

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Ørland kommune	

ØRLAND HOTELL FORESPØRSEL OM KJØP AV TOMT VED ØRLAND RÅDHUS

Rådmannens innstilling

Formannskapet ber om at det igangsettes et arbeid for å selge tomt inkl. bygg på del av eiendommen gnr 67 bnr 9 som skravert i Vedlegg 2. Markedspris settes ved budrunde. Minstepris settes til kr 2.430.000. Ved utlysning skal det opplyses at et eventuelt salg gjøres på betingelse av byggestart innen 3 år.

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har mottatt forespørsel om kjøp av del av kommunal eiendom i Brekstad sentrum: gnr 67 bnr 9 (Vedlegg 1). Ørland Hotell AS ønsker å kjøpe areal som skravert i Vedlegg 2. Hotellet ønsker å bygge ny hotellobby med resepsjon samt å utvide hotellets kapasitet med 20 til 30 hotellrom. I tillegg ønsker søker å bygge fem etasjer med leiligheter. Vestre del av eiendommen er tiltenkt korttidsparkering for gjester til restauranten.

Det omsøkte arealet er i sentrumsplan for Brekstad regulert til allmenning. Det foreligger intet reglement for salg av areal regulert som allmenning, men Ørland kommunes «reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til nærings- og sentrumsformål» kan nyttes for å sikre at et eventuelt salg skjer innenfor hva som er tillatt i EØS-avtalen. I reglements pkt. 3 heter det:

«...For søknad om kjøp av eiendom utenfor næringspark framlegges søknad og innstilling til formannskapet for vedtak på om hvorvidt eiendommen kan selges og om hvorvidt eiendommen prissettes og selges via budrunde, eller kun via en uavhengig vurdering av markedsverdien...»

Med grunnlag i dette ber vi nå formannskapet om å ta stilling til om det omsøkte arealet kan selges eller ikke. Og om hvorvidt salget skal baseres på verdivurdering eller om markedspris skal fastsettes via budrunde.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen er av den klare formening at det er ønskelig med økt hotellkapasitet i kystbyen. Likevel bør man foreta en budrunde for å se om andre aktører kan være interessert

og for å forsikre om at et eventuelt salg gjøres til markedspris. En budrunde tilfredsstiller EØS-avtalens regler om offentlig støtte; salget skjer slik på markedsmessige vilkår.

For å sikre kommunens verdier er det å anbefale at man setter en minstepris for budrunden. Det er flere måter man kan lande på en minstepris. Det kan bl.a. gjøres ved A. en verdivurdering B. ved å sammenligne tidligere nærliggende salg, eller C. å regne ut tapte leieinntekter.

A. Som et resultat av tidligere samtaler med potensiell kjøper ble det foretatt en verdivurdering av Norion Næringsmegling. Denne er vedlagt i Vedlegg 3 og inneholder vurderinger under ulike scenario avhengig av høyde og hvor mange etasjer med bolig som er tiltenkt. Verdierne her er foreslått å ligge på mellom kr 2,7 og opp til nesten kr 8 millioner kroner.

B. Vi har også sett på tidligere nærliggende salg. Selv om tomten i dag er regulert som allmenning benytter vi «utjevnet strøkpris» prinsippet og sammenligner med to tidligere salg på areal som er regulert til sentrumsformål. Ved å benytte gjennomsnittet av de to mest nylige salg i nærområdet (P-plass sør for og P-plass øst for Yrjargården) får vi en god indikasjon av verdi på tomte. Siste to salg var kr 2.500.000 for 2.350 kvm og kr 2.100.000 for 1.426 kvm, noe som gir en gjennomsnittspris på kr 1.218 /kvm. Noe som igjen gir en verdi på tomten på 1.354 kvm * kr 1.218 = kr 1.649.172

C. Vi har også gjort en kalkulasjon på tapte framtidige leieinntekter. Det er ingen tapte inntekter på selve parkeringsplassen, men man kan kalkulere en salgsverdi av selve «drosjebygget» ved å regne ut nåverdien på inntjeningspotensialet. Følgende formel nyttes til en slik kalkulasjon:

Verdi= [(Utleiepris per kvm * Utleiebart areal) – (vedlikeholdskostnader per kvm * Utleiebart areal)] / Yield-prosent.

Våre vurdering av utleiepris, vedlikeholdskostnader og yield resulterer i følgende kalkulasjon: $((950*210) - (200*210))/0,065 = \text{kr } 2.423.077$

Kommunens mål er vekst og utvikling i Brekstad og i Ørland. Rådmannen vurderer det dithen at det vil være til stor allmenn nytte å få utvidet hotellkapasitet i sentrum. Dette kan føre til at større konferanser legges til Ørlandet, trekke andre besøkende og være med på å opprettholde bistro, bar og cafétilbud. I følge Ørland Hotell vil drosjebygget fjernes og man ønsker å bygge ny hotellfløy med leiligheter i øverste etasjer. Leilighetene vil bidra til ønsket fortetting av sentrum og at prosjektet blir gjennomførbart.

Rådmannen er av den formening at Ørland kommune bør bidra til at utbedring/utvidelse av hotellet skjer ved å legge seg på en minimumspris som gjør prosjektet gjennomførbart. Selve tomte er med dagens bruk av liten verdi. Rådmannen har derfor valgt å anbefale en minstepris som reflekterer det faktiske inntektstapet ved salg av «drosjebygget».

Man vil helst unngå å overføre kommunal eiendom til aktører som spekulerer i prisoppgang ved å la eiendommene forbli uutviklet. Det er neppe tilfelle i denne situasjonen, men for at aktører skal behandles likt, anbefales det at et eventuelt salg inkluderer et krav om bygging innen en viss frist. Kommunens standardkontrakt for salg av næringsareal sier at bygging/tiltak

må være påstartet senest ett år etter tildelingsvedtaket. Siden dette arealet er regulert som allmenning, og derfor krever omregulering ved nye tiltak, er det rådmannens anbefaling at et eventuelt krav om byggestart settes til 3 år. Hvis byggestart ikke har startet innen denne fristen bør Ørland kommune kunne kreve retten til å tilbakeskjøte området til samme pris.

Til slutt anbefales det at et endelig beslutning om salg skal være betinget et politisk vedtak i Ørland kommunestyre.

Vedlegg:

- 1 Søknad om kjøp av tomt
- 2 Kart over ønsket areal
- 3 Verdivurdering av Norion
næringsmegling