

REFERAT Byrådet d. 25-05-2023

Mødedato Torsdag d. 25. maj 2023 kl. 17:00

Mødested Byrådsalen i Støvring

Indholdsfortegnelse

Beslutningssag: Udbud af nyt erhvervsområde i Sørup.....	3
--	---

Punkt 77: Beslutnings sag: Udbud af nyt erhvervsområde i Sørup

82.02.00-G10-2-23

Byrådet

Byrådet

Sagsgang

Økonomiudvalg, Byråd

Resume

Økonomiudvalget skal beslutte om Rebild Kommune skal udbyde et nyt erhvervsområde til salg og indstilling til byrådet om at frigive midler til arkæologiske udgravninger af en nærmere angivet del af arealet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget overfor Byrådet indstiller, at godkende:

at udbyde matr.nr. 13h, Sørup By Buderup, Nibevej 30, 9530 Støvring til salg i offentligt udbud til overtagelse i hhv. 2024 og 2025

at frigive midler til de arkæologiske udgravninger, som angår den del af ejendommen, der udbydes til overtagelse i 2024 og den i lokalplanen beskrevne private fællesvej.

at udgifter til arkæologiske udgravninger finansieres af anlægsprojektet "Byggemodning Erhvervsområde vest for E45", hvor der i budget 2023 er afsat 7,5 mio. kr.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 17. maj 2023, pkt. 118:

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Ejendommen matr.nr. 13 h, Sørup By, Buderup, Nibevej 30, 9530 Støvring er omfattet af Lokalplan 353 hvor forslag blev godkendt af byrådet d. 25.1. 2023 og lokalplanforslaget har været offentlig høring i perioden fra d. 1.2. 2023 til d. 29.3. 2023. Ejendommen er i ovenstående lokalplan udlagt som Erhvervsområde ved Nibevej mellem Støvring og Sørup. Bilag 1.

Forvaltningen vurderer, at det vil være formålstjeneligt, at iværksætte et udbud af hele ejendommen til overtagelse i henholdsvis 2024 og 2025.

Område IIIB forslås udbudt til salg i 2024 og de øvrige områder i 2025. Det foreslås i den forbindelse, at udbyde område IIIB med vilkår om, at køber forpligter sig til, efter nærmere angivne specifikationer, at etablere den private fællesvej, som skal betjene samtlige grunde på ejendommen.

Baggrunden herfor er, at udgifterne til etablering af fællesvejen, ved denne fremgangsmåde, ikke belaster kommunens likviditet i samme omfang, som det ville gøre hvis kommunen påtog sig at foretage byggemodningen af arealet forinden salg.

Omkostningen til etableringen af fællesvejen anslås til at være kr. 11-12 mio. kr. Den estimerede pris tager ikke højde for de fordele som køber af IIIB opnår ved at anlægge det samlede vejforløb i sammenhæng med eget projekt og byggemodning inden for egen matrikel, hvorved tidsplan og økonomi kan optimeres.

Ovenstående model, hvor køber af område IIIB bliver forpligtet til at financiere hele fællesvejen, vil derfor medføre et betydelig mindre træk på kommunens likviditet. For at gennemføre salget, er det nødvendigt at kommunen foretager de arkæologiske udgravninger på arealerne inden salg, jf. beskrivelsen af overvejelserne om arkæologi nedenfor.

Argumentet for at udgrave IIIB er dels, at det er det mest regulære areal i forhold til bindinger, og dermed det areal, der forventes at kunne indbringe den højeste indtægt. Derudover har arealet den højeste miljøklasse, og der har været udtrykt væsentlig markedsinteresse for arealet under forudsætning af overtagelse i 2024.

Den samlede forventede likviditets påvirkning fremgår af vedhæftede bilag 2, hvor det forudsættes at der indgås købsaftale på IIIB i 2023 med overtagelse i 2024. Øvrige grunde forventes solgt med overtagelse i 2025 og

efterfølgende år.

Forventningen til salg af grunde er, at der ved udbud i 2023 kan sælges matrikel III B (48.800m²) samt at der kan afsættes 10-13 grunde af 10.000 m² i løbet af 2024, 2025, 2026 og 2027. Det medfører en indtægt på ca. 30-40 mio.kr., idet matrikel IIIB udbydes med pligt til at udføre byggemodning.

I bilag 2 er også indsat forventet likviditetspåvirkning ved byggemodning af erhvervsområdet i Støvring Nord (aflastningsområdet). Igangsætning af dette er ikke besluttet og kan udskydes, såfremt dette er nødvendigt af hensyn til likviditet.

Ovennævnte salgsstrategi sikrer at Rebild kommunes likviditet ikke belastes af udgifter til byggemodning. Af likviditetsoversigt fremgår at salgsindtægter kan bidrage positivt med likviditet, og samtidig henledes opmærksomhed på at indtægter bør serveres til fremtidige udgifter og investeringer relateret til køb- og salg.

Forvaltningen gør opmærksom på, at ovennævnte fremgangsmåde er en fravigelse af de principper som økonomiudvalget vedtog d. 18.1. 2023, pkt. 7, hvor det blev besluttet, at salg af grunde først igangsættes, når udstykning af veje og byggemodning er færdiggjort og endeligt salgsmateriale foreligger.

Område IIA og IIB foreslås udbudt til en mindstepris på 250 kr. pr. m². (Arealet er påvirket af ledningstrace)

Område IIIA og IIIB foreslås udbudt til en mindstepris på 325 kr. pr. m², med fradrag for omkostninger til anlæg af privat fællesvej og evt. nedrivning

Prissætning og grundenes størrelse ekskl. vej og støjvold fremgår af bilag 3.

Salgsindtægt ved de forudsatte mindstepriser udgør samlet set 60-70 mio. kr. Her vil der dog være en betydelig usikkerhed i forhold til de grunde som er påvirket af ledninger.

Bortset fra område IIIB, som det på grund af den medfølgende forpligtelse til etablering af fællesvej, anses for mest hensigtsmæssigt at udbyde samlet, udbydes områderne IIA, IIIA og IIB således, at de både kan bydes på samlet eller opdelt i mindre parceller efter budgivers ønske

Område IA og IB er udlagt til regnvandshåndtering.

Område IIB afventer stillingtagen til salg indtil der er afklaring på rampeanlægget på motorvejen.

Arkæologi og tidsplan

D. 22. marts behandlede Økonomiudvalget en lukket sag vedr. frigivelse af økonomi til arkæologisk udgravning forud for byggemodning af arealet. I den sag blev fremlagt en samlet business case, der bl.a. indeholdt indtægter i form af en gennemsnitlig kvadratmeterpris samt udgifter bl.a. i form af byggemodningsomkostninger og arkæologisk udgravning. Business casen forventedes på sigt at generere et overskud. De samlede udgifter til arkæologisk udgravning beløber sig til ca. 16,1 mio. kr. inkl. moms, hvilket svarer til ca. 12,84 mio. kr. eks. moms. Det er således et væsentligt likviditetstræk, der skulle til for at kunne løfte udgravning af hele området på én gang.

Nordjyske Museer kan ikke nå at udgrave hele arealet i 2023. Derfor har der været dialog med museet og med Rebild Vand og Spildevand om, hvad der er nødvendigt at udgrave af hensyn til byggemodning, og hvad der er realistisk at nå. Bilag 3 viser det område, der foreslås udgravet i 2023.

Det svarer til, at lokalplanens delområde IIIB udgraves samt de arealer, der er nødvendige af hensyn til vejadgang. Argumentet for at udgrave IIIB er dels, at det er det mest regulære areal i forhold til bindinger, og dermed det areal, der forventes at kunne indbringe den højeste indtægt. Derudover har arealet den højeste miljøklasse, og der har været udtrykt væsentlig markedsinteresse for arealet.

Ved at starte med udgravning af arealet på bilag 4, forventes udgifterne til udgravning at beløbe sig til 6,65 mio. kr. inkl. moms (5,32 eks. moms) i 2023. Den resterende udgift vil i så fald falde i 2024, hvilket svarer til 9,4 mio. kr. inkl. moms (7,52 mio. kr. eks. moms).

Byrådet påtager sig en økonomisk risiko ved at igangsætte arkæologisk udgravning inden klagefristen på plangrundlaget er udløbet, og inden der er solgt nogle grunde. Dette indstilles med afsæt i de tydelige tilkendegivelser der er afgivet fra interesserede købere.

Kommuneplantillæg og lokalplan vedtages på byrådsmødet 25. maj 2023, og klagefristen løber 4 uger fra plangrundlaget er offentliggjort. Risikoen består i, at plangrundlaget kan påklages. Klagen har som udgangspunkt ikke opsættende virkning, og realisering af lokalplanen kan fortsætte, men der er en risiko for, at plangrundlaget underkendes, og dermed må gå om. Derudover er der en risiko i, at der mod forventning ikke bydes på grundene, eller at tilbuddene må forkastes, hvis prisen er for lav. Derved har der været en udgift til arkæologisk udgravning, som ikke umiddelbart kan dækkes ved en salgsindtægt.

Omvendt skal museet senest igangsætte i maj 2023, hvis de skal kunne nå i mål med udgravning af første etape inden vinter, og dermed muliggøre salg og overtagelse af grunde i 2024. Museet kan ikke udgrave fra december til april, hvorfor en senere igangsætning betyder, at udgravningerne først kan igangsættes april 2024.

Økonomi

De forventede udgifter til udgravning beløber sig til 6,65 mio. kr. inkl. moms (5,32 eks. moms) i 2023 og 9,4 mio. kr. inkl. moms (7,52 mio. kr. eks. moms) i 2024. Påvirkning af likviditet for planlagt erhvervsbyggemodning og forventet salg kan ses i bilag 2. Det skal her bemærkes at negativ likviditetspåvirkning i 2024 skyldes forventet byggemodning i Støvring Nord, som kan udskydes såfremt indtægter fra salg og/eller likviditet tilsiger dette.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2 - erhvervsjord likviditet.xlsx

bilag 3.pdf

bilag 4 Arealer og mindstpriser - erhverv E45.pdf