

Lukket sag:

Plan, Erhverv, Udvikling

18. Fastsættelse af priser på erhvervsarealer i Slagelse Kommune samt harmonisering af handelsvilkår

J.nr.: 13.06.02G01 /hin

Kompetence: PEU / ØK / Byråd

Lukket sag

Resumé

Der skal ske en prisfastsættelse af Slagelse Kommunes ledige erhvervsarealer i Slagelse, Skælskør, Dalmose, Sørbymagle, Korsør og Vemmelev.

Prisfastsættelsen foretages for de arealer, der vil kunne sættes til salg inden for en kortere periode.

Der bør endvidere ske en harmonisering af handelsvilkårene, så disse bliver ens for samtlige erhvervsarealer, som Slagelse Kommune har til salg.

Sagsfremstilling

De ledige erhvervsområder der skal prisfastsættes:

Erhvervsområder i Slagelse

Odensevej/Bogensevej

Der er et restareal på ca. 4.000 m². Området er omfattet af lokalplan 97 – miljøbelastende erhverv. Der kan umiddelbart skabes vejadgang til arealet fra Odensevej, ligesom der kan skabes tilslutning til div. forsyningsledninger, der ligger i vejarealet. Den hidtidige salgspris for byggemodnede arealer har været fastsat til 170 kr. pr. m² – for ikke-byggemodnede arealer var prisen 140 kr. pr. m².

Der foreslås en mindstepris på **200 kr. pr. m²**, idet arealet foreslås solgt som delvis byggemodnet jord, hvor køber selv forestår evt. byggemodning inden for det købte areal.

Den foreslåede salgspris er fastsat under hensyntagen til den store efterspørgsel på erhvervsarealer i Slagelse by, samt salgsprisen på arealer ved Transportcentret på minimum 350 kr. pr. m². Senest har Slagelse Kommune solgt erhvervsareal ved Kinavej/Japanvej til 225 kr. pr. m².

Nykobbelvej

Arealet på ca. 46.000 m². Området er ikke lokalplanlagt, men er i kommuneplanen udlagt til serviceområde. Arealet er ikke byggemodnet, men der er ved frasalg af delarealer umiddelbart mulighed for at skabe vejadgang til arealerne samt tilslutningsmuligheder til div. forsyningsledninger, der ligger i vejarealet. Arealet har ikke tidligere været prisfastsat.

Der foreslås en mindstepris på **250 kr. pr. m²**, idet arealet foreslås solgt delvis byggemodnet, idet køber selv forestår evt. byggemodning inden for det købte areal.

Den foreslåede salgspris er fastsat under hensyntagen til arealets beliggenhed tæt op til motorvejen, den store efterspørgsel på erhvervsarealer i Slagelse by, samt salgsprisen på arealer ved Transportcentret på minimum 350 kr. pr. m².

Kassebjerggaard

Arealet er på ca. 42.000 m². Området er ikke lokalplanlagt, men er i kommuneplanen udlagt til serviceområde. Arealet er ikke byggemodnet, og har ikke tidligere været prisfastsat.

Der foreslås en mindstepris på **250 kr. pr. m²**, idet arealet foreslås solgt delvis byggemodnet, idet køber selv forestår evt. byggemodning inden for det købte areal.

Den foreslåede salgspris er fastsat under hensyntagen til arealets beliggenhed tæt op til motorvejen, den store efterspørgsel på erhvervsarealer i Slagelse by, samt salgsprisen på arealer ved Transportcentret på minimum 350 kr. pr. m².

Erhvervsområde i Skælskør

Industrivej m.fl. (areal nord for Ladebovej)

Der er et restareal på ca. 115.000 m². Området er omfattet af lokalplan 71 – lettere og tungere industri. Der kan umiddelbart skabes vejadgang til størstedelen af de arealer der er beliggende op til Industrivej, Håndværkervænget og Fabriksvej, ligesom der kan skabes tilslutning til div. forsyningsledninger, der ligger i vejarealerne. Et større areal mod vest kræver etablering af vejadgang mv. inden for arealet. Den hidtidige salgspris har været fastsat til 42 kr. pr. m². For en del af erhvervsområdet vedkommende er der placeret en højspændingsmast tværs over området, hvilket giver køberen begrænsede muligheder med hensyn til anvendelse af arealerne. Der bør derfor gives mulighed for at yde et afslag i prisen ved køb af disse arealer.

Der foreslås en mindstepris på **100 kr. pr. m²** for byggemodnede arealer, mens arealer der ikke er byggemodnet fastsættes til **60 kr. pr. m²**. Det anbefales, at der gives mulighed for at yde rabat på op til 25% af købesummen, for de antal m², hvor et købt erhvervsareal er direkte berørt af en højspændingsmast og evt. konsekvensområde.

Den foreslåede salgspris er fastsat under hensyntagen til erhvervsarealernes beliggenhed i en af kommunens større byer i et område, men hvor der er langt til motorvejen. Der er allerede opført en del virksomheder i området, og der har alene i 2007 været en "rimelig" efterspørgsel efter arealerne.

Erhvervsområde i Dalmose

Industrivej

Her er et restareal på ca. 61.000 m². Området er omfattet af lokalplan 120 – blandet bolig- og erhvervsområde (dog undtaget matr.nr. 3eæ, der pt. ikke er lokalplanlagt). Arealerne er ikke byggemodnet, men der kan umiddelbart skabes adgang til det fra Industrivej, hvor der ligeledes kan skabes tilslutning til div. forsyningsledninger, der ligger i vejarealet. Den hidtidige salgspris har været fastsat til 30 kr. pr. m².

Der foreslås en mindstepris på **60 kr. pr. m²**, idet arealerne foreslås solgt delvis byggemodnet, idet køber selv forestår evt. byggemodning inden for det købte areal.

Den foreslåede salgspris er fastsat under hensyntagen til erhvervsområdets beliggenhed ved Skælskør Landevej / Sorøvej i en mindre by langt fra motorvejen samt med en minimal efterspørgsel efter erhvervsarealerne i de seneste år.

Erhvervsområde i Sørbymagle

Håndværkervænget

Arealet er på ca. 5.500 m². Området er omfattet af lokalplan 21 – blandet bolig- og erhvervsområde med krav om, at der skal opføres en bolig i tilknytning til virksomheden. Arealet er byggemodnet. Den hidtidige salgspris har været på 82 kr. pr. m².

Der foreslås en mindstepris på **120 kr. pr. m²** for en byggemodnet erhvervsgrund.

Der har gennem længere tid været forhandlet med en køber til et areal inden for erhvervsområdet til 82,- kr. pr. m². Disse forhandlinger fortsætter med salgsprisen på 82 kr. pr. m².

Den foreslåede nye salgspris på 120 kr. pr. m² er fastsat under hensyntagen til, at området ligger i en mindre, men attraktiv by, tæt ved Slagelse Landevej og med 6-7 kilometer til mo-

torvejen og Slagelse by. M²-prisen bør forhøjes, så den i højere grad svarer til, hvad en parcelhusgrund koster, idet området stort set alene indeholder boliger.

Erhvervsområder i Korsør

Storebælts Erhvervspark – ved Storebæltsvej

Arealet er på ca. 46.000 m². Området er omfattet af lokalplan 72 – serviceområde. Det er delvis byggemodnet. Den hidtidige salgspris har været fastsat til 80 kr. pr. m²

Der foreslås en mindstepris på **250 kr. pr. m²**, idet arealet foreslås delvis byggemodnet, idet køber selv forestår byggemodning inden for det købte areal.

Den foreslåede mindstepris er fastsat under hensyntagen til områdets centrale beliggenhed med direkte forbindelse til motorvejen. Arealets attraktive placering i Korsør har imidlertid indtil videre ikke resulteret i en ret stor efterspørgsel.

Korsør Erhvervspark – ved Tårnborgvej

Arealet er på ca. 39.000 m². Området er omfattet af lokalplan 112 – lettere industri- og fremstillingsvirksomheder. Det er ikke byggemodnet. Arealet har ikke tidligere været prisfastsat.

Der foreslås en mindstepris på **200 kr. pr. m²**, idet arealet foreslås solgt som delvis byggemodnet, idet køber selv forestår byggemodning inden for det købte areal.

Den foreslåede mindstepris er fastsat under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Korsørs vigtigste indfaldsvej samt tæt på motorvejen og med mulighed for en iøjnefaldende placering. Den mindre pris i forhold til Storebælts Erhvervspark er fastsat under hensyntagen til den fastlagte anvendelse af området.

Erhvervsområder i Vemmelev

Vestsjællands Erhvervscenter – delområde 1 – nord for Jernbanen ved Bildsøvej

Restarealet er på ca. 330.000 m². Det regionale erhvervsområde er omfattet af lokalplan 61 – miljøbelastende virksomheder. Der er ført vej med forsyningsledning ind på arealet. Arealer med umiddelbar tilknytning til den allerede etablerede vej mv. sælges først. Den hidtidige salgspris har været fastsat til 60-70 kr. pr. m²

Der foreslås nu en mindstepris på **100 kr. pr. m²**, idet arealet foreslås solgt som delvis byggemodnet jord, idet køber selv forestår evt. byggemodning inden for det købte areal.

Den foreslåede mindstepris er fastsat under hensyntagen til, at området er meget vandlidende og meget store dele af det disponible areal har så dårlige jordbundsforhold, at evt. købere skal bruge rigtig mange penge på ekstrarundering. Derfor foreslås en ikke særlig høj mindstepris trods områdets forholdsvis gode placering tæt ved motorvejen mv.

Vestsjællands Erhvervscenter – delområde 2 – mellem Jernbanen og motorvejen

Arealet er på ca. 100.000 m². Det regionale erhvervsområde er omfattet af lokalplan 61 – miljøbelastende virksomheder. Der er mulighed for etablering af yderligere erhverv i et større område beliggende "bag" det lokalplanlagte område. Dette område er imidlertid kun kommuneplanlagt. Området er ikke byggemodnet. En anvendelse af arealet kræver etablering af vejadgang, hvor Cowi har vurderet den billigste løsning til at udgøre ca. 11 millioner kr. +/- 25%. Herudover kommer udgifter til nødvendig omlægning af hovedforsyningsledning til vand, der er placeret tværs gennem arealet, samt at der sker en underboring af jernbanen i forbindelse med etablering af vand- og kloakledninger inden for arealet. Arealet har ikke tidligere været prisfastsat.

Det forslås, at arealet ikke prisfastsættes eller sættes til salg på nuværende tidspunkt

som følge af de store omkostninger til en byggemodning af arealet.

Yderligere erhvervsområder

Ud over ovenstående erhvervsområder, er der ligeledes udlagt følgende erhvervsområder, som foreslås at afvente salg på baggrund af de anførte forhold:

Skælskør – 2. etape, syd for Ladebovej

Området bør afvente salg af de ledige erhvervsarealer på ca. 115.000 m² nord for Ladebovej

Korsør – nord for Motaltavejs-kvarteret

Er lokalplanlagt, hvor arealer er udlagt som erhvervsområde – men er i den gældende kommuneplan udlagt til grønt område. Udnyttelse af området bør afvente ny kommuneplan.

Korsør – Banegårdskvarteret ved Tårnborgvej / Storebæltsvej

Er i kommuneplanen udlagt til bykvarter med en blanding af boliger og liberalt erhverv. Området vil evt. kunne konverteres til serviceområde, hvis Korsør Erhvervspark hurtigt bliver udsolgt. Bør derfor afvente udviklingen af salg af erhvervsarealer i Korsør Erhvervspark.

Handelsvilkår

Ved en harmonisering af handelsvilkårene foreslås disse at være følgende:

- Ved salg af ikke byggemodnet arealer forestår og betaler køber for den totale byggemodning inden for det købte areal, herunder etablering af evt. nødvendige veje inden for erhvervsarealet, beplantning, vejbelysning mv. 2. Overkørsler anlægges af sælger for købers regning.
- I byggemodnede erhvervsområder er det kommunen, der forestår og betaler for etablering af nødvendige veje, beplantning, vejbelysning mv.
- Uanset handelsform sørger forsyningsselskaberne for at fremføre kloak- og vandledninger til en parcels skel. El og varme fremføres til en af forsyningsselskaberne nærmere bestemt leveringsgrænse i nærheden af parcellen. Køber betaler for fremføring af el- og varmeledninger fra leveringsgrænsen og ind til parcellen. Køber forestår og betaler desuden for samtlige tilslutninger og arbejder inden på det købte areal.
- Køber betaler samtlige tilslutningsafgifter til vand, el, varme, kloak og evt. antenne.
- Køber betaler ligeledes samtlige omkostninger, der er forbundet med handelen, herunder tinglysningsafgifter, udstykningsomkostninger og øvrige berigtigelsesomkostninger.
- Købesummen betales kontant senest på overtagelsesdagen.
- Byggepligten fastsættes således, at byggeriet skal være påbegyndt inden 2 år fra overtagelsesdagen og afsluttet inden 4 år fra overtagelsesdagen. Hvis en eller begge frister ikke overholdes, er køber forpligtet til, hvis Slagelse Kommune kræver det, at tilbageskøde ejendommen til sælgeren for den samme købesum, som køberen overtog den. Enhver omkostning ved en evt. tilbageskødning skal betales af den ejer, som ikke har overholdt byggepligten.
- Såfremt et erhvervsareal er forurenat forpligter sælger sig til for egen regning og uden udgift for køber at fjerne forureningen. Hvis udgiften til fjernelse af forureningen efter sælgers opfattelse er for stor og køber ikke vælger selv at afholde udgiften, er køber forpligtet til i stedet at acceptere, at handelen ophæves og ejendommen tilbageskødes til sælger for sælgers regning. Forurening som er opstået efter overtagelsesdagen, er sælger uvedkommende.
- Erhvervsarealer overtages uden ansvar for sælger for så vidt angår grundens bæreevne i forbindelse med byggeri. Køber er således afskåret fra på noget tidspunkt at rette noget krav mod sælger for udgifter, som i forbindelse med byggeri på ejendommen fremkommer på grund af evt. ekstrafundering, pilotering eller lignende. Sælger oplyser, at der kan være funderingsproblemer i forbindelse med byggeri på parcellen, og sælger opfordrer derfor kø-

ber til for egen regning at udføre evt. geotekniske undersøgelser på parcellen

- Overkørsler anlægges af sælger for købers regning.

Udbudsregler

For at det er muligt at sælge erhvervsarealerne skal disse udbydes minimum 1 gang om året, jf. bekendtgørelse om offentlig udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Det er over et år siden, at erhvervsområdet i Skælskør, Vemmelev og Korsør har været udbudt.

Erhvervsarealerne kan udbydes til en fastsat pris, når der er tale om markedsprisen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller følgende:

1. Ved salg af ikke byggemodnet jord forestår og betaler køber for den totale byggemodning inden for det købte areal, herunder etablering af evt. nødvendige veje inden for erhvervsarealet, beplantning, vejbelysning mv. Overkørsler anlægges af sælger for købers regning.
2. I byggemodnede erhvervsområder forestår og betaler Slagelse Kommune for etablering af nødvendige veje, beplantning, vejbelysning mv.
3. Uanset handelsform sørger forsyningsselskaberne for at fremføre kloak- og vandledninger til en parcels skel. El og varme fremføres til en af forsyningsselskaberne nærmere bestemt leveringsgrænse i nærheden af parcellen. Køber betaler for fremføring af el- og varmeledninger fra leveringsgrænsen og ind til parcellen. Køber forestår og betaler desuden for samtlige tilslutninger og arbejder inden på det købte areal.
4. Salgspriserne fastsættes til:
 - a) Odensevej/Bogensevej: Mindstepris på **200 kr. pr. m²**, idet arealet sælges delvis byggemodnet - køber sørger selv for evt. byggemodning inden for det købte areal.
 - b) Nykobbelvej: Mindstepris på **250 kr. pr. m²**, idet arealet sælges delvis byggemodnet - køber sørger selv for evt. byggemodning inden for det købte areal.
 - c) Kassebjerggaard: Mindstepris på **250 kr. pr. m²**, idet arealet sælges delvis byggemodnet - køber sørger selv for evt. byggemodning inden for det købte areal.
 - d) Industrivej i Skælskør: **100 kr. pr. m²** for byggemodnede arealer, mens arealer der ikke er byggemodnet fastsættes til **60 kr. pr. m²**, idet køber selv sørger for byggemodning inden for det købte areal. Det anbefales, at forvaltningen for Plan, Erhverv og Udvikling gives mulighed for at give rabat på op til 25% af købesummen for de antal m², hvor et købt erhvervsareal er direkte berørt af en højspændingsmast og et evt. konsekvensområde.
 - e) Industrivej i Dalmose: Mindstepris på **60 kr. pr. m²**, idet arealet sælges delvis byggemodnet - køber sørger selv for evt. byggemodning inden for det købte areal.
 - f) Håndværkervænget i Sørbymagle: Mindstepris på **120 m²**, idet arealet sælges byggemodnet.
 - g) Storebælts Erhvervspark: Mindstepris på **250 kr. pr. m²**, idet arealet sælges delvis byggemodnet - køber sørger selv for evt. byggemodning inden for det købte areal.
 - h) Korsør Erhvervspark: Mindstepris på **200 kr. pr. m²**, idet arealet sælges delvis byggemodnet - køber sørger selv for evt. byggemodning inden for det købte areal.
 - i) Vestsjællands Erhvervscenter delområde 1: Mindstepris **100 kr. pr. m²**, idet arealet sælges delvis byggemodnet - køber sørger selv for byggemodning inden for det købte areal.
 - j) Vestsjællands Erhvervscenter delområde 2: Sælges / byggemodnes ikke på nuværende tidspunkt, men afventer salg af areal i delområde 1.
 - k) De yderligere erhvervsområder i Skælskør og Korsør afventer fremtidige drøftelser om anvendelsesmuligheder / udvikling af salg af de øvrige erhvervsarealer.

5. Køber betaler samtlige tilslutningsafgifter til vand, el, varme, kloak og evt. antenne.
6. Køber betaler ligeledes samtlige omkostninger, der er forbundet med handelen, herunder tinglysningsafgifter, udstykningsomkostninger og øvrige berigtigelsesomkostninger.
7. Købesummen betales kontant ved overtagelsesdagen.
8. Byggefristen for ovennævnte arealer fastsættes til 2 år, idet byggeriet således skal være påbegyndt inden 2 år fra overtagelsesdagen og afsluttet inden 4 år fra overtagelsesdagen.
9. Sælger forpligter sig til for egen regning at fjerne evt. forurening. Ved forurening af et areal har sælger ret til at ophæve en handel, hvis udgifterne til fjernelse af en forurening efter sælgers opfattelser er for stor.
10. Erhvervsarealer sælges uden ansvar for sælger med hensyn til en grunds bæreevne. Udgifter til ekstrarundering, pilotering mv. er sælger uvedkommende.
11. Udbud af erhvervsarealerne sker løbende i takt med, at de planmæssige og evt. øvrige uafklarede forhold er i orden.

Udvalget for Plan, Erhverv og Udvikling anbefaler indstillingen.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen.

Beslutning

Godkendt

Bilag

Kortbilag der viser de ledige erhvervsarealer
