

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Arnfinn Brasø

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/108	Kommunestyret - Ørland kommune	25.10.2012

Bruk av gjenkjøpsrett - Steinerskolens eiendom gnr 67 bnr 238

Vedlegg:

- 1 Brev fra Steinerskolen på Fosen august 2012
- 2 Signert kjøpekontrakt 1621/67/122 - Steinerskolen
- 3 Kartutsnitt

Sakens bakgrunn og innhold

Fra Steinerskolen på Fosen, ved styrets leder, har kommunen i mai mottatt informasjon om at skolens virksomhet skulle opphøre og at de av den grunn ville legge eiendommen ut for salg, alternativt at kommunen leide lokalene.

Av kjøpekontraktens pkt 7 går det fram at Ørland kommune har rett til gjenkjøp av eiendommen:

Ved videresalg eller avvikling av skolevirksomheten har kommunen en ubetinget rett til gjenkjøp av eiendommen. Eiendommen kjøpes tilbake vederlagsfritt dersom eiendommen er beftelsesfri.

Dersom det hefter lån på eiendommen og lånet er brukt til standardbeving av eiendommen betales verdien av standardbevingen - begrenset oppad til restlånet og uansett maksimalt kr 1,0 mill. Utførte bygge- og vedlikeholdsarbeider kompenseres ikke på annen måte.

Om det foreligger standardbeving skal måles ut fra hvordan eiendommen fremsto ved opprinnelig overtakelse, og man skal se bort fra løpende vedlikehold og andre arbeider som er gjort for å holde eiendommen ved like. En standardbeving må ha betydning for en alminnelig bruker av eiendommen dersom den skal tas i betraktning. Verdien av en eventuell standardbeving fastsettes med endelig virkning av takstmann partene blir enige om. Dette med mindre partene blir enige om noe annet.

Før et eventuelt videresalg skjer skal Ørland kommune varsles skriftlig med frist for svar innen 3 mnd etter brevets dato. Kommunen kan innen fristens utløp kreve at svarfristen forlenges i inntil tre måneder. Det samme gjelder dersom Steinerskolen skal avvikle sin skolevirksomhet på eiendommen.

Av vedlagte udaterte brev fra Steinerskolen, mottatt 24.08.12, går det fram at de anser at 3-måneders fristen er opphørt, - at kommunen ikke har varslet, og at de derfor legger til grunn at kommunen ikke vil benytte gjenkjøpsretten.

Henvendelsen er dessverre ikke blitt håndtert innenfor fastsatt svarfrist i kommunen, men etter samtaler med styrets leder er det aksept for at kommunens tilbakemelding ikke gis før etter at kommunestyret har hatt saken til behandling i møte 25.oktober.

Tomtearealet er ca 5 mål, hvorav ubebyggt areal på vestsiden av bygningene utgjør ca 2,8 mål slik det framgår av kart i vedlegg 3. Arealet er i reguleringsplanen regulert til offentlig formål. I utkastet til nytt støykart ligger det aktuelle området et godt stykke inn i gul sone.

Administrasjonens vurdering

Steinerskolens eiendom er en del av det som tidligere var den videregående skolen og tilhørte Sør-Trøndelag fylkeskommune. Etter at undervisningen ble flyttet til Botngård, ervervet Ørland kommune eiendommen og brukte den, før deler av den ble solgt til Steinerskolen, som midlertidige undervisningslokaler for Ørland ungdomsskole.

Vedlikeholdet av bygningene de siste årene mens de var fylkeskommunens eie, lå naturlig nok på et minimum, og bygningsmassen bærer tydelig preg av at materialer og overflater i hovedsak er utslitt og oppbrukt. Det samme gjelder for de tekniske anleggene.

Administrasjonen vil derfor med bygningenes fysiske og tekniske tilstand som bakteppe, frarå at kommunen benytter gjenkjøpsretten med hensikt å restaurere og bruke bygningene til eget bruk.

Imidlertid er det svært aktuelt at kommunen, med det press som er og kan forventes i tida framover - på arealer til utbyggingsformål - tar tilbake eiendommen i den hensikt å rive bygningene. "Realskoletomta" og "videregående tomte" utgjør til sammen ca 18 mål og ligger inntil andre kommunalt eide arealer både mot vest og mot nord. Arealet ligger også med kort avstand til dagens innkjøring til flystasjonen fra sør (tidligere Prestegårdsleieren), og kan følgelig også være et aktuelt areal for eventuell etablering av virksomhet som har behov for nærhet til flystasjonen.

En sanering av de gamle bygningene vil også bidra til en nødvendig fornyelse og oppgradering av dette området.

Administrasjonen vil på dette grunnlag tilrå at kommunen benytter gjenkjøpsretten ift kjøpekontrakten med Steinerskolen. Arealene kan dermed tas inn i arbeidet med arealdelen av kommuneplanen.

Kostnadene med riving av bygningsmassen på de to eiendommene vil koste anslagsvis 3,5 mill kroner.

Rådmannens innstilling

1. I forbindelse med salg av eiendommen gnr 67 bnr 238, benytter Ørland kommune seg av den gjenkjøpsretten kommunen har, slik det framgår av kjøpekontrakt mellom Steinerskolen og Ørland kommune datert 05.05.2010.
2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle med selger om oppgjør for eiendommen på grunnlag av kjøpekontraktens bestemmelser i pkt 7.