

Saksframlegg

GODKJENNING AV KJØPEKONTRAKT: SALG AV NÆRINGSTOMTEN LØVÅSMYRA 102
TIL MASKE EIENDOM AS.

Arkivsaksnr.: 04/30844

Forslag til innstilling:

Bystyret godkjenner kjøpekontrakt mellom Maske Eiendom AS og kommunen om salg av næringstomten Løvåsmyra 2.

Saksutredning:

Trondheim byteknikk har i høst forhandlet fram en avtale om salg av en ca 45 da stor næringstomt på Løvåsmyra til firma Maske Eiendom AS.

Det var behovet for ekspansjonsareal for Maskekonsernet som forårsaket deres henvendelse til kommunen.

Maskekonsernet er tilbudt tomt på Løvåsmyra som er det eneste stedet i Trondheim hvor det finns stort nok byggeklart areal og som tilfredsstillet søker.

Rådmannen legger til grunn at salg av kommunalt areal i utgangspunktet skal skje etter anbudsrunde og til pris fremkommet ved slik konkurranse.

Dersom kommunen ønsker det, kan imidlertid direktesalg skje uten forutgående konkurranse, men da gjelder bestemte krav til bl.a. prisfastsettingen (markedspris fremskaffet ved uhildet takst).

Trondheim byteknikk har i den forbindelse vært i kontakt med Moderniseringsdepartementet, som forvalter EØS-retningslinjene for dette feltet, og avklart at disse to salgsprosedyrene er alternativer, og at salg etter takst ikke er en subsidiær løsning.

Dette må innebære at kommunen har et visst rom for næringspolitisk skjønn, noe som er utøvd i dette tilfellet.

Ved meddelelsen av tilbudet har Rådmannen allikevel lagt sterke betingelser for salg.

Kontrakten inneholder bl. a. krav om at dersom bygging på tomten ikke er påbegynt senest 24 måneder etter ervervet og forsinkelsen ikke skyldes kommunens håndtering av byggesøknaden, har kommunen rett til å kjøpe tomten tilbake til indeksjustert pris.

Videre kan tomten, verken direkte eller via aksjeoverføringer innen samme tidsrom selges til andre selskaper enn de som er eiet og kontrollert av kjøper.

Kommunen har lagt frem offentlig veg, vann- og avløpsledninger både til og langs tomten.

Tomten som nå er under fradeling, er beregnet å være 45 da. Den er dekket med et varierende lag med myr, hvor største dybde er ca 5,0 meter. Gjennomsnitts myrdybde er beregnet å være ca 2,4 meter. Dette har hatt betydning ved utregning av kjøpesummen.

Kjøpesummen er fastsatt etter to innhentede, uavhengige takster, henholdsvis fra Eiendomsmegler1 og Siv. Ing. Ragnar Lian. De har vurdert tomteprisen til å være h.h.v. kr. 600 og kr. 500 pr. kvadratmeter for byggeklar tomt som i begge tilfellene betyr uten myr.

Som i alt øvrig tomtsalg på Løvåsmyra / Heimdalsmyra er det i dette tilfellet også innrømmet fradrag for kostnadene kjøpere vil få for bortkjøring av myr.

Med en myrdybde som foran nevnt vil en, ved å legge Trondheim byteknikks egne erfaringspriser og tilgjengelige anbud til grunn, få et fradrag på kr. 84 inkl. mva. pr. kvadratmeter. Netto tomtepris blir følgelig kr. 466 pr. kvadratmeter.

For 45 da. vil således prisen være kr. 20.970.000,-.

Rådmannen mener denne prisen er akseptabel og ligger godt an i forhold til priser oppnådd i andre tomtsalg Trondheim Byteknikk nylig har gjennomført på Løvåsmyra.

Trondheim kommune

Ettersom prisen overstiger 20,0 mill kroner skal slike salg i henhold til delegasjonsreglementet forelegges Bystyret for godkjenning.

Vedlagt følger kopi av kjøpekontrakten med kart.

Rådmannen i Trondheim, 19.01.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Bjørn Ekle
Direktør

Vedlegg: Kjøpekontrakt med kart.