



SAKSFRAMLEGG

Bygg B Nordekk

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	28.11.2024
	Kommunestyre	12.12.2024

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Krødsherad kommune beholder Bygg B til kommunale formål og videre utvikling. Opsjoner knyttet til å sette bygget i stand til om lag 2,5 millioner kroner eks. mva innløses som en del av kontrakten vedrørende bygging av Brannstasjon og Teknisk sentral.

Et samlet Nordekk-prosjekt finansieres i budsjett for 2025.

Begrunnelse

Selv om salget av bygg B kan gi kommunen en umiddelbar inntekt på anslagsvis 2,5 millioner kroner, vil det på sikt kunne skape flere utfordringer på viktige områder som helse, beredskap, frivillig arbeid og øvrige samfunnsfunksjoner. Bygget har allerede stor verdi for flere kommunale og andre aktører, og vil kunne dekke flere fremtidige behov på en kostnadseffektiv måte. Derfor bør Krødsherad kommune vurdere å beholde bygg B på Nordekk tomte og ikke selge det. Dette vil være til beste for både innbyggerne og kommunens økonomi på lang sikt.

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok i sak 110/2024 at kommunedirektøren skulle komme tilbake med en sak vedr. framtidig bruk av bygg B, herunder evt. salg. Siden det foreligger en avtale med Ola Nore om forkjøpsrett til bygget, den delen av bygget kommunen ikke har bruk for selv, er det denne avtalen som er vurdert opp imot eget bruk av bygget.

For å komme i mål med å sikre adkomst til Nordekk-eiendommen måtte det inngås avtale med grunneier Ola Nore. I denne er blant annet Ola Nore gitt forkjøpsrett til bygg B, den delen av bygg B, som kommunen sjøl ikke har behov for. Nore gis rett til å kjøpe bygget for tilsvarende sum som Krødsherad kommune har gitt for den aktuelle bygningsmassen. Foreløpige beregninger viser at en forventet salgssum vil ligge i sjiktet 2,5-3 mill. kr. Avtalen begrenser evt. utleie til kommersielle aktører.

Avtalen er både en mulighet men også en forpliktelse kommunen har påtatt seg. Før et avnt. salg bør kommunestyret vurdere de langsiktige konsekvensene i lys av alternative lokasjoner som kan dekke opp for de funksjoner som bygg B dekker i dag og kan dekke framover. I denne saken må det vurderes om det er mer hensiktsmessig å beholde bygget til nytte for både kommunen og lokalsamfunnet.

Argumenter for å beholde Bygg B:

Ordføreren har signert kontrakt med ØMF Asker Ringerike AS om å bygge Brannstasjon og teknisk sentral, i denne kontrakten foreligger det opsjoner. Kommunedirektøren har vurdert at man får skiftet tak og andre nødvendige tiltak for om lag 2,5 millioner kroner. Av dette utgjør 1,8 millioner utskifting av tak, nedføringer og isolasjon i tak.

Kommunedirektøren ønsker å synliggjøre behovet for å beholde bygget til kommunale formål.

- Kirkenes behov for lagerplass: Kirkekontoret i Krødsherad har et tydelig behov for mellom 100 og 150 m² lagerplass for å kunne ivareta sitt daglige arbeid og aktiviteter. Kirken har i budsjettarbeidet signalisert at kommunen må bidra med inntil 5 millioner kroner til et teknisk bygg for kirken, dette er behov som kan løses i bygg B. Å selge bygget nå vil hindre muligheten for å imøtekomme kirkens behov og skape en kostbar utfordring i fremtiden, både økonomisk og logistisk.
- Flyktningetjenestens behov for lagerplass: Flyktningetjenesten har i perioder behov for mye lagerplass til utstyr som møbler, senger og hvitevarer. Dette har vært lagret delvis i bygg B og delvis i Lensmannsgården. Uten bygg B vil det bli vanskelig å finne et annet egnet lokale for dette formålet, noe som kan føre til både logistiske utfordringer og økte kostnader. Kommunedirektøren vil påpeke at Lensmannsgården også må anses som midlertidig lagerplass i påvente av områdereguleringen på Noresund
- Hjemmetjenestens behov for lagerplass og hjelpemidler: Hjemmetjenesten har et behov for lagerplass til utstyr til sine biler, spesielt hjulene, til deres biler. Dette er i dag lagret sammen med senger og annet utstyr til hjelpemiddelsentralen. Lageret på hjelpemiddelsentralen er ikke gunstig for denne typen materiell, og det er behov for et egnet lokale for å kunne lagre og hente ut utstyr på en effektiv måte. Bygg B gir en god løsning på dette behovet, og kommunen vil ha god nytte av å beholde bygget for å ivareta dette.
- Røde Kors' behov for lager og samlokalisering av nødetater: Røde Kors disponerer i dag cirka 75 m² lagerplass, og det er et stort ønske om å samlokalisere nødetatene i kommunen. Dette vil styrke beredskapen og muligheten for rask og effektiv respons i krisesituasjoner. Bygg B representerer en ypperlig mulighet til å tilrettelegge for en samlokalisering, som vil være et viktig skritt for å forbedre den kommunale beredskapen. Å legge til rette for en samlokalisering vil være med på å løse oppdrag knyttet til beredskapsplanen til Krødsherad Kommune. Salg av bygget vil ta bort de mulige effektene en samlokalisering kan gi i beredskapssammenheng.

- FAUs behov for lagerplass til utstyr: FAU (Foreldrenes Arbeidsutvalg) lagrer utstyr som blant annet brukes til Julemarked i bygg B. Dette er viktig for å sikre at lokale arrangementer kan gjennomføres på en smidig måte. Kommunen har i dag ikke andre bygg eller arealer som egner seg til dette formålet. Å miste bygg B vil skape utfordringer for FAU og andre frivillige organisasjoner som er avhengige av dette lageret.
- Øvrig utstyr som per i dag blir lagret i Bygg B og som kommunen ikke har andre lagerfasiliteter til da Engset garasjen ble revet er blant annet utemøblement barnehage og skole, kanoer, beredskapsmateriell som nødstrøms aggregater, skole og barnehage, kanoer, Flomvern utstyr, vannposer til nødvann osv. Ampler og vinterlys mm til velforeninger nevnes også.

Argumenter for å selge bygg B:

- Ref. kommunens negative økonomiske utvikling fram mot slutten av 2020-tallet er det økonomisk fordelaktig å redusere lånebelastningen. Det å selge mesteparten av bygg B til Ola Nore vil ventelig forbedre investeringsbudsjettet med om lag 5 mill. forutsatt at salgssummen bidrar til å egenfinansiere investeringer.
- Kommunen eier allerede mye/svært mye bygningsmasse, og det følger FDV-kostnader med hver eneste kvadratmeter. For bygg B som er tenkt å være et kaldt-lager anslås det FDV-kostnader helt i nedre sjikte.

Kommunedirektørens vurdering:

I denne saken handler valget om salg vs ikke salg av bygg B om kortsiktig profitt vs en langsiktig investering. Det er ingen tvil om at kommunens økonomiske situasjon vil forverre seg fram mot 2030, og ha et foreløpig toppår belastningsmessig i 2029. I trange tider har 5 mill. kr. betydning. Det er imidlertid slik at gevinsten ved å investere i bygg B (utløse opsjonene) har en økonomisk oppside over litt tid. Hvor mye ansvar kommunen skal for lagerplass til ulike aktører er et relevant spørsmål. Det er like fullt sann at bygg B huser allmennyttige formål og alternativene synes ikke åpenbare. Helt konkret er investeringsposten til kirka alene nok til å nulle ut den kombinasjonen av den potensielle inntekten ved et salg og det å ikke utløse opsjonene.

Prisen på opsjonene som ligger som muligheter pr nå er gunstige. Den prisen kommunen vil oppnå ved et salg på ca. 2,5 -3 millioner kroner er langt lavere enn kostnadene for å bygge eller kjøpe tilsvarende arealer i fremtiden. Arealene i bygg B gir en unik mulighet til å dekke flere viktige behov innen helse, beredskap samt flere viktige samfunnsfunksjoner, og dette veier tungt i vurderingen. Kommunedirektøren mener Bygg B er et areal som vil ha stor nytteverdi for Krødsherad kommune og andre aktører, og at det er godt og framtidsrettet grep å beholde bygget i kommunalt eie og benytte det som omtalt i saksframlegget.

Vedlegg

- 1 RødeKors lager og samlokalisering
- 2 Avtale om adkomstrett og løsningsrett Ola Nore
- 3 Krødsherad kirkelige fellesråd 2025
- 4 Krødsherad kirkelige fellesråd Budsjettplan 2025-2028 til kommunen