler: John Ragnar Sæther E-post: john.r.saether@verdal.kommune.no Tlf.: 74048517	Arkivref: 2006/510 - /231
--	-------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Verdal formannskap	16.09.2010	85/10

Rådmannens forslag til vedtak:

Med bakgrunn i planlagte investeringskostnader for de arealer kommunen eier eller fester på Ørin Sør, og hvor det ikke foreligger andre regulerende bestemmelser og avtaler, settes tomteprisen til kr. 300 m² gjeldende fra 16.09.10. For øvrig legges kommunestyrets vedtak i sak 12/06 fortsatt til grunn for omsetting av arealer kommunen eier eller fester.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Verdal kommunestyre, sak 12/06 – *"Tomteprisutvalget 2006. Sluttrapport"*.
"Prisnivået ved salg av kommunal eiendom i Verdal sentrum, Verdal industripark og store boligområder" – Sluttrapport fra nedsatt utvalg februar 2006

Saksopplysninger:

Verdal kommunestyre fattet i møte 13.03.06, sak 12/06 følgende vedtak:
"Forslag i sluttrapport fra det nedsatte utvalg om hovedprinsipper for framtidig prising ved salg av kommunale arealer i Verdal sentrum, Verdal industripark og store boligområder vedtas.

Sluttrapporten hadde følgende konklusjoner:

"Utvalget vil overfor oppdragsgiver foreslå at følgende hovedprinsipper legges til grunn for framtidig prising ved salg av kommunale arealer i Verdal sentrum, Verdal industripark og store boligområder:

- *Hvor arealprisen ikke er fastsatt, beregnes denne med basis i en veiledende prissetting, kalkulert ut fra mulige kjente areal- og anleggskostnader, formål, lokalisering og andre markedsmessige forhold.*
- *Avhengig av arealets beskaffenhet og nytteverdi gis det rom for skjønnsmessig prisjustering inntil + - 25 % i forhold til veiledende prissetting.*
- *For arealer som kommer inn under bestemmelser om jordbruk og skogbruk (LNF- områder) legges gjeldende sentrale bestemmelser for slik omsetning til grunn.*
- *Veiledende prissetting for kommunale arealer i Verdal sentrum, Verdal industripark og store boligområder:*

.	Formål			
	Areal > 400 m²	Tilleggsareal (areal < 400 m²)		
	Næring/Bolig	Tilbygg/hage o.l	Avkjørsel/trafikkareal	Annet
<i>1 Verdalsøra</i>	600	300	200	250
<i>2 Ørmelen</i>	450	200	200	250
<i>3 Baglan Berg</i>		150	100	200
<i>4 Forbregd Lein (dagens pris)</i>	144	150	100	150
<i>5 Trones (dagens pris)</i>	152	150	100	150
<i>6 Ørin industriområde</i>	200			200
<i>7 Andre næringsarealer utenom sentrum</i>	300			200

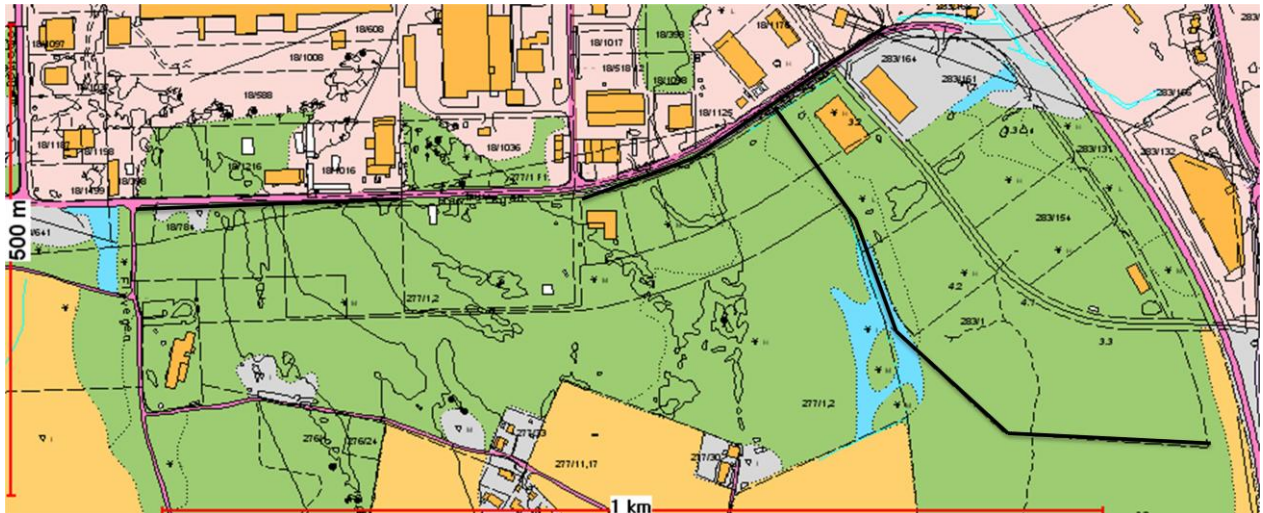
- *Tomteprisen reguleres årlig pr. 1. januar iht. SSBs "Prisindeks for første gangs omsetning innenlands".*
- *Årlig feste-avgift settes til 6 % av tomtepris når annet ikke er avtalt eller bestemt.*
- *Nye opsjonsavtaler begrenses til 6 måneder, og betales som for festeavgift.*
- *Ordningen gjøres gjeldende fra 01.04.06."*

Omsetting (salg og bortfeste) av kommunale arealer har siden 2006 i hovedsak foregått iht. ovenstående. Likevel viser det seg at sammenlignbare næringsarealer (pkt 6 og 7) i Verdal og nærliggende kommuner har en betydelig høyere markedspris enn den indeksregulerte tomtepris Verdal kommune har. Pr. 01.01.10 er justert tomtepris iht. "Prisindeks for første gangs omsetning innenlands" for de kommunale næringsarealer kr 226 pr. m², mens sammenlignbar arealer til næringsformål i Verdal er omsatt for kr 300 og over pr. m². For arealene på Ørin Nord foreligger en kalkyle på kr 650 pr. m² for byggeklart areal.

Gjenværende arealer i kommunal eie/feste på Ørin Sør ligger i hovedsak langs Havfruvegen og Venusvegen, samt ved en planlagt vei sør for Midt-Norsk Betong. Disse arealer utgjør om lag 70 da, hvorav det for ca. 50 da foreligger eller er

forhandlinger om opsjon og bortfeste, hvor det synes aksept på kr 300 pr. m² som utgangskostnad for opsjons-/festeavtale.

Aktuelle arealer framgår av nedstående situasjonskart. For å kunne betjene disse arealer på en god måte må det investeres min. 4,5 – 5,0 mill i vei, vann og avløp. Forlengelse av Venusvegen til Fættavegen omfattes ikke av disse investeringer



Som tidligere praksis vil det være naturlig at investeringskostnadene avspeiles i prisnivået for de områder som skal betjenes. Da stordelen av arealene er festearealer, vil en prisøkning fra dagens nivå kr 226,- til kr 300,- kunne ta inn hovedkostnadene over en 20-årsperiode. Det er derfor ikke unaturlig at tomteprisen på Ørin Sør økes til kr 300 pr. m². Prisen vil fortsatt være i nedre del av prisbildet for sammenlignbare næringsarealer i regionen.

Vurdering:

Rådmannen anser det som riktig det i forbindelse med utviklingen på Ørin Sør mht. kostnader for utvidet og forbedret infrastruktur for de gjenværende kommunale næringsarealer på Ørin Sør foretas en kostnadsjustert prisøkning.