



## SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, drift og landbruk	
	Komite for oppvekst, kultur og idrett	
	Komite for helse og velferd	
	Eldrerådet - Ørland kommune	
	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	
	Ungdomsrådet - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

### MULIGHETSSTUDIE FOR BRUK AV MEIERITOMTA OG DE GAMLE MEIERIBYGNINGENE PÅ BREKSTAD

#### Rådmannens innstilling

1. Kommunestyret tar mulighetsstudiene til orientering.
2. Bruk av de gamle meieribygningene kan fortsette i henhold til dagens bruk og drift.
3. Ytterligere renovering eller ombygging av de eksisterende meieribygningene sees i sammenheng med utbygging og utvikling av hele meieritomta.

#### Sakens bakgrunn og innhold

I møte 23.11.2017, sak «Ørland kommune - Budsjett 2018 med økonomiplan 2019 - 2021» fattet kommunestyret følgende vedtak:

*Meieriet eies i dag av Ørland kommune. I forbindelse med ny sentrumsplan har spørsmålet om framtida til meieriet kommet opp. Kommunestyret ber om at rådmannen utfører en mulighetsstudie som skal se på fremtidig bruk av meieriet. Studien skal se på kommunens behov for egne lokaler og muligheter for utvikling innenfor frivillighet, næring og arbeidsplasser. Til dette settes det av kr 150.000 som prosjektmidler i investeringsbudsjettet.*

Administrasjonen utarbeidet «Mulighetsstudie for framtidig bruk av tidligere Tine meieriers lokaler på Brekstad». Denne ble lagt frem for kommunestyret som i møte 21.06.2018 fattet følgende vedtak:

1. Kommunestyret ber om en bredere utredning enn det som har fremkommet i saken, der man spesielt ser på innholdet i bygget. Kommunestyret mener det er viktig å invitere næringsliv og knytte til seg eksterne aktører.
2. Kommunestyret tar mulighetsstudien til orientering og sender studien til alle komiteer og råd i Ørland kommune for behandling.
3. Etter behandling i komiteer og råd er det sluttbehandling av saken i Kommunestyret og i Fellesnemd september 2018.

På bakgrunn av vedtaket ble Tegn 3 engasjert for å gjøre en supplerende mulighetsstudie.

## **Folkehelsevurdering**

Meieritomta med meieribyggene ligger sentralt på Brekstad. Aktivitet her vil ha stor betydning for utvikling av Brekstad som by, ivaretagelse av Brekstad sine egenart og mulighet for å etablere sosiale møteplasser.

## **Administrasjonens vurdering**

Den første mulighetsstudien «*Mulighetsstudie for framtidig bruk av tidligere Tine meieriers lokaler på Brekstad*» fremmet fire muligheter for utbygging og utvikling:

1. Opprettholdelse av dagens bruk og drift
2. Meieriets eldste bygningsdeler bevares, og øvrig bygningsmasse rives
3. Mulighet 2 gjennomføres som beskrevet, og at restarealet på meieritomta legges ut for salg.
4. Hele eiendommen, inkl. bygningsmasse, legges ut for salg.

Det er de senere årene brukt omtrent 800 tusen kroner på branntekniske tiltak for å opprettholde bruken av meieribyggene. I hovedsak omfatter dette etablering av heldekkende brannvarslingsanlegg samt en forbedring av rømningsveiene i bygget. På bakgrunn av dette kan lokalene brukes som i dag. Dette inkluderer begrensninger for hvor mange personer som kan oppholde seg i byggene på samme tid. For rødbygget er dette begrenset til 30 personer i 2. etg og 25 personer i 1. etg. Den første mulighetsstudien skisserte driftskostnader for dette alternativet (alternativ 1) å være cirka 150 000 kroner/år. I hovedsak dekkes inn i dag av leieinntekter fra Fosen Transport, Sparetorget, Grøntvedt Pelagic og Kystverket.

Ytterligere ombygging vil ha vesentlig større kostnader. Alternativ 2 skisserte et behov for ombyggingskostnader på omkring 34 millioner, rivingskostnader på omkring 8 millioner og årlige driftskostnader på over 1,6 millioner.

Mulighetsstudien omtaler også frivillighetens behov og ønsker i forbindelse med meieriet. Blant disse er:

- Kafè, med utgang til ny plattning/uteservering.
- Kontorfellesskap i produksjonshallen
- Tilrettelegging for gründervirksomhet og kulturbasert næringsvirksomhet
- Boliger/eldreboliger med vrimeområder
- Kunstgalleri, atelier, og historisk museum
- Sava inn i meieriet med sine aktiviteter
- Kirkekontoret inn i tilrettelagte kontorarealer i en del av de gamle produksjonslokalene.
- Terminalbygg til ferga, med turistinformasjon, kafè med salg av Ørlandssouvernirer.
- Utleie av lokaler i kjeller: tilrettelagte lagringsboder, div. aktiviteter for ungdom
- Et museum som gjenspeiler vår rike historie, atelier og verksted for våre mange lokale hobbykunstnere, lokaler for kreative næringer og gründervirksomhet

Felles for de fleste innspillene i den første mulighetsstudien var ønske om å fylle de gamle meierbygningene med allmennyttige formål. På bakgrunn av dette sammen med vedtaket i kommunestyret, ble det engasjert ekstern konsulent som ble gitt i oppgave å gjøre en bredere vurdering av mulighetene for bruk av de eksisterende byggene i sammenheng med resten av meieritomta.

Mulighetsstudien fra Tegn 3 tar utgangspunkt i meieritomtas unike egenskaper:

- Ligger langs en grønn akse som forbinder skoler, lekeområder, idrett, park, og sjøpromenade.
- Ligger i en næringsakse mellom to store trekkplaster kjøpesenter og kollektivknutepunkt/hotell/kulturhus
- Mye areal
- Kulturhistorie

Av den verneverdige bebyggelse fremheves rødbygget og pyramiden som viktige landemerker. Transformasjon og utvikling av de verneverdige byggene sees i sammenheng med utbygging av hele meieritomta. Det er vist fire ulike modeller for utvikling av meiertomta og meierbyggene.

Mulighetsstudien fra Tegn 3 viser at meieritomta har stor fleksibilitet og et betydelig potensial for utvikling av boliger, kontorer, handel og/eller offentlige funksjoner som helsebygg. Det er mulig med utbygging av opptil 8000 m<sup>2</sup> utbyggingsareal som kommer i tillegg til de verneverdige delene av meieribyggene. Det er også mulig med stegvis utbygging av meieritomta. Totalt gir dette en god realiserbarhet for rehabilitering, transformasjon og utvikling av meieribyggene samtidig med nybygging på resterende deler av meiertomta.

Administrasjonen ser et behov for å opprettholde denne fleksibiliteten for utvikling av meierbyggene og meieritomta. Det er viktig å ha tilgjengelig areal med de egenskapene meieritomta har med tanke på framtidige behov for nye bygninger og areal på Brekstad.

Vedlegg:

- 1 Mulighetsstudie Meieritomta tegn\_3
- 2 Mulighetsstudie for framtidig bruk av tidligere Tine meieriers lokaler på Brekstad