



## Kjøp av Rådhusgata 10-14

Saksbehandler: Sjur Authen

Saksnr.: 16/02402-2

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Formannskapet  
Kommunestyret

06.06.2016  
20.06.2016

### Rådmannens innstilling:

1. Ordfører gis fullmakt til å inngå avtale om kjøp av «Rimi-gården» gnr 9, bnr 77 for 37,5 millioner kroner ved at kommunen erverver 100% av aksjene i Sentrumskvartalet AS. I tillegg til kjøpesummen kommer kostnader i forbindelse med overdragelsen.
2. Kostnadene for erverv innarbeides i Handlingsprogram 2017-2020.
3. Rådmannen utarbeider skisse for flytting av bibliotek til første etasje, kulturskole inn i bygget, og ser på muligheten for å etablere en ungdomskafe. Skissene forelegges styringsgruppen for sentrumsplan.
4. Kostnader i forbindelse med ombygging og oppussing innarbeides i handlingsprogrammet for 2017-2020.

# Vestby kommune

## SAKSUTREDNING:

### Bakgrunn for saken:

Kommunestyret har tidligere vedtatt å flytte kulturskolen midlertidig fra Prestegården til Thorvaldsengården. Arbeidet med sentrumsplanen viser at dette var en god beslutning, da det av ekspertgruppen er en klar anbefaling om å samle sentrumsfunksjoner i sentrum.

En av målsettingene med sentrumsutviklingen er at første etasjene i den nye bebyggelsen i sentrumskjernen skal inneholde forretninger, servicetilbud og offentlig virksomhet. Dette vil være med på å skape et bypreg i sentrum.

Videre har rådhuset blitt for lite. Situasjonen nå er at om lag 30 av 131 kontorer brukes av to eller flere samtidig. Disse kontorene er i utgangspunktet beregnet på å brukes av en ansatt. Infrastrukturen med tanke på ventilasjon, datalinjer og lignende er ikke dimensjonert for flere ansatte pr kontor. Kapasiteten på møterom er også dårlig. Rådhuset ble utvidet rundt årtusenskiftet. På det tidspunktet var det 11.815 innbyggere i Vestby. 1. april 2016 hadde innbyggertallet i Vestby økt til 16.859, noe som tilsvarer en økning på 42,7% på 16 år. I 2005 ble Kirkelige Fellesråds administrasjon flyttet inn i rådhuset, noe som reduserte tilgjengelige kontorer.

Ordfører har den siste tiden vært i dialog med eier av Rådhusgata om mulig kjøp av eiendommen. Partene har kommet til enighet om en intensjon om at kommunen kjøper eiendommen for 37,5 millioner, betinget av kommunestyrets godkjenning. Overdragelsen vil skje ved at kommunen overtar alle aksjene i eiendommens eierselskap, Sentrumskvartalet AS.

Eiendommen er i dag regulert til forretningsformål i et område som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål. Eiendommen er på rett under 1 000 m<sup>2</sup> grunnflate og består av to etasjer. I tillegg er det en kjeller på om lag 250 m<sup>2</sup>. I andre etasje er det tillatt med boliger. I dag leier kommunen 625 m<sup>2</sup> i andre etasje. Resten av andre etasje er delvis utleid til private virksomheter, men første etasje står tom etter at Ica la ned sin dagligvarebutikk i lokalene.

### Vurdering:

#### Kommunens behov

Kommunen har som kjent behov for mer kontorplass. Med den antatte befolkningsveksten som kommunen vil få frem mot 2027, vil befolkning øke til ca 20.700. Dette tilsvarer en økning på 75% siden rådhuset ble «dimensjonert». Slik rådmannen ser det vil det være behov for en økning også av de tjenestene som i dag er lokalisert på rådhuset. Å bygge på rådhuset anses som lite realistisk i nær fremtid. Det som da gjenstår som alternativ er å flytte funksjoner ut av rådhuset, enten gjennom å leie lokaler, eller å kjøpe.

Det mest nærliggende slik rådmannen ser det vil være å flytte Kirkelig Fellesråd ut av rådhuset. Det alternativet som rådmannen ser som det beste vil være å flytte kulturskolen inn i Rimigården, og Kirkelig Fellesråd inn i Thorvaldsengården.

Dette vil kunne skape synergier mellom bibliotek, kulturskole og en ungdomskafe, samtidig som det kan være starten på et «kulturhus» i sentrumskjernen i Vestby. Utflyttingen av Kirkelig Fellesråd vil samtidig frigjøre elleve kontorer og et møterom til kommunes bruk i rådhuset.

### Sentrumsutvikling

# Vestby kommune

Som kjent er det en av de viktigste føringene fra ekspertgruppen at sentrumsfunksjoner bør ligge på bakkeplan i sentrumskjernen. Etter rådmannens syn er kulturskole, bibliotek og ungdomskafe viktige sentrumsfunksjoner. Et kjøp av Rimigården, med påfølgende flytting av kommunale tjenestetilbud til første etasje vil også være et viktig signal om at kommunen mener alvor med sin sentrumssatsing. Sentrumsplanen vil antakelig åpne for fem til syv etasjer i sentrumskjernen, med forretning/tjenesteyting i første etasje. Det vil etter rådmannens syn være viktig at disse første etasjene fylles opp så raskt som mulig, slik at man skaper et bymiljø i sentrumskjernen.

Rådmannen er av den oppfatning at utviklingen av første etasjen i Rimigården er et viktig bidrag til sentrumskjernen, og mener at det bør være politiske signaler på utforming og bruk av lokalene. Planlegging og gjennomføring av tilpasningen av lokalene bør derfor forankres politisk. Dette kan gjøres ved at styringsgruppen for sentrumsplanen fungerer som «referansegruppe» for prosjektet.

## **Ombygging og tillatelser**

Byggets første etasje er i dag avsatt til forretning. Det må derfor søkes om dispensasjon fra reguleringsformålet for å bruke arealene til bibliotek og kulturskole. Med de føringene som så langt er gitt i sentrumsplanen anses det som uproblematisk.

En byggemelding på omgjøring til undervisningsformål og offentlig tjenesteyting vil i tillegg utløse krav om Tek-10 standard på de delen av bygget som skal gjøres om. I hovedsak vil dette gjelde universell utforming, isolasjon og tekniske installasjoner. Når det gjelder universell utforming antas dette å være uproblematisk. Første etasje har god adkomst, og det er heis til andre etasje i bygget. Når det gjelder isolasjon antas det at en innvendig utføring og isolering vil være tilstrekkelig til å oppfylle kravene. Tekniske installasjoner er mer usikkert, og det er vanskelig å anslå hva som eventuelt må gjøres.

## **Økonomi**

Kommunen leier i dag deler av andre etasje for 824 tusen i året, med tillegg av andel felleskostnader. Denne avtalen går ut september 2016, og administrasjonen har fått tilbud om forlengelse av avtalen til en pris av en million i året, med tillegg av felleskostnader. Felleskostnadene er stipulert til om lag 109 tusen i året. Strøm kommer i tillegg. Den tilbudte leieavtalen tilsvarer en m2 pris på 1.600 kroner. Etter rådmannens opplysninger er det på det nivået kontorlokaler leies ut for i Vestby sentrum. Kommunen har også fått tilbud om å leie første etasje for 1.580 tusen, med tillegg av felleskostnader som er stipulert til 173 tusen i året.

Den avtale kjøpsprisen vil gi kommunen årlige rentekostnader på 629 tusen og avdragsutgifter på 937 tusen første året, til sammen 1,56 millioner, gitt 40 års avdragstid og 1,7% rente. I gjennomsnitt (annuitetsbetraktning) vil årlige rente og avdragsutgifter være på 1,3 millioner kroner. I tillegg kommer utvendig vedlikehold. Kommunen har allerede ansvaret for innvendig vedlikehold i leide lokaler. Til fradrag kommer leieinntektene på utleie av lokaler til eksterne. Deler av andre etasje er som nevnt utleid, og disse avtalene gir en årlig inntekt på 281 tusen.

Slik rådmannen ser det vil det være god økonomi i et kjøp av eiendommen. Det er nærliggende å sammenligne rente og avdragskostnaden med leieprisen, og det vil da lønne seg å kjøpe hele bygget fremfor å leie kun første etasje. Justert for leieinntekter på deler av andre etasje, vil «netto» rente og avdragsbelastning for kommunen bli på 1,28 millioner første år.

# Vestby kommune

Den ukjente faktoren i dette prosjektet er omgjørings- og tilpasningskostnader. Den fremforhandlede opsjonen på å leie første etasje legger uansett slike kostnader på kommunen, slik at den vurderingen som står igjen er om man ønsker en samlokalisering av bibliotek, kulturskole og eventuelt etablere ungdomskafe. En ombygging til kulturbygg vil kunne medføre spillemidler, men omfanget av dette er også ukjent.

## **Alternativer:**

Kommunestyret står fritt i denne saken.

## **Konklusjon:**

Ordfører bør få fullmakt til å inngå avtale om kjøp av «Rimigården» gjennom å erverve alle aksjene i Sentrumskvartalet AS til den fremforhandlede prisen på 37,5 millioner kroner. I tillegg kommer kostnader i forbindelse med eiendomsoverdragelsen, og omgjøringskostnader.