

Budgetnotat om udlægning af ny erhvervsjord – konsekvenser og investeringsbehov

I den nye kommuneplan 2021 er der udlagt nye større erhvervsområder i Støvring, Haverslev og Terndrup.

Arealet i Haverslev og ved Sørup/Støvring Sydvest ejes i dag af Rebild Kommune. Det må forventes at realisering af øvrige områder forudsætter at kommunen opkøber arealerne.

Udlæg af et erhvervsområde i kommuneplanen udløser ikke i sig selv pligt ift. kommunal overtagelse, det sker først i forbindelse med vedtagelse af en lokalplan for området. Her forholder det sig således, at kommunen er forpligtet til at overtage ejendomme, der overgår fra landzone til byzone, hvis de er landbrug, planteskole, frugtplantage eller gartnerier. I disse tilfælde kan ejeren kræve hele eller dele af ejendommen overtaget af kommunen efter planlovens §47A inden for 4 år efter lokalplanens endelig vedtagelse. Denne juridiske forpligtelse gælder ikke for boliger, som er placeret i de lokalplanlagte områder.

Realisering af et erhvervsområde vil dog i mange tilfælde i praksis forudsætte, at boliger inden for lokalplansområdet også erhverves, idet det vil være vanskeligt at udnytte arealet og samtidig overholde støj- og afstandskrav.

I forhold til overtagelse på ekspropriationslignende vilkår forudsætter det vedtagelse af lokalplan og at overtagelse af arealet sker med henblik på realisering, det vil sige at kommunen har eller vil disponere de nødvendige økonomiske midler til byggemodning af arealet.

Estimeret investeringsbehov

Nedenfor er oplæg til realiseringsplan, hastighed og rækkefølge for de fire erhvervsområder, som bl.a. bygger på data i vedhæftede bilag – Analyse og Data for erhvervsjordmarkedet.

Aktuel er der stort set udsolgt af erhvervsgrunde i Terndrup, Haverslev og Støvring. Dette afstedkommer et ekstraordinært stort investeringsbehov i 2022.

I nedenstående investeringsoverslag er køb og byggemodning af Støvring Syd etape 1 foreslået prioriteret i 2022, idet området kan tilvejebringe et stor antal attraktive byggegrunde langs E45, som er det der pt. primært efterspørges.

Investeringsbehovet kan reduceres en smule, hvis Byrådet vælger at udvikle erhvervsområdet i Sørup først. Dette vil dog betyde, at den aktuelle store efterspørgsel efter facadegrunde i Støvring ikke kan imødekommes, idet området ved Sørup udfordres af terræn, natur og ledningshensyn, og derfor kun giver et begrænset antal regulære facadegrunde.

Købsprisen for de enkelte matrikler er svær at forudsige, særligt der hvor der også medfølger en ejendom. Estimerne på købs-/ekspropriationspris er derfor usikre, men m2-priserne er generelt sat i den høje ende for at være sikre på, at der er midler til køb.

I nedenstående skema er indsat anlægspriserne til vejanlæg på overslagsniveau. Hidtil har Økonomiudvalget bevilget midler til vejanlæg i forbindelse med salg, typisk finansieret af salget. En endelig prissætning af beløb til byggemodning vil først være muligt, når områderne er lokalplanlagt og vi kender den forventede vejbetjening.

	2022 i mio. kr.	2023 i mio. kr.	2024 i mio. kr.	2025+ i mio. kr.
Støvring Nord/aflastningsområde:				
Jord/ejendoms køb	4,0			
Byggemodning	3,4			
Haverslev langs E45:				
Jordkøb		0,0		
Byggemodning		3,2		
Terndrup ved Hadsundvej:				
Jord/ejendoms køb	4,0			
Byggemodning	0,3			
Nedrivning af ejendom	0,5			
Støvring Vest Sørup:				
Jordkøb				
Nedrivning af ejendom			1,0	
Byggemodning				10,4
Støvring Syd - 1. etape ved pendlerplads:				
Jord/ejendoms køb	9,8			
Nedrivning af ejendom		0,5		
Byggemodning		6,6		
Jordkøb/ejendoms køb i alt	17,8	0,0	0,0	0,0
Byggemodning i alt	3,7	9,8	0,0	10,4
Nedrivning i alt	0,5	0,5	1,0	0,0
Totalinvestering	22,0	10,3	1,0	10,4