

Mulighetsstudie for framtidig bruk av tidligere Tine meieriers lokaler på Brekstad

Kapittel 1.

1. Bakgrunn for studien:

Kommunestyret fattet i møte 23.11.2017 slikt 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 framtidig 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.

2. Oppdrag til arbeidsgruppen:

- a. Formålet med mulighetsstudien - hva som skal vurderes - føringer fra kommunestyrevedtaket
- a. Organiseringen av studien / deltakelsen
- b. Dagens situasjon
 - Reguleringsmessige forhold
 - Byggenes tekniske tilstand, evt. vern og antikvariske forhold
 - bygningenes nåværende bruk
- c. Løsningsforslag
 - Kommunens eget arealbehov
 - Frivillighetens behov
 - Næring og arbeidsplasser
- d. Økonomi
 - Kostnadsoverslag investeringsbehov
 - Kostnader knyttet til drift av byggene
 - Vurdering av leieinntekter

3. Hva er en mulighetsstudie:

En mulighetsstudie er en utredning som bringer frem nye ideer og belyser potensiale for eiendom (område/areal eller eksisterende bygg). Hensikten med et mulighetsstudie er å utarbeide et tilstrekkelig underlag for videre beslutning hos oppdragsgiver. Resultatet vil synliggjøre rammebetingelser og alternativer med tilhørende kostnadsestimat.

4. Oppgavebeskrivelse – arbeidsgruppens forståelse

Mulighetsstudien skal levere en ambisiøs, strategisk og i noen grad konkret forslag til framtidig bruk av meieriet og området (eiendommen) rundt. Studien skal være, og har som ambisjon, å resultere i

et strategisk verktøy som kan fungere som beslutningsgrunnlag for avgjørelser om framtidig bruk og utvikling.

5. Introduksjon

Mulighetsstudien for Meieriet er i oppdrag begrenset til eksisterende bygningsmasse, men arbeidsgruppen vil også si noe om hele området/arealet som naturlig grenser mot Meieriet. Rapporten er ment å kunne gi et innspill til avgjørelsen om den framtidige bruken av Meieriet. Det kan derfor sees på som et strategisk verktøy og kan fungere som innspill som binder framtidig utvikling av området sammen.

Rapporten belyser i noen grad hvilke muligheter som finnes for utvikling av Meieriet og området rundt, for en langsiktig utvikling av Meieriet for bosetting, næringsliv, frivillighet og i noen grad turistdestinasjon.

Rapporten vil i stor grad være bygd opp i oppdragets 5 punkter, som avsnitt. I tillegg vil det bli lagt til ett ekstra punkt som vil beskrive arbeidsgruppens beskrivelse av muligheter:

Kapittel 1, synliggjør bakgrunnen for mulighetsstudien - hva som skal vurderes - føringer fra kommunestyrevedtaket. Dette er en introduksjon til mulighetsstudiet og en beskrivelse av oppgaven, prosessen samt en beskrivelse og rammebetingelser som har ligget til grunn for oppgaveløsningen.

Kapittel 2 gir en kort beskrivelse av organiseringen av studien, metodebeskrivelse og involvering.

Kapittel 3, beskriver historikken og tar for seg reguleringsmessige forhold, beskriver byggenes tekniske tilstand også sett opp mot vern og antikvariske forhold.

Kapittel 4 gjør rede for Meieriets nåværende bruk, frivillighetens behov og kommunens behov for lokaler, samt innspill til framtidig bruk av bygningene.

Kapittel 5 gir en redegjørelse for arbeidsgruppens beskrivelser av muligheter for framtidig bruk av Meieriet.

Kapittel 2

2.1. Arbeidsgruppen

Til utarbeidelse av mulighetsstudien ble det nedsatt en arbeidsgruppe, som har bidratt til resultatet:

Tore Sem, leder

Ina Mittet, plan & forvaltning

Jon Foss, kommunalteknikk

Margaret Aune, Frivilligsentralen

2.2. Metodebeskrivelse

Lokalkunnskap kombinert med faglig erfaring og lydhørhet fra flere miljøer har dannet grunnlaget for mulighetsstudien. Kartlegging og analysing av Meieriet fra forskjellige vinkler, med fokus på flere aspekter fra det rent kommersielle og til bygningsstrukturer har gitt en helhetstankegang opp mot oppdraget gitt av Rådmannen, noe som ligger som et grunnlag i bunnen av anbefalingene. Hensyntagelse til Meieriets dominans på arealet rundt og plassering i byrommet er også i noen grad belyst. Arbeidsgruppen har arbeidet i grupper, som enkeltpersoner og i par.

Arbeidsgruppen har valgt ikke å bestille komplette bygningstekniske vurderinger, da dette er tidkrevende og kostbart. Man har valgt å benytte kommunens kompetanse til å gi en vurdering. Man ser det fornuftig å avvente en bestilling av komplette vurderinger etter hva som skulle bli aktuelt, etter et strategivalg for bygningsmassenes framtid.

2.3. Medvirkning

I arbeidet med mulighetsstudien er relevante aktører og interessenter involvert i arbeidet med å avdekke en forståelse for Meieriets plass i bybildet. Vi har forsøkt å få forståelse for byggets betydning for byens identitet, men også interessen for å fylle bygget fra dagens aktører, som i hovedsak består av frivilligheten.

Vi har åpnet sosiale medier for innbyggernes tanker rundt meieriet. Resultatet blir samlet og framlagt i studiens kapittel 4. I tillegg er det avholdt et folkemøte for gjennom en workshop, å få avdekt innbyggernes mening og håp for meieribyget. Dette er også samlet og framlagt i kapittel 4.

Kapittel 3

3.1. Meieritomta

Meieritomta ligger midt i Brekstad sentrum, og utgjør i dag et areal på ca 8,2 daa. Området eies som helhet av Ørland kommune. Store deler av bygningsmassen fra Meieriet står fremdeles slik det gjorde ved opphør av aktiviteten i 2011, mens det meste av produksjonsanlegget er fjernet. Som silhuett er Meieribygget sentralt i sentrum og blant en del ørlendinger sees på som en identitet for hvordan Brekstad var. Bygningene er i noen grad spesialisert til bestemte funksjoner og har siden nedleggelsen ikke funnet ny funksjon, med unntak av selve meieribygget (rødbygget).

Ørland kommune overtok meieritomta i 2011. I forbindelse med planlegging av ny barneskole på Brekstad i 2014, ble det foretatt en mulighetsstudie av Meieriet som utgangspunkt for den nye skolen. Mulighetsstudien ble utført av arkitektfirmaet Helen & Hard. Prosjektet ble ikke realisert, men er like fullt illustrerende for de muligheter som finnes her.



Figur 1 Figur 6 Utsnitt fra mulighetsstudie for Brekstad barneskole, Helen & Hard 2014.

3.2. Meieriets historie

Eiendommen Republikken, til vanlig kalt Meieritomta, ligger sentralt i Brekstad sentrum. Meieriet er symbolsk sett en viktig institusjon for Ørlandet. Det har hatt en sentral rolle for dannelsen av



Brekstad som sentrum, og har vært en viktig del av bybildet på Brekstad for generasjoner på Ørland.

Ørlandets meieriforretning ble opprettet etter det siste storutsalget av gårder til selveie fra herregården Austrått i 1870-årene. Det siste leilendinggodset ble da solgt, og nesten alle bøndene på Ørlandet hadde blitt selveiere. Mens bondesamvirket reiste sitt nye meieri på Brekstad i 1878 brøt det ut brann i herregårdsmeieriet på Austrått, og all melkeleveranse ble etter det flyttet til Brekstad. Dette var den siste funksjonen som gjorde Austrått til et knutepunkt på Ørlandet, og skiftet markerer flyttingen av sentrum som i 800 år hadde vært Austrått, til tettstedet og båtanløpet Brekstad. Meieriet representerer på det viset Ørlandets bevegelse ut av føydalismen og inn i en ny, moderne tid.

Meieriet på Brekstad ble tidlig det største i regionen, og var i drift frem i mer enn 130 år. Meieriet innstilte driften i 2011, og var da landets eldste meieranlegg.

3.3. Meieriets bygninger



På luftfotoet fra 1955 får man et klart bilde på hvilke deler av Meieriet som er de eldste. Komplekset består på et vis av to hovedbygninger og en rekke tilbygg. Den eldste delen er den toetasjes bygningen i midten med brukket valmtak fra 1876. Dernest kommer den T-formede bygningen til venstre for den gamle hovedfløya med kvadratisk endebygg med pyramideformet tak vendt mot sjøen. Tverrfløyen mot Yrjars gate dannet den andre fasaden i komplekset.

Den T-formede delen av meieriet kom til etter en arkitektkonkurranse i 1914 og ble tegnet av meierikonsulent E. E. Wold og arkitekt Gunnar Stabell. Stabell og Wolds T-formede bygning ble endret i 1977 da tverrfløyen mot Yrjars gate ble revet og erstattet av en blikkhall. I 1955 ble anlegget utvidet med et nytt ysteri som er den lange enetasjes murfløya som ligger langs Havnegata.

Mulighetsstudie for framtidig bruk av tidligere Tine meieriers lokaler på Brekstad



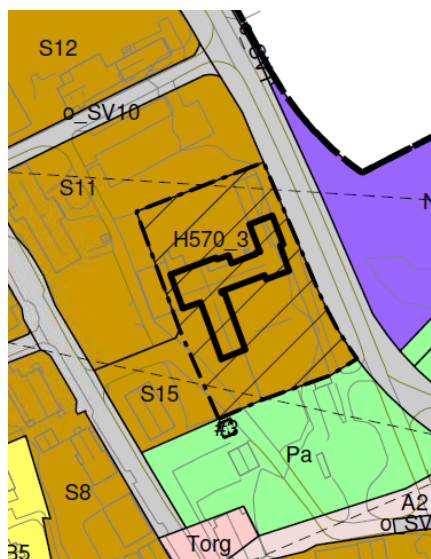
På oversiktsfoto fra 2010 er følgende bygninger i komplekset:

1. Meieriets eldste fløy, påbegynt i 1876
2. Stabell og Wolds utvidelse fra 1914
3. Gammelt pakkhus reist mellom 1914 og 1955
4. Fyrhuset som ble føyd til anlegget i 1955, og som senere er forlenget

3.4. Bevaringsverdig bygningsmiljø

Det er av stor betydning for en by som skal vokse og fortettes at historiebærere i form av bygg og miljøer tas vare på. I områdeplan for Brekstad sentrum (planID 1621201703) er Meieriet omfattet av hensynssone bevaring av kulturmiljø. De eldste delene av bygningsmassen er merket (med tykk strek) som bevaringsverdig, og gjelder følgende:

1. Hovedfløy med brukket valmtak
2. Tverrfløy med pyramidetak mot Havnegata
3. Den eldste delen av sidefløya med fyrhus



I planbestemmelsene § 10.4 står det:

Originale fasadeelementer, bygningsdeler og fast interiør skal søkes bevart. Transformasjon og innvendig modernisering av bevaringsverdige bygninger kan tillates så fremt det skjer i samråd med plan- og bygningsmyndighetene, samt regional kulturminnemyndighet.

Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal innpasses med respekt for det bevaringsverdige bygningsmiljøet, og ta hensyn til områdets karakter og skala, herunder høyde, volum, materialbruk og estetisk uttrykk. Det samme gjelder ved hovedombygging, vesentlig fasadeendring og/eller transformasjon av Meieriets bygninger som ikke er markert som bevaringsverdige.

Som det fremgår av sentrumsplanen bestemmelser er det lagt opp til at bygningsmassen kan transformeres og moderniseres, så lenge det tas hensyn til de bevaringsverdige delene av komplekset.

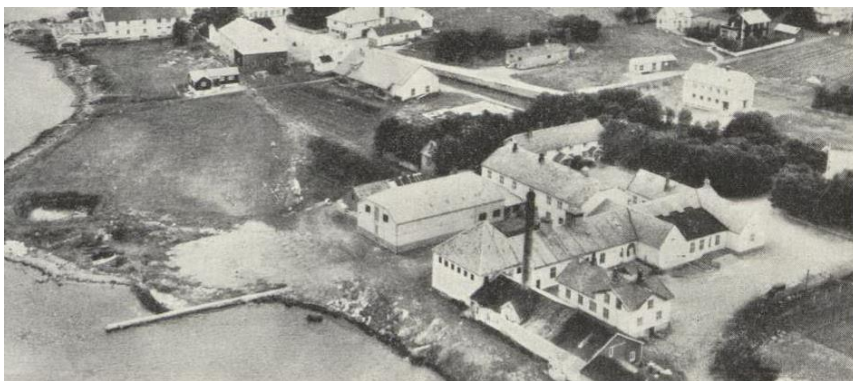
Transformasjonsprosjekter handler i stor grad om å skape noe nytt, der det dreier seg om å gi rom for nybygg og/eller tilføre nye grep som setter kulturminner inn i en ny kontekst. Det handler altså

Mulighetsstudie for framtidig bruk av tidligere Tine meieriers lokaler på Brekstad

om å aktivere den historiefortellende verdien som Meieriet innehar, der målet er å bidra til verdiskaping, både kulturelt, sosialt og økonomisk.

3.5. Tomtas beliggenhet

Meieriet lå opprinnelig ved vannet, og fasaden mot sjøen var trolig å regne som en bakside. Strandkanten er med tiden blitt forskjøvet lenger øst. Med ytterligere utfylling og ny fergekai vil området øst for Meieriet endres vesentlig.



En av de største kvalitetene ved Meieriet er likevel beliggenheten, med dertil hørende utsikt, mot fjorden. Det bør derfor være et ekstra fokus i en eventuell transformasjon å gi østfasaden et ordentlig løft. På motsatt side av bygningskomplekset finner vi «rødbygget», som i dag oppfattes som Meieriets hovedfasade. Nordre del av Meieritomta er fradelt og skal bebygges med leiligheter, mens det er bypark tilrettelagt for lek og aktivitet, scene og torg på søndre del av tomta. Plassen foran Meieriet er nært koblet til parken, og sammen representerer dette et viktig byrom med potensial for videreutvikling.

3.6. Bygningene

Hovedfløya på Meieriet, lokalt kalt «rødbygget», framstår som nokså original utvendig, og deler av interiøret er også bevart. Dette gjelder særlig entreen, trappa og den gamle Meierisalen. Det bør også vurderes å bevare de opprinnelige interiørene i noen grad. De øvrige rommene i rødbygget er oppgradert og tilpasset ny bruk.



Utgangspunktet for ny bruk av sidefløyen og «sukkerbiten» er å beholde ytterskallet. Det meste av Meieriets produksjonsutstyr er fjernet, med unntak av rommet i den såkalte «sukkerbiten». Er det teknisk mulig å fjerne «innmaten»? Kan hende rommet bare bør innglasseres, eventuelt lage en glassgang gjennom?

De største utfordringene knytter seg til den delen av bygningsmassen som i all hovedsak består av ulike produksjonslokaler, lager og kontor. Bygningene som i sin tid var oppført og tilpasset meieridrift lar seg vanskelig bruke til annen virksomt uten omfattende ombygging. Tatt i betraktning at store deler av bygningsmassen består av tunge betongkonstruksjoner vil en ombygging bli svært kostnadskrevende.

Tilstandene på de tekniske anleggene knyttet til EL og VVS i hele Meieriet er av en slik kvalitet at disse må fornyes i sin helhet. Bygningsmassen tilfredsstillter heller ikke dagens krav til universell utforming, noe som også vil kreve omfattende bygningsmessige ombygging.

3.7. SWOT-analyse

For å kartlegge hvilke egenskaper og kvaliteter eiendommen har, og for å få et helhetsbilde, er det foretatt en SWOT-analyse. En SWOT-analyse er et verktøy for å kartlegge styrker, svakheter, muligheter og trusler i et eiendomsutviklingsprosjekt. De ulike forholdene plasseres i en matrise som er inndelt i indre forhold (styrker og svakheter) og ytre forhold (muligheter og trusler), samt tilsvarende inndelt i fordeler og ulemper. Styrker og svakheter kan relateres til suksessfaktorer, og baseres på det eksisterende på eiendommen, mens muligheter og trusler er mer hypotetiske faktorer. Analysen forenkler sammenhengen mellom de ulike elementene, og bør derfor bearbeides videre ved en vektning av de ulike faktorene.

	Fordeler	Ulemper
Interne forhold	<p>Styrker: Historiske, bevaringsverdige bygninger/anlegg Svært sentral beliggenhet Nærhet til rekreasjon/lek Gode kollektivmuligheter Særegen arkitektur Gode solforhold God utsikt mot øst Parkeringsmuligheter</p>	<p>Svakheter: Støy (trafikk, ferje, fly) Bygningskompleksets tekniske tilstand Teknisk anlegg i dårlig forfatning Begrensninger i bygningskropp Byggene henger sammen Forurensning i grunnen? Brann og rømningsveier Bygge- og rivekostnader Begrensninger mht. tillatt høyde på ny bebyggelse</p>
Ytre forhold	<p>Muligheter: Attraktivt område (midt i smørøyet) Bo, jobbe og fritid Stort potensial Styrke utviklinga i Brekstad sentrum</p>	<p>Trusler: Byggekostnader kan medføre høy leiepris Tekniske krav til tilgjengelighet – heis, rampe, etc. Krav i hht. Arbeidsmiljøloven? Eierskap/partnerskap/finansiering</p>

Som det fremgår av SWOT-analysen er det flere positive elementer ved eiendommen. Den mest innlysende styrken for Meieriet er den sentrale beliggenheten, med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter. Eiendommens særegne historie og arkitektur er av stor betydning i denne sammenheng.

Eiendommen har et stort utviklingspotensial. Byggets tilstand trenger imidlertid en større og relativt kostbar oppgradering, uansett om dagens bruk skal fortsette eller om det skal transformeres.

3.8. Transformasjon av eldre industribygninger – lar det seg gjøre?

Bygninger representerer på mange måter både kontinuitet og endringer gjennom tidene, og er et viktig grunnlag for vår tolkning og forståelse av fortiden. Bryggene i Bergen og de gamle trehusene i Trondheim er gode eksempler på at bygninger ikke bare forteller historie om fortiden, men at de også er et viktig bidrag for byens identitet.

Gamle industribygg er ofte solide konstruksjoner, med en levetid som langt overstiger den bruk de var tenkt for. I takt med samfunnets endringer er transformasjon et nødvendig virkemiddel. Brekstad er ikke enestående ved å inneha eldre bygningsmasse etter at hjørnesteinsbedriften er lagt ned. Det finnes mange eksempler på at industribygg er utviklet til boliger, kultur- og næringsvirksomhet – enten alene eller i kombinasjon med nybygg. Vellykket transformasjon handler om å identifisere bygningens kvaliteter og videreutvikle eller fornye bygningens historie, identitet og uttrykk, og samtidig kunne utnytte potensialet for å både utvikler og brukere. Gode eksempler på vellykket transformasjon av eldre industribygninger er Gamle Trondhjems Mekaniske Værksted, som ble transformert til kjøpesenteret Solsiden ved Nedre Elvehavn i Trondheim. Atelier Ilsvika er også et godt eksempel på ny bruk av den gamle Spikerfabrikken i Ilsvika.



Figur 3 Atelier Ilsvika i Trondheim



Figur 2 Solsiden i Trondheim - kjøpesenter og restauranter fyller gamle Trondhjems Mekaniske Værksted

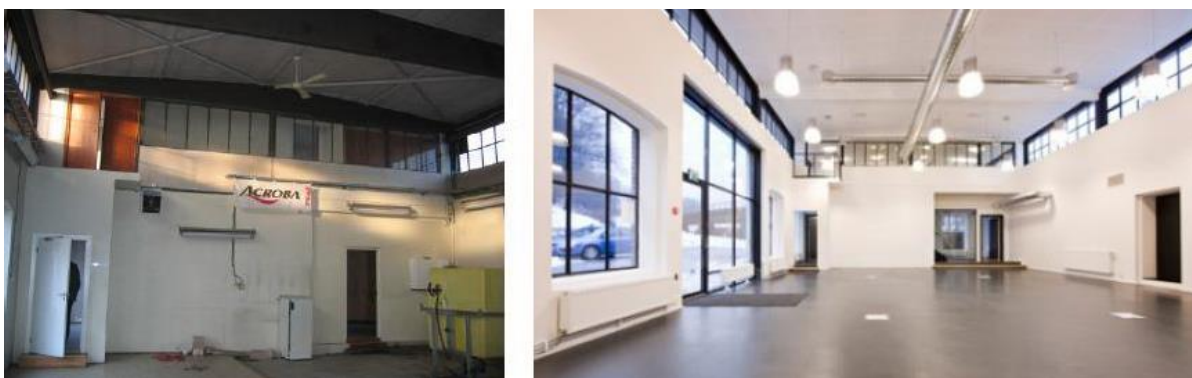
Lenger sør i landet kan nevnes transformasjonen av de gamle bygningene knyttet til trelastvirksomheten til Trescow-Fritzøe i Hammerdalen i Larvik. Blant aktivitetene som fyller den eldre bygningsmassen er Larvik museum, Studio Nille/Larvik Ballettskole og kulturskolen i Larvik.

Papir- og sagbruksindustrien var en hjørnestein i den industrielle utviklingen i Drammen. Bygningstiljøet dannet utgangspunktet for kulturkvarialet Papirbredden på Grønland i Drammen. Den gamle fabrikkhallen huser Union scene, det gamle fyrhuset og sedimenteringstankene med det nye bygget i bakgrunnen huser bibliotek, Høgskolen Buskerud, samt diverse kontorer. Området er i dag delvis eid av Entra Eiendom i samarbeid med Drammen kommune, men flere aktører og leietakere har vært med i områdeutviklinga.

Mulighetsstudie for framtidig bruk av tidligere Tine meieriers lokaler på Brekstad



Figur 4 Inngangsparti fra Plateverkstedet fra 1851 før og etter ombygging, Hammerdalen i Larvik. Kilde: NIKU Rapport 58, 2012



Figur 5 Galleri i Plateverkstedets nordre del før og etter rehabilitering, Hammerdalen i Larvik. Kilde: NIKU Rapport 58, 2012



Figur 6 Til venstre: Det gamle fyrhuset, to sedimenteringstanker og Hollenderiet, med det nye bibliotek- og høgskolebygget, omkranser Papirbredden Torg i Drammen. Til høyre: Papirbredden i Drammen sett fra elva. Det nye moderne bygget for bibliotek og høgskole skimtes på venstre side, den gamle fabrikkhallen som nå er Union scene ses midt i bildet. Kilde: NIKU Rapport 58, 2012.

Andre bygninger der nytt og gammelt spiller sammen er Trondheim sentralstasjon, og i Stavanger er en gammel bensinstasjon tilbakeført og omgjort til leilighet, med to leiligheter på toppen.



KAPITTEL 4

4.1. Bygningenes nåværende bruk

I dag benyttes Meieriets bygninger til ulike formål, og har leietakere med forskjellig behov. I Meieriets «hovedbygning», Rødbygget, holder Frivillighetens hus til. Kommunen er rik på aktivitetstilbud, og har en stort antall frivillige lag og foreninger. I dag har flere lag og foreninger sitt tilholdssted i Meieriet – Frivillighetens hus, og flere ønsker seg inn i «huset» med sine aktiviteter og møtevirksomhet.

11 medlemslag har fast tilhold i Meieriet Frivillighetens hus, med sine aktiviteter og møter. I rødbygget disponerer Ørland/Bjugn Husflidslag 1. etg. Aktivitet: 4-5 dg i uka, på dag og kveld. Noe ledig kapasitet til utlån av lokalet til møter for andre lag/org.

Meierisal, møterom og kjøkken i 2. etg. benyttes til faste aktiviteter 2 dager pr uke.

I tillegg til dagens rom/sal/lager, er det behov for følgende:

- Lager i 1. etg. (Flere av medlemslagene har behov for enkelt tilgjengelig lager, for div utstyr som benyttes i aktivitet utenfor huset)
- Et par kontorplasser i rød-bygget, 2. etg.
- Universell utforming – 2. etg. bør være tilgjengelig med heis/trappeheis e.l.
- Kafè: Frivilligheten ønsker å utvikle Meieriet Frivillighetens hus til å bli en enda viktigere og bedre møteplass. Da må det legges til rette for at folk ønsker å besøke huset.
- Seniorene i kommunen er en stor ressurs, som på langt nær er godt utnyttet.
- Fjæraveien arena har signalisert behov for ytterligere areal, i forbindelse med en mulig utflytting fra nåværende lokaler.

Mulighetsstudie for framtidig bruk av tidligere Tine meieriers lokaler på Brekstad

Beliggenheten kan være en av årsakene til etterspørselen etter lokaler i Meieriet fra ulike lag og organisasjoner. Meieriet som møteplass vil kunne samle mange ressurser. Meieribygningene kan bli en samlingsarena for kunnskapsdeling og nettverksbygging, og en svært viktig omdømmefaktor. Meieriet gir også gode muligheter for lagringsplass, noe flere lag har behov for. Dagens tilgang til enkle kjøkkenfasiliteter gjør også Meieriet attraktivt som møteplass. Frivilligsentralen med sin beliggenhet, og som administrator av bruken av huset, gjør at mange kan være tilstede samtidig, og finner dette både interessant og spennende. Både unge og eldre finner sin plass i Meieriet, noe som gir en unik læringsarena.

«Seniornett Ørland» er en nyetablert forening som tilbyr opplæring på digitale verktøy til den voksne befolkningen i kommunen. Ved å legge til rette for kurs-/møtelokaler på meieriet vil deltakerne ha en fast plass å komme til, både for kurs og bistand. Ungdommer er ønsket inn som ressurs i oppfølgingsfasen, og samlokalisering av aktiviteter vil kunne muliggjøre dette.

Utover Frivillighetens virksomhet benyttes deler av Meieribygningene til forskjellige aktiviteter, som:

- Deler av produksjonslokale, lager og rampe: Fjæraveien Arena
- Deler av produksjonslokale: Meieri-Rampa, utstyrssentral for fritidsutstyr.
- Lager: Leieavtale mellom Ørland kommune og Fosen Transportsentral, Sparetorget, Grøntvedt Pelagic og Kystverket.
- Tilbygg mot nord: Verksted/lager Ørland kommune
- Deler av produksjonslokale: Pauserom for Grønt-gruppa Ørland kommune
- Deler av produksjonslokale: Hjelp Baltikum
- Deler av produksjonslokale: Flyktningetjenesten
- Deler (flere deler) av produksjonslokale: Lager for Ørland kommune (div materialer mm)

Ved å utvikle de gamle meieribygningene og tilpasse til egnet aktivitet, vil Meieriet med sin plassering kunne bli både en unik læringsarena og en møteplass, både for kommunens innbyggere og besøkende. Gjennom tilbud og aktiviteter kan man legge til rette for at alle nye innbyggere raskere føler seg hjemme i vår kommune. En utvikling av samarbeidet med for eksempel Forsvaret og flyktningetjenesten, vil kunne gi gode synergieffekter og bedre ressursutnyttelse ved samlokalisering av aktiviteter.

4.2. Drift og leie

Forvaltning av driften av huset er i dag todelt, der Frivilligsentralen forvalter noe, og Ørland kommune ved utleieansvarlig forvalter noe. I dag er det marginalt med inntekt på utleie, og det er i 2017 inntekter på ca kr 153 000,- fordelt på leieinntekter fra Fosen Transport, Sparetorget, Grøntvedt Pelagic og Kystverket. Frivillige lag og organisasjoner bidrar i liten grad med økonomi.

Driftsutgifter 2017: tallene finnes i dag ikke samlet, men antas å ligge på ca det samme som for inntekter.

Utgifter til strakstiltak i forbindelse med brannsikring og lignende er i siste år omdisponert og satt til ca kr 1 mill.

4.3. Frivillighetens behov og ønsker i forbindelse med Meieriet

Arbeidsgruppen inviterte via sosiale media og ba om innspill gjennom et folkemøte, og her følger noen av de innspillene som ble lagt fram. Arbeidsgruppen har ikke vurdert noen av innspillene opp mot ønsket aktivitet eller realisme, men legger disse fram for å vise engasjementet og som vitne om at Meieriet opptar de som engasjerer seg.

- Kafè, med utgang til ny platting/uteservering. Fjæraveien arena og eller Sava kan f.eks ha en rolle i driften.
- Kontorfellesskap i produksjonshallen, flyttbare vegger, møterom: til utleie. (Nina Gjølgasæter har laget et forprosjekt på dette: «Bateriet»)
- Tilrettelegging for gründervirksomhet og kulturbasert næringsvirksomhet i produksjonslokalene: til utleie. (til inspirasjon: Atelier Ilsvika i Trondheim, Gamle Slakthuset i Haugesund, Hadeland Glassverk, Løiten Brenneri)
- Boliger/eldreboliger med vrimeleområder
- Kunstgalleri, atelier, og historisk museum, Sanitetens museum i produksjonslokalene
- Sava inn i meieriet med sine aktiviteter (Bruktbutikk, kontorservice, kafe), og være delaktig i oppsyn/rydding mm i meieriparken. Vil kunne frigjøre dagens lokaler ved Circle K, og legge til rette for salg av «beste tomta i byen» => gode inntekter til kommunen.
- Kirkekontoret inn i tilrettelagte kontorarealer i en del av de gamle produksjonslokalene. (Vil frigjøre leiekostnader i Libra-bygget)
- Terminalbygg til ferga, med turistinformasjon, kafè med salg av Ørlandssouvernirer.
- Utleie av lokaler i kjeller: tilrettelagte lagringsboder, div. aktiviteter for ungdom, f.eks filmproduksjon.
- Et museum som gjenspeiler vår rike historie, atelier og verksted for våre mange lokale hobbykunstnere, lokaler for kreative næringer og gründervirksomhet

4.4. Andre alternativ for bruk

Det er på kort og mellomlang sikt relativt stort utbud på næringsareal i Brekstad sentrum. I Meieriet kan det vurderes opprettelse av kontorplass for små bedrifter, som kan «opprette klynger», og dra veksler på hverandres kompetanse. I tillegg kan enkeltmannsbedrifter og «pendlerkontor» finne muligheter i tilrettelagte kontormiljøer, der man kan dele på utgiftssiden ved kontorhold. Mulige leieinntekter på næringsareal i Brekstad sentrum ligger på ca kr 1200,- pr m².

Kapittel 5

5.1 Meieritomta – estimert verdi

Det vi regner som meieritomta i dag, er på ca. 8,2 daa. Bygningsmassen på tomten utgjør 3522 m² grunnflate, og av det er 1162 m² underlagt vern i områdeplan for Brekstad sentrum.

Det er ikke foretatt en takst på eiendommen, da dette vil utløse bruk av betydelige midler, samt at det på nåværende tidspunkt vil være uavklart hva det skal tas takst av. Imidlertid kan det, som en pekepinn, benyttes samme pris pr m² som ved salg av naboeiendommer. Det er da nærliggende å bruke Forsvarsbygg sin verdiløsting og senere kjøp på naboeiendommen, «Meieritomta Nord», gbnr 68/384, som veiledende. Denne ble omsatt for kr 1923,- pr m². Det vil si at bruttoverdien for

Mulighetsstudie for framtidig bruk av tidligere Tine meieriers lokaler på Brekstad

arealet på meieritomta, etter sanering av all bygningsmasse med unntak av den vernede delen, kan verdisettes til ca. 13,4 mill kr.

5.2. Muligheter

Framtidig bruk av Meieritomta og Meieriet er en kompleks diskusjon, med mange variabler. Meieriets tekniske tilstand og kostnader knyttet opp til transformasjoner til fasiliteter som kreves i dag, er også kompleks, og ikke minst kostnadskrevende. Det er behov for nærmere undersøkelser av bygningens tekniske tilstand for å kunne avgjøre hvilke grep som kan og må gjøres for å få det funksjonelt. Det er også nødvendig å foreta veivalg hva gjelder eierskap og fremtidig bruk av bygningene, og om dette kan sikres via privat eierskap, kommunal eierskap, eller en kombinasjon av disse.

Kulturminner kan vise seg å være «salgbare» ved at de tilfører områder en spesiell karakter, som deler av befolkningen verdsetter og derigjennom bidrar til å gjøre dem til attraktive områder å bosette seg og ferdes i. For å utnytte og aktivere gjenbrukspotensialet i kulturhistorisk bygningsmasse er det mye å hente ved å samle flere funksjoner innenfor samme området. Gjennom kombinasjon av flere aktiviteter blir ofte flere aspekter ved et område «oppdaget», noe som bidrar til variasjon som gjerne tilfører området en egen dynamikk, som igjen medvirker til å trekke til seg samarbeidspartnere og/eller besøkende (gir en magnet-effekt). Samlokalisering av Frivillighet og andre aktiviteter og virksomheter er i så måte et svært godt utgangspunkt.

Utvikling av Meieriet og meieritomta må også sees i sammenheng med de økonomiske aspektene ved diskusjonen. Før man kan gå videre med analyser av de økonomiske sidene, er det nødvendig å foreta et veivalg. På bakgrunn av det, presiseres det at følgende alternativer for fremtidig bruk av Meieriet legges frem uten at viktige faktorer er avklart.

Arbeidsgruppen har valgt å lene seg til kommunens tekniske kompetanse, for å få erfaringstall, som kan gi et kostnadsbilde.

Mulighet 1

Opprettholdelse av dagens bruk og drift. Areal og bygninger beholdes som i dag. Dette betyr driftskostnader i størrelsesorden som i dag, som er på «lavbluss», og på ca 150 000,- pr. år. Eventuelle investeringsbehov for dette alternativet er per i dag ukjent.

Mulighet 2

Meieriets eldste bygningsdeler bevares, og øvrig bygningsmasse rives, som vist på tegning, vedlegg 1. Den bygningsmassen som gjenstår, ca 780 m² i to etasjer + kjeller 700 m² og lager 750 m² ombygges og moderniseres opp mot dagens byggetekniske krav. Kostnader på en slik ombygging vil variere mot den aktivitet som ønskes inn i bygget, men som nøkkeltall kan en si at en slik ombygging vil koste ca 34,2 mill, uten å ta hensyn til bruk etter ombygging.

Resterende bygningsmasse på ca. 3350 m² rives og saneres i sin helhet. Rivningskostnader er beregnet til ca kr 8,4 mill. Det gjøres sterkt oppmerksom på at eventuelle miljøkrav i forbindelse med sanering/rivning ikke er vurdert.

Kostnader knyttet til drift i en ombygd bygningsmasse vil være den samme som i andre nybygg, og igjen avhengig av hvilken aktivitet det er i bygningene.

Driftskostnader pr år	lavt estimat	3350 m2 x 500,-	= kr 1.67 mill
	høyt estimat	3350 m2 x 600,-	= kr 2,01 mill

Moms er ikke medregnet i noen kalkyler.
Kommunen kan selv finansiere og drive bygget.

Mulighet 3

Ett alternativ er at mulighet 2 gjennomføres som beskrevet, og at restarealet på meieritomta legges ut for salg.

Ny bebyggelse rundt den eldre bygningsmassen må ta hensyn til de bevaringsverdige bygningene, jf. planbestemmelse § 10.4 i Områdeplan for Brekstad sentrum. Inntekt fra salget foreslås brukt som finansieringsmulighet opp mot ivaretagelse og ombygging av restbygningsmassen på alternativ 2.

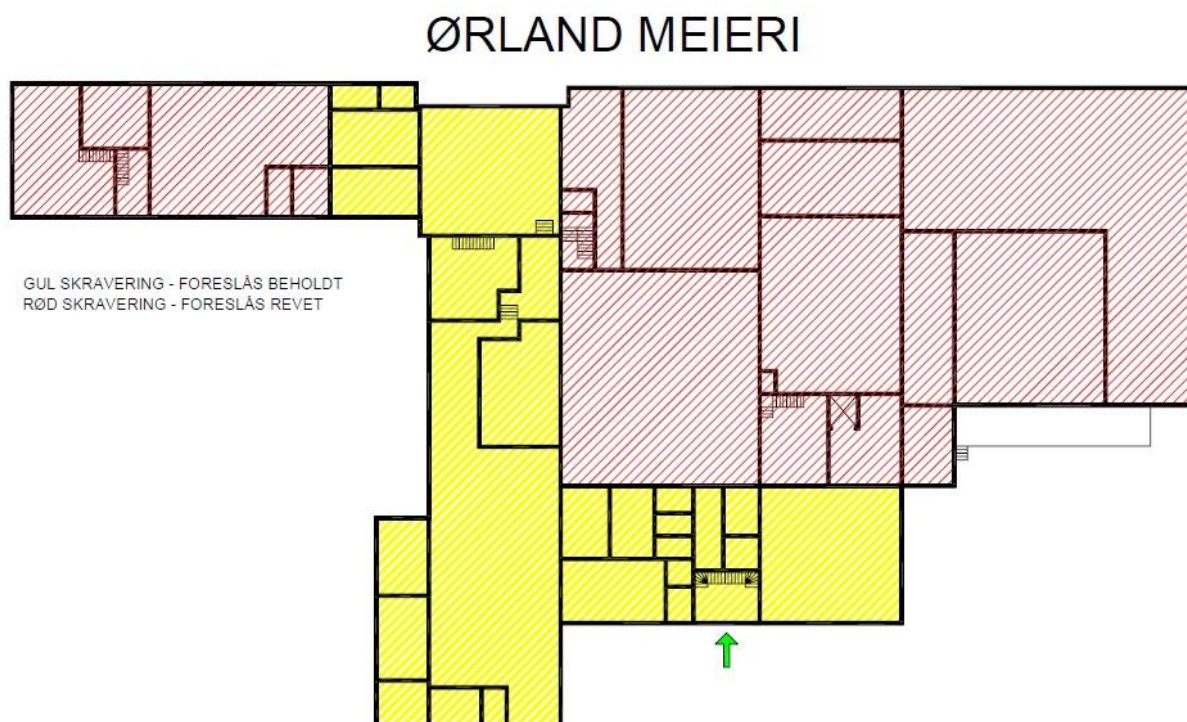
Ut fra salg av nabotomta «Meieritomta nord», jf. kapittel 5.1., estimeres mulig salgspris for restarealet til ca. 8, 5 mill.

Mulighet 4

Hele eiendommen, inkl. bygningsmasse, legges ut for salg.

Eventuell kommunal leie kan forhandles som del av salget, eller leies på ordinært vis. Eiendommen vil egne seg godt til både næring og bomiljø. En framtidig utbygger vil stå fritt i å legge fram planer for dette området, med hensyntagen til bevaring av gjenstående bygningsmasse, som en viktig del av framtidens byutvikling.

Vedlegg 1



Vedlegg 2

12.6.2018

Utskrift

