



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Formannskap	18.03.2020	023/20

Saksbeh.: Even Skaarseth Enger	Arkivsaknr.: 20/894
--------------------------------	---------------------

## Opparbeidelse av nye næringsarealer

### Vedlegg:

Område 1.  
område 2

### Rådmannens INNSTILLING

Det bevilges 5,5 millioner kroner fra næring- og eiendomsutviklingsfondet til opparbeidelse og utbedring av infrastruktur og strøm til to tomteområder på Rasta, jfr vedlegg 1 og 2.

Pris på næringstomtene og bruk av tilbakekjøpsklausul skal være i tråd med saksfremlegget.

### 18.03.2020 Formannskap

#### Votering:

Vedtaket var enstemmig.

#### **Formannskap- 023/20 Vedtak:**

Det bevilges 5,5 millioner kroner fra næring- og eiendomsutviklingsfondet til opparbeidelse og utbedring av infrastruktur og strøm til to tomteområder på Rasta, jfr vedlegg 1 og 2.

Pris på næringstomtene og bruk av tilbakekjøpsklausul skal være i tråd med saksfremlegget.

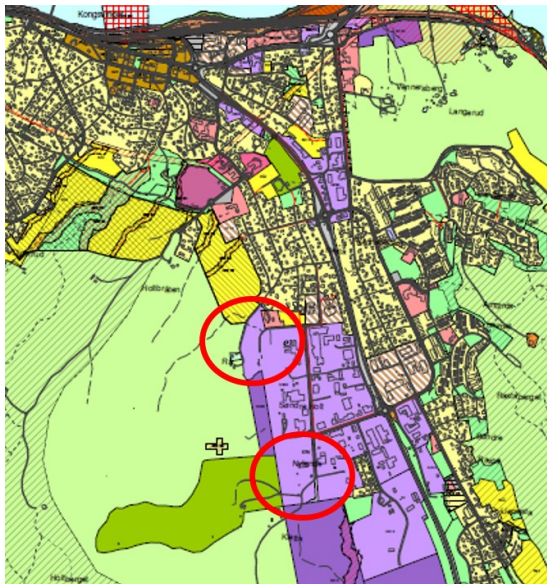
### Saksopplysninger:

Etterspørselen etter kommunale tomter har økt i de siste årene. Kongsvinger kommune har per nå 2 tomter igjen som er salgbare. Tomtene ligger på Roverud Industriområde og Føsker-Kletta på Rasta. For at næringsdrivende som ønsker å etablere seg i kommunen skal ha et godt utvalg av ledige tomter å velge mellom er det viktig at det til enhver tid kan tilbys en rekke kommunale og/eller private tomter til salgs. Det er behov for å legge til rette for flere ledige tomter, siden kommunen kun har to salgbare tomter i dag og at tilbudet av private tomter også er noe begrenset.

Kommuneplanen legger til rette for utvidelse i sørvestlig retning på Føsker-Kletta. Før arealene er salgbare må det gjennomføres en regulering, en slik prosess vil ta 1-3 år.

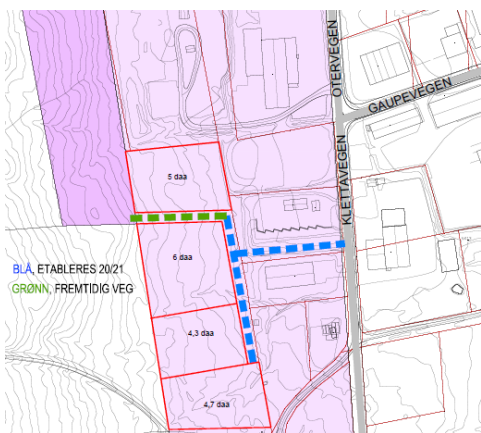
For å kunne tilby flere tomter frem til nye områder er ferdig regulert og opparbeidet er det sett nærmere på hvilke arealer som kan opparbeides. To områder peker seg ut og vil være salgbare med

de riktige tiltakene:



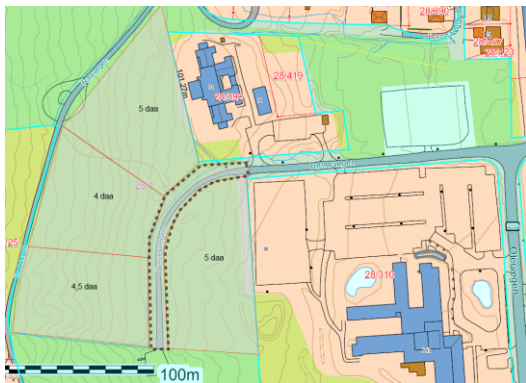
#### Område 1.

- Områdets plassering er bak gjenvinningsstasjonen til GiR. Størrelsen er på ca. 20 daa og er estimert til 4 næringsstomter. For å få utviklet disse arealene må det opparbeides veg frem til tomtene, og nødvendig infrastruktur må etableres. Det legges opp til at arealene klargjøres når kommunen har solgt ca 1/3 av arealet. Det er behov for å få etablert veg over deler av arealet som kommunen leier til GiR. Det forutsettes at kommunen får avtale med GiR for å få etablert vegen. Kostnaden til etablering av infrastruktur til tomtene er kostnadsberegnet til ca. kr 4.000.000,-



#### Område 2.

- Områdets plassering er innerst i Bevervegen, vest for SSB-bygget på Rasta. Størrelsen er på ca. 18 daa og er estimert til 4 næringsarealer. Utbedring av eksisterende veg og etablering av strøm frem til tomten må gjøres før arealet kan bygges ut. Kostnadene er estimert til ca. kr 1 500 000,-. Det legges opp til at arealene klargjøres når kommunen har solgt ca 1/3 av arealet.



## Vurdering:

De siste to årene har det vært stor etterspørsel etter næringstomter i Kongsvinger kommune, og de aller fleste tomtene som Kongsvinger kommune eier har blitt solgt. Det er derfor viktig å legge til rette for opparbeidelse av nye næringstomter som kan tilbys til nye bedrifter som ønsker å etablere seg i området. I tillegg er det viktig å ha en prisstrategi og tilbakekjøpsrett på tomtene slik at vi får en forutsigbarhet for kjøper og selger. De senere års tomtosalg på Føsker/Kletta har hatt en salgspris på 200 kr pr m<sup>2</sup>, mens prisen på Roverud har vært 75 kr pr m<sup>2</sup>.

Det er viktig at tomtene selges til næringsdrivende som ønsker å bygge forholdsvis kjapt, og ikke selges til personer som ønsker å videreselge tomten(e) med profitt. Det bør derfor tinglyses en tilbakekjøpsklausul på tomtene. Klausulen bør stille krav om bebyggelse av tomten innen to år og forhindre videresalg til tredje person. Ivaretas ikke kravet bør Kongsvinger kommune ha rett til å kjøpe tilbake tomten for den summen som kjøperen har betalt i henhold til kontrakt.

Tomteprisen bør gjenspeile markedsverdien, det er av stor vekt at ikke prisen settes for lavt slik at det forhindrer eller utsetter utvikling av andre næringsarealer i privat eie. Erfaringen er at kommunen de siste årene har hatt for lav tomtpris på sine næringstomter.

Følgende pris settes på områdene:

- Område 1 + eksisterende tomt på Føsker-Kletta:
  1. **350 kr. pr kvm**
- Område 2
  1. **300 kr pr. kvm**
- En tomt på Roverud industri område.
  1. **100 kr. pr kvm**

## Konklusjon og oppsummering:

Rådmannen anbefaler at det bevilges 5,5 millioner kroner fra næring- og eiendomsutviklingsfondet til opparbeidelse og utbedring av infrastruktur og strøm til to tomteområder på Rasta, jfr vedlegg 1 og 2.

Pris på næringstomtene og bruk av tilbakekjøpsklausul skal være i tråd med forslaget i saksfremlegget.