

25. Lukket punkt: Salg af erhvervsgrund, del af matr. 3870, Tønder

13.06.05-G01-1676147-08

Beslutningstema

I denne sag besluttes om 26.000 m² af matr. 3870 Tønder, beliggende øst for Renseanlægget på Hartmannsvej 8, Tønder, skal sælges til virksomheden, som siden 1990/1992 har forpagtet arealet, under hvilke vilkår og til hvilken markedspris.

Begrundelse for lukning af punkt

Sag hvor personers, virksomheders eller det offentliges forhandlingssituation vil blive forringet, såfremt oplysningerne i sagen bliver offentliggjort.

Punktet behandles som et lukket punkt, da der er tale om salg til en konkret virksomhed, og der derfor er tungtvejende grunde til at beskytte de konkurrencemæssige og økonomiske interesser, mens processen pågår.

Sagsfremstilling

Den nuværende forpagter Børge Nørgaard ApS vil gerne købe arealet til fortsat erhvervsmæssig anvendelse. Virksomheden har planer om at etablere en brovægt og en mindre bygning med mandskabsfaciliteter på arealet og ellers forsætte de nuværende godkendte aktiviteter. Virksomheden ønsker i den forbindelse at erhverve arealet hvorfra aktiviteterne drives, for at sikre den større økonomiske investering, som de nye anlæg medfører.

Arealet ligger i byzone, er omfattet af Byplanvedtægt 14 og ligger i Delområde 1, som må anvendes til erhvervsformål. Arealet ligger delvist inden for et areal, som jf. lokalplanens kortbilag er vist med priksignatur til afskærmning. Jf. § 4, stk. 1. må de med priksignatur viste arealer ikke bebygges eller benyttes til oplag, parkering, som gårdsplads eller lignende.

Aktiviteten på arealet er etableret i 1990 på baggrund af en midlertidig tilladelse, der i 1992 blev gjort permanent. Aktiviteten er udsprunget af henholdsvis Renseanlægget og Hartmanns eksisterende aktiviteter og et samarbejde om fælles bortskaffelse af kompost (Tønder Kompost). Aktiviteterne blev igangsat med godkendelser fra både Sønderjyllands Amt og Tønder Kommune, som har været offentligt bekendtgjort med klagemulighed. Plan har udtalt: "Virksomheden er således etableret med kommunens fulde viden og accept og anses dermed som lovligt etableret."

I 2016 fik virksomheden ny indehaver og nye aktiviteter på baggrund af en ny miljøgodkendelse, som siden er suppleret med en miljøgodkendelse i 2020. Der er også andre gældende miljøgodkendelser på arealet. Samlet muliggør de anvendelsen til komposteringsanlæg, modtageplads for overskudsjord, drift af genbrugsaktiviteter for byggeaffald og opbrudt asfalt samt midlertidig opbevaring og neddeling af farligt affald (A4 træ). Virksomheden udfører en samfundsmæssig vigtig opgave, da den aftager produkter fra kommunens genbrugspladser og bearbejder dem til videre genanvendelse og/eller bortskaffelse.

Den sidste strækning af Hartmannsvej, som er adgangsvej for virksomheden, er udlagt i matriklen som privat fællesvej. I forbindelse med et salg vil vejen blive optaget som en offentlig vej. Eventuelle udgifter i den forbindelse vil kunne finansieres via salgsindtægten.

Den nordligste del af det areal, som virksomheden ønsker at købe, er til salg på kommunens hjemmeside og kan umiddelbart sælges til virksomheden. Den sydligste del har ikke tidligere været udbudt offentligt til salg. Et salg forudsætter derfor en politisk godkendelse. Prisen for det sydligste areal skal også politisk fastlægges.

Der er tale om en eksisterende virksomhed, som siden 2019 har forkøbsret på arealet og en forpagtningsaftale gennem mange år, som ikke kan opsiges før 31. december 2030. Forvaltningen har derfor søgt og fået Ankestyrelsens samtykke til, at arealet sælges til virksomheden uden offentligt udbud. Ankestyrelsen forudsætter, at arealet sælges til markedsprisen.

For at vurdere markedsprisen er der kigget på, hvad prisen er for kommunens andre erhvervsgrunde, herunder især også den nordlige del af det areal, som virksomheden gerne vil købe. Prisen er 25 kr. pr. m² inkl. moms.

Det foreslås på den baggrund, at arealet sælges uden offentligt udbud (med Ankestyrelsens samtykke) til virksomheden, som forpagter arealet, til fortsat erhvervsmæssig anvendelse til en pris på 25 kr. pr. m² inkl. moms, svarende til ca. 650.000 kr. inkl. moms.

Økonomi

Et salg vil give en indtægt på ca. 650.000 kr. inkl. moms / 487.500 kr. ekskl. moms med fradrag for eventuelle omkostninger til ændring af adgangsvejens status til offentlig vej mv.

Lovgrundlag

Udbudsbekendtgørelsen, Den Kommunale Styrelseslov § 68, stk.1, Kommunalfuldmagtsreglerne og Byplanvedtægt 14.

Bilag

- Oversigtskort og beliggenhed del af matr. 3870 Tønder
- Omfang af del af matr. 3870 Tønder
- Luftfoto del af matr 3870 Tønder
- Ankestyrelsens afgørelse 03 01 2022

Direktøren for Teknik, Klima og Beskæftigelse indstiller,

- at** del på ca. 26.000 m² af matr. 3870, beliggende øst for Renseanlægget på Hartmannsvej 8, Tønder sælges med Ankestyrelsens samtykke til en pris på 25 kr. pr. m² inkl. moms,
- at** hvis købers projekt forudsætter udarbejdelse af en lokalplan og et kommuneplantillæg afholdes udgiften af køber,
- at** salgsindtægten tilføres jordforsyningens ramme, der finansierer eventuelle omkostninger i forbindelse med ændringen af adgangsvejens status til offentlig vej, og
- at** indstillingen videresendes til Kommunalbestyrelsen.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 24. marts 2022, pkt. 29:

Indstillingen anbefales.

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Åben beslutning

Indstillingen godkendt.