

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arne Martin Solli**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Formannskapet - Ørland kommune	

Torgsenteret AS - kjøpekontrakt til godkjenning av formannskapet**Sakens bakgrunn og innhold**

Formannskapet vedtok i møte den 25/9/14 følgende:

1. Formannskapet godkjenner fradeling og salg av ca. 1,9 da. stort areal på eiendommen gnr. 67 bnr. 9 som tilleggsareal til eiendommen bnr. 67 bnr. 169 (Torgsenteret AS).
2. Kjøpekontrakt mellom Torgsenteret AS og Ørland kommune framlegges for formannskapet for godkjenning.

Gnr 67 bnr 9 Teig 2 er 3.812 kvm totalt. Administrasjonen har mottatt forespørsel om salg av deler av Teig 2 fra Yrjar Panorama og B&B Gruppen. Administrasjonen engasjerte Norion Næringsmegling til å foreta en verdivurdering slik at et pristilbud skulle kunne utarbeides.

Siden områdeplan for Brekstad sentrum ikke er vedtatt ennå bad vi Norion om også å gi en verdivurdering uten krav om parkeringsplass i kjeller. Verdien av hele tomten (3.812 kvm) ble satt til Kr 682 per kvm hvis krav om parkeringskjeller er inkludert, og Kr 1.512 per kvm hvis det ikke er krav om parkeringskjeller. Administrasjonen landet derfor på pristilbud på Kr 1.097 per kvm (som ligger midt i mellom de to verdivurderingene). Totaltilbudet på dette var derfor Kr 2.084.300 (basert på estimerte 1900 kvm). Dette pristilbudet ble avslått av B&B Gruppen som var uenig i verdivurderingen. Pristilbudet inneholdt et par klausuler som etter B&B Gruppens mening forringer verdien: Felleskjøpets kunder skulle fortsatt ha rett på å parkere på området og at bruk av adkomstveier ikke skulle innskrenkes. Det påpekes også at pristilbudet var basert på en verdivurdering av hele tomten (3,812 daa) og ikke den utskilte parsellen (ca 1,9 daa).

Administrasjonen mottok følgende mottilbud: Kr 1,5 millioner for den fraskilte tomten (ca 1,9 daa) og at Felleskjøpets parkeringsrett skulle innskrenkes til 5 parkeringsplasser.

Folkehelsevurdering**Administrasjonens vurdering**

Verdivurdering fra Norion Næringsmegling tilsier at prisen per kvm er Kr 682 når parkeringskjeller er påkrevet (som vedtatt under førstegangsbehandling den 2. oktober 2014). Pristilbudet fra B&B Gruppen blir rundt Kr 789 per kvm (1500000/1900). Administrasjonen finner at en pris, som ligger Kr 161 per kvm over verdivurdering som er satt under forutsetning av at områdeplan blir vedtatt, er akseptabel.

For ikke å forringe kvaliteten på Felleskjøpets tomt foreslo administrasjonen at adkomst ikke skulle innskrenkes og at Felleskjøpets kunder skulle få lov å parkere. B&B Gruppens forslag om å la Felleskjøpet benytte opp til 5 parkeringsplasser er akseptabelt siden Felleskjøpet allerede har 15-20 parkeringsplasser.

Det nevnes at parsellen (vedlagt kart) ligger helt inntil bygget «Torgsenteret». Store deler av parsellen er i realiteten av liten verdi for andre enn eiere av Torgsenteret.

Ved avhending av parsellen er ikke lengre driftsavdeling i Ørland kommune ansvarlig for vedlikehold, snørydding og annet.

Rådmannens innstilling

Formannskapet godkjenner vedlagt forslag til kjøpekontrakt.