



## Saksframlegg

Ark.:

Lnr.: 17919/22

Arkivsaksnr.: 22/2045-1

---

Saksbehandler: Jo-Morten Høistad

### **KOSTNADSESTIMAT FOR OPPARBEIDELSE AV INFRASTRUKTUR I STEINSLIA NÆRINGSOMRÅDE**

Vedlegg:

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

#### **SAMMENDRAG:**

Kommunestyret behandlet i sak 55/20 den 27.08.2020 prinsipper rundt erverv, opparbeidelse og salg av arealer til næringsformål. I vedtaket er det lagt til grunn en tomtepris på kr. 75,- pr. m<sup>2</sup> for eksisterende næringsarealer, mens det for nye næringsarealer skal beregnes en m<sup>2</sup> pris av kommunens samlede kostnader for tomt, veg, vatn og avløp frem til tomtegrense. Fastsetting av tomtepris skal legges fram for politisk behandling.

Videre behandlet Kommunestyret i sak 75/21 den 28.10.2021, økonomi- og tertialrapport for 2. tertial 2021, hvor blant annet følgende ble vedtatt:

*8. Bygging av veg Steinslia næringsområde stilles i bero, og vurderes på nytt i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2022.*

Fra handlings- og økonomiplan 2022 for Steinslia næringsområde vedtok kommunestyret å bevilge kr. 250 000,- til prosjektering av vann og avløp til næringsområdet.

På bakgrunn av dette fremmes denne saken.

#### **SAKSOPPLYSNINGER:**

##### **Vann og avløp.**

Det er utarbeidet et kostnadsestimat for fremføring av vann- og avløp fra Steinsmoen til Steinslia næringsområde.

Med dykkerledning for kryssing av elva Jøra og en lokal trykkøkningsstasjon estimeres kostnadene for fremføring av vann- og avløp til Steinslia næringsområde til kr. 12 500 000,-

Med denne utbyggingen legges det også til rette for utbygging av vann- og avløp til Jobakken boligområde. Dette er en randsone med 9 boliger og 1 ubebygd tomt som i dag ikke er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Kostnadene for fremføring av vann- og avløp til Jobakken boligområde estimeres til kr. 3 800 000,-, forutsatt at vann- og avløp til Steinslia næringsområde blir bygd.

#### **Veg med tilhørende overvannsanlegg.**

Det ble i 2021 utlyst en konkurranse for opparbeidelse av veg med tilhørende overvannsanlegg i nedre del av Steinslia næringsområde. Denne konkurransen ble senere avlyst.

Utbygging av veg med tilhørende overvannsanlegg for hele næringsområdet inkludert ny stikkrenne under Baklivegen estimeres til kr. 8 000 000,-

#### **Grunnerverv.**

Det er gjennomført samtaler med grunneier som på nåværende tidspunkt ønsker å feste bort grunnen og ikke selge den. Nederste delen av næringsområdet er allerede festet bort, og det må inngås avtale om bruk av veien gjennom dette området.

Gjenstående areal er på ca. 67 daa, og årlig festeavgift er satt til kr. 3 500,- pr. daa.

Areal avsatt til næringsformål utgjør ca. 57 daa etter at vegareal er trukket i fra.

Vann- og avløp Steinsmoen – Steinslia næringsområde	Kr. 12 500 000,-
Veg m/overvannsanlegg	Kr. 8 000 000,-
	<b>Kr. 20 500 000,-</b>
<i>Grunnerverv årlig kostnad</i>	<i>Kr. 234 500,-</i>

#### **Refusjon.**

Festeavgiften er en årlig avgift som det er vanskelig å tallfeste inn i refusjonsberegningen. Størrelsen på festeavgiften vil være størst de første årene, for så å gradvis reduseres når arealene framfestes til tomtekjøperne. Vegarealet og eventuelle fellesarealer vil kommunen måtte stå for.

Holder vi i denne omgang festeavgiften utenfor og bare ser på kostnadene med veg, vann og avløp, vil vi få en refusjon på ca. kr. 360 pr. m<sup>2</sup>.

#### **VURDERING:**

Utbygging av Steinslia næringsområde vil kreve store investeringer. Dersom kommunen skal dekke sine kostnader til veg, vann og avløp, må det kreves en refusjon på ca. kr. 360 pr. m<sup>2</sup>. I tillegg kommer de årlige kostandene til tomtefeste.

Sammenlignet med den vedtatte prisen for eksisterende næringsarealer, er dette en økning som antagelig vil gjøre tomtene lite attraktive i markedet. Dersom Steinslia næringsområde skal bygges ut, vil det nok kreve at kommunen dekker store deler av grunninvesteringene. Legger vi til grunn en refusjon på kr. 75 pr. m<sup>2</sup> vil kommunen måtte dekke en kostnad på ca. 16 millioner kroner ut fra dette kostnadsestimatet.

Kommunen har begrenset tilgang på næringsarealer og trenger å utvikle nye områder for å tiltrekke seg industri. På tross av dette vil en utbygging av Steinslia bli så kostbart at kommunen vil måtte stille med en betydelig egenfinansiering. Kommunedirektøren vil derfor anbefale å se nærmere på andre løsninger før en utbygging settes i gang her.

**Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende**

**innstilling/vedtak:**

På grunn av estimerte høye kostnader settes utbygging av Steinslia næringsområde på vent.