

# Strategi for avhending av kommunale eiendommer i Sentrum Nord

## 1. Innledning

Tvedestrand kommune eier flere bygg og ubebygde tomter i området Sentrum Nord. Flere av byggene står i dag tomme, og området har et betydelig potensial for transformasjon, fortetting og utvikling av nye boliger og bylivselementer.

I kommunestyrets behandling av sak 23/72 den 19.09.2023 ble det vedtatt at det skal utarbeides en samlet områdeplan for Sentrum Nord før kommunens eiendommer i området avhendes. Planarbeidet er godt i gang, og vil være en viktig premissgiver for den videre utviklingen.

Parallelt med områdeplanen skal kommunen forberede salg av de aktuelle eiendommene.

En helhetlig og tydelig salgsstrategi skal sikre at salgsprosessen understøtter kommunens mål om et mer levende, attraktivt og bærekraftig sentrum. Strategien skal bidra til at utviklingen skjer i tråd med kommunens ambisjoner for kvalitet, estetikk, kulturminnevern, miljø og boligpolitikk.

### 1.1 Koblingen mellom områdeplanarbeidet og salgsprosessen

For å sikre en helhetlig, forutsigbar og kvalitetsmessig god utvikling av Sentrum Nord, vurderes det som viktig at områdeplanen vedtas før kommunen selger sine eiendommer. En ferdig plan gir klare rammer for hva som kan bygges, hvordan verneverdige bygg skal ivaretas, og hvilke kvaliteter som skal prioriteres.

En avklart områdeplan gir også bedre forutsetninger for markedet, øker interessen blant utbyggere og bidrar til høyere verdi og bedre prosjekter.

Ved å vedta områdeplanen først, legger kommunen tydelige føringer som sikrer at Sentrum Nord utvikles på en måte som styrker bylivet, tar vare på kulturmiljøet og skaper et attraktivt og fremtidsrettet sentrum.

Forarbeidet frem mot salg og dialog med aktører kan imidlertid starte før områdeplanen er vedtatt. Dette arbeidet vil starte så fort en har noen klare definerte rammer fra planarbeidet.

Strategien for avhending av kommunale eiendommer vil danne grunnlaget for en politisk sak som skal gi kommunedirektøren fullmakt til å forhandle frem kontrakter innenfor definerte rammer, med endelig godkjenning i kommunestyret.

## 2. Formålet med strategien

Formålet med strategien er å sikre at salget av kommunale eiendommer i Sentrum Nord skjer på en måte som støtter opp under kommunens politiske mål der sentrum styrkes for bosetting. Strategien skal legge klare rammer for hvordan eiendommene avhendes, hvilke kvaliteter og hensyn som skal ivaretas, og hvordan salgsprosessen skal gjennomføres for å sikre forutsigbarhet og likebehandling.

Videre skal strategien bidra til at utviklingen i Sentrum Nord skjer i tråd med områdeplanens føringer, slik at området kan transformeres til et levende, attraktivt og framtidsrettet byområde med flere boliger, god arkitektonisk kvalitet og et styrket byliv.

### 3. Overordnet målsetting

Formålet med strategien er å sikre en helhetlig og kvalitetsmessig god prosess for avhending av kommunale eiendommer i Sentrum Nord. Strategien skal bidra til at eiendommene avhendes på en måte som støtter opp under kommunens mål om å utvikle et mer levende, attraktivt og bærekraftig sentrum. Videre skal strategien legge til rette for at avhendingen skjer på en måte som sikrer at:

- salgsprosessen er transparent, forutsigbar og i tråd med politiske vedtak.
- utviklingspotensialet i Sentrum Nord utnyttes på en måte som styrker sentrum som bo- og handelsområde.
- salget skjer på en måte som skaper økonomisk verdi for kommunen, samtidig som samfunnshensyn og byutviklingsmål vektlegges.
- avhendingen bidrar til å realisere flere boliger i sentrum, og skaper et mer variert og attraktivt bymiljø.

Gjennom denne målsettingen skal strategien være et styringsverktøy som gir kommunen kontroll på utviklingsretningen i Sentrum Nord, samtidig som den gir gode rammer for samarbeid med private investorer og utviklere.

### 4. Eiendomsoversikt og inndeling for salg

Tvedestrand kommunen eier flere bygg og ubebygde tomter i Sentrum Nord. Eiendommene har ulik karakter, størrelse og utviklingspotensial, og representerer både historiske kulturmiljø og muligheter for byfortetting. Dette kapitlet gir en samlet oversikt over kommunale eiendommer i Sentrum Nord og beskriver hvordan eiendommene bør struktureres for salg. Her forslås hvilke eiendommer som skal selges og en prioritert rekkefølge for salg som er hensiktsmessig for å sikre god gjennomføring

#### 4.1 Oversikt over bygg

Oversikten under viser hvilke bygg en foreslår å avhende samt deres status og særskilte hensyn:

<b>Bygg:</b>	<b>Tomt/I bruk:</b>	<b>Hensyn:</b>
Tvedestrand Gamle Barneskole m/tilhørende paviljong, Arne Garborgs vei 11	Tomt	Det gamle skolebygget til Tvedestrand Gamle Barneskole kan ikke rives ved avhending, men må ivaretas og evt. omgjøres av ny eier.  Paviljong kan rives ved avhending.
SFO og Skolekjøkken, Arne Garborgs vei 12	Tomt	Bygget kan rives ved avhending. Det pågår en vurdering av eiendommens formål for videre utvikling.

Sjømannsforeningens Hus, Arne Garborgs vei 10	Tomt	Bygget kan ikke rives ved avhending, men må ivaretas og evt. omgjøres av ny eier.
Gamle biblioteket, Parkveien 8	I bruk	Bygget kan ikke rives ved avhending, men må ivaretas og evt. omgjøres av ny eier.  I dag benyttes bygget som fritidsklubb og som kontorer for tillitsvalgte. Det er behov for politiske avklaringer for fritidsklubben før avhending.

Oversikten under viser hvilke bygg som er foreslått beholdt i kommunalt eie:

Bygg:	Tomt/I bruk:	Hensyn:
Gamle Gymsalen, Arne Garborgs vei 9	Tomt	Fremtidig bruk av den gamle gymsalen er enda uavklart da det pågår en mulighetsstudie for bygget. Politisk sak må behandles.
Skriverstua, Arne Garborgs vei 8	I bruk	Det foreligger en leieavtale med Innbyggernes hus - Skriverstua som legger grunnlag for at bygget skal beholdes i kommunalt eie.

## 4.2 Oversikt over ubebygde eiendommer

Dette er eiendommer nordøst for barneskoletomten, som inngår i prioritet 1 og 3 i neste avsnitt.

Eiendom:	Hensyn:
59/250	Nedgravde renovasjonscontainere fradeles fra eiendommen og beholdes i kommunalt eie. Resterende eiendom vil legges til eiendom 59/377 før avhending.
59/377	Halvparten av eiendommen vil inngå i eiendommen som tilhører den gamle barneskolen og paviljongen. Resterende halvpart avhendes i sin helhet med tilført areal fra 59/250 og 59/378. Eiendommens grenser vil justeres etter plankartet til områdeplanen for Sentrum Nord.
59/378	Halvparten av eiendommen vil inngå i eiendommen som tilhører den gamle barneskolen og paviljongen. Resterende halvpart tilføres eiendommen 59/377.

## 4.3 Prioritert rekkefølge over eiendommer for salg

Prioritet:	Eiendom:	Begrunnelse:
1.	Tvedestrand Gamle Barneskole m/tilhørende paviljong, Arne Garborgs vei 11	Den gamle Tvedestrand barneskole er et stort bygg som i dag står tomt og kommunen ser det betydningsfullt å få det avhendet.  Det er viktig for område å få rustet dette bygget opp før videre utvikling. Arealet til skoleplassen og revet paviljong er en høy andel av områdets mulighet for utbygging for å utvikle sentrumsnære boenheter.
2.	Sjømannsforeningens Hus, Arne Garborgs vei 10	Dette bygget står i dag tomt uten behov for videre avklaringer før avhending.
3.	Eiendommer nordøst for barneskoletomten  (59/377, 59/378 59/250)	Eiendommen har ingen behov for videre avklaringer før avhending. Kommune har ingen driftskostnader i perioden før avhending på ubebygd eiendom.
4.	Gamle biblioteket, Parkveien 8	Per dags dato holder fritidsklubben til i dette bygget samtidig som tillitsvalgte har kontorer her. Det foregår en mulighetsstudie for å skape et ungdomshus i den gamle gymsalen. Det er behov for politiske avklaringer før avhending.
5.	SFO og Skolekjøkken, Arne Garborgs vei 12	Salget holdes tilbake til kommunen har undersøkt og vurdert tomtas potensiale for omsorgsboliger.



Lilla markerer kommunal eiendom i området Sentrum Nord og grønt markerer eiendom som skal selges, hvor nummere påført eiendommene representerer prioriteringsrekkefølge.

Sorte streker markerer grensene mellom eiendommene som selges.

Dette er et utklipp fra kartet som også ligger som vedlegg.

## 5. Samspill med områdeplanen for Sentrum Nord

Det er viktig at avhendingen av kommunale eiendommer har et samspill med områdeplanen som utarbeides for Sentrum Nord. Derfor baserer salgsstrategien seg på planarbeidet. Prosjektgruppene for planarbeidet og for avhending av kommunale eiendommer fører jevnlig dialog der ulike problemstillinger drøftes.

Samspilles vil sikre en helhetlig utvikling, og ikke en utvikling basert på enkeltstående prosjekter. Dette skal være et samspill hvor viktige premisser for planen ses i sammenheng med å skape attraktive eiendommer for avhending. Et eksempel på dette er samspillet mellom planens ivaretagelse av området med flere verneverdige bygg samtidig som attraktiviteten for eiendom stiger ved mulighet for høy arealutnyttelse.

## 6. Prinsipper for salg

Eiendommene som skal selges skal annonseres på det åpne markedet med mulighet for åpen budrunde. Dette gir mulighet for konkurranse med forhandling.

Det foreslås at tildelingskriterier for salgene vektlegger

- 40% pris og
- 60% kvalitet, der kvalitet omfatter gjennomføringsevne samt oppfyllelse av områdeplanen.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle frem salgssavtaler, med forbehold om endelig politisk godkjenning i kommunestyret.

## 7. Markedsdialog

Det vil startes markedsdialog i etterkant av at områdeplanen for Sentrum Nord er lagt på høring. Markedet informeres via kommunes digitale kanaler i tillegg til at relevante eiendomsutviklere og utbyggingsfirmaer vil kontaktes direkte av administrasjonen. Første steg vil være å invitere til informasjonsmøter for å invitere til dialog. Videre vil det utarbeides salgssannonser av megler som publiseres når eiendom er klar for salg, dette avhenger av at områdeplanen er godkjent.

## 8. Beslutningsprosess og myndighetsforhold

Kommunedirektøren har fullmakt til å føre forhandlinger i salgsprosesser mot en salgskontrakter. Forhandlingene skal ikke stride mot områdeplanen for Sentrum Nord. Kommunestyret skal godkjenne salgskontrakter.

## 9. Gjennomføringsplan

- **Endre kommunale eiendomsgrenser** – når områdeplanen for Sentrum Nord legges på høring slik at grensene tilsvarer plankartet til områdeplanen for Sentrum Nord.
- **Markedsdialog** – når områdeplanen for Sentrum Nord legges på høring.
- **Utarbeidelse av salgssannonser** – når områdeplanen for Sentrum Nord er godkjent.
- **Salg av kommunale eiendommer** – salgene vil startes etter oppgitt prioriteringsliste.
- Tidsperspektivet før alle eiendommer er solgt er vanskelig å legge en plan på da det er flere forhold som kan påvirke dette, men det anslås 5 år.

Organiseringen av salgsarbeidet vil bestå av prosjektdeltagere Anne Torunn Hvideberg, Thomas R. Thorsen og Margareth Aa. Jørgensen som er ressurser som vil delta på møter ukentlig. Det vil være et økende ressursbehov i periodene med markedsdialog og ved krevende forhandlinger før salgsavtale. Ved behov inkluderes også deltagere fra plan og økonomi. I tillegg er det nødvendig med innkjøp av ekstern megler for å dekke manglende kapasitet og sikre riktig kunnskap.

## 10. Risikoanalyse

### 10.1 Plan- og reguleringsrisiko

*Det kan forekomme forsinkelser eller endringer i områdeplanen som kan påvirke salgsprosessen og attraktiviteten i markedet.* Tett koordinering i høringsperioden mellom planarbeid og arbeid med avhending av eiendom og markedsdialog ses som et tiltak for å begrense denne risikoen.

### 10.2 Markedsrisiko

*Lav etterspørsel fra utbyggere eller endringer i bolig- og eiendomsmarkedet kan påvirke pris og gjennomføring for salget.* Tidlig og aktiv markedsdialog er for denne risikoen et viktig tiltak. Forventingene til pris og gjennomføringsevne må være realistiske mot gjeldende markedet.

### 10.3 Gjennomføringsrisiko hos kjøper

*Utbygger kan mangle kapasitet eller økonomisk styrke til å gjennomføre prosjektet.* Ved å vektlegge gjennomføringsevne i tildelingskriteriet kvalitet reduseres risikoen for at tiltak ikke blir gjennomført. Krav om dokumentasjon av finansiering og erfaring vil være viktig. I salgskontrakter bør det medtas kontraktsmessige milepæler og eventuelle sanksjoner.

### 10.4 Risiko knyttet til kulturminnevern

*Bevaring av alle de verneverdige byggene kan gjøre eiendommene hvor de er inkludert mindre attraktive eller dyrere å gjennomføre.* Informasjon og avklaringer tidlig i prosessen med mulige kjøpere samt å gjøre en nøye vurdering av salgspris vil være gode tiltak.

### 10.5 Økonomisk risiko for kommunen

*Lavere salgsinntekter enn forventet eller økte kostnader knyttet til klargjøring av eiendommer.* Tiltak for å redusere økonomisk risiko er nøktern verdivurdering og nøye vurdere kostnadsestimater i forberedende arbeid.

### 10.6 Risiko knyttet til fremdrift og kapasitet

*Manglende ressurser eller kapasitet i administrasjonen kan forsinke prosessen.* Det er avsatt tilstrekkelige ressurser kombinert med å bruke megler når eiendommene er klare for salg for å redusere risiko for å forsinke salgsprosessen.

### 10.7 Juridisk risiko

*Feil i salgsprosess, kontrakter eller regelverk kan føre til klager eller ugyldige avtaler.* Bruk av megler for juridisk kvalitetssikring som følger regelverk for offentlige salg er et viktig tiltak.

## 11. Vedlegg

- Vedlegg 1: Kart over området
- Vedlegg 2: Tidligere politisk vedtak