

Arkiv: FE-613, TI-&01
Arkivsak: 25/3196 - 4
Saksbehandler: Christian Thorsen
Egeberg
Dato: 10.04.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
087/25	Hovedutvalg for miljø- og plansaker	14.05.2025
066/25	Formannskapet	03.06.2025
033/25	Kommunestyret	19.06.2025

Carlsen-kvartalet - Fjerning av gamle bygninger

Kommunedirektørens innstilling:

1. Bygningsmassen på Gbnr 173/2 rives snarest etter overtagelse av eiendommen, som beskrevet i saken.
2. Det etableres offentlig parkeringsplass på eiendommen inntil eiendommen tas i bruk til annet formål.
3. Riving av bygningsmassen og etablering av parkeringsplass finansieres ved bruk av overskuddsfondet (tidl. disposisjonsfondet) og det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 03.06.2025

Formannskapet anbefaler at kommunestyret fatter følgende vedtak:

1. Bygningsmassen på Gbnr 173/2 rives snarest etter overtagelse av eiendommen, som beskrevet i saken.
2. Det etableres offentlig parkeringsplass på eiendommen inntil eiendommen tas i bruk til annet formål.
3. Riving av bygningsmassen og etablering av parkeringsplass finansieres ved bruk av overskuddsfondet (tidl. disposisjonsfondet) og det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.

Hovedutvalg for miljø- og plansaker behandlet saken 14.05.2025:

Behandling:

Alternativ innstilling: - Nytt pkt. 2 og 3, foreslått av Bjørn Orerød, AP

1. Bygningsmassen på Gbnr 173/2 rives snarest etter overtagelse av eiendommen, som beskrevet i saken.
2. Det etableres offentlig grøntareal på eiendommen inntil eiendommen tas i bruk til annet formål.
3. Riving av bygningsmassen og etablering av grøntareal finansieres ved bruk av overskuddsfondet (tidl. disposisjonsfondet) og det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Det ble votert alternativt over kommunedirektørens innstilling pkt. 2 og 3 og forslag fremmet av Bjørn Orerød, AP, til nytt pkt. 2 og 3. Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 og 3 ble vedtatt med 9 mot 4 stemmer. Mindretallet besto av Orerød, AP, Patil, AP, Jahre, AP og Grung, SV.

H-MP- 087/25 Vedtak:

Hovedutvalg for miljø- og plansaker anbefaler at formannskapet legger saken frem for kommunestyret med følgende innstilling:

1. Bygningsmassen på Gbnr 173/2 rives snarest etter overtagelse av eiendommen, som beskrevet i saken.
2. Det etableres offentlig parkeringsplass på eiendommen inntil eiendommen tas i bruk til annet formål.
3. Riving av bygningsmassen og etablering av parkeringsplass finansieres ved bruk av overskuddsfondet (tidl. disposisjonsfondet) og det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.

Formannskapet behandlet saken 03.06.2025:

Behandling:

Alternativ innstilling: - Fellesforslag med endring i pkt 2 og 3, foreslått av Bjørn Orerød, AP
Andre partier: AP, SV,

Alternativ innstilling: - Nytt pkt. 2 og 3, foreslått av Bjørn Orerød, AP

1. Bygningsmassen på Gbnr 173/2 rives snarest etter overtagelse av eiendommen, som beskrevet i saken.
2. Det etableres offentlig grøntareal på eiendommen inntil eiendommen tas i bruk til annet formål.
3. Riving av bygningsmassen og etablering av grøntareal finansieres ved bruk av overskuddsfondet (tidl. disposisjonsfondet) og det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.

Det ble votert alternativt over kommunedirektørens innstilling og forslag fremmet av Orerød, AP.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 3 stemmer, mindretallet bestod av Haugelund, AP, Orerød, AP, Øverbye, SV.

FSK- 066/25 Vedtak:

Formannskapet anbefaler at kommunestyret fatter følgende vedtak:

1. Bygningsmassen på Gbnr 173/2 rives snarest etter overtagelse av eiendommen, som beskrevet i saken.
2. Det etableres offentlig parkeringsplass på eiendommen inntil eiendommen tas i bruk til annet formål.

3. Riving av bygningsmassen og etablering av parkeringsplass finansieres ved bruk av overskuddsfondet (tidl. disposisjonsfondet) og det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.

Kommunestyret behandlet saken 19.06.2025:

Behandling:

Alternativ innstilling: - alternativ innstilling fra SV og MDG, foreslått av Bjørn Orerød, AP
Andre partier: SV,

1. Bygningsmassen på Gbnr 173/2 rives snarest etter overtagelse av eiendommen, som beskrevet i saken.
2. Det etableres offentlig grøntareal på eiendommen inntil eiendommen tas i bruk til annet formål.
3. Riving av bygningsmassen og etablering av grøntareal finansieres ved bruk av overskuddsfondet (tidl. disposisjonsfondet) og det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.

Det ble votert alternativt over formannskapets innstilling og forslag fremmet av Orerød, AP. Formannskapets innstilling ble vedtatt med 33 mot 12 stemmer.

KST- 033/25 Vedtak:

1. Bygningsmassen på Gbnr 173/2 rives snarest etter overtagelse av eiendommen, som beskrevet i saken.
2. Det etableres offentlig parkeringsplass på eiendommen inntil eiendommen tas i bruk til annet formål.
3. Riving av bygningsmassen og etablering av parkeringsplass finansieres ved bruk av overskuddsfondet (tidl. disposisjonsfondet) og det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.

SAKSUTREDNING

Behandling:

Saken legges frem for Hovedutvalget for Miljø- og plansaker (HMP) for uttalelse.
Formannskapet behandler saken og innstiller til kommunestyret som fatter endelig vedtak.

Bakgrunn:

Sak om avvikling av utviklingsavtale og festeavtale ble behandlet av kommunestyret 13. mars 2025 (KST-sak 007/25) med følgende vedtak:

1. Carlsenkvartalet AS tilgodeses med 3 millioner kroner som kompensasjon for at utviklingsavtalen ikke ble realisert
2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.
3. Kommunedirektøren bes forhandle frem en avtale om avvikling av festeavtalen, med utgangspunkt i den takst som administrasjonen selv har innhentet og presentert for fester på kr 8 mill.
4. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.
5. Umiddelbart etter enighet bes det legges frem en sak om rivning av gammel bygningsmasse på området.
6. Det igangsettes reguleringsprosess for boliger og næringsarealer, og flytting av vei etter enighet om avvikling av festeavtalen.

Denne saken svarer ut vedtakspunkt 5.

Saksopplysninger:

Det er levert inn lovlighetskontroll, knyttet til kommunestyrets vedtak i KST-sak 007/25. Lovlighetskontrollen gjelder vedtakspunkt 1 og vil ikke ha påvirkning for denne saken.

Som beskrevet i KST-sak 007/25, er eksisterende bygningsmasse på Gbnr 173/2 gjenstand for stadige branttilløp og tilfeldig overnatting fra husløse. Dette gjelder de bygningene som tidligere er benyttet til lager/skur for oppbevaring av trelast og byggevareprodukter. Disse utgjør ett areal samlet på 1295 m². Bygningen der Lampehuset tidligere holdt til, er i dag brukt som øvingslokale for politiet. Denne bygningen er mulig å låse av for å holde uvedkommende ute og er heller ikke ansett som brannteknisk farlig. Det anbefales derfor at dette bygget blir stående inntil videre.

For å håndtere overvann bør området avrettes og asfalteres etter bygningene er revet. Det er lagt til grunn avretting og asfaltering av ca. 2.600 kvm med ett lag (4 cm tykt) asfalt i kostnadsberegningene nedenfor.

Rivning av bygningsmassen inkludert søknader og miljørapport	3,2 mill kr
Avretting og asfaltering	1,9 mill kr
Sluk overvann med tilkobling	0,3 mill kr
Totalt estimert kostnad	5,4 mill kr

Før bygningsmassen kan rives, må det søkes om rivetillatelse. Søknadsprosessen antas å ta 4-6 uker. I denne perioden kan det gjennomføres miljøsaneringsbeskrivelse og eventuell kartlegging av materialer for ombruk/gjenbruk. Selve rivearbeidene antas å ta 5-6 uker, med påfølgende avretting og asfaltering som vil ta ca. 4 uker. Totalt vil det ta ca. 4 måneder å istandsette området etter overtagelse.

Etter at bygningene er revet, bør området enten avsperras eller benyttes til et aktivt formål, for å hindre tilfeldig bruk til avfall, parkering, camping eller annet. Området er relativt stort og en effektiv avsperring vil bli omfattende og ikke ta seg særlig godt ut i omgivelsene. Som det fremkommer av vedtakspunkt 6 i KSTs behandling av sak 007/25, skal det igangsettes reguleringsprosess for området. Den midlertidige bruken bør derfor ikke medføre betydelige utgifter å etablere og som lett kan fjernes igjen. Dersom bruken også kan være nyttig og inntektsbringende vil det være positivt.

Etablering av offentlig parkeringsplass vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, være et nyttig formål og kan gi en viss inntekt til kommunen. Etablering av parkeringsautomater og nødvendig skilting kan finansieres over budsjettet til parkeringsenheten. I dag er det avkjøring til parkeringsplassen fra fylkesveien. Ved etablering av en større parkeringsplass på hele eiendommen, kan det bli nødvendig med en omlegging av avkjøringen og stenge dagens adkomst.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunens overtagelse av Carlsen-kvartalet medfører et ansvar for bygningsmassen på området og hvordan området benyttes og forvaltes. Slik bygningsmassen nå fremstår er den et vel brukt sted for tilfeldig overnatting, og det er relativt ofte tilløp til brann i bygningsmassen. Kommunedirektøren mener derfor bygningsmassen bør rives snarest etter overtagelse.

Som et preventivt, men nyttig formål, anbefales det å opparbeide offentlig parkeringsplass på området, for å unngå at plassen benyttes til parkering, campingplass eller avfallsplass. Området kan være etablert som offentlig parkeringsplass i løpet av sommeren, ved bruk av disponible midler. Kommunedirektøren anbefaler avsatt 5,4 mill. kr til tiltakene som fremgår av tabellen ovenfor.

Riving av eksisterende bygningsmasse gjennomføres med formål om omregulering til bolig/næringseiendom og deretter salg. Salg og utleie av fast eiendom er som hovedregel unntatt fra merverdiavgiftsplikt. Det er ikke fradragsrett/rett til kompensasjon for betalt

merverdiavgift ved oppføring av bygg som skal selges eller leies ut. Spørsmålet om fradragsrett eller kompensasjon for betalt merverdiavgift er ikke opplagt og kommunedirektøren skal gjennomføre en grundigere utredning av dette spørsmålet og i påvente av dette er det budsjettet med en utgift som inkluderer merverdiavgift knyttet til rivingskostnadene.

I påvente av omregulering og salg, skal eiendommen benyttes til avgiftspliktig parkeringsvirksomhet. Bevilgningen til riving av bygningsmassen er inklusiv merverdiavgift, mens det er lagt til grunn at kommunen har fradragsrett for merverdiavgift knyttet til avretting, asfaltering og håndtering av overvann for etablering av offentligrettslig avgiftsparkering. Dersom kommunen kan føre fradrag for merverdiavgift for rivingskostnadene, kan bevilgningsbehovet reduseres med ca. 600.000 kr.
Riving av bygningsmassen iverksettes når festeavtalen formelt er avlyst.

Det foretas følgende endringer i driftsbudsjettet:

Bevilgningsoversikt – drift etter § 5-4 første ledd	
Bruk av overskuddsfondet økes med	5.400.000 kr
Overføring til investering økes med	5.400.000 kr

Det foretas følgende endringer i investeringsbudsjett:

Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 første ledd	
Investeringer i varige driftsmidler økes med	5.400.000 kr
Overføring fra drift økes med	5.400.000 kr

Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 andre ledd	
Investeringsprosjekter økes med	5.400.000 kr