



Notat

Til: Formannskapet, Kommunestyret
Fra: Rådmannen

Saknr.	Løpenr.	Arkivkode	Dato
14/1442-6	13899/14	614 & 55	04.06.2014

TILLEGGSNOTAT MED REVIDERT FORSLAG TIL VEDTAK SALG AV ØYA TIL CONCEPTOR EIENDOMSUTVIKLING AS

Rådmannen viser til formannskapets behandling av sak 97/14 den 13.mai 2014 vedrørende salg av Øya til Conceptor Eiendomsutvikling AS.

Formannskapet utsatte saken. Av momenter i forhold til begrunnelsen for utsettelsen fremkom blant annet;

- Opplever at minimumsprisen (markedsprisen) er lav
- Hvordan er sikkerheten for at Ringerike kommune får oppgjør

Rådmannen har ikke faglig kompetanse til å kunne utfordre taksten som er gjennomført på Øya. Rådmannen er helt enig i å få en best mulig pris for tomta – samtidig som det er i tråd med tidligere inngåtte avtaler. Når det gjelder sikkerheten for at kommunen får oppgjør, er det viktig at dette ivaretas på en slik måte at det ikke er heftelser på tomta som fusjoneres.

Rådmannen har vært i dialog med Conceptor Eiendomsutvikling AS og har fremforhandlet følgende løsning som rådmannen mener ivaretar formannskapets intensjoner samtidig som kommunens risiko dempes;

- Planprogrammet som ble fastsatt av formannskapet 11.februar 2014 (sak 28/14) legger opp til en ny bygningsmasse som består av ca 10 800 m² parkering, 11 000 m² næring/kontor/kultur/viten og 15 000 m² bolig. Ved å ta utgangspunkt i bygningsmassen for næring/kontor/kultur/viten og bolig, får vi en utnyttelse på (26 000 m² / 19 743 m² =) 131%. Basert på 1250 kr/m² og at kommunens tomt er 3609 m², får vi en pris på i overkant av 5,9 millioner kroner. Det er derfor blitt enighet om at minimumspris for salg av tomta settes til 5,9 millioner kroner.
- Det har vært drøftet flere mulige forslag til å dempe kommunens risiko (for oppgjør) sett opp mot Conceptor Eiendomsutvikling AS' ønske om å overta en tomt fri for heftelser. Vi har kommet frem til at den beste løsningen er å øke prisen ved første delbetaling fra 780,- kr/m² til 1250,- kr/m². Dette utgjør ca 4,5 millioner kr. Rådmannen vurderer derfor at kommunens risiko gjennom dette er redusert og innenfor en akseptabel ramme.

Ringerike kommunes tomt leies i dag ut til selskapet Arnemannsveien Hønefoss AS for 77526,- kr/år. Ved overføring av tomten til Conceptor Eiendomsutvikling AS (ev Arnemannsveien Hønefoss AS ref rådmannens forslag til vedtak), vil også dette leieforholdet opphøre.

Kommunens tomt er i dag fri for heftelser. Se vedlagte utskrift av grunnboken.

Når det gjelder kommunens kostnader knyttet til tilstrekkelig kapasitet på kommunaltekniske anlegg, omfatter dette vann og avløp inn til området. Rådmannen gjorde en forsiktig kalkyle for 2-3 år siden som viste et anslag på 3,5 millioner kr for tilstrekkelig kapasitet både for Brutorget og Øya. Forutsetningene er at det gjenstående arbeidet gjøres samtidig og da vil det gjenstående arbeidet mot utbyggingsområdet på Øya være en vannledning (i underkant av 0,5 millioner kr av overnevnte anslag). Foreløpige vurderinger er at vi fortsatt er innenfor denne kalkylen. Investeringen inngår også i selvkostområdet for vann og avløp.

Revidert forslag til vedtak

Basert på overnevnte, har rådmannen følgende reviderte forslag til vedtak;

- 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).*
 - Minimumspris for tomten er 5,9 millioner kroner.*
 - Som første delbetaling selges tomten med heftelsesfritt skjøte til en pris av 1250 kr pr m2 (basert på dagens tomtestørrelse for kommunens tomt på 3609m2). Dette utgjør ca 4,5 millioner kr og betaling forfaller ved overføring av hjemmelen til Conceptor Eiendomsutvikling AS, eller den Conceptor Eiendomsutvikling AS bestemmer.*
 - 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.*

Vedlegg

- Avtale mellom Ringerike kommune og Conceptor Eiendomsutvikling AS med forbehold om kommunestyrets godkjenning
- Utskrift av grunnboka, tomt 318/497