

Lukket punkt: Beslutning om køb af erhvervsjord ved Fulbyvej 11

Kort resumé

Ejerne af Fulbyvej 11 har kontaktet Fagcenter Teknik, Miljø og Drift, med henblik på et salg af areal til Sorø Kommune.

Arealet er beliggende i et lokalplanlagt erhvervsområde (SK14).

Fagcentret Teknik, Miljø og Drift indstiller et køb af den tilbudte erhvervsjord, da der opleves stor efterspørgsel på erhvervsjord.

Det skal i sagen besluttes om Sorø Kommune skal købe erhvervsjorden.

Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen

INDSTILLING

TEKNIK, MILJØ OG DRIFT INDSTILLER, AT:

1. Købet af det i sagen markerede areal på Fulbyvej 11 accepteres, til en pris á 75 kr. pr. m² eksklusiv moms.
2. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsbevilling til køb af arealet på 3,666 mio. kr. som finansieres af kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives.
3. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsbevilling til omkostninger i forbindelse med købet på 0,134 mio. kr. som finansieres af kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives.

Beskrivelse af sagen

Ejerne af Fulbyvej 11 har kontaktet Fagcenter Teknik, Miljø og Drift, med henblik på et frasalg af areal til Sorø Kommune. Arealet er beliggende i et lokalplanlagt erhvervsområde (SK14).

Det konkrete areal er indtegnet på det vedhæftede bilag i sagen. Det samlede areal udgør 48.877 m². Lokalplanen åbner op for vidensvirksomheder og liberalt erhverv. Lokalplanen er fra 2008 og blev til dengang VKST opførte sit domicil i Sorø på Fulbyvej 15. Arealet til VKST blev købt af samme ejer som nu har henvendt sig til Sorø Kommune omkring et salg.

Siden 2008 er det resterende areal i lokalplanen ikke udnyttet efter mulighederne i lokalplanen. Det anvendes den dag i dag som landbrugsjord.

Når byen skal udvikle sig, er det altid optimalt at det sker ud fra et princip om "indefra og ud". Det vil derfor være naturligt at få udfyldt mellemrummet op mod VKST.

I Fagcentret Teknik, Miljø og Drift opleves der en generelt stor efterspørgsel på erhvervsjord omkring Sorø. Fagcentret bliver kontaktet direkte af virksomheder som er på udkig efter erhvervsjord og også erhvervsmæglerne.

Med de seneste salg fra Sorø Kommunes erhvervsjord på Tangagervej, har Sorø Kommune nu snart udsolgt af erhvervsjord.

Da der ikke er privat erhvervsjord til salg offentligt, er det oplagt at Sorø Kommune opkøber yderligere jord, for at understøtte vækst i erhvervslivet.

Den konkrete grund på Fulbyvej 11 jævnfør lokalplanen anvendes til vidensvirksomheder og liberale erhverv. Som eksempel kan det være kontorvirksomheder. I lokalplanen står specifikt, at "Området forbeholdes virksomheder med ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser (klasse 1-2 i Miljøstyrelsens Håndbog om miljø og planlægning). Der må i området ikke etableres erhverv, der udleder eller håndterer stoffer, der udgør en risiko for grundvandet." Området vil dermed eksempelvis ikke kunne anvendes til en entreprenørvirksomhed.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har været i kontakt med de to erhvervsmæglere som dækker Sorø området i forhold til mulighederne for et videresalg af den konkrete grund. Deres vurdering er, at de godt tror de vil kunne finde en køber til grunden. Den type virksomheder som lokalplanen tillader, er dog ikke den type erhvervsjord som de har mest efterspørgsel på. Det der er størst efterspørgsel på, er lagerhal/lagerareal som er motorvejsnært eller mindre grunde til entreprenører. Kontorvirksomhed og liberalt erhverv kan have en længere liggetid.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har forhandlet en aftale med ejerne af Fulbyvej 11 som lyder på følgende: Køb af 48.877 m² til en pris á 75 kr. pr. m² eksklusiv moms. Det beløber sig til i alt 3,666 mio. kr. eksklusiv moms.

Dette er en attraktiv pris af flere grunde. Sorø Kommunes erhvervsjord på Tangagervej som ej heller er byggemodnet sælges til 200 kr. pr. m² eksklusiv moms. Arealet til VKST blev i 2008 solgt af samme ejer for en pris på 100 kr. pr. m² eksklusiv moms. Erhvervsmæglerne har ved en hurtig vurdering givet indikation på at vi vil kunne sælge arealet videre til mellem 100-200 kr. pr. m² eksklusiv moms til en kontorejendom. Dette vil give en forventet salgsindtægt mellem 4,888-9,775 mio. kr. eksklusiv moms.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift anbefaler et køb af det tilbudte areal. Dels for at kunne understøtte fortsat erhvervsudvikling i Sorø Kommune, dels fordi den forhandlede pris er attraktiv og til sidst for at få færdigbygget lokalplanområdet og videreføre området ud mod VKST.

Hvis arealet erhverves vil det hurtigst muligt blive sat til salg hos en erhvervsmægler. Grunden vil blive udbudt efter kravene i den nuværende lokalplan. Der er på grunden en kloakledning som går midt gennem grunden. Denne ses på det vedhæftede bilag. Én større kontorvirksomhed kan købe hele arealet og opføre en ejendom med eksponering ud mod motorvejen nordligst på grunden, og etablere p-plads sydligst på grunden og over kloakledningen. Der må gerne være befæstet arealet over ledningen, men der må ikke opføres bygninger ovenpå ledningen. To mellemstore/mindre kontorvirksomheder kan også erhverve et areal hver, hvor de enten begge placeres nordligt op ad hinanden med motorvejseksponering og en fælles p-plads sydligst. Alternativt en virksomhed nordligst og en virksomhed sydligst.

Det vil yderligere være et krav til en køber, at de etablerer plantebæltet som beskrevet i lokalplanen, og også etablerer det øst mod ejerne af Fulbyvej 11 (Søbjerggård). Derudover skal køber selv etablere egen vejadgang til egen matrikel.

Såfremt det ikke lykkes at få solgt arealet videre inden for eksempelvis et år, skal det overvejes om arealet skal genudbydes og med en mulighed for at en køber kan få lov at udarbejde en ny lokalplan. En lokalplan som giver mulighed for opførelse af lagervirksomhed, men der kan f.eks. holdes fast i, at der i

området ikke etableres erhverv, der udleder eller håndterer stoffer, der udgør en risiko for grundvandet.

Der vil i forbindelse med købet være omkostninger til en advokat som udarbejder en købsaftale og berigtiger handlen. En landinspektør som opmåler grunden og sætter et nyt skel. Erhvervsmægleren som i forbindelse med Sorø Kommunes salg, har udgifter til annoncering og opstart. Salær til erhvervsmægleren falder først i forbindelse med et salg, og udgifter hertil bevilges dermed først i forbindelse med en salgssag.

Den foreløbige opmåling af grunden kan i forbindelse med opmålingen af landinspektør rykke sig lidt. Handelsprisen pr. m² er dog fastsat til 75. kr. eksklusiv moms. Hvis der er færre eller flere m² end de foreløbigt opmålte, vil købsprisen ændre sig tilsvarende. Der afsættes 0,134 mio. kr. til omkostninger i forbindelse med købet.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Der gives en anlægsbevilling til køb af arealet på 3,666 mio. kr. som finansieres af kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives.

Der gives en anlægsbevilling til omkostninger i forbindelse med købet på 0,134 mio. kr. som finansieres af kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives.

Tidligere politisk behandlet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 12. juni 2024, pkt. 618:

Punkt 1 - 3: Indstilles godkendt.

BESLUTNING

Punkt 1-3: Godkendt.

Bo Christensen (C) deltog ikke under punktet.