



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Ørland kommune	

SALG AV KOMMUNALT AREAL I BREKSTAD SENTRUM (DELER AV 67/9)

Rådmannens innstilling

Formannskapet aksepterer bud fra Torgsenteret AS og godkjenner salg av tomt som vist i vedlegg 1.

Sakens bakgrunn og innhold

Yrjar Panorama AS og Torgsenteret AS har begge søkt om å få erverve kommunalt area lokalisert mellom eiendommene mellom de to grunneierne.

I følge Ørland kommunes reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til nærings- og sentrumsformål er første steg i et slikt salg at formannskapet gir administrasjonen tillatelse til å starte salgsprosessen. En slik tillatelse ble gitt i et vedtak i Ørland formannskap 19.12.15 (15/1902).

Salget ble i henhold til ovennevnte reglement lagt ut til salg på www.finn.no slik at det mulige salget ble kjent i markedet. Ved annonsens utløpsdato hadde ingen nye interessenter meldt seg. Siden de to interessentene ønsket areal som er overlappende forsøkte administrasjonen å fremforhandle en deling som kunne fungere for begge partene. Dette forsøket førte ikke fram slik at administrasjonen, igjen ifølge ovennevnte reglement, måtte gjennomføre en budrunde mellom de to interessentene. Det ble gjort en administrativ vurdering å kun utføre budrunde på to av de tre teigene på nåværende tidspunkt. Administrasjonen vurderte det dit hen at det kunne være nyttig å holde igjen den teigen som er nærmest Havnegata (teig 2) siden det er usikkert hvor en midlertidig fergeoppstillingsplass legges.

Det ble bestilt en oppdatert verdivurdering på området fra Norion Næringsmegling som ble mottatt 05.02.2016 og som konkluderer med en kvadratmeterpris på kr 1.537 per kvm (vedlegg 2). Det presiseres at den originale verdivurderingen ikke inkluderte en vurdering av den delen av arealet som er båndlagt med en grunnleiekontrakt fram til 2058. Vi bad i stedet om en separat uttalelse om hvordan vi skal vurdere grunnleiekontrakten (vedlegg 3).

Det ble gjennomført en lukket budrunde i perioden 19. til 27. april. Ved fristen hadde kun Torgsenteret AS lagt inn et bud. Yrjar Panorama tilskrives derfor at de ikke får kjøpt det ønskede areal.

Administrasjonens vurdering

Det ble mottatt bud fra Torgsenteret på kr 2.500.000 (vedlegg 4). Det totale arealet er 2,35 kvm. Det mottatte budet er derfor kr 1.064 per kvm.

I budskjema fra AHA Eiendom ble det også mottatt et forslag om å gi Torgsenteret en opsjon på tomt som vist i vedlegg 5. Dette forslaget går ut på å gi Torgsenteret retten (til en opsjonspris av kr 300.000) til å kjøpe denne til samme kvadratmeterpris som i verdivurdering i vedlegg 2.

Ørland kommune solgte 20.01.2014 tilliggende parkeringsareal til Torgsenteret. Dette ble solgt til kr 1.500.000 for 1,9 daa; altså en pris på kr 789/kvm.

Norions verdivurdering er basert på at tomten skal bebygges og vurderer derfor prisen en del høyere enn det den vil være verdt som parkeringsplass. I følge forespørsel og godkjent byggesøknad fra Torgsenteret skal arealet brukes som parkeringsplass. Torgsenteret, som er under renovering, har behov for parkeringsplass slik at ny næringsleietaker skal få tilstrekkelig areal for parkering for sine kunder.

Administrasjonen mener det er positivt at Torgsenteret moderniseres og oppgraderes slik at nye forretninger og dermed ny aktivitet kommer til søndre del av Yrjars gate. Administrasjonen anbefaler at budet godkjennes og at salget vedtas fullført.

Administrasjonen mener også at det er positivt at kommunen mottar et forslag til opsjon for (og derved mulig salg av) tomt som vist i vedlegg 5. Men det ble, som tidligere nevnt, gjort en administrativ vurdering å ikke legge ut dette til budrunde. Dette arealet ble ikke inkludert i budrunden fordi administrasjonen vurderte det dithen at man burde vente med salg av hensyn til at man på dette tidspunktet ikke er sikker på hvor ny midlertidig oppstillingsplass for ferge blir lagt. Siden denne tomten ikke ble del av budrunden vil det å godta forslaget ikke være ihht Ørland kommunes reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til sentrums- og næringsformål. Administrasjonen anbefaler derfor å takke nei til opsjonstilbudet.

Vedlegg:

- 1 Kart over areal som foreslås solgt
- 2 Verdivurdering
- 3 Norion Næringsmegling om grunnleiekontrakt
- 4 Budskjema fra AHA Eiendom (Torgsenteret)
- 5 Kart over areal foreslått som opsjon