

Lukket pkt. 249: Salg af erhvervsgrund på Tangagervej til Facaden A/S

Kort resumé

Facaden A/S har henvendt sig til Sorø Kommune, da de gerne vil placere deres virksomhed med ca. 50 arbejdspladser i kommunen på en synlig placering. Kommunen har derfor været i dialog med virksomheden om en placering på Tangagervej, med synlighed fra Motorvejen. Efter en forhandling om mulighederne, har det resulteret i et bud på grunden, som administrationen anbefaler imødekommes.

Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

FAGCENTER TEKNIK, MILJØ OG DRIFT INDSTILLER, AT:

1. Det indkomne bud på 2,010 mio. kr. for 10.000 m² grund på Tangagervej accepteres, indenfor betingelserne skitseret i sagen nedenfor. (se også Bilag 1 for skitse af placering).
2. Såfremt punkt 1 tiltrædes, godkendes det, at køber får tilskødet ejerskab og ansvar for etablering af plantebæltet i den østlige del af ejendommen. Plantebæltets fodaftryk udgør 3.250 m². Grunden udgør således samlet 10.000 + 3.250 = 13.250 m² (se bilag 1).
3. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsindtægtsbevilling på -2,010 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på -2,010 mio. kr., som tilgår kassen. Rådighedsbeløbet frigives.
4. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsbevilling på 0,040 mio. kr. til salgsmkostninger. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 0,040 mio. kr., som finansieres af kassen. Rådighedsbeløbet frigives.
5. Såfremt punkt 1 tiltrædes, skal Tangagervej forlænges frem til svinget, hvor en ny stikvej starter (se bilag 1). Der gives en anlægsbevilling hertil på 2,500 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 2,500 mio. kr., som finansieres af kassen. Rådighedsbeløbet frigives.
6. Såfremt punkt 1 tiltrædes, skal der etableres en stikvej fra Tangagervej til købers skel. Der gives en anlægsbevilling hertil på 1,970 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 1,970 mio. kr., som finansieres af kassen. Rådighedsbeløbet frigives.
7. Såfremt punkt 1 tiltrædes, skal Sorø Forsyning A/S udføre spildevandshåndteringsanlæg jf. gældende praksis. Etableringsudgiften betales tilbage til Sorø Forsyning A/S via tilslutningsbidrag fra udviklerne, i takt med at grundene i området sælges.

Beskrivelse af sagen

Erhvervsgrundene på Tangagervej har været til salg gennem en længere periode og er det fortsat.

Virksomheden Facaden A/S, der laver facadeelementer til større byggerier, er i dag bosiddende i lejede lokaler i Slagelse. Virksomheden har henvendt sig til Sorø Kommune, da man ønsker at købe egen grund og opføre produktionslokaler og kontorfaciliteter, med mulighed for fremtidig udvidelse (se skitsetegning Bilag 1). Facaden har i dag ca. 50 medarbejdere, der alle flytter med til det nye hovedkvarter.

Facaden A/S ønsker at placere sig så synligt som muligt

En placering ud til motorvejen på Tangagervej er derfor optimal for virksomheden. Da Sorø Kommune ejer erhvervsjorden på Tangagervej, har Facaden efter forhandling med kommunen, indgivet et bud på 2,010 mio. kr. for en grund på 10.000 m². Buddet svarer til den udbudte pris. Hertil kommer, at der i forlængelse af grunden i lokalplanen skal opføres et plantebælte. Det er aftalt, at Facaden overtager et grundstykke på 3.250 m² og etablerer plantebæltet uden ekstra tillæg i salgsprisen, men med krav om etablering.

Det har været et ønske fra Sorø Kommunes side, at Facaden ikke placerede sig lige op ad Sorø Fjernvarmes produktionsanlæg, da det ville komplicere en eventuel udvidelse af Sorø Fjernvarme. På den baggrund og på grund af den høje synlighed Facaden A/S opnår, er den nuværende forslag til placering kommet på plads.

Placeringen af Facaden A/S efterlader et grundstykke til salg ud til motorvejen mellem Facaden A/S og Sorø Fjernvarme på ca 30.000 m². Med placeringen af Facaden A/S helt op til motorvejen efterlades ligeledes et grundstykke på ca. 15.000 m² nord for Facaden A/S som ligeledes kan sælges i fremtiden. Samlet set muliggør byggemodningen dermed salg af 45.000 m² erhvervsgrund til en samlet potentiel salgsindtægt på 9,000 mio. kr. (se bilag 2)

Etablering af vej

Sorø Kommunen står for vej indtil skel, herunder både udvidelsen af Tangagervej og stikvejen fra Tangagervej til skel. Da grunden som vist i bilag 1, ligger for enden af matriklen mod øst, vil den nuværende Tangagervej inkl. stikvej skulle føres helt ud til grunden. Når vej, vand, el, kloakledning og fjernvarmeledning er etableret hele vejen langs den nye del af Tangagervej, vil kommende salg af grunde på Tangagervej kunne ske hurtigere og uden yderligere byggemodning.

I tidligere anlægsplan for Sorø Kommune, har der været afsat 16,500 mio. kr. til en udvidelse af Tangagervej. Ved budgetaftale 2023 er der ændret på periodiseringen af de 16,500 mio. kr., således at de ligger efter 2026. For at etablere den mindre forlængelse af Tangagervej, der er nødvendig for salg og byggeri, skal der anvendes 2,500 mio. kr. til etablering heraf.

Ud over at udvide Tangagervej, vil det være nødvendigt at etablere en stikvej ned til grunden, som Facaden A/S forventer at købe. Placeringen af Facaden A/S og stikvejen efterlader som nævnt en god grund nord for Facaden A/S som vil kunne sælge i fremtiden. Stikvejen forventer at koste 1,970 mio. kr. og sammenholdt med salgsudgifter på 0,040 mio. kr. modsvarer det salgsindtægten på 2,010 mio. kr. Der vil således ikke være tale om et nettoprovenu i forbindelse med salget. Til gengæld ser administrationen en stor fordel i at virksomheden placerer sig i kommunen, både på grund af de mange ekstra arbejdspladser, men også som en potentiel driver i udviklingen af erhvervsområdet, hvor udviklingen de seneste år kun er sket meget langsomt.

Det har ved tidligere byggemodninger af erhvervsjord i området, været Sorø Forsyning A/S opgave at udføre spildevandshåndtering i områderne. Herefter har de enkelte udviklere betalt tilslutningsbidrag til Sorø Forsyning A/S, efterhånden som grundene blev udviklet.

Idet Facaden A/S ønsker at købe den østligste grund efterlades der 2 usolgte erhvervsgrunde mellem Sorø Fjernvarme og Facaden A/S. Derfor forslår Sorø Forsyning A/S, at Sorø Kommune betaler tilslutningsbidraget til Sorø Forsyning A/S for hele det usolgte erhvervsområde med det samme, hvilket bliver ca. 3,6 mio. kr. for de resterende grunde. Alternativt kan Sorø Kommune benytte sin anlægsramme til at udføre spildevandshåndtering af området, og herefter overdrage det til Sorø Forsyning A/S. Der er ikke regnet på anlægsudgiften hertil.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstillet med indstillingspunkt 7, at praksis, hvor Sorø Forsyning A/S udfører håndteringen af spildevand og regnvand for hele området fastholdes. Sorø Forsyning A/S får etableringsudgiften tilbagebetalt via tilslutningsbidrag fra udviklerne, i takt med at grundene i området sælges. Da erhvervsområdet er en del af spildevandsplanen 2020 som Kommunalbestyrelsen har godkendt, har Sorø Forsyning A/S mulighed for at lånefinansiere denne anlægsopgave. Håndteringen af regnvand for området forudsætter, at Sorø Forsyning A/S etablerer et regnvandsbassin nord for den grund Facaden A/S gerne vil købe.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Der er i budget 2023-2026 ikke afsat rådighedsbeløb til grundsalget Tangagervej. Ligeledes er der ej heller afsat midler til etablering af vej ved Tangagervej idet denne i flere år har været skubbet. Med budgetaftalen for 2023 blev det besluttet, at den samlede afsatte sum på 16 mio. kr. forventes at komme efter 2026, hvilket bevirker, at der ikke i budgetkæden er afsat midler til etablering af forlængelse af Tangagervej, som er en forudsætning for salget.

Til salgsindtægten gives der en anlægsindtægtsbevilling på -2,010 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på -2,010 mio. kr., som tilgår kassen. Rådighedsbeløbet frigives.

Til omkostningerne til etablering af stikvejen gives der en anlægsbevilling på 1,970 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 1,970 mio. kr. finansieret af kassen. Rådighedsbeløbet frigives.

Til salgsomkostningerne gives der en anlægsbevilling på 0,040 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 0,040 mio. kr., som finansieres af kassen. Rådighedsbeløbet frigives.

Salgsindtægt, stikvej og salgsomkostninger giver et samlet nettoprovenu på 0,000 mio. kr. Hvis stikvejen bliver billigere end forventet, tilføres mindreforbruget kassen når anlægget regnskabsaflægges.

Til omkostningerne til etablering af forlængelse af Tangagervej gives en anlægsbevilling på 2,500 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 2,500 mio. kr. Rådighedsbeløbet frigives. En del af anlægsbevillingen uden for budgetkæden fremrykkes dermed fra 2027 til 2023.

Tidligere politisk behandlet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 22. februar 2023, pkt. 252:

Punkt 1-7: Indstilles godkendt. Susanne Borggaard (D) undlader at stemme.

BESLUTNING

Punkt 1-7: Godkendt. Susanne Borggaard (D) undlader at stemme.

Mogens Schwensen (C) var ikke til stede under punktet. Søren Sørensen (C) indtrådte som stedtræder for Mogens Schwensen (C).