

# Eiendomsstrategi

---

For Tønsberg kommunes grunneiendom (2021-2031)



## 1.0 Innledning

Tønsberg kommune har en stor eiendomsportefølje bestående av kommunale bolig- og formålsbygg, bortfestede tomter til bolig- og næringsformål, samt ubebygde tomter til ulike formål. Kommunen er i stadig utvikling og får nye oppgaver. Dette bidrar til at de kommunale behovene for arealer og tomtereserver endrer seg over tid.

I henhold til SSB's fremskrivninger for folkekemengden i kommunene vil Tønsberg ha en befolkningsvekst på ca 16 % og 65.300 innbyggere innen 2050 (Tabell 1, hovedalternativet MMMM pr 1.januar 2020). Kommuneplanens samfunns- og arealdel, og kommunens kommende arealstrategi og boligsosiale handlingsplan, definerer hvor utbygging, utvikling og transformasjon av områder skal skje. Kommunen har som mål at ny utbygging skal skje gjennom transformasjon og fortetting innenfor bebygde områder. Boligfortetting skal hovedsakelig skje nær bysentrum, i lokalsentre og ved kollektivknutepunkt.

En befolkningsvekst vil legge større press på kommunens arealer og krever at kommunen har nok arealreserver til å dekke fremtidige behov for sosial infrastruktur som blant annet skole, barnehager, omsorgsboliger, kulturarenaer og gode møteplasser. Kommunens økonomiske handlingsrom vil sannsynligvis også være stramt i årene fremover. For å sikre en bærekraftig eiendomsforvaltning, bør kommunen ha en langsiktig plan over hvilke eiendommer som bør beholdes av økonomiske eller strategiske grunner, hvilke arealer som kan fristilles for salg, og hvor kommunen bør sikre seg nye tomtereserver for fremtidige behov. Dette krever at kommunen til enhver tid har god kjennskap til egen eiendomsportefølje, og innehar riktig fagkompetanse til å drive en aktiv eiendomsforvaltning. Økt fokus på arealeffektivisering og sambruk blant brukerne i de ulike kommunale virksomhetene er andre virkemidler som kan frigjøre areal til andre formål og gi økonomiske besparelser.

Gjennom en aktiv eiendomsforvaltning kan kommunen som eiendomsbesitter bruke eiendom til å styre en ønsket by-, nærings- og stedsutvikling. Virkemidler kan være salg av eiendom en ikke har behov for eller der en ønsker en utvikling, makebytte av areal, jordskifte, oppkjøp av eiendom til offentlige formål, foredling av tomter gjennom regulering, offentlig/privat samarbeid og innspill til kommuneplan/kommunedelplan.

### Eiendomsstrategiens formål

Det er behov for en overordnet eiendomsstrategi som legger føringer for hvordan kommunen som eiendomsbesitter skal gå frem for å forvalte, anskaffe, utvikle, og avhende eiendom.

Kommuneplanens areal- og samfunnsdel er styrende dokumenter for kommunens eiendomsstrategi. Denne strategien tar utgangspunkt i kommunens nåsituasjon og utfordringer, og skal legge til rette for en aktiv, helhetlig og langsiktig forvaltning av kommunens eiendomsportefølje.

Eiendomsstrategien har et 10-års perspektiv, og revideres etter 5 år.

## Avgrensninger

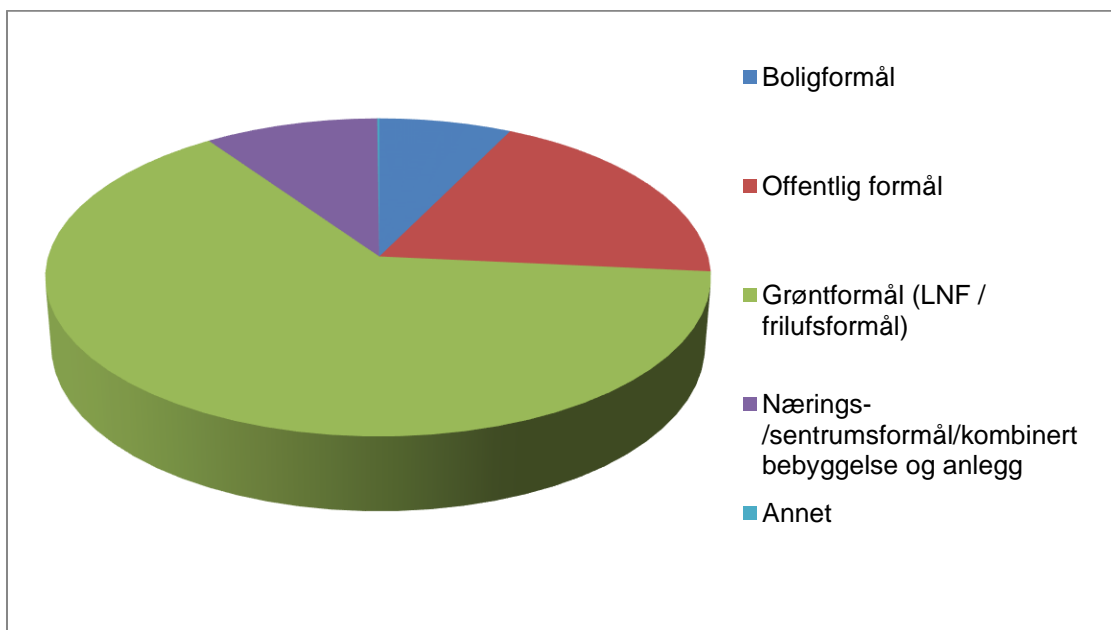
Kommunens eiendomsportefølje er delt inn i grunneiendom, og bolig- og formålsbygg. Virksomheten Eiendomsutvikling (EUT) er ansvarlig for å forvalte, utvikle og ivareta strategisk eierskap til kommunens bebygde og ubebygde grunneiendommer. Virksomheten skal videre bidra til å utarbeide og gjennomføre planer for kommunens utvikling, samt samarbeide med private aktører for gjennomføring av studier eller annen type planlegging rettet mot utviklingsformål. I tillegg er virksomheten ansvarlig for å anskaffe tomter, utvikle og bygge kommunale bolig- og formålsbygg etter oppdrag fra brukervirksomhetene.

Eiendomsstrategien er avgrenset til kommunens strategiske eiendom, som ligger innunder EUT's ansvarsområde. Strategien omhandler ikke forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens bygninger eller kjøp og salg av boliger for vanskeligstilte, som ligger innunder Tønsberg kommunale Eiendom (TKE) sitt ansvarsområde.

## 2.0 Kommunens eiendomsressurser

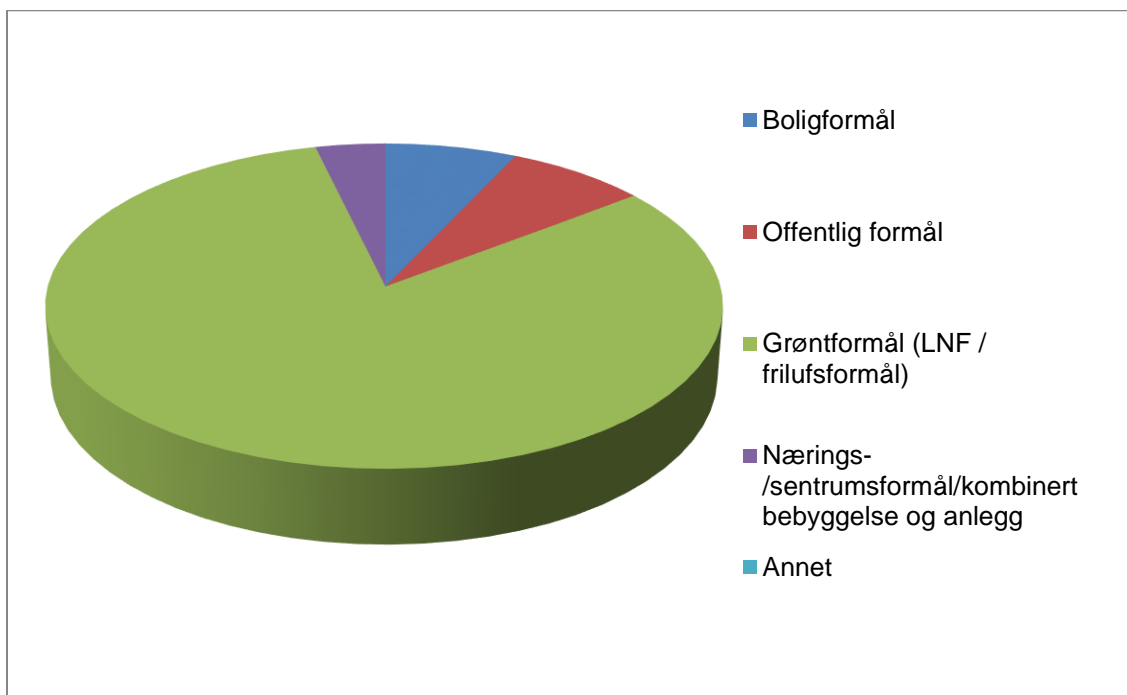
Kommunen eier cirka 6600 dekar grunneiendom (bebygde og ubebygde), hvorav cirka 1000 dekar tomt er bortfestet til nærings- og boligformål. I tillegg eier kommunen veiarealer, som ikke er inkludert i arealberegningen.

Sektordiagrammet under viser fordeling av de kommunale arealene, både ubebygde og bebygde, avsatt til ulike formål i kommuneplanens arealdel. Bortfestede arealer er ikke medtatt i diagrammet. Kommunen fester inn noe areal til formål offentlig / grøntområder. Disse er medtatt i diagrammet. Diagrammet viser at cirka 64 % av kommunens arealer er avsatt til grøntformål (fellesbetegnelse for LNF/grønnstruktur/park/lek).



Oversikt over fordeling av kommunal eiendom, ubebygde og bebygde, avsatt til ulike formål i kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Diagrammet under viser fordeling av kommunens ubebygde tomteareal etter formål i kommuneplanens arealdel. Rundt 82 % av kommunens ubebygde arealer er avsatt til grøntformål i kommuneplanens arealdel.



Oversikt over fordeling av ubebygd kommunal eiendom, avsatt til ulike formål i kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Kommunen har få tomtereserver avsatt til offentlig formål. Cirka 260 dekar av kommunens ubebygde arealer er avsatt til offentlig formål i kommuneplanens arealdel 2014-2026, hvor det er få større tomteområder. Tabellen under viser fordelingen av antall kvadratmeter ubebygd kommunal grunn, fordelt etter formål.

	<b>Boligformål</b>	<b>Offentlig formål</b>	<b>Grøntformål (LNF / friluftspurpose)</b>	<b>Nærings-/ sentrumsformål / kombinert bebyggelse og anlegg</b>
Antall m2 ubebygd kommunal grunn	242 371	263 272	2 841 740	129 558

### Kommunens strategiske eiendommer

Kommunens strategiske eiendommer kan defineres som kommunens bebygde og ubebygde eiendommer som ikke inngår i kommunens primære tjenesteyting. Dette kan være bebyggelse som ikke lenger er i bruk til sosial infrastruktur eller uberørte tomtereserver. De strategiske eiendommene kan benyttes til gjennomføring av kommunale planer i forbindelse med boligbygging, nærings- og sentrumsutvikling, kultur- og idrettsformål, fremføring av vei, vann og kloakk, tilrettelegging for friluftformål, og kommunens fremtidige arealbehov til sosial infrastruktur.

### 3.0 Mål og strategier for forvaltning av kommunens grunneiendommer

Kommunens overordnede mål for forvaltning av grunneiendom er å «sikre en strategisk utvikling av kommunens grunneiendommer». Kommunen skal:

- Ha en foroverlent og innovativ eiendomsutvikling.
- Fremme steds- og næringsutvikling i kommunen. Det skal legges vekt på å bruke kommunens strategiske eiendommer aktivt for å fremme en bærekraftig og helsefremmende stedsutvikling.
- Sikre arealer til fremtidig sosial infrastruktur som skoler, barnehager, eldreomsorg.
- Bidra til å optimalisere arealbruken på eksisterende næringsområder.
- Sikre en optimal økonomisk forvaltning av kommunens eiendommer.
- Sikre friareal og grøntområder.
- Sikre og utvikle eksisterende og fremtidige kulturmiljøer.
- Fremme sosial og inkluderende boligbygging.

### Kommunens eiendomsportefølje

Kommunen skal til enhver tid ha god oversikt over eiendomsporteføljen og de strategiske eiendommene. Dette skal bidra til å identifisere utviklingsområder og hvilke eiendommer som kan foredles gjennom regulering eller omregulering. Videre skal det bidra til å avdekke hvor kommunen bør sikre seg nye tomtearealer for fremtidige kommunale behov. Kommunal eiendom som ikke lenger har noen strategisk betydning kan selges til markedspris. Barne-, ungdoms- og sosiale perspektiver, i tråd med kommunens visjon «der barn ler», skal alltid hensyntas i en slik vurdering.

Kommunens strategiske eiendommer vurderes etter følgende kategorier:

Kategori 0	Eiendommen har ingen strategisk betydning for kommunen, og kan fristilles/selges. Dette kan være mindre enkelttomter som er avsatt til boligformål i gjeldende planer eller tomter beliggende i områder hvor tettheten av kommunal bebyggelse er stor.
Kategori 1	Eiendommen ligger i tilknytning til annen kommunal eiendom. Dette kan være reservetomter som ligger ved/inntil annen kommunal bebyggelse, eller del av større tomteområder med annet formål i kommuneplan.

Kategori 2	Eiendommen kan være aktuell som fremtidig tomtereserve for egne kommunale behov/ sosial infrastruktur. Dette kan være større tomteområder i pressområder som er avsatt til ulike formål i gjeldende kommuneplan.
Kategori 3	Eiendommen kan bidra til sentrums-, nærings- og stedsutvikling. Dette kan være tomter av ulik størrelse som kan bidra til fremtidig utvikling for ulike formål.

Kommunen er i gang med å utarbeide en kartløsning som gir god oversikt over alle kommunens eiendommer, selveide, innfestede og bortfestede tomter. Denne oversikten er per i dag registrert i et eget excelark, som gir en enkel oversikt over alle kommunale tomter – bebygde og ubebygde, samt hvilket formål eiendommen er avsatt til i kommuneplanens arealdel. Sistnevnte oversikt må imidlertid oppdateres manuelt for å gi et riktig bilde. Dette er lite effektivt, og det må jobbes videre med digitale løsninger og forbedringer for beste mulige oversikt til enhver tid. En god oversikt over kommunens eiendomsportefølje er viktig, og bidrar til at man enklere kan følge med og gjøre strategiske grep i kommunens eiendomsportefølje. Oversikten over kommunens strategiske eiendommer må følges opp og oppdateres jevnlig. Eiendommer med kommunale bolig- og formålsbygg skal i hovedsak eies av kommunen.

### Salg av eiendom

Salg av eiendom som kommunen ikke har behov for gir rom for å investere i sosial infrastruktur som skoler, barnehager, omsorgsboliger, sykehjem, idrett, friluftsliv m.m. Salgssummen kan benyttes til oppkjøp av tomter, investeringer i nybygg, utvikling og oppgraderinger av eksisterende bygg og anlegg, eller til utvikling og oppgradering av parker og offentlige rom. Videre kan kommunen legge til rette for privat utbygging og utvikling av områder (bolig/næring) gjennom salg av eiendom.

Kommunen skal kartlegge egne behov til sosial infrastruktur som skal legges til grunn i vurdering av hvilke eiendommer som bør beholdes for fremtidig utvikling og hvilke som kan avhendes. Det skal også vurderes om det kan være egnede tomter for fremtidig næringsutvikling eller tomtereserver til bedrifter som må flytte fra transformasjonsområder.

Kommunen skal sikre en optimal økonomisk forvaltning av eiendommene, og det skal til enhver tid vurderes om tomtene skal foredles før salg. Ved regulering eller omregulering av eiendom før salg sikrer kommunen både verdiøkningen av tomten samtidig som kommunen kan gi føringer for den fremtidige arealbruken.

Dersom reguleringsplanen åpner for å kunne bygge flere arealer enn det kommunen trenger på en kommunal tomt, kan et alternativ være at kommunen inngår samarbeid med en privat aktør/utbygger. Dette vil fordele risiko, samtidig som kommunen kun investerer i arealer til eget behov. På den måten vil man kunne benytte tomtens potensial fullt ut, og tomteverdien kan benyttes som en del av investeringen i nye lokaler.

Kommunen selger primært ikke arealer eller del av arealer som er avsatt til friområde / grønnstruktur i gjeldende arealplaner. Det er viktig at slike arealer ikke blir privatisert, men beholdes for å ivareta allmennhetens interesser til lek, rekreasjon, og lys og luft i eksisterende boligområder.

Kommunen som grunneier har privat autonomi. Det vil si at kommunen kan selge og kjøpe grunneiendom som alle andre private eiere. EØS avtalen legger derimot noen begrensninger for salg av offentlig eiendom. I henhold til EFTA overvåkingsorgan (ESA) sine retningslinjer skal salg av offentlig eiendom enten skje etter bruk av åpen budrunde etter tilstrekkelig kunngjøring, eller etter en uavhengig vurdering av markedsverdien.

Salg av kommunens eiendommer skal skje til markedspris, etter kommunens egne salgsprosedyrer og i tråd med ESA's retningslinjer. I hovedsak skal salg av kommunens eiendommer skje i det åpne marked etter tilstrekkelig annonsering. Kommunens salgsprosedyre åpner for at direkte salg kan skje. Dette er særlig aktuelt ved salg av næringsfestetomt/innløsning av næringsfestekontrakt. Det er tomtens potensial i henhold til nye planer (områdeplan/reguleringsplan) som skal legges til grunn for beregning av tomteverdi. Det skal innhentes takst fra en kvalifisert, uavhengig ekspert. Kommunen står fritt til å avstå fra et salg dersom anbefalt prisnivå ikke kan oppnås. En eventuell avtale om salg av kommunal eiendom forutsetter godkjenning av Formannskapet, og er ikke gyldig før denne foreligger.

### **Kommunale festetomter**

Kommunen fester bort rundt 760 tomter til boligformål. Disse ligger i og rundt sentrumsområdet. I tillegg fester kommunen et stort boligområde i Våle og på Eik av Opplysningsvesenets fond, hvor kommunen frembortfester rundt 170 enkelttomter til boligformål.

Kommunen eier rundt 100 tomter som festes bort til næringsformål og andre formål. Eiendommene ligger hovedsakelig i sentrum, på Korten, Stensarmen og Kilen. Kommunen fester også tomt på Sem av privat grunneier som frembortfestes til næringsformål.

Kommunen skal ha markedsmessige betingelser for sine bortfestekontrakter. Regulering av festeavgiften følger festekontrakten og Tomtefestelovens bestemmelser.

### **Boligfeste**

Regulering av festeavgift ved utløp og forlengelse av boligfestekontrakt skjer etter Tomtefestelovens bestemmelser om engangsløft. Det vil si at festeavgiften kan oppjusteres til 2 % av tomteverdien, men ikke høyere enn lovens maksimumssats på kr 9000,- pr daa eller pr tomt, indeksjustert fra 01.01.2002. Avgiften justeres deretter hvert 10. år etter konsumprisindeksen.

Tønsberg kommune har vedtatt avvikling av boligfeste, slik at alle som søker innløsning av festekontrakten får tilbud uavhengig av kontraktens lengde og tidspunkt for å kreve innløsning etter Tomtefesteloven. Innløsningssummen for boligfeste fastsettes til 40 % av tomteverdien, men ikke under 25 ganger oppjustert festeavgift. Dette er i tråd med Tomtefesteloven bestemmelser om innløsning av boligfeste. Kommunen har vedtatt bestemmelser om fast pris etter område og

tomtestørrelse. Dette for å gi et mest mulig likt og rettferdig tilbud til alle, samtidig som kommunen må ivareta sine eierinteresser.

## Næringsfeste

Festeeiendom gir en årlig, fast og tilnærmet risikofri inntekt til kommunekassa. Veksten i eiendomsverdiene over tid har gjort det lønnsomt for kommunen å eie grunneiendom. Fornøyelse av næringsfestekontrakt etter utløp av eksisterende kontrakt følger kommunens vedtatte «Standard bestemmelser i avtale om næringsfeste». Festeavgiften fastsettes etter tomteverdi og kommunens til enhver tid vedtatte festerente. Festeavgiften kan fastsettes på nytt hvert 10. år etter markedsverdien. Etter 5 år kan markedsleien justeres etter endringen i pengeverdien (konsumprisindeksen). Fester av en næringstomt kan ikke kreve innløsning.

Kommunen skal sikre en optimal økonomisk forvaltning av kommunens grunneiendom, samtidig som kommunen skal bidra til å fremme steds- og næringsutvikling. Ved forespørsel fra fester om innløsning av en festetomt, skal kommunen foreta en strategisk vurdering av salg i hvert enkelt tilfelle. Vurderingen skal baseres på beliggenhet, fremtidig utvikling av eiendommen og økonomiske lønnsomhetsbetraktninger. I områder hvor gjeldende planer åpner for utvikling av næringsseiendom til boligformål, vil festekontrakten kunne begrense en utvikling. En endret bruk av festeeiendommen fra næring til bolig kan få betydning for bortfesters fremtidige situasjon, da Tomtefesteloven inneholder flere bestemmelser som gjør forskjell på næringsfeste og feste av tomt til bolig- og fritidsformål. I slike tilfeller skal innløsning av festekontrakten vurderes.

Eiendomsstrategien fremhever noen kjerneområder hvor kommunen har flere avtaler om næringsfeste. Det er foretatt en vurdering av hvor det kan åpnes for innløsning av næringsfeste, og hvilke eiendommer som bør beholdes av kommunen for å beholde kontrollen i området og sikre en årlig, økonomisk avkastning til kommunen.

Korten	Næringsområde. Innløsning kan vurderes enkeltvis ved planer om utvikling.
Stensarmen	Området strekker seg fra kanalen og opp til Træleborgveien, og skal transformeres fra havne- og industrivirksomhet til en ny bydel. Dette vil kreve godt samarbeid med de ulike eiendomsbesitterne i området. Kommunen er i dialog med representanter for eiendomsbesitterne om ulike løsninger. Det legges derfor ikke opp til innløsning av næringsfestet og salg av enkelttomter i dette området i nær fremtid. Kommunen kan vurdere å selge seg ut på et senere tidspunkt når transformasjon av området er klart.  Dypvannskaia ved Stensarmen ønskes opprettholdt og skal beholdes i kommunalt eie.
Bryggeområdet (Fra Nedre Langgate mot kanalen)	Tønsberg brygge er, sammen med Slottsfjellet, Tønsberg kommunes identitet. Kommunen er grunneier av hele bryggeområdet, med unntak av noen få eiendommer, og fester bort grunn til bygningene. Majoriteten av eiendommene leier i tillegg areal av kommunen til uteservering. Det legges ikke opp til innløsning av enkelttomter i dette området for å beholde eierskapet til grunnen og ha kontroll på området som helhet.



Sentrumskjernen	Kommunen har få festetomter i sentrumskjernen. Dette er spredte enkelttomter som blant annet i Øvre Langgt, Slagenveien og Klostergaten. Innløsning kan vurderes enkeltvis ved planer om utvikling.
Kilen	Kommunen er stor grunneier i områdene «Kilen sørvest» og «Kilen vest». Det foreligger områdereguleringsplan for områdene, vedtatt i 2015. Innløsning av enkelttomter kan vurderes enkeltvis etter potensialet i reguleringsplan.

Kommunen skal primært foreta en strategisk vurdering om festetomten kan innløses i hvert enkelt tilfelle etter søknad fra fester. Stensarmen skal transformeres, og det legges derfor ikke opp til innløsning av enkelttomter her. Det legges tilsvarende ikke opp til noen innløsning av festetomtene på Brygga/Nedre Langgate.

### Strategiske tomteervev

Større utbygginger i pressområder krever utvidelse av arealer til sosial infrastruktur som blant annet skoler, barnehager, helse- og omsorgsbygg. Søndre Slagen er et eksempel på et område som vil kunne trenge utvidelse av eksisterende skoleanlegg i nær fremtid. Kommunen har få eller ingen tomter i dette området som kan benyttes til å bygge en alternativ ny skole. Tomt til fremtidig utbygging av skole-, barnehager og andre kommunale formål i pressområder må da erverves eller skaffes gjennom omregulering av areal avsatt til grøntformål, ved ombygging/sambruk av eksisterende formålsbygg eller ledigstilt bygningsmasse.

Kommunen skal ha nok tomtereserver til å kunne dekke opp egne fremtidige arealbehov. Kommunen må vurdere strategisk oppkjøp av eiendom i pressområder og der hvor det er planlagt at fortetting skal skje, selv om formålet ikke er bestemt eller behovet avklart. Dette kan være kjøp av arealer i tilknytning til eiendom som kommunen allerede eier, som for eksempel eiendom som grenser til skole og barnehager.

Det skal legges vekt på tett dialog med planmyndigheten, slik at kommunen som grunneier kan være proaktiv med tanke på regulering av kommunens egne tomter og nye tomteområder. Det skal vurderes om det er behov for regulering av tomter til kommunale utbyggingsformål. I områder hvor det er aktuelt med kommunalt oppkjøp av eiendom, skal det tas sikte på tidlig dialog og involvering med aktuell grunneier.

### Nødvendige tomtearealer for kommunale formålsbygg

Kommunen skal levere funksjonelle helsefremmende, klima- og energieffektive kommunale bygninger. Nedenunder er det vist til hva som kreves av tomtearealer ved utbygging av ulike kommunale formålsbygg.

#### **Skoler**

Sosial- og helsedirektoratet har i sin rapport IS-1130, *Skolens utearealer. Om behovet for arealnormer og virkemidler* (2003), kommet med følgende forslag til krav til utearealer:

Det stilles et generelt minimumskrav på 50m<sup>2</sup> nettoareal pr. elev.

Det stilles krav om minste samlede areal gradert etter skolestørrelse basert på SSBs inndeling:

- Minimumsareal ved små skoler (færre enn 100 elever): ca. 5.000.m<sup>2</sup>
- Minimumsareal ved middels store skoler (mellom 100 og 300 elever): ca. 10.000 m<sup>2</sup>
- Minimumsareal ved store skoler (flere enn 300 elever): ca. 15.000 m<sup>2</sup>. For hver elev over 300 kommer et tillegg på 25 m<sup>2</sup>

Kravene skiller mellom eksisterende skoler og nye skoleanlegg:

- For nye skoleanlegg må minstekravene være tilfredsstillt, og arealene skal være samlet innenfor skolens uteareal
- For eksisterende skoler med små arealer må minstekravene tilfredsstilltes innenfor 200 m fra skolebygningen. Kommunen må sørge for at aktuelle offentlige tilgjengelige arealer i skolens nærmiljø sikres gjennom arealplanlegging, ved oppkjøp av arealer, ved leieavtaler og lignende. Kommunen må først og fremst sørge for at slike arealer avsettes i oversiktsplanleggingen som friområder eller friluftsområder etter plan- og bygningsloven.

Utearealer er netto uteoppholdsarealer. Skolens tomt må i tillegg være stor nok til å gi plass til bygninger, parkeringsplasser og annet trafikkareal.

Eksempler på tomtebehov:

- En 6-parallell ungdomsskole (med ca. 530 elever) vil ha behov for ca. 30 mål tomt
- En 4-parallell barneskole (med ca. 820 elever) vil ha behov trenger en tomt på ca. 40 mål

### ***Barnehager***

Uteoppholdsareal i barnehager skal være 24m<sup>2</sup> pr. barn over 3 år. Normen er noe større for barn under 3 år. En barnehage med 144 plasser (8 avdelinger) trenger et netto utomhusareal på ca. 3.450 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer areal for bygninger, parkering og trafikkarealer. Det vil være behov for en tomt på ca. 5 mål.

### ***Sykehjem/omsorgsboliger/øvrige boliger***

Det finnes ikke normer for uteoppholdsareal for sykehjem eller omsorgsboliger. Kommuneplanen har ulik utnyttelsesgrad på forskjellige områder. Størrelsen på prosjektene og hvor de plasseres vil avgjøre hvor stor tomt det er behov for.

Store prosjekter som sykehjem og større omsorgsboliger krever store tomter på 20-30 mål.

## **Idretts- og kulturbygg**

Hver enkelt prosjekt vil måtte vurderes i forhold til tomtestørrelse.

### **Kartlegging av fremtidige behov**

Kommunen må kjenne til det fremtidige behovet for tomteareal og gjennomføre strategiske oppkjøp av grunneiendom. Kommunen som grunneier skal kartlegge arealbehov hos kommunens virksomheter, slik at kommunen får et godt grunnlag for å kunne være i forkant av å sikre arealer før behovene er akutt. Der hvor kommunen ikke eier eiendom, må kommunen ut i markedet og kjøpe eiendom.

Et av tiltakene vil være å etablere prosjektgrupper på tvers av ulike virksomheter for å kartlegge fremtidig arealbehov og lokalisering for de ulike brukergruppene i kommunen. Dette må skje i tett samarbeid med de ulike virksomhetene som Folkehelse, miljø og stedsutvikling, Oppvekst, og Mestring og helse, som representerer ulike brukergrupper, og Tønsberg kommunale eiendom som forvalter av kommunens bygningsmasse. En slik kartlegging skal gjøre kommunen i stand til å sikre seg arealer og tomtereserver i god tid før en ny utbygging av kommunale formålsbygg vedtas. Erfaringsmessig vil det være mer økonomisk lønnsomt for kommunen å være tidlig ute for å sikre seg tomter. Tomteprisene stiger jo mer utviklet et tomteområde er, og press på sentrumsnære tomter vil sannsynligvis ikke bli noe mindre med tiden. Investering i eiendom har historisk vist seg å være lønnsomt. I enkelte, godt utbygde områder vil det være vanskelig å skaffe større tomt til for eksempel skoleformål.

Prosjektgruppene skal kartlegge følgende:

1. Oversikt over dagens situasjon og behov.
2. Tilstand på dagens arealer, om det er behov for oppgradering av bygget på kort og lang sikt, om bygningsmassen er hensiktsmessig for formålet eller om det vil være utvidelsesmuligheter i eksisterende bygg.
3. Sambruk/samløsliseringsmuligheter. Kartlegge om enkelte brukergrupper kan samlokaliseres eller om arealbruken kan effektiviseres.
4. Fremtidig arealbehov. Hvilke behov vil det være på kort (5 år) og lang sikt (20 år)? Behovene ses opp i mot antatt befolkningsvekst. Hvilke områder vil være mest aktuelle? Fremtidig arealbehov må beskrives opp mot antatte forutsetninger og minimum standardkrav og beregning av minimum tomtestørrelse.

### **Juridiske virkemidler**

For å sikre nok areal til sosial og teknisk infrastruktur i pressområder, må kommunen benytte juridiske virkemidler dersom en frivillig avtale ikke lar seg gjennomføre. Et viktig virkemiddel er å benytte kommunens rett gjennom plan- og bygningsloven til å ekspropriere grunn til offentlig formål der man ikke kommer til enighet om frivillig salg. Dette vil sikre at kommunen får hånd om tomter til utbygging av sosial infrastruktur i pressområder.

Kommunens festekontrakter har klausul om forkjøpsrett ved salg av eiendommen/transport av festekontrakten. Det bør i større grad vurderes å benytte forkjøpsretten for tilbakeføring av tomtearealer ved behov. Andre virkemidler kan være bruk av tinglyst gjenkjøpsrett, regulering til offentlig formål og urbant jordskifte.

#### Økonomisk ramme til investering

I enkelte tilfeller der kommunen opererer i det åpne markedet, kan det være behov for rask avklaring av kjøp. Det må vurderes muligheter for en rammebevilling i investeringsbudsjettet til strategiske eiendomskjøp og at rådmann får nødvendige fullmakter til å gjennomføre oppkjøp.

#### 4.0 Handlingsplan / tiltak

Beskrivelse	Periode
Kartmodul – videre utbedring av kartmodul	2021-2022
Kartlegge enkelttomter som kan selges og gjennomføring	2021-2024
Prosjektgrupper	2021-
Avklare økonomisk ramme og fullmakter for strategiske tomtekjøp	2021
Kommunens strategiske eiendom – hvilke kan utvikles, endre formål ved kommuneplanrullering, avhendes, etc.	Årlig oppdatering