



---

# Notat

---

**Til:** HMA  
**Fra:** Rådmannen

Ref. HMA 2/12-2013  
E

Saknr.	Løpenr.	Arkivkode	Dato
13/775-11	27587/13	614	11.11.2013

---

## OPPFØLGING AREALRAPPORT ( AREALPROSJEKTET )

### Orienteringssak om arealrapport og salg av kommunale eiendommer/bygninger

#### Forslag til vedtak:

Rådmannens redegjørelse for oppfølging av Kommunestyrets vedtak 31.10.2013, sak 118/13, esak: 13/775 og kommunestyrets sak 41/12 den 23.2.2012, vedtak i esak: 09/17980-66 tas til orientering.

#### Oppfølging arealrapport og salg av kommunale eiendommer / bygninger

Det vises til vedtak i forbindelse med orienteringssak 118/13 den 31.10.2013 og 41/12 den 23.2.2012 i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning (HMA) samt spørsmål om status / oppfølging av disse vedtakene i møte 31.10.2013 i kommunestyret. På møtet lovte Rådmannen å komme tilbake med en orientering om oppfølgingen.

#### Bakgrunn Arealrapporten

I handlingsprogrammet for Ringerike Kommune (2012 – 2015) er en av de overordnede, langsiktige strategiene effektivisering og vurdering av kommunens arealbruk av eide og leide bygningsmasser.

Målsetningen er at kommunen til enhver tid skal ha de arealer som er nødvendige for en effektiv og rasjonell drift. Innenfor tilgjengelige økonomiske rammer skal arealene ha så god kvalitet som mulig og oppfylle alle lovbestemte krav. Ved å redusere arealbehovet, kan kommunen også oppnå besparelser innen drift og vedlikehold.

Rådmannen gjennomførte derfor en konkurranse vinteren 2012/2013 om ekstern utredning hvor vi ba om anbefalinger som tok for seg følgende områder:

- Gjennomgang, drøfting og vurdering av kommunens arealbehov.
- Drøfte og anbefale strukturelle endringer (som for eksempel å samle og se på plassering av funksjoner og tjenestetilbud) for derigjennom å redusere faktisk behov for bygningsmasse.
- Hvis relevant, foreslå avhending av arealer som er lite velegnet til fordel for arealer som er mer hensiktsmessige og effektive.

Holthe Consulting og KPMG ble valgt 18.1.2013.

Holthe Consulting og KPMG gjennomførte intervjuer og hentet inn av data vinter/vår 2013 fra Økonomiavdeling, Eiendomsdrift, Tekniskdrift, Eiendomsforvaltningen og Kostra.

14.6.2013 kom de med rapporten "Utredning av Ringerike kommunes bygningsareal:

Bevilg mer – bruk smartere".

En foreløpig rapport ble presentert og gjennomgått med ansatte innenfor eiendomsforvaltningen / teknisk drift den 12.juni 2013.

Rådmannen beklager at rapporten ikke er framlagt tidligere for politisk behandling, men dette skyldes ferie og sykefravær.

### **Bakgrunn salg av kommunale eiendommer / bygninger**

Rådmannen viser til formannskapetets behandling av forslag til årsbudsjett 2012 – handlingsplan 2012 – 2015 den 19. oktober 2011 hvor rådmannen fikk i oppdrag å

Fremskaffe en oversikt over hvilke eiendeler kommunen kan selge.

Rådmannen har basert og revidert oversikten over eiendommer som kan være aktuelle

Å selge. Det er listet opp 25 aktuelle salgsobjekt. De enkelte objekt er kommentert, men for flere av objektene gjenstår ytterligere klargjøring før eventuelt salg.

### **Saksutredning**

Rådmannen gjennomførte 4.11.2013 et internt møte for å drøfte hvordan oppfølgingen av HMAs vedtak skal skje inklusive saksbehandling av enkeltsaker som foreligger i oppfølgingsdokumentet. Overordnet saksbehandler er Dag Jonny Martinsen, mens ansvarlig saksbehandler av enkeltsaker står med ansvar og frist i oppfølgingsdokumentet.

Følgende tiltak er besluttet:

- Ansvar for overordnet oppfølging: Eiendomssjef Dag Jonny Martinsen.
- Ansvarlig saksbehandler av enkeltsaker står med ansvar og frist i oppfølgingsdokumentet.
- Muntlig orientering av status i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning (HMA) fra og med 2.desember 2013 inntil alle vedtak er lukket.
- Egen sak til politisk behandling (HMA, formannskap, kommunestyre) april 2014.
- Ansvarlig saksbehandler setter frist for sine saker
- Ansvarlig saksbehandler oppdaterer løpende Status / merknad i Status / merknad feltet.
- Overordnet ansvarlig oppfølger, følger opp de ansvarlige saksbehandlerne.

### **Vedlegg**

- Oppfølging arealrapport Esak: 13/775

## Oppfølging arealrapport

Esak: 13/775

Ansvar for overordnet oppfølging: Eiendomssjef Dag Jonny Martinsen

Strategi: Muntlig orientering av status i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning (HMA) fra og med 2. desember 2013 inntil alle vedtak er lukket. Egen sak til politisk behandling (HMA, formannskap, kommunestyre) april 2014.

Forkortelser:

- Knut Edvard Helland (Konstituert rådmann) = KEH
- Asle Elling Aker (Konstituert Kommunalsjef teknisk) = AEA
- Jostein Nybråten (Enhetsleder Teknisk drift utbygging) = JN
- Roger Sørslett (Enhetsleder Eiendomsdrift og Teknisk drift) = RS
- Dag Jonny Martinsen (Enhetsleder Eiendomsutvikling) = DJM
- Torkjell Dahl (Enhetsleder IT avdelingen) = TD
- Harald Lillo Pedersen (Leder (Adm), Forvaltning og drift) = HLP

Kommunestyrets vedtak 31.10.2013, sak 118/13, esak: 13/775			
Nr.	Vedtak / oppfølging	Ansvar / frist	Status / merknad
1	Rapporten fra Holthe Consulting og KPMG om utredning av Ringerike kommunes bygningsareal datert 14. juni 2013 tas til etterretning og legges til grunn for kommunens videre arbeid med areal og struktur.	Ansvar: Alle Frist: Løpende	Organisering og styring <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se nr. 3 Organisasjon og kultur</li> <li>• Innretning av porteføljen</li> <li>• Se Nr. 7 Arealbruk punkt d)</li> <li>• Se Nr. 2</li> </ul> <i>I dette dokumentet</i>
2	Rådmannen kommer tilbake med sak om evt. internhusleie. Internhusleie eller annet system for kostnads-allokering innføres i 2014.	Ansvar: RS Frist: 18.11.2013  Politisk sak: desember 2013	Har allerede kostnadsallokering i dag. Legges frem som del av politisk sak.
3	Fremtidige investeringer innen bygg skal synliggjøre livsløpskostnader som grunnlag for politiske vedtak.	Ansvar: JN Frist: 1.5.2014	PA-bok for bygg. Arbeidsgruppen er gått i gang og består av Vidar Moholdt, Roger Sørslett, Nina Solli, Jostein Nybråten og Nicolai Thomas Berg. Det er laget flytskjemaer for de ulike prosessene og det er startet med å se på innhold og struktur i identifikasjonsfasen. Utkast til denne er ferdig og vil bli testet på kommunalsjefene for Helse, Oppvekst og skole den 14.11.13.
4	Gjennomføring av de eiendomssalg som tidligere er vedtatt, ferdigstilles snarest. Ved behov innhentes ekstern bistand.	Ansvar: DJM Frist: 2.12.2013  Orienter om status salg: desember 2013	Det er allerede benyttet ekstern bistand til salg av kommunale eiendommer.  Status: Se Salg av kommunale eiendommer <i>i dette dokumentet</i> .
5	Administrasjonen fremlegger en vurdering av salg av andre eiendommer i kommunens eiendomsportefølje (Ref. Holtegruppens innstilling). Vurderingen skal baseres på markedsverdi og vurdere muligheten for eie, leie eller OPS, hvor	Ansvar: DJM Deltagere: RS Frist: 15.5.2014	Før Administrasjonen fremlegger en vurdering av salg av andre eiendommer i kommunens eiendomsportefølje. Må sentrale prinsipper for eiendomsforvaltningen. Samt bruk av bygg og eiendom vedtas politisk (Ref. Holtegruppens anbefaling). Disse prinsippene

	fleksibilitet for kommunens behov, totale kostnader i livsløpet til eiendom inngår. Ved behov innhentes ekstern bistand.		bør ses sammen med Utviklingsprosjektet (Ringerike 2020).  Da kommunen har store investeringsbehov i fremtiden vil Administrasjonen se på og komme med sine anbefalinger om å eie, leie eller OPS opp i mot livsløpskostnader.  Livsløpskostnad vil bli en del av de fremtidige prosjektene. Ref. punkt 3 over "PA-bok for bygg".
6	En samlet sak fremlegges til politisk behandling innen april 2014. Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning følger saken frem til dette tidspunkt.	<b>Ansvar: DJM</b> <b>Frist: April 2014</b>	

**Rådmannens tiltak ref saksfremlegg kommunestyret 31.10.2013, sak 118/13, esak: 13/775-7**

Nr	Vedtak / oppfølging	Ansvar / frist	Status / merknad
1	Arealbruk a) Vurdere og gjennomføre fortetting av rådhuset og Follum.	<b>Ansvar: DJM</b> <b>Frist:</b>	<u><b>Rådhuset og Storgata 11/13</b></u> Per dagens dato. Er det bare Servicetorget som det er en effekt å flytte på. Utfordringer med å flytte Servicetorget er parkering for gjester/HC. En større fortettingseffekt vil først komme hvis vi flytter på f.eks. IT avd. ut av Rådhuset. Og i den forbindelse jobber vi med følgende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finne nye lokaler til IT avdelingen og få de flyttet 1. kvartal 2014.</li> <li>• Engasjere en arkitekt 1. uke 47-48 som skal se på mulighetene i Rådhuset.</li> <li>• Etasjer Arkitekt vil se på i første omgang: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 8,7,6,2,1 og U. Etg.</li> <li>○ Frist tegningsforslag: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Servicetorget – 1.3.2014</li> <li>▪ 8.etg. – 1.3.2014</li> <li>▪ 7,6,2 og U. etg. – 1.7.2014</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Utfordring ved fortetting av Rådhuset er parkeringsplasser og renovasjon (søppel). I den forbindelse ser vi på løsninger som vill minimerer problemene: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Etablere parkeringsplasser og oppstillingsplass for containere mellom Rådhuset og elven.</li> <li>○ Midlertidig løsning for å fjerne uønskede på gjesteparkeringen som er der i dag er å sette opp parkometer for gjestene (likt på Servicetorget i dag).</li> <li>○ Flytter vi på IT avdelingen vil søppelhåndteringen bli en god del mindre</li> </ul> </li> </ul>

			<u>Follum</u>
	b) Eventuelle arealer som frigjøres i Storgaten 11-13 («Vikenbygget») fremleies.	<b>Ansvar: DJM</b> <b>Frist:</b>	Fremleie Servicetorget vil vi igangsette så snart vi har en konkret plan for Servicetorget i Rådhuset. Det samme vill gjelde for den/de enhetene som blir flyttet til Rådhuset.
	c) Avtalen om leie av Ve terrasse sies opp. Dagens brukere tilbys andre løsninger.	<b>Ansvar: DJM</b> <b>Frist:</b>	Helse og Omsorg må få flyttet på de som bor i Ve Terrasse før jeg kan si opp avtalen. Mangler de ett bo sted til beboerne. Må vi få en bestilling på nytt bosted via nytt Bestillingskjema.
	d) Gjennomgå prinsipper for bruk av kommunale bygg i tråd med rapportens anbefaling.	<b>Ansvar: DJM</b> <b>Deltager: RS</b> <b>Frist:</b>	Vi har ikke fått samkjørt oss på Eiendomsutvikling med Eiendomsdrift.
2	<b>Digitale verktøy</b>		
	a) Ringerike kommunes database for eide og leide bygg kvalitetssikres og videreutvikles.	<b>Ansvar: RS</b> <b>Frist: Plan med delmål</b>	ISY – presentasjon 22 nov. Etter dette vurderes utvidelse av porteføljen og tidspunkt for en evt utvidelse.
	b) Avvikssystem for å melde avvik på kommunale bygg vurderes. Løsningen skal bidra til status, oversikt og planer. Brukerne av arealene skal gis innsyn i løsningen. Dette skal sees i sammenheng med tilgang til PC for vaktmestre / renholdere og elektroniske arbeidsordre. Rådmannen kommer tilbake med politisk sak ev som del av fremtidig budsjettbehandling hvis behov for økonomisk bevilgning.	<b>Ansvar: RS</b> <b>Frist: 1.5.2014</b>	ISY og Helpdesk løsning
3	<b>Organisasjon og kultur</b>		
	a) Det etableres mål og strategi for kommunens eiendomsforvaltning som bygger opp under kommunens langsiktige mål og strategier	<b>Ansvar: AEA</b> <b>Deltagere: DJM / RS</b> <b>Frist: 1.2.2014.</b>	
	b) Ansvar, fullmakter og roller tydeliggjøres og synliggjøres. Både internt på teknisk drift (i forhold til bygg og eiendom) men også i forhold til aktører hvor vi leier arealer (herunder Ringerike Boligstiftelse), kommunens interne brukere av kommunale bygg og helse og omsorg som tildeler boliger. Eventuelt behov for organisatoriske justeringer vurderes som del av dette arbeidet.	<b>Ansvar: AEA</b> <b>Deltagere: DJM / RS</b> <b>Frist:</b>	Gjennomgang av oppgaver og gråsoner mellom de sammenslåtte enheter gjennomføres høsten 2013
	c) Eget program for lederutvikling planlegges og gjennomføres. Gjelder både alle ledere innen teknisk drift og eiendomsforvaltning. Men skal henge sammen med kommunens	<b>Ansvar: AEA / MN</b> <b>Frist:</b>	Personalavdelingen arbeider med et opplegg for lederutvikling gjennomgående i kommunen. Teknisk drift og eiendomsutvikling følger dette programmet.

	overordnede lederfilosofi og – utvikling. Forbedring av forvaltningskulturen skal være en del av dette.		
	d) Driftsavtaler med brukerne av kommunale bygg videreføres.	<b>Ansvar: RS</b> <b>Frist: April 2014</b>	Frist øk -Roger
	e) Rapporten drøftes i MKS-gruppene på teknisk drift og eiendom.	<b>Ansvar: RS</b> <b>Deltagere: Magne / Johan</b> <b>Frist:</b>	
4	Økonomi		
	a) Bakgrunnen for kommunens økte energikostnader og netto driftskostnader pr kvm analyseres.	<b>Ansvar: RS</b> <b>Frist: April 2014</b>	

**Salg av kommunale eiendommer, kommunestyrets sak 41/12 den 23/2-2012, vedtak i esak: 09/17980-66**

Nr	Vedtak / oppfølging	Ansvar / frist	Status / merknad
1	Rådmannen gis følgende oppdrag ref oversikt over eiendommer som er listet opp i saksframlegget: <ul style="list-style-type: none"> <li>Følgende objekter selges etter nærmere avklaring og tilrettelegging:</li> </ul>	<b>Ansvar: DJM</b> <b>Frist:</b>	Merknader er dato for salg, salgsbeløp og takst.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1: Del av gnr. 87 bnr. 1, restareal innenfor reguleringsplan 250-02 Hov Næringsområde</li> </ul>		Kun aktuell som tillegg til 87/450 og 541. Tilbud om kjøp av arealet er sendt. Pris pr m <sup>2</sup> kr 100,42
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2: Del av gnr. 92 bnr. 54 pistolskytebane på Hensmoen, regulert til industri</li> </ul>		Er oppmålt, venter på tgl. Matrikkelbrev før vi oversender oppdraget til eiendomsmegler
	<ul style="list-style-type: none"> <li>3: Gnr. 271 bnr. 248 tidligere fotballbane på Hensmoen</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>4: Del av gnr. 86 bnr. 251, Hønen Alle 1</li> </ul>		Her venter vi på vedtatt reguleringsendring. Pris avtalt i 2009, kr 250,- pr m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>5: Del av gnr. 87 bnr. 40 Gamle Ullerål skole</li> </ul>		Er overlevert eiendomsmegler. Selges med forbehold om regulering. Takst kr 7 750 000,-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>6: Del av gnr. 44 bnr. 3 skogteig ved Monsrud</li> </ul>		Kun aktuell som tillegg til eiendommen 38/1, 7 og 44/25 p.g.a atkomst. Prisvurdering fra Landbrukskontoret: kr 18-20 000,-. Landbrukskontoret anbefaler ikke salg av dette arealet: Området kan bli svært viktig i forbindelse med framtidige samferdselssaker, eksempelvis ny E-16, da denne teigen ligger helt inntil brufoten over Storelva og ved en evt. utvidelse av E-16 over Hvervenmoen vil denne teigen bli strategisk ved kryssing av elva. Arealet vil da ha en langt høyere verdi.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>7: Gnr. 317 bnr. 172 m/fl. Høenngt. 22-24</li> </ul>		Forslag til kjøpekontrakt oversendt kjøper, selges til takst, kr 500,- pr m <sup>2</sup> , kjøpesum kr 1 262 900,-.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>8: Gnr. 87 bnr. 107 Hvalsmoieveien 10</li> </ul>		Overdratt Ringerike Boligstiftelse (makesifte)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>9: Del av gnr. 87 bnr. 1 Harald Hårfagres vei</li> </ul>		Taksering av arealet er bestilt. Tomten selges for oppføring av omsorgsboliger for ungdom
	<ul style="list-style-type: none"> <li>10: Del av gnr. 87 bnr. 1 Hov Alle</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11: Del av gnr. 244 bnr. 398 Skjærdalsvika industriområde</li> </ul>		Anslått pris fra landbrukskontoret Kr 75 000,-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12: Del av gnr. 244 bnr. 23 beite / dyrket mark</li> </ul>		Anslått pris fra landbrukskontoret Kr 32 000,-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 13: Gnr. 305 bnr. 288, 289 og 290 - boligtomter på Kirkemoen boligfelt Nes i Ådal</li> </ul>		Er overlevert eiendomsmegler, anslått pris pr tomt kr 100 000,-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15: Gnr. 49 bnr. 256 og 276 friareal Veienmarka</li> </ul>		Omregulering til industri ikke igangsatt
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16: Gnr. 95 bnr. 233 regulert lekeplass Slettveien (Vesterntoppen)</li> </ul>		Solgt i h.h.t. takst kr 330 000,-. (08.13)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 17: Gnr. 282 bnr. 47 tomt på Ringmoen</li> </ul>		Har ligget ute for salg i mange år, liten interesse for denne, pris kr 245 885,-.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 18: Del av gnr. 49 bnr. 264, boligfelt Hvelven</li> </ul>		Oppmåling er foretatt, venter på tgl. matrikkelbrev. Block Watne har opsjon på tomta. Takst råtomt kr 4 060 000,-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 19: Gnr. 305 bnr. 259 og 260 utleieboliger Einerveien 9 og 11 Nes i Ådal</li> </ul>		305/260 Einerveien 9 solgt til takst kr 700 000,- (06.13) 305/259, Einerveien 11 solgt for 1 300 000,- takst kr 1 200 000,- (10.13)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20: Gnr. 139 bnr. 73 m/fl. Pukerudhagen boligfelt – Sokna</li> </ul> <p>Rådmannens merknad 02.11.2013: Formannskapet gjorde den 15.10.2013ny bestilling av denne saken. I forbindelse med referatsak 123/13C om status salg Pukerudhagen, vedtok formannskapet «<i>Det fremmes ny sak om salg av eiendommen med endring slik at tomtene selges enkeltvis.</i>»</p>		Skal vente med salg til regulering er ferdig.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 23: Tyristrand herredshus gnr. 244 bnr. 191</li> </ul>		Solgt for 1 750 000,-. Takst 1 000 000,-. (10.13)
	<p>Følgende objekt selges ikke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 22: Gnr. 38 bnr. 70 og 90, Boligtomt og parkering</li> <li>• 24: Kirkemoen boligfelt på Sokna, reg. plan 187</li> </ul>		OK
	<p>Rådmannen kommer tilbake med ny sak for følgende objekter vurderes solgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 14: Gnr. 1 bnr. 62 Røsholmstranda friareal – utredes 2012</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 21: Del av gnr. 318 bnr. 34 Sentrum stopp</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25: Hønefoss prestebolig, Storgt 21, gnr 318 bnr 86 m.fl</li> </ul>		
2	Salgsinntekter brukes til nedbetaling av kommunens investeringsgjeld.		OK
3	Rådmannen gir tilbakemelding om salgsprosessen i forbindelse med økonomisk tertialrapport.		
4	Eiendommene selges gjennom autorisert eiendomsmegler etter forutgående konkurranse om slike tjenester.		
5	Det gjennomføres takst på de		

	eiendommer hvor dette er aktuelt.		
6	Rådmannen gis fullmakt til salg av eiendommer til takst eller over. Eventuelt salg av eiendommer under takst, avgjøres av formannskapet.		Rutinen følges.

Det er også solgt industritomt, gnr. 51, bnr. 29, på Kilemoen via eiendomsmegler: kommunal pris 465 000,-, solgt for kr 770 000,-. (10.13)