



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
16/16	Formannskapet - Ørland kommune	09.06.2016
16/63	Kommunestyret - Ørland kommune	16.06.2016

MULIG ERVERV AV DELER AV ULSETMYRA NÆRINGSOMRÅDE

Rådmannens innstilling

Formannskapet godkjenner vilkårene i vedlagte kontrakt og bemyndig ordfører til å underskrive.

Sakens bakgrunn og innhold

Områderegulering av Ulsetmyra næringsområde mottok egengodkjenning i Ørland kommunestyre (Saksnr. 15/16) 28.01.2015 (områderegulering i Vedlegg 4). Det er to måter Ørland kommune kan gå videre med dette området:

- A. Erverv av området (eller deler av området)
- B. La grunneier selge direkte til interessenter

Mulighet A gir Ørland kommune full kontroll over området, mens mulighet B gir ingen kontroll utover det som er regulert i områdeplanen.

Det har vært foretatt to verdivurderinger av området. En av Norion Næringsmegling (Vedlegg 3) som innebar en oppdatering av verdivurdering foretatt i januar 2013, og en, etter forespørsel fra grunneier, av EiendomsMegler 1 (Vedlegg 4).

Siden egengodkjenning har administrasjonen hatt flere møter med grunneier vedrørende erverv av hele eller deler av arealet. Administrasjonen har på bakgrunn av verdivurderinger og forhandlinger med grunneier kommet fram til avtale som vedlagt (Vedlegg 1).

Folkehelsevurdering

Administrasjonens vurdering

Det første som må vurderes er til hvilken grad Ørland kommune skal gå til erverv av Ulsetmyra Næringsområde. Administrasjonen vurderer det dithen at kommunen bør få hånd om en stor del arealet som er inkludert i områderegulering for Ulsetmyra næringsområde. Dette næringsområdet er det eneste i Ørland hvor det er tiltenkt større tomter på mellom 6 og 14 mål. Det er ikke tilstrekkelig å kun ferdigregulere et næringsareal

siden det å ferdigstille en næringspark er såpass tidkrevende. Kommunen bør ha byggeklart næringsareal den dagen en bedrift vurderer lokalisering i Ørland. Ellers kan bedriften lett vurdere andre nærliggende kommuner som allerede har areal klargjort.

Det andre som må vurderes er om kontrakten er akseptabel sett fra kommunens perspektiv. Under følger en forklaring og vurdering av hvert punkt i kontrakt i vedlegg 1.

1. Bakgrunn

2. Grunneier har valgt å ikke avhende hele det regulerte arealet. Grunneier vil beholde arealet som i vedlegg 4 er merket som T6, T12, T15, T16, T17, T18. Det ble også enighet om å sette en vannrett strek i nordre del av arealet som ønskes beholdes (og ikke følge tomtene eksakt som tegnet inn på områderegulering. Faktisk grense blir som i kart i vedlegg 2. Arealet som da er tilgjengelig for erverv er estimert til 104,23 daa. Det vil bli foretatt en oppmåling og utskilling hvorpå faktisk daa blir fastsatt.

3. Dette punkt sier at kommunen forestår fradeling og bærer kostnadene.

4. Dette punkt fastsetter tidspunktet for overtakelse.

5. I dette punkt fastsettes tre ting. A. pris per kvm, B. deling av fortjeneste, og C. bistand med advokatutgifter.

A. Pris per kvm råtomt settes til kr 90. Denne baserer seg på vedlagte verdivurderinger fra Norion Næringsmegling og EiendomsMegler 1. Etter en sammenligning ser vi at meglerne kommer fram til omtrent samme verdi; dette er ikke en overraskelse siden begge støtter seg på nylig salg av næringsareal i nærområdet. For å komme fram til et best mulig sammenligningsgrunnlag holder vi kostnader med masseutskiftning utenfor da denne blir foretatt av kjøperne av næringstomter.

Norion kommer fram til et prisspenn mellom kr 60 og kr 100 -- kr 80 blir da gjennomsnitt. Kr 80 per kvm er en pris hvor Norions estimat på opparbeidelse er inkludert (men som er eksklusiv masseutskiftning). Hvis vi bruker Ørland kommune planavdelings tall, fra arbeidet med Brekstad Vestre, så estimerer vi en verdi på kr 83.50 per kvm.

EiendomsMegler 1 verdivurdering på kr 300 per kvm er eksklusivt opparbeidelse og eksklusivt masseutskifting. EM1 gir intet estimat på opparbeidelseskostnader, men hvis vi bruker Ørland kommune planavdelings tall fra arbeidet med Brekstad Vestre, så estimerer vi en gjennomsnittsverdi på kr 78,50.

Grunneier har etter forhandlinger kommet fram til en lavest akseptabel pris på kr 90 per kvm. Dette er med andre ord kr 9 per kvm mer enn gjennomsnittet av de to ovennevnte verdivurderinger. Dette vurderer administrasjonen som overkommelige med tanke på videresalg.

B. I dette punktet fastsettes det at fortjeneste skal deles hvis tomt videreselges for mer 20% av ervervspris. Selger er villig til å avhende areal til en avtalt pris så lenge han er sikret at en større verdiøkning også kommer Selger til gode. Ordlyden i punktet forklarer at det er kun overskytende over 20% (justert for prisstigning) som skal deles.

- Vi estimerer at 20% av kjøpesummen bør bidra til dekke det meste av administrativt arbeid med næringsarealet.
- Skulle det bli slik at salgpris stiger prisstigningsjustert til mer enn 20% over kjøpspris så blir denne delingen ikke å anse som en utgift for Ørland kommune, kun et redusert overskudd.

Administrasjonen vurderer det dithen at dette punktet er akseptabelt siden 20% estimeres å dekke kommunens administrasjonskostnader ved kjøp og videresalg samtidig som delingen ikke innebærer en faktisk kostnad.

C. I dette punktet avtales det at selgers advokatutgifter, i forbindelse med avhending, dekkes av kjøper med opp til kr 15.000.

6. Omkostninger ved salget dekkes av kjøper.
7. Oppgjørsdato og konto
8. Forsinkelser
9. Heftelser skal slettes for selgers regning. Heftelse som nevnt i SFT pålegg vedrører en annen del av hovedeiendommen (gnr bnr 67/1) enn den som blir fradelte ihht denne kontrakt. Heftelsen blir derfor ikke del av den fradelte eiendommen som kommunen blir eier av.
10. Ingen kommentar
11. Ingen kommentar
12. Ingen kommentar
13. I dette punktet avtales det at søndre del av det næringsregulerte arealet, som ikke i denne omgang avhendes, i framtiden skal kunne koble seg til overvannssystemet vederlagsfritt skulle dette privat selges videre. Som vederlag for dette skal Ørland kommune få grave på både det ovennevnte areal og annet areal tilhørende gnr 67 bnr 1 vederlagsfritt når vann, overvann og spillvann skal anlegges Ulsetmyra næringsområde.

Vedlegg:

- 1 Avtale om overdragelse av fast eiendom - Ulsetmyra 1621/67/1 - signert av selger
- 2 Kart over areal som vurderes ervervet
- 3 Verdivurdering Norion Næringsmegling
- 4 Eiendomsmegler 1 verdivurdering Ulsetmyra
- 5 Områderegulering Ulsetmyra næringsområde