

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gaute Ivar Krogfjord

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Kjøp av Meieriveien 9 - Gnr 68 Bnr 10**Vedlegg:**

- 1 Situasjonskart for meierieieendommen
- 2 Utsnitt fra sentrumsskisse Brekstad
- 3 Kjøpekontrakt med oppgjørsavtale

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har ved ordfører gjennomført forhandlinger med Tine SA om kjøp av Tine SA sin eiendom i Meieriveien 9. Prisen er satt til kr 9 000 000,- og det er utarbeidet et utkast til kjøpekontrakt som ligger vedlagt saken. I tillegg vil det påløpe transaksjonskostnader ved salget som er beregnet til kr 230.000,-. I utkast til avtale er overtakelse og oppgjør for eiendommen satt til torsdag den 01.12.2011. Dato for overtakelse forutsettes endret til den 02.01.2012, slik at kjøpet gjennomføres i 2012.

Eiendommen er i dag regulert til næringsformål/industri. Kjøper er ansvarlig for å innhente eventuell konsesjon, og bærer risikoen for at konsesjon innvilges.

Kjøper er ved overtakelsen ansvarlig for eiendommen. Forhold som er eller burde vært oppdaget av kjøper eller kjøpers representanter i forbindelse med Kjøpers befaring og gjennomgang av eiendommen og de fremlagte kan ikke senere påberopes som mangel overfor selger.

DNB Næringsmegling har utarbeidet en verdivurdering som anslår eiendommens verdi til å ligge rundt 12,0 mill. Dette er en teoretisk beregnet takst basert både på mulig utleie av eksisterende bygningsmasse, og av eiendommens utbyggingspotensial.

Gnr 68 Bnr 10 har et samlet areal på 23.940 kvm. Ubebygde arealer består av asfalterte kjøre- og parkeringsarealer samt grøntareal. Bygningsmassen har et totalt areal på 7.100 kvm, og er oppført i flere byggetrinn i perioden fra 1917 - 1983.

Arealet fremgår slik ihht DNB sin verdivurdering:

Hovedbygning	Kjeller, 1. etasje, 2. etasje og verkstedbygg	6 083 kvm
Adm. Bygg	Kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft	570 kvm
Kvitbrakka	1. etasje (lager) 1. og 2. etasje (2 leiligheter)	445 kvm

Det foreligger ingen konkrete planer om utleie av bygningsmassen, ut over det som leie ut i dag. Nedenfor er det forsøkt å stipulere årlige driftsinntekter og utgifter på eiendommen.

Årlige leieinntekter på eiendommen pr i dag som kan videreføres vil være følgende:

Adm Bygg	kr 265 900	(200 000 gjelder landbrukskontoret - Ørland kommune)
Kvitbrakka	kr 62 400	Utleie av to leiligheter
Sum leieinntekter	kr 328 300	

Driftskostnader på eiendommen vil bestå av:

- elektrisk kraft til lys og oppvarming *)	
- forsikring	75 000
- kommunale avgifter 2 leiligheter	15 000
- kommunale avgifter adm.bygg og hovedbygg	7 500

*) Store deler av bygningsmassen blir stående utbrukt, og det finnes derfor ikke noen erfaringstall på energibruk med en slik bruk. Det arbeides med å prognosere utgifter til elektrisk kraft, og opplysninger om dette fremlegges på møtet.

Disse inntektene og utgiftene må tas inn i budsjettet for plan og drift.

Administrasjonens vurdering

Ved valg av Ørland Hovedflystasjon som enebase for nye kampfly vil Brekstad i sterk grad oppleve utbyggingspress på boliger, offentlig tjenestetilbud, servicetilbud og økt spinoff av næringsaktiviteter. Dette vil føre til økt urbanisering som vil kreve en sterk planberedskap og styring fra kommunens side, og en forvaltning av areal der det settes krav til høy utnyttelse for å sikre effektiv bruk av sentrumsarealene. Det er viktig at kommunen legger premissene og styrer denne utviklingen, slik at særlige kvaliteter på Brekstad kan ivaretas og videreutvikles i byggingen av den nye stedsidentiteten.

Vektlegging av helhetlige løsninger, estetiske kvaliteter i bebyggelse og utearealer vil være sentrale elementer. Riktig skala, mangfold i uttrykk, et rikt handelstilbud og gode uterom med grøntarealer gir livskvalitet som gjør at folk velger å bo på Brekstad.

Meieritomta er et viktig element i denne utviklingen. Tomta ligger sentralt til på Brekstad og vil være hjertet i en planlagt utvikling av sentrumsområdet. Bygningsmassen er av viktig kulturhistorisk interesse fordi meieriet i alle år har vært en viktig institusjon i bygda, og det er viktig å ta vare på deler av bygningene for å kunne bygge opp om Brekstads identitet.

I kommunestyrets møte 23.06.11 ble forslag til sentrumsskisse vedtatt. Skissen skal danne grunnlag for utarbeidelse av ny reguleringsplan for Brekstad, jfr. vedlagte utsnitt. Skissen illustrerer at det på tomta kan føres opp boliger som leilighetsbygg i kombinasjon med annen aktivitet. Annen aktivitet bør kunne knyttes til eksisterende bygningsmasse innenfor gitte arkitektoniske rammer og huse småskala næringsaktiviteter, forretninger, museale virksomheter m.m., og uten at dette trenger å bryte med stedets identitet. Det bør avholdes en arkitekturfaglig idékonkurranse på grunnlag en funksjonsbeskrivelse etter nærmere behovsvurderinger. Hva mener Ørlands befolkning om dette?

I planskissen er det forutsatt at det skal etableres gateforbindelse mellom Yrjars gate og Havnegata over meieritomta. Videre er det foreslått at en del av eiendommen skal inngå i

et planlagt belte med grøntstruktur som strekker seg fra ungdomsskoleområdet til området for nytt fergeleie ved nordre moloanlegg. Grøntstrukturen forutsettes å få en parkmessig behandling.

For å kunne ivareta de ovennevnte tanker og ideer er det en stor fordel at kommunen har styring av planleggingsfasen gjennom eierskap, og at kommunen gjennom sitt apparat for næringsutvikling sørger for at riktige aktiviteter/aktører etableres, og at kommunen legger til rette for boligbygging og infrastruktur.

Rådmannens innstilling

Kommunestyret vedtar kjøp av Meieriveien 9 - Gnr 68 Bnr 10, eier Tine SA, med overtakelse den 02.01.2012 for kr 9.000.000. I tillegg tilkommer transaksjonskostnader på kr 230.000.

Finansiering av kjøpet med transaksjonskostnader på til sammen kr 9.230.000 tas inn i investeringsbudsjettet for 2012.

Leieinntekter og driftskostnader på bygningsmassen tas inn i budsjettet for plan og drift.