
Saksbehandler: Annikken Reitan Borgestrand
Arkivsaksnr.: 17/1629

Arkiv:

SALG AV KOMMUNAL GRUNN - STRØMSHUGUVEGEN 24 MED TILLEGGSAREAL

Vedlegg:

1. Verditakst – fast eiendom, Strømshuguvegen 24
2. Kartskisse – aktuelt areal

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

K-sak 81/16 - 2012B Øyer Sentrum Vest - planforespørsel

Sammendrag:

Kommunestyret bes ta stilling til eventuelt salg av tomtegrunn i henhold til kartskisse i vedlegg to. Saken legges frem med tre alternative forslag til innstilling. Rådmannen tilrår at eiendommen legges ut for salg på det åpne markedet og selges til høyeste bud.

Tilleggsbevilgning til ny driftsstasjon som følge av salget legges frem som egen sak til kommunestyret.

Saksutredning:

Bakgrunnen for saken er et initiativ fra Handelsbygg AS som har til hensikt å fremme detaljreguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 12-1 for næringsutvikling i Øyer sentrum, på vestsiden av E6 i henhold til vedlagte kartskisse. Området søkes utviklet med 2 – 3 store leietakere/kjedebutikker innenfor detaljhandel og plasskrevende handel, utformet som frittstående butikker med egne innganger.

Handelsbygg AS fremmet høsten 2016 planspørsmål for å få kommunens administrative og politiske vurdering av om igangsetting av arbeidet kunne tilrås og hvilke føringer som skulle gis for planarbeidet i tidlig fase. Planforespørselen ble behandlet av kommunestyret den 29.september 2016 der følgende vedtak ble fattet:

«Kommunestyret vil med bakgrunn av planspørsmål fra Handelsbygg AS anbefale planarbeid for området igangsatt med følgende veiledende føringer for det videre planarbeidet:

- Planen skal finne en omforent løsning og avklare fremtidig byggegrense mot øst mot E6 som blant annet går gjennom bygningsmasse ved ESSO og videre langs avkjøringsrampe til E6 med 50 m byggegrense.
- VEG
Kommunestyret foreslår en ny veg lagt mot elva som avgrensning av byggeområdet. Planforslaget må inneholde trafiksikker bro-/vegløsning for gang- og sykkeltrafikk mellom Øyer sentrum øst og Øyer sentrum vest.
- GRØNNSTRUKTUR/VEGETASJONSSONER

Området skal underdeles med vegetasjonssoner som deler opp arealene og skiller bensinstasjon, bevertning mv fra forretningsarealer og som definerer eiendomsstrukturen.

- UBEBYGDE AREALER/ÅPNE AREALER

Store ubebygde arealer som parkering mv skal deles opp og beplantes

- Adkomstveger og fellesområder utvikles i et privat/offentlig samarbeid med tanke på opparbeiding/drift mv.

- BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal speile lokal materialbruk, byggetradisjoner og orienteres mot omgivelsene med aktive fasader mot fellesområdet mot Lågen.

Bebyggelsen må dimensjoneres og bygges med tanke på bebyggelse i minimum 2 etasjer.

Bebyggelsen skal oppføres med lavt klimagassavtrykk.

Bebyggelsen skal vurdere fornybare energiløsninger; solenergi, biovarme, geovarme mv.

- REGULERINGSFORMÅL

Området skal reguleres med tanke på funksjonsblanding; ulike reguleringsformål som sikrer og legger opp til variert funksjonsinnhold i bebyggelsen.

Det lages en helhetlig reguleringsplan for det angjeldende området.

Opparbeidelse av tursti/friluftsområder i hele området må ivaretas i reguleringsplan.

Som et ledd i realisering av planspørsmålet er det kommet en henvendelse fra Handelsbygg AS knyttet til kjøp av grunn. Aktuelt område ligger mellom E6 og Lågen i Øyer sentrum og har adkomst fra Hunderfossvegen fv 319.

På den aktuelle tomte ligger Øyer kommune sin driftsstasjon som opprinnelig var kommunens renseanlegg for avløp, nå benyttet som verksted og som lager. Driftsstasjonen inneholder også infrastruktur for drift og overvåkning av vann og avløpsnett.

I henhold til vedlagte verditakst er normal markedsverdi for driftsstasjonen med tilhørende tomt seks millioner kroner.

Handelsbygg AS ønsker også å kjøpe noe tilleggsareal. Det er foreløpig ikke innhentet takst på dette tilleggsarealet, dette må gjøres før et eventuelt salg.

Vurdering:

Kommunestyret var i sitt vedtak fra 29.september positive til igangsetting av planarbeid for dette området. Planarbeidet lar seg ikke realisere uten at Øyer kommune selger aktuelt areal.

Ved salg av driftsstasjonen med tilhørende tomt vil det være behov for å flytte driftsstasjonen inkludert infrastruktur til annet egnet sted i kommunen. Aktuell plassering er blant annet Tingberg industriområde. Det ble utarbeidet skisseprosjekt med tanke på flytting av driftsstasjon i desember 2016. Kostnadsoverslag for driftsstasjonen inkludert personalgarderobe/oppholdsrom, verksted, garasjer og vannuttak er kroner 10,6 mill ekskl. mva. I tillegg kommer tapte inntekter fra salg av tomter på Tingberg industriområde

på kroner 940.000, samt flytting av driftsovervåkning på ca 1,1 millioner kroner ekskl. mva. Totalt kostnad for ny driftsstasjon på Tingberg industriområde er ca 12,7 millioner kroner ekskl. mva.

Bygging av ny driftsstasjon må sees i sammenheng med eventuelt nytt renseanlegg på Tretten som konsekvensutredes høsten 2017. Kostnadsoverslaget over kan derfor bli endret som en følge av dette.

Det er sannsynlig at selvkost VA må ta en del av investeringskostnaden knyttet til bygging av ny driftsstasjon på grunn av hevet standard og bedre tilrettelagt bygg og dermed reduserte driftstutgifter.

Det er viktig at Øyer kommune følger ESA – retningslinjene ved et eventuelt salg. Retningslinjene oppstiller to prosedyrer for salg av eiendom:

- Salg etter budrunde
- Salg til takst

Ved et eventuelt salg etter budrunde må kommunestyret ta stilling til akseptabel pris.

Nyetablering av store kjedebutikker kan ha mange positive sider for lokalsamfunnet. Ved gjennomføring av slike prosjekter investeres det i tomtekjøp, grunnarbeider og bygg. Lokale og regionale leverandører kan tilkomme betydelige kontrakter og leveranser, slik at prosjektene får svært positive lokale «ringvirkninger». Nye lange leiekontrakter på 10 – 15 år sikrer mange arbeidsplasser i en like lang periode. Det aller viktigste er at innbyggerne i Øyer Kommune og turister/tilreisende/gjennomreisende får et vesentlig bedre handelstilbud enn hva de har i dag. Dette vil kunne øke og styrke handelen lokalt og redusere handelslekkasje til Lillehammer området.

Alternativ 1

Kommunestyret vedtar salg av eiendom ihht vedlagte kartskisse til antatt markedsverdi i innhentet takst.

I henhold til ESA – retningslinjene kan kommunen velge å selge eiendom til takst. Dersom Øyer kommune ønsker en endring av dette området er det sannsynlig at antatt markedsverdi på denne eiendommen er for høy til at det vil lønne seg å utvikle området. Rådmannen mener at det mest hensiktsmessige er å prøve et salg på det åpne markedet og tilrår derfor ikke dette alternativet.

Alternativ 2

Kommunestyret vedtar salg av eiendom ihht vedlagte kartskisse til markedsverdi. Det forutsettes at eiendommen omsettes på det åpne markedet og selges til høyeste pris. Dersom høyeste bud avviker fra antatt markedsverdi i innhentet takst skal budet godkjennes av kommunestyret. Tilleggsbevilgning til ny driftsstasjon legges fram som egen sak til kommunestyret.

Salg av Strømshuguvegen 24 vil føre til behov for flytting av driftsstasjonen med tilhørende infrastruktur. Det vil derfor være behov for tilleggsbevilgning av investeringsmidler til

dette. Rådmannen mener at det kan være aktuelt å akseptere en lavere pris enn verditakst, da synergieffektene av en utvikling av området kan være så vidt store. Rådmannen foreslår derfor alternativ 2 som innstilling.

Alternativ 3

Kommunestyret vedtar ikke salg av eiendom ihht vedlagte kartskisse

Alternativet innebærer at planene for området ikke kan realiseres og vil være i konflikt med kommunestyrets tidligere vedtak om anbefaling om igangsetting av planarbeidet for området. Rådmannen anbefaler derfor ikke dette alternativet.

Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret vedtar salg av eiendom i henhold til vedlagte kartskisse til markedsverdi. Det forutsettes at eiendommen omsettes på det åpne markedet og selges til høyeste pris. Dersom høyeste bud avviker fra antatt markedsverdi i innhentet takst skal budet godkjennes av kommunestyret. Tilleggsbevilgning til ny driftsstasjon legges fram som egen sak til kommunestyret.

Ådne Bakke
Rådmann

Annikken Reitan Borgestrånd