



## SAKSFRAMLEGG

### Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskap		
Kommunestyre		

Arkivsaksnr: 2021/4761  
Saksbehandler: Leif Terje Nilsen

### Kommunalt kjøp av Grubadet i Malm

Vedlegg:

- 1 Utredning Grubadet - 04.02.25
- 2 Grubadet - Grunnstolvegen 33 - grunnkart
- 3 20260408 avtale - kjøp av Grunnstolvegen 33 - gnr 707 bnr 343 (003)

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Steinkjer kommune vedtar å ikke benytte seg av muligheten til å kjøpe Grunnstolvegen 33 i Malm.

## Saksopplysninger:

Saken om et eventuelt kommunalt kjøp av eiendommen Grunnstolveien 33 i Malm har en lang historikk. Et mulig kjøp av eiendommen (heretter kalt Gruvbadet) ble allerede diskutert og politisk behandlet i Verran kommune i 2017.

Det er også slik at naboeiendommen Ungkarsheimen har blitt diskutert og vurdert sammen med Gruvbadet. Steinkjer kommune har vurdert situasjonen, og kommet fram til at det nå er viktig å få avklart framtiden til Gruvbadet i første omgang. Det handler om et sterkt ønske fra eier om en avklaring av et mulig kommunalt kjøp, samt at det er behov for ytterligere avklaringer med eier av Ungkarsheimen før den eiendommen eventuelt kan vurderes kjøpt av Steinkjer kommune. Dialogen med eieren av Ungkarsheimen er gjenopptatt, og det vil komme en egen sak til politisk behandling når nødvendig saksutredning er foretatt.

Det er også viktig å påpeke at prosessen rundt et eventuelt kjøp av Gruvbadet har tatt lang tid. Som nevnt over, så har det vært mange momenter å ta hensyn til for tidligere Verran kommune og nå Steinkjer kommune. Det er ikke ønskelig å detaljere årsakene til at saken har tatt så lang tid, men det har skjedd endringer både hos kommunen som eventuell kjøper og hos selger som har bidratt til at tidslinjen har blitt lang.

Saken om kjøp av Gruvbadet var oppe til politisk behandling i formannskap (Steinkjer kommune) 29.06.2021 med følgende vedtak (enstemmig):

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå forhandlinger med dagens eiere om kjøp av Gruvebadet og Ungkarsheimen i Malm
2. Kjøpesummen finansieres ved bruk av eiendomsfondet
3. Kommunedirektøren bes om å legge rivningskostnadene inn i økonomiplan 2023-25.
4. Vedtaket gjort i august 2019 av kommunestyret i Verran med ønske om en bred museumsutredning knyttet til gruvehistorien i Malm legges bort. Kulturetaten får videre et ansvar for å delta aktivt i arbeidet med å utvikle et godt opplevelsesprodukt knyttet til gruvehistorien sammen med blant annet Bergmannsparken AS og Fosdalsgruvas venner.

I sakvurderingene ble det gjort rede for noe av historikken. Følgende ble blant annet vektlagt (i kursiv):

*Steinkjer kommune har mottatt henvendelse fra eier av Gruvebadet om avklaring på kommunens interesse i kjøp av eiendommen. Kommunestyret i Verran behandlet i september 2017 sak om bygningsmassen i Bergmannsparken og gjorde følgende vedtak:*

*Verran kommune innleder forhandlinger med sikte på kjøp av gruvebadet. Endelig beslutning om kjøp kan først tas i sammenheng med behandling av en samlet sak om næringspark og plan for et gruvemuseum i Bergmannsparken. « Som en konsekvens av dette inviterte ordfører til forhandlinger om mulig kjøp av Gruvebadet den 20.11.17.*

*I referatet fra møtet fremgår: Eier uttrykte ønske om å komme fram til en løsning med salg til kommunen innen rimelig tid.*

*Nåværende eier betalte 200 000 for bygget. Bygget er holdt vedlike, men det er ikke gjort store endringer/investeringer. Konklusjon: Eier sørger for å få tatt takst på bygget og tar deretter kontakt med kommunen med tanke på å komme fram til enighet om pris ved evt. overtagelse.»*

*Den 5.3.19 mottok kommunen brev fra eier hvor han etterlyste tilbakemelding fra kommunen innen 15.4.2019 og dersom det blir avklart at kommunen ikke skal kjøpe Gruvbadet, ble det bedt om at reguleringsplanen for området ble tilbakeført slik at Gruvbadet igjen blir definert som næringsbygg, med tanke på salg i markedet.*

*Det var fortsatt ikke gjennomført takst av eiendommen, jfr. avtale med eier. Gjennom vedtak av reguleringsplan «Fosdalen Kulturbergverk og næringsområde» i Verran kommunestyre 12.11.2008 ble det tatt stilling til hvilke bygninger i gruveområdet som reguleres til bevaring. Det er 4 bygninger som jfr. reguleringsplanen skal bevares, og gruvebadet er ikke en av disse. Alle de 4 bygningene som skal bevares er innenfor hovedporten. Ut fra dette var eiendommen fortsatt regulert som næringsformål. Det vil si at «områdene kan benyttes av lett industri- og / eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg».*

*Det ble i dialog med ordfører konkludert med at man avventet endelig beslutning på kommunalt kjøp til etter politisk behandling av sak om helhetlig utvikling av gruveområdet våren 2019. Saken til kommunestyret – for øvrig behandlet 28.8. 2019 - var basert på en utredning/rapport om gruveområdet, næringspark og plan for et gruvemuseum i Bergmannsparken, fremlagt av kommunens næringssselskap, Bergmannsparken AS. I rapporten ble det konkludert/anbefalt at det ikke vil være realistisk, verken økonomisk, praktisk eller formelt å arbeide aktivt for å kunne realisere et museum i Malm.*

*Både Gruvebadet og Ungkarsheimen er lokalisert i området definert som Bergmannsparken, men ikke innenfor det området som har gjennomgått betydelig eksteriørmessig oppgradering. Gruvebadet er solid, men det vurderes ikke realistisk å kjøpe bygget med tanke på istandsetting og bruk som en del av en eventuell fremtidig satsing på et opplevelsessenter i Bergmannsparken.*

*Det er allerede innledet dialog med eierne av både Gruvebadet og Ungkarsheimen. Med førstnevnte om kjøp og rivning av bygget, og med sistnevnte om sannsynligheten for realisering av renovering eventuelt mulig salg til kommunen.*

*Eier av Gruvebadet har allerede signalisert at salg og rivning er en god løsning, da dette vil medvirke til å forskjønne området betydelig. For eier av Ungkarsheimen er renovering et alternativ til salg og rivning.*

*Uansett løsning for Ungkarsheimen vil resultatet bli et betydelig oppgradert område ved rivning av Gruvebadet.*

Steinkjerbygg har i 2025 utarbeidet en rapport med tre ulike alternative løsninger:

1. Kjøp og sanering av eiendommen
2. Kjøp av sikring av eiendommen for senere bruk
3. Kjøp av eiendommen og renovering for bruk

Rapporten gir en god oversikt over grunnkostnadene ved de ulike alternativene, men det er tatt klare forbehold om at de økonomiske rammene ikke er fullstendig utredet. Administrasjonen legger rapporten til grunn, men påregner at kostnadsanslagene må forventes å være en god del høyere ved en mulig realisering fra 1. august 2026 som er satt som overtakelsestidspunkt i kjøpekontrakten. Dette bør eventuelt gjenspeiles i de økonomiske rammene som legges til grunn i et vedtak som innebærer kjøp og videre prosess for både alternativ 1, 2 og 3.

## Saksvurderinger:

Administrasjonen har i sin vurdering lagt vekt på flere forhold:

- Steinkjer kommune har pr. i dag en betydelig eiendomsmasse. Sett fra administrasjonens side er det et klart mål å ta ned eiendomsmassen med målsetting om å bedre kommunens økonomiske situasjon. Et eventuelt kjøp av Gruvbadet vil dermed være et signal i feil retning.
- Verran kommune gjorde i sin tid omfattende vurderinger av hvilken del av bygningsmassen som burde vernes og ivaretas som en del av gruvehistorien. Konklusjonen i dette arbeidet var og er at det er bygningsmassen innenfor portene som skal ivaretas, og at verken Gruvbadet eller Ungkarsheimen har en rolle i dette.
- I tidligere dialog med eier av Gruvbadet har det vært gjensidig forståelse for at Steinkjer kommune sanerer bygningsmassen ved et eventuelt kjøp. Det har i de siste årene vært ulike initiativ for etterbruk av bygget. Blant annet fra Malmlaga og andre aktører i Malm. Interessen er imidlertid i stor grad fra frivillige lag og organisasjoner, og det økonomiske ansvaret for bygget vil ved en eventuell bevaring og et kommunalt kjøp ligge hos Steinkjer kommune med betydelige kostnader og risiko.
- Administrasjonen har god dialog med styret i Bergmannsparken AS. Det ble senest avholdt et møte med styret tirsdag 7. april 2026 der Gruvbadet var en av flere punkter som ble diskutert. Signalet fra administrasjonen til styret i Bergmannsparket AS var der at det er ønskelig å legge vekt på å ha tilstrekkelige ressurser til å skape aktivitet og opplevelsesprodukter som kan fremheve gruvehistorien i Malm i årene som kommer. Det vil da være krevende å ha ytterligere bygningsmasse som skal ivaretas både for kommunen og Bergmannsparken AS.
- Rapporten fra Steinkjerbygg viser i både tekst og bilder at bygningsmassen er i en svært dårlig forfatning. Selv om bygget har en historisk verdi, så vil kostnadene ved å ta bygget i bruk eller la det stå som før med sikring bli store. Administrasjonen vurderer derfor sanering som eneste reelle alternativ ved et eventuelt kjøp.

Administrasjonens innstilling er med bakgrunn i dette at kommunen ikke kjøper eiendommen Grunnstolvegen 33. For å klargjøre eventuelle alternative vedtak, så belyses disse kort her:

### 1. KJØP OG SANERING AV EIENDOMMEN

Et eventuelt kjøp med etterfølgende sanering av eiendommen har en grunnkostnad på Kr. 600 000,- pluss omkostninger for kjøp og Kr. 4 200 000,- millioner kroner for sanering samt eventuelle forbehold om ytterligere kostnader til blant annet grunnundersøkelser ved etterbruk. Prisstigning fra rapporten ble skrevet 21.01.2025 og frem til eventuell iverksettelse er ikke beregnet og kommer i tillegg.

Sanering vil i utgangspunktet være en driftskostnad, hvis kostnaden ikke inngår som en del av en ny investering (alternativ bruk). Kommunedirektøren vurderer sanering uten alternativ bruk som lite hensiktsmessig. Velges dette alternativet bør derfor kommunedirektøren bes utarbeide en plan for arealet etter sanering og i samråd med Bergmannsparken AS. Lave investerings- og driftskostnader bør være førende i dette arbeidet. Samlet kostnadsramme må fremmes til ny behandling ved slutført plan, hvor finansieringen da kan skje ved lån.

## 2. KJØP OG SIKRING AV EIENDOMMEN FOR SENERE BRUK

Et eventuelt kjøp med etterfølgende sikring av eiendommen har en grunnkostnad på Kr. 600 000,- pluss omkostninger for kjøp, og KR 1 000 000,- for inngjerding og sikring. Kjøpskostnad inkludert omkostninger tas som investering og lånefinansieres. Kostanden knyttet til inngjerding må tas på kommunalt driftsbudsjett. Det er ikke satt av midler til dette, og kostnaden må i tilfelle sees på som et budsjettavvik og dekkes inn med reduksjon av annen drift. Prisstigning fra rapporten ble skrevet 21.01.2025 og frem til eventuell iverksettelse er ikke beregnet og kommer i tillegg.

## 3. KJØP AV EIENDOMMEN OG RENOVERING FOR BRUK

Alternativet krever så store investeringer at det ansees som uaktuelt fra administrasjonens side.