

# SAKSFRAMLEGG

Kommunestyret  
Formannskapet

---

Arkivsaksnr.: 14/1442-1

Arkiv: 614 &55

---

## SALG AV ØYA TIL CONCEPTOR EIENDOMSUTVIKLING AS

### Forslag til vedtak:

::: Sett inn forslag til vedtak under denne linja ↓

1. Opprinnelig avtale mellom Ringerike kommune og Conceptor Eiendomsutvikling AS med senere avklaringer og presiseringer opprettholdes men med følgende endringer:
  - Ringerike kommune selger tomt 318/497 til en pris av 1 250 kr pr m2 (indeks 1.april 2013) i forhold til kommunens andel (18%) av det totale bruksareal (hvor parkering under bakkenivå ikke er med i beregningen) av hele utbyggingsområdet (19 743 m2).
  - Tomten skal ikke selges til en lavere pris enn antatt markedsverdi for tomten som pr 09.04.2014 utgjør 3,0 millioner kroner.
  - Som første delbetaling selges tomten til en pris av 780 kr pr m2. Dette utgjør 2,8 millioner kr og betaling forfaller ved overføring av hjemmelen til Conceptor Eiendomsutvikling AS.
  - Restbeløp betales når stadfestet reguleringsplan foreligger og bruksarealet er fastlagt.
  - Ringerike kommunes ansvar for tilstrekkelig kapasitet på kommunaltekniske anlegg gjelder fram til grensene for det helhetlige utbyggingsområdet som det foreslås at kommunens areal / godtgjøring skal måles mot.
2. Ringerike kommune godkjenner at rettighetene til kjøp og utvikling av Øya etter avtalen med Conceptor Eiendomsutvikling AS av 02.02.2000 blir overført til selskapet Arnemannsveien Hønefoss AS, org.nr. 998 211 344. De betingelser og frister fastsatt i avtalen som gjelder for eiendommen Øya med endringer i denne sak skal gjelde for selskapet Arnemannsveien Hønefoss AS.

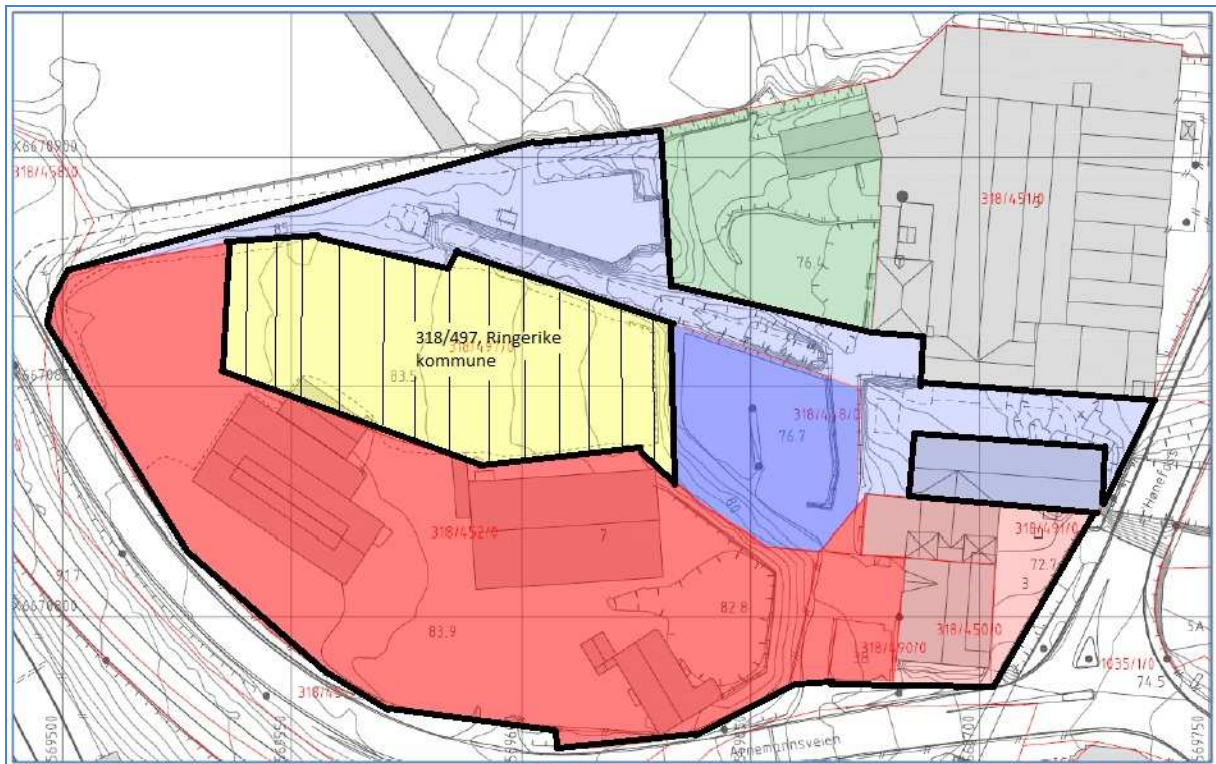
::: Sett inn forslag til vedtak over denne linja ↑

... Sett inn saksutredningen, vurderingen og saksdokumentene under denne linja ↓

### Bakgrunn

Conceptor Eiendomsutvikling AS (CE) og Tronrud Eiendom AS (TE) er i ferd med å utvikle området «Øya». Sak om fastsetting av planprogram for reguleringsplan 387 Øya ble behandlet av formannskapet 11.februar 2014 (sak 28/14).

Deler av området som skal utvikles eies av Ringerike kommune og er en del av Conceptoravtalen.



*Merknad til overnevnte figur: Kommunens eiendom er skravert og merket «Ringerike kommune». Ytre avgrensning angir utbyggingsområdet som det foreslås at kommunens areal / godtgjøring skal måles mot. Selve planområdet er imidlertid større.*

Avtalen mellom RK og CE av 02.02.2000 åpner i punkt 6 for å kunne overdra utviklingsoppdraget til annet selskap med RK sin forutgående skriftlige godkjennelse. CE har i samme punkt på enkelte vilkår rett til å overdra retten til erverv av grunn og utbygging etter at reguleringsplan er stadfestet. Avtalen hjemler ikke mulighet for utkjøp før stadfestet reguleringsplan.

Avtalen gir derfor Conceptor en *opsjon* til å kjøpe kommunens eiendom (3609 m<sup>2</sup>).

For å få til en felles eiendom i område er det nødvendig å overta hjemmelen til Ringerike kommune sin eiendom nå, før oppstart av reguleringsarbeidet. Det er derfor nødvendig å se på en praktisk tilnærming for å løse dette.

## Conceptoravtalen

Conceptoravtalen fra februar 2000 sier følgende om erverv av kommunens tomt:

### «4.2 Kjøpesum

*Kjøpesummen for tomteareal tilknyttet hvert enkelt byggetrinn innenfor alle eiendommer er kr 1 000,- pr. kvm. BRA (etter NS 3940) i henhold til godkjennelse. Beløpet justeres i*

*henhold til endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks fra den 15.juli 2000 til den 15. i måneden forut for byggestart.*

*Kjøpesummen forfaller til betaling ved byggestart for hvert byggetrinn og innbetales til Ringerike kommune samtidig med tinglysning av heftelsesfritt skjøte. Alle tinglyskostnader bæres av kjøper.»*

Se for øvrig vedlagte avtale.

## **Conceptors forslag til endring**

CE/TE ønsker at hele området sees under helhet og at kommunens godtgjøring baseres på en prosentvis andel av dette i forhold til andel tomteareal og prosent tomteutnyttelse (%TU). Kommunens prosentvise andel utgjør ca 18% av arealet. I tillegg ønsker de å overta kommunens hjemmel så snart som mulig. Forslaget fra CE/TE går ut på:

- CE/TE kjøper kommunens tomt (3609 m<sup>2</sup>) til en pris av 780 kr pr m<sup>2</sup>. Dette utgjør 2,8 millioner kr.
- Det avtales en tomtepris (CE/TE forslag: 1 250 kr/m<sup>2</sup> med indeks april 2013 for andelen som ikke er betalt inn). Beløpet framkommer ved at opprinnelig avtale regulerer oppgjør for tomteareal tilknyttet hvert enkelt byggetrinn med kr 1 000 pr m<sup>2</sup> BRA med indeks 15.07.2000. Regulert for indeks frem til våren 2013 utgjør dette ca 1 250,- kr pr m<sup>2</sup> BRA.
- Når området er regulert og rammesøknad gitt for de enkelte byggetrinn, får kommunen godtgjort for merverdien etter hvilken utnyttelsesgrad som hele området (19 743 m<sup>2</sup>) har godkjent regulering til.

Med en %TU på 100%, vil dette gi kommunen en godtgjøring på ca 4,4 millioner kr. I denne saken er det imidlertid avtalt at %TU i CE/TEs forslag erstattes med %BRA benyttes. Det ble i 2010 enighet om at parkering under bakkenivå ikke skulle være med i beregningen.

## **Planlagt utbygging i følge planprogram**

Planprogrammet for reguleringsplan 387 Øya ble fastsatt av formannskapet 11.februar 2014 (sak 28/14). Mulighetsstudien legger opp til en ny bygningsmasse som består av ca 10 800 m<sup>2</sup> parkering, 11 000 m<sup>2</sup> næring/kontor/kultur/viten og 15 000 m<sup>2</sup> bolig.

## **Fordeler og ulemper ved forslag til endring**

### Fordeler

- Kommunen får deler av oppgjøret tidligere enn ved opprinnelig avtale med CE
- Utbyggingsområdet kan utvikles som helhet uten hensyn til hvem som har eier de ulike tomtene. Dette kan gi en bedre og mer helhetlig utvikling av bydelen hvor bygningsmasse og utearealer kan planlegges uavhengig av kommunens tomt.

### Ulemper

- Det er uklart om kommunens økonomiske godtgjøring blir lavere, lik eller høyere enn den opprinnelige avtalen med CE. Forslag til planprogram antyder imidlertid at en stor andel av

bygningmassen kommer på kommunens tomt. Men dette er kun mulig gjennom et samspill med de øvrige tomtene for å sikre % BRA av helheten.

### **Statstøtteleven – Tomten må selges til minst markedspris**

Statsstøtteleven medfører at offentlig støtte til foretak som utgangspunktet er forbudt. Forbudet skal hindre at offentlige myndigheter gir enkelte foretak en økonomisk fordel, på slik måte at det truer med å vri konkurransen og påvirke samhandelen. Salg av offentlig eiendom til underpris er også å anse som ulovlig offentlig støtte. Ved salg av tomten på Øya må kommunen derfor selge til markedspris eller høyere for ikke å komme i konflikt med reglene. EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har angitt to ulike prosedyrer som er «sikre» metoder for at en eiendom er å anse som solgt til markedspris.

- Den ene er å ha en åpen budrunde. I dette tilfellet har man allerede inngått avtale med CE/TE og gitt forhåndstilsagn om salg av tomten, så en ny åpen budrunde er utelukket.
- Den andre metoden er å få en uavhengig vurdering av markedsverdien. ESAs retningslinjer fastsetter at dette skal gjøres av en uavhengig og faglig kompetent (utdannet) takstmann med kunnskap om det aktuelle markedet. Taksten skal iht. retningslinjene innhentes før salgsforhandlingene.

Avtalen med CE/TE ble inngått etter at også en annen tilbyder hadde inngitt tilbud. CE/TE kan således hevdes å ha betalt markedspris for avtalen, men avtalevilkårenes utforming sikrer ikke at kommunen oppnår markedspris for tomten. Årsaken er at avtalen ikke fastsetter en minstepris for selve tomten, men kobler prisen til utnyttelsesgraden som i stor grad overlates til utbygger å bestemme. Beslutter utbygger lav utnyttelse kan kjøpesummen bli lavere enn markedsverdi, og enhver pris som ligger under hva markedet ville betalt for tomten vil være et gavesalg.

Rådmannen har innhentet uavhengig vurdering av markedsverdien for kommunens tomt. Denne markedsprisen må være minimumspris ved salg for å unngå konflikt med statsstøttereglene. Regelverket er ikke til hinder for å ta høyere pris. Avtalens vilkår om 1000,- NOK per BRA i de byggene som oppføres vil dermed gjelde så lenge sluttsummen kommunen mottar overstiger stipulert tomtepris.

### **Hva er markedsprisen for kommunens tomt?**

Rådmannen har i tråd med overnevnte bestilt verditakst av kommunens tomt som grunnlag for å sikre at endelig oppgjør minst er lik markedsverdien av tomta. Siden avtalen med Conceptor er en opsjonsavtale og retten til erverv i gjeldende avtale er knyttet til når hvert enkelt byggetrinn er ferdig prosjektert og godkjent, er rådmannens vurdering at minimumsprisen må være basert på dagens vurdering av verditakst.

Conceptor kan som nevnt over hevde at resultatet av konkurransen i 1999/2000 er markedspris for avtalen selv om den ikke har noen nedre verdi for kommunens tomteareal.

DNB Eiendom AS gjorde en verdivurdering i februar 2014 hvor de antok at eiendommen kunne selges for en pris av ca 15 millioner kroner. Dette var forutsatt at eiendommen ville bli godkjent for oppføring av boligblokk og at adkomstrett til tomten var etablert.

Rådmannen vurderte at dette var basert på feil forutsetninger og at en markedsverdi må baseres uten å ta hensyn til fremtidige planer for området (dvs at det ikke skulle legges til den verdien som TE har lagt til gjennom sitt planarbeid).

Ingeniør Tor Gunnar Sand gjennomførte derfor en ny verdivurdering og markedsverdien ble satt til 3 millioner kroner.

Rådmannen oppfatter at det kan være vanskelig å sette en «riktig» verdi på nettopp denne tomta. Rådmannen anbefaler derfor at Sands vurdering av markedsverdi legges til grunn for minimumspris ref. drøftingen om statsstøtteleven over.

### **Økonomiske konsekvenser**

Usikkerheten i valg av den ene eller andre godtgjøringen av kommunens tomt fremkommer av saksfremlegget.

I følge avtalen med Conceptor, er det Ringerike kommunes ansvar å sikre tilstrekkelig kapasitet på kommunaltekniske anlegg fram til grensene for utbyggingsområdene.

Rådmannens forutsetning er at med utbyggingsområde menes i denne sammenheng det helhetlige området som det foreslås kommunens areal / godtgjøring skal måles mot ref overnevnte skisse noe som også er naturlig i og med at området sees på som helhet når det utvikles.

Status for kommunaltekniske anlegg er at det må legges en hovedvannledning fra Fossveien mot Arnemannsveien og som må avsluttes i samlelum for avløp. Avløp ligger klart mens rådmannen foreslår at overvann på tomta sendes mot elva.

### **Alternative forslag til vedtak**

#### Alternativ A: Beholde dagens avtale

Opprinnelig avtale mellom Ringerike kommune og Conceptor Eiendomsutvikling AS med senere avklaringer og presiseringer opprettholdes men med følgende presisering vedrørende minstepris: Tomten skal ikke selges til en lavere pris enn verditakst for tomten.

#### Alternativ B: Justere avtale i tråd med Conceptor Eiendomsutvikling AS forslag

Opprinnelig avtale mellom Ringerike kommune og Conceptor Eiendomsutvikling AS med senere avklaringer og presiseringer opprettholdes men med følgende endringer:

- Ringerike kommune selger tomt 318/497 til en pris av 1 250 kr pr m<sup>2</sup> (indeks 1.april 2013) i forhold til kommunens andel (18%) av det totale bruksareal (hvor parkering under bakkenivå ikke er med i beregningen) av hele utbyggingsområdet (19 743 m<sup>2</sup>).

- Tomten skal ikke selges til en lavere pris enn antatt markedsverdi for tomten som pr 09.04.2014 utgjør 3,0 millioner kroner.
- Som første delbetaling selges tomten til en pris av 780 kr pr m<sup>2</sup>. Dette utgjør 2,8 millioner kr og betaling forfaller ved overføring av hjemmelen til Conceptor Eiendomsutvikling AS.
- Restbeløp betales når stadfestet reguleringsplan foreligger og bruksarealet er fastlagt.
- Ringerike kommunes ansvar for tilstrekkelig kapasitet på kommunaltekniske anlegg gjelder fram til grensene for det helhetlige utbyggingsområdet som det foreslås at kommunens areal / godtgjøring skal måles mot.

### **Overføring av rettigheter**

Conceptor Eiendomsutvikling AS har i brev av 25.april 2014 bedt om at rettighetene etter avtalen til kjøp av Øya blir overført til selskapet Arnemannsveien Hønefoss AS. Dette selskapet eies i dag 100 % av Tronrud Eiendom AS.

Eierne vil tilføre kompetanse og kapital for gjennomføring av utbyggingen.

Avtalens § 6 Overdragelse har følgende ordlyd:

*Conceptor har ikke rett til å overdra utviklingsoppdraget til annet firma/selskap uten Ringerike kommunes forutgående skriftlige godkjenning.*

*Conceptor har anledning til å overdra rett til erverv av grunn og utbygging etter at reguleringsplan er stadfestet. Slik overdragelse forutsetter forutgående skriftlig godkjenning av kommunen. Godkjenning kan nektes dersom det foreligger saklig grunn.*

*Ved denne vurdering vil det i særlig grad bli lagt vekt på faglige kvalifikasjoner og firmaets/selskapets økonomi.*

*De frister som er angitt i denne avtale vil evt. også bli gjort gjeldende for det nye firma/selskap.*

### **Rådmannens vurderinger**

Rådmannen forstår Conceptor Eiendomsutvikling AS' behov for å overta hjemmelen av tomten. I tillegg er det viktig for byutviklingen at Øya er mest mulig helhetlig og blir best mulig for Hønefoss uavhengig av hvem som eier hva på Øya. Rådmannens anbefaling er derfor i tråd med alternativt forslag til vedtak B over.

Før det foreligger en stadfestet reguleringsplan, er det imidlertid vanskelig å beregne hvordan den ene eller andre beregningsmåten gir av utslag av godtgjøringen som kommunen skal ha.

Når det gjelder overføring av Conceptor Eiendomsutvikling AS' rettigheter etter avtalen til kjøp av Øya til selskapet Arnemannsveien Hønefoss AS, anbefaler rådmannen at rettighetene til kjøp og utvikling av Øya overføres til selskapet Arnemannsveien Hønefoss AS. Rådmannen finner ingen grunn til å betvile selskapets faglige kvalifikasjoner eller økonomi, og kan heller ikke se at det foreligger andre saklige grunner til å nekte slik overføring.

## Vedlegg

- Metoder for fastsetting av grad av utnyttning i reguleringsplaner
- Conceptoravtalen
- Brev fra Conceptor Eiendomsutvikling AS og Tronrud Eiendom AS datert 15.mai 2013
- Tabell utviklet av Tronrud Eiendom AS vedr kommunens tomt. Merket «Tabell til møte 05.06.2013».
- Notat fra kommuneadvokaten 28.juni 2013
- Brev fra Conceptor Eiendomsutvikling AS datert 25.april 2014 om overføring av rettigheter

Ringerike kommune, 28.04.2014

Tore Isaksen  
rådmann

saksbehandler: Knut E. Helland

## VEDLEGG

### Metoder for fastsetting av grad av utnytting i reguleringsplaner:

Grad av utnytting skal fastsettes etter en av følgende metoder jf. TEK 10 § 5-1:

1. Bebygd areal (BYA)
2. Prosent bebygd areal( %-BYA)
3. Bruksareal (BRA)
4. Prosent bruksareal (% BRA)

Andre beregningsmåter kan ikke benyttes.

#### Bruksareal (BRA)

- Angir bruksarealet for bebyggelse på en tomt.
- BRA setter en øvre grense for det samla BRA for bygninger, åpent overbygget areal og parkeringsareal som er tillatt på ei tomt.
- BRA kan brukes på ei tomt for å gi bygninger like stort BRA, også der tomtene ikke er like store, for eksempel i hytteområder. BRA gir oversikt over det samla arealet for alle plan i en bygning, og er også hensiktsmessig å bruke i utbyggingsområder der man ønsker å styre størrelsen på bebyggelsen av hensyn til belastningen på omgivelsene. Det kan for eksempel være større utbyggingsprosjekter for industri, kontor- og forretningsbygg, der man ønsker et overslag over arbeidsplasser, infrastruktur trafikkbelastning osv.

#### Prosent bruksareal (% BRA)

- Fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Angir en øvre grense for summen av det bruksarealet som kan oppføres på tomta, i forhold til tomtearealet.
- BRA som kan oppføres vil variere proporsjonalt med størrelsen på tomta. Store tomter tillates dermed bebygd med tilsvarende store bygninger. % BRA gir muligheter for fleksibilitet. Tomteutnyttelsen kan bli den samme for en høy bygning med lite bebygd areal og en lav bygning som fyller en stor del av tomta.
- % BRA kan egne seg for kommuneplaner, samt sentrumskvartaler og i områder hvor mulighet for variert bebyggelse er ønskelig. % BRA er mindre egna i områder der en ønsker å ivareta karakteren av et område.
- Uteareal sikres ikke ved bruk av % BRA, og bør sikres gjennom bestemmelsene til planen.

#### % TU Prosent tomteutnyttelse

- % TU er *ikke* en gjeldende metode for beregning av u-grad. Den har blant annet vært brukt i noen reguleringsplaner fra 1997-2007.
- %TU angir forholdet mellom tillatt bruksareal (etter § 3-5 i daværende pbl.) og tomtearealet. Altså bruksareal i prosent av tomtearealet. Dvs. at bruksarealet varierer proporsjonalt med tomtearealet. Store tomter tillates dermed bebygd med tilsvarende store bygninger. Tillatt tomteutnyttelse gir store muligheter for frihet og fleksibilitet i prosjektering. Tomteutnyttelse kan bli den samme for en høy bygning som dekker lite av grunnen, og en lav bygning som fyller en stor del av tomta.



### Parkeringsareal

Nødvendig parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, også parkeringsareal som ikke er overbygd, jf. TEK 10 § 5-7. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan og/eller kommuneplanbestemmelsene. For Ringerike vil det si at parkering skal være i samsvar med Forskrift om parkering.

Overnevnte er ikke til hinder for å avtale at parkeringsareal ikke inngår i beregningsgrunnlaget for oppgjør ved salg av kommunens tomt.

### Tomt

Tomtearealet som legges til grunn ved beregning av u-grad er det areal som i arealplanen er avsatt til område for bebyggelse og anlegg. Tomtearealet er arealet som ligger innenfor tomtegrensa. Områder på tomte avsatt til annet formål (eks. grønt, samferdselsanlegg) medregnes ikke i tomtearealet, og inngår dermed ikke i grunnlaget for beregning av u-grad. Privat atkomst og snuplass skal medregnes.

... [Sett inn saksutredningen, vurderingen og saksdokumentene over denne linja](#) ↑