

Arkivsak-dok. 23/37709-1
Saksbehandler Bård Andersen

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027
Bystyret 2023 - 2027

Møtedato
15.02.2024
28.02.2024

Sak nr.
26/24

Sarpsborg fengsel- Videre bruk

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Lars Erik Lysø, Jens-Otto Løkkevik, Emilie Agnes Marie Cosson-Eide, Elise Moen Tveitdal

Kommunedirektørens innstilling:

1. Sarpsborg fengsel gnr. 1 bnr. 1817 selges.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å selge eiendommen til høystbydende over 4 millioner kroner.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å skille ut mindre deler av tomten, eller sikre arealer gjennom grunnavtaler, i forkant av et salg. Arealet kan benyttes til makebytte for eiendommer som blir påvirket av ny kjøretrase for tømmertransport til Borregaard. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre et evt. makebytte.

Vedlegg:

Verditakst - Bryggeriveien 7 - Tidligere Sarpsborg Fengsel
Forhåndsverdivurdering Boligformål - Bryggeriveien 7- Sarpsborg

Sammendrag:

Sarpsborg fengsel ble overtatt av Sarpsborg kommune 22.08.2023.

Kommunedirektøren mener det hovedsakelig er tre alternative hovedstrategier videre:

1. Eiendommen benyttes i egenregi
2. Eiendommen legges ut i markedet for salg
3. Det igangsettes regulering av eiendommen til annen bruk

For å kunne ta i bruk bygget vil det være nødvendig å investere i størrelsesorden 25 -35 mill. kr som et minimum. Det er da forutsatt at det gis dispensasjon fra bygningsmyndigheten fra tekniske krav.

Kommunedirektørens vurdering er at forventet salgsspris slik eiendommen nå foreligger vil være i størrelsesorden 4-14 mill. kr. Skal kommunen regulere eiendommen til annen bruk må det forventes en kostnad på om lag 2 mill. kr.

Kommunedirektøren anbefaler at eiendommen selges, og at kommunedirektøren får fullmakt til å selge til høystbydende over 4 mill. kr.

Utredning:

Bakgrunn

Sarpsborg fengsel på gnr. 1 bnr. 1817 i Sarpsborg kommune, ble i 2002 overskjøtet vederlagsfritt til Staten v/Justis – og politidepartementet. I henhold til tinglyst avtale hadde staten plikt til å overskjøte eiendommen tilbake til Sarpsborg kommune vederlagsfritt dersom fengselsdriften skulle opphøre, og kommunen ønsket dette. Bystyret besluttet i møte 11.05.2023:

- 1. Sarpsborg kommune gjør bruk av sin rettighet til å overta eiendommen gårdsnummer 1 bruksnummer 1817- Bryggeriveien 7. Dette er med intensjon om at eiendommen på et tidspunkt videreselges, eller brukes til et kommunalt formål der alternativet hadde vært å benytte andre lokaler.*
- 2. Det bevilges 23 109 165 kr til å erverve eiendommen. Bevilgningen finansieres i sin helhet som gave. Offentlige avgifter forbundet med kjøpet belastes eksisterende bevilgning for strategiske kjøp og utvikling av eiendom.*
- 3. Utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold på inntil 2 mill. kr innarbeides i kommende budsjett og handlingsplan. Beløpet reduseres hvis deler av eller hele bygget blir stående tomt.*

Eiendommen ble overtatt av Sarpsborg kommune 22.08.2023. I påvente av avklaringer om videre bruk har teatergruppen Sarp Tropez fått tillatelse til å benytte fengselet til teaterforestillinger frem til 31.01.2024. Etter dette vil Øst Politidistrikt benytte lokalene enkelte dager i februar/mars i forbindelse med samvirketrening for nødetater.

Kommunedirektøren mener det hovedsakelig er tre hovedstrategier videre:

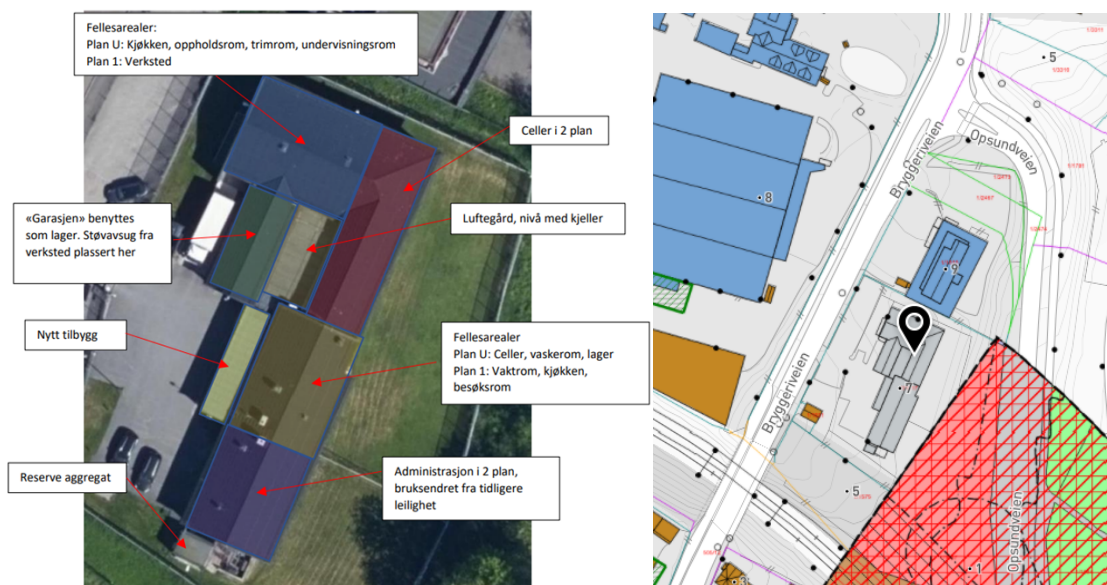
1. Eiendommen benyttes i egenregi
2. Eiendommen legges ut i markedet for salg
3. Det igangsettes regulering av eiendommen til annen bruk

Om eiendommen, bygningsmassen og planstatus

Eiendommen har et tomteareal på 4 341 m². Bygningsmassen består av to etasjer med fengselsceller og diverse fellesrom, samt garasje. Bruttoarealet er på 1270 m².

Bygget ble opprinnelig tatt i bruk som fengsel i 1968 og har blitt endret og tilbygget opp gjennom årene. Virksomheten i Sarpsborg Fengsel ble nedlagt i 2022 og bygget står nå tomt uten møblering og innredning.

Det fremkommer av vedlagt takstrapport at bygget har nådd sin normale levetid for flere konstruksjoner og innvendige forhold. Bygget har i tillegg behov for oppgraderinger for universell utforming, samt ombygginger som sikrer at branntekniske krav oppfylles.



Eiendommen er delvis innenfor kommunedelplan sentrum og delvis innenfor kommunedelplan InterCity og Fv. 118 Ny Sarpsbru¹. Tomten var tidligere båndlagt gjennom sentrumsplanen og kommunedelplan for InterCity Borg bryggerier-Klavestad gjennom hensynssone H710, men varigheten på båndleggingssonen er utgått på det arealet hvor tomten ligger.

Tomten er i sentrumsplanen og kommunedelplan InterCity og Fv. 118 Ny Sarpsbru avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette omfatter virksomheter som driver med salg av tjenester som hovedvirksomhet, som f.eks.:

- Barnehage, skole, eller annen undervisning
- Helse-/omsorgsinstitusjon, legesenter, o.l.
- Treningssenter, fysioterapi/kiropraktor, frisør, hudpleie, o.l.
- Kulturinstitusjon, bibliotek, konsertlokale, kino, teater, museum, galleri, o.l.
- Kirke eller annen religionsutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Konsulentvirksomhet eller virksomhet med allmennyttig formål
- Servering/bevertning/kafe/restaurant/pub, o.l.

Tomten er regulert til offentlig bebyggelse gjennom reguleringsplan for Glengshølen, vedtatt i 1979. Offentlig bebyggelse betraktes som en detaljering av formålet "Offentlig eller privat tjenesteyting" i overordnet plan.

Gjennom delutredning for regulering av Rosenkrantz gate og nytt reisetorg er det vurdert alternative traseer for tømmertransport til/fra Målebua. Alternativet som blir anbefalt av konsulent går via Bryggeriveien og Opsundveien, forbi tomten. Det ser ikke ut som at dette vil få direkte konsekvenser for kommunens eiendom, men kan eventuelt medføre økt årsdøgntrafikk og tungtrafikk langs veien, som også medfører økte støynivåer. Det er snakk om ca. 160 kjøretøy tur/retur i døgnet (totalt 320) med en antatt økning på 10% mot 2030. Det kan være aktuelt for kommunen å tilby erstatningsarealer til eierne av eiendommene som påvirkes av ny trase for tømmertransport. Det vil derfor kunne være aktuelt at en mindre del av fengselseiendommen skilles ut og tilbys som makebytte før et eventuelt salg.

¹ Fullt navn er Kommunedelplan for InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og Fv. 118 Ny Sarpsbru

Hovedledninger for vann og avløp ligger i nærhet til eiendommen, og det er også planlagt separering i området. VA kapasiteten er vurdert til å være tilfredsstillende, mens tilstand til hovedledningene er antatt å være dårlig. Det foreligger i tillegg et generelt krav fra Statsforvalter om at det ikke kan foretas noen nye påkoblinger til avløpsnettet før nytt renseanlegg står klart. Det nye renseanlegget er planlagt ferdigstilt i 2027.

Eiendommen benyttes i egenregi

Eiendommen kan benyttes til offentlig tjenesteyting i tråd med reguleringsplanen. Dette inkluderer også offentlige kontorlokaler/administrasjon, eller andre virksomheter som vist i eksemplene ovenfor. Ved ny bruk må det imidlertid søkes om bruksendring. I utgangspunktet skal da alle dagens tekniske krav ivaretas. Det kan gis dispensasjon fra tekniske krav helt eller delvis, dersom det vurderes at det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Det er vurdert at store omgjøringer eller tilpasninger av bygningsmassen ikke vil være regningssvarende, da bygget hovedsakelig består av bærende betongkonstruksjoner. Store omgjøringer vil medføre kostnader tilsvarende som for nybygg. Ut fra dagens rominndeling i bygget, vil bruk som administrasjonslokaler eller annen form der cellekontorer er hovedelementet være gjennomførbart.

For å kunne ta i bruk bygget vil det være nødvendig å investere i størrelsesorden 25-35 mill. kr som et minimum. Det er da forutsatt at dispensasjon fra bygningsmyndigheten fra tekniske krav på bygget innfris. Minimumsinvesteringene som må foretas er blant annet:

- Ventilasjon
- Brannkrav
- Universell utforming (inkl. heiseanordning)
- Utbedringer av elektrisk anlegg
- Drenering
- Enkelte bygningsmessige utbedringer
- IKT
- Sanitetsinstallasjoner
- Energireduserende tiltak

Tiltakene er kun basert på en visuell befaring. Det er ikke utarbeidet en detaljert tilstandsrapport for bygningsmassen, og det vil derfor være stor usikkerhet ved de økonomiske anslagene. Ved en slik oppgradering vil bygget fortsatt ha en helt enkel standard, og kunne romme kontorer til anslagsvis 30-40 personer. Enkle brukertilpasninger og inventar/utstyr er da ikke medberegnet og vil komme i tillegg. Potensialet for senere oppgraderinger eller annen bruk vil etter oppgraderingen fortsatt være begrenset.

Det er kun foretatt en grov kartlegging av potensielle brukere av bygget. Kommunen har ikke gått aktivt ut ovenfor eksterne aktører eller brukergrupper. Sarpsborg ASVO, som er et heleid kommunalt aksjeselskap, har konkludert med at en omgjøring til tilfredsstillende standard vil bli for kostbar og tidkrevende. Kommunen har også vært i dialog med Sivilforsvaret om bygget. Sivilforsvaret ønsker å samlokalisere distriktslager på ca. 460m² og distriktskontoret i samme bygg eller i umiddelbar nærhet til hverandre. Sivilforsvarets krav til blant annet takhøyde på lagerseksjonen gjør at bygget ikke vil være en egnet lokasjon uten betydelige investeringer.

Kommunen har også mottatt henvendelser fra privatpersoner med ønske om at bygget gjøres om til et «flerbruksbygg», der blant annet kunstnere og andre grupper kan leie sin del av bygget for en lengre periode for sin aktivitet.

Kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold til eiendommen vil avhenge av bruk. Nøkkeltall for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmassen tilsier en årlig kostnad på om lag 2 mill. kr ved bruk av lokalene. Blir lokalene stående tomme i påvente av bruk på et senere tidspunkt vil kostnadene kunne reduseres.

Eiendommen legges i markedet for salg

Eiendommen er taksert til 4 mill. kr, under forutsetning at fremtidig bruk samstemmer med gjeldende reguleringsplan med formål offentlig eller privat tjenesteyting.

Ved omregulering til boligutnyttelse vil eiendommen kunne være en attraktiv tomt, noe som kan medføre at det kan oppnås en høyere salgspris. Dette forutsetter imidlertid at kjøper avklarer båndleggingen for Inter City, foretar grunnundersøkelser som gir muligheter for fornuftig fundamentering, avklarer at bygningsmassen ikke er gjenstand for fredning, og at det tillates for boligbygging i inntil 4 etasjer. Det foreligger en forhåndsverdivurdering for boligformål på om lag 10 mill. kr dersom hensikten til kjøper er omregulering til bolig på et senere tidspunkt.

Dagens etterspørsel etter fremtidige eiendommer til boligutbygging eller næringslokaler er etter kommunedirektørens vurdering avventende. Den senere tids renteøkninger har ført til at det er stor usikkerhet i eiendomsmarkedet. Søsterboligen, som i likhet med fengselet er en sentralt beliggende eiendom, har i lengre tid ligget ute til salg for 18 mill. kr. Der har interessen vært liten.

Hvorvidt en eller flere eiendomsaktører ønsker å kjøpe eiendommen nå, og senere påta seg reguleringsrisiko ved eiendommen, er uvisst. Kommunedirektørens vurdering er at forventet salgspris slik eiendommen nå foreligger vil være i størrelsesorden 4-14 mill. kr.

Kommunens Plattform for eiendomsforvaltning har som mål at kommunen som grunneier skal være en aktiv pådriver for å bidra til gjennomføring av politiske mål, herunder fortettingsprosesser. Ifølge kommunens retningslinjer for salg av fast eiendom skal det ved salg alltid vurderes en gjenkjøpsklausul. En slik klausul skal sikre kommunen en tilbakekjøpsrett til samme verdi dersom eiendommen ikke er bebygd til en fastsatt frist. For salg av eiendom til profesjonelle aktører skal denne fristen være på 3-5 år.

Det igangsettes regulering av eiendommen til annen bruk

Erfaringsmessig er omregulering en stor og utfordrende prosess. Ved at kommunen gjennomfører en omregulering kan dette bidra til å øke forventet salgspris, men kommunen tar også risikoen og kostnaden. Det må forventes en kostnad på om lag 2 mill. kr ved å gjennomføre en omregulering til eksempelvis boligutbygging eller næring. Dette kan være lønnsomt dersom det finnes kjøpere som ønsker å utvikle eiendommen i tråd med reguleringen, men ulønnsomt dersom man ikke får regulert som ønskelig og dersom de samlede kostnadene ved regulering ikke gir tilsvarende økning i salgssum.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren anser at eiendommen bør legges ut for salg på det åpne markedet og selges til høystbydende. Det kan være til aktører som vil bygge om til boliger eller til aktører som ønsker å satse på nye konsepter innen tjenesteyting. Det anbefales derfor at kommunen ikke gjennomfører en omregulering av eiendommen før salg. Dette da det er lite

sannsynlig at reguleringskostnaden, forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader i reguleringsperioden, samt tapte renteinntekter av kapitalbindingen vil gjenspeiles i økt salgspris etter at reguleringen er gjennomført.

Det er i kommunens handlingsplan lagt opp til arealeffektivisering av arbeidsplasser ved administrasjonsbyggene i Skjeberg, Tune og sentrum. Gjennom denne prosessen forventes det at innleiekontrakter kan sies opp. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke er hensiktsmessig at kommunen tilrettelegger for ytterligere administrasjonsplasser i Sarpsborg Fengsel. Kommunen har på kort sikt ikke bruk for arealene selv. Kostnadene ved å sitte på eiendommen, samt muligheten salgsinntektene gir som finansieringskilde for pågående investeringsprosjekter er også tungtveiende grunner for salg. Slik kommunens økonomiske situasjon er i dag kan et salg bidra til byutvikling i større grad enn ved fortsatt kommunalt eierskap.

Kommunedirektøren anser at det ikke er hensiktsmessig å selge eiendommen med gjenkjøpsklausul. Den form for salg kommunedirektøren anbefaler tilsier ikke at kommunen har en entydig forventning om hva eiendommen skal benyttes til, og gjenkjøpsklausul blir da mindre aktuelt. En gjenkjøpsklausul vil i praksis være et godt virkemiddel for å sikre ønsket fremgang i utviklingsprosjekter der arealformål er endelig bestemt. En omregulering til boliger vil kreve at for eksempel vann- og avløpsnett er tilstrekkelig utbygd i området. Dette kan gjøres gjennom blant annet utbyggingsavtaler der utbygger selv må dekke deler av kostnadene til dette. Det vil derfor være en urealistisk forventning å tidfeste når utbygging må iverksettes. Kommunedirektøren antar også at en gjenkjøpsklausul vil påvirke etterspørsel og pris negativt i dagens marked.

Kommunedirektøren ber om fullmakt til å selge eiendommen til høystbydende. Videre foreslår kommunedirektøren at det settes en minimumspris på 4 mill. kr, som er det laveste nivået i taksten. Det betyr ikke at et bud på 4 mill. kr nødvendigvis vil bli akseptert selv om det på tidspunktet for budet ikke er andre budgivere. Kommunedirektøren vil vurdere situasjonen i markedet og utsiktene for at det kan komme inn et høyere bud på et senere tidspunkt.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er i budsjett og handlingsplan innarbeidet salgsinntekter på 14 mill. kr i 2024 for salg av eiendommen i kommunens investeringsbudsjett for 2024.

Nøkkeltall for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmassen tilsier en årlig kostnad på om lag 2 mill. kr ved bruk av lokalene. Det er i gjeldende budsjett og handlingsplan kun avsatt 0,9 mill. kr i 2024 til dette.

For å kunne ta i bruk eiendommen til eget bruk må det påregnes utgifter til oppgradering i størrelsesorden 25- 35 mill. kr. I tillegg må budsjettert salgsinntekt på 14 mill. kr endres til låneopptak. Økte renter og avdrag vil totalt utgjøre om lag 2,9 mill. kr årlig i handlingsplanperioden.

Inklusive forvaltning drift og vedlikehold vil årlige kostnader forbundet med eiendommen beløpe seg til 4,9 mill. kr. Årlige kostnader per m² vil dermed beløpe seg til 3 850 kr per m². Det vil være mulig å foreta innleie av arealer til en rimeligere kvadratmeterpris for å dekke kommunens fremtidige behov for arealer.

Miljø:

Ikke vurdert

Folkehelse:
Ikke vurdert