



Utvalg: Formannskapet
Møtested: Rådhuset
Dato: 03.02.2015
Tid: 17:00, umiddelbart etter Valgstyrets møte.

Forfall meldes på e.post til postmottak.politisk.sekretariat@hurum.kommune.no, som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter ikke uten særskilt innkalling, men er velkomne til å overvære møtet.

Før behandling av sakslisten:

Orientering om økonomien knyttet til investeringer v/ rådmannen

Saksnr	Innhold
PS 1/15	Godkjenning av protokoll
PS 2/15	Etterbruk Filtvet skole
PS 3/15	Tofte skole - parkeringsarealer.
PS 4/15	Avgrunnsdalen gnr 15 bnr 10 i Hurum kommune - erverv av eiendommen
PS 5/15	Prinsippvedtak utbyggingsavtaler Hurum kommune
PS 6/15	Prinsippvedtak justeringsavtaler Hurum kommune
PS 7/15	Avhending av tomter i Øvre Skoledalen, Tofte
PS 8/15	Innløsning av bygg og anlegg samt videre drift av Rødtangen Camping
PS 9/15	Hurum kommunes uttalelse til høring av forvaltningsplan og tiltaksprogram for vannregion Glomma, perioden 2015 - 2012.
PS 10/15	Sætre gård - søknad om økonomisk støtte
PS 11/15	Erverv av gnr 57 bnr 97 - 1 i Hurum kommune - badehus
PS 12/15	Opplegg for økonomirapportering i 2015
PS 13/15	Referater
RS 1/15	Tofte skole - rekkefølgen på behandling av tilknyttede saker

Monica Bratlie
Ordfører

PS 1/15 Godkjenning av protokoll



A-sak. Etterbruk Filtvet skole

Saksnr	Utvalg	Møtedato
2/15	Formannskapet Kommunestyret	03.02.2015

Innstilling:

Hurum Eiendomsselskap KF gis fullmakt til å leie ut Filtvet skole.

Bakgrunn:

Kommunestyret vedtok i møte den 27.5.14 at Tofte skole skulle bygges ut for samtlige elever i området, og at dagens struktur for Tofte og Filtvet skole skulle opprettholdes for skoleåret 2014/2015 inntil Tofte skole står ferdig. Tofte skole forventes ferdigstilt og innflyttingsklar 1.1.2016.

Det betyr at Filtvet skole blir ledig etter 1.1.2016, og det må tas stilling til etterbruken av bygget.

Etter vedtak i mai 2014 ser administrasjonen tre ulike alternativer for etterbruk av Filtvet skole:

1. Samlokalisering av kommunale virksomheter
2. Avhending av bygget
3. Utleie av bygget

1. Samlokalisering av kommunale virksomheter

Det har høsten 2014 vært gjennomført en kartlegging av behov for areal til kommunal aktivitet og tjenesteproduksjon. Det ble lagt til grunn en forutsetning om at en eventuell flytting til Filtvet skole skulle bidra til økonomisk innsparing og /eller arealeffektivisering i andre bygg. Etter en kartlegging kom man fram til at tre virksomheter kunne være aktuelle for samlokalisering. Disse virksomhetene var Hurum kompetansesenter, Doktorgården- og Gulspurven barnehager og helsestasjonen.

- Hurum kompetansesenter har over flere år meldt behov for nye lokaler til administrasjonen og til undervisningen. Framtidig lokalisering av Hurum kompetansesenter har også vært behandlet i plan for voksenopplæring. Der ligger det føringer for at framtidig lokalisering skal utredes.
- Helsestasjonen må i løpet av noe tid ut av nåværende lokaler på grunn av utbygging av Sætre sentrum.

- Gjeldende barnehageplan har som mål å etablere barnehager med størrelse 60- 80 barn. Dette innebærer en mulig samlokalisering av Doktorgården- og Gulspurven barnehager

2. Avhending av bygningsmassen

Dersom bygningsmassen selges så vil Hurum kommunes husleie til HEKF reduseres. Salgsinntektene vil kunne brukes til fremtidige investeringer.

3. Utleie av bygningsmassen

I midten av november fikk Hurum kommune en forespørsel fra Røyken videregående Steinerskole om kommunen disponerer ledige lokaler. Leieavtalen Steinerskolen hadde i Røyken var sagt opp, og skolen måtte finne nye lokaler. De anser Filtvet skole som godt egnet til sitt formål.

Skolen omfatter i dag ca. 100 elever og har ca. 20 ansatte. Det vil si at den er vesentlig større en når den for mange år siden flyttet fra Tofte. Dersom de flytter til søndre Hurum er det signalisert at de vil tilpasse sitt tilbud ut fra lokale behov.

Økonomiske vurderinger:

I økonomiplan 2015-2018 er det innarbeidet en innsparing knyttet til avhending /alternativ bruk av Filtvet skole gjeldende for 2016. Hurum kommune betaler i dag husleie til Hurum EKF som er todelt. Den ene delen baserer seg på avskrivninger og kalkulatoriske renter, den andre delen skal dekke driftsutgifter, renhold, vedlikehold og forvaltning. En samlokalisering av de ovennevnte virksomheter vil etter rådmannens syn ikke føre til økonomisk innsparing på driften. Husleie, eiendomsavgift og energi er i dag høyere på filtvet skole enn det virksomhetene betaler i nåværende lokaler. En samlokalisering ved Filtet skole vil også kreve ytterligere investeringskostnader. Konklusjonen fra gjennomgangen ble en anbefaling om enten å leie ut bygget eller avhende.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen anbefaler etter en totalvurdering at den beste løsning vil være utleie av Filtvet skole til Røyken videregående Steinerskole. Både ut ifra økonomiske hensyn og ikke minst ut i fra et samfunnsperspektiv vil dette være fordelaktig.

Det å få et videregående opplæringstilbud i kommunen har lenge vært ønsket. For mange elever blir reiseveien lang til de øvrige videregående skolene i Drammen og Røyken. I Hurum er det derfor mange elever som ikke fullfører videregående opplæring, med de negative konsekvenser det får. Vi vet at reisevei og lange skoledager er en av årsakene til frafallet for Hurums del.

Røyken videregående Steiner skole har er et alternativ pedagogisk ståsted. Det er fokus på tverrfaglighet og praktisk tilnærming til læringsarbeidet. Dette er noe som mange Hurumelever kan dra nytte av.

Videre vil en videregående skole føre til at fler arbeidsplasser blir etablert i Hurum sør. I alt dreier det seg om 30-40 arbeidsplasser. Det anses som en stor fordel for søndre Hurum som har stort behov for nye arbeidsplasser.

Etableringen vil også gi positive ringvirkninger for det lokale næringsliv da handelen i nærområdet vil øke som følge av økt aktivitet i området.

Avslutningsvis er det et poeng at søndre Hurum vil være et mer attraktivt område å flytte til med en videregående skole i området.

Oppsummert vil rådmannen gi Hurum eiendom KF fullmakt til å sluttforhandle leiekontrakt med Steinerskolen.



A-sak .Tofte skole - parkeringsarealer.

Saksnr	Utvalg	Møtedato
3/15	Formannskapet	03.02.2015
	Planutvalget	17.02.2015
	Kommunestyret	

Innstilling:

1. Hurum kommune v/ Hurum Eiendomsselskap KF opparbeider nye parkeringsplasser på Tofte i henhold til rådmannens utredning.
2. Det stilles inntil kr 4 mill. i investeringsmidler til disposisjon for eiendomsselskapet til dette. Økonomiske konsekvenser innarbeides i tertialmelding 1.

Vedlegg:

Oversiktskart.

Sammendrag:

I forbindelse med oppgraderingen av Tofte skole må det opparbeides flere parkeringsplasser. Denne sak anviser løsninger for dette.

Bakgrunn:

Det har hele tiden vært kjent at Tofte skole trengte flere parkeringsplasser ved utvidelsen. Det var lagt opp til å løse dette utenfor selve skolegården og løsningene har derfor i begrenset grad kunne leses ut av selve reguleringsplanen for skolen.

Planen var å arbeide med disse løsninger gjennom våren. I sak 66/14 i planutvalget den 16. desember 2014 ble forslag til reguleringsplan Tofte barneskole vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Her ble det fremmes slikt tillegg:

Planutvalget ber rådmannen om å avklare tilstrekkelig arealer til parkering i rimelig nærhet til skolen før annengangs behandling av reguleringsplanen.

Som følge av dette har administrasjonen fremskyndet arbeid med parkeringsløsninger.

Det er foretatt kartlegging av mulige arealer for parkering. Forslagene som listes opp her vil i tillegg til å ivareta parkering for skole(og næringsliv) også bidra til å løfte området og sentrumsfunksjoner parallelt med prosjektene «Gata gjennom Tofte», Tofte bibliotek- og helsebygg og Samfunnshuset.

Primærparkering		
Nummer (kartreferanse)		Antall plasser
1	Apotekerstranda	12-20 avhengig av regulering
2	Eiendom gnr. 36 bnr. 415	17
3	Eiendom gnr 36 – bnr 640	8
4	Eiendom gnr. 36 bnr. 98	20
5	HC-plasser	2
6	Kiss and ride-plasser	6
	Sum antall plasser til daglig bruk for skolen	65-72
Andre store plasser i området som kan brukes ved foreldremøter og lignende		
7	Tofte Bibliotek og helsebygg	28
8	Skjæra	50

1. Apotekerstranda

I reguleringsforslag for Tofte skole, vedtatt lagt ut for offentlig ettersyn den 16. desember 2014, er det foreslått p-plasser langs Apotekerstranda. Antall vil variere mellom 12 og 20 avhengig av endelig løsning.

2. Vestre Strandvei -Eiendom gnr. 36 bnr. 415

Det foreslås at Hurum kommune erverver gnr. 36 bnr. 415. Grunneier ønsker å avhende eiendommen og eiendommen tilbys kommunen for kr 718.000,-, + omkostninger kr 20.000,-. Eiendommen vil bli pent opparbeidet parkeringsplass med kantstein, belysning o.l. og dermed også bidra til å skape en helhet i området sammen med miljøgaten og opprustingen rundt Folkets Hus. Det antas å være plass til 16 p-plasser + 1 HC-parkering. Plassen vil også bli et godt tilskudd til parkering for stranden og handelsstanden i de periodene skolen ikke er i bruk, og den vil bidra til den helhetlige opprusting av Tofte sentrum

3. Eiendom gnr 36 bnr 640, Eldreboliger v/ Doktor-gården BH

Her kan kommunen opparbeide 8 plasser på egen grunn.

4. Eiendom gnr. 36 bnr. 98:

Arealene eies ikke av kommunen, men Hurum eiendomsselskap KF i dialog med eier av eiendommen. her ser vi for oss 20 p-plasser. Det vil være mulig å tilrettelegge plassen for 20 parkeringsplasser.

5. HC-parkering

Det legges inn HC-parkering på nivå med hovedbygget på skolen.

6. Kiss and ride

Det legges opp til 5 kortidsplasser ved kiss and ride-løsningen.

7. Tofte bibliotek- og helsebygg

Tofte bibliotek- og helsebygg er nylig overtatt fra entreprenør og det gjenstår i dag kun mindre arbeider. Vi er kjent med at det er behov for reasfaltering og samtidig ønskes det å merke opp plassen. Dette vil bidra til en mer arealeffektiv parkering. Totalt blir det 27 p-plasser + 1 HC-parkering på tomten.

8. Skjæra

Denne plassen ligger 350m fra skolen har ca. 50 parkeringsplasser. Utbedring / asfaltering av parkeringsplassen vil komme til nytte både for skolen ved større arrangementer og for brukere av strand- og friområder.

Økonomiske konsekvenser

Det er gjort anslag (ikke foretatt nøyaktige beregninger) av kostnader ved å opparbeide nevnte parkeringsplasser.

Ut over kjøpesum på eiendommen 36/415 (0,75 mill) bes det derfor om en avsetning på 3,25 mill. Dette inkluderer da oppgradering av plassen bak biblioteket samt Skjæra, hvilket isolert sett ikke har sammenheng med skoleprosjektet, og kostnader ved eventuell omlegging av Smerlingveien mot Vestre Strandvei. Rådmannen regner med at summen er for høy, men ber nå om en romslig ramme for å sikre effektiv gjennomføring.

Totalt vil dette gi en årlig utgift til renter og avdrag på ca kr. 250 000,-. Med dagens rentenivå.

I tillegg kommer årlig leiekostnad på 36/98 dersom kommunen også leier denne. Da kontraktsforhandling ikke er fullført nevnes her ikke noe beløp, men det vil uansett ikke gi store utslag.

Rådmannens vurdering:

Totalt har man vurdert at behovet for parkeringsplasser eksklusivt for skolen ligger på opp mot 50 plasser. I tillegg trengs ekstra p-plasser ved større arrangementer, foreldremøter og lignende.

Som vist over ser man her løsning for ca 70 plasser. Det vil si at vi har nok plasser også uten at man inngår leiekontrakt på tomt 36/98. Rådmannen foreslår like vel at man forsøker å inngå denne leiekontrakten for sikkerhets skyld. At området leies på en langsiktig kontrakt anses som uproblematisk. Om leieforholdet skulle bli avsluttet er det nok av andre muligheter i området som vil komme over tid.

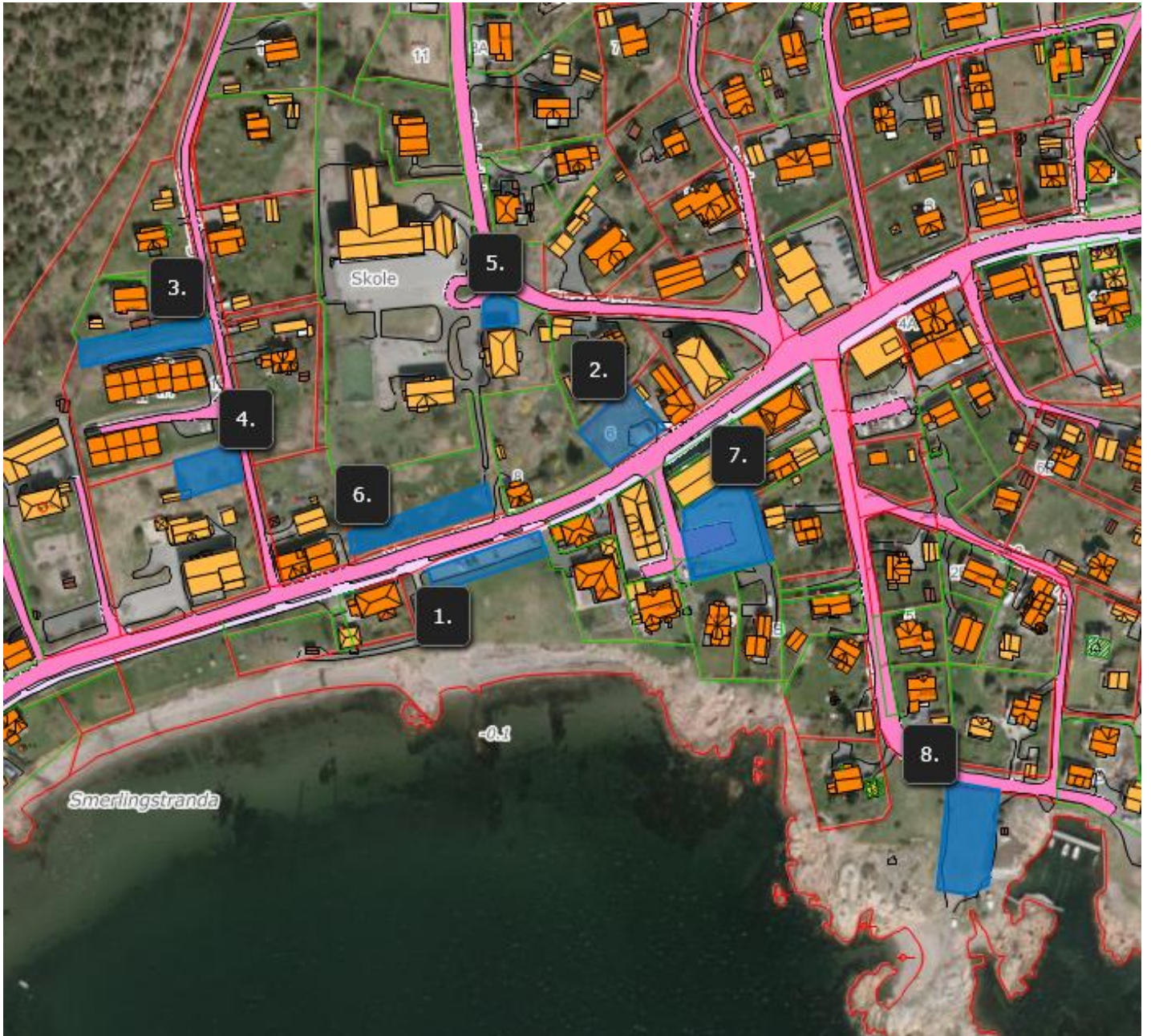
Når det gjelder plasser for foreldremøter og lignende er det som vist i tabell over ca. 80 plasser i tillegg i nærområdet. Dette er plasser som normalt ikke er i bruk på tider det er arrangementer ved skolen. Det vil si at det i området er ca. 150 plasser tilgjengelig. Det må anses som en meget bra dekning. Om selv dette er for lite kan man ved arrangementer bruke skolegården til parkering slik det gjøres f.eks på Sætre skole.

Løsningen som her beskrives vil altså øke antall parkeringsplasser på Tofte vesentlig og ivareta behovet for parkering for ansatte og besøkende ved Tofte skole.

Samtidig vil også oppgradering og tilrettelegging av skisserte parkeringsplasser være med å gi en generell økt kapasitet og standardheving og et positivt bidrag i satsingen på tettstedutvikling på Tofte. Rådmannen foreslår derfor å samtidig istandsette plassen på Skjæra og plassen bak Biblioteket. Dette for å underbygge utviklingen av området totalt sett.

Alle nye p-plasser som opparbeides vil øke parkeringskapasitet for besøkende til sentrum og stranden vesentlig da disse har andre topper på parkering en i skoletiden.

Det er også positivt at eiendommen gnr. 36 bnr. 415 kan erverves og opparbeides pent da dette er en sentrumsnær tomt som også kan bidra til å styrke sentrumsfunksjoner og forskjønne sentrum. Sammen med oppgraderinger av utomhusarealene rundt Folkets hus, opprusting av bibliotek, miljøgaten og den oppgraderte Tofte skole vil dette ytterligere styrke Tofte sentrum estetisk.





A-sak .Avgrunnsdalen gnr 15 bnr 10 i Hurum kommune - erverv av eiendommen

Saksnr	Utvalg	Møtedato
4/15	Formannskapet Kommunestyret	03.02.2015

Innstilling:

- 1) Hurum eiendomsselskap erverver eiendommen gnr 15 bnr 10, adresse Sundby veien, 43 med areal 691964,5 kvm. til en total kost på kr. 1.575.000,- .
- 2) Kjøpet finansieres ved låneopptak. Inndekning vises i tertialmelding 1.

Vedlegg:

- Opak sin rapport Avgrunnsdalen datert 19.12.2014
- Hjemmelsinformasjon 0628 / 15 / 10

Sammendrag:

Hurum kommune mottok den 23.12.2014 Formelt varsel om avhending av Forsvarets eiendom i Avgrunnsdalen, Gnr. 15 og Bnr. 10 i Hurum kommune – Trinn 2 - Utvidet offentlig avklaring.

I brevet står det blant annet:

«I henhold til Avhendingsinstruksen gitt ved kongelig resolusjon av 19. desember 1997 og de føringer Stortinget har gitt, underrettes dere om at Skifte eiendom vil legge eiendommen Sundbyveien 43, gnr. 15 og bnr. 10 i Hurum kommune ut for salg i det åpne marked, dersom ingen statlig, fylkeskommunal eller kommunal etat benytter seg av sin forkjøpsrett. Ønsker ingen statlige etater å overta eiendommen, vil den bli tilbudt henholdsvis fylkeskommunen eller kommunen til takst.

Dersom fylkeskommunen eller kommunen ønsker å erverve eiendom, oppfordres de til innen en frist på tre uker fra mottagelsen av dette skriv å melde sin interesse til Forsvarsbygg».

Hurum kommune v/ Hurum Eiendomsselskap KF sendte den 6.januar 2015 brev til Forsvarsbygg med søknad om å forlenge fristen for tilbakemelding innen 30.03.2015, og denne fristen ble avslått. Hurum kommune ble informert ved epost den 13.01.2015 at det er gitt en frist fra Forsvarsbygg v/ prosjektleder Østhagen til 24.02.2015.

Bakgrunn:

Kommunestyret vedtok i sist budsjettbehandling følgende:

«Kommunestyret ber rådmannen fremme en sak om kjøp av Avgrunnsdalen når denne kommer for salg.»

Den 23.12.2014 mottok Hurum kommune et formelt varsel om avhending av Forsvarets eiendom i Avgrunnsdalen, Gnr. 15 og Bnr. 10 i Hurum kommune – Trinn 2 - Utvidet offentlig avklaring. Det er lagt ved rapport utført av OPAK datert 19.12.2014. Eiendommen er et mindre skytefelt på ca 690 daa beliggende på Hurum like utenfor Oslo. Skytefeltet er bebygd med to mindre bygg, og har ikke vært i bruk siden begynnelsen av 2000. Det er noe gjenværende forurensning i myr. Dette kan i følge Forsvarsbygg bli liggende og vurderes derfor ikke å være verdiforringende ved fremtidig bruk av eiendommen til skytebane eller friluftformål. Eiendommen er inngjerdet.

Verdivurderingen av eiendommen er basert på følgende forutsetninger:

- Ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn eller bygninger
- Ikke kontrollert om det er tinglyste servitutter eller ledningsnett i grunn
- Ikke kontrollert ferdigattest, og dagens bruk er tillatt og om det er offentlige påbud
- Ikke kontrollert fundamentering
- Ikke foretatt vedlikeholds- og tilstandsvurdering av bygg og tekniske anlegg
- At det ikke kommer ytterligere pålegg om å fjerne gjenværende forurensning
- At punkter nevnt i oversendelsesbrev til sluttrapport datert 5.3.2014, følges opp av selger
- Vurderingen er basert på dagens bruk, skytebane eller friluftformål

Økonomiske vurderinger

Selve kjøpet vil medføre en utgift på ca 1,6 mill kr, hvilket vil belaste driftsbudsjettet med ca. 100 000 pr. år.

Driftsutgifter forutsettes dekket av leieinntekter.

Rådmannens vurdering:

Som følge av politisk vedtatt mål i handlingsprogram anbefaler rådmannen erverv av eiendommen gnr. 15 bnr. 10. Hurum eiendom må arbeide videre med bruk av eiendommen og iverksetter tiltak for å benytte området.

Vår saksbehandler
Knut Øyvind Østhagen
Tlf 95088711

Vår dato 2015-01-05
Tidligere dato
Vår referanse
Tidligere referanse

Til
Departementene
Miljødirektoratet
Statsbygg

Kopi til
Buskerud fylkeskommune
Hurum kommune
Statskog SF

Formelt varsel om avhending av Forsvarets eiendom i Avgrunnsdalen, Gnr. 15 og Bnr. 10 i Hurum kommune – Trinn 2 - Utvidet offentlig avklaring

1 Innledning

I henhold til Avhendingsinstruksen gitt ved kongelig resolusjon av 19. desember 1997 og de føringer Stortinget har gitt, underrettes dere om at Skifte eiendom vil legge eiendommen Sundbyveien 43, gnr. 15 og bnr. 10 i Hurum kommune ut for salg i det åpne marked, dersom ingen statlig, fylkeskommunal eller kommunal etat benytter seg av sin forkjøpsrett.

2 Vilkår for overdragelsen

2.1 Statlige institusjoner

I henhold til Avhendingsinstruksen pkt 1.3 kan eiendommen overføres til en annen statsinstitusjon til takst. **Fristen for å melde sin interesse for eiendommen er satt til 02.02.2015.**

Statlige institusjoner oppfordres til å komme med konkrete forslag til tiltak eller klausuleringer dersom de mener at dette er nødvendig for å ivareta sitt sektoransvar.

2.2 Kommuner/fylkeskommuner

Ønsker ingen statlige etater å overta eiendommen, vil den bli tilbudt henholdsvis fylkeskommunen eller kommunen til takst.

Dersom fylkeskommunen eller kommunen ønsker å erverve eiendom, oppfordres de til innen en frist på tre uker fra mottagelsen av dette skriv å melde sin interesse til Forsvarsbygg.

2.3 Statskog SF

Frilufteiendommer kan selges direkte til Statskog SF på samme vilkår, dersom ikke kommunen eller fylkeskommunen ønsker å kjøpe eiendommene.

Statskog SF må melde sin interesse for eiendommen til Forsvarsbygg innen en frist på tre uker fra mottagelsen av dette skriv.

2.4 Frister

Har ingen av adressatene meldt sin interesse skriftlig innen utløpet av de gitte frister, vil eiendommen bli lagt ut til salg på det åpne markedet.

Postadresse	Besøksadresse	Fakturaadresse	Telefon	E-postadresse	Org. nr.	Vedlegg
Postboks 405 Sentrum 0103 Oslo	Grev Wedels plass 5, Oslo	Fakturasenteret Postboks 4394 2308 Hamar	815 70 400 Telefaks 23 09 78 03	post@forsvarsbygg.no Internett www.forsvarsbygg.no	975 950 662 Bankkonto 7694 05 12065	0

3 Eiendommen som skal avhendes

3.1 Etablissementsnavn

62801 Avgrunnsdalen. Tidligere nedlagt skytefelt.

3.2 Fylke og Kommune

Buskerud/Hurum

3.3 Gnr. Bnr. Fnr

Gnr 15 /Bnr 10

3.4 Takst

Kr 1.500.000,-

3.5 Grunnareal

691964,5 kvm.

3.6 Bygningsmassen

Det er to bygg på eiendommen et skive hus/toalettbygg og et forlegningsbygg/HV-hus

3.7 Dagens bruk

Eiendommen har tidligere vært benyttet til skytefelt. Dette er sikret og miljøryddet.

3.8 Dagens reguleringsstatus

Fareområde – skytterbane, trafikkområde og parkeringsplass.

3.9 Andre kriterier

Eiendommen har stor betydning for friluftsliv for lokalbefolkningen.

3.10 Andre relevante opplysninger

Hvis det er behov for nærmere informasjon om eiendommen eller kopi av taksten for de av adressatene som ikke har mottatt denne ber vi om at det blir tatt nærmere kontakt med prosjektleder.

Med vennlig hilsen

Ivan Fjeldheim-Pettersen
Seksjonssjef
Skifte eiendom

Knut Øyvind Østhagen
Prosjektleder
Skifte eiendom

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert

Vedlegg:
Takst

OPPDRAG

ADRESSE

MATRIKkelNUMMER

OPPDRAGSNUMMER

DATO

Avgrunnsdalen

Sundby veien 43 Avgrunnsdalen,
Gnr. 15, bnr. 10 Hurum kommune

130916

19.12.2014



OPPDRA	Avgrunnsdalen
ADRESSE	Sundby veien 43
MATRIKSELNUMMER	Gnr. 15, bnr. 10 Hurum kommune
HJEMMELSHAVER	Forsvarsbygg
DATO	19.12.2014

MANDAT

Etter anmodning fra eier Forsvarsbygg v/Skifte Eiendom v/Knut Øivind Østhagen har OPAK v/ Øystein Dieseth 22.8.2014 besiktiget ovennevnte eiendom for å utarbeide en verdivurdering.

Eiendommen er et mindre skytefelt på ca. 690 daa beliggende på Hurum like utenfor Oslo. Skytefeltet er bebygget med to mindre bygg, og har ikke vært i bruk siden begynnelsen av 2000 tallet. Det er noe gjenværende forurensning i en myr. Dette kan ifølge oppdragsgiver bli liggende og vurderes derfor ikke å være verdiforringende ved fremtidig bruk av eiendommen til skytebane eller friluftens formål. Eiendommen er i dag inngjerdet og gjerdet vil bli stående ved salg. Eiendommen er vurdert solgt samlet.

Verdivurderingen skal benyttes i forbindelse med avhending av eiendommen.

Mandat:

OPAK skal vurdere eiendommen som den er uten leietakere.

DOKUMENTER / OPPLYSNINGER

Følgende dokumenter er overlevert fra oppdragsgiver:

Avgrunnsdalen sluttrapport SØF, datert 5.3.2014
Overvåkning av metallavrenning fra Avgrunnsdalen skyte- og øvingsfelt, datert 26.2.2014
Avgrunnsdalen SØF. Kartlegging av sedimenter, datert 7.10.2013
Avgrunnsdalen skyte- og øvingsfelt, Hurum kommune. Søknad om tillatelse til tiltak i forurenset grunn, datert 20.11.2011
Tillatelse til å utføre tiltak i forurenset grunn- Avgrunnsdalen skyte- og øvingsfelt, datert 20.3.2013
Kassasjonsprotokoll, datert 19.11.2004

Vi har i tillegg innhentet følgende opplysninger:

Fra Infoland/Norges Eiendommer, oppdatert pr. 25.8.2014
Kommuneplanens arealdel vedtatt 30.2.2007
Bestemmelser til reguleringsplan, for Fuglemyr og Avgrunnsdalen, datert 30.4.1991

Befaringen:

Befaringsdato	22.8.2014
Fra oppdragsgiver	Knut Øivind Østhagen og Ivan Fjeldhelm Pettersen
Fra OPAK	Øystein Dieseth

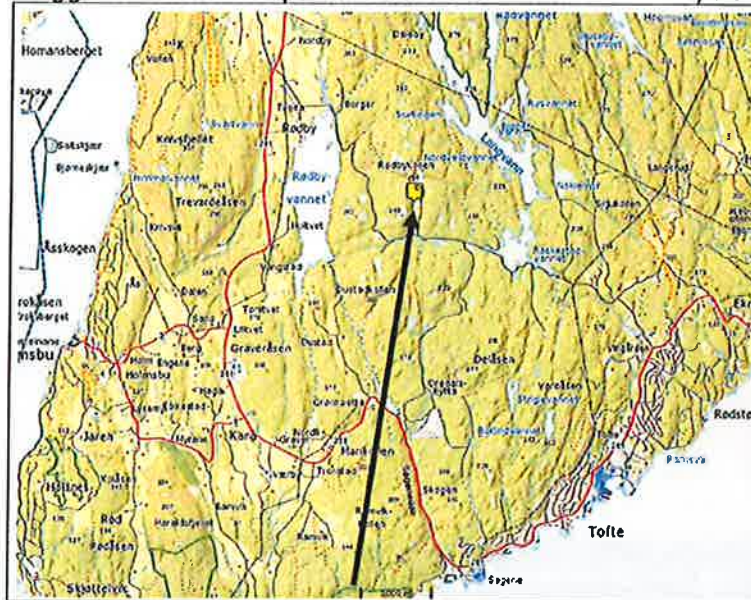
FORUTSETNINGER

Verdivurderingen er basert på følgende forutsetninger:

Ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn eller bygninger
Ikke kontrollert om det er tinglyste servitutter eller ledningsnett i grunn
Ikke kontrollert ferdiggattest, om dagens bruk er tillatt og om det er offentlige påbud
Ikke kontrollert fundamentering
Ikke foretatt vedlikeholds- og tilstandsvurdering av bygg og tekniske anlegg
At det ikke kommer ytterligere pålegg om å fjerne gjenværende forurensning
At punkter nevnt i oversendelsesbrev til sluttrapport datert 5.3.2014, følges opp av selger
Vurderingen er basert på dagens bruk, skytebane eller friluftts formål

BELIGGENHET

Beliggenheten er vist på kart fra Se Eiendom nedenfor, hvor eiendommen er markert:



Avgrunnsdalen

Det er forholdsvis lang vei til offentlig kommunikasjon som er med buss. Eiendommen er beliggende i skogsterreng og har ingen nærliggende bygg foruten en bolig og en skytebane.

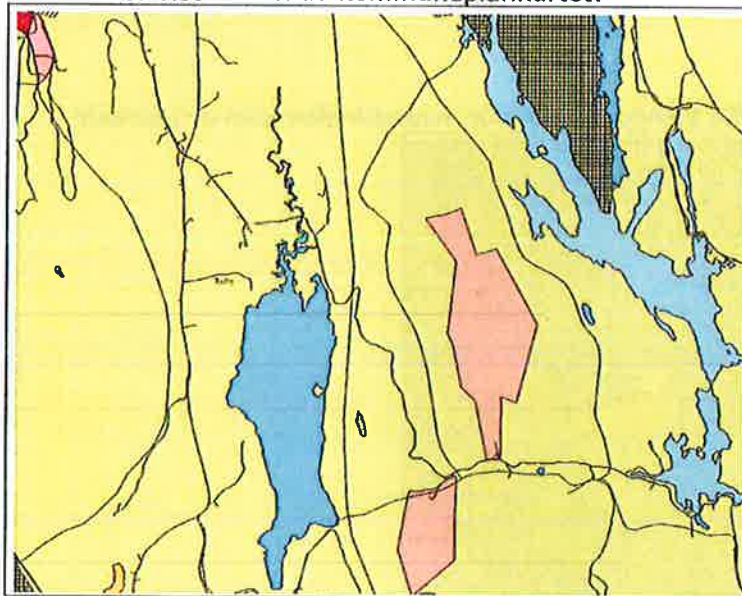
Hurum kommune har kommunesentrum i Tofte ca. fem kilometer fra eiendommen. Kommunen er 163 km² og hadde i 2011 9 155 innbyggere.

PLANSTATUS

Kommuneplan

Planområde	Hurum
Tidsperiode	2007-2019
Vedtaksdato	30.2.2007
Formål for vurdert eiendom	Skytebane
Kommentar	Eiendommen er avsatt til skytebane, men er omgitt av LNF områder.

Nedenfor er vist utsnitt av kommuneplankartet:



Reguleringsplan

Planområde	BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FUGLEMYR OG AVGRUNNSDALEN
Vedtaksdato	30.4.1991
Formål for vurdert eiendom	Fareområde- skytebane, trafikkområde og parkeringsplass.
Grad av utnytting	Ikke relevant
Spesielle reguleringsforhold	Området er et skyte- og sprengningsfelt. Det kan nyttes infanterivåpen for enkeltmann og avdelinger med unntak av bombekaster. Skyte anlegg, vei, anlegg for fremføring av elektrisk kraft, blendinger og skive bu kan anlegges i nødvendig utstrekning.
Kommentar	Tidligere bruk av eiendommen til skyte- og sprengningsfelt er avsluttet og ved bruk av eiendommen til skytebane må eventuelt avklares med rette myndighet. Eiendommen ligger i dag ute på ny områdehøring med forslag- Idrett. Ny bruk av eiendommen vil være kjøpers ansvar.

Nedenfor er vist utsnitt av reguleringskartet, hvor den vurderte eiendom er markert med pil markering. Den nederste skraverte eiendommen er en skytebane:

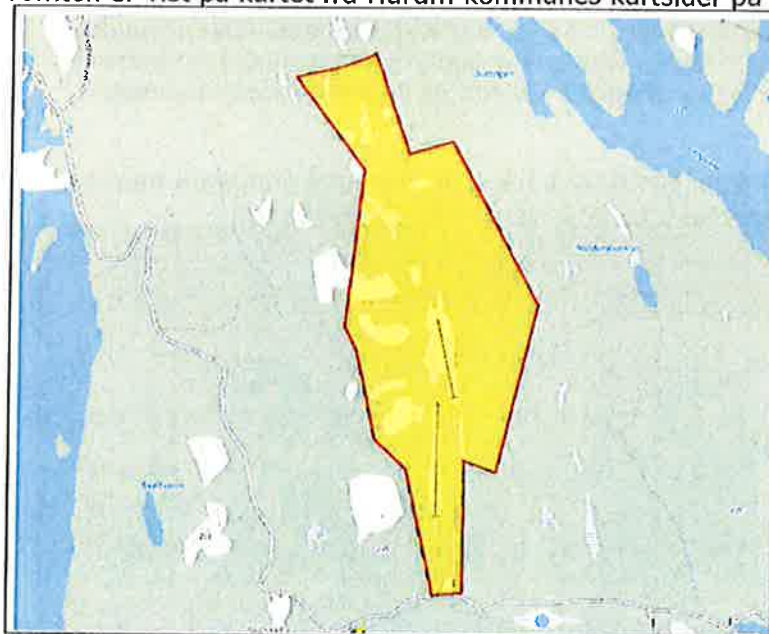


TOMTEN

Beskrivelse

Areal i hht. Infoland, m ²	691 964,5
Antall parkeringsplasser ute	Det er etablert en parkeringsplass ved innkjøring til eiendommen med plass til et større antall biler.
Vei, vann og avløp	Det er innlagt vann og strøm, men ikke kloakk.
Kommentar	

Tomten er vist på kartet fra Hurum kommunes kartsider på nett under:



TOMTENS POTENSIALE

Basert på gjeldende reguleringsplan kan tomten bebygges med følgende gulvareal, m² BTA eller BRA:

Tomtens netto areal, m ²	691 964,5
Utnyttelsesgrad	Ikke relevant
Kommentar	Eiendommen er i dag bebygd med to mindre bygg, ett forlegningsbygg/tidligere HV hus med kjøkken og ett mindre «Skive hus» inneholdende toaletter. Det vurderes å kunne oppføres noe mindre bebyggelse på eiendommen, men dette potensialet verdsettes ikke særskilt da eiendommen er avsatt til skytebane. Det har tidligere vært flere bygg på eiendommen. Disse er i dag revet.

TOMTENS VERDI

Verdifastsettelse av tomter avhenger av bruksformål, beliggenhet, utbyggingspotensiale og forventet avkastning, vurdert som ubebygget tomt. Tomtebelastning er differansen mellom markedsverdi av fullt utbygd eiendom og totale bygge kostnader inkl. fortjeneste, men ekskl. kostnader til opparbeidelse av tomt, fordelt pr. m² (BTA) bebygd gulvareal, ekskl. kjeller. I eiendommer hvor kjellerarealet utgjør en vesentlig verdi, skal dette fastsettes særskilt. I mer perifere områder med større tomtetilgjengelighet regnes tomteverdier oftest som verdi pr. m² netto tomt og ikke tomtebelastning. Ved vurdering av tomteverdi vurderes også verdi pr. m² netto tomt, sett i relasjon til omsatte, sammenlignbare tomter.

I beregning av tomteverdi inngår både fortjeneste til grunneier for uregulert råtomt og verdiskapning i forbindelse med utvikling slik at tomten blir salgbar.

Fortjenesten deles ofte mellom grunneier og tomteutvikler/utbygger i forholdet 50/50, og utvikler får betalt for den risiko som tas i forbindelse med f.eks. en omregulering. Dette endrer seg i utviklingsprosjekter med mer usentral beliggenhet og stor risiko, hvor grunneierandelen kan synke ned mot 10 % - 20 %. Ved prosjekter med liten risiko er tomteeiers andel av tomteverdien større. Utbyggere regner vanligvis med at tomtens verdi utgjør 10 % - 15 % av et ferdig prosjekts totalverdi. I pressområder kan dette være høyere.

For denne eiendommen og den beliggenheten den har, har vi valgt å vurdere tomtens verdi basert på verdi pr. m² netto tomt og ikke basert på tomtebelastning:

Tomtens verdi, kr / m ² tomt	1/50
Netto tomteareal, m ²	691 964,5
Verdi = tomtens verdi/m ² x tomteareal = kr	1 181 965,5, som avrundes til kr 1 180 000
Kommentar	Eiendommen er skogkledt og består i hovedsak av et trangt dalføre. Adkomstveiene fra hovedveinettet er i dårlig forfatning og eiendommens usentrale beliggenhet gjør at muligheter for alternativ bruk vil være begrenset. Verdien av skog ligger vanligvis fra kr 1 til kr 5 per m ² . Dette er samsvarende med de eiendommene Direktoratet for naturforvaltning (DN) tidligere har kjøpt til friluft eller verneformål. Vi har i denne vurderingen valgt å legge til grunn en pris per m ² tomt på kr 1 for den skogkledte delen og kr 50 per m ² for ca. 10 daa ved innkjøring til eiendommen.

	<p>Denne delen (10 daa) vurderes å kunne benyttes til næringsformål.</p> <p>Verdifastsettelsen blir som følger:</p> <p>Tomt ved innkjøring: 10 000 m² x kr 50 = kr 500 000</p> <p>Rest tomt: 681 965,5 x kr 1 = kr 681 965,5</p> <p>Samlet tomteverdi=kr 1 181 965,5</p> <p>Innenfor område angitt med skravur på vedlagt kart gjelder følgende restriksjoner grunnet brann- og eksplosjonsfare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det tillates ikke graving, boring eller maskinell bearbeidelse ned i grunnen under gjeldende topplag • Det tillates ikke bålbrekking eller bruk av åpen ild <p>Områdene som er angitt med skravur anbefales regulert til LNF med restriksjoner på landbruk til kun beite. Det anbefales at områdene tas inn i kommunens reguleringsplan som hensynsone med koden 350 – Brann-/eksplosjonsfare»</p>
--	---

BEBYGGELSE

Innledning

Type bygg	Forlegningsbygg/HV hus og «Skive hus» /toalettbygg
Etg. over bakken	1
Etg. under bakken	Begge bygg har kjeller, forlegningsbygget har en krypkjeller med adkomst via lem i gulv på kjøkken. Toalettbygget har adkomst til kjeller via utvendig dør (se bilde neste side).
Byggeår	Skive hus oppført 1986 og HV hus ukjent byggeår (antatt 1960 –70 tallet)
Kommentar	Byggeår for HV huset er ikke kjent av oppdragsgiver, men byggeår er anslått av OPAK.

Skjønsmessig vurdering av standard

	Topp- meget bra	Brukbar- bra	Tvilsom	Uakseptabel
Bygg inne			X	
Bygg ute			X	
Opparbeidet tomt			X	
Kommentar	Skivehuset fremstår i bedre forfatning enn HV huset. Bebyggelsen er lagt inn i kategorien «Tvilsom» grunnet at HV huset er betydelig større en Skivehuset.			

Arealoversikt

Bebyggelsen har følgende gulvarealer ifølge arealoversikt fra oppdragsgiver (kassasjonsprotokoll):

Bygg	m ² BTA	Innhold
HV hus	177,5	Oppholdsrom, kjøkken, gang, to soverom.
Skivehus	52	To separate toalettrom x to toaletter. U. etg. Lagerrom
Sum	229,5	Krypkjeller i HV hus er ikke måleverdig.

BTA = brutto gulvareal

Arealene er ikke kontrollert på stedet.

Fotos

Nedenfor er vist fotos fra eiendommen:



Orienterende bilde fra dalen



Inne i forlegningsbygget



Adkomstveien inn på eiendommen



Forlegningsbygget



Dammen



Toalettbygget

Beskrivelse

Konstruksjoner	Grunnmur i betong. Øvrige bærende konstruksjoner er av tre. Salet tak teknet med korrugerte stålplater.
Fasader	Begge bygg er kledd med stående panel.
Inndeling	HV huset har følgende inndeling: gang, oppholdsrom, kjøkken, to mindre overnattingsrom. Skivehuset/Toalettbygget har følgende inndeling: gang, to separate toalettrom, hver med to toaletter (type «snurredass»). Teknisk rom med tanker i underetasje.
Innvendige vegger	Innvendige vegger er platekledte stendervegger.
Overflater på gulv	Banebelegg
Overflater på vegger	Hovedsakelig panelte vegger, men også noe malte.
Innvendige himlinger	Panel.
Annet	Generelt manglende vedlikehold, spesielt utvendig med flassende maling etc.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon	Ingen, naturlig.
Oppvarming	Elektrisk oppvarming med panelovner. I stort oppholdsrom er det installert en peis og en vedovn.
Brannvarsling	Nei
Utvendig skall-Sikring	Det er montert innbruddsalarm på vinder. Det er ikke kjent om anlegget fungerer, men det er antatt å være ute av drift demontert da kun følere på vinder ble observert på befaring.
Belysning	Utenpåliggende lysarmaturer.
Annet	Låsbart sikringsskap i stål. Anlegg fra byggeår med automatsikringer.

MARKEDSFORHOLD

Det er lite relevante eiendommer til salgs. Den vurderte eiendom er et skytefelt og har en forholdsvis usentral beliggenhet både mtp. avstand til annen bebyggelse og hovedveinettet. Adkomstveiene til eiendommen er i dårlig forfatning. At eiendommen er regulert til skytefelt gir en del føringer for etterbruken. Boligformål ansees som lite relevant både med tanke på beliggenhet og den nærliggende skytebanen (Fuglemyr). Eiendommen inneholder også noe forurensing i en myr, noe som ifølge oppdragsgiver ikke vil være problematisk så lenge den ligger i fred. Vi vurderer etterbruken som enten videre bruk som skytebane eller til næringsformål.

De senere år har det i økende grad kommet krav om stenging eller gjennomføring av kostbare utbedringstiltak/støydemping for skytebaner nær boligområder. Dette kan åpne for at eiendommer som den vurderte, beliggende langt fra bebyggelse, kan få økt attraktivitet i markedet. En utfordring er at de færreste skyteklubber eller lignende har økonomi til kjøp av eiendom. Av andre interessenter vil kunne være for eksempel entreprenørfirmaer eller bedrifter med behov for lagring av sprengstoff eller lignende.

Referanser i forhold til den vurderte eiendom

Vi har valgt å legge til grunn følgende referanser ved denne vurderingen:

Adresse	Fjordvelen 11, Klokkarstua
Kilde	Finn.no
Type areal	Utviklingselendom med eldre industribygg
Størrelse	940 m ²
Dato	27.8.2014
Pris per m ²	Kr 4 150 inkl. utviklingspotensial (kr 3 900 000)
Kommentar	Flott beliggende eiendom ned mot sjø. Tomt på 2 633 m ² . Eiendommen inneholder både et kontorbygg og en et industribygg.

Adresse	Røykenvelen 381, to mindre næringsseksjoner, Heggedal
Kilde	Finn.no
Type areal	Næring
Størrelse	134 og 126 m ²
Dato	27.8.2014
Pris per m ²	Kr 13 060 og 11 900.
Kommentar	To mindre næringsseksjoner beliggende i småhusområde. Annsen gir åpning for å gi bud.

Definisjon av markedsleie

Markedsleie er etter OPAKs syn hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med eiendommen ledig. Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leien som av flere uavhengige interessenter anses som passende.

En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale spesielt høy leie for å sikre seg en eiendom, men dette er ikke markedsleie. Markedsleie baserer seg på en ordinær leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år.

Eiendommen er vurdert ledig i markedet og basert på markedsleie. Videre legges til grunn at alle måleverdige arealer, som definert i Norsk Standard NS 3940, inkluderes i leiearealene, også teknisk rom og annet som er nødvendig for eiendommens drift. Alle arealer som leies ut måles i bruttoareal BTA.

Markedsleie for lokalene slik de fremsto på befaringstidspunktet har vi vurdert til, eks. mva:

Bygg	Leie kr/ pr.m ² / år	Arealer m ² BTA	Leie pr. år kr
HV hus	300	177,5	53 250
Toalettbygg (2. etg)	100	52,0	5 200
Sum totalt		229,5	58 450

AVKASTNINGSVERDI

Brutto årlig leie

Det er lagt til grunn vurdert markedsleie:

Markedsleie ledig bygg, kr	58 000
Kommentar	

Arealledighet

Arealledigheten i by sentrale områder er vanligvis 6 – 8 % og 10-12 % i mer perifere strøk. Ledigheten/leiesvikten for den vurderte eiendommen er skjønsmessig vurdert til:

Arealledighet, %	10
Kommentar	

Eierkostnader

En ordinær leiekontrakt forutsetter at gårdeier bl.a. dekker kostnader til administrasjon, forsikring, eventuelt eiendomsskatt, utvendig vedlikehold og periodisk vedlikehold og utskiftninger av større tekniske anlegg, normalt mellom kr 150,- og kr 250,- pr.m² BTA/år for kontorbygg, og kr 80,- til kr 100,- pr m² BTA/år for lagerbygg/kombibbygg. Innenfor eget areal dekker leietaker egne kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold ved en vanlig standard leiekontrakt. Kort gjenværende leietid kan medføre behov for høyere eierkostnader pga. behov for oppgraderinger for lokaler som snart blir ledige, og som ikke allerede er oppgradert av fraflyttende leietaker. Et høyt antall leiekontrakter påvirker også eierkostnadene oppover.

For denne eiendommen er årlige eierkostnader vurdert til:

Årlige eierkostnader, kr/m ² BTA	80
Kommentar	

Netto årlig leie

Netto årlig leie er vurdert til, basert på markedsleie:

	Brutto årlig leie			kr.	58 000
+	Antatt arealledighet / leiesvikt i %	10		kr.	5 800
=	Redusert brutto leie			kr.	52 200
+	Antatte eierkostnader	kr./m ² /år:	229,5 m ² :	80 kr.	18 360
+	Årlig festeavgift: kr/år			kr.	0
=	Netto årlig leie			kr.	33 840

Som avrundes til kr 34 000

Kapitaliseringsrente

Basis for vurdering av kapitaliseringsrente er først og fremst sammenligning med den alternative avkastning en investor kan få ved investering i sikre og risikofrie 10 års statsobligasjoner.

Dernest legges til en risikopremie for den spesifikke eiendomsinvestering som følge av at det kan være mer risikofyllt å investere i eiendom enn i statsobligasjoner. Dersom f.eks. avkastning av 10 års statsobligasjoner er 5,5 % og inflasjonen er 2,5 %, er realrenten differansen 3,0 %.

Det vurderes i tillegg til realrenten et risikotillegg som følge av antatt utvikling i realrentenivå, risiko ved fremtidige leieinntekter og utleie av den spesifikke eiendom, leietakers soliditet, eiendommens beliggenhet, bruk, tilstand, alder og attraktivitet i markedet. Det er derfor av vesentlig betydning for vurdering av kapitaliseringsrente om en eiendom har en perifer beliggenhet med kort leiekontrakt eller er ledig, eller om den har en sentral beliggenhet og i tillegg har en kommunal eller statlig leietaker med lang leiekontrakt og sikre leieinntekter.

Normalt vurderes kapitaliseringsrenten til mellom 6 % og 9 % for f.eks. kontorbygg i by sentrale områder og mellom 10 % og 12 % i mer perifere områder. Men dette endres fort ved markedssvingninger.

Ut fra en samlet vurdering har vi for denne eiendommen benyttet følgende kapitaliseringsrente:

Kapitaliseringsrente, %	10
Kommentar	Ledigheten for eiendommen vurderes å ligge noe høyt pga. usentral beliggenhet.

Avkastningsverdi

Avkastningsverdien er en av flere faktorer som er med på å fastsette markedsverdien for eiendommen slik den fremsto som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomt, bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand, samt bygningens effektivitet.

Ved vurderingen er det også tatt hensyn til dagens leieinntekt, leiekontraktens reguleringsmuligheter og varighet på leiekontraktene, sett i relasjon til dagens markedisleie. Driftskostnader er også vurdert.

Basert på ovenstående er kapitalisert verdi av netto leieinntekter vurdert til:

kr.	34 000	x	100	:	10,00	=	kr	340 000
-----	--------	---	-----	---	-------	---	----	---------

Følsomhetsanalyse ved alternative avkastningskrav

Nedenfor er vist hvorledes avkastningsverdien endres som følge av andre kapitaliseringsrenter:

34 000	10,75	316 279
34 000	10,50	323 810
34 000	10,25	331 707
34 000	10,00	340 000
34 000	9,75	348 718
34 000	9,50	357 895
34 000	9,25	367 568

SALGSVERDI

Salgsverdi er den pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villig til å betale for den på dato for vurderingen. En enkel interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesielt høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke salgsverdi. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomtens attraktivitet.

Ved vurderingen er det tatt hensyn til teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand og bebyggelsens effektivitet. Ved vurderingen er det videre tatt hensyn til dagens leieinntekt, reguleringsmuligheter og varighet på leiekontrakter, sett i relasjon til dagens markedisleie. Driftskostnadene er også vurdert.

Eiendommens salgsverdi, slik den befant seg ved befaringen og ledig for kjøper er vurdert til:

AVRUNDET SALGSVERDI KR 1 500 000 (avrundet)

Som fordeles som følger:

Salgsverdi bygg, kr	Eksisterende bygg, m ² BTA	Verdi, kr/m ² gulvareal BTA
340 000	229,5	1 481

Salgsverdi tomt, kr	Tomteareal, m ²	Verdi, kr/m ² tomt
1 180 000	691 964	1,7

Oslo, 19.12.2014

For **OPAK AS**

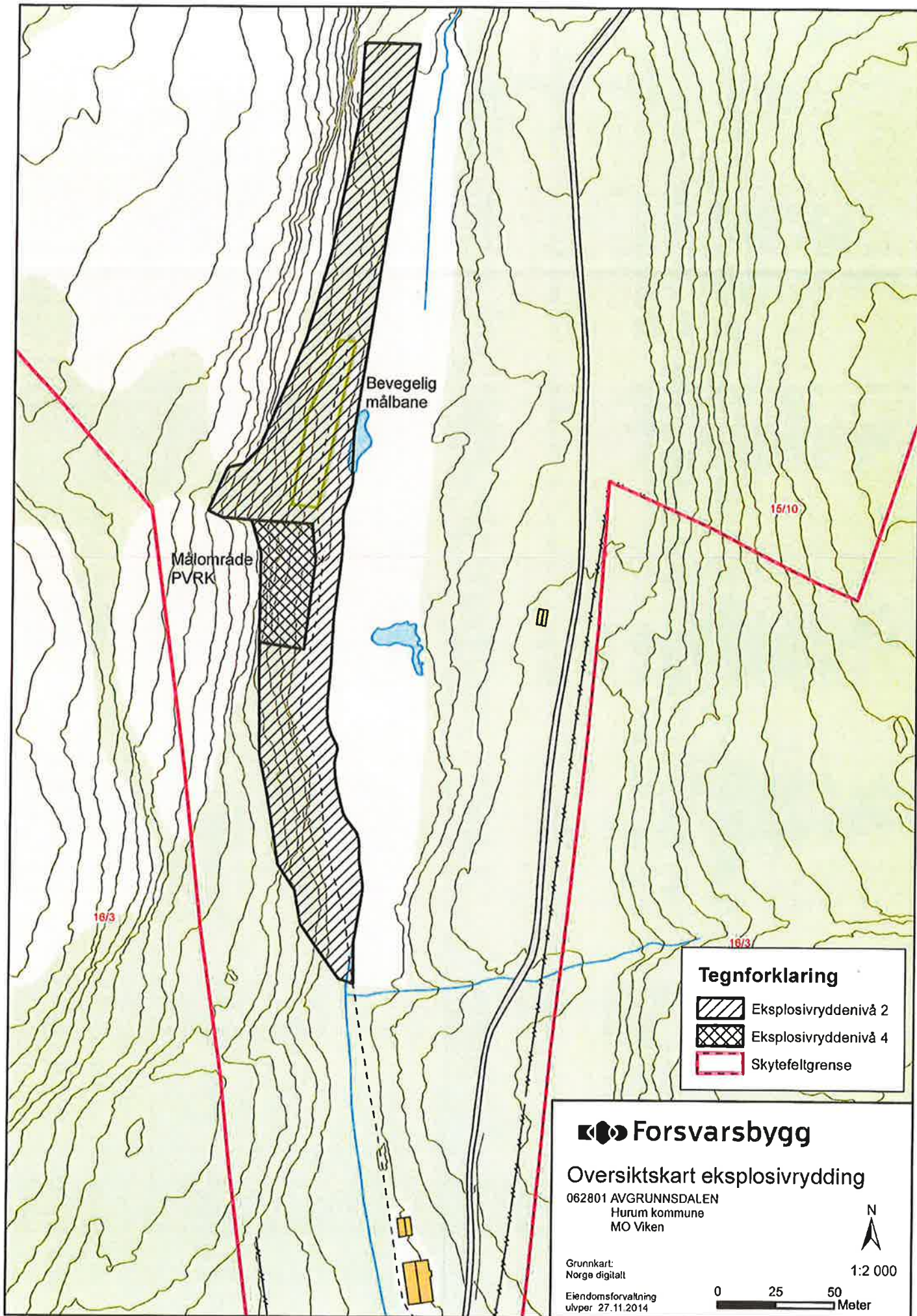

 Øystein Dieseth
 Avdelingsleder/takstmann
 Oppdragsansvarlig

<input type="checkbox"/> Egenkontroll Dato Init.	<input type="checkbox"/> Sidemannskontroll Dato 19.12.14 Init. TJ	<input type="checkbox"/> Overordnet kontroll Dato Init.
--	---	---

Distribuert til

Skifte Eiendom v/Knut Øyvind Østhagen

Vedlegg: Oversiktskart eksplosivrydding



HURUM* (0628, Buskerud) - 0628/15/10//

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Matrikkelenheten er utskilt fra:
19.06.1918 800058REGISTRERING AV GRUNN
0628 / 15 / 3 //Hjemmelshavere:
14.10.2009 772113HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Annet
FORSVARSBYGG
ORG.NR: 975950662
Hjemmelshaver er Staten v/ Forsvarsdep. Forvaltes av Forsvarsbygg

WE11116000 Pengeheftelser

Aktiv

Søket returnerte ingen treff.

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen pengeheftelser registrert.

WE11114003 Leieavtaler

Aktiv

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen leieavtaler registrert.

WE11114002 Festeavtaler

Aktiv

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen festeavtaler på festenummer registrert.

WE11121000 Servitutter

Aktiv

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE
AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE
MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN.
FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN
FESTEKONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

26.04.1918 900226

VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Rettingelshaver: Militæretaten
samt best. om transport, hogst, skade på trær, havning
Med flere bestemmelser

23.01.1975 400332

ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

HURUM* (0628, Buskerud) - 0628/15/10//**WE01117000 Hjemmelsinformasjon****Aktiv**

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Matrikkelenheten er utskilt fra:
19.06.1918 800058**REGISTRERING AV GRUNN**
0628 / 15 / 3 //Hjemmelshavere:
14.10.2009 772113**HJEMMEL TIL GRUNN**
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Annet
FORSVARSBYGG
ORG.NR: 975950662
Hjemmelshaver er Staten v/ Forsvarsdep. Forvaltes av Forsvarsbygg**WE11116000 Pengeheftelser****Aktiv**

Søket returnerte ingen treff.

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen pengeheftelser registrert.

WE11114003 Leieavtaler**Aktiv**

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen leieavtaler registrert.

WE11114002 Festeavtaler**Aktiv**

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen festeavtaler på festenummer registrert.

WE11121000 Servitutter**Aktiv**

Ajour pr.: 14.01.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE
AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE
MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN.
FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN
FESTEKONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

26.04.1918 900226

VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Rettighetshaver: Militæretaten
samt best. om transport, hogst, skade på trær, havning
Med flere bestemmelser

23.01.1975 400332

ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE



A-sak. Prinsippvedtak utbyggingsavtaler Hurum kommune

Saksnr	Utvalg	Møtedato
5/15	Formannskapet	03.02.2015
	Kommunestyret	17.02.2015

Innstilling:

Utbyggingsavtale forutsettes inngått ved større utbygginger. Som større utbygging regnes utbygging av 5-10 boenheter eller mer, næringsbygg, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Det forutsettes at utbyggere/grunneiere selv bærer alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, samt teknisk infrastruktur frem til nærmeste tilkoblingspunkt. Nærmere bestemmelser kan inngå i utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtalene kan for øvrig ha bestemmelser om at utbygger eller grunneier skal besørge eller helt eller delvis bekoste andre tiltak i eller utenfor utbyggingsområdet som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, herunder at utbygger eller grunneier skal bidra med innbetaling til fond for teknisk infrastruktur, grøntfond eller trafikksikkerhetsfond. Bidraget skal stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf pbl § 17-3.

Utbyggingsavtalene kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere antall boliger og boligsammensetning, regulere utforming, eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

Vedlegg:

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i sak 2007/1935 av 17.08.2007.

Sammendrag:

En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og en grunneier / utbygger om utbygging av et område. Avtale vil typisk si noe om hvem som skal utføre og bekoste infrastruktur eller andre tiltak, og når det skal være på plass.

For kommunen vil en utbyggingsavtalene være et virkemiddel for å sikre at utbygging skjer i henhold til de intensjoner som er nedfelt i kommunens utbyggingspolitikk og arealplaner.

Rådmannen anser at utbyggingsavtaler er et viktig instrument for å kunne realisere fremtidig utbygginger.

Bakgrunn:

Dagens praksis

Hurum kommunestyre vedtok som sak 2007/1935 den 17.08.2007 prinsippvedtak om bruk av og rammer for inngåelse av utbyggingsavtaler. Kun i få tilfeller er det anvendt utbyggingsavtaler i forbindelse med gjennomføring av planvedtak.

Hva er en utbyggingsavtale

En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og en grunneier / utbygger om utbygging av et område. En utbyggingsavtale gjelder gjennomføringen av en kommunal arealplan (f.eks gjennomføringen av en reguleringsplan), og har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 har nærmere bestemmelser om utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtaler vil som oftest regulere forhold som kommunen også kan gi bestemmelser om etter andre regler i plan- og bygningsloven (teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp), men kan også gjelde andre forhold.

Typiske bestemmelser i en utbyggingsavtale er at utbygger i forbindelse med utbygging i henhold til en reguleringsplan skal bygge eller bekoste vei, vann og avløp, besørge grunnerverv, bidra til opparbeiding av grøntområder, eller lignende. Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser sier for eksempel at nødvendig infrastruktur skal være på plass før det kan gis brukstillatelse til boligene i området, men sier ikke hvem som skal sørge for dette. En utbyggingsavtale vil typisk si noe om hvem som skal utføre og bekoste infrastruktur eller andre tiltak, og når det skal være på plass.

For kommunen vil en utbyggingsavtalene være et virkemiddel for å sikre at utbygging skjer i henhold til de intensjoner som er nedfelt i kommunens utbyggingspolitikk (økonomiplan, handlingsprogram, utbyggingsprogram) og arealplaner.

Både for utbyggere/grunneiere og for kommunen er inngåelse av en utbyggingsavtale ofte også en enklere måte å administrere gjennomføringen av arealplaner på, enn ved bruk av de øvrige virkemidler i plan- og bygningsloven.

Det forekommer at det i en tidlig prosjektfase inngås samarbeidsavtaler eller intensjonsavtaler mellom kommunen og private om planlegging og tilrettelegging for utbygging. Denne type avtaler vil normalt ikke omfattes av lovbestemmelsene om utbyggingsavtaler. Heller ikke rene privatrettslige avtaler om overdragelse av fast eiendom, eller andre avtaler om salg eller tjenester reguleres av bestemmelsene om utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven. Det er likevel ikke uvanlig at en utbyggingsavtale også kan inneholde slike avtalepunkter av mer privatrettslig art som regulerer forholdet mellom kommunen og den private parten. Disse bestemmelsene vil da ikke være regulert av bestemmelsene i plan- og bygningsloven, men av alminnelige avtalerettslige og forvaltningsrettslige prinsipper.

Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser sikrer at planen får de kvaliteter som er nødvendig, for eksempel ved å stille krav til at veier, gangveier, friområder mv skal være opparbeidet før utbygging igangsettes eller boliger tas i bruk.

Rekkefølgebestemmelser alene har sin begrensning ved at de ikke sier noe om hvem som skal stå for gjennomføringen.

Rekkefølgebestemmelser med oppfølging gjennom utbyggingsavtale vil i mange situasjoner være et effektivt gjennomføringsverktøy for alle parter i et utbyggingsområde. Utbyggingsavtalen vil da sikre at tiltakene som det er knyttet rekkefølgekrav til, blir finansiert.

Ofte kan rekkefølgebestemmelser omfatte tiltak innenfor et større område enn det aktuelle byggeområdet utbyggingsavtalen er knyttet til.

I rekkefølgebestemmelsene ligger i utgangspunktet en forutsetning om at de i sin helhet skal oppfylles til gitte tidspunkt i byggeprosessen. Delvis oppfyllelse av kravene gjennom utbyggingsavtale, for eksempel ved at utbygger gjennom avtalen forplikter seg til å betale en andel av utgiftene til veikryss, gangveg, mv., kan derfor innebære at kommunen må dispensere fra rekkefølgekravet. Dispensasjon er avhengig av at gjennomføring allikevel er sikret ved garantier el., med mindre rekkefølgekravene selv legger opp til en slik trinnvis gjennomføring. Spørsmålet er om behovet for dispensasjon vil avhenge av om gjenstående gjennomføring er sikret eller avklart sett i forhold til hvordan rekkefølgekravet er uttrykt i plan.

Hjemlene for rekkefølgebestemmelser angir hva de kan omfatte, men inneholder ikke nærmere regler for utformingen eller detaljering av bestemmelsene. Det kan gis rekkefølgebestemmelser både for tiltak innenfor og utenfor planområdet.

Økonomiske konsekvenser:

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Dermed kompenseres kommunen for den belastningen den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Tidligere behandlinger:

Kommunestyret behandlet prinsippvedtak for utbyggingsavtaler i Hurum kommune 06.03.2001 og 17.08.2007.

Rådmannens vurdering:

Fordelene ved å benytte utbyggingsavtaler særlig ligger i mulighetene for å oppnå effektivitet og fleksibilitet. Både den private part og kommunen tilbys en alternativ fremgangsmåte eller et supplement til den prosessen som forutsettes ved et tradisjonelt forvaltningsvedtak, for eksempel behandling av en ny reguleringsplan. Flexibiliteten knytter seg særlig til muligheten utbyggingsavtaler gir til å avtale enklere og smidigere løsninger for gjennomføring av plan enn de lovhjemlede virkemidler som for eksempel refusjonsregler og ekspropriasjon.

Avtaleformen kan også føre til større sikkerhet for at planene faktisk blir gjennomført og dermed bidra til økt realisering av ønskede utbyggingsformål. Videre bedres dialogen mellom utbyggere og kommuner ved at partene kan inngå avtaler om bl.a. framdriften i prosjektet. Avtalene gir økt forutberegnelighet for utbyggerne i forhold til kommunen som reguleringsmyndighet både med hensyn til muligheten for et positivt utfall og kortere saksbehandlingstid. Avtalene kan også gi forutberegnelighet med hensyn til de endelige kostnader som skal bæres av den private part, og dermed reduseres risikoen for kostnadsoverskridelser.

Videre har ikke kommunen alene økonomisk handlefrihet til å finansiere de forskjellige kommunale

tiltakene som er nødvendige for å ta imot nye innbyggere. Utbyggingsavtaler blir således ett av flere virkemidler for å realisere og finansiere slike tiltak.

Rådmannen anser det som hensiktsmessig at det opprettes fond for teknisk infrastruktur, grøntfond eller trafikksikkerhetsfond. Slik kan kostnadskrevene tiltak fordeles på flere utbyggere, og således gjennomføres uten at det medfører en urimelig kostnad for den enkelte utbygger.

På denne bakgrunn anser rådmannen utbyggingsavtaler som et viktig instrument for å kunne realisere fremtidig utbygginger, og tilrår kommunestyret å fatte vedtak i tråd med innstillingen.

Utbyggingsavtaler

Hurum kommunes vedtak knytt til plan- og bygningsloven § 64 a

RAMMER FOR INNGÅELSE AV UTBYGGINGSAVTALER:

Stortinget vedtok i april 2005 lovregulering av utbyggingsavtaler gjeldende fra 01.07.06. Rammene for inngåelse av utbyggingsavtaler i Hurum kommune har dette som utgangspunkt.

Generelt:

- Det kan forhandles om- og inngås utbyggingsavtale for ethvert tiltak i hele kommunen.
- Det skal kun forhandles om tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte både tiltak innenfor og utenfor planområdets begrensning.
- En avtale kan gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av et planvedtak.
- Bidraget fra utbygger til tiltaket må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad denne helt eller delvis utløser behovet for tiltaket.

I forhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel vil Hurum kommune kunne kreve at det forhandles om:

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur.
- Opparbeidelse av grønn infrastruktur, sikring og tilrettelegging av arealer til lek og fritidsaktiviteter
- Trafikksikker adkomst for alle brukergrupper, kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere - herunder utførelse av snøsmelteanlegg i fortau.
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet - spesielt skolevei.

I forhold til den arealbruk som er anvist i kommunens overordnede planer (kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner) og det utbyggingsområdet avtalen knyttes opp til, vil Hurum kommune kunne kreve at det forhandles om:

- Overdragelse-, kjøp- og makeskifte av grunnareal.

Avtalen vil også kunne regulere:

- Antallet boliger i et område
- Største og minste boligstørrelse
- Nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig.
- At kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- Organisatoriske tiltak (etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)

* Avbøtende tiltak i forhold til natur, kulturvern, flom, ras, ulykker m.v.

* Universell utforming av bygg, anlegg og uteareal.

Saksbehandlingsregler:

En utbyggingsavtale for et område kan tidligst fremforhandles parallelt med planprosesser knytt til arealplanlegging for samme område. Dersom fremforhandling skjer parallelt, skal det taes forbehold i utbyggingsavtalen gjennom klausuler som hensyntar mulige endringer i planen før endelig vedtak.

Når fremforhandling av utbyggingsavtale skjer parallelt med planprosesser, skal lovbestemt kunngjøring/varsling samt høring/offentlig ettersyn skje samtidig.

Tidligere vedtak:

Disse rammer for utbyggingsavtaler erstatter tidligere rammer vedtatt av kommunestyret 06.03.01
– sak 16/01



A-sak.Prinsippvedtak vedr. merverdiavgift i tilknytning til utbyggingsavtaler – anleggsbidrag/justeringsreglene

Saksnr	Utvalg	Møtedato
6/15	Formannskapet	03.02.2015
	Kommunestyret	17.02.2015

Innstilling:

- 1.
2. Bl.a. i forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtaler med private utbyggere, vil Hurum kommune kunne kompensere for merverdiavgift på kommunaltekniske anlegg m.v. både ved bruk av anleggsbidragsmodellen og ved bruk av reglene for overføring av justeringsrett/-plikt etter nedenstående retningslinjer, som kan inntas i utbyggingsavtaler.
3. Rådmannen gis mandat til å fremforhandle og å undertegne momsavtaler basert på anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen. Forslag til konkrete avtaler legges frem for politisk behandling.

Sammendrag:

Hurum kommune ønsker å legge til rette for vekst og utvikling i kommunen. Kommunen tar sikte på en mer utstrakt bruk av utbyggingsavtaler enn tidligere, hvor kommunen og utbygger forhandler seg frem til en fordeling av forpliktelser og kostnader ved gjennomføring av en reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler er regulert i plan- og bygningsloven, og kommunestyret har vedtatt prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler, jf. sak 2007/1935 av 17.08.2007. Det er lagt frem forslag til endret prinsippvedtak for utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtalene vedtas av kommunestyret. I de fleste tilfeller må utbygger helt eller delvis opparbeide og bekoste infrastruktur, som etter ferdigstillelsen overføres vederlagsfritt til kommunalt eie, drift og vedlikehold. Private utbyggere må betale merverdiavgift på byggingen av offentlig infrastruktur selv om infrastrukturen skal overdras vederlagsfritt til kommunen. Flere utbyggere har i forhandlinger anmodet kommunen om å vurdere mulige ordninger for å redusere merverdiavgiftskostnaden på den offentlige infrastrukturen som

kreves opparbeidet for å bygge ut det regulerte området.

Det er nå i regelverket for merverdiavgift gitt rom for at private utbyggere kan få momsfradrag eller momskompensasjon ved bygging av offentlig infrastruktur som skal overtas av kommunen. Anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen kan benyttes til dette formål, men fordrer særskilte avtaler mellom utbygger og kommunen i tillegg til kommunal administrativ oppfølging. En rekke andre kommuner benytter én eller begge modellene. Det er frivillig om en kommune vil inngå slike momsreducerende avtaler med private utbyggere. Saken fremmes som en prinsippvurdering av om det er ønskelig at kommunen inngår momsavtaler i forbindelse med forhandlinger med private utbyggere

Bakgrunn:

Det er to måter avgiftsbelastningen for offentlig infrastruktur som opparbeides av utbygger kan reduseres på, henholdsvis ved anleggsbidragsmodellen og ved bruk av justeringsavtaler for merverdiavgift. Flere kommuner i distriktet benytter seg av én eller begge modellene.

Private utbyggere kan i medhold av plan- og bygningsloven få krav om å opparbeide offentlige infrastruktur som er nødvendig for at utbyggingen kan realiseres, alternativt kan utbygger og kommunen bli enige om dette i en utbyggingsavtale. Infrastrukturen overtas vederlagsfritt av Hurum kommune til fremtidig eie, drift og vedlikehold. I hovedsak gjelder det opparbeidelse av kommunale veier og trafikk-anlegg, vann- og avløpsanlegg samt nødvendige tilknytninger og sammenkoblinger til eksisterende infrastruktur. I enkelte tilfeller kan det også dreie seg om privat opparbeidelse av friområder, lekearealer etc. Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster infrastrukturen, men har ikke mulighet til fradrag eller kompensasjon for merverdiavgift. Merverdiavgiften blir derfor en endelig kostnad i prosjektet.

Dersom kommunen er byggherre, blir ikke merverdiavgiften en endelig kostnad, jfr lov om merverdiavgift (mval) og lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. Aktuelle spørsmål er hvordan utbygger kan nyte godt av kommunens avgiftsposisjon når offentlig infrastruktur opparbeides i privat regi og senere overføres til kommunalt eie, drift og vedlikehold.

Både anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen er juridisk godkjente modeller. Dersom modellene benyttes, vil utbygger kunne redusere prosjektkostnaden ved at mva fjernes, eller reduseres, som kostnad. Det må inngås egne avtaler om bruk av modellene. Avtalen kan inngås parallelt med en utbyggingsavtale eller den kan inngås i forbindelse med en byggesak hvor utbygger er pålagt å opparbeide offentlig infrastruktur med hjemmel i en reguleringsplan. Ordningene fremstår som lojale tilpasninger til gjeldende regelverk. Kommunens administrasjonskostnader skal dekkes av utbygger, og avtalene kan utformes slik at utbygger påtar seg risikoen for eventuelle endringer i regelverket. Ordningene skal ikke medføre noen økonomiske belastning for Hurum kommune, men momsreducerende avtaler vil kreve kommunal administrativ oppfølging. Avtalene skal utformes, tolkes og følges opp. Kommunen er avhengig av å ha gode rutiner for oppfølging av slike avtaler og garantier, og er avhengig av en god regnskapsmessig praksis for å håndtere ordningen og følge opp prosjektene.

Anleggsbidragsmodellen

Anleggsbidragsmodellen har vært benyttet i flere år. Modellen er stadfestet av Skattedirektoratet en rekke ganger, senest i en bindende forhåndsuttalelse av 05.08.2005 nr 33/05. Modellen innebærer at kommunen er byggherre for den offentlige infrastrukturen, og utbygger betaler anleggsbidrag til kommunen tilsvarende utbyggingskostnadene uten mva. Anleggsbidrag til opparbeidelse av infrastruktur med hjemmel i plan- og bygningsloven anses ikke som omsetning, og skal ikke avgiftsberegnes. Modellen bygger opp under kommunes rolle som byggherreorganisasjon og kan bidra til å kvalitetssikre gjennomføringen av infrastrukturtiltakene. Rådmannen anser det som viktig at kommunen er reell byggherre, og ikke kun formell byggherre «på papiret». I klagenemnd for MVA sak

6919 måtte en kommune tilbakebetale merverdiavgift (14 mill kr) fordi kommunen ikke var reell byggherre i en avtale om anleggsbidragsmodellen. Bruk av «stråmannsmodell» vil med andre ord innebære en uforutsigbar situasjon for kommunen, og medføre store økonomiske konsekvenser.

Rådmannen ser for seg en anleggsbidragsmodell med følgende hovedmomenter:

- Kommunen påtar seg å være byggherre for kommunaltekniske infrastrukturprosjekt for private utbyggere.
- Utbygger stiller bankgaranti for tilstrekkelig beløp til å finansiere utbyggingen
- Kommunen stiller tekniske krav til anlegget. Offentlige anskaffelsesregler skal følges. Planer og anbudsdokumenter skal sendes kommunen for kvalitetssikring.
- Utbyggingskostnadene faktureres direkte fra entreprenør til kommunen med merverdiavgift.
- Kommunen får fradrag/kompensasjon for merverdiavgiften.
- Utbygger betaler kommunens utgifter gjennom anleggsbidrag uten mva. Beløpet overføres særskilt konto øremerket tilskudd til aktuelle anlegg.
- Kommunens administrative og finansielle kostnader skal i sin helhet betales av utbygger. Kostnadsprinsippene konkretiseres i den enkelte avtale.
- Anlegget aktiveres fortløpende i kommunens regnskap som et kommunalt anlegg.

Justeringsmodellen

I 2008 ble det innført nye regler om justering av merverdiavgift i merverdiavgiftsloven. Reglene åpner for at betalt inngående mva kan kreves tilbakebetalt dersom infrastrukturen gjennom eierskifte endres fra merverdiavgiftspliktig (privat) til merverdiavgiftsfri (offentlig) virksomhet. Ordningen innebærer at kommunens avgiftsposisjon kan komme utbygger til gode ved at det inngås avtale om at innbetalt mva for privat opparbeidet infrastruktur, som overføres vederlagsfritt til kommunen, kan kreves tilbakebetalt år for år over en tiårs periode fratrukket kommunens administrasjonskostnader.

Justeringsmodellen har følgende hovedmomenter:

- Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster infrastrukturprosjektene.
- Avtale om overføring av justeringsrett for mva inngås mellom utbygger og kommunen.
- Anleggene overføres til vederlagsfritt til kommunen for eie, drift og vedlikehold.
- Kommunen krever tilbakeført fra staten den mva'en utbygger har betalt for anleggene.
- Kommunen tilbakebetaler mva til utbygger evt fratrukket administrasjonskostnader.

Det er kommunen som erverver av anleggene som kan kreve merverdiavgiften tilbakeført fra avgiftsmyndighetene. Tilbakebetalingen skjer over en tiårsperiode etter at kommunen har overtatt infrastrukturprosjektene hvor 1/10 av betalt mva tilbakebetales hvert år. Det er et krav om at inngående mva for infrastrukturen må overstige kr 100.000 og det er en forutsetning at kommunen i hele tiårsperioden benytter anlegget i sin avgiftspliktige / kompensasjonsberettigede virksomhet.

Det må inngås en særskilt avtale mellom kommunen og utbygger for hvert enkelt prosjekt. Oppgjøret kan skje som engangsbetaling eller år for år. Kommunen må ha dokumentasjon fra utbyggeren som oppgir fullføringstidspunkt, kostnad, påløpt merverdiavgift og beløp som kan kreves tilbakebetalt. Ut fra hensynet til økonomisk risiko, blant annet muligheten for regelendring, mener rådmannen at kommunen bør opptre som ren formidler og videreoverføre år for år det beløp som vil bli justert, ikke forskuttere beløpet som et engangsbetaling. Det kan avtales at utbygger har risikoen for eventuelle endringer av regelverket. Det kan også avtales at utbygger hvert år skal sende inn nødvendig dokumentasjon til kommunen og be om justering/tilbakeføring av mva.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen er delegert fullmakt til å fremforhandle utbyggingsavtaler basert på

kommunestyrets vedtak av 17.08.2007, sak 2007/1935. Det vil være praktisk om rådmannen blir delegert myndighet til å avgjøre om det skal forhandles om avtale om anleggsbidrag eller en avtale om justeringsrett/-plikt.

Dette vil kunne inngå som del av sak angående utbyggingsavtalen. Rådmannen gis fullmakt til å inngå de endelige avtaler om justeringsrett/-plikt og anleggsbidrag, når anlegget er ferdig.

Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte ordninger som reduserer merverdiavgiftskostnaden i utbyggingsprosjekter. Momsavtaler kan gi et positivt forhandlingsklima, initiere til utvikling og vekst i kommunen og medvirke til at det er mulig å gjennomføre mer helhetlige utbygginger.

Rådmannen vurderer at tiltak som kan legge til rette for byggeaktivitet og begrense kostnadene ved utbygging vil kunne være med på å gjøre Hurum til en attraktiv kommune å etablere seg i. Redusert avgiftsbelastning kan bidra til at prosjektene i større grad blir regningssvarende og pris til forbruker lavere. Momsavtaler kan være avgjørende for realiseringen av et prosjekt og utbygger kan være villig til å påta seg tiltak som hever kvaliteten ut over det minimum som reguleringsplanen krever.

Flere kommuner i distriktet benytter begge eller en av modellene. Rådmannen ser fordeler ved å kunne benytte begge modellene, anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen, i forhandlinger med utbyggere. Kommunens administrative kostnader belastes utbygger. Den risiko og det administrative merarbeid som påløper kommunen ved bruk av modellene må avbøtes gjennom anleggsbidrag, avtaler og garantier fra utbygger. Forslag til avtaler legges frem for politisk behandling.



A-sak. Avhending av tomer i Øvre Skoledalen, Tofte

Saksnr	Utvalg	Møtedato
7/15	Formannskapet	03.02.2015

Innstilling:

1. Formannskapet vedtar å selge grunneiendom gnr. 36 bnr. 230 og tilstøtende eiendom (foreløpig ikke fradelt).
2. Eiendommene selges til høystbydende over takst. Oppnås ikke denne, gis daglig leder Guri Fuglesang fullmakt til å eventuelt akseptere høyeste bud.
3. Administrasjonen ved Hurum Eiendomsselskap KF gis fullmakt til selv å bestemme den tid eiendommene bør selges, dette i samarbeid med eiendomsmeglerforetak for å sikre høyest mulig pris.
4. Kostnader og salgsinntekter tilfaller Hurum Eiendomsselskap KF. Nettoinntektene ved salg av eiendommene benyttes til å:
 - a. nedbetale gjeld
 - b. avsettes på fond til fremtidig egenkapitaldekning ved investeringer

Vedlegg:

Kartutsnitt av reguleringsplan Tofte del 1 med tilhørende bestemmelser.

Sammendrag:

Hurum Eiendomsselskap KF ønsker å selge to boligtomter ved Øvre Skoledalen for å realisere verdier i eiendommen og frigjøre midler for nye investeringer. Eiendommene er regulert ved reguleringsplan av 27.03.1990 – Tofte del 1.

Bakgrunn:

Del av eiendom gnr. 36 bnr. 4 ble ved reguleringsplan av 27.03.1990 avsatt for boligtomter ved Øvre Skoledalen – område B. Foreløpig er kun en av de to tomtene fradelte, eiendom gnr. 36 bnr. 230. Denne eiendommen er ca. 1470 kvm, mens den andre er ca. 850 kvm.

Meglers prisvurdering av tomtene er henholdsvis kr 600.000,- og 450.000,-. Salg av tomtene vil bidra til å øke likviditeten til foretaket samt muliggjøre andre investeringer.

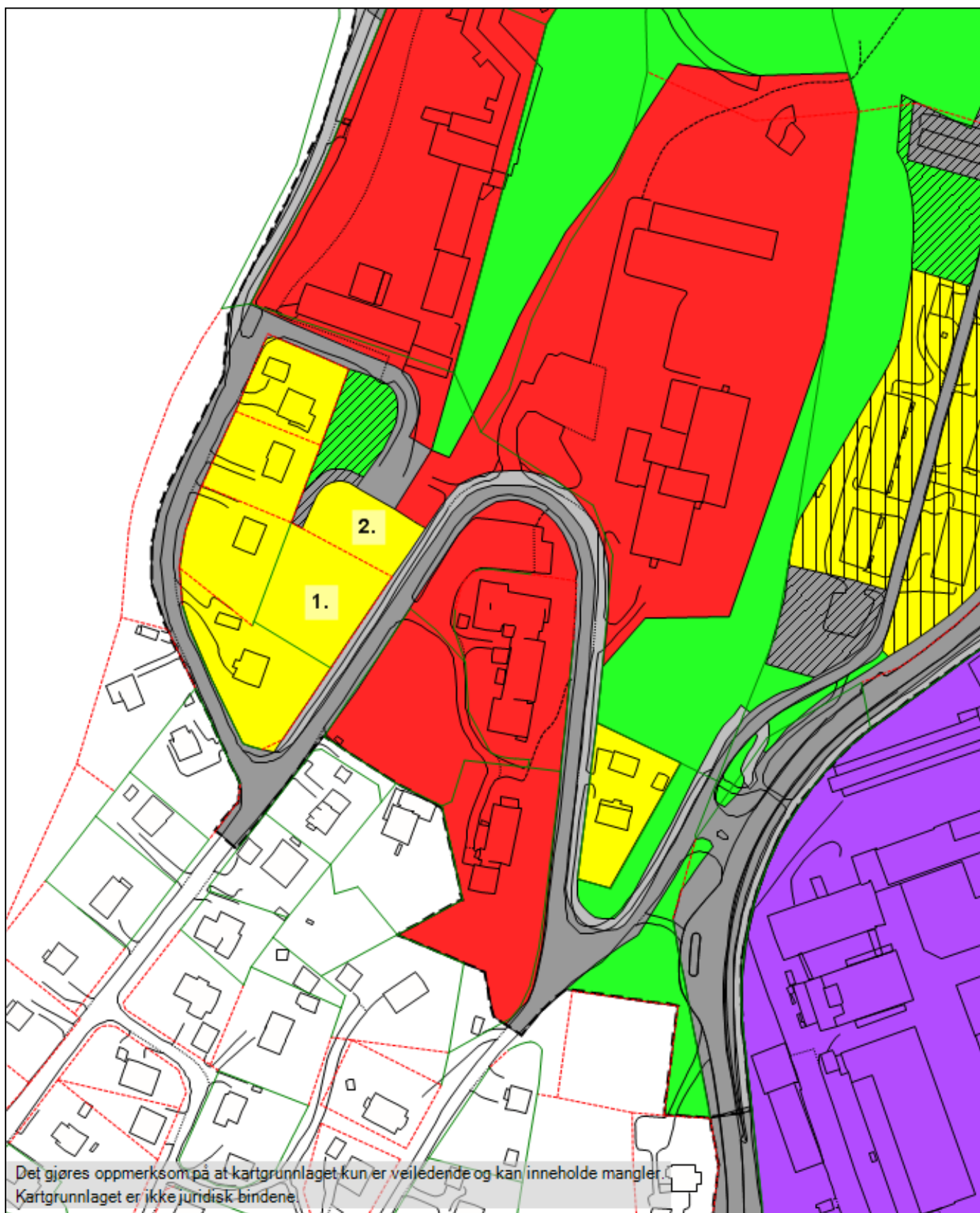
Det kan opplyses om økt interesse for boligtomter i Tofte og spesielt ved Skoledalen. Hurum Eiendomsselskap KF har også blitt kontaktet av interessenter spesielt med tanke på disse boligtomtene.

Rådmannens vurdering:

Styret mener at avhending av boligtomtene er å anse som positivt både med tanke på økte inntekter, men også for vekst og utvikling i kommunen.

Etterspørsel og positiv aktivitet i boligmarkedet på Tofte tilsier at det nå er tilrådelig å avhende boligtomtene.

Vedlegg:
Reguleringsplan av 27.03.1990 - Tofte del I





A-sak. Innløsning av bygg og anlegg samt videre drift av Rødtangen Camping

Saksnr	Utvalg	Møtedato
8/15	Formannskapet Kommunestyret	03.02.2015

Innstilling:

Formannskapet vedtar at:

1. Bygninger og anlegg erverves
2. i henhold til kontrakt pkt. 4.
3. Det gjennomføres nødvendig oppgradering av plassen for inntil kr. 1.300.000.
4. Kjøpet finansieres ved låneopptak og innarbeides i tertialmelding 1. Lånet finansieres gjennom fremtidige leieinntekter.
5. Videre drift av campingen skjer ved ordinær leie, hvor driver tillegges ansvaret for fremtidig oppgradering, innvendig og utvendig vedlikehold.

Vedlegg:

- Kontrakt med NAF av 25.01.1985
- Tilleggsavtale til kontrakt, av 21.06.1996

Sammendrag:

Hurum Eiendomsselskap KF har sagt opp avtalen med NAF for drift av Rødtangen Camping. Avtalen løp til og med 1.1.2015. Ved oppsigelse fra Hurum kommune er det kontraktfestet at bygninger og anlegg oppført av NAF «erstattes etter takst». Etter forhandlinger med NAF er det kommet til enighet om utgangspunkt for verdifastsetting av bygninger og anlegg. Gjennom felles takstmandat og mottatt takst settes verdien av bygninger og anlegg til kr. 3.700.000.

Det er i tillegg ønskelig at kommunen gjennomfører grep for å heve standarden og det foreslås bl.a. oppgradering av Øvre sanitærbygg og drenering av plassen med kr. 1.300.000. Totalt utgjør investeringen kr. 5.000.000.

Drift av Rødtangen Camping var før årsskiftet lyst ut og Hurum Eiendomsselskap KF mottok to tilbud. Videre drift av campingen foreslås ivaretatt gjennom ordinært leie, hvor leietaker har ansvaret for ytterligere oppgradering, innvendig og utvendig vedlikehold. Leien skal finansiere renter og avdrag ved opplåningen.

Bakgrunn:

Kontrakt: Den 25.01.1985 ble det inngått kontrakt mellom NAF(leietaker) og Hurum kommune(utleier) om adgang til å disponere et nærmere fastsatt område på Rødtangen for campingplass. Leietaker skulle da opparbeide og vedlikeholde området etter nærmere betingelser og en årlig avgift på kr. 15.000,-. Den årlige avgiften skulle reguleres etter konsumprisindeks hvert 5. år. Avtalen skulle gjelde for 5 år med rett til fornyelse dersom en av partene ikke hadde sagt opp avtalen med minst 1 års varsel.

Forhold knyttet til oppsigelse av kontrakten er regulert i avtalens pkt.4 og ved oppsigelse fra kommunes side er det bestemt at bygninger og anlegg som er oppført av leietaker skal «erstattes etter takst». Videre betinger avtalen at leietaker opparbeider tidsmessig sanitær og kloakkanlegg og sørger for tilfredsstillende vannforsyning.

Tilleggsavtale: Etter flere år med diskusjoner, forhandling og politiske beslutninger kom man ikke til enighet om innløsning etter pkt. 4 i kontrakten og det ble i kommunestyremøte den 5. mars 1996 inngått en tilleggsavtale til kontrakten. Tilleggsavtalen endret tre elementer fra tidligere kontrakt; leietid, årlig avgift og rydding av strandområdene. Utover dette gjaldt kontrakt av 25.01.1985 som før.

Oppsigelse: Leieforholdet ble etter vedtak i Rådmannens plannettverk 01.02.2012 sagt opp med brev av 13.02.2012 fra Hurum Eiendomsselskap KF. Bekreftelse på oppsigelse ble mottatt med brev fra NAF den 12.03.2012. Avtalen løper i henhold til tilleggsavtale pkt. II i 10 års perioder gjeldende fra 1.1.1995, slik at perioden løper t.o.m. 1.1.2015.

Etter dette har Hurum Eiendomsselskap KF fulgt planavdelingens arbeid med regulering av Rødtangen område med tanke på videre avklaring knyttet til reguleringsformål og arealbruk. Reguleringsplanen er ennå ikke vedtatt.

Innløsningssum:

Hurum Eiendomsselskap KF har i prosessen med å fastsette verdien av bygninger og anlegg fått utført en juridisk vurdering av saken. Dette med bakgrunn i at kontraktens pkt. 4 ikke gir henvisning for rammer og taksteringsmetodikk. Det finnes heller ingen bestemmelse om fremgangsmåte ved uenighet om takstgrunnlag.

Hurum Eiendomsselskap KF og NAF utarbeidet omforent takstmandag og takstfirmaet BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS ble så engasjert for å gjennomføre verdivurderingen. Takstfirmaet arbeidet ut fra overnevnte takstmandat og konkluderte med kr. 3.700.000 for bygninger og anlegg. Disse er kort beskrevet nedenfor.

Bygninger og anlegg:

1) Resepsjonsbygg:

Bygget er beliggende nord på campingområdet, og består i utgangspunktet av resepsjon, lager, forretningsarealer og gatekjøkken/kiosk. Bygget ble oppført i 1975 og har et bruttoareal på ca. 210 kvm BTA i en etasje.

2) Bestyrerbolig:

Bygget er oppført nord på området, ved resepsjonsbygget. Boligen er en ferdighytte, oppført i 1985/1986, med areal på ca. 50 kvm BTA. Bygget inneholder stue/kjøkken, to soverom, dusjbad, toalett og entre.

3) Øvre sanitærbygg:

Det øvre sanitærbygget er beliggende sentralt på den øvre delen av campingplassen. Areal er ca. 100 kvm og byggeår er 1970. Bygget inneholder toaletter, dusjrom, vaskerom, tømmeanordning for campingtoaletter, redskapsbod og tekniske rom.

4) Nedre sanitærbygg:

Bygget ble oppført i 1960 og er ca. 60 kvm BTA. Bygget er beliggende på den søndre delen av campingplassen og består av dame- og herretoaletter. Videre er det to dusjrom i bygget samt teknisk rom.

5) Pumpehus/anlegg:

Pumpehuset ligger øst for selve campingområdet og inneholder anlegg for vannforsyning til campingplassen. Det er to brønner tilknyttet anlegget.

Det er også lagt opp avløpsanlegg med 5 kummer og spredegrøfter, elektrisk opplegg til faste campingplasser med stolper for strømuttak for campingvogner og belysning av gangveier på området.

Videre drift:

Det er tenkt flere mulige løsninger for videre drift av campingplassen. Et alternativ vil være å la ny driver kjøpe bygninger og anlegg av NAF, og at forholdet med kommunen som grunneier vil organiseres som et festeforhold.

Lignende løsning har vist seg å være utfordrende og Hurum Eiendomsselskap KF anser at drift av campingplassen bør løses gjennom ordinært utleie, men basert på «barehouse» vilkår. Dette vil si at leietaker har ansvaret for både indre og ytre vedlikehold.

En løsning med utleie etter barehouse-vilkår vil innebære en investering for kommunen. Ved utlysning av drift av campingplassen kom det inn to tilbud, og det er etter dette gjennomført møter med tilbyderne. Begge tilbydere vil kunne ivareta drift av plassen på en god måte og leiesummen vil kunne betjene renter og avdrag på en investeringssum. Plassen er derfor sikret drift sommeren 2015.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til saken.

Vedlegg F-sak 7/96
— " — 21/96
— " — K-sak 10/96

K O N T R A K T

1.

Avtaleparter er N.A.F., avdeling Drammen og Opland i det følgende benevnt avdeling og Hurum kommune.

2.

Avdelingen gis adgang til å disponere et nærmere fastsatt område på Rødtangen for campingplass. Området blir å påvise og oppmerke ved kommuneingeniøren i Hurum.

3.

Avdelingen påtar seg opparbeidelse og vedlikehold etter nærmere regler. I årlig avgift betaler N.A.F. til Hurum kommune kr 15.000,-. Leiesummen reguleres i henhold til konsumprisindeksen for hvert 5. år,

4.

Avtalen gjelder for 5 år, og ansees fornyet dersom ikke en av partene har sagt den opp med minst ett års varsel. Ved oppsigelse fra kommunens side skal bygninger og anlegg som er oppført av avdelingen erstattes etter takst. Ved oppsigelse fra avdelingens side forutsettes det at partene inngår avtale om rimelig ersättning og betalingsbetingelser. Fra 1.1.1985 skal betales en årlig leie, jfr. pkt. 3.

5.

Avdelingen opparbeider tidsmessig sanitæranlegg og kloakkanlegg på eiendommen og sørger for tilfredsstillende vannforsyning ved grunnboring eller på annen måte, samt sørger for tilfredsstillende tilsyn og vakthold. Plassering av bygninger skjer i samråd med kommunen. Inngrep i naturforholdene så som hugging av trær, planering m.v. kan ikke foretas uten i samråd med grunneieren.

6.

Plassen skal til en hver tid være ryddig og pen.

7.

Til friareal ved siden skal det gis adgang for alle uten vederlag.

8.

Avdelingen skal ha rett til å innkreve den faste avgift for camping og parkering på plassen.

9.

Avdelingen skal ha rett til å oppføre kiosk eller mindre forretning for salg av vanlige forbruksvarer på slike steder.

10.

Kommunen skal ha rett til å inspisere plassen, og det forutsettes at en til en hver tid skal kunne drøfte hensiktsmessige tiltak for en god utnyttelse av området.

25.1.85



Jorned Nordmann

Hurum kommune
v/ordføreren

NORGES AUTOMOBIL-FORBUND
Avd. Drammen og Opland

Josef Wattmann

N.A.F. avd. Drammen og Opland
formann

T I L L E G G S A V T A L E

I avtale av 25/1-1985 mellom NAF, Avdeling Drammen & Opland og Hurum kommune vedrørende Rødtangen Camping, er partene enige om følgende endringer/tilføyelser:

I

Avtalens punkt 3, annen og tredje setning, endres til:

I årlig avgift betaler NAF til Hurum kommune kr. 50.000,- fra og med 1996. 80% av den nye leie-
summen reguleres i henhold til konsumprisindeksen for
hvert 5. år, neste gang for år 2001.

II

Avtalens punkt 4, første setning, endres til:

Avtalen gjelder for 10 år fra 1/1-1995 og ansees som
fornytt dersom ikke en av partene har sagt den opp med
minst ett års varsel.

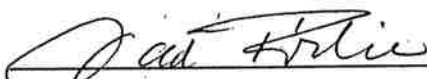
III


Avtalens punkt 7 tilføyes ny annen og tredje setning,
sålydende:

NAF er ansvarlig for daglig rydding av friarealet.
Dette innbefatter ikke vårlig opprustning o.l.

Drammen, den 13.5.1996.

Klokkarstua, den 21/6-1996


NAF, Avdeling Drammen & Opland


Hurum kommune
v/ordføreren





A-sak.

Hurum kommunes uttalelse til høring av forvaltningsplan og tiltaksprogram for vannregion Glomma, perioden 2015 – 2021.

Saksnr	Utvalg	Møtedato
5/15	Planutvalget	27.01.2015
9/15	Formannskapet	03.02.2015

Innstilling:

Hurum kommune ser positivt på arbeidet med å sikre en felles, bærekraftig bruk av vannressursene på tvers av sektormyndighetene, og ønsker å være en aktiv bidragsyter til at målene i vannforskriften nås. Hurum kommune vil fremheve behovet for styrkede økonomiske ressurser fra statlig hold for å sikre implementeringen av direktivet i vannforvaltningen og gjennomføringen av aktuelle tiltak innenfor ulike sektorområder.

Til innholdet i selve høringsdokumentene anbefales at det:

- utarbeides en nærmere beskrivelse eller plan som synliggjør organisering og gjennomføring av arbeidet i praksis
- gis tydelige og langsiktige rammer slik at alle aktørene bidrar til å nå miljømålene

Vedlegg:

Ingen trykte vedlegg. Det vises til:

<http://www2.vannportalen.no/hoved.aspx?m=36286> (Vannregionens hovedside)

<http://www2.vannportalen.no/hoved.aspx?m=36286&amid=3655221> (Handlingsprogrammet)

<http://www2.vannportalen.no/hovedEnkel.aspx?m=39418> (Indre Oslofjord vest, hovedside. Link til tiltaksanalysen under «hva skjer»)

Sammendrag:

Vannregion Glomma har lagt ut forslag til Regionalt tiltaksprogram og regional forvaltningsplan for vannregionen Glomma på høring.

Arbeidet følger av Forskrift om rammer for vannforvaltningen. Forskriften bygger på EUs rammedirektiv for vann og skal bli sikre en bærekraftig bruk av våre vannressurser og at det utarbeides regionale forvaltningsplaner og tiltaksprogrammer.

Regionalt tiltaksprogram skal vedtas innen utgangen av 2015. Det er videre forutsatt at de ulike

aktørene/samfunnspartene skal gjennomføre arbeidet med å oppnå god miljøtilstand i alle vannforekomstene innen 2021.

Hurum kommune inngår i vannområdet Indre Oslofjord Vest innenfor vannregionen. Det er utarbeidet en Lokal tiltaksanalyse for vannområde Indre Oslofjord Vest. Dette er et grunnlagsdokument som hører til de regionale dokumentene. Den lokale tiltaksanalysen beskriver hvilke tiltak som vurderes som nødvendige å iverksette lokalt, i de enkelte vassdragene, for å nå målet om godt vannmiljø.

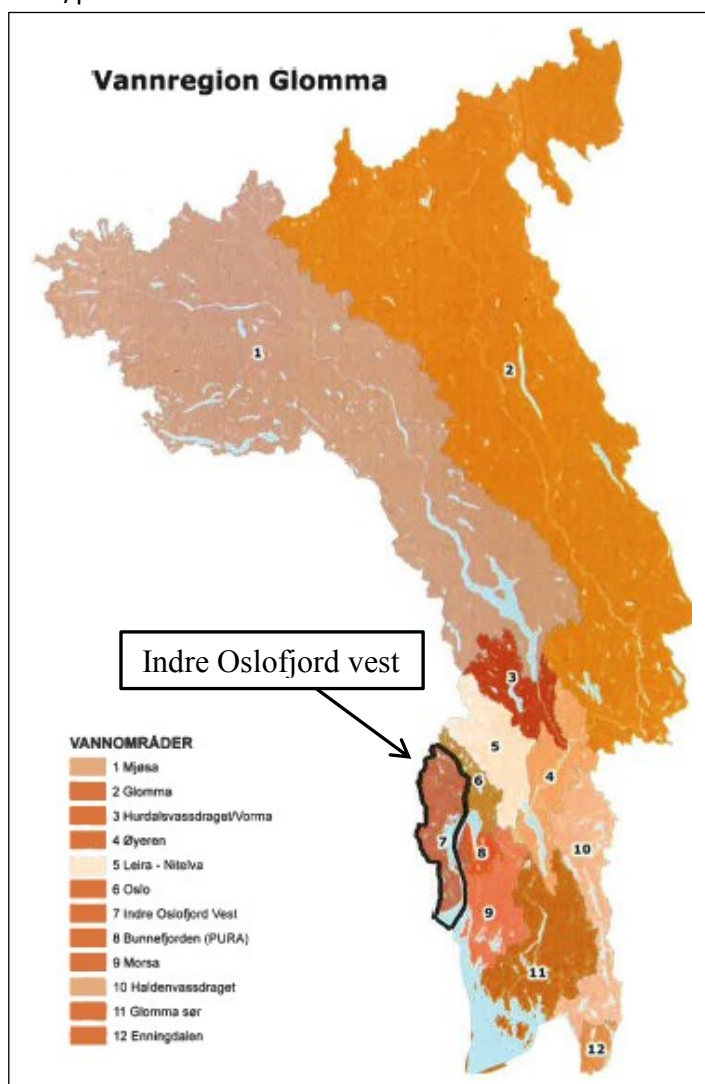
Oppfølging av plan og regelverk vil berøre kommunens oppgaver som myndighet, tjenesteprodusent og samfunnsutvikler. Lokal tiltaksanalyse viser at det er behov for mange og omfattende tiltak for å nå miljømålene. For Hurums del er anslått forholdsvis betydelige kostnader knyttet til gjennomføring av tiltak i vassdragene. Kostnadene er fordelt i forhold til sektorer/aktører (stat, kommune og private) og over gjennomføringsperioden, fram til 2021.

Rådmannen har vurdert forslag til tiltaksprogram og forvaltningsplan. Begge synes uklare m h t hvordan samfunnssektorene skal løse videre arbeid og ansvar. Det bør gi en nærmere beskrivelse eller plan som synliggjør organisering og gjennomføring i praksis.

Det vil være et stort løft å innfri vanddirektivet. Det er behov for tydelige og langsiktige rammer som grunnlag for at alle aktørene bidrar til å nå miljømålene. Det er helt urealistisk at dette skal kunne skje uten at det blir tilført midler fra staten.

Bakgrunn:

Vannregion Glomma har lagt ut forslag til Regionalt tiltaksprogram (med vannområdets tiltaksanalyse som vedlegg) og regional forvaltningsplan på høring. Høringsperioden er frem til 31.12.2014. Dokumentene/planene er forutsatt å bli vedtatt våren 2015.



Hurum kommune er høringspart til dokumentene/planene. Det er gitt forlenget høringsfrist og utvalgets vedtak til saken vil bli ettersendt.

Arbeidet i vannregionen bygger på Stortingets vedtak av "Forskrift om rammer for vannforvaltningen" (vannforskriften) i 2007. Forskriften implementerer EUs rammedirektiv for vann i norsk rett.

Formålet med vannforskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av våre vannressurser.

Forskriften skal sikre at det utarbeides og vedtas regionale forvaltningsplaner og tiltaksprogrammer for hver vannregion, med sikte på å oppfylle miljømålene.

Samtidig skal vannforskriften sørge for at det fremskaffes nødvendig kunnskapsgrunnlag for å kunne gjennomføre dette arbeidet. Alle vannforekomster skal karakteriseres før en begynner på undersøkelser og overvåking som gir grunnlag for tiltaksplaner. Vannkvalitet er stikkordet for alt arbeid, og målet er å oppnå minimum god økologisk og kjemisk tilstand - i utgangspunktet i alle vannforekomster.

Arbeid med oppfølging av vannforskriften i Norge er delt inn i vannregioner. Hurum kommune inngår i to vannregioner (Glomma og Vest-Viken).

Regionene er igjen oppdelt i vannområder, hvor Hurum kommune inngår i vannområdet Indre Oslofjord Vest innenfor vannregionen Glomma.

Etter forskriften skal det utarbeides og vedtas regionale forvaltningsplaner og tiltaksprogrammer for hver vannregion.

Regional plan for vannregion Glomma 2016-2021 skal gjelde for alt vann i regionen og skal bidra til bærekraftig bruk av vannressursene i et langsiktig perspektiv. I tilhørende forslag til Regionalt tiltaksprogram for Vannregion Glomma er det satt mål om å bidra til at overflate-, grunn- og kystvann når god økologisk og god kjemisk tilstand innen 2021.

Hensikten med plan og program er å tilrettelegge for å oppfylle miljømålene som er satt.

Hurum hører til vannområdet "Indre Oslofjord Vest". Vannområdet Indre Oslofjord Vest er organisert med en administrativ styringsgruppe og en prosjektgruppe, samt faggrupper som bidrar til prosjektgruppen. Vannområdeutvalget skal sikre eierkommunenes medvirkning og forpliktelse, samt faglig forankring og kontinuitet i arbeidet mot god kjemisk og økologisk vannkvalitet.

Vannområdeutvalget skal også koordinere det videre tiltaksarbeidet og være en arena for kompetanseinnhenting, erfaringsinnhenting og samhandling.

Arbeidet med å oppnå god miljøtilstand i alle vannforekomstene innen 2021 vil være forankret i følgende dokumenter (forutsatt at høringsdokumentene vedtas):

- Regional forvaltningsplan beskriver helheten i dette arbeidet for vannregion Glomma
- Regionalt tiltaksprogram oppsummerer tiltaksbehovet for vannområdene i vannregion Glomma
- Lokal tiltaksanalyse avdekker miljøtilstand og tiltaksbehov lokalt

Det er skissert følgende oppgavefordeling over tid:

Oppgave	20130	2014	2015	2016-2021	2021, ->
Overvåking og klassifisering av vannforekomstene					
Tiltaksanalysen til vannområdet					
Forvaltningplan og tiltaksprogram for vannregionen		høring	vedtak		
Gjennomføring av tiltak					
God miljøtilstand i alle vannforekomster iht krav i vannforskriften, unntatt vannforekomster med utsatt miljømål					

Arbeidet etter forskriften vil særlig berøre kommunens oppgaver som myndighet, tjenesteproducent og samfunnsutvikler.

Det er utarbeidet en Lokal tiltaksanalyse for vannområde Indre Oslofjord Vest. Hurum kommune, v/Plan og bygg, Hurum drift og Landbrukskontoret, har deltatt i arbeidet med tiltaksanalysen. Dokumentet er et grunnlagsdokument til hoveddokumentene regional vannforvaltningsplan og regionalt tiltaksprogram. Den lokale tiltaksanalysen beskriver hvilke tiltak som vurderes som nødvendige å iverksette for å nå målet om godt vannmiljø.

Tiltaksanalysen for vannområdet Indre Oslofjord Vest viser at det er registrert 23 ferskvannsføremøster i Hurum. Det framgår av analysen at det er risiko for ikke å nå målet om god miljøtilstand for 16 av disse vannforekomstene og tiltaksprogram redegjør for oppfølgingsbehovet.

Det framgår at Rødbyvannet har hatt en negativ utvikling, trolig som følge av større og konsentrerte nedbørmengder kombinert med tilførsler fra spredt avløp, husdyrhold, fulldyrket mark. Bekkefeltet Skjøttelvik/Knatvold er sterkt eutrof (overgjødslet). For å nå målet om god miljøtilstand i 2021 er det foreslått gjennomført ulike landbrukstiltak for å forhindre næringstilgang til Rødbyvann. Videre er det fokusert på opprydding av Sødra Cell ASs prosessvannløsningen på Tofte samt bedre oversikt over sivevann fra Oredalen og oppgradering av avløpsløsninger enkelte steder. Når det gjelder Ustadelva så framgår at dette er et leirvassdrag hvor det er behov for bedre målemetoder og det er foreslått en ut-

satt tidsfrist. I tiltaksprogrammet foreslås forsterket bruk av støtteordninger knyttet til landbruket for å redusere påvirkning fra landbruksdrift kombinert med oppfølging fra landbrukskontoret. Analysen viser videre at vannforekomster i Hurum er påvirket som følge av lekkasjer fra vann- og avløpsnett og av landbruksdrift i enkelte områder. Det er bemerket at arbeid med rehabilitering av vann- og avløpsnett pågår i Hurum, men tempoet er avhengig av kommunale budsjetter. I tiltaksprogrammet foreslås økt satsing knyttet til kildeoppsøking, lekkasjesøking, og reduksjon av overløpsdrift, innlekking av overvann til avløpsnett, samt fordrøyningsløsninger i belastede områder. Når det gjelder private avløpsanlegg refereres til tilsynkontorets arbeid med kontroll av spredt avløp som er antatt gjennomført i tiltaksperioden (innen 2021). For å redusere påvirkning fra landbruksdrift er foreslått bruk av SMIL- og RMP-midler samt oppfølging fra landbrukskontoret. I forslaget er det anslått en total kostnad på noe over 40 mill kr for tiltakene som er foreslått gjennomført i tilknytning til vassdragene i Hurum. Kostnadene er knyttet til ulike tiltak, i hovedsak åpning av bekkeløp (ca 29 mill kr) og rehabilitering og sanering av ledningsnett (ca 12,5 mill kr). Kostnadene er fordelt over 5 år. Kostnadene er forutsatt fordelt på ansvarlig parter/myndigheter.

Rådmannens vurdering

Lokal tiltaksanalyse for vannområdet Indre Oslofjord Vest viser hvilke tiltak som er nødvendige å iverksette for å nå målet om godt vannmiljø. Sammen med andre sektormyndigheter, har kommunene i vannområdearbeidet gjort en betydelig innsats med å utarbeide lokale tiltaksanalyser som faglige innspill til vannregionmyndighetens forvaltningsplan og tiltaksprogram.

Hurum kommune ser positivt på arbeidet med å sikre en felles, bærekraftig bruk av vannressursene i samsvar med føringene. Vedtatte forvaltningsplaner med tiltaksprogram som gjelder kommunens ansvarsområde forutsettes å bli innarbeidet i kommunes planer.

Analysene viser at det er behov for mange og omfattende tiltak for å nå miljømålene. Kost – effekt-beregningene som følger tiltaksprogrammet har usikkerhetsfaktorer, men det er uansett behov for å øke aktivitetsnivået for å møte vannforskriftens 2021-krav.

For Hurum viser tiltaksprogrammet et behov for vedlikehold av ledningsnett. Kombinert med forskriftens tidsfrister vil dette innebære at utbedringstakten må forsterkes. Utbedring av ledningsnett ligger innenfor selvkost-område og vil medføre betydelig gebyrøking for abonnentene.

Tiltaksprogrammet redegjør for at tiltak innenfor landbruket vil redusere avrenning til vassdragene i Hurum. Finansieringsansvaret her er imidlertid uklart.

Etter Rådmannens skjønn er både forvaltningsplanen og tiltaksprogrammet uklare på hvordan samfunnssektorene skal løse videre arbeid og ansvar. Forvaltningsplan og tiltaksprogram bør gi en nærmere beskrivelse eller plan for organisering og gjennomføring i praksis.

Det vil være et stort løft å innfri vanddirektivet. Det er behov for tydelige og langsiktige rammer som grunnlag for at alle aktørene bidrar til å nå miljømålene. Det er helt urealistisk at dette skal kunne skje uten at det blir tilført midler fra staten.



A-sak .Sætre gård - søknad om økonomisk støtte

Saksnr	Utvalg	Møtedato
10/15	Formannskapet	03.02.2015

Innstilling:

- 1) Hurum kommune ønsker å bidra til å sikre Sætre Gård for allmennheten. Kommunalt kjøp av stiftelsens eiendom ved sjøen, som vedtatt i egen sak, vil bidra til dette.
- 2) Eventuell driftsstøtte må vurderes opp mot andre kulturtiltak i forbindelse med budsjettbehandling 2016.

Vedlegg:

Søknad om støtte.

Sammendrag:

Hurum kommune har fått henvendelse fra stiftelsen Sætre Gård om økonomisk engangsstøtte. Rådmannen finner ikke å kunne prioritere direkte støtte til stiftelsen nå, men mener kjøp av stiftelsens eiendoms ved sjøen (badehuset) er et godt bidrag til stiftelsens økonomi.

Bakgrunn

Det vises til vedlagte brev om stiftelsens situasjon. Disse forhold gjentas ikke her i saken.

Rådmannens vurdering

Stiftelsen har selv ansvar for sin økonomi og det er i utgangspunktet ikke et kommunalt ansvar å bistå en selvstendig stiftelse.

Stiftelsen Sætre gård ivaretar imidlertid det viktigste kulturhistoriske bygget i Sætre sentrum og sikrer at dette er tilgjengelig for allmennheten. Dette er et viktig miljøbidrag i Sætre og en svært viktig faktor i den videre sentrumsutvikling. Dette tydeliggjøres også godt i planene for sentrum der forslagsstiller har tilpasset planene ut fra Sætre gård.

Det vil derfor være svært synd om stiftelsen ikke nå kom videre.

Rådmannen ser at stiftelsen har hatt oppstartsproblemer, men dette ser ut til å bli ryddet opp i. Samtidig har stiftelsen brukt betydelige midler på å oppgradere bygget og åpne det for allmennheten. Det opparbeidete underskudd er i stor grad knyttet til dette arbeid og er derfor ikke bortkastede midler i et langsiktig perspektiv.

Følgelig mener rådmannen at kommunen bør bidra til å sikre stiftelsen videre drift. Rådmannen mener dog at kjøp av stiftelsens eiendom ved sjøen må gi Sætre gård et tilstrekkelig likviditetstilskudd for å kunne arbeide videre.

Om kommunen skal støtte stiftelsen med midler ut over dette må det vurderes nøye opp mot andre kulturtiltak. Rådmannen mener dette bør gjøres som en del av den helhetlige budsjettbehandling frem mot 2016.

Avslutningsvis vil rådmannen understreke viktigheten av at stiftelsen snarlig får i gang et serveringstilbud i lokalene. Som følge av den oppståtte situasjon har det ikke vært servering her etter nyttår. Et serveringstilbud er avgjørende for å sikre at eiendommen ivaretar den sentrale rolle den er tiltenk i sentrumsplanene.

Serveringsvirksomhet vil også sikre eiendommen en jevn inntektsstrøm. Stiftelsen vil være avhengig av å på denne og andre måter sikre seg inntekter da de ikke kan basere seg på kommunale midler.

Sætre; 07.01.2015

SÆTRE GÅRD – ANMODNING OM SAMARBEID OG STØTTE

Vi viser til vårt møte 27. november 2014 hvor situasjonen på Sætre Gård ble drøftet.

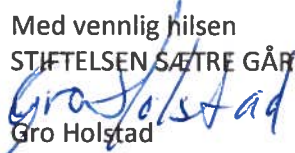
Stiftelsen gir honnør til kommunen for spenstige planer og for å se verdien av historiske Sætre Gård som del av «nye» Sætre, slik ordføreren tok til orde for på inspirasjonsmøtet 11. desember. Vi ønsker å være en konstruktiv samarbeidspartner for kommunen i det videre arbeidet, og en positiv ressurs opp mot kommunens satsningsområder.

Sætre Gård er en perle og den bærer Sætres historie med seg og i seg. Den er et kulturminne og er av NIKU vurdert å ha høy verneverdi. Hovedbygningen antas å være fra sent 1700 - tall eller tidlig 1800 – tall og eiendommen består av hovedhus, uthus og badehus, samt har strandrett.

Stiftelsen Sætre gård er en ideell stiftelse opprettet ved gavebrev fra Bodil Riisberg den 6. mars 2013. Vi har siden opprettelsen, arbeidet med å restaurere gården og i tillegg foretatt investeringer for å sette gården i stand til utleie. Dette har vært gjort med betydelig egeninnsats, et investeringslån samt prosjektmidler/tilsagn. Stiftelsen har pusset opp store deler av hovedhuset innvendig, restaurert vinduer, investert i nytt kjøkken og lagt inn nytt el-og brannvarslingsanlegg. Det som i første omgang gjenstår er oppussing av resten av huset, inkludert uthus og bytte bunnsvillene under hovedhuset, samt maling av hovedhus og gjerde. I tillegg er det planer for oppgradering av hagen. 2014 har i tillegg til dette restaureringsarbeidet, gått med til å rydde opp i økonomien og betale ned all kortsiktig gjeld som ved starten av året var på ca kr 600 000. Stiftelsen har en utestående fordring på ca kr 200.000, og det anses som svært usikkert å få dette inn. Stiftelsens likviditet er således sterkt svekket. I dag har Stiftelsen nedbetalt alle utestående krav mot seg. Vår samlede gjeld er på kr 1 650 000, hvorav kr 1 500 000 skyldes investeringslån. I tillegg er det krav om egenandeler knyttet til innvilgede prosjekter på gjenstående arbeid (ca kr 500.000) samt vedlikeholdskostnader på tiltak som ikke er dekket av prosjekter (ca kr 500.000). Vår totale gjeld + egenandelskrav/vedlikeholdsbehov beløper seg til kr 2 650 000.

Stiftelsen trenger seriøse samarbeidspartnere og en sterk grunnøkonomi for å videreutvikle Sætre Gård. På bakgrunn av dette retter Stiftelsen en henvendelse til Hurum kommune ved Formannskapet om muligheten til å bistå Stiftelsen med ivaretagelse av Sætre Gård gjennom å kjøpe badehuset til en sum av kr 2 000 000. Kommunen vil gjennom et slikt kjøp, øke verdien av hele strandlinjen og Stiftelsen vil få en grunnøkonomi som sikrer det videre arbeidet med Sætre Gård i tråd med alles ønsker. Investeringslånet vil bli innløst og gjenstående prosjektarbeid vil bli igangsatt.

Vi deltar gjerne på møte om det er behov for ytterligere utredning i saken og imøteser deres tilbakemelding med stor interesse.

Med vennlig hilsen
STIFTELSEN SÆTRE GÅRD

Gro Holstad
styreleder



A-sak .Erverv av gnr 57 bnr 97 - 1 i Hurum kommune - badehus

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/15	Formannskapet Kommunestyret	03.02.2015

Innstilling:

1. Hurum Eiendom får i oppdrag å erverve "Badehuset" til Sætre gård, gnr 57 bnr 97.
2. Hurum Eiendom KF tilføres 1,8 mill kr. for å dekke kjøp og enkel oppgradering av eiendommen.
3. Midlene lånes og inngår i prosjektrengskap for Sætre sentrum. Investeringen skal dekkes av fremtidige salgsinntekter fra kommunale eiendommer i sentrum.
4. Midlertidig finansiering av lånet innarbeides i tertialmelding 1.

Vedlegg:

1. Kartutsnitt

Sammendrag

Stiftelsen Sætre gård eier en standparsell med badehus i Sætre Sentrum. Rådmannen anbefaler at kommunen erverver denne eiendommen.

Bakgrunn

Stiftelsen Sætre gård eier en standparsell med badehus i Sætre Sentrum. Eiendommen er liten, men deler "bystranda" som ble opparbeidet i 2014 fra eiendommen Malersvennes feriehjem som kommunen nylig kjøpte. Dette vanskeliggjør en helhetlig utnyttelse av området uten å trekke inn stiftelsen i en rekke saker i årene som kommer.

Videre er det mulig for stiftelsen å bruke eiendommen til båt plass. Dette er aktuelt for stiftelsen for å skaffe leieinntekter. En båt plass midt i den kommende bystranda er naturlig nok svært uheldig da det vil gjøre bading i området direkte farlig.

Tilgang til eiendommen er også viktig for å kunne utvikle fremtidig badebrygge og stupetårn om det er aktuelt.

Det vil også være ønskelig å lyssette deler av stranda og bygget som en del av sentrumsutviklingen.

Samtidig ønsker stiftelsen nå å selge eiendommen for å få rettet opp sin likviditet som er dårlig som følge av oppgraderingen av Sætre Gård (se egen sak).

Økonomi

Eiendommen med badehus kjøpes til markedsverdi, takst utført av takstmann Espen Palmberg, kr 1.435.000,- inkludert dokumentavgift.

Økonomien er her vurdert både investeringsmessig og driftsmessig:

Investering: Kjøp av eiendommen til takst vil koste i underkant av 1,5 mill. kr inkl avgifter. Videre anbefales det å sette av midler til å sikre bygget vedlikeholdsmessig og lyssette eiendommen. Samlet anbefales derfor å sette av 1,8 mill. til formålet.

Kommunen vil få betydelige inntekter fra sentrumsutviklingen i Sætre. Salg av eiendommene på nordsiden av Sætre-elven alene vil innbringe mellom 50 og 60 mill kr. i inntekter. Kommunen har også fått 2,8 mill til kjøp av Malersvennenes feriehem og tilgjengliggjøring av denne eiendommen for allmennheten.

Rådmannen vil etablere et samlet prosjektregnskap for Sætre sentrum der alle disse elementer trekkes inn sammen med utgifter til opparbeidelse av infrastruktur. Det vil fremmes egen politisk sak om dette rundt sommeren. Det legges der opp til at alle midler kommunen nå bruker på å oppgradere sentrum tilbakeføres når salgsinntektene kommer.

Det vil si at det her vil være snak om en mellomfinansiering hvor kommunens driftsbudsjett belastes med renter og avdrag i en kortere periode frem til inntektene fra slaget kommer. Det vil si at 125 000 kr. må innarbeides i driftsbudsjettet de neste årene for å dekke renter og avdrag.

Drift: Det er svært marginale driftskostnader ved eiendommen. Det vil kun dreie seg om vedlikehold og utgifter til belysning. Bygget er ikke oppvarmet. Det arbeides med å etablere et driftsselskap for sentrum bestående bl.a. av kommunen, kjøpere av leilighetene i området og næringsdrivende. Sak om dette vil fremmes til politisk behandling i løp av våren. Det er naturlig at driftsselskapet også har driften av dette bygget. Uansett vil påvirkningen på driftsbudsjettet bli så minimal at det ikke trengs egne bevilgninger til dette.

Rådmannens vurdering

Sætre sentrum ser nå ut til å nærme seg det store gjennombruddet mhp utvikling og oppgradering. Dette er svært etterlengtet da sentrum i dag har store svakheter. Utvikling vil også vil gi kommunen inntekter, både gjennom nye skatteyttere og direkte salgsinntekter som grunneier.

Kommunen har tatt tydelige grep for å bidra til denne oppgradering av sentrum gjennom utvikling av bystranden og sikring av Malersvennenes feriehem for allmennheten. Man har også fått statlige midler for å oppgradere området langs sjøen, noe som alt vil bli påbegynt i sommer.

Rådmannen mener i dette underbygger behovet for å sikre badehuset og la det fremstå som et tydelig og velholdt landemerke.

Den aktuelle parsell ligger nå igjen som en barriere mellom kommunens eiendommer i området. Avhengig av holdninger til det til en hver tid sittende styre i stiftelsen kan derfor friområdene kommunen nå opparbeider bli vesentlig forringet. For eksempel vil bruk av eiendommen til båtplasser vesentlig redusere verdien av stranden som nå opparbeides.

Rådmannen legger også vekt på at badehuset nærmest er et ikon i Sætre og at det vil være svært uheldig for det estetiske inntrykk av Sætre om dette forfaller. Ut fra stiftelsen økonomi anses det som utenkelig at de vil kunne vedlikeholde eiendommen fremover.

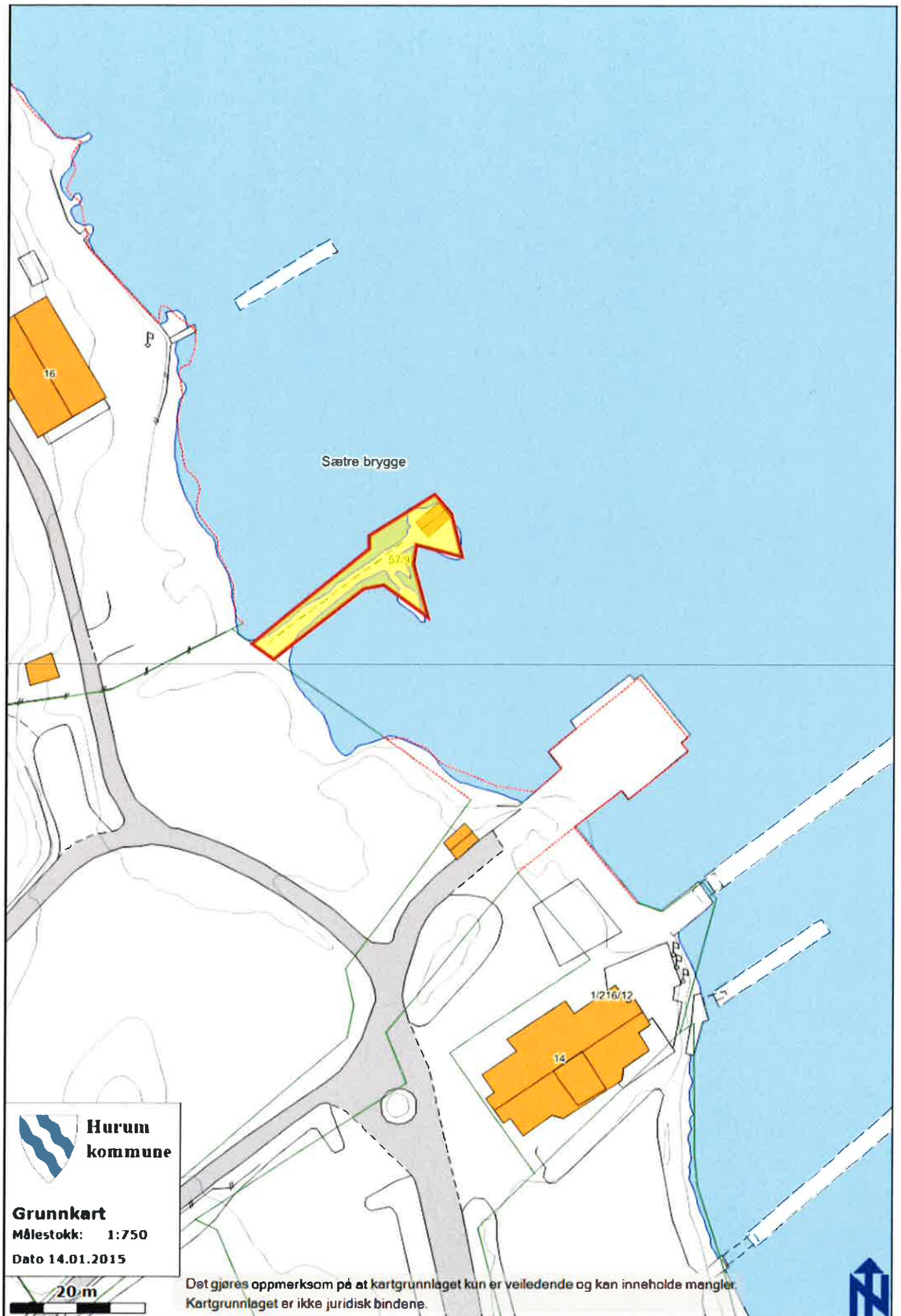
Dersom kommunen får kontroll over eiendommen kan vi sikre oss mot dette, og samtidig bidra til å styrke byggets eksponering ytterligere gjennom lyssetting.

Videre kan landskapsarkitektene som nå jobber med hele området ta inn eiendommen i sine planer, hvilket for eksempel kan muliggjøre oppgraderinger til beste for turgåere og badende.

Ut fra disse forhold mener rådmannen at det er svært viktig for kommunen å erverve eiendommen. Uten kontroll over denne eiendom kan kommunens øvrige investeringer i området bli forringet.

At man samtidig bidrar til å hjelpe stiftelsen Sætre Gård i deres situasjon er en positiv bieffekt. Dette forhold er omtalt i egen sak som fremmes til politisk behandling samtidig med denne sak.

De økonomiske utlegg for kommunen vil som nevnt over måtte dekkes gjennom sentrumsprosjektet. Dette gjør at investeringen ikke fremstår som langsiktig økonomisk belastende for kommunen.



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 57: Bnr 97**
Kommune: **0628 HURUM KOMMUNE**
Adresse: **Sætrealleen 2, 3475 SÆTRE**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 400 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 200 000

Badehus:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

0 m²

0 m²

Utskriftsdato: 16.01.2015 Oppdrag nr: 151
Dato befaring: 16.01.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Palmberg Takst AS
Hotvetveien 92, 3018 DRAMMEN
Telefon: 32 21 39 00
Organisasjonsnr: 995 698 358

Sertifisert takstmann:

Takstmann Espen Palmberg
Telefon: 90094794
E-post: espen@takst-t.no

Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Oppdragets formål er å avholde verditakst over eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 400 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 200 000

Markedsvurdering

Tomteverdi er ihht. NTF's retningslinjer ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Hurum Eiendomsselskap KF
Takstmann:	Espen Palmberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.01.2015. - Espen Palmberg. Takstmann. Tlf. 90094794
	Befaringsdato: 16.01.2015. - Reidar Foss. Eiers representant.

Eiendomsopplysninger	
Om tomten:	God beliggenhet i Sætre sentrum, 30 m. adkomst vei i støpt betong, fra land og ut til bygningen. Forstøtningsmur i stablestein rundt den delen som er bebygget.
Tilknytning vann:	Ingen.
Tilknytning avløp:	Ingen.
Andre forhold:	Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil, mangler eller heftelser, bestemmelser det ikke er opplyst om. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen. Taksten er gjennomført på grunnlag av besiktigelse og andre tilgjengelige opplysninger i henhold til god takstskikk.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0628 HURUM Gnr: 57 Bnr: 97
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	200 m ² Arealkilde: Areal er ca. mål målt på situasjonskart.
Hjemmelshaver:	Stiftelsen Sætre Gård
Adresse:	Sætrealleen 2, 3475 Sætre
Kommentar:	Oppgitt areal er kun en liten del av eiendommen, den grenser ikke mot hoveddelen som er Sætre gård.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	17.12.2015				
Norges Eiendommer	Oppdatert pr. 06.01.2015	Opplysninger vedr. hjemmel er hentet fra EDR./Norges Eiendommer.			
Eier					
Teknisk etat					

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringspapirer er ikke innhentet. Årlig premie avhenger av kundeforhold.

Bygninger på eiendommen

Badehus

Bygningsdata	
Byggeår:	1936 Kilde: Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

Kommentar	
Vedlikehold:	Bygningen har en meget enkel standard og har behov for en del oppgraderinger.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	7	0			
Sum bygning:	7	0	0	0	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Badehus

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	
Utvendig:	Fjell, stabile masser. Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående kledning. Vinduer med enkelt glass. Saltak med undertak av bord, tekket med papp. Tak bør legges om. Takoverbygd terrasse med betonggulv. Rekkverk med stående bord. 2 overbygde terrasser i front á ca. 2 m ²
Innvendig:	Furugulv innvendig sveller, begge dører bør skiftes.
Tekniske installasjoner:	Det er ingen tekniske installasjoner i bygningen.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Badehus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 15 000	
Sum teknisk verdi – Badehus	Kr.		15 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		15 000

DRAMMEN, 16.01.2015

Takstmann Espen Palmberg
Telefon: 90094794



A-sak .Opplegg for økonomirapportering i 2015

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/15	Formannskapet	03.02.2015

Innstilling:

Formannskapet slutter seg til rådmannens forslag til økonomirapporteringsrutine for 2015.

Vedlegg:

Ingen.

Sammendrag:

Budsjett 2015 er stramt for alle virksomhetene. Kommunen har små buffere til å håndtere uforutsette utgifter som måtte oppstå i løpet av året. Det er heller ikke budsjettert med avsetninger til disposisjonsfond i årets budsjett. Økonomistyring må derfor få sterk fokus i hele organisasjonen. I denne saken redegjør rådmannen for hvordan det vil jobbes med dette i året som kommer.

Bakgrunn:

Budsjettvedtaket i kommunestyret i desember legger rammene for virksomhetenes aktivitet. For å legge et grunnlag for god økonomistyring, jobber alle budsjettansvarlige ledere nå med å detaljere budsjetttrammen og detaljbudsjettere alle utgifter og inntekter. Videre må alle budsjettposter periodiseres på årets 12 mnd, slik at budsjettpostene stemmer best mulig med tidspunktet for regnskapsføring.

Sammen med årsoppgjøret vil dette være hovedfokus for virksomhetslederne når det gjelder økonomi i januar. På grunn av årsoppgjøret, vil det ikke bli noe fullstendig regnskap for kommunen for januar. Dette innebærer at den første økonomirapporteringen vil skje på bakgrunn av februar-regnskapet, i begynnelsen av mars.

I 2014 fikk formannskapet tilsendt økonomirapporter hver måned. Rådmannen ønsker å redusere dette antallet noe. Det er viktig at vi har tilstrekkelig antall rapporter til å gi god styring, og at eventuelle

utfordringer avdekkes så tidlig at det fortsatt er mulig å justere kursen. De første rapporteringene i året blir derfor de viktigste.

Rapportering er i seg selv ressurskrevende. Det er viktig å frigjøre ressurser til analysearbeid. Controllerne i økonomiavdelingen må i tett dialog med enhetslederne analysere ulike trender og utviklingstrekk i tjenestene for å avdekke eventuelle utfordringer tidlig. Det må sikres tid til å drøfte den økonomiske statusen internt i kommunalavdelingene og mellom kommunalavdelingene, økonomiavdelingen og rådmannen, i forkant av at rapporten legges frem for politisk nivå. Dette er for å sikre et felles virkelighetsbilde, samt at det blir fokus på hvordan vi kan justere kursen der det blir nødvendig.

Rådmannen ønsker derfor å justere noe på rapporteringsfrekvensen til formannskapet. Ordinære økonomirapporter vil sendes ut innen 20. påfølgende måned, og vil bli satt på dagsorden til formannskapsmøtet. Tertialrapporter pr 30.04. og 31.08. vil være utvidede rapporter som også omfatter statusrapport på målene i handlingsprogrammet og vedtatte måltall. Tertialrapporter og årsberetning skal behandles av kommunestyret, mens de øvrige rapportene behandles av formannskapet. Rådmannen foreslår at det gjennomføres følgende rapporteringer i 2015:

- Februar
- Mars
- April (tertialrapport)
- Mai
- August (tertialrapport)
- September
- Oktober
- Desember (årsberetning)

Rådmannen mener at dette er tilstrekkelig hyppighet til å gi god styringsinformasjon, samtidig som det sikrer en grundig prosess.

PS 13/15 Referater

Rådmannen

Saksbeh.: Georg Njargel Smedhus
Dir.tlf.: 97063808

Vår ref.: 2014/1637
Arkivkode: 611

Vår dato: 23.01.2015

Notat

Tofte skole - rekkefølgen på behandling av tilknyttede saker

Det fremmes til formannskapet to saker som vedrører skolesituasjon i Hurum syd.

Dette er sak om parkering (skal også til planutvalg) og sak om utleie av Filtvet skole.

I tillegg vil planutvalget 17. februar også behandle reguleringsplan for Tofte skole.

Det kan stilles spørsmål ved hvorfor disse saker fremmes i nevnte utvalg før innbyggerinitiativet er behandlet. Årsaken er følgende:

- 1) Et innbyggerinitiativ skal rett til kommunestyre jfr. lovkrav.
- 2) De øvrige saker må i underutvalg før kommunestyret, og er følgelig ikke vedtatt før kommunestyre har behandlet dem.
 - a. Reguleringsplan skal via planutvalg til kommunestyre. For å sikre fremdrift må reguleringsplan for Tofte skole behandles på samme kommunestyre som innbyggerinitiativet, men innbyggerinitiativet vil naturlig nok stå først på dagsorden.
 - b. Planutvalget har satt som forutsetning at plan om parkering skal følge reguleringsplan. Følgelig må denne også opp i forkant av kommunestyret. Siden saken inneholder økonomiske forhold må den også i formannskapet.
 - c. Utleie av Filtvet skole må også avklares i februar av hensyn til den videregående Steinerskolen. Her kunne saken vært avgjort av formannskapet, men rådmannen innstiller på at saken også går til kommunestyret slik at formannskapet i praksis ikke låser kommunen før innbyggerinitiativet er tatt opp.

Oppsummert må de ulike sakene gå til de underutvalg (formannskap og planutvalget) slik at alt er gjort riktig før kommunestyret. Ingen vedtak er endelige før kommunestyret.

Man har da begge muligheter i kommunestyret:

- 1) Dersom tidligere politiske vedtak opprettholdes i sak om innbyggerinitiativ kjøres de øvrige saker også for å sikre fremdrift i prosjektet.
- 2) Dersom innbyggerinitiativet blir vedtatt vil sak om regulering og utleie naturlig også bli avvist. Parkeringssaken kan eventuelt delvis kjøres da den også henger sammen med sentrumsutvikling i Tofte generelt.

Rekkefølgen i sakslisten til kommunestyret er her viktig.

Med hilsen
Georg Njargel Smedhus
Rådmann