



Larvik  
kommune

Arkiv:  
JournalpostID: 21/133430  
Saksbehandler: Terje Lund  
Dato: 27.10.2021

## Saksframlegg

Unntatt offentlighet § 23 1. ledd

Saksnummer.	Utvalg	Møtedato
140/21	Formannskapet	03.11.2021
157/21	Kommunestyret	10.11.2021

### Lokaliteter

#### Erverv av sentral sentrumseiendom

##### KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å erverve eiendommen Torget 1 bestående av Gnr 3020 bnr 1547 og 2290 for kjøpesum inntil kr. 55 000 000,-

Saksbehandler: Virksomhetsleder Terje Lund

## **Formannskapet 03.11.2021**

### **Møtebehandling:**

Ordfører ba om at saken ble unntatt fra offentlighet i medhold av kommuneloven § 11-5, 2. ledd og offentlighetsloven § 23 1. ledd.

Møtet ble lukket for diskusjon, og deretter åpnet for votering.

Det ble enstemmig vedtatt å behandle saken for lukkede dører, og møtet ble lukket.

### Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble votert over og vedtatt mot 3 stemmer.

3=FRP 2, SP 1

## **FSK - 140/21 Vedtak**

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å erverve eiendommen Torget 1 bestående av Gnr 3020 bnr 1547 og 2290 for kjøpesum inntil kr. 55 000 000,-

## **Kommunestyret 10.11.2021**

### **Møtebehandling:**

**Nytt punkt**, foreslått av Sven Marius Utklev Gjeruldsen-Halle, Høyre

Ordfører gis fullmakt til å kommunisere at det er eiendommen Torget 1 som er forhandlingstema. De øvrige deler av Kommunestyrets forhandlingsfullmakt er fortsatt unntatt offentlighet.

Ordfører ba om at saken ble unntatt fra offentlighet i medhold av kommuneloven § 11-5, 2. ledd og offentlighetsloven § 23, 1. ledd.

Møtet ble lukket for diskusjon, og deretter åpnet for votering.

Det ble votert og vedtatt at saken skulle behandles for lukkede dører med 33 stemmer for og 8 stemmer mot.

8=FRP 6, R 2

33=AP 9, H 8, SP 5, BL 4, KF 2, V 1, MDG 1, SV 2, PU 1

Møtet ble deretter lukket for behandling.

### Votering:

Formannskapets innstilling ble tatt opp til votering og vedtatt med 33 stemmer for og 8 stemmer mot.

8=FRP 6, V 1, SP 1

33=AP 9, H 8, SP 4, BL 4, MDG 1, SV 2, R 2, KRF 2, PU 1

Gjeruldsen-Halles tilleggsforslag ble deretter votert over og vedtatt mot 1 stemme.

1=FRP 1

## KST - 157/21 Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å erverve eiendommen Torget 1 bestående av Gnr 3020 bnr 1547 og 2290 for kjøpesum inntil kr. 55 000 000,-
2. Ordfører gis fullmakt til å kommunisere at det er eiendommen Torget 1 som er forhandlingstema. De øvrige deler av Kommunestyrets forhandlingsfullmakt er fortsatt unntatt offentlighet.

### UNNTAK FRA INNSYNSRETTE

I henhold til Offentlighetsloven § 23, 1. ledd kan det gjøres unntak fra innsynsretten når det er påkrevd av hensyn til forsvarlig gjennomføring av offentlig økonomiforvaltning. Dette vil blant annet kunne gjelde der kommunens forhandlingsposisjon vil kunne skades eller hindres ved utøvelse av privatøkonomiske interesser, for eksempel i forbindelse med kjøp, salg og avtaleinngåelser. Denne saken omgandler kommunens mulige fremtidige forhandlingsposisjon som kjøper av fast eiendom. Innsyn i dokumentene og åpen saksbehandling vil kunne skade denne posisjonen, og saken unntas derfor fra innsynsretten og behandles i lukkede møter.

### SAMMENDRAG:

Sentrumsstrategi for Larvik er en del av den nylige vedtatte Kommunedelplanen for Larvik by. Hovedformålet i denne er å få flere folk til å benytte sentrum. En sentral strategi for å nå målet er å bruke offentlige funksjoner som motor i sentrumsutviklingen. Sentrumsstrategien behandler også plasseringen av nytt rådhus og kunnskapssenter. For å støtte opp om den ønskede sentrumsutviklingen, og for å bidra til økt aktivitet og byliv anbefales det at kunnskapssenteret og rådhuset plasseres i sentrumskjernen, altså i umiddelbar nærhet til Torget. Det er selvfølgelig en rekke forhold som kan bidra til å nå målet, men kommunens egen tilstedeværelse og utviklingsinitiativ er utvilsomt av stor betydning. Økt kommunalt eierskap til sentralt beliggende eiendommer, vil etter Kommunedirektørens oppfatning kunne gi et etterlengtet og optimalt bidrag til å nå dette målet. I og med at kommunen i dag ikke er eier eiendommer i tilknytning til Torget, vil en etablering av for eksempel et nytt rådhus i dette området nødvendigvis gjøre kommunalt kjøp av eiendom. Kommunedirektøren er blitt kjent med at det planlegges salg av «Torggården»(Torget 1) i nærmeste fremtid. Denne saken fremlegges derfor for at Larvik kommune skal kunne gis en mulighet til et strategisk erverv av denne meget sentralt beliggende eiendommen øverst på Torget i Larvik by. Torget 1 med sin beliggenhet vil kunne være det «riktige» stedet for etablering av Larvik kommunes fremtidige rådhus. Bruttoarealet i Torget 1 er betydelig mindre enn kommunens nåværende arealer i Feyersgate 7, men erfaringene fra etablering av aktivitetsbaserte arbeidsplasser viser at det er mulig å redusere arealet betydelig.

Det bes i forslaget til vedtak om at Kommunedirektøren gis fullmakt til kjøp. Dette vil gi Kommunedirektøren den nødvendige anledning til å agere og gjennomføre et kjøp når salgsprosessen igangsettes. Det skal i saken dermed tas stilling til om Kommunedirektøren skal gis fullmakt til å kjøpe eiendommen Torget 1, bestående av eiendommene 3020/1547 og 2290.

Hovedargumentene for Kommunedirektørens innstilling er som følger:

- Sikre torgområdet som aktivitetssentrum gjennom kommunalt eierskap
- Sikre fleksibilitet i fremtiden for kommunen i forbindelse økt fremtidig behov for kommunal virksomhet i sentrumskjernen(Rådhus og Kunnskapssenter).
- Skape attraktivitet i sentrumskjernen gjennom kommunalt initiativ til eiendomsutvikling. Kommunen «ta føringen» i et område som oppfattes noe uavklart(fremtidig jernbane/stasjon)

Et kjøp av denne eiendommen vil sannsynligvis innebære en investering for kommunen på mellom

40 og 50 millioner kroner. I påvente av kommunens egen benyttelse av bygningsmassen anslås eiendommens maksimalt oppnåelige leieinntekt å være ca. 3 700 000,- pr år.

#### **HANDLINGSROM:**

Følgende er styrende for håndteringen av denne saken:

- Avhendingsloven
- Lov om offentlig anskaffelse
- EØS regler vedrørende offentlig støtte
- Kommunedelplan for Larvik by med sentrumsstrategi 2021-2033
- Føringene til Byutviklingsprogrammet som skal behandles før utløpet av året

#### **FAKTISKE OPPLYSNINGER:**

##### Eiendommen

«Torggården» beliggende øverst på Torget i Larvik. Eiendommen eies av VP Eiendom AS. Adressen er Torget 1, og består av eiendommene 3020/1547 og 2290, med en størrelse på henholdsvis 378 m2 asfaltert parkeringsareal og 906 m2 bebyggt areal. Byggets bruttoareal utgjør 4 650 m2, fordelt på 5 etasjer og kjeller. Bygget er oppført 1959 og eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål.

Lokalene i bygget leies ut til forretninger og kontorer med leieforhold med varierende varighet, pr i dag med et lengstvarende leieforhold til 1/1- 2027. I tillegg leies det ut parkeringsplasser. Årlige leieinntekter i 2020 var kr. 3 100 000,-. Totalt utleibart areal er 3 490 m2, som med tillegg av leieinntektene fra parkeringsplassen gir en nåværende optimal leieinntekt på ca. 3 700 000,-. Årlig eierkostnad anslås til ca. kr. 500 000,-.

Eiendommen er av næringsmeglerfirmaet Q4 vurdert i februar 2019 til å ha en markedsverdi på kr. 41 000 000,-. Verdivurderingen følger som Bilag 1 til saken.

#### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER:**

##### I perioden fra kommunalt erverv til kommunal benyttelse av eiendommen

Årlige leieinntekter på eiendommen i 2022 anslås til kr. 3 300 000,-, mens de totale årlige eierkostnadene anslås til å ville ligge på kr. 500 000,-. Dette vil gi et overskudd i gårdsregnskap for 2022 på kr. 2 800 000,-.

En investering og belåning på kr. 55 000 000,- vil innebære en beregnet årlig rentekostnad på kr. 1 100 000,-, dette med grunnlag i en forventet rente på 2%. Årlige avdrag vil utgjøre ca. kr. 2 100 000,-. De totale årlige finanskostnader vil med denne investeringen dermed ligge på ca. kr. 3 200 000,-.

En investering og belåning på kr. 45 000 000,- vil innebære en beregnet årlig rentekostnad på kr. 900 000,-, dette med samme forventede rente som ovenfor. Årlige avdrag vil her utgjøre ca. kr. 1 700 000,-. Årlige totale finanskostnader vil i dette tilfelle utgjøre ca. kr. 2 600 000,-.

##### Med 100% kommunal utnyttelse av eiendommen

I tillegg til en kjøpesummen vil det i forbindelse med at eiendommen for eksempel tas i bruk som kommunens nye rådhus, kreves til dels omfattende fysiske tilpasninger av lokalet. Disse kostnadene vi komme i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kommunens nåværende leieforhold i Feyersgate 7 har en årlig leiekostnad på kr. 7 100 000,-. Dersom et tilsvarende beløp ble benyttet til årlige lånekostnader for kjøp av fast eiendom, ville beløpet finansiere et eiendomserverv på ca. kr. 120 000 000,-.

Under forutsetning av at arealbehovet i et fremtidig rådhus vil kunne reduseres betydelig gjennom etablering av aktivitetsbasert arbeidsplass, vil driftskostnadene med et rådhus i Torget 1 være betydelig lavere enn driftskostnadene i nåværende rådhus i Feyersgate 7.

#### **KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE**

Kommunalt eiendomserverv og eiendomsutvikling i kommunal regi i sentrumskjernen vil være et sterkt bidrag til økt aktivitet i Larvik sentrum. Dette vil igjen bidra til privat initiativ som gir

befolkningsvekst, verdiskaping og økt kompetanse.

## **MILJØFAKTORER:**

## **KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:**

### **ALTERNATIVE LØSNINGER:**

En alternativ løsning vil kunne være å gi Kommunedirektøren fullmakt til å kjøpe eiendommen med forbehold om etterfølgende godkjenning av Kommunestyret.

Denne løsningen vil være utfordrende i forhold til budgivning og kjøp når eiendommen er presentert i det åpne marked. En slik salgsprosess legger opp til budgivning med påfølgende salg til høystbydende. Bud fra Larvik kommune med forhold om etterfølgende politisk godkjenning vil være vanskelig for selger og kunne akseptere. Usikkerheten som et slikt forbehold representerer vil oppleves å være for stor, og selger vil heller velge og akseptere bud uten forbehold. Denne alternative løsningen vil dermed kunne medføre at kommunen ikke kommer i posisjon for kjøp.

Alternativt forslag til vedtak:

1) Kommunedirektøren gis fullmakt til å kjøpe eiendommen Torget 1 bestående av Gnr 3020 bnr 1547 og 2290. Kjøpsavtalen må inngås med forbehold om etterfølgende godkjenning fra Kommunestyret i Larvik kommune.

### **VURDERINGER OG KONSEKVENSER:**

Larvik kommune er i dag ikke eiendomsbesitter i området som her betegnes som sentrumskjernen. Kommunens eneste eiendom i nærheten er Romberggata 4. Denne situasjonen innebærer reduserte muligheter og handlekraft for kommunen i dette området. Dette ikke minst med tanke på det behovet som synliggjøres i den nå vedtatte Kommunedelplanen for Larvik by med sentrumsstrategi 2021-2033.

Sentrumskjernen er i tillegg belastet med manglende utviklingsaktivitet som følge av usikkerheten knyttet til endelige avklaringer i forhold til jernbane og stasjonsetablering. Området er av den grunn særlig avhengig av utviklingsinitiativ som kan bidra til en positiv fremtidsholdning. Larvik kommune bør være en av hovedaktørene i dette initiativet.

«Torggården» har en særdeles god beliggenhet og fremstår som Larvik sentrums eneste signalbygg. En eiendom som vil kunne bli hele kommunens «Byhus», og som vil virke samlende og skape aktivitet i dette for Larvik særdeles viktige «nav». Bygget vil både kunne benyttes til ren kommunal virksomhet, men kan også bli et kombinasjonsbygg med både offentlig og privat virksomhet. Kommunalt eierskap til denne eiendommen vil gi kommunen en unik mulighet til å etablere et «kommunehus» med en unik beliggenhet øverst på Torget.

Kommunedelplanen for Larvik med Sentrumsstrategien anviser både Rådhus og Kunnskapssenter i denne sentrumskjernen. Som følge av behovet, den økonomiske situasjonen og dette byggets plassering og utforming, antas at nytt Rådhus passer best og kommer først i etableringsrekkefølgen. Dagens bygningsmasse på Torget 1 har et bruttoareal på 4 650 m<sup>2</sup>, samt et potensiale for utvidelse med ca 2 500 m<sup>2</sup>. Bruttoarealet i kommunens leide lokaler i Feyersgate 7 er på 7 900 m<sup>2</sup>. og huser ca. 300 ansatte. Eksempler på etablering av aktivitetsbasert arbeidsplass viser at man kan halvere arealet og samtidig opprettholde samme antall ansatte i bygget. Her kan det vises til «rådhuset» for bydel Gamle Oslo som ble redusert fra 20 000 kvm til 10.000 for 550 ansatte, jfr artikkel i Kommunal rapport av 14/10-2021.

Etter Kommunedirektørens oppfatning bør det søkes å erverve eiendommen selv om man på nåværende tidspunkt ikke har endelig avklart hva den skal benyttes til. Med andre ord et strategisk eiendomskjøp av en eiendom og et bygg som med sin beliggenhet vil kunne være meget godt egnet til kommunal virksomhet, og da i særdeleshet et fremtidig rådhus. En kommunal etablering i bygget vil kreve tid, og en eventuell «innflytting» vil sannsynligvis tidligst kunne skje i 2027. Dette både som følge av de løpende leieforhold i Torget 1 og som følge av kommunens nåværende leieforhold til Feyersgate 7.

1.

**Vedlegg:**

**Tittel**

Verdivurdering Torggården