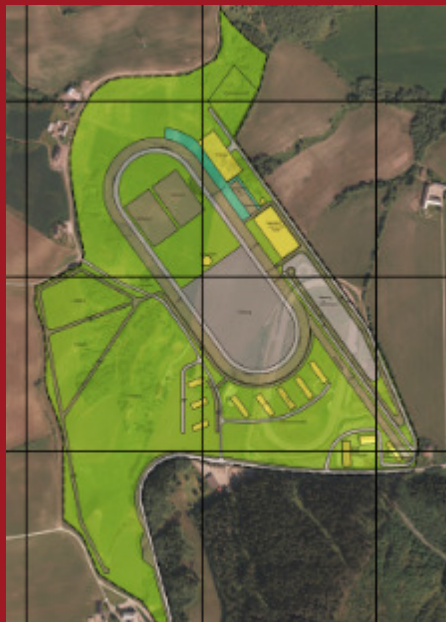


«Nye Leangen»

Evaluering av
beslutningsunderlag
nytt anlegg



Melhus



Klæbu



Orkdal



Malvik



31.01.2014

Oppgave for Optiman

- Evaluere grunnlaget fra Styringsgruppen for nye Leangen
- Ut fra mottatt grunnlag:
 - Hvor er «ståsted» i dag?
 - Hva står igjen før endelig beslutning kan fattes?
 - Forslag til videre prosess og organisering inn mot endelig beslutning?

Inntrykk av situasjonen pr i dag

- Travmiljøet spriker i alle retninger
 - Sterke personligheter
 - «Det er det jeg/vi hevder som er det riktige.....»
 - Sprik i baneuforming
 - Sprik vedr samlet anlegg eller ikke
 - Men alle ønsker en bærekraftig økonomi for fremtiden anlegg
- Styringsgruppen har prøvd å lete frem riktig alternativ for nytt samlet anlegg
 - Mange alternativer vurdert
 - «Silet ned» til 3 alternativer, hvorav et er pekt på
 - Med maks størrelse racing og hovedtreningsanlegg
 - Styret har vedtatt vurdering av 2 alt til i des 2013 – Malvik og Leangen

Veien videre:

- Prosess må forankres i travmiljøet
- Riktige beslutningsrekkefølger
- Videre organisering
- Fremdrift

Vedtak vedr lokalisering av nytt travanlegg

- Styremøte i MNTF 17.12.2013, vedrørende evalueringer fra Optiman: **«Alle alternativene, Klæbu, Melhus, Orkdal, Malvik og Leangen blir vurdert etter like kriterier»**
- Ekstraordinær generalforsamling i MNTF 10.11.2013, pkt 4:
«Salg eller ikke salg av Leangen Travbane relatert til nytt travanlegg.

*Det ble her vist til styrets anbefaling av 18.09.13. Sigmund Hansen foretok en gjennomgang av lovverket vedr. stemmerett, og viste til at oversikt var sendt lagene, uten at det har kommet fram innvendinger. 63 stemmeberettiget var møtt. Det ble så foretatt avstemming, hvor resultatet ble, **50 stemmer for styrets anbefaling**, 13 stemmer mot styrets anbefaling*

Vedtak (II)

Styrets i MNTF sin anbefaling av 18.09.2013, medsendt innkalling til ekstraordinær generalforsamling:

*«I sitt møte, 18.09. 2013, **vedtok styret enstemmig å anbefale ovenfor GF å selge eiendommen på Leangen Travbane.***

Salget gjennomføres slik at det oppnås best mulig kapitalisering, og på en måte som gjør at en unngår å måtte ta opp mellomfinansieringslån i forbindelse med byggingen av et nytt anlegg.

Netto salgssum må minimum kunne dekke kostnadene til et nytt anlegg, samt oppgradering av Regionanleggene, alt inklusive.

Vedtak (III)

Salget gjennomføres under forutsetning av at det foreligger tilfredsstillende lokalisering for et nytt travanlegg, og at det overføres tilstrekkelige midler til oppgradering av regionanleggene. Et eventuelt salg skal ikke på noen måte bidra til at den operative virksomhet blir skadelidende/hindret.

Et snarlig vedtak om plassering av et nytt anlegg vil være av stor betydning for hele prosessen

Styret vil derfor be om følgende mandat fra Generalforsamlingen i MNTF:
Generalforsamlingen i MNTF gir styret fullmakt til å gjennomføre salget av Leangen Travbane i henhold til styrets enstemmige vedtak på styremøtet 18.09. 2013, samt arbeide videre med lokaliseringsalternativer.

Generalforsamlingen gir sine fullmakter under forutsetning av at Det Norske Travselsskap godkjenner de vedtak som er gjort av styret i MNTF og Generalforsamlingen i MNTF. Vedrørende lokalisering avholdes ny GF når de ulike alternativ er ferdig utredet»

Mandat for Styringsgruppen

- Styringsgruppen skal ovenfor styret i Midt-Norge Travforbund framkomme med forslag for det optimale anlegg for travsporten i Midt-Norge.
- Gruppen kan benytte ekstern bistand.
- Den skal se på finansieringsløsninger og vurdere forretningsmessige samarbeids-partnere for en helhetlig løsning.
- Det skal være et anlegg som står seg i framtiden, og det skal utredes alternativer.
- Styringsgruppen er ikke bundet av plassering. Ved flytting betinger dette et komplett anlegg.
- Det skal avleveres en teknisk og funksjonell kravspesifikasjon.

Grunnlag for vurderinger fra Optiman

- Mottak av 2 permer med materiell fra Trond Rønningen
- Mottak av kompletterende dokumenter fra alternative lokaliseringer
- Møte med Styringsgruppa for Nye Leangen
- Møte med kommunen og potensielle selgere for Klæbualternativet
- Møte vedr Leangenalternativet ved Kolbjørn Selmer og Ole Martin Woldseth
- Møte med kommunen og interessegruppa for lokalisering i Orkdal
- Møte med kommunen og interessegruppa for lokalisering i Melhus
- Møte med Jan Lyng vedr lokalisering Malvik
- Møte med Finn Petter Holm vedrørende dagens anlegg og drift
- Kontakt og uttalelser fra meglere (Norion og EM1)
- Kontakt med og uttalelse fra potensielle kjøpere av Leangen
- Kontakt med Sparebank 1 SMN og potensielt opplegg for finansiering og sikkerhet for nytt anlegg
- Kontakt med og uttalelse fra Byplankontoret i Trondheim kommune

Inntrykk av Styringsgruppens arbeid

- Har prøvd ut mange alternativer i Trondheim, innmeldt flere til KPA-behandlingen - landet på et mulig – Tiller
- Tiller kostnadsberegnet med detaljert program «all inclusive», men forkastet grunnet for høy pris til sikring av grunn (kvikkleiere)
- Deretter øyne ut av Trondheim kommune, flere vurdert – endte med Orkdal – Melhus og Klæbu som aktuelle alternativer.
- Fylkesmannen varslet foreløpig innsigelse på Melhus og Orkdal, samtidig som Fylkesmannen pekte på Klæbu som mest aktuelt ut fra jordvern hensyn.
- Dermed flyttet hovedfokus på løsning for et anlegg lokalisert i Klæbu (noe som gjør at de to andre alternativene nok føler at de ikke har vært med på lik linje)
- Støtter seg til kostnadsberegningen fra Skanska for anlegget på Tiller + anslag fra Bjerkeli på utendørsanlegg for Klæbu og Melhus
- Har gjennomført en antakelse av kostnadsforskjeller på investeringer for øvrig mellom alternativene.
- Har ikke vært involvert i Malvik Tomsetåsen og Leangen alternativet.
- Fokus har vært å finne gjennomførbart anlegg innen rimelig fremtid



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler

Grete Bakken Hoem

Kommunal- og samordningsstab

Innvalgstelefon

73 19 91 55

Vår dato

13.02.2013

Deres dato

04.01.2013

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

2013/347-421.4

Deres ref.

Konklusjon

Ut fra samla landbruks- og miljøfaglig vurdering mener Fylkesmannen at det må søkes å finne et alternativ som unngår omdisponering av dyrka mark, og at behov for både boliger og næringsareal som ikke er direkte tilknyttet hestesportsenteret må løses gjennom kommuneplanens arealdel. Lokaliseringen ved Vassfjellet /Klæbu er ut fra dette beste alternativ.

Fylkesmannen vil komme med mer detaljert uttalelse til planprogram og dernest reguleringsplanen ut fra at området da bl.a. vises med detaljert avgrensning.

Foreløpig vil Fylkesmannen varsle innsigelse mot lokaliseringalternativene på Varmbo i Melhus og Fannrem i Orkdal ut fra nasjonal jordvernpolitikk (§ 9 i jordloven).

Fylkesmannen tilrår at saken forelegges Trondheimsregionen. Dette særlig fordi et av de viktigste næringsområdene i interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) Vassfjellet/Klæbu blir berørt. I tillegg bør saken forelegges NVE som kan bidra med opplysninger vedrørende flom og ras.

Oppsummering grunnlag fra Styringsgruppen:

Det er oppnådd følgende avklaringer:

- Hele eiendommen på Leangen er nå godkjent for boligformål i siste rullering Kommuneplanens Arealdel (KPA) = stor verdiøkning av eiendommen, klart for igangsetting av detaljert reguleringsplan.
- «Finalekandidatene» for lokalisering av nytt anlegg er avklart
 - Revitalisert Leangen, eller lokalisert på en av følgende steder:
 - Vollmarka Melhus
 - Fannrem Orkdal
 - Tulluan Klæbu
 - Bromsetåsen Malvik
- «Bilde» for maksimalt innhold/tomteareal i nytt anlegg med kostnad fremlagt.
- Prisantydninger for erverv av tomt for de forskjellige lokaliseringene er fremlagt.
- I utgangspunktet endt opp med en aktuell lokalisering som lar seg realisere relativt raskt og uten innsigelser – Klæbu.

Men...

Ikke grunnlag godt nok pr i dag
til å ta endelig beslutning.

Grunnleggende avklaringer som gjenstår:

1. Forankring av den totale prosessen
2. Kan ikke se en omforent forankring av strategi for nytt anlegg/struktur
3. Baneutforming ikke avklart – varierer fra:
 - A. Å bli på Leangen med 1.000m banelengde - 60m svingradius – banebredde 16/18m.
 - B. Opp til «Miles-bane» på 1.600m banelengde - 90m svingradius – banebredde over 25m.
 - C. Alle i miljøet hevder å ha rett, kan se ut som det ikke foreligger endelige krav til racingbane.
4. Program (innhold) bør være trinnvis inndelt, kun for travets behov. Klar definisjon på nødvendig investering ved flytting av anlegget. (Program vil variere litt avhengig av lokalisering)
5. Tillegg i form av andre aktiviteter/virksomheter må kun aksepteres dersom det tilfører merverdi til det nye trananlegget og gi avkastning på evt investeringer.
6. Ikke fremlagt fullstendige nok kostnadskalkyler (og dermed heller ikke nødvendig driftsbudsjett)
7. Finansieringsmodell ikke avklart

Alternative lokaliseringer, ikke avklart

- Optimal løsning tilpasset tomtealternativet – tomtebehov og bygningsbehov (bl.a. vil antall stallplasser for trenere variere)
- Kritisk gjennomgang av program
- Mere sikret kostnadsoverslag for hver alternativ:
 - Tomtekostnad
 - Opparbeidelseskostnad av utendørsanlegg
 - Rekkefølgekostnader og infrastruktur
 - Bygninger (for eget behov)
 - Generelle kostnader, gebyrer og avgifter
 - Byggelånsfinansiering
 - Årlige drift og vedlikeholdskostnader
- Flere uttrykker manglende samspill og lite kontakt mellom de lokale lagene/interessentene og Styringsgruppen
- Alternativene SG ikke har jobbet detaljert med:
 - Modell for mulig realisering av Leangen som racingbane fortsatt.
 - Malvikalternativet veldig «prematurt» p.t.

Verdigrunnet: Dagens anlegg på Leangen



Eiendommen, hoved-del 4/13 - 105.134 m²

Eiendomsinfo

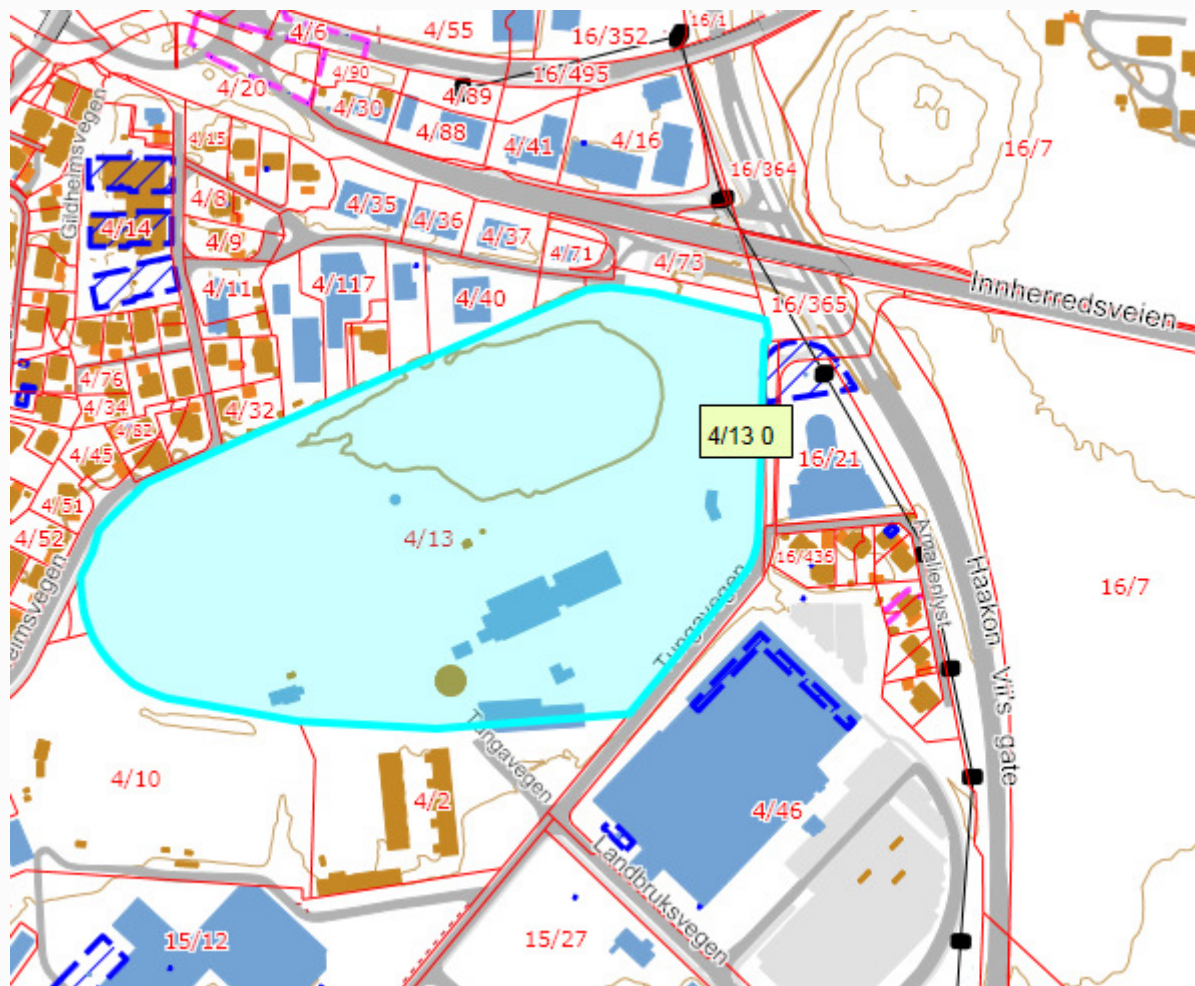
GID: 1601/4/13/0/0

[Naboliste](#)

Matrikkeltre

[Tabellvisning \(nytt vindu\)](#)

- ☐ Type: Grunneiendom
- ☐ Bruksnavn: TRØNDELAG TRAVB.
- ☐ Beregnet areal : 105134.2
- ☐  Oppgitt areal: 105198
- ☐ Arealkilde: 0-Ikke oppgitt
- ☐ Tinglyst: Ja
- ☒ Teiger
- ☒ [Representasjonspunkt](#)
- ☒ Adresser
- ☒ Bygninger



Eiendommen, tillegg 4/2 - 21.201 m²

Eiendomsinfo

ID: 1601/4/2/0/0

[aboliste](#)

Matrikkeltre

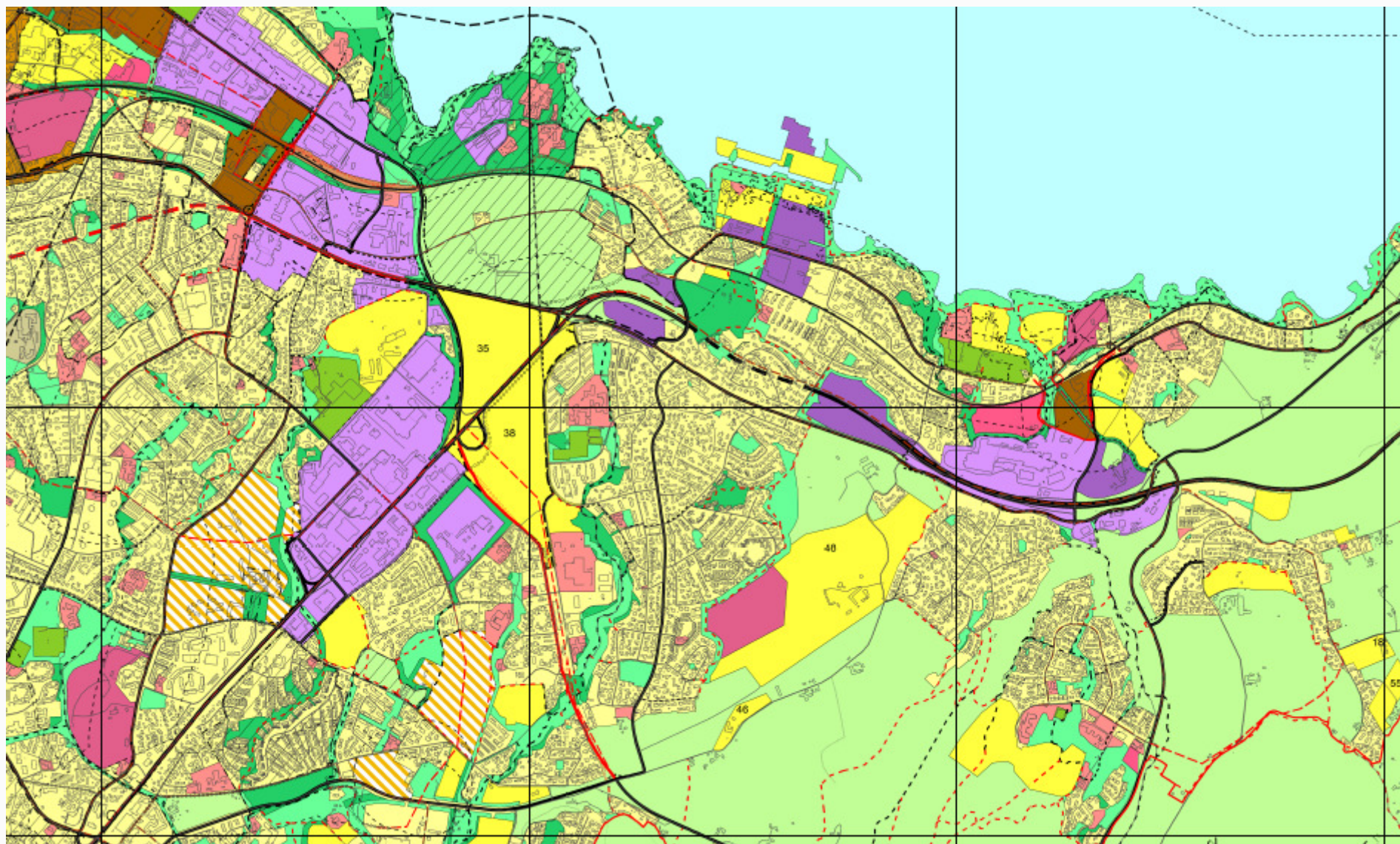
[Tabellvisning \(nytt vindu\)](#)

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: LEANGEN SØNDRE
- Beregnet areal : 21200.6
- [i](#) Oppgitt areal: 0
- Arealkilde: 0-Ikke oppgitt
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- [Representasjonspunkt](#)
- Adresser
- Bygninger



Sum 126.335 m²

Kommuneplanens arealdel (KPA)



Antatt tomteverdi ved salg på Leangen

- Innhentet nye uttalelser fra Eiendomsmegler 1 og Norion Næringsmegling
- Boligformål fra 5.000-8.000 kr/m² S-BRA
- Utnyttelsesgrad antas å kunne ligge i snitt 120-160% m² S-BRA (Selv om KPA sier lavere utnyttning. Fylkesmannen skal ha høyere utnyttelse. Må sammenlignes med andre relevante områder)
- Dvs en forsiktig antakelse på: 126.000m² x 1,2 x 5.000 kr/m² = 756 MNOK.
- Antar at det vil måtte blir skoleformål nærmere idrettsanlegget, men resterende boligformål kan nok da få en høyere utnyttelse.
- Antar en mulig verdi fra 600 MNOK
- Skatt må avklares, søknad om unntak er avslått fra dept.
- Selskapsstruktur på endres for å optimalisere!

Interessenter/modell ved evt salg av Leangen

- «Avsjekking» tatt med OBOS, TOBB, Veidekke Eiendom, Heimdal Eiendom og Skanska Bolig.
- Alle er interesserte forutsatt at man får avtale for hele Leangen og dermed styringen for utviklingen.
De gjør selv avtaler med evt partnere/investorer.
Skanska og OBOS har i tilbakemeldingen medelt at de går for et strategisk samarbeid.
- Fullt gjennomførbart å finansiere nytt anlegg med pant i eksisterende eiendom på Leangen – men forutsetter samme bank.
- Begrensning av behov for kontanter «up front» er avgjørende for interessen!
- Det kan ikke gjøres videre samtaler med interessenter uten av travmiljøet har avklart å bli på Leangen eller ikke!

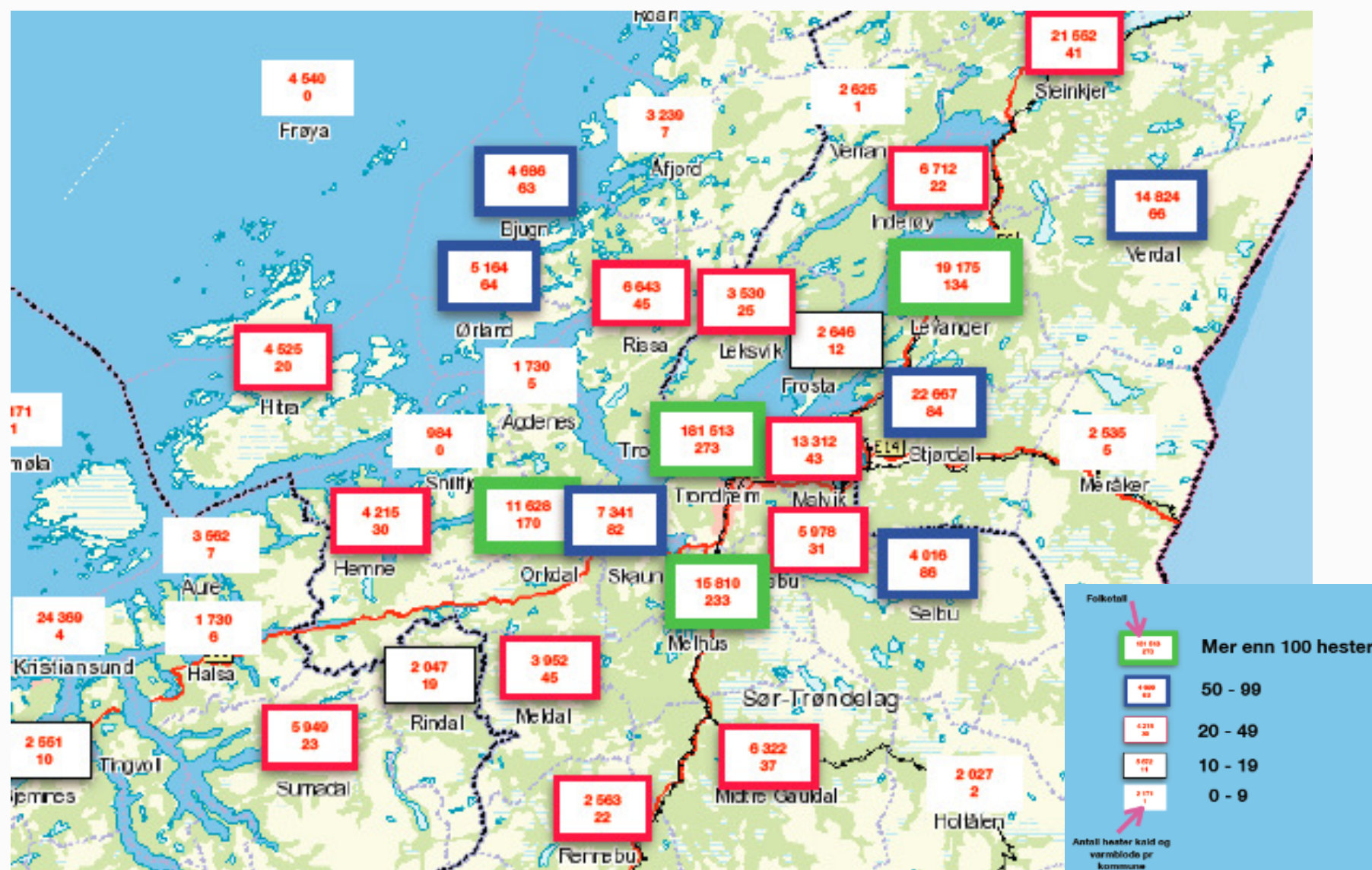
Aktuelle lokaliseringer pr januar 2014

Jfr vedtak i styremøte MNTF des 2013

Grunnlag vedr lokalisering



Tetthet hester og befolkning



Alternative lokaliseringer for nytt hovedanlegg er:

- **Fortsatt lokalisert på Leangen**

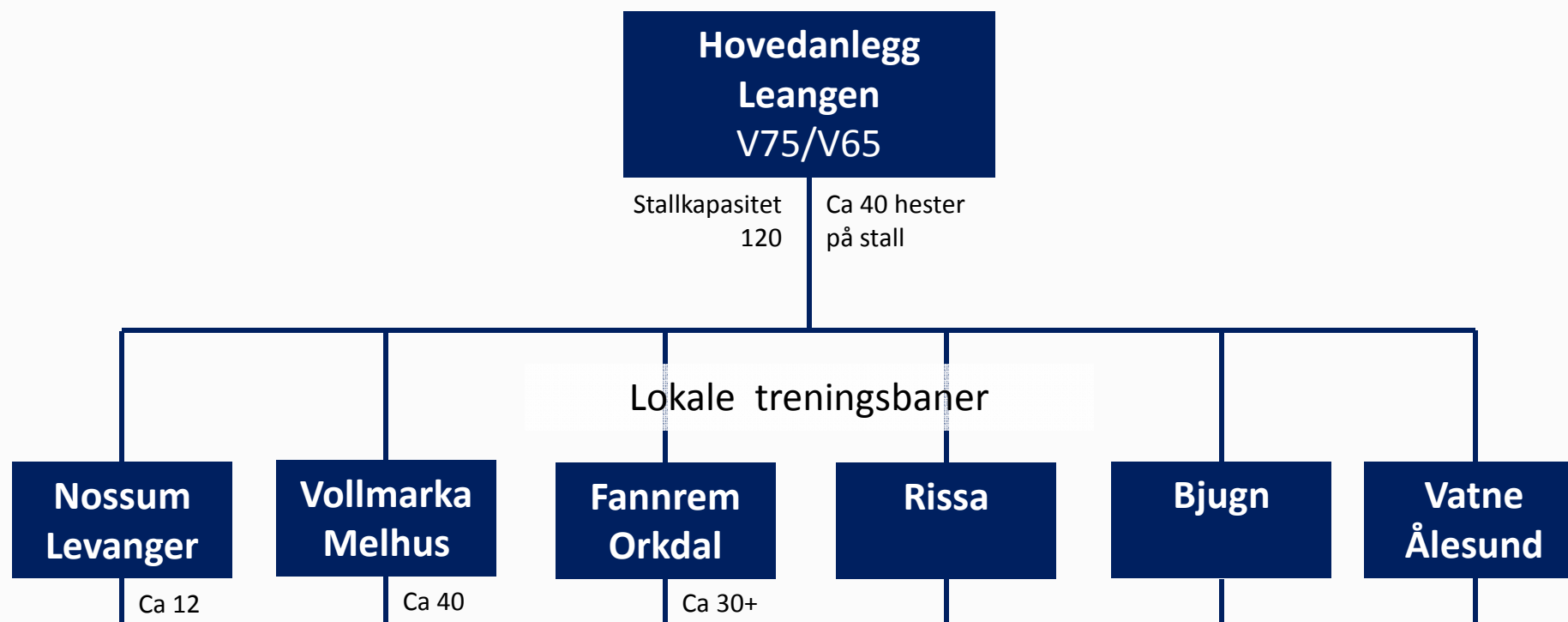
- Oppgradere dagens anlegg, selge ut ikke utnyttet tomt
- Kun beholde banen, utvikle eiendom og nye lokaliteter sør/øst for banen (mot Tungaveien)

- **Selge Leangen, ny lokalisering**

- Bromsetåsen i Malvik
- Fannrem i Orkdal
- Tulluan/Moen i Klæbu
- Vollhåggån i Melhus

- **Finansiering gjennom salg av eiendom**
(realisere eiendomsverdier)

Dagens anleggsstruktur/«plassering» av hester

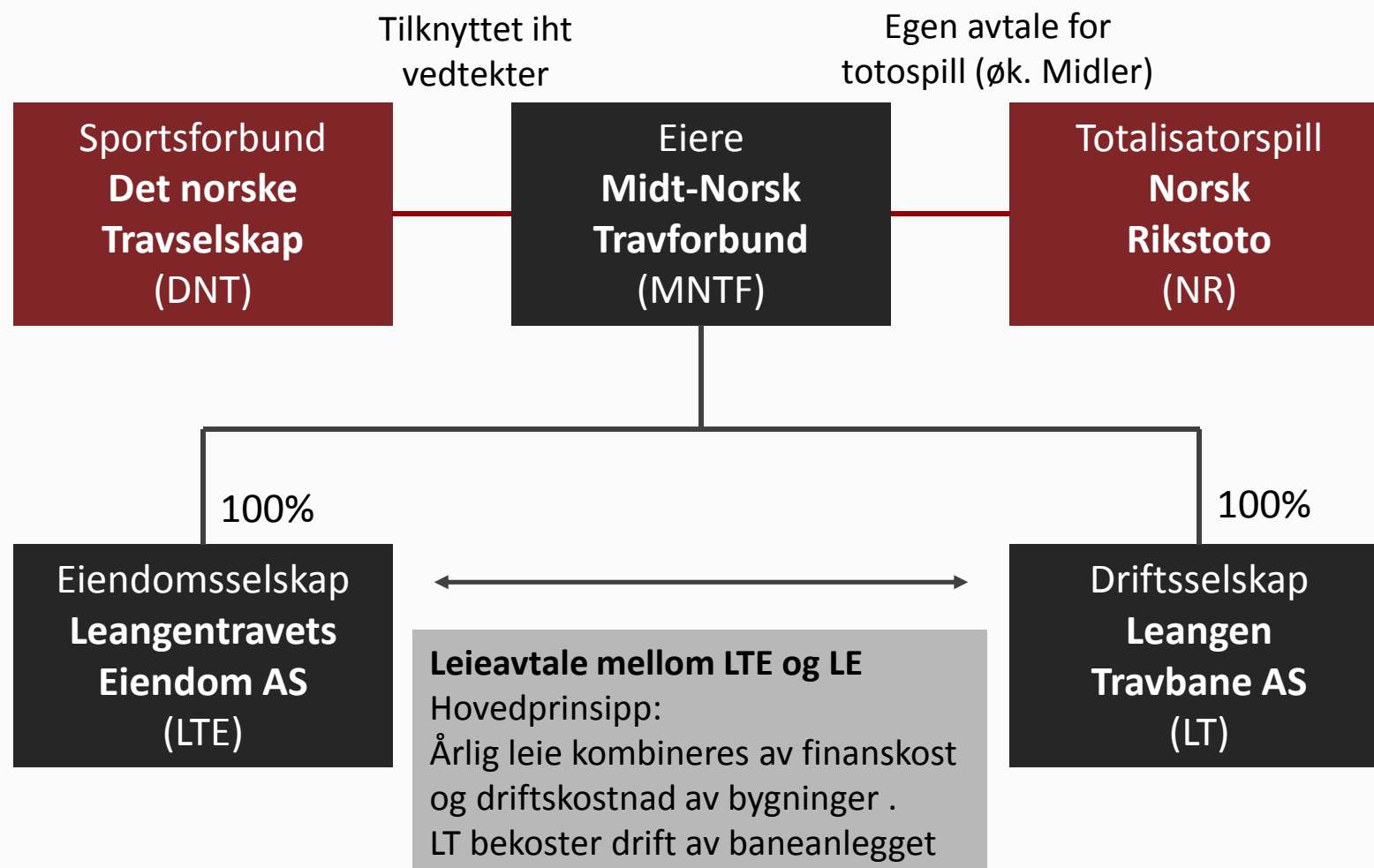


Til sammen ca 1.200 hester som står på stall «hjemme» hos proff/amatør trenere og private
I hovedsak trenes hestene utenfor anleggene ovenfor.

Dagens anlegg på Leangen

- **V75 Rikstoto – 10 løp i året**
 - 100-150 starthester + evt prøveløp
 - Oppstillingsbokser konkurranse 150-170
 - Publikum: 1.000-3.000 (Midsommertravet), snitt 1.500 – 2.000 (Inne + ute)
- **V65 Mandagsløpet – 48 løp i året**
 - 80-100 starthester + evt prøveløp
 - Publikum: 300-400
- **Staller:**
 - Kapasitet: Ca 120 (9 trenerstaller)
 - 3 aktive staller i bruk, ca 40 hester fast
- **Hesteklinikk**
 - Tar relativt store operasjoner (Bjerke, veterinærhøyskolen neste..)
- **Kiosk/Cafe/H-Sport**
- **Restaurant-tribune**
- **Spillfasiliteter**

Selskapsorganisering/leieavtale i dag



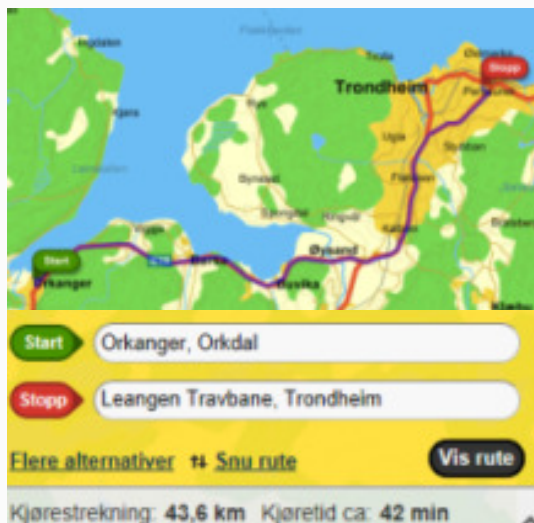
Avstander

Til ⇨ ↓ Fra	Leangen	Malvik Bromsetåsen	Orkdal Fannrem	Klæbu Moen	Melhus Vollmarka
Trondheim, Moholt	**	13,6 km 13 min	47,1 km 43 min	21 km 21 min	21,8 km 21 min
Melhus	23 km 24 min	33,2 km 31 min	36,3 km 34 min	16,5 km 18 min	**
Malvik, Vikhammer	10,6 km 11 min	**	59,3 km 53 min	33,2 km 31 min	34 km 31 min
Orkanger, sentrum /Vest	43,6 km 42 min	53,7 km 49 min	**	39,2 km 36 min	30,2 km 30 min
Værnes/ Øst/Nord	27,7 km 24 min	21,6 km 19 min	76,4 km 1t 6 min	50,3 km 44 min	51,2 km 44 min
Berkåk Sør	86,4 km 1t 14 min	96,6 km 1t 22 min	67,2 km 1t 4 min	69,4 km 1t 0 min	67 km 55 min

- Melhus og Klæbu kommer godt ut jevnt over.
- Leangen og Malvik nærmest fra Nord-Trøndelag, Malvik, Selbu, Trondheim Øst
- Orkdal nærmest for Orkdal og Møre/Romsdal, også bra mhp Skaun, korteste vei fra Fosen?

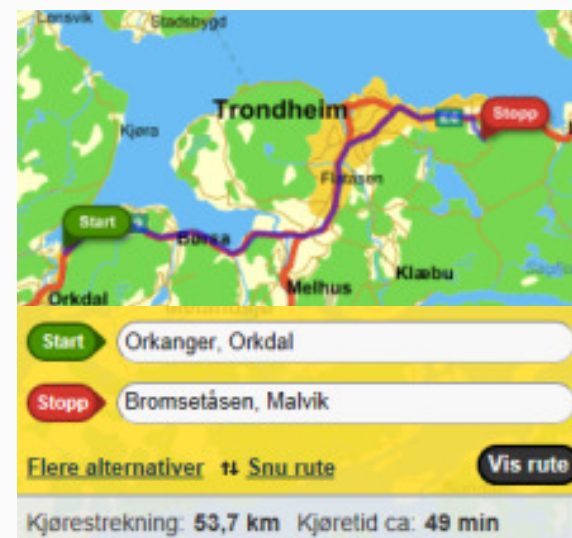
Avstander Orkanger

Fra veibeskrivelse i «Gule sider»



Leangen
43,6 km/
42 min
(+12min)

Malvik
53,7km/
49 min
(+19min)

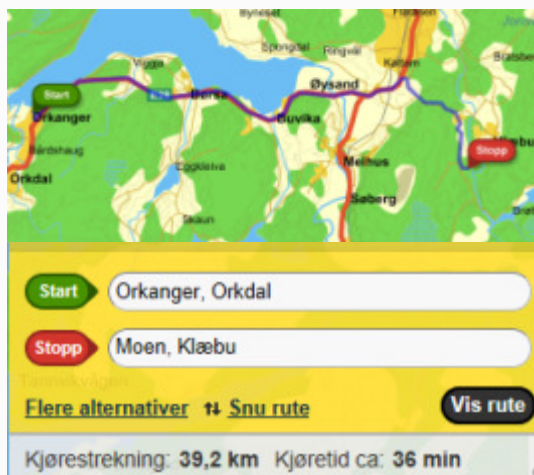


Ved flytting – ikke i Orkdal:

Klæbu og Melhus

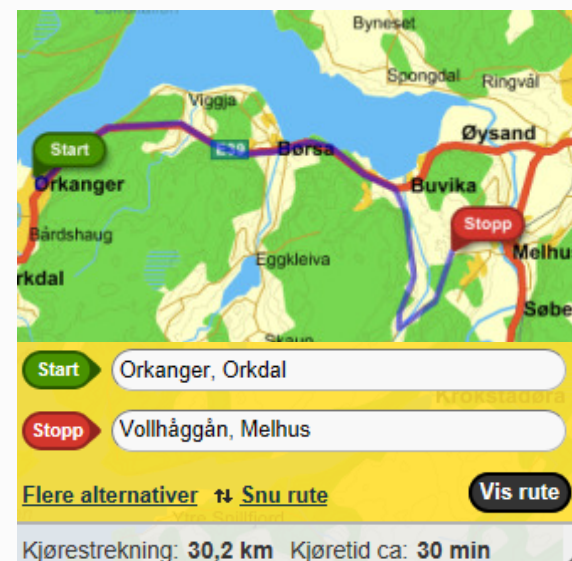
tilnærmet likt

-6/-12 min i forhold til i dag



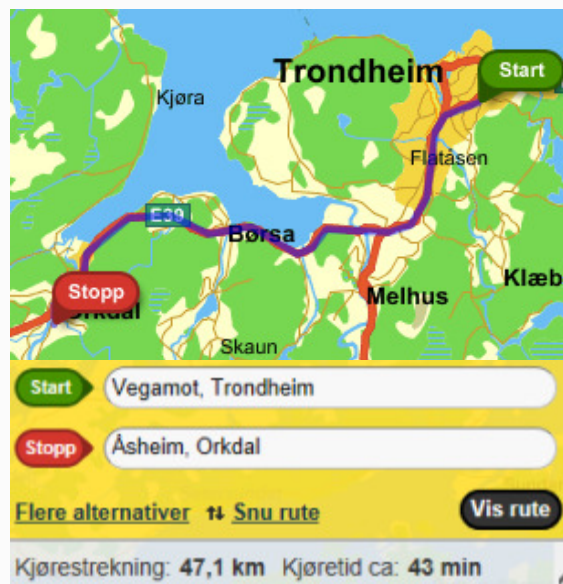
Klæbu
39,2 km/
36 min
(+6 min)

Melhus
30,2 km/
30 min
(korteste)



Avstander fra Trondheim, Moholt

Fra veibeskrivelse i «Gule sider»



Orkdal
47,1km/
43 min
(+30min ift Malvik)
(+22min ift Melhus
eller Klæbu)

Melhus
21,8 km/
21 min
(+9min)

Ved flytting :

Malvik best + 13 min ift i dag
Deretter **Klæbu og Melhus** likt
+ 21 min ift i dag
Orkdal lengst unna



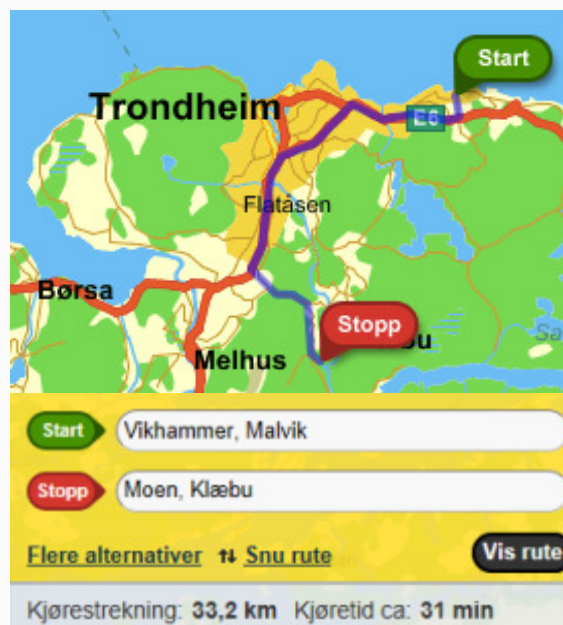
Malvik
13,6 km/
13 min
(korteste)

Klæbu
21 km/
21 min
(+9 min)



Avstander fra Malvik (Vikhammer)

Fra veibeskrivelse i «Gule sider»

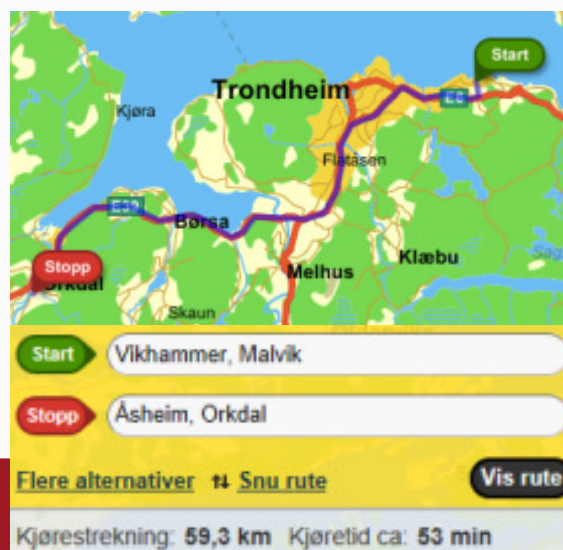


Klæbu
33,2 km/
31 min
(+20 min)

Melhus
34,0 km/
31 min
(+20min)

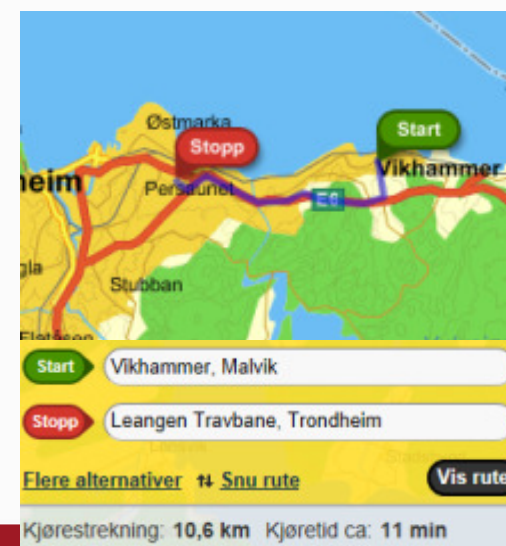
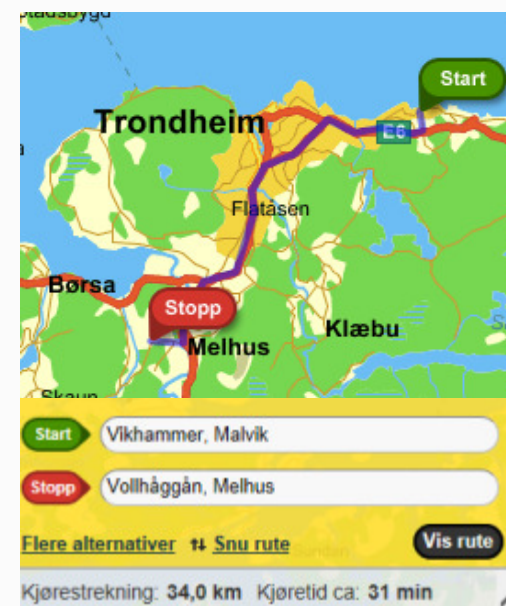
Ved flytting – ikke i Malvik:

Klæbu og Melhus likt
+ 20 min i forhold til i dag
Orkdal lengst unna



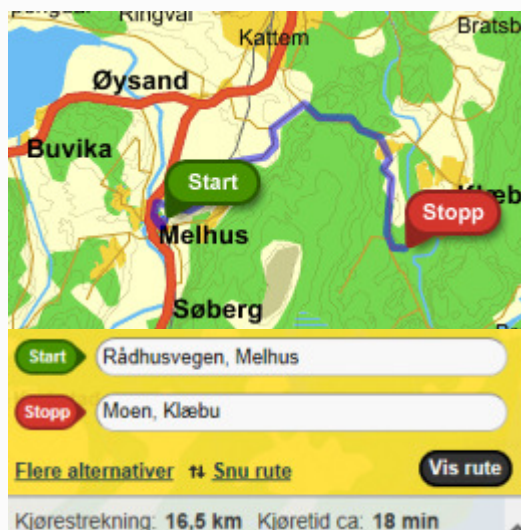
Orkdal
59,3 km/
53 min
(+42min)

Leangen
10,6 km/
11 min
(korteste)



Avstander fra Melhus

Fra veibeskrivelse i «Gule sider»



Klæbu
16,5 km/
18 min
(korteste)

Orkdal
36,3 km/
34 min
(+16 min)

Ved flytting – ikke i Melhus:

Klæbu best

Deretter Orkdal og Malvik
relativt likt +16/+13 min



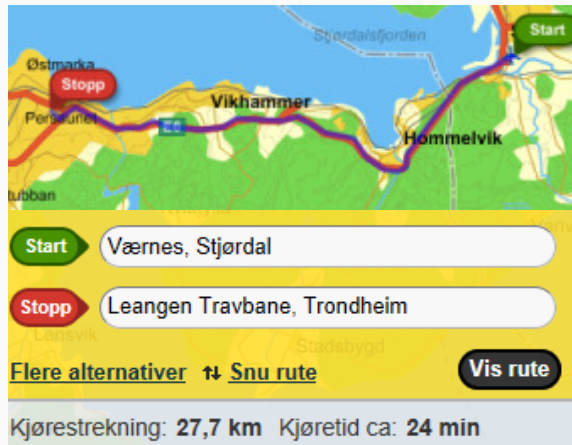
Malvik
33,2 km/
31 min
(+13 min)

Leangen
23 km/
24 min
(+6 min)

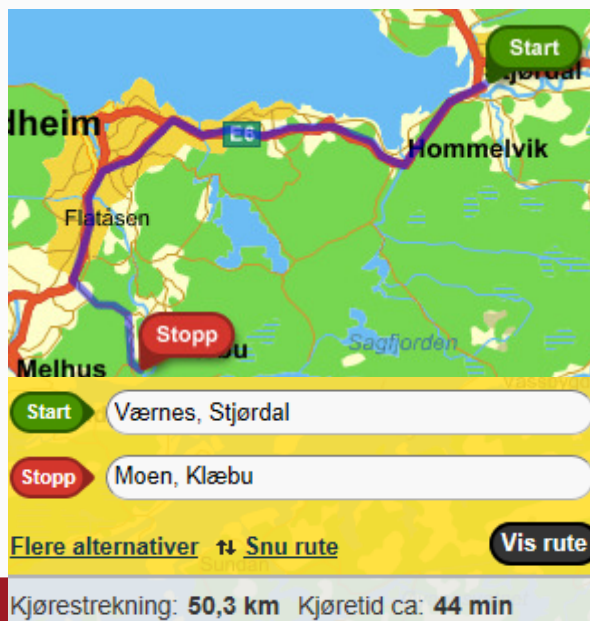


Avstander fra Værnes

Fra veibeskrivelse i «Gule sider»



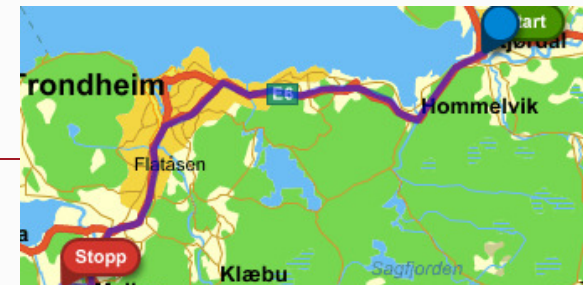
Leangen
27,7 km/
24 min
(+5 min)



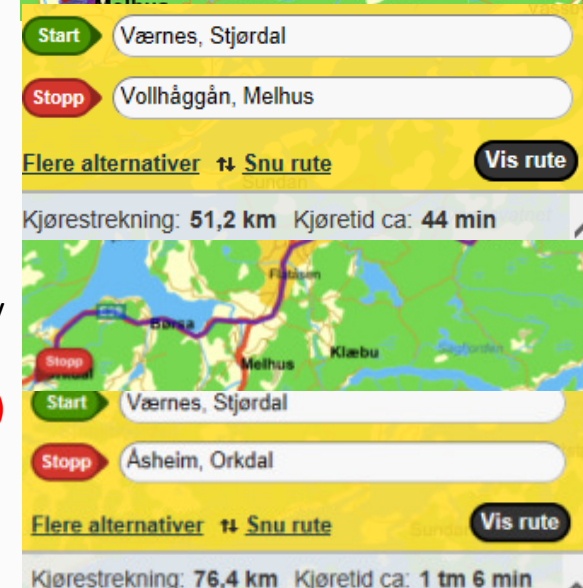
Klæbu
50,3 km/
44 min
(+25 min)

Kjøretid nord/østfra
Leangen og Malvik best
Melhus og Klæbu like
+ 20 min ift i dag
Orkdal lengst unna

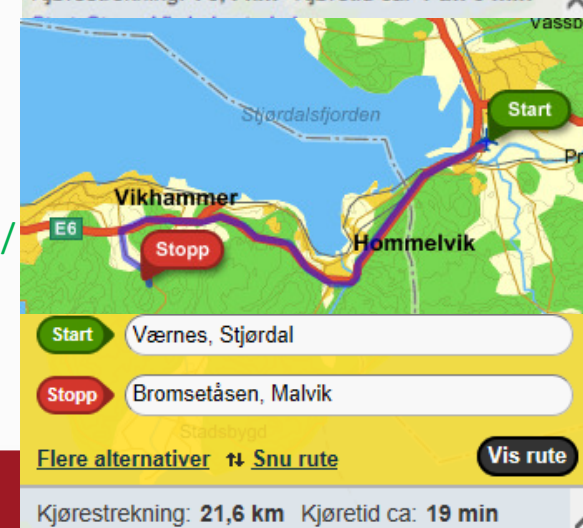
Melhus
51,2 km/
44 min
(+25min)



Orkdal
76,4 km/
1t 6 min
(+47min)

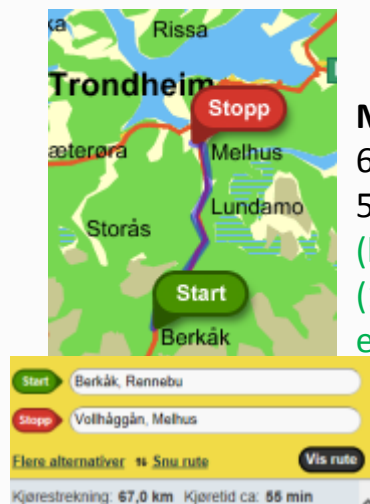


Malvik
21,6 km/
19 min



Avstander fra Berkåk

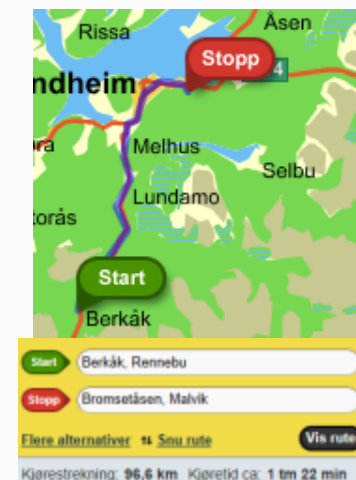
Fra veibeskrivelse i «Gule sider»



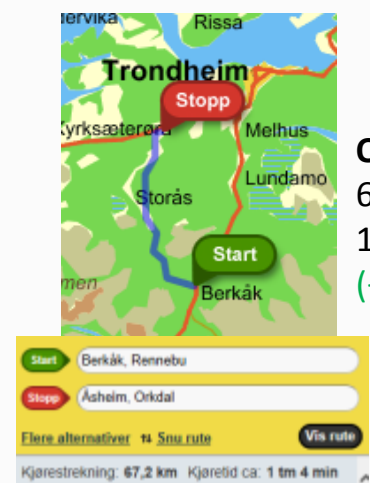
Melhus
67 km/
55 min
(best)
(19 min bedre enn i dag)



Leangen
86,4 km/
1t 14 min
(+19 min)

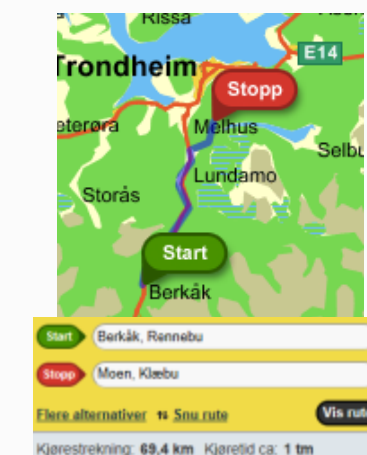


Malvik
96,6 km/
1t 22 min
(+27 min)



Orkdal
67,2 km/
1t 4 min
(+9 min)

Kjøretid sørfra
Melhus, Klæbu og Orkdal tilnærmet like
-19/-14/-9 min ift i dag
Malvik lengst unna



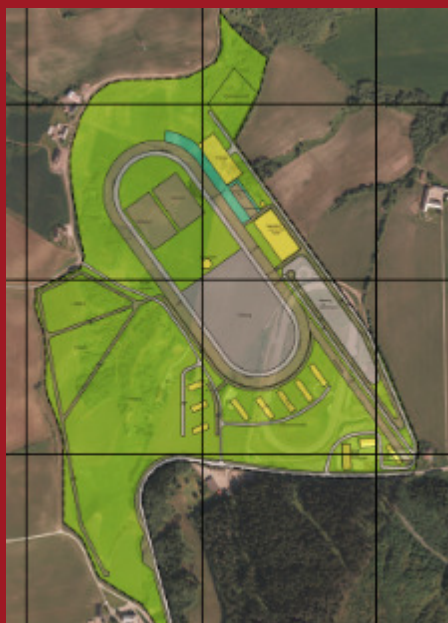
Klæbu
69,4 km/
1t 0 min
(+5 min)

«Nye Leangen»

Status vedr alternative lokaliseringer



Melhus



Klæbu



Orkdal



Malvik



31.01.2014

Leangen, dagens anlegg



Leangen som hovedanlegg også inn i fremtiden:

- Ren racingbane, forutsetter fortsatt bruk av dagens «banelegeme».
 - (Dersom øket radius fra 60m til over 80 m og fullverdig 25 m bredde på bane så må banens ytterkant trekkes ca 50-60 m mot Tungaveien)
- Forslagsstillere ser for seg nytt oppgradert racinganlegg finansiert gjennom salg eller medeierskap i eiendom mellom Tungaveien og banen (næring, forretning, bolig)
- Forslagsstillere opptatt av at travsportens hovedanlegget som publikumsanlegg ikke kan flyttes
 - (ref: «blir som at RBK ikke skulle spille på Lerkendal»)
- Forslagsstillere opptatt av å skape varige verdier for travet.
- Evt investere i treningsanlegg innenfor Trondheim kommune, starte med å kjøpe opp en gård som har potensialet for utvikling.

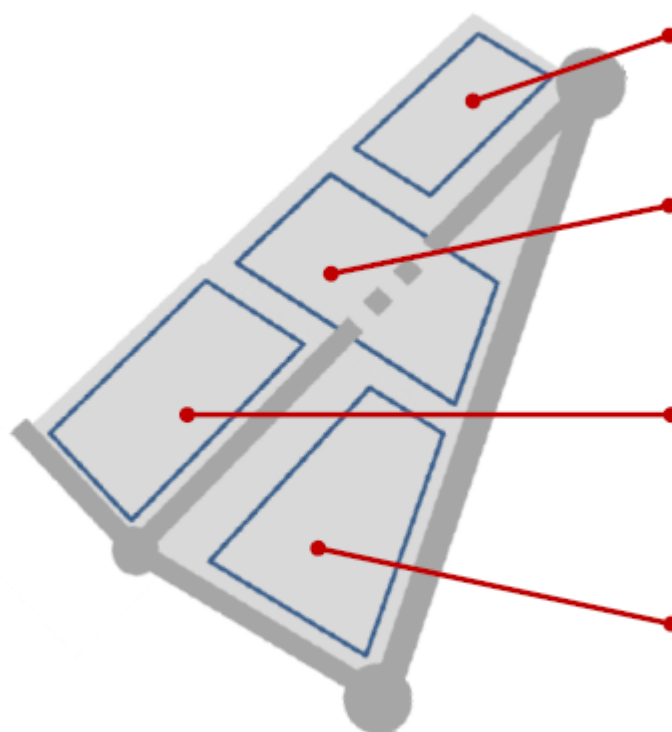
Konsept-skisse Leangenalternativet



Byggetrinn, finansmodell Leangen

► Kontorbygg og nye publikumsarealer

Nye Leangen Travbane
- samarbeid i leasen



Byggetrinn 1: Næring/kontor

Bygg på ca 10-12.000 kvm.
6-7 etasjer (tilbaketrukket 6/7.etg)
Anslått utleiepris snitt/kvm: 1.650,-

Byggetrinn 2: Næring/kontor

Bygg på ca 12-16.000 kvm
4-5 etasjer. Handel/kontor (mulig større butikk to-tre nederste etasjer – enkelt markedsilpasset)
Anslått utleiepris snitt/kvm kontor: 1.500,-

Byggetrinn 3: Publikumsareal og kontor

Bygg på ca 8-10.000 kvm
4-5 etasjer. Arealer for travs. og kontor øverste etg.
Anslått utleiepris snitt/kvm kontor: 1.550,-
Leiekostnad for travselskapet: 0,- (kun felleskostnad)

Byggetrinn 4: Næring/kontor

Bygg på ca 10-12.000 kvm
4-5 etasjer. Handel/kontor
Anslått utleiepris snitt/kvm: 1.500,-

Felleseid selskap utvikler næringseiendommene

Dette totale tomtearealet ligger i et felleseid selskap, der travselskapet skyter inn tomten og eier mer av selskapet i første byggetrinn, mindre i andre byggetrinn, osv. Partneren driver utviklingen. Dette selskapet forestår utvikling og bygging, utleie og evt salg. Det ligger minimal risiko for travselskapet i en slik modell, da travselskapet kun har lagt inn tomten og ikke står ansvarlig for lån.

Selve racing-anlegget

► Nye stallanlegg og oppgradering av banen

Nye Leangen Trambane
- planlagt i byplan



Legges i eget selskap som kontrolleres 100% av travselskapet

Boligtomten legges i eget selskap som kontrolleres helt og fullt av travselskapet. Boligtomten reguleres og selges til en eller flere utbyggere. Inntektene benyttes til oppgradering av bane, nye stallanlegg og vei/kulvert inn til anlegget.

Oppsummering Leangen

Positivt/avklart

- **Historisk forankring**
- Dersom dagens baneutforming kan aksepteres, lav kostnad til bane
- Eier grunnen selv
- Best beliggenhet mhp publikumstilgang

Negativt/gjenstående

- Dersom strategi for bane i fremtidens hovedanlegg for midt-norsk trav blir min r80 og min bredde 25m så blir det lite areal igjen
- Dersom det i tillegg til krav om min r80 kommer krav til min 1200m banelengde så er det vanskelig å få plass til selve banen, vanskelig å disponere «rester» eiendommen til utbyggingsformål.
- Anlegget er i ferd med å bli helt innbygd
- Mulig å fungere med bygningsmasse/funksjoner enda tettere innpå?
- Prognose for befolkningsvekst med 60.000 nye innbyggere til 2040, byen vokser fort og mye i dette området.
- Fremtidsutsikt som er vedtatt i KPA 2012-2024 for eiendommen er bolig.

Leangen travbane, framtidsutsikter

Viser til orientering om Leangen Travbane i møte 23.01.2014. I møtet ble det skissert ulike vurderinger knyttet til eventuell utvidelse av eksisterende travbane, en kombinasjon av travbane og utbygging av deler av området til bolig eller flytting av travbanen til annen lokalisering som vil kunne frigi området til annen bruk.

Leangen travbane ble i sin tid etablert utenfor byen og beslaglegger et betydelig areal på 126 daa. Nå har byen innhentet travbaneanlegget slik at Leangen fungerer som en enklave i en fragmentert bydel, tett omsluttet av boliger og næringsbebyggelse. En frigivelse av anlegget for utbygging vil kunne bidra til å skape nye gode forbindelser og komplette bydelen.

Trondheim kommune har følgende innspill:

- Travbaneeiendommen bør utnyttes til boligformål eller offentlig tjenesteyting, eller en kombinasjon av dette.
- En løsning med kombinasjonen trav/bolig er uheldig.
- Utnyttingsgraden er gjennom kommuneplanens arealdel fastsatt til min. 6 boliger per dekar. Den endelige utnyttelsen av området må avklares i samråd med byplankontoret.

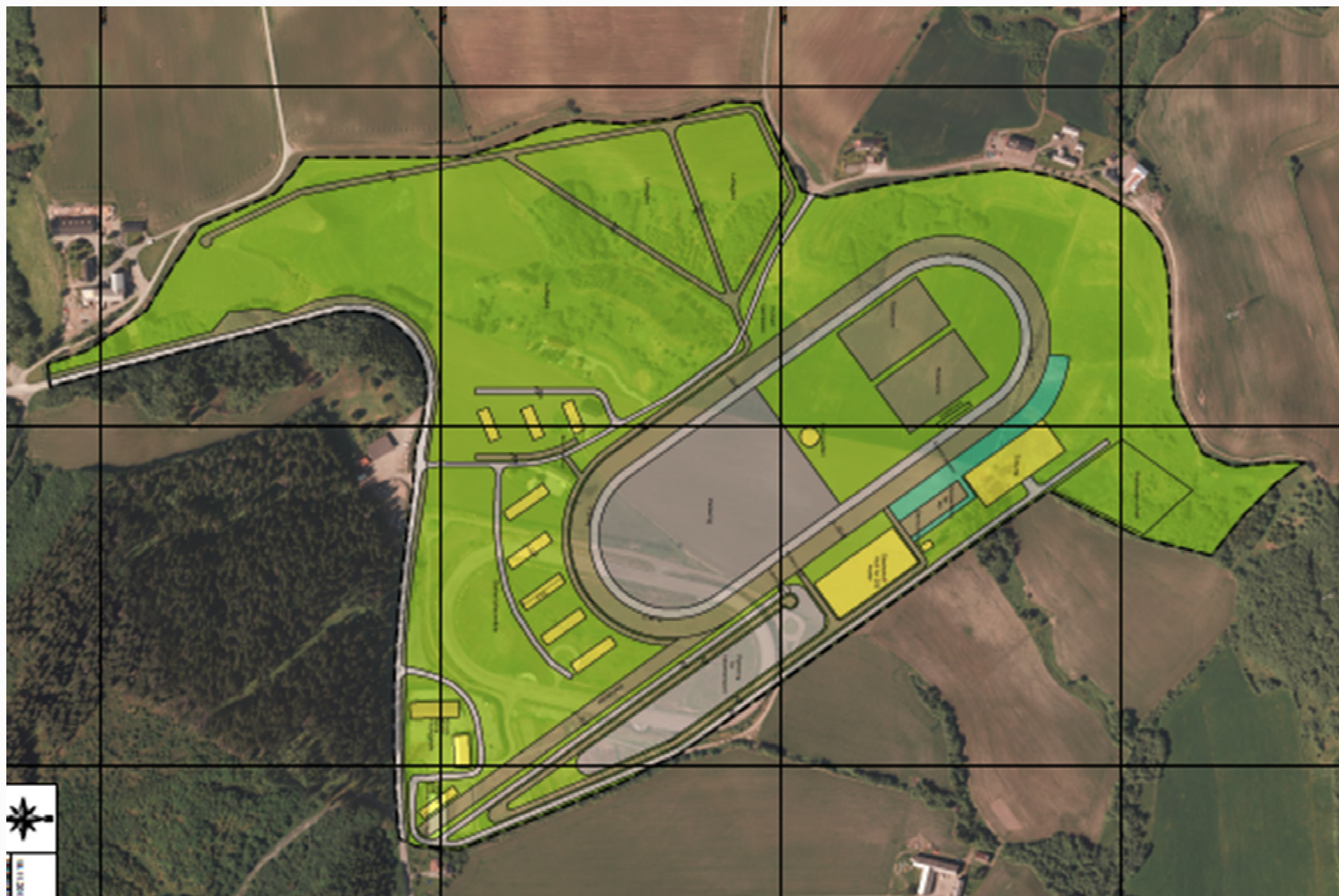
I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er Leangen travbane avsatt til boligformål. Rett før årsskiftet ble det kjent at også arealene på Rotvoll er frigitt til boligutbygging. Dette skaper et økt behov for å samordne planleggingen av Leangen, Rotvoll og Tunga i et helhetlig perspektiv slik at man får en byutvikling med god kvalitet der også behovene for offentlig tjenesteyting, servicetilbud, infrastruktur og rekreasjon ivaretas i bydelen.

Trondheim kommune avventer tilbakemelding vedrørende avklaring av travbanens framtid, og vil gjerne bli orientert om beslutningen når denne foreligger.

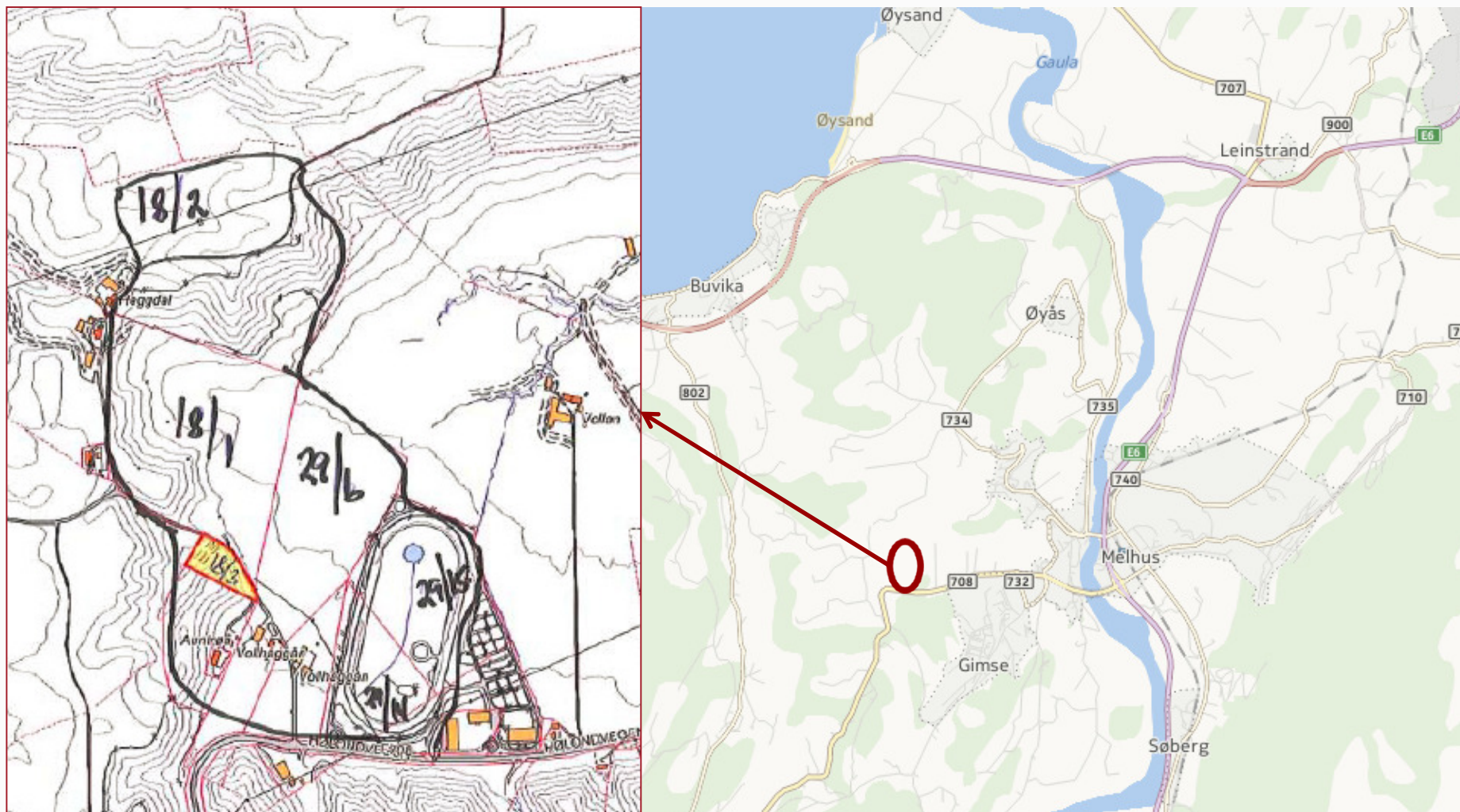
Vollmarka Melhus, dagens situasjon



Melhus, konseptskisse



Melhus - beliggenhet, eiendommer



Gjeldende regulering

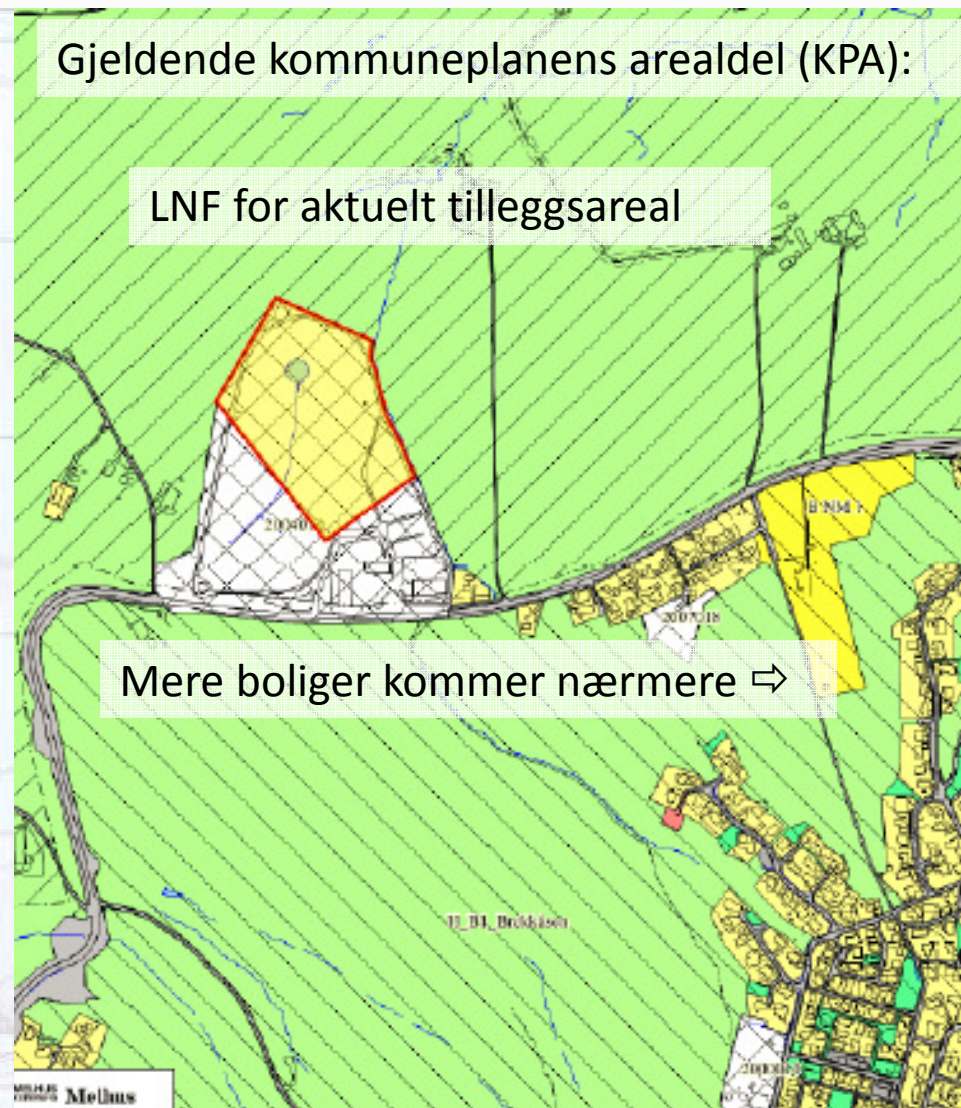
Gjeldende plankart for
Hestesportsenter i Vollmarka



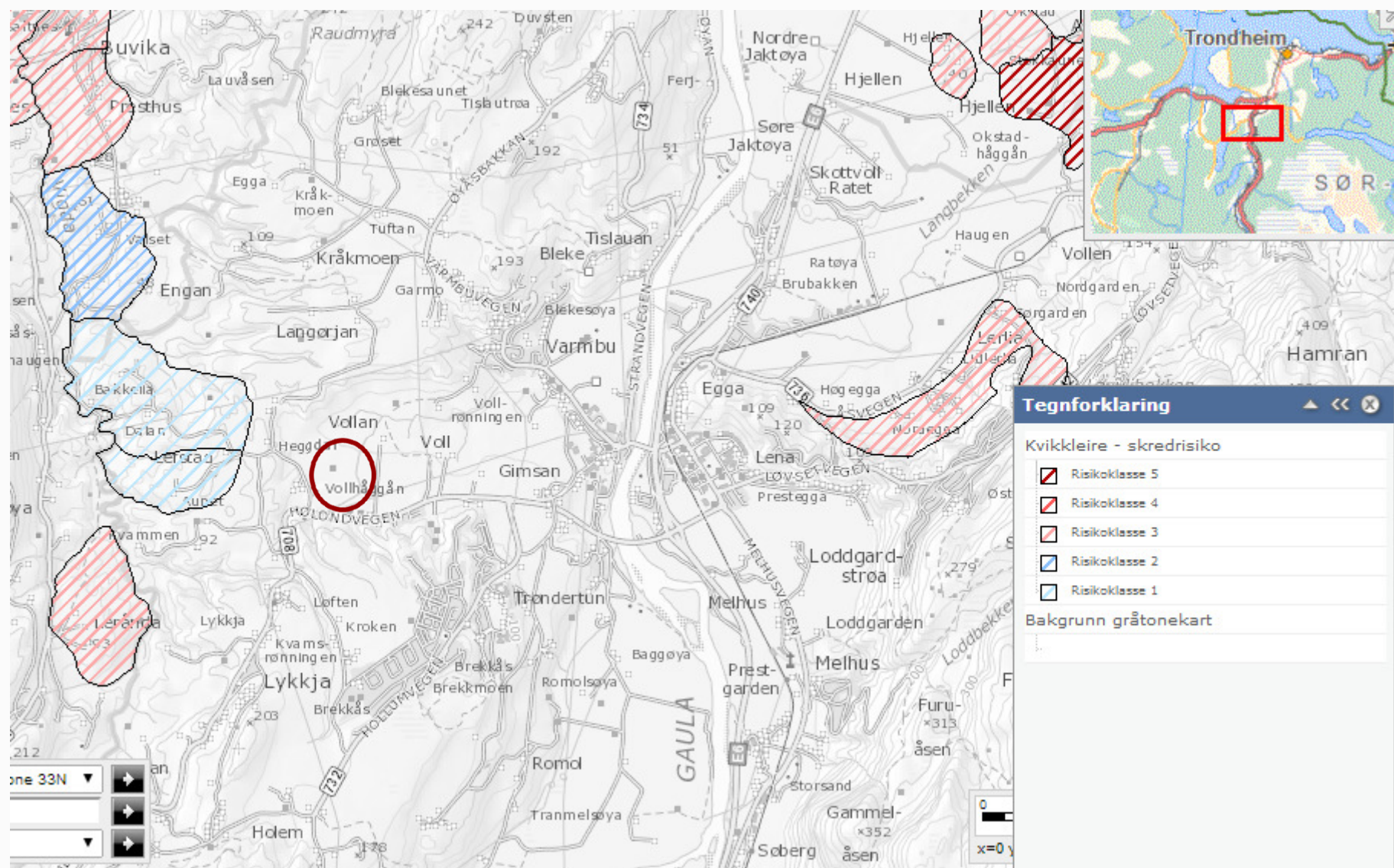
Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA):

LNf for aktuelt tilleggsareal

Mere boliger kommer nærmere ⇒



Melhus, kvikkleire skredfare



Oppsummering Melhus

Positivt/avklart

- Størst tetthet av hester utenfor Trondheim
- Har bane og miljø fra før
- Grunneiere stort sett positive?
- Kommunen positiv, har lagt inn anlegget i revisjon av KPA – høringsfrist utgår 7. feb 2014.
- Mulig å samlokalisere med Ryttersporten
- Areal i kart på ca 400 da

Negativt/gjenstående

- Program må tilpasses/forankres
- Hvor stor areal trengs å kjøpes – tilgang og rettigheter til treningsløyper?
- Spesielt hvor mange stallplasser første behov ved lokalisering i Melhus
- **Innmeldt foreløpig innsigelse fra Fylkesmannen - må avklares før alternativet kan besluttes!**
- **Forutsetter at ny KPA avklarer formålet!**
- Høy prisantydning på tomtetillegg til bane
- Kommunen har signalisert rekkefølgekostnader fra boligfelt til anlegget
- Kostnader tilknytninger VA må vurderes
- Kostnader terreng må beregnes og tilpasses program
- Kostnader bygning, trinn for trinn må vurderes – etter m2 brutto program pr bygg.

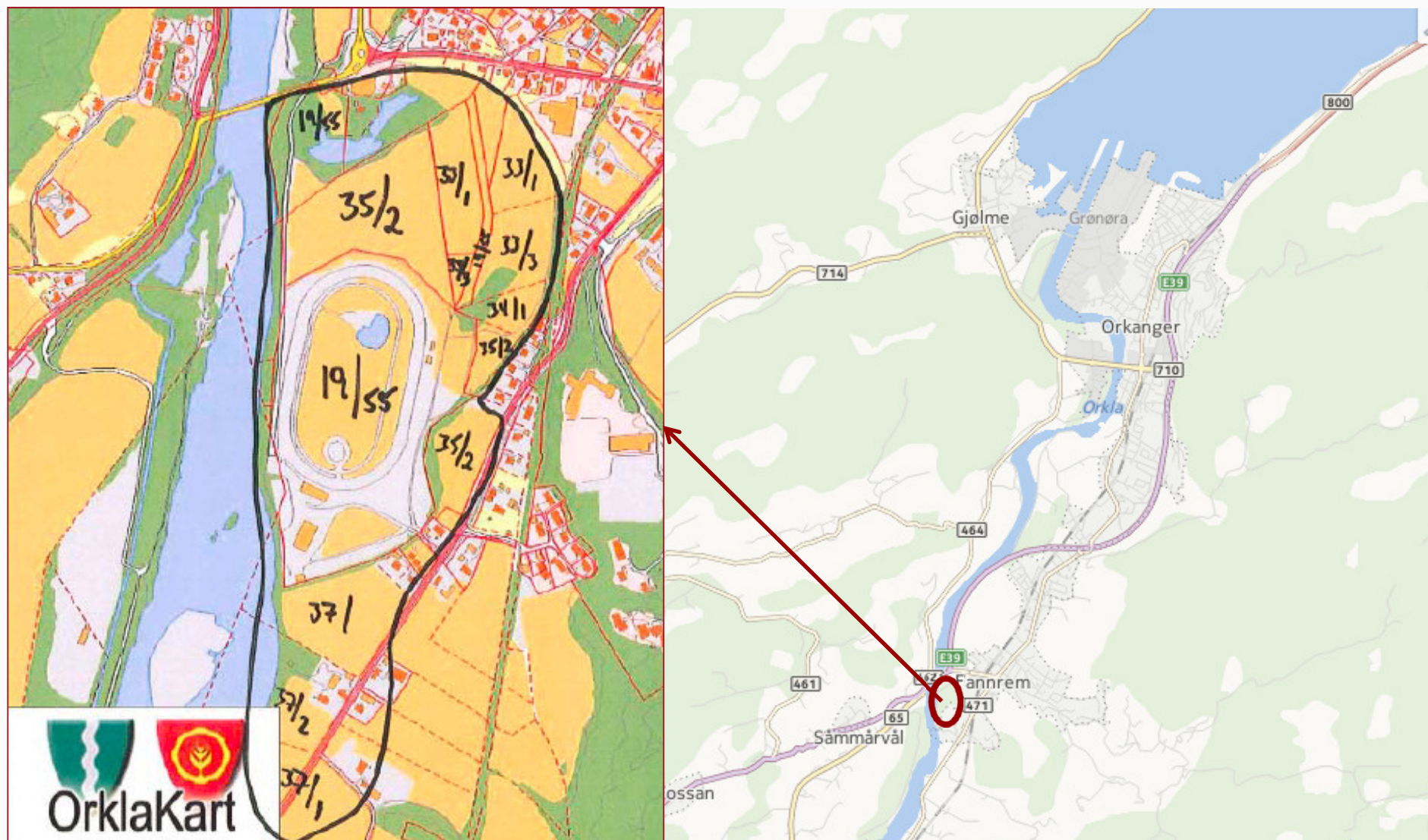
Fannrem Orkdal, dagens situasjon



Orkdal, konseptskisse

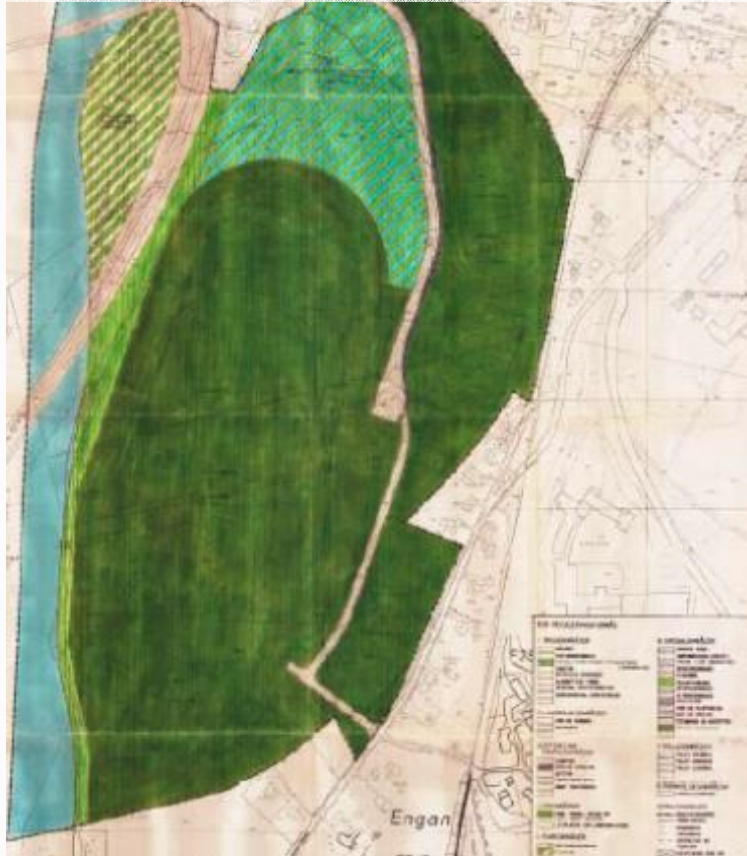


Orkdal - beliggenhet, eiendommer



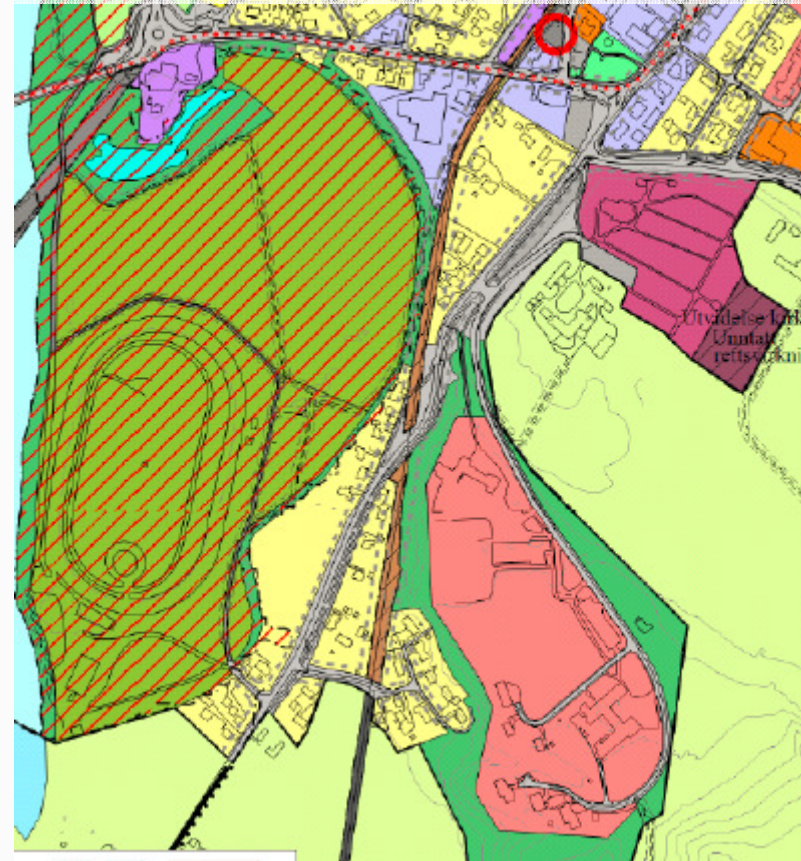
Orkdal - Gjeldende plangrunnlag

Gjeldende plankart for Øverøyen:



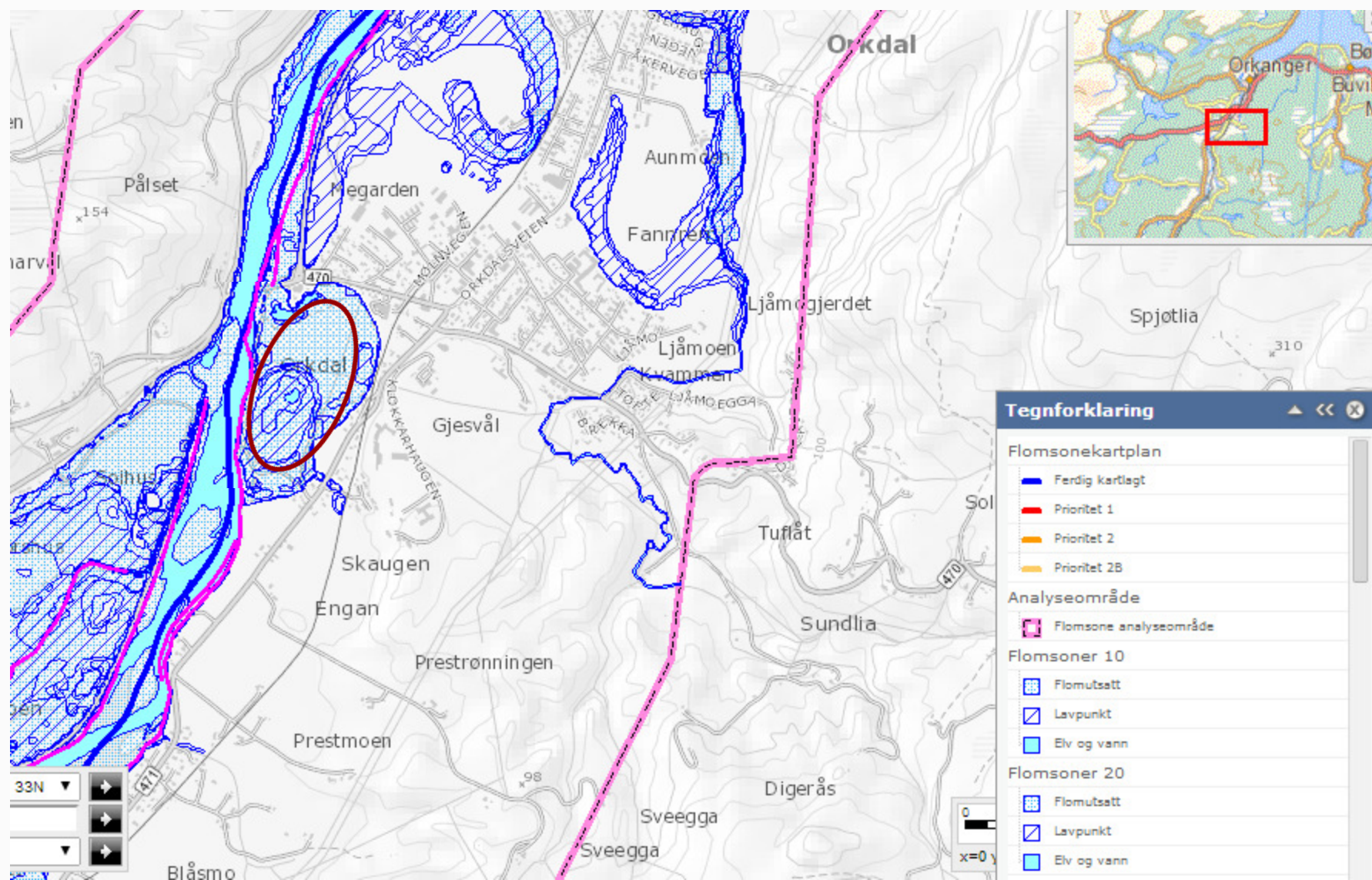
Dagens reguleringsformål er blandet:
hotell/forretning/restaurant/campingpl
ass, trav- og rideanlegg, friområder

Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA):



KPA er under revisjon. Ordfører forsikret
28.01.14 om at nødvendig areal for travanlegg
vil komme med, godkjenning Q3/14?

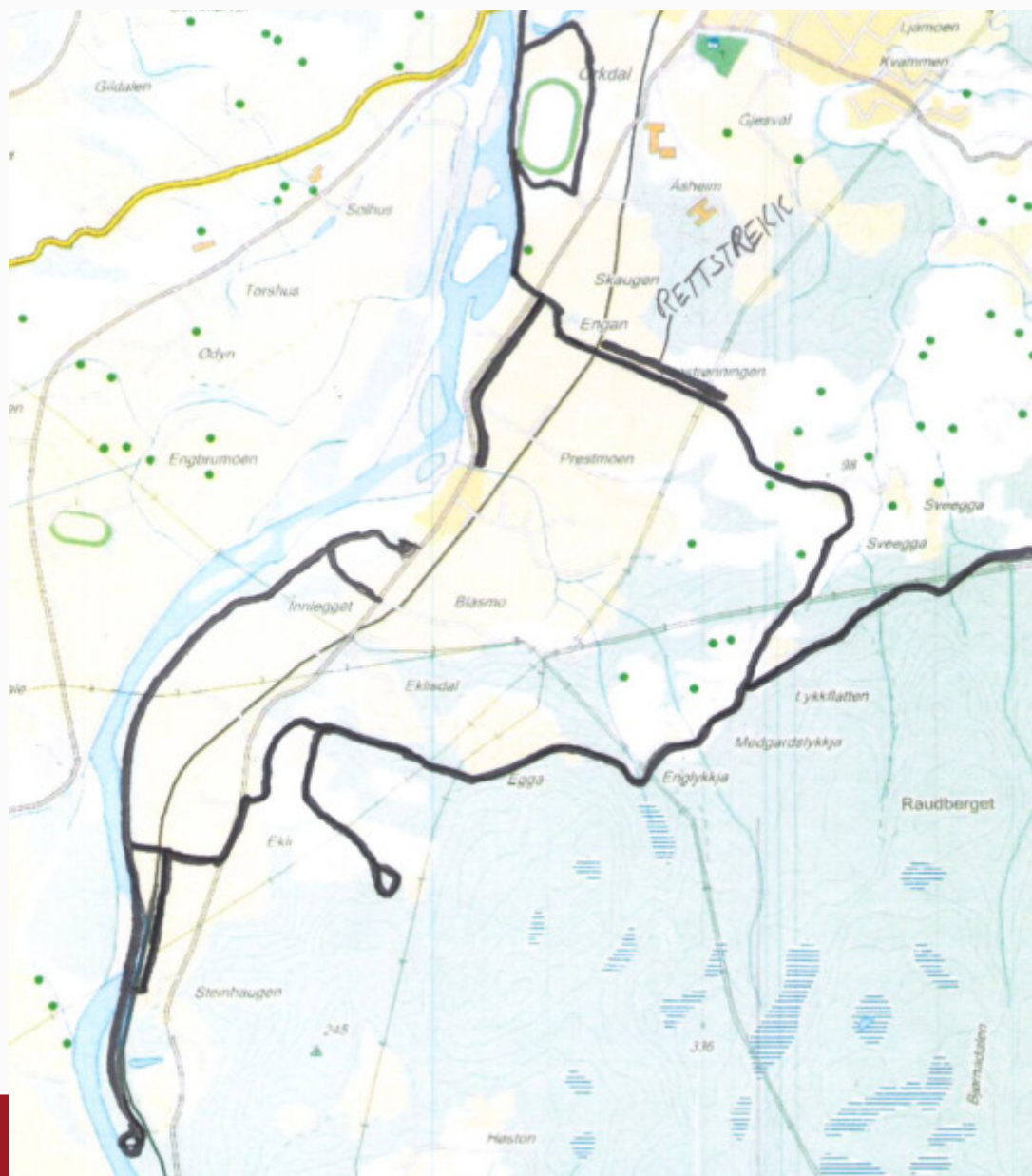
Orkdal, flomfare, sikringstiltak



Orkdal, etablerte treningsløyper (I)



Orkanger, etablerte treningsløyper (II)



Oppsummering Orkdal

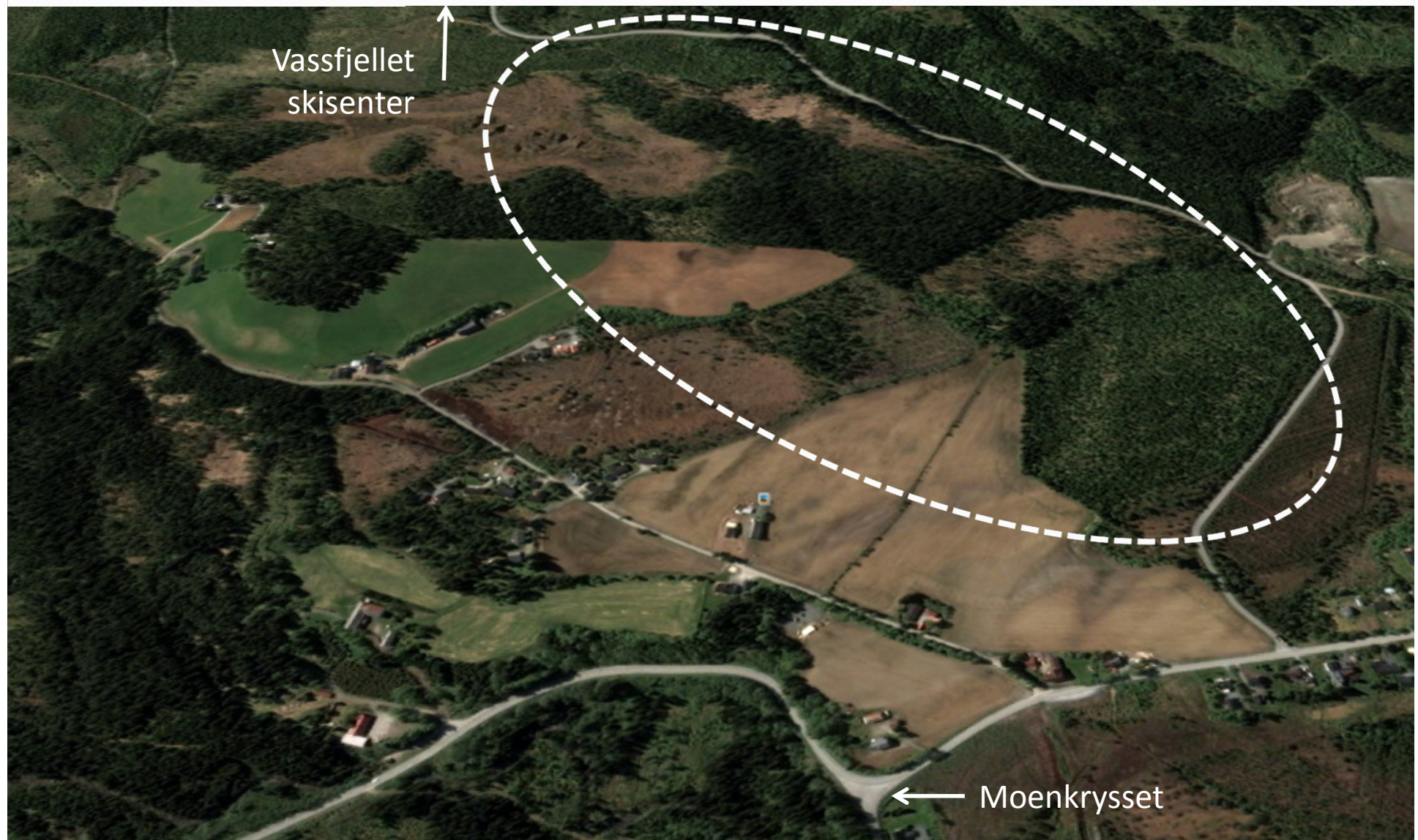
Positivt/avklart

- Tilgang på mange turløyper utenfor eiendomsbehovet (spare m2 tomt)
- God byggegrunn
- Trykk i det lokale travlaget!
- Grunneiere stort sett positive, prisindikasjon tilnærmet klar, kommunen klare til å evt ekspropriere der man ikke kommer til enighet.
- Kommunen positiv til prioritert plan- og byggesaksbehandling, har lagt inn formål i KPA (behandling ca Q3/2014)

Negativt/gjenstående

- Program må tilpasses/forankres
- Hvor stor areal trengs å kjøpes – tilgang og rettigheter til treningsløyper?
- Spesielt hvor mange stallplasser første behov ved lokalisering i Orkdal
- **Innmeldt foreløpig innsigelse fra Fylkesmannen må avklares før alternativet kan besluttes!**
- **Forutsetter at ny KPA avklarer formålet!**
- Kostnader for elvesikring må verifiseres (sprik fra 1 – 12,5 MNOK...)
- Kostnader tilknytninger VA må vurderes
- Kostnader terreng må beregnes og tilpasses program
- Kostnader bygning, trinn for trinn må vurderes – etter m2 brutto program pr bygg.
- (Ryttersporten negativ til samlokalisering)

Vassfjellet/Moen Klæbu



Klæbu, konsept-tegning (perspektiv)

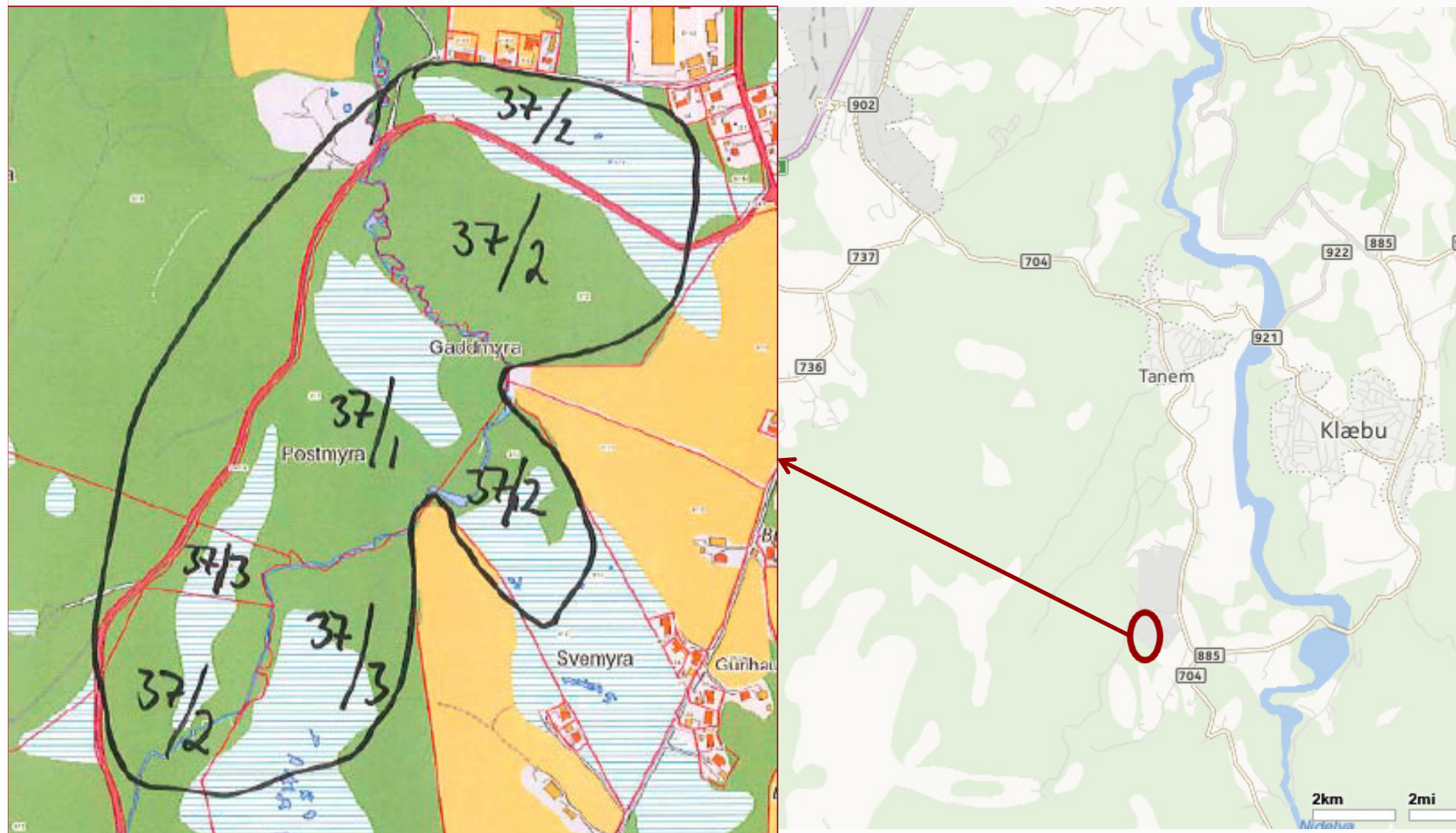




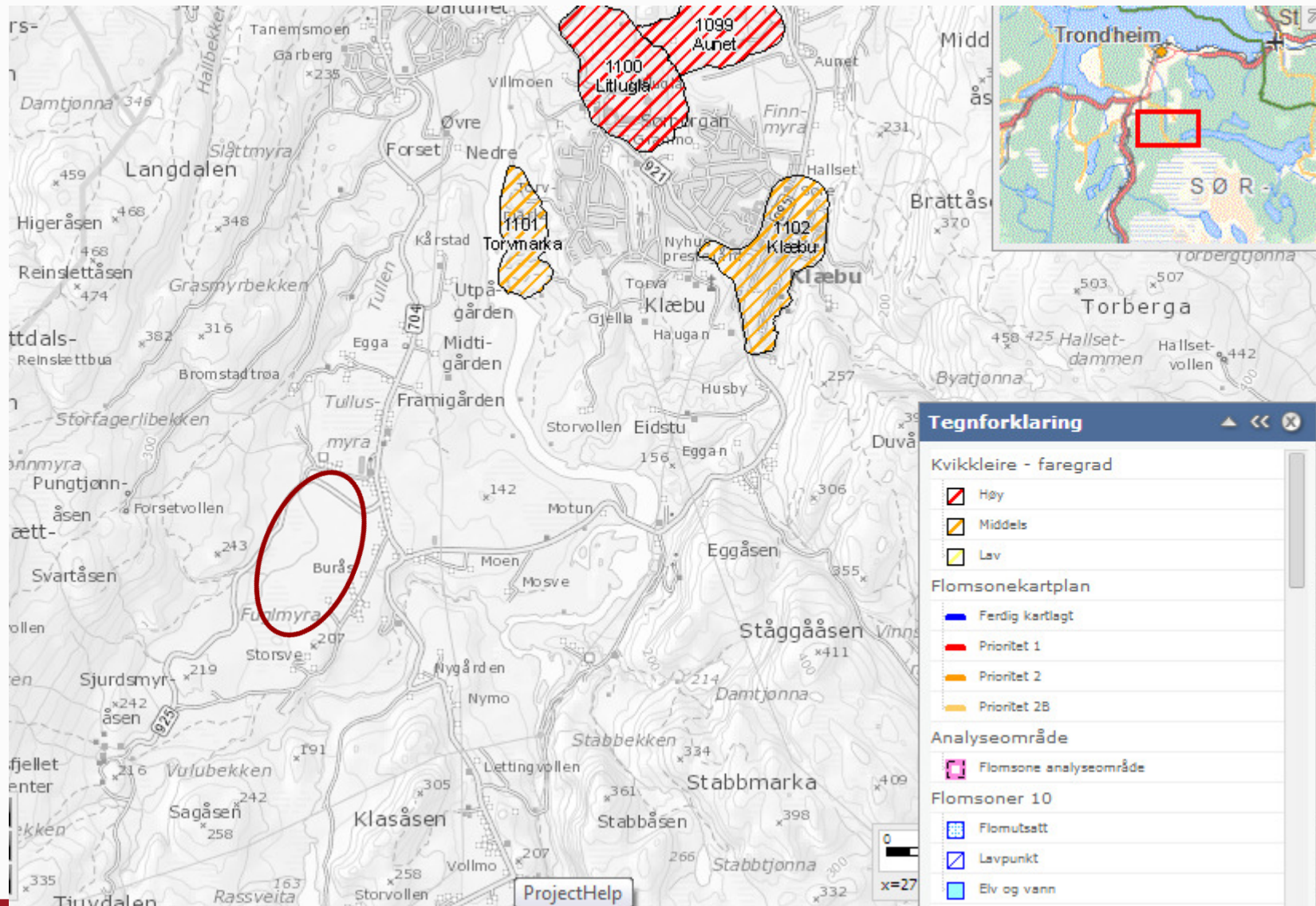
Klæbu, planskisse

- Omfatter ca 350 mål (maks-anlegg)

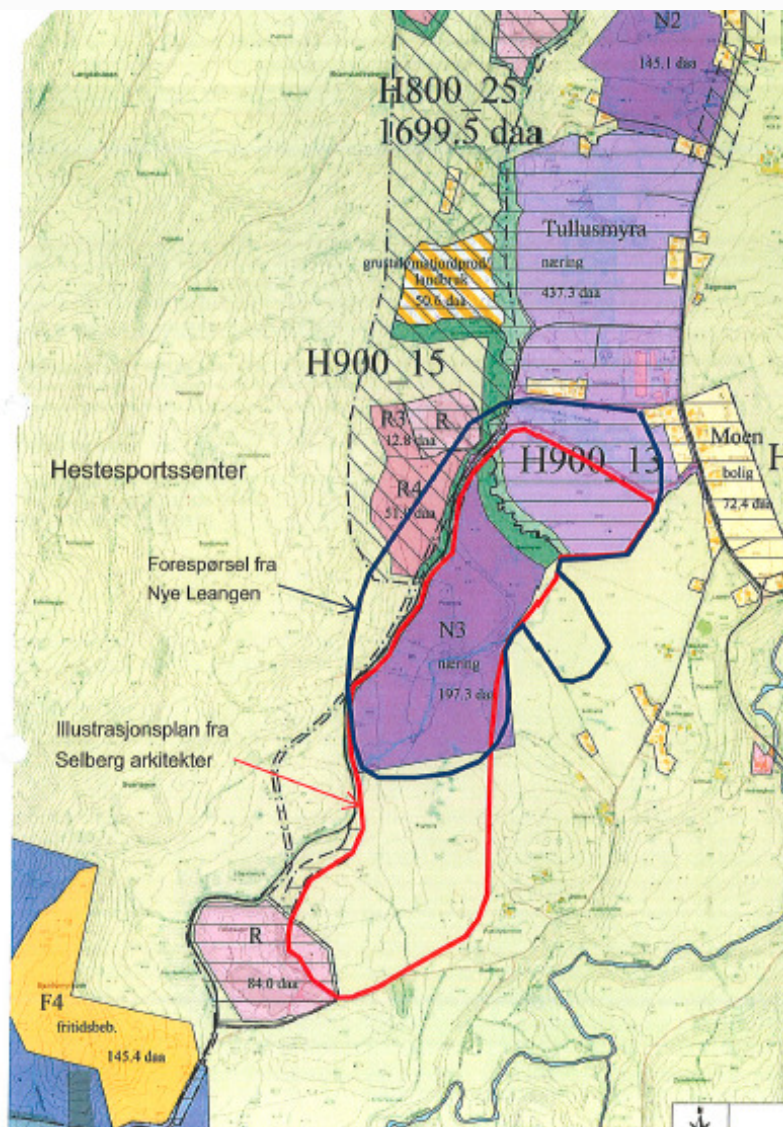
Klæbu - beliggenhet, eiendommer



Klæbu, ingen flom eller skredfare



Kommuneplanens arealdel (KPA)/Ny FV704



Ny FV704

- Nytt kryss før Tanem
- Tunell bak Tanem
- Langs fjellet til Moenkrysset
- Ny veg gjennom Sjøla
- Vedtatt, del av Miljøpakken 2
- Start 2016, 2 år byggetid
- Regulering vegtrasé sommer 2014
- Bom Torgård + Tillerbrua

Oppsummering Klæbu

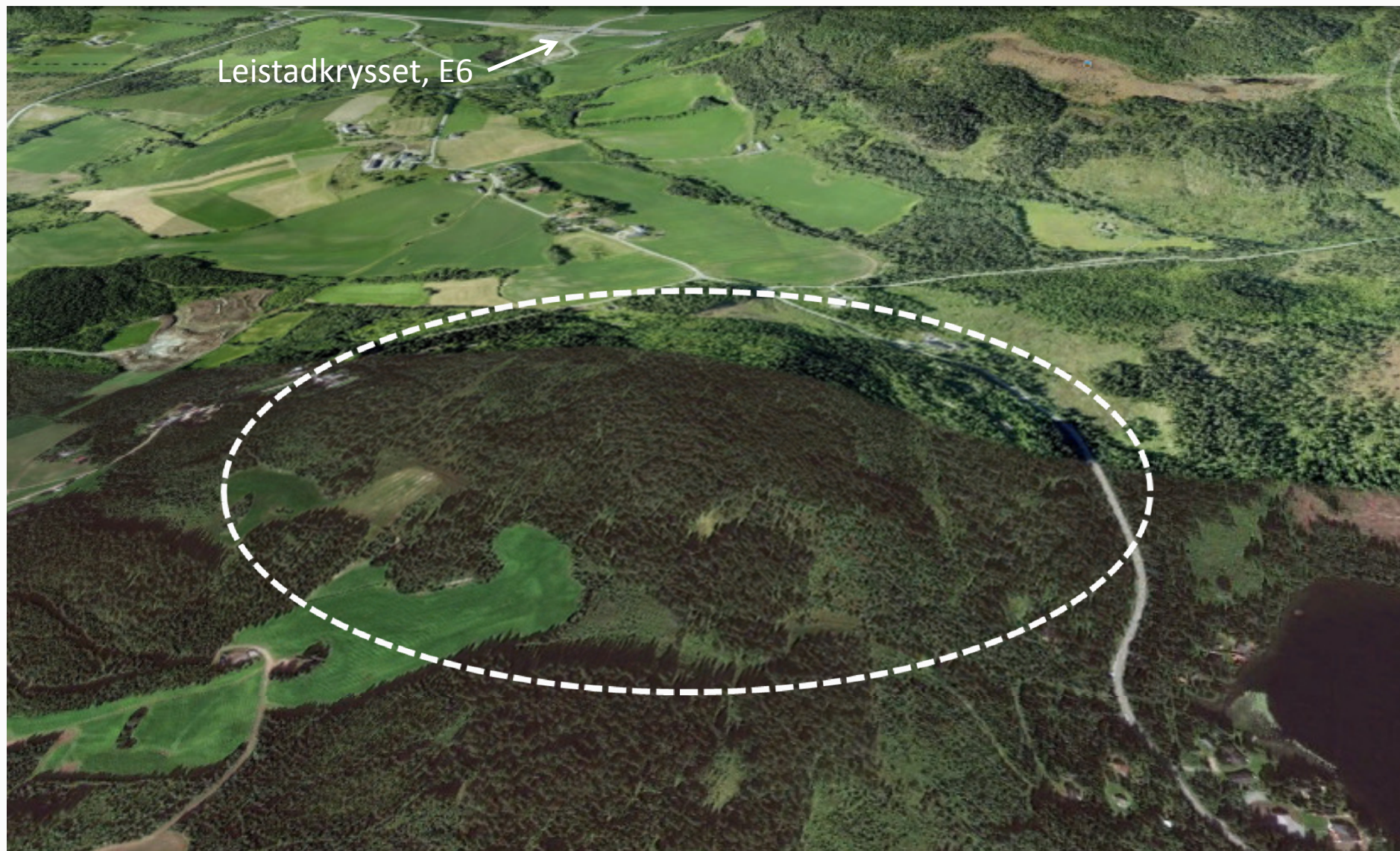
Positivt/avklart

- **Alternativet som er sikrest mhp realisering pr i dag!**
- Mye tilgjengelig areal – rask realisering mulig!
- Mulig å samlokalisere med ryttersporten.
- Ny FV704 på plass til rett tid dersom nytt anlegges legges til Klæbu
- Grunneiere klare, salgstilbud fremsatt – fleksibel på oppgjørs-tidspunkt og trinnvis utbygging
- Kommunen positiv til prioritert plan- og byggesaksbehandling
- Alternativ pekt på av Fylkesmannen (kontra Melhus og Orkdal)
- Greie grunnforhold under myrmasser
- Tilgang til tipp myrmasser ved tomteområdet

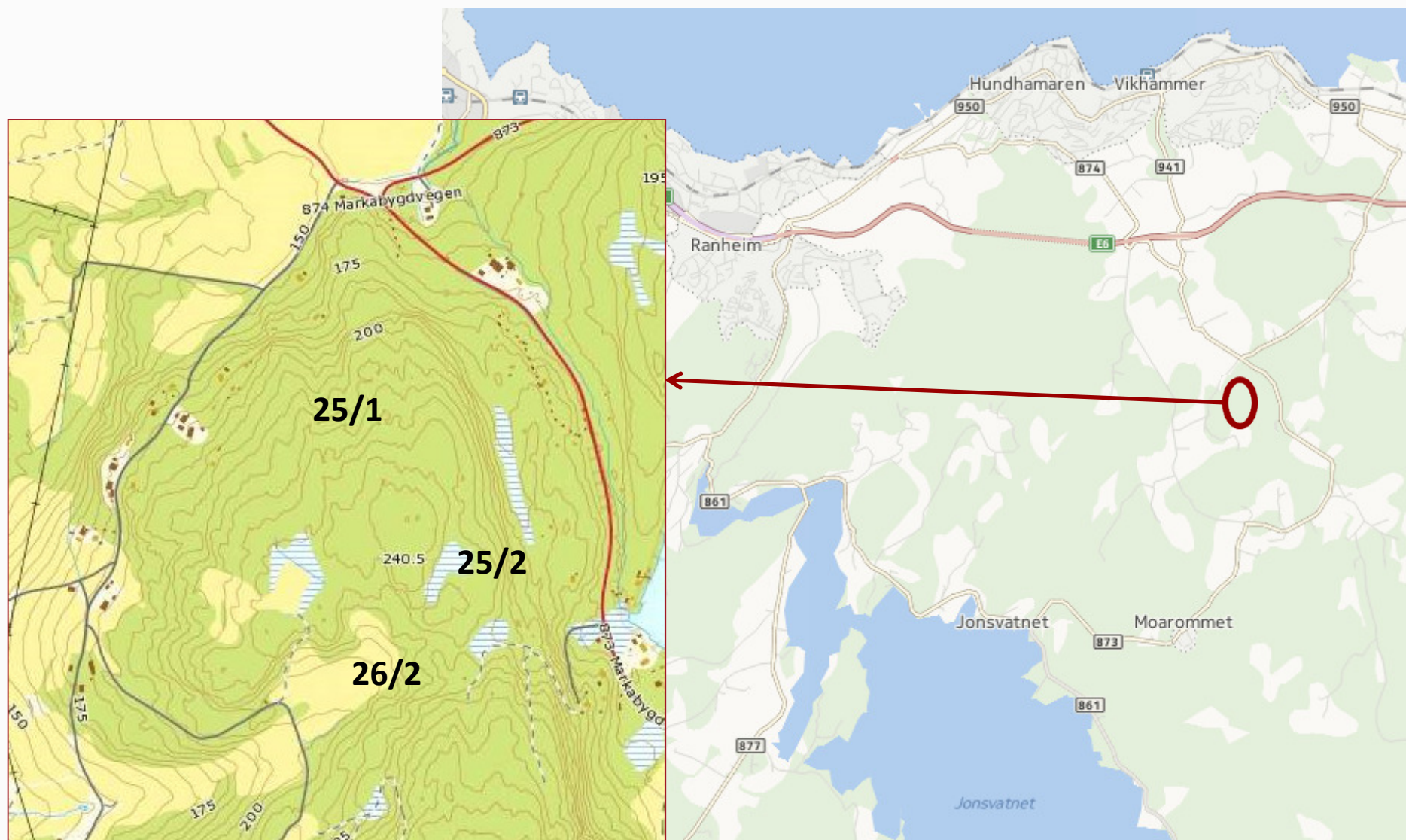
Negativt/gjenstående

- Program må tilpasses/forankres
- Hvor stor areal trengs å kjøpes – tilgang og rettigheter til treningsløyper?
- Spesielt hvor mange stallplasser første behov ved lokalisering i Klæbu
- Rekkefølgekostnader må avklares (vei fra ny FV704, forbi anlegget må vurderes
- Kostnader tilknytninger VA må vurderes
- Kostnader terreng, tall fra Bjerkeli må kvalitetsjekkes og tilpasses program
- Kostnader bygning, trinn for trinn må vurderes – etter m2 brutto program pr bygg.
- Nye bomstasjoner Torgård og Tillerbrua

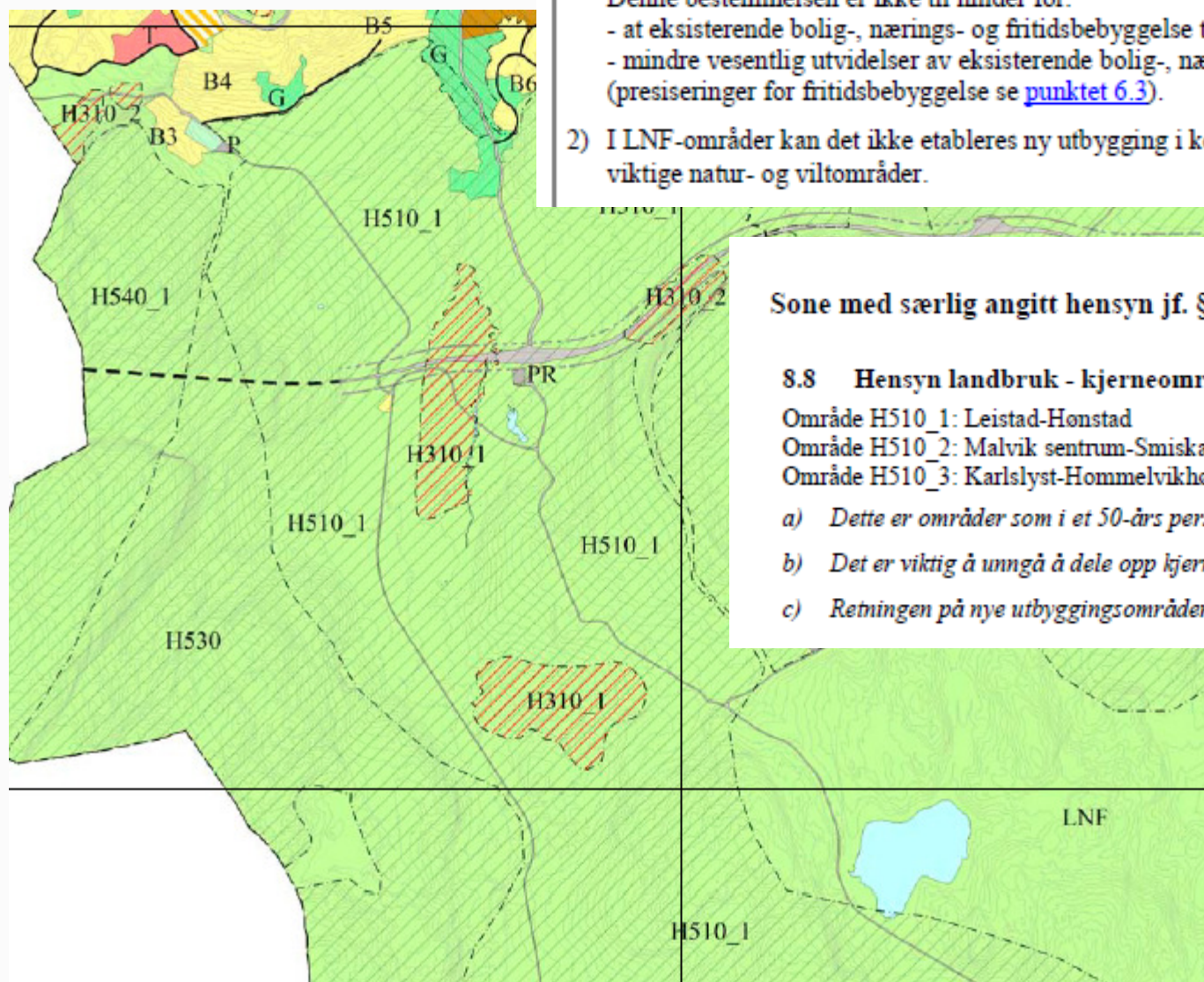
Bromsetåsen, Malvik



Malvik – beliggenhet, eiendommer



Malvik - KDP



6.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (§ 11-7 nr.5. a.)

- 1) Innenfor LNF-området er det forbudt med spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse. Nye skogskoier tillates ikke.
Denne bestemmelsen er ikke til hinder for:
 - at eksisterende bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse tillates oppbygd etter brann.
 - mindre vesentlig utvidelser av eksisterende bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse (presiseringer for fritidsbebyggelse se [punktet 6.3](#)).
- 2) I LNF-områder kan det ikke etableres ny utbygging i konflikt med nasjonale eller regionale viktige natur- og viltområder.

Sone med særlig angitt hensyn jf. § 11-8 c):

8.8 Hensyn landbruk - kjerneområde jordbruk (H510)

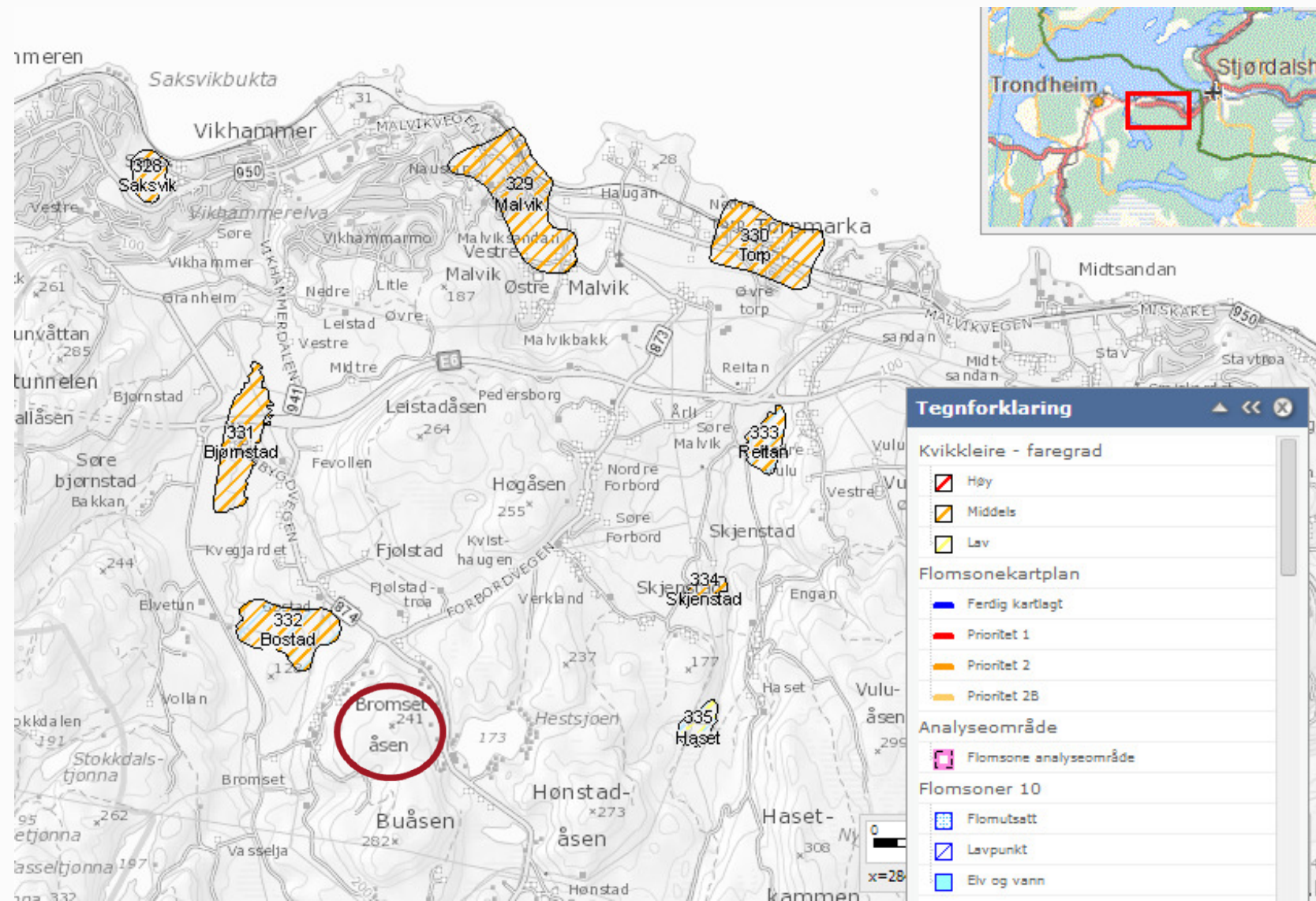
Område H510_1: Leistad-Hønstad

Område H510_2: Malvik sentrum-Smiskaret

Område H510_3: Karlslyst-Hommelvikhogda

- a) Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes jordbruksproduksjon.
- b) Det er viktig å unngå å dele opp kjerneområdene i flere mindre deler.
- c) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra kjerneområdene.

Malvik, skredfare – atkomst fra E6



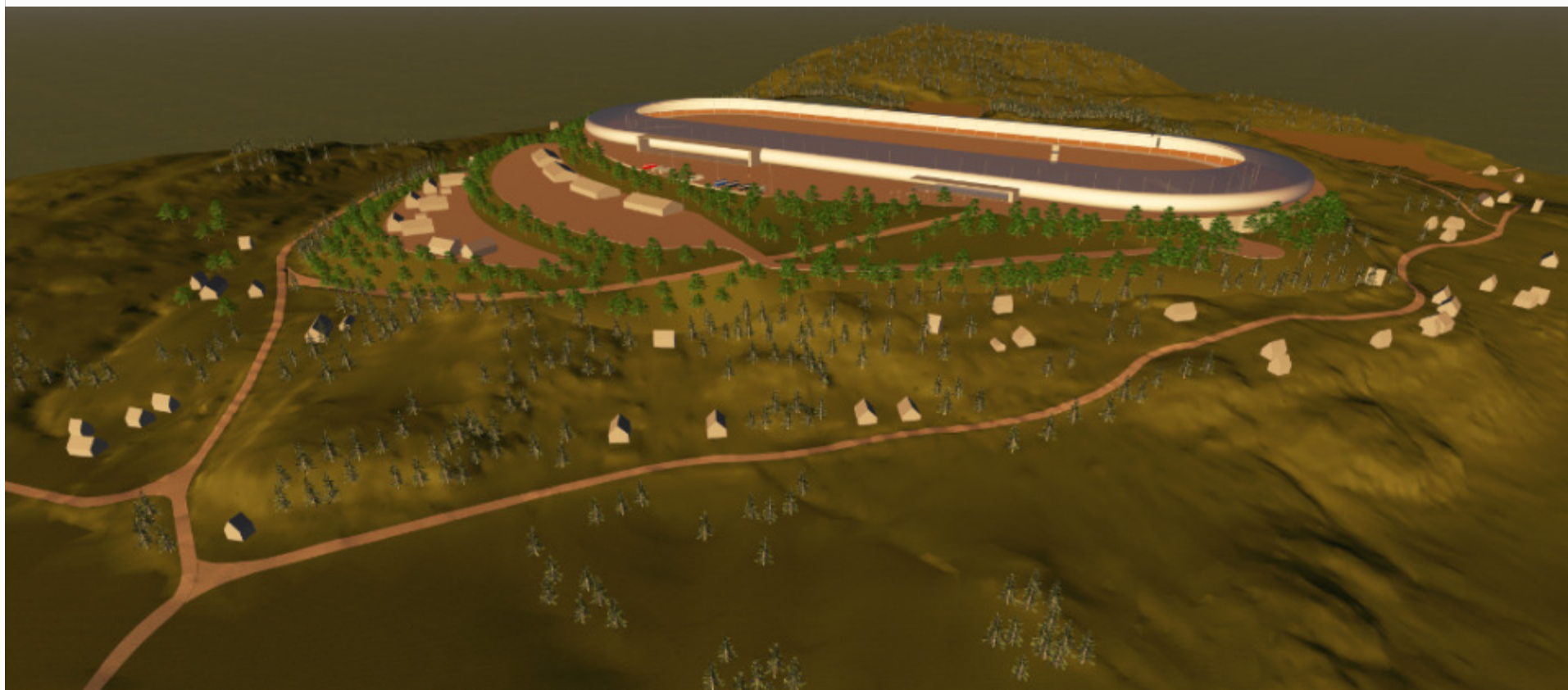
Tomta

Fylkesvei 874, Sør-Trøndelag, Norge
Adressen er ikke nøyaktig

Konsept:

- Fjerne vegetasjon
- Sprengning av toppen, legge ut masse = flate for å legge anlegget på (massebalanse)
- Staller osv i terrasser
- Jan Lyng sier 13 mnd for å klargjøre tomte, har opsjon på 25/1 jobber med en nabotomt til
- Jan Lyng har oppgitt pris på klargjort tomt

Malvik, prinsipp-skisser





Visjonært!



Oppsummering Malvik

Positivt/avklart

- Har startet egen planprosess for godkjenning til næring, oppstartsmøte er avholdt
- Jan Lyng har opsjon på kjøp av eiendommen 25/1 – trenger ytterligere avtaler
- Ikke dyrket mark
- Fjell som byggegrunn for bane
- Visjonært!

Negativt/gjenstående

- **Mest «premature» forslag**
- Program må tilpasses/forankres
- Hvor stor areal trengs å kjøpes – tilgang og rettigheter til treningsløyper?
- Spesielt hvor mange stallplasser første behov ved lokalisering i Malvik
- Fremføring vann og avløpsanlegg må vurderes spesielt
- Kostnader terreng må beregnes og tilpasses program
- Kostnader bygning, trinn for trinn må vurderes – etter m2 brutto program pr bygg.
- Tak og varme, avkastning på merinvestering?
- **I utgangspunktet krav til ny veg fra Leistadkrysset på E6 til anlegget**
- **Lokasjon vindutsatt uten takoverbygg**

Investeringer og driftskostnader

Pkt	Sak	Leangen	Klæbu	Malvik	Melhus	Orkanger
Entreprenskostnader						
	Klargjøring tomt, opparbeidelse					
	Entrepriser bygninger					
	Entrepriser utendørs anlegg					
	Intern infrastruktur og VA					
	Rekkefølgekostnader (offentlig infrastruktur som pålegges)					
	Anleggsbidrag trafo etc.					
	SUM ENTREPRISEKOSTNADER					
Generelle kostnader						
	Planarbeider					
	Programmering					
	Arkitekt					
	Rådgivere					
	Prosjektledelse/byggherreombud					
	Bikostnader					
	Offentlige gebyrer/avgifter					
	Forsikringer					
	SUM GENERELLE KOSTNADER					
Spesielle kostnader						
	Tomtekostnad					
	Tinglysning etc					
	Inventar					
	Advokatbistand kjøp og salg					
	Meglerbistand salg					
	Selskapsrådgiver					
	Skatterådgiver					
	Mva-rådgiver					
	Finansiering, byggelånskostnad					
	SUM SPESIELLE KOSTNADER					
	SUM PROSJEKTKOSTNAD EKS MVA					
	MVA					
	SUM PROSJEKTKOSTNAD INKL MVA					
	Risiko					
	SUM INKL RISIKO					

Tomtepriser for nytt anlegg

- Varier p.t. fra 250 - 199 - 220 - 300 kr/m² for råtomt (ikke fullstendig bekreftet fra alle, men sluttforhandlinger vil avklare endelige forhold)
- Orkdal og Melhus: Her eier lokale travlag mye tomt fra før – egen avtale må inngås med travlagene.
- Verdi frem i tid (40 år):
 - Bromsetåsen: Ligger inne i LNF avsatt til jordbruksformål i 50 år. Betyr lite press på tomte mhp levetid «inn i evigheten» samtidig lite attraktiv for salg ved flytting.
 - Klæbu: Ved/i næringsområde, men lite attraktivt før det etableres bedre vei langs Vassfjellet ned til Ler – men den kan komme på 40 års sikt
 - Orkdal: Kan være mulig som bolig i fremtiden, men relativ lav omsetningspris.
 - Melhus: Planlegger utbygging av hele åsen sør for anlegget, mulig å selge til god boligpris i fremtid – samtidig så kommer bebyggelse mer innpå.
 - Leangen: Har sin beste verdi ved samlet salg, men det er all grunn til å tro at Leangen har høyeste verdistigning på lang sikt!

Ryttersporten

- Oppsummert samtale med Leif Lihaug også medlem av anleggsutvalget i Rytterforbundet
- Ca 300 aktive utøvere (dressur/sprang) mest i/nært til Trondheim.
- Stevner nesten hver helg med 150-300 startende (150 forskjellige ryttere)
- Øysand som er sentral i utestevner i ferd med å bli regulert om.
- Bratsberg i ferd med å oppgraderes
- Ønsker et hovedanlegg, gjerne samlet med travet
- Kan stå for investering i bygninger/anlegg selv

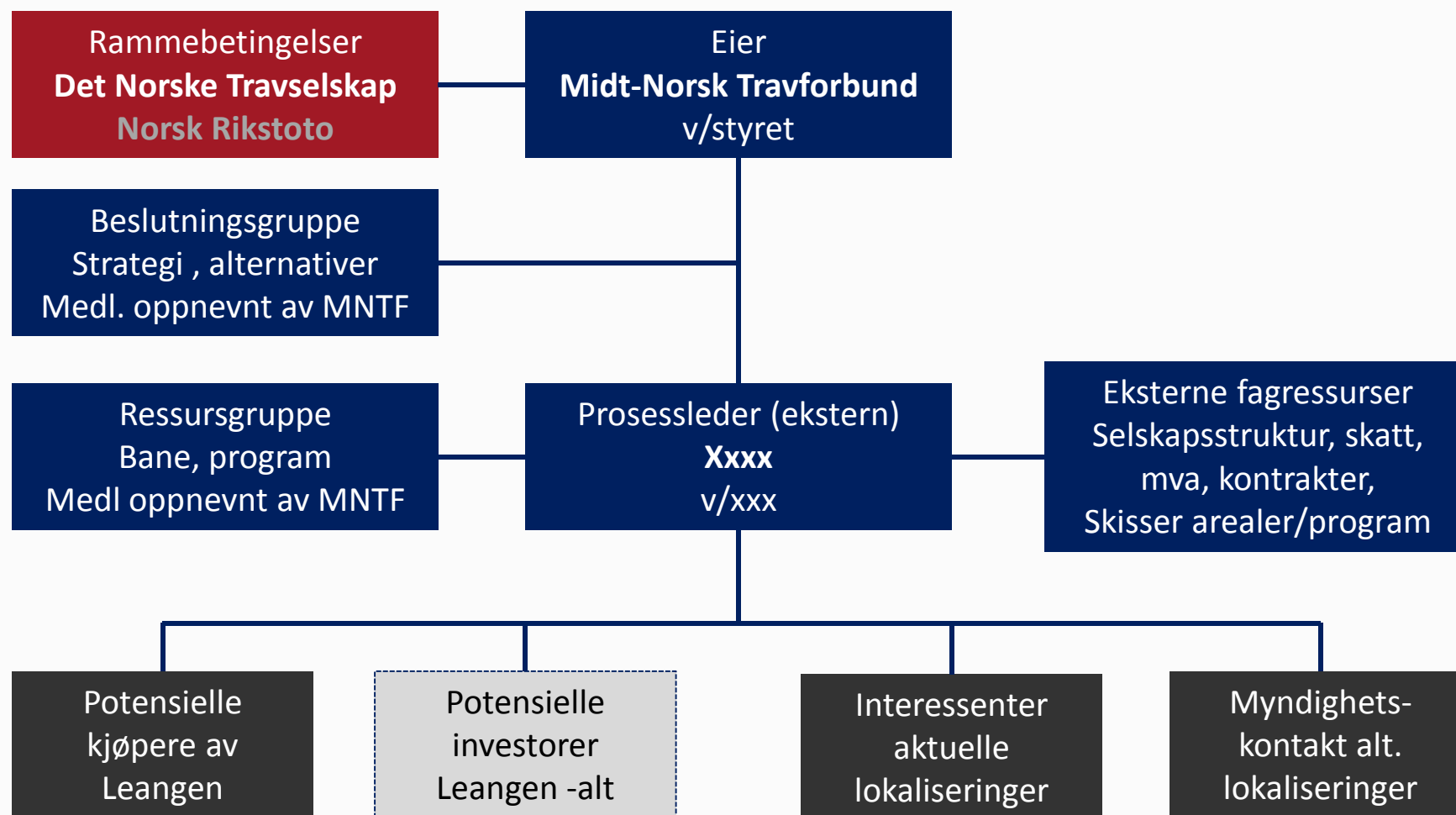
Veien videre....

- Definer prosess og organisering
- Engasjer profesjonell hjelp
 - Store verdier
 - Egner seg dårlig som dugnad
 - Egne ressurser blir «uglesett» («Uriaspost»...)

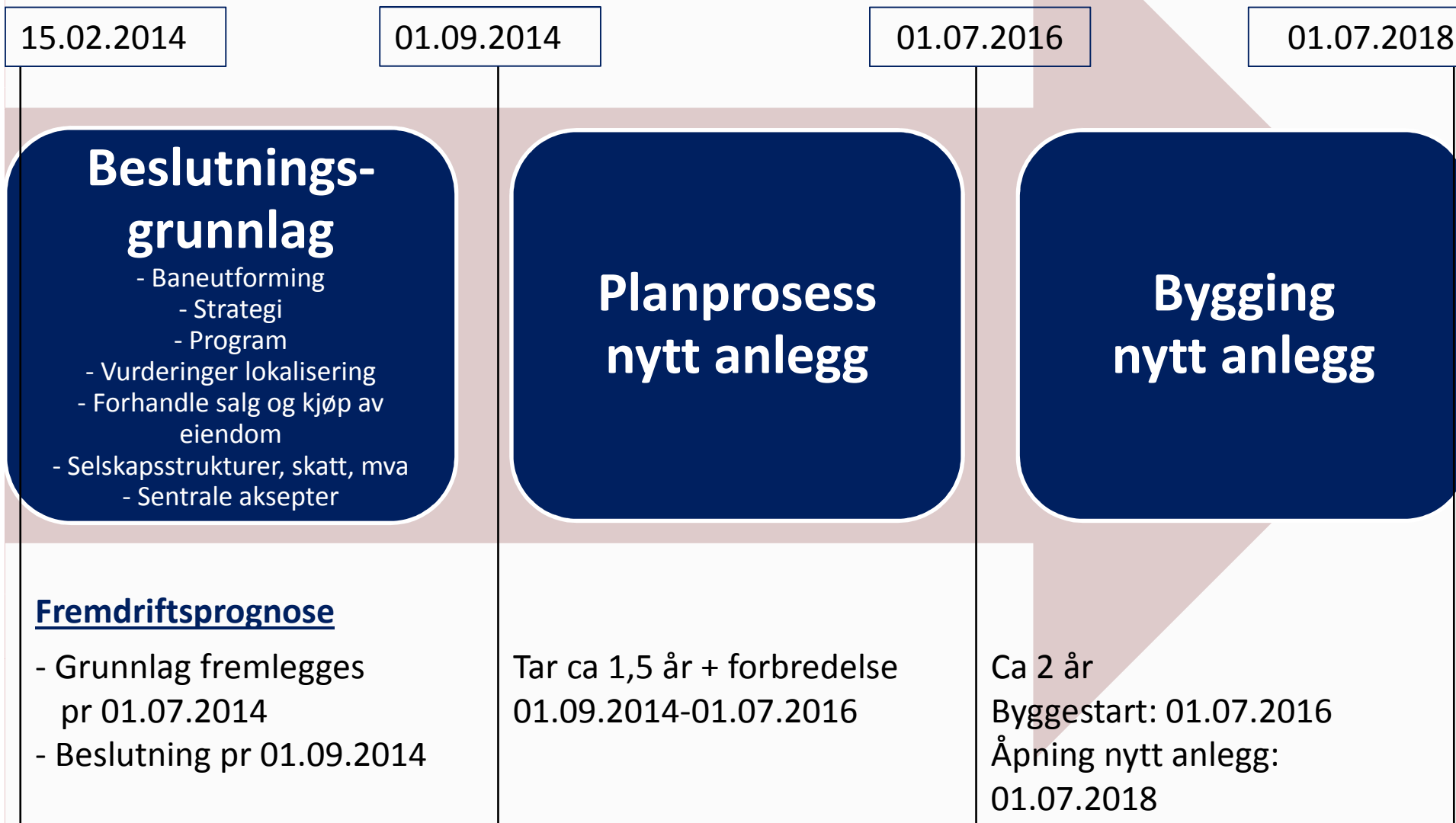
Nytt hovedanlegg trav – prosess videre

1. Prosess må organiseres profesjonelt, beslutningsgruppe og referansegrupper fra travmiljøet
2. Krav til utforming av løpsbane må defineres og forankres i travmiljøet
3. Strategi for fremtidens anlegg må forankres i travmiljøet
4. Leangen aktuell for fremtidens anlegg eller ikke? (atypisk ift de andre lokaliseringene, krever andre vurderinger)
5. Program må skaleres – første byggetrinn – deretter trinnvise «tillegg»
6. Tilleggsprogram - samlokalisering/andre aktiviteter, strategi for dette må klargjøres
7. Avhendingsmodell Leangen danner basis for alt beslutningsgrunnlag
8. Selskapsstruktur i forbindelse med salg, skatt og mva må klargjøres før beslutning
9. Ivaretagelse av verdier inn i fremtiden

1. Organisering av prosess



Prosess i faser



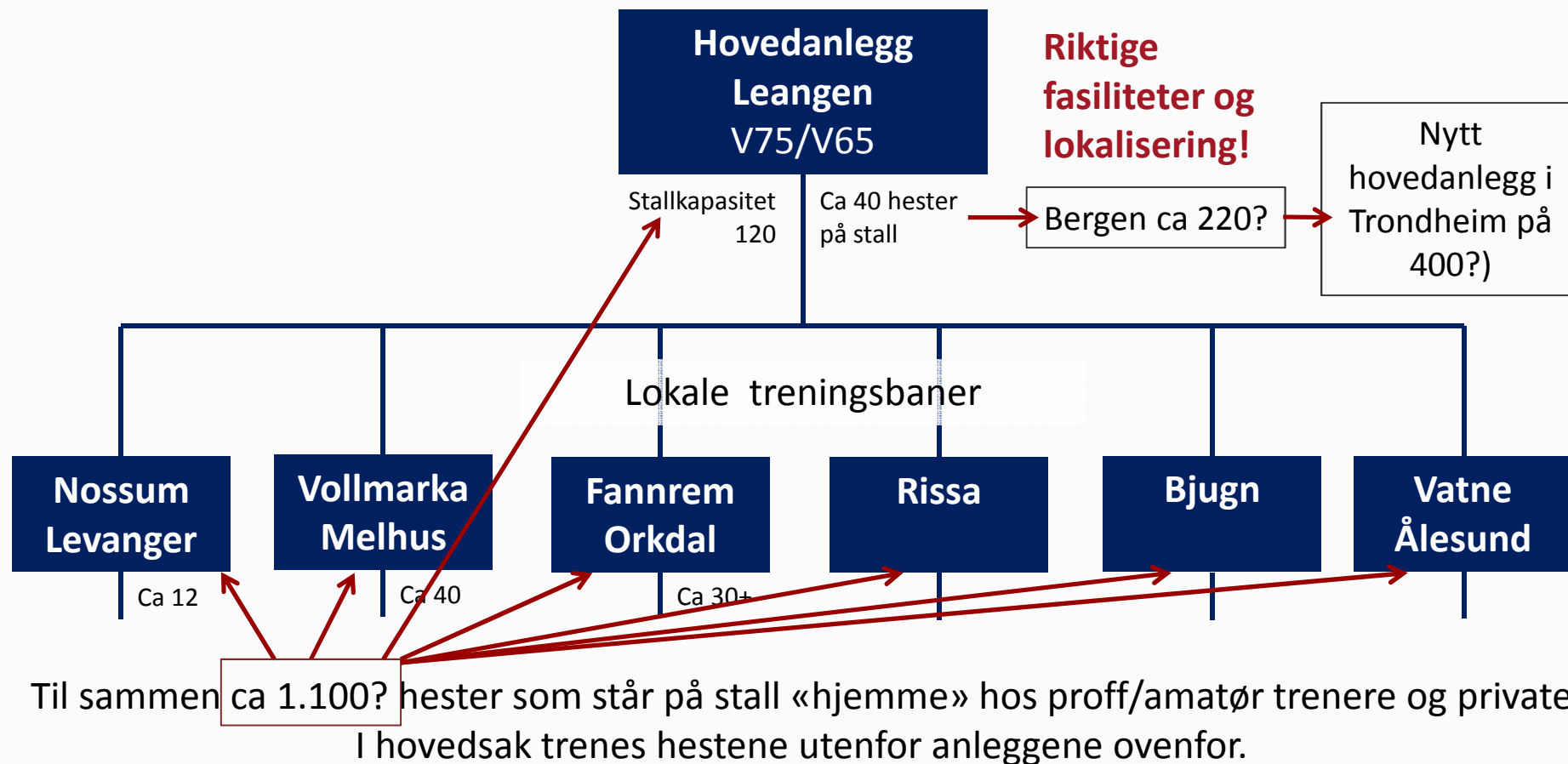
2. Krav til utforming av løpsbane

- Opplevelse: Alle kan hevde å ha rett....
- **Fra** fortsatt bruk av dagens bane med svinger r60 med bratt dosering og lengde 1.000m, banebredde er 16 og 18 meter.
- **Til** anbefaling om «miles-bane» på 1.600m med svinger r90 og banebredde 25m (Sageie Consulting)
- **Løsning i grunnlaget fra SG** er banelengde 1.200-1.450m banelengde og svinger med r80+ og banebredde 25m
- **Dette er en strategisk beslutning mhp travsportens utvikling i MNTF**
- **Viktig å beslutte tidlig for å kunne beslutte riktig alternativ!**

3. Forankring av strategi for fremtidens anlegg

- Handler om man skal beholde dagens struktur som er tilnærmet ren racingbane, flere lokale baner og et treningsmiljø spredt omkring på lokale staller/treneres private anlegg
- Eller om man ønsker å satse sportslig, få samlet flest mulig trenere i nytt trenings og stallanlegg ved den nye banen
- Pr nå er det stallkapasitet for å arrangere V75 og publikumstall på V65 som er dimensjonerende for de praktiske forhold rundt løp.. (Utfordring å bygge billige tribuner for ekstra publikumstall ved V75)
- Ref samling av skisporten i Granåsen og resultater på nasjonalt og internasjonalt nivå (utfyllt av Grova Meråker, Selbuskogen og Knyken Orkdal)
- **Dette er en strategisk beslutning mhp travsportens utvikling i MNTF**
- **Viktig å beslutte tidlig for å kunne beslutte riktig alternativ!**

Utvikle? anleggsstruktur/«plassering» av hester



4. Leangen aktuell for fremtidens anlegg eller ikke?

- Historisk lokalisering ja (Tempe var tidligere..)
- Avgjørende mhp publikum?
- Begrensninger i banemuligheter forenlig med fremtidens anlegg på min 30 års sikt?
- Stor risiko å bli med på eiendomssiden selv,
 - lang vei å gå for å få aksept for næring og butikk
 - kresent marked på å kjøpe bygg ferdig utleid
 - krav til min 25% EK for å åpne byggelån
 - 15-20 gangen klargjorte prosjekter på kontorsiden ift kundemasse (kjøpers marked)
- Mulig å få til salg av deler med banen intakt og oppgradert?

5/6. Program/innhold i nytt travanlegg

- Program må skaleres – første byggetrinn – deretter trinnvise «tillegg»
- Bane og sportslig strategi blir avgjørende
- Riktige bygningsstørrelser?
- Tilrettelegging for Ryttersporten er mulig, men anbefaler kun utleie av selve tomten for deres egne bygninger, leie av treningsløyper, må benytte salgsarealer og leie for arr. i travets anlegg.
- Andre aktører: Må gi positiv avkastning (over 7,5% på investert kapital)

7. Avhendingsmodell Leangen

- Relativt lite konkret i grunnlaget fra SG
- Optiman har sjekket ut med store solide aktører om deres interesse/mulig modell
 - OBOS
 - TOBB
 - Skanska Bolig
 - Veidekke Eiendom
 - Heimdal Eiendom (tidligere Heimdal Bolig eller Utbyggingsselskap)
- Optiman har i tillegg kfr med Sparebank 1 SMN om mulige modeller
- Optiman har også avsjekket verdiantakelser med meglere (Norion, DNB, EM1)
- Viktig å skape sikkerhet og muligheter for gjennomføring av nytt tranvanlegg samtidig som at tidlige kontantutlegg hos kjøper er en utfordring for å få til best mulig salgssum

Tilnærming til avhendingsmodell

- Det innledes forhandlinger med inviterte solide aktører, ***riktig forhandlingsteam for LTE må engasjeres***
- Nøkkelen er felles bank for utbygger og det nye travanlegget for å sikre pant både i eksisterende og nytt anlegg. ***Sikring av pant er nøkkelen!***
Møte med Sparebank 1 SMN bekreftet at modellen kan være gjennomførbar.
- Antydninger fra de store eiendomsaktørene om at de er veldig interessert forutsatt at avtale blir inngått med en aktør for hele tomte og at de får hånd om planprosess videre og evt henter inn strategiske/finansielle partnere selv.
- ***Kontrakt med solid partner = verdi av pant i eksisterende eiendom.***
- Pantet kan beholdes uavkortet frem til første byggetrinn for boliger på Leangen – samtidig som verdien på nytt travanlegg også bygges opp
- Nytt travanlegg kan mest sannsynlig 100% byggelånfinansieres mot pant i dagens eiendom og ny eiendom.
- Første kontantoverføring for kjøper når første byggetrinn skal kvittere ned pant på Leangen
- Verdiantakelse for Leangen pr i dag: Over 600 MNOK

8. Selskapsstruktur, skatt og mva

- Ved salg av eiendom er det mest sannsynlig at det er selskapet Leangentravets Eiendom AS (LTE) som må selges – ikke tomte!
- Dermed må det gjøres endringer i selskapsstruktur, mest sannsynlig må det etableres nytt morselskap «MNTF Eiendom Holding AS» (MNTF-EH) med min to nye døtre «Eiendom 1 AS» (E1) og «Eiendom 2 AS» (E2)
- Deretter fusjoneres LTE inn i E1, deretter selger MNTF-EH det fusjonerte selskapet E1 til kjøper.
- Deretter kan MNTF-EH opprette datterselskaper som kan eie i investeringer på andre baner.
- Datter E2 kjøper det nye anlegget (eller MNTF-EH som deretter utfisjonerer nytt datterselskap)
- Fare for skatt etter skatt ved å betale ut utbytte (gir skatteposisjon) til MNTF som eier og dersom MNTF gir bort beløp til de lokale baner (= gave og skatteposisjon).
Antar at verdistigning av Leangen uansett gir skatteposisjon for MNTF-EH...

Selskapsstrukturer, skatt og mva

- *Profesjonell kompetanse må inn snarest – for hvert av områdene:*
 - Selskapsstruktur
 - Skatteposisjoner
 - Mva
- Revisor og DNT kan bidra for å sikre alle muligheter i prosessen.
- Ansvaret ligger hos det ansvarlige selskap AS!

9. Ivaretagelse av verdier inn i fremtiden

Litt om prinsipper:

- Normalt for eiendomsbesittere er at det stilles krav til avkastning på investeringer.
- Transaksjonsmarkedet for næringseiendom i dag er «prime-yield» ved salg av god sentral beliggende eiendom i Trondheim med min 10 + 5 års leieavtale med solid leietaker 6%.
- Desto lengre ut fra sentrum og svekkelse i øvrige forhold stiger avkastningskravet.

Optiman har eksempler på andre eiendommer ved Sirkus som ved investering kommer ut med ca 7,5% «netto yield» - muligheter til å snu seg å selve videre – «exit-yield» er kanskje rundt 7,0% avhengig av det enkelte «case»:
M.a.o. begrenset margin for videre salg

Prinsipper for bevaring av verdi

Ikke mulig å legge normale avkastningskrav til grunn for investeringen i nytt anlegg!

Nedlagt investeringskostnad i nytt anlegg

Perspektiv 1:

Travanlegget skal ligge her «inn i evigheten»

Husleie skal sikre et begrenset overskudd for eiendommen samtidig som vedlikehold blir gjennomført.
= Oppdatert anlegg «inn i evigheten»

Perspektiv 2:

Evt fremtidig salg av anlegget for å utvikle sporten videre, eller samfunnsutviklingen «tar igjen» anlegget

Skal være mulig å selge anlegget for å dekke investeringen forbundet med flytting til nytt anlegg – «Leangen 3»

Leieavtale nytt anlegg



- «Bare House»-kontrakt? Driftsselskapet står for all drift og vedlikehold
- Viktig å sikre at anlegget har inntekter nok til å vedlikeholdes «inn i evigheten»
- Eiendomsselskapet har utgifter!

Leangen som utbyggingsområde og fortsatt trav

- Eiendommen på Leangen er godkjent for bolig i gjeldende KPA
- Lite sannsynlig med kontorer (arbeidsintensive arealer) og butikk – ref delplan for Tunga i KPA og avslag på forespørsel for oppstart planarbeider for Tungaveien 26 (BR 21.01.2014)
- Lite sannsynlig å få godkjent boliger ved fortsatt travbane
- Kjøpers marked på kontorarealer og liten/ingen margin på exit-yield gir risiko på investeringer og binder opp kapital. Dersom Leangentravet skal opprettholdes anbefales rent salg av areal.
- Kombinasjonen bolig med skole(-r) og barnehage opp mot idrettsanlegget på Leangen virker som mest riktig strategi. Høyest mulig boligutnyttelse gir mest verdi ved salg.

Oppsummert

Leangen:

- Verdi av Leangen som salgsobjekt er løftet!
- Mulig reguleringsformål pr i dag er bolig og skole
- Relativt stor utnyttelse på bolig gjør at verdi antas å passere 600 MNOK.
- Store interessenter ønsker å inngå avtale for hele eiendommen forutsatt invitert forhandling.
- **Kjøpsavtalen og pant i eiendommen på Leangen gir finansgrunnlaget for nytt anlegg!**

Grunnlag for videre prosess

- Leangen aktuell eller ikke må avklares før man gjør noe som helst!

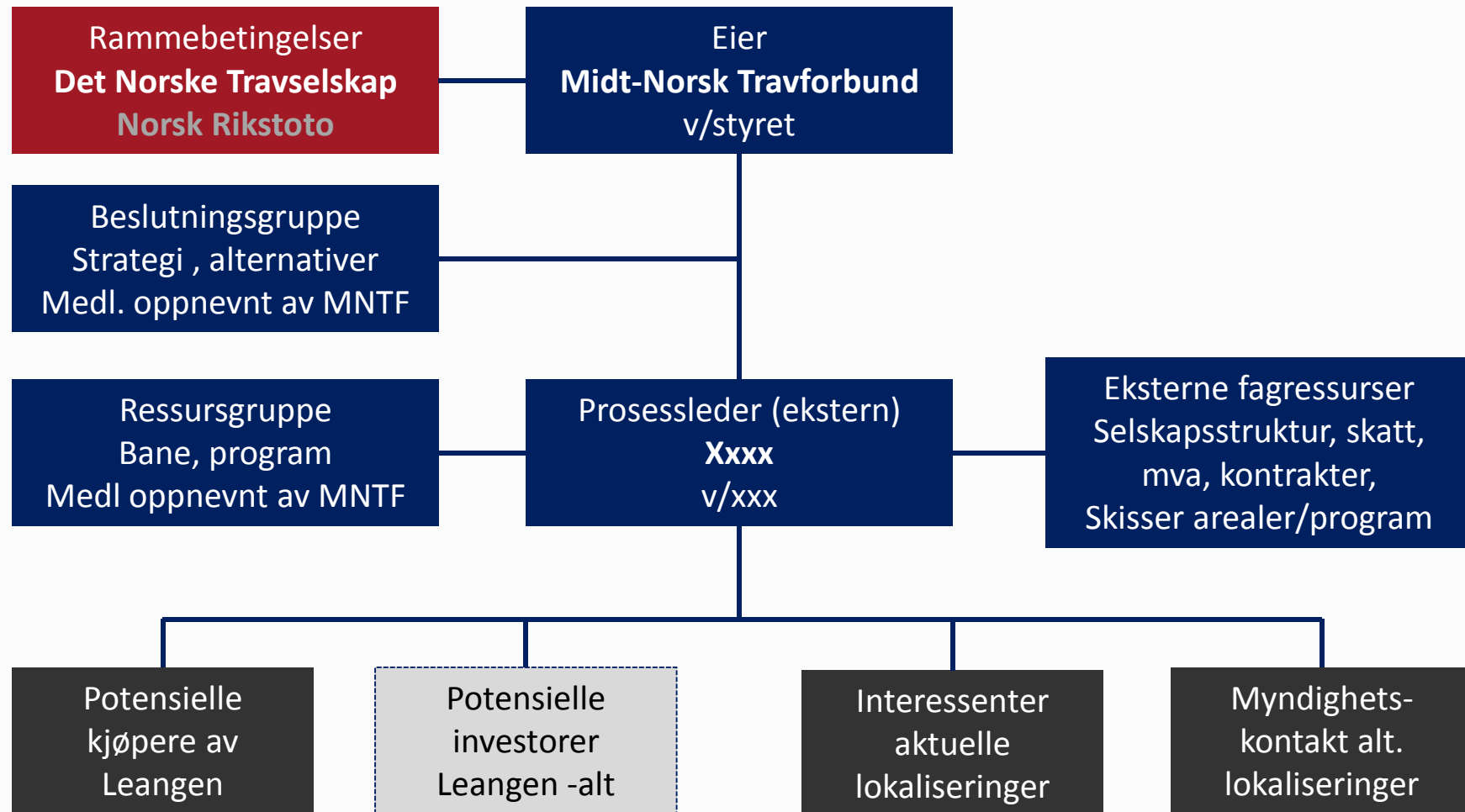
(umulig å forhandle om salg dersom selger er usikker på om man skal bli eller ikke)

- Krav til baneutforming må på plass!
- Strategi for anleggets innhold må på plass før valg av lokalisering føres videre
- Når dette er på plass så kan prosess kjøres videre

Videre prosess

- Organisering blir viktig
- Prosjektleder (Prosessleder) og nødvendig team må engasjeres
 - Prosjektleder: Leder prosess, alle aktiviteter – rapporterer til styret
 - Selskapsstruktur: Advokat/revisor god på selskapsrett
 - Skatt: Skatteadvokat/revisor
 - Mva: Mva-spesialist fra advokat/revisormiljøet
 - Arkitektbistand: Kun skissere løsninger/situasjonsplan for alternative lokaliseringer
- Styret oppnevner beslutningsgruppe (eller er det selv) samt ressursgruppe.

Organisering av prosess



... the end!
