
Saksbehandler: Odd Magne Tuterud
Arkivsaksnr.: 19/301

Arkiv:

KJØP AV AREALER PÅ TINGBERG INDUSTRIOMRÅDE

Vedlegg:

- ✓ FSK-sak 60/17 – Salg av kommunal grunn – Strømhuguvegen 24 med tilleggsareal
- ✓ Situasjonsskart datert 27.02.2019
- ✓ Søknad fra Hafjell Rampa AS om kjøp av areal mottatt 31.01.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- ✓ Reguleringsbestemmelser datert 27.01.2010
- ✓ FSK-sak 73/10 – Tingberg industriområde – fastsetting av tomtepris
- ✓ KST-sak 146/11 – Tingberg industriområde – sluttregnskap etappe 1
- ✓ KST-sak 121/16 – Salg av ubebygd grunn – Tilleggsareal Glør – ny tomt Hafjell maskin og Leve hytter
- ✓ FSK-sak 72/18 – Tilleggsbevilgning for bygging av infrastruktur på Tingberg industriområde.

Sammendrag:

Hafjell Rampa AS ønsker å kjøpe resterende arealer som Øyer kommune har på Tingberg industriområde for å etablere lagervirksomhet tilknyttet virksomheten til kjøpers samarbeidspartnere, som er i vekst. Eventuelt salg må vurderes opp mot Øyer kommunes egeninteresse av arealet til fremtidig driftsstasjon. Rådmannen tilrår salg av arealet til Hafjell Rampa AS.

Saksutredning:

Søknad fra Hafjell Rampa AS om tomtekjøp på Tingberg Industriområde.

Kommunen mottok den 31.januar 2019 søknad fra Hafjell Rampa AS om å få kjøpt ca 11 mål av resterende areal på Tingberg industriområde. Hafjell Rampa AS som eier og leier ut kontorlokaler i Øyer sentrum, har tilknytning til flere entreprenørvirksomheter. Anskaffelsen er begrunnet med en tilrettelegging for å få FH – entreprenør lokalisert til Øyer. Arealet på Tingberg industriområde oppfattes av søkeren som en fremtidsrettet tomt for det behov FH- entreprenør har. Den tiltenkte virksomheten på tomten samarbeider tett med andre virksomheter som har lagerfunksjoner på området i dag. FH- entreprenør sysselsetter om lag 400 personer i dag og har en omsetning på 345 mill.kr (2017) og den er økende. Arealet skal ifølge søknaden bygges ut umiddelbart med lagerhall og tas i bruk i henhold til gjeldende regulering av området. I utgangspunktet vil Hafjell Rampa AS kjøpe hele arealet inkl. vegen ned til området. Rådmannen ser på dette som lite ønskelig fra kommunes side, og har kommet frem til at vegen med tilhørende skråning forblir kommunens eiendom, men at eierne får bruksrett til og vedlikeholdsplikt for veien.

Tingberg Industriområde, historikk og vilkår.

Industriområdet slik vi kjenner det i dag ble etablert med kjøp av områder etter vedtak i KST-Sak 47/09.

I FSK-sak 73/10 ble pris satt til kroner 25 per kvm tomtegrunn og kroner 69 per kvm i refusjon for opparbeidelse av tomt / teknisk infrastruktur. Dette gjaldt for det området som ble definert som byggetrinn 1. Rådmannen fikk også fullmakt til å indeksregulere denne. Det ble ikke satt noen pris for areal i byggetrinn 2, der tomten som rådmannen nå anbefaler for salg ligger. Senere salg er skjedd til den opprinnelige fastsatte pris.

I FSK-sak 72/18 om tilleggsbevilgning for bygging av infrastruktur på Tingberg industriområde, ble det gitt en økonomisk redegjørelse. Denne viser at kommunens netto innsats i utvikling av området, etter eventuelt salg av restarealet til indeksregulert pris, vil være på ca 1,2 mill.kr. Da er tilleggsbevilgningen til klargjøring av tomtegrunnen medregnet.

Arealet har vært vurdert som mulig lokalisering for ny driftsstasjon for Vann og avløp, se FSK-sak 60/17. Dette kom opp da Handelsbygg AS ønsket å kjøpe Strømhuguvegen 24 hvor driftsstasjonen ligger i dag. Prisen for Strømhuguvegen 24 på 6 mill.kr ble for dyrt for Handelsbygg AS, og saken ble sendt tilbake for videre utredning, sett i sammenheng med pågående utredning som involverer Tretten renseanlegg.

En eventuell ny driftsstasjon og lokalisering av den er uavklart pr. i dag. I tillegg til nåværende plassering for driftsstasjon kan det være et aktuelt område mellom E6 og Kongsvegen på Tingberg. Dette området er avtalt overdratt i forbindelse med E6 utbyggingen fra Statens vegvesen til Øyer kommune. Overdragelsen er ennå ikke formelt gjennomført.

Vurdering:

Formålet med kjøpet er innenfor reguleringsbestemmelsene for området. Bakenforliggende for kommunens innsats i utvikling av Tingberg industriområde, er tilrettelegging for økt næringslivsaktivitet i kommunen. Forutsatt at søker etablerer virksomhet som forespeilet på området, vil salg av arealet ha svært positive ringvirkninger.

Ut fra at tomtosalget vil være i tråd med kommunens formål med etablering av industriområdet, bør kommunen benytte fastsatt pris for byggetrinn 1 som grunnlag for prisfastsetting. Prisen bør indeksreguleres slik vedtaket angir, slik at kommunen oppnår større dekning av netto investeringskostnad i området. Etter et eventuelt salg, er kommunens eierskap i området solgt ut, med unntak av intern vei som anbefales beholdt i kommunens eierskap.

På grunn av usikkerheten om fremtidig driftsstasjon er det en forutsetning for salget at tomten tas i bruk i henhold til argumenter som fremlagt i søknaden om kjøp.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Tomten på Tingberg industriområde selges til Hafjell Rampa AS til vedtatte priser inkl. indeksregulering, kroner 111,50 pr.m². Arealet er ca 10,3 mål.
2. Øyer kommune beholder eierskapet til vegen ned til den nye pumpestasjonen som er under etablering. Grunneierne har bruksrett til og vedlikeholdsplikt for vegen.
3. Salget forutsetter forespeilet bruk av eiendommen. Eventuell annen bruk må godkjennes av kommunen. Alternativt kan kommunen kreve salget omgjort etter nærmere bestemmelser som kontraktfestes.

Ådne Bakke
Rådmann

Odd Magne Tuterud