



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/534-1  
Saksbehandler Andreas Gimming Stensland

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2019-2023	22.03.2022
Formannskapet 2019-2023	15.03.2022

## Salg av kommunale eiendommer - Middelskolen og Villa utsikten

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

<Middelskolen og Villa utsikten med tilhørende tomt legges ut for salg på det åpne markedet til høyeste bud.

Kommunedirektøren får fullmakt til å gjennomføre salgsprosess på følgende vilkår:

1. Byggene og tomta selges samlet.
2. Eiendom gnr.74 bnr 87 avgrenses som vist i vedlagt kartutsnitt.
3. Det må gis tinglyst rettighet på eiendom gnr 74 bnr 87 slik at renovasjonsbil får tilkomst til den nedgravde renovasjonsløsningen på tomta.
4. Det tillates ikke å rive Middelskolen eller Villa utsikten.
5. Ved framtidige salg av Middelskolen skal Tvedestrand kommune ha forkjøpsrett (til markedsverdi).
6. Dersom det etter minimum fem år fra undertegnet salgavtale
  - a. ikke er aktivitet i byggene eller
  - b. ikke er foretatt investeringer/planlegging etter plan- og bygningsloven på tomta eller i byggene har Tvedestrand kommune rett til å kjøpe eiendommen tilbake for samme pris som den ble solgt for.

Saken legges ut på høring i 6 uker, og ny sak legges fram for kommunestyret med mål om å gi Kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre salgsprosessen med vilkår.

Når forslag til salgavtale foreligger, skal denne legges fram for kommunestyret til godkjenning.

Dersom det ikke lykkes å få til en salgavtale som kommunestyret vil godkjenne, får kommunedirektøren i oppgave å utrede alternativ til utvikling av eiendommen.

>

### Vedlegg

1. Ny avgrensning for tomt 74-87 Middelskolen og Villa utsikten
2. Mulighetsstudie - Tjenna i sentrum
3. Mulighetsstudie - Hovedgrep oversiktsplan red
4. Mulighetsstudie - volumstudie

## Bakgrunn for saken

Ny barnehage på Bronsbu og ny Tvedestrand barneskole tas i bruk i 2022 og 2023. Flere bygge vil da stå tomme, det samme gjelder Middelskolen nå etter at kulturskolen er flyttet opp til Lyngmyrveien 57.

Budsjett og økonomiplan 2022 – 2025 forutsetter inntekter fra salg av kommunale bygg. Under investeringer, «Prosjekt 0395 – Salg av barnehager, skoler mv. er det for 2023-2025 på et forsiktig anslag satt av hhv 4 mill. kr, 1 mill. kr og 2 mill. kr

## Problemstilling

Skal Middelskolen og Villa utsikten med tilhørende tomt legges ut for salg på det åpne markedet og med foreslåtte vilkår. Skal saken legges ut på høring i 6 uker?

## Faglige merknader

### Politisk prosess

Det presenteres to alternativer til politisk prosess for denne saken. Alternativ a) legger opp til en tre-trinns behandling av saken med 6 uker høringsperiode slik at innbyggere, næringsliv, lag og foreninger etc. får mulighet til å uttale seg i saken. Samtidig får kommunestyret mer tid til å gjennomgå saken før det gis fullmakt til kommunedirektøren for å gjennomføre salgsprosessen. Dette er ikke en høring som er lovpålagt, men er grunnet i et ønske om god lokal dialog og forankring i forhold utviklingen av et sentralt område i sentrum. I begge alternativene så vil forslag til salgavtale legges fram for kommunestyret til godkjenning.

a) Tre-trinns behandling av saken (kommunedirektørens anbefaling):

1. Førstegangsbehandling - Etter behandling legges sak med forslag til vedtak ut på høring i 6 uker.
2. Andregangsbehandling - Ved vedtak gis Kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre salgsprosessen med vilkår.
3. Når forslag til salgavtale foreligger, skal denne legges fram for kommunestyret til godkjenning.

b) To- trinns behandling av saken:

1. Vedtak om Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre salgsprosessen med vilkår.
2. Når forslag til salgavtale foreligger, skal denne legges fram for kommunestyret til godkjenning.

### Fremdrift

Nedenfor er en foreløpig oversikt over kommunale eiendommer og bygg som skal vurderes avhendes. Det foreslås en hensiktsmessig inndeling av saker:

	<b>Kommunale eiendommer - spørsmål om salg</b>	<b>Politisk sak om salg - Fremdrift</b>	<b>Kommentarer</b>
--	--	---	--------------------

1.	Middelskolen og Villa utsikten, Gnr/bnr. – 74/87	Politisk sak våren 2022.	Sak klar for behandling.
3.	Tvedestrand barneskole og områdene rundt.	Politisk sak 2023	Ny barneskole tas i bruk august 2023. Det er utarbeidet en mulighetsstudie fra 2018. Det skal legges til rette for mer medvirkning ifm. saken. En ytterligere inndeling av saker bør gjøres her.
4.	Dypvåg skole	Politisk sak 2023	Dypvåg skole inngår i medvirkningsprosessen for vitale lokalsamfunn i distriktene. Det arbeides nå med gjestebud. Arbeidet ventes å være ferdig mot slutten av 2022.
5.	Songe skole	Politisk sak 2023	Songe skole inngår i medvirkningsprosessen for vitale lokalsamfunn i distriktene. Det arbeides nå med gjestebud. Arbeidet ventes å være ferdig mot slutten av 2022.
6.	Holt skole	Politisk sak 2023	Holt skole inngår i medvirkningsprosessen for vitale lokalsamfunn i distriktene. Det arbeides nå med gjestebud. Arbeidet ventes å være ferdig mot slutten av 2022. Holt skole må også ses i sammenheng med barnehageplanen. I høringsutkastet står det: <i>Det er behov for å se på alternativ plassering for Grotten barnehage.</i> <i>Ulike alternativer kan være:</i> <i>*Flytte barnehagen fra Grotten og inn i dagens skolelokaler på Holt</i> <i>*Bygge ny barnehage i Nes Verk-området, privat utbygger eller kommunalt bygg?</i> <i>*Ruste opp dagens barnehage, Grotten- i samarbeid med Holt idrettsforening</i>
7.	Bøklia barnehage	Avventes	I barnehageplanen som ligger ute på høring foreslås det å beholde lokalene til man har fått en avklaring på barnetall og løsning for Holt- området.

## Retningslinjer for salg av kommunale eiendommer, kort historikk

Kommunestyret gjorde i 2007 følgende prinsippavgjørelse for hvilke prosedyrer som skal følges ved salg av kommunale eiendommer:

1. Kommunen skal være tilbakeholden med å selge ut eiendommer som eies eller festes av kommunen, og før det tas stilling til salg må det være grundig tverrfaglig vurdert at aktuell eiendom ikke bedre kan utnyttes til kommunens egne, eller andre offentlige arealbehov i fremtiden.
2. Ved salg skal som hovedprinsipp markedsverdi legges til grunn, og eiendommen skal legges ut for åpent salg gjennom ordinære salgskanaler. Kommunen skal da på forhånd ha fastsatt en minstepris.
3. Dersom det blir vurdert å være lite hensiktsmessig å legge eiendommen ut for åpent salg, fastsettes prisen av uhildet offentlig godkjent takstmann.
4. Samme prinsipp som i pkt. 2 og 3 gjelder alle type eiendommer, men likevel må prisen kunne aksepteres innenfor de prisregulerende bestemmelser som gjelder spesielt for landbrukseiendommer.
5. Det må gjennom kjøpekontrakt sikres at kjøperens utvikling av eiendommen blir i samsvar med kommunens vedtatte arealplaner og politiske målsettinger.
6. I de tilfeller der kommunal eiendom inngår i et samfunnstjenlig konsept som vurderes å gi en samfunnsøkonomisk avkastning, der fastsettes eiendomsprisen skjønnsmessig av kommunestyret fra sak til sak.

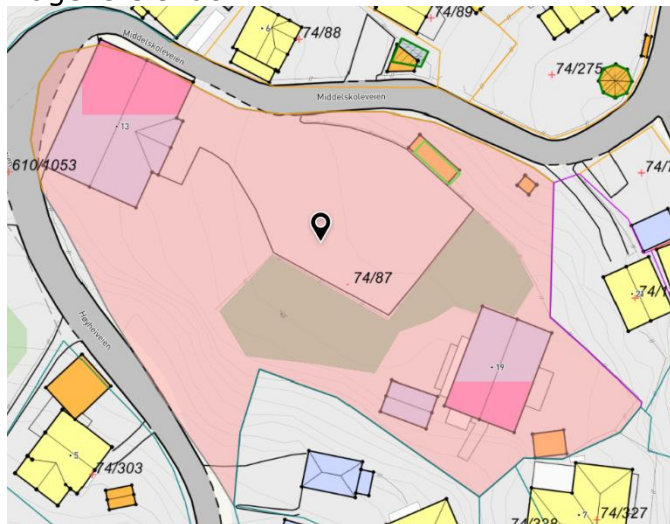
Kommunestyret vedtok 14.2.2014 i sak 109/14 å videreføre arbeidet med salg av de kommunale eiendommene iht. Mørch utvalgets forslag. Rådmannen fikk fullmakt til å organisere salgsprosessen med eksternt bistand, for eksempel Tvedestrand Vekst AS.

Middelskolen, skoler og barnehager var med på denne lista, da som "ikke salgbart på nåværende tidspunkt".

Videre vedtok Tvedestrand kommunestyret i sak 21/47: *Kommunedirektøren gis fullmakt til salg av den gamle skolebygningen på Gjeving skole. Eiendommen annonseres åpent for salg til høystbydende, fortrinnsvis via en megler som handterer det praktiske rundt salget. Gjeving skole er nå solgt, etter en kort budrunde i regi av Sørmeglere.*

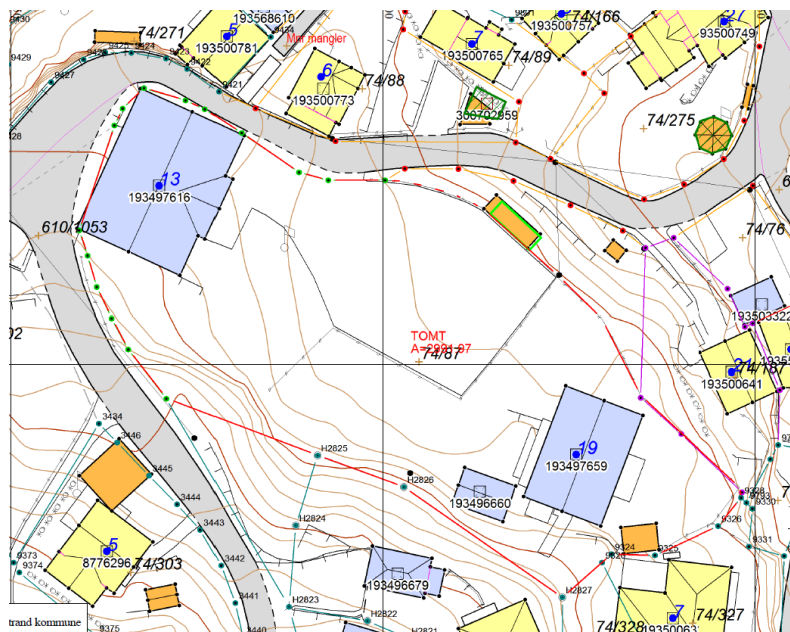
## Avgrensning av eiendom som skal avhendes

### Dagens eiendom



Gnr/bnr 74/87 – 3589 m<sup>2</sup>.

Kart over ny avgrensning som legges til grunn for salgsprosessen:



Salgstomt: 2992 m<sup>2</sup>

### Om byggene (fra kulturstien.no)

Middelskolen ble innviet 28. april 1886 i nytt, flott murbygg, med utsikt over hele byen. Skolen hadde hatt sine seks første år i skipper Thomas Nilsens hus på Østerkleiv 17.

Endelig fikk byen et skikkelig skolebygg for byens ungdommer. Middelskolen ble avløst av realskolen i 1939. Tvedestrand gymnas ble etablert i 1941. Høsten 1972 flyttet Tvedestrand gymnas til nybygd skole på Lyngmyr, vegg i vegg med ungdomsskolen som erstattet realskolen fra 1960-tallet. Rektorboligen ble bygd ca. 1890, og etter flere år som ungdomsklubb er det fram til i dag blitt benyttet som barnehage (Villa Utsikten).

Middelskolen har i senere tid blitt brukt av mange lag og foreninger. Kulturskolen Øst i Agder, Tvedestrand skolekorps og malerklubben er blant de som har hatt glede av lokalene i gamle Middelskolen.





## Planstatus

### Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt som offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen 2017-2028 med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø. Eiendommen ligger tett på NB!-registrert område i sentrum (kulturmiljø som har nasjonal interesse).

Ved ny rullering av kommuneplanens arealdel vil administrasjonen foreslå at eiendommen avsettes til kombinasjonsformål bolig og næring (Middelskolen).

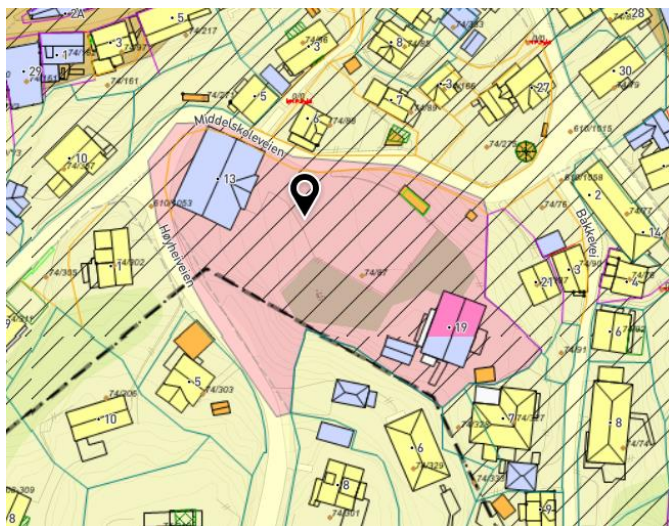


Kommuneplanens arealdel 2017-2028.

### Reguleringsplan – Verneplan for Tvedestrand sentrum:

Hoveddelen av tomte inkl. Middelskolen og Villa utsikten omfattes av Verneplan Tvedestrand sentrum, vedtatt 16.06.1992. Det vises til plankart og bestemmelser:

[GISLINE WebPlan 4.1.11](#)



Hoveddelen av tomte omfattes av Verneplanen.

## Målsetting med Verneplanen:

### § 1. MÅLSETTING.

- 1.1 Øke Tvedestrand's verdi som handelssted, kultursted og bomiljø for fastboende og besøkende ved å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Tvedestrand representerer.
- 1.2 Gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier. Det forutsettes at tekniske løsninger for biladkomst, parkering osv. blir løst i detaljplaner innenfor verneplanen og så langt det er mulig i tråd med prinsippene i denne.
- 1.3 Hindre inngrep i det bestående som er i strid med kulturminnevernet.
- 1.4 Legge til rette for at Tvedestrand opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.
- 1.5 Opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.
- 1.6 Gjøre adkomstforholdene mer brukervennlige. Øke sikkerhet og trivsel i sentrum. Det skal særlig tas hensyn til bevegelseshemmede, barn og eldre.

### Kulturmiljøets betydning i steds- og byutvikling

Middelskolen og Villa utsikten (gamle rektorboligen) har en sentral plass i bybildet i Tvedestrand sentrum og har nasjonal verdi både arkitektonisk og kulturhistorisk som del av et større verneverdig bygningsmiljø (jf. NB!registeret)

Riksantikvaren har utarbeidet en strategi\* som gir faglige råd for hvordan kulturmiljø kan ivaretas i byutviklingen. Visjon og mål i strategien er basert på internasjonale forpliktelser og den nasjonale kulturmiljøpolitikken. Denne vektlegger blant annet at kulturmiljø kan bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling, det vil si en utvikling som samtidig ivaretar klima- og miljømessige, sosiale og økonomiske aspekter.

\*[Riksantikvarens vitenarkiv: Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling. \(unit.no\)](#)

Her gis det mål og anbefalinger for forvaltning av kulturmiljøer i byer og tettsteder.

- MÅL 1** Kulturmiljø brukes som ressurs i bærekraftig by- og stedsutvikling
- MÅL 2** Kulturmiljøets verdi og betydning er lagt til grunn for valg av bevaringsløsning og handlingsrommet for utvikling
- MÅL 3** Byenes mangfold og kulturhistoriske særpreg er bevart og videreført ved nye tiltak
- MÅL 4** Historiske bylandskap ivaretas ved nye planer og tiltak
- MÅL 5** Kulturmiljøforvaltning i byer og tettsteder skal kjennetegnes av kunnskapsbasert og langsiktig arealplanlegging med gode medvirkningsprosesser
- MÅL 6** Kulturmiljø brukes som utgangspunkt for utvikling av levbare og attraktive byer og steder
- MÅL 7** Forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder bidrar til reduserte klimagassutslipp
- MÅL 8** Kulturminner og kulturmiljøer sikres

Noen relevante anbefalinger gjengis i teksten her:

- Det bør legges til rette for ombruk av kulturhistorisk bebyggelse der det opprinnelige bruksformålet ikke lenger er formålstjenlig, samtidig som kulturmiljøets særpreg og kvaliteter ivaretas.
- Nødvendige endringer som ikke er av avgjørende betydning for ivaretagelse av kulturhistoriske verdier, bør aksepteres.
- Det bør legges til rette for fortsatt bruk, gjenbruk og ombruk av bygninger og bystrukturer framfor sanering og riving.

Videre står det om transformasjon og tilpasset ombruk av bygninger:

*Innenfor arkitektur brukes ofte begrepet transformasjon for å beskrive et byggeprosjekt. Bygningstransformasjon resulterer som regel i endring av bygningsstruktur og kan innebære alt fra gjenbruk av deler av bygninger til ombruk av hele bygninger. Transformasjon kan brukes sammen med andre tilnæringsmåter, som restaurering, rehabilitering og tilbygg. Resultatet av en bygningstransformasjon kan være arkitektur som er kontrasterende i sine former og uttrykk, men i noen tilfeller kan endringen knapt ses. En slik tilnæringsmåte kalles «tilpasset ombruk» («adaptive reuse»). Ved tilpasset ombruk av bygninger tas utgangspunkt i eksisterende bygning. Det velges en bruk som er tilpasset bygningen og hvor det ikke blir behov for en omfattende endring. Tilpasset ombruk åpner dermed opp for at bruk kan endres flere ganger samtidig som bygningen bevares.*

#### Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

Kommunens hovedstrategi for arealpolitikken er å legge til rette for en arealbruk som styrker sentrum og hele Tvedestrand som en god bokommune med trygge oppvekstvilkår. Det er nedfelt en målsetting om at hele kommunen skal tas i bruk, og at det skal økonomiseres med etablert infrastruktur. Fokus skal være på sentrumsnær, differensiert boligutbygging, og ikke bare eneboliger. Kommunen vil ha et levende sentrum og levende lokalsentra.

#### Boligpolitisk strategi (plan)



Det foreligger ikke noen boligpolitisk strategi og plan i kommunen (kommunen har dog en boligsosial handlingsplan). Det er likevel viktig å gjøre seg noen tanker rundt dette. Det vises til kommunedirektørens vurderinger.

### Om mulighetsstudien, medvirkning og utviklingsmulighetene for eiendommen

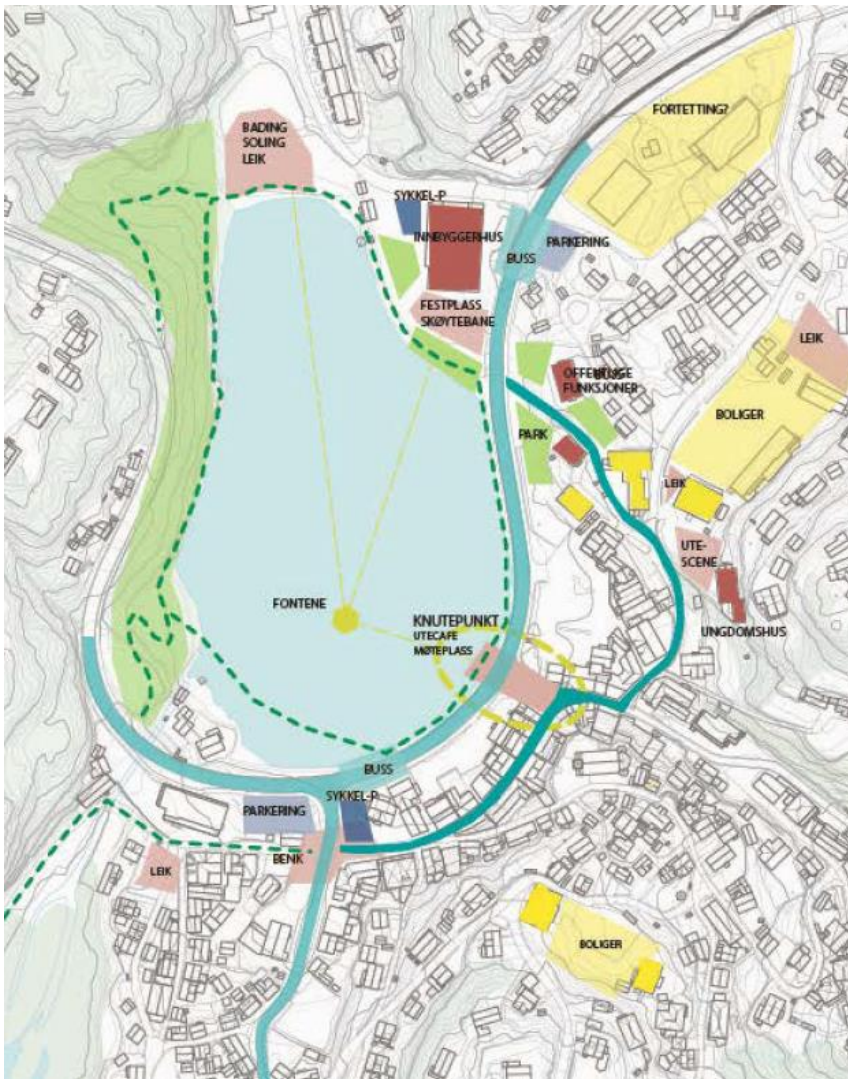
I 2018 ble det utarbeidet en mulighetsstudie, *Tjenna i sentrum* som er vedlagt saken. Bakgrunnen for arbeidet med rapporten var å bidra med strategiske vurdering som skulle legges til grunn for en fremtidig områderegulering for den øvre del av det historiske sentrum (2.etasje) samt å videreføre stedsutviklingsprosjektet Byløft. Arbeidet med studien skulle bl.a. omhandle ny bruk av de arealer og bygg som ville stå ledige som følge av ny barnehage på Bronsbu, flytting av kulturskole og bygging av ny barneskole.

Det ble gjennomført en aktiv medvirkningsprosess i løpet av vinteren 2017/18 hvor Gjestebudsmetoden ble benyttet. I overkant av 100 personer deltok, fordelt på 22 gjestebud. Gjennom denne prosessen ble det pekt på følgende behov og muligheter:

Bedre sammenheng mellom nivåene i byen  
Flere møteplasser  
Innbyggerhus  
Lekeplasser i sentrum  
Ledige areal  
Flere boliger i sentrum  
Plassering av utescene (korsang mm) og fontene  
Ungdomshus  
Parkering  
Ny kollektivløsning  
Mere byliv  
Bedre forhold for miljøvennlig transport  
Vinteraktiviteter/ isbane  
Festplass

Hovedgrepet i studien omtaler 2.etasjen som hverdagsbyen, en bydel som er viktig for folk flest i utfoldelsen av hverdagslivet. Ikke minst for barn og unge. Det anbefales at alle tiltak i hverdagsbyen skal støtte opp under trivsel og trygghet for hele befolkningen, men med spesielt fokus på barn og unge. Det foreslås fem ulike tiltaksgrupper som til sammen danner et helhetlig utviklingsgrep for denne delen av Tvedestrand sentrum:

1. Byrom som knutepunkt/ møteplasser - for beskrivelse, se vedlagt mulighetsstudie.
2. Gater og stier som binder sammen - for beskrivelse, se vedlagt mulighetsstudie.
3. Fortetting av folk – omtales nærmere nedenfor.
4. Samling av funksjoner – omtales nærmere nedenfor
5. Tilgjengelighet – for beskrivelse, se vedlagt mulighetsstudie



Helhetlig grep – se vedlegg for fullstendig kart.

### *Fortetting av folk og virksomheter*

I et bymiljø tiltrekkes folk av folk og butikker går best nær andre butikker. Offentlige funksjoner trekker til seg folk og støtter opp om det øvrige bylivet. Flere folk gir økt markedsgrunnlag for butikker og kafeer. Denne effekten kan kalles «sentrumsmagi,» jo tettere det er mellom attraksjonene jo flere strømmer til og desto mere aktivitet skapes i sentrum. Som resultat av at en samler folk og virksomheter kan en få gang- og sykkelavstand til mange av de daglige gjøremålene. Dette spiller igjen inn på trivsel, folkehelse og miljø. For å oppnå «sentrumsmagi» anbefales det at kommunen arbeider med:

- Flere boliger midt i sentrum
- Ulike boligtyper for ulike husholdninger
- Bebyggelse som viderefører særpreget og understreker den historiske byen
- Tilrettelegging for etablering av næringsvirksomhet i hverdagsbyen.

Tiltak i mulighetsstudien: fortetting ved skoletomta, fortetting ved gml. Middelskolen, samt andre områder egna for fortetting.

I studien vises det til fortettingspotensiale i Tvedestrand slik det er utredet i ATP Arendalsregionen. I studien omtales tomta med Middelskolen og Villa utsikten som svært godt egnet til boliger på samme måte som skoletomta. I ATP Arendalsregionen er det foreslått fortetting med 15 boenheter (sjablongmessig vurdering). Dette er det mulig å få plass til og samtidig føye bebyggelsen inn i omgivelsene på en god måte, konkluderes det med i rapporten.

### *Samling av funksjoner*

I Tvedestrand er mange av de offentlig tilgjengelige funksjonene og hverdagsopplevelsene slik som skole, barnehage, handel, leik, kafe mm samlet på et relativt lite område i 2. etasje. Likevel kan forbindelsen mellom funksjonene og tettheten bli bedre. Når skole, barnehage og kulturskole flytter ut av sentrumskjernen er det viktig å se på hvordan en kan samle (og binde sammen) andre funksjoner i byen. En velfungerende struktur med god samling av funksjoner vil gjøre byen mer attraktiv og virke positivt på utviklingen av trivsel og næringsliv.

- Strategisk lokalisering av publikumsrettede, kommunale tjenester
- Gjennomtenkt tilrettelegging og programmering av offentlige byrom

Tiltak i mulighetsstudien: innbyggernes hus, skøytebane, ungdomshus, scene, festplass, lekeplasser.

### Åpenhet

Kommuneloven sier ikke noe konkret om hvordan kjøp og salg av eiendommer skal skje i kommunene, men KS har listet noen oppmerksomhetsforhold omkring åpenhet. Kommunesektorens etikkutvalg sier følgende om åpenhet:

Når kommunen skal selge en eiendom, bør hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten.

### Vilkår

Ved salg kan kommunen velge å stille vilkår slik at også andre kriterier enn pris vektlegges i valg av kjøper. Eventuelle vilkår må framgå av en offentlig kunngjøring der aktuelle interessenter inviteres til å melde interesse.

Ingen interessenter har krav på å få kjøpe. Salg kan avises dersom ingen kjøpere vurderes å oppfylle vilkårene.

Vilkårene i denne saken er kommentert under kommunedirektørens vurderinger.

### **Tidligere vedtak**

- Tvedestrand kommunestyre vedtok 14.02.2014 i sak 109/14 å videreføre arbeidet med salg av de kommunale eiendommene ihht. Mørch utvalgets forslag
- Tvedestrand kommunestyret i 22.06.2021 i sak 21/47: Kommunedirektøren gis fullmakt til salg av den gamle skolebygningen på Gjeving skole

### **Gjeldende regelverk på området**

Salg av kommunale eiendommer i Tvedestrand kommune, har vært en sak som har vært oppe i flere runder.

Ved salg av offentlig eiendom er det lover og regler som kommer inn ref EØS-avtalens regler om offentlig støtte:

[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/konkurransopolitikk/offentlig-stotte/offentlig\\_stotte\\_veildere\\_2011.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/konkurransopolitikk/offentlig-stotte/offentlig_stotte_veildere_2011.pdf)

ESAs retningslinjer angir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris. Den ene metoden er bruk av åpen budrunde, den andre er en uavhengig vurdering av markedsverdien. Når det offentlige følger en av disse to

prosedyrene er det ikke nødvendig å notifikere salget til ESA på forhånd ettersom salget skjer på markedsmessige vilkår.

Kommunedirektøren vurderer det derfor som nødvendig å legge eiendommen ut for salg på det åpne markedet.

## **Kommunedirektørens vurderinger**

Middelskolen og Villa utsikten med tilhørende tomt foreslås lagt ut for salg på det åpne markedet og til høyeste bud. Dette er i tråd med kommunens egne retningslinjer.

Eiendommen er avsatt som offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen, med hensynssone bevaring kulturmiljø. Ved rullering av kommuneplanens arealdel vil administrasjonen foreslå at eiendommen avsettes til kombinasjonsformål bolig og næring. At man kan legge opp til at Middelskolen kan inneholde både boligere, kontorer, atelier etc bør det åpnes opp for. Hoveddelen av tomta inkl. Middelskolen og Villa utsikten omfattes av Verneplanen for Tvedestrand sentrum.

I saken anbefales det en utvidet politisk prosess med høring i 6 uker, da det er viktig at det gis tid slik at flere sider av saken belyses og at de vilkår som settes er godt forankret politisk. Videre er det viktig at det gis klare rammer for avhendinga ift. kulturmiljøforvaltninga og hvilke handlingsrom som foreligger for utvikling av eiendommen. Dette for å gi forutsigbarhet for kjøper i en evt. plan eller byggesak.

I forslag til vedtak er det satt fem vilkår for salget. Første vilkår er at byggene og tomta selges samlet. Etter kommunedirektørens syn er det større sannsynlighet å få avhendet Middelskolen dersom eiendommen selges samlet. Videre er det i en plan- og byggesak mye som taler for en bedre helhet og utnyttelse dersom man ikke deler opp tomta.

I vilkår 2 står det at eiendommen skal avgrenses iht. kartvedlegg. Dette for å ta hensyn til ulike kommunaltekniske forhold som snøbrøyting, vedlikehold av vei og at del av tomta er i bruk som nedgravd avfallsstasjon.

Vilkår 3 gir tinglyst rettighet på eiendom gnr 74 bnr 87 slik at renovasjonsbil får tilkomst til den nedgravde renovasjonsløsningen. Det er ikke mulighet å tømme beholderne fra Middelskoleveien, på nedsiden av anlegget.

Vilkår 4 tillater ikke rivning av Middelskolen og Villa utsikten. Planverket er her ganske tydelig, likeledes Riksantikvarens faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling. Etter kommunedirektørens syn er det derfor viktig at potensielle kjøpere vet hvilke rammer som gjelder. Dette for å unngå useriøse utviklere. Dette vilkåret må ses i sammenheng med vilkår 6.

Vilkår 5 sier at ved framtidige salg av Middelskolen skal Tvedestrand kommune ha forkjøpsrett (til markedsverdi). Middelskolen har en sentral plass i bybildet i Tvedestrand sentrum. Bygget har stor verdi både arkitektonisk og kulturhistorisk som del av et større verneverdig bygningsmiljø. Retten gir framtidige generasjoner mulighet til å gjøre egne vurderinger av bygget i lys av tidas økonomiske situasjon og byutviklingstanker.

Vilkår 6 gir kjøper fem år på å skape aktivitet i byggene. Dersom det ikke er foretatt investering/planlegging etter plan og bygningsloven på tomta eller i byggene har Tvedestrand kommune rett til å kjøpe eiendommen tilbake for samme pris som den ble solgt for. Formålet her er å unngå useriøse kjøpere/utviklere som lar byggene forfalle.

Mulighetene for utvikling av tomta er redegjort for i saken og det er vist eksempel på en utnyttelse i mulighetsstudiet som er vedlagt. I mulighetsstudien vises det til fortetningspotensiale i Tvedestrand slik det er utredet i ATP Arendalsregionen. I studien omtales tomta med Middelskolen og Villa utsikten som svært godt egnet til boliger på samme måte som skoletomta. I ATP Arendalsregionen er det foreslått fortetting med 15 boenheter. Det må presiseres at det er en sjablongmessig vurdering. Hvorvidt dette er riktig antall vil måtte en detaljreguleringsplan redegjøre for. Det bør planlegges nye kvartalslekeplasser i sentrum som følge av boligfortetting i sentrum, jf. hensynet til barn og unge i planarbeid. Her kan rekkefølgekrav i plan og utbyggingsavtaler pålegge utbyggere å utarbeide lekeplasser utenfor planområdet.

Det foreligger ikke noen boligpolitisk strategi (plan) for kommunen. Det er likevel viktig å gjøre seg noen tanker rundt temaet. Det må vurderes hvor kommunen evt. skal stille krav til type leiligheter og boformer.

Etter kommunedirektørens syn er eiendommen som nå skal selges ikke så egnet som barneskoletomta for utvikling av f.eks livsløpsleiligheter og boliger med fellesfunksjoner, da adkomst til sentrumsfunksjoner er krevende for eldre på denne tomta, jf. krav til universell utforming. Det bør derfor heller vurderes om det skal stilles slike krav ved salg av barneskoletomta. I denne sammenheng vises det også til Kaupangmodellen med innsatstrappen og prosjekt "Bærekraftige helse- og omsorgstjenester i Østre Agder".

### **Overordnede plandokumenter/retningslinjer**

Kommuneplan, Verneplan for Tvedestrand sentrum, Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling.

### **Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger**

Økonomiplan 2022 – 2025

### **Alternative løsninger og konsekvenser**

Det er et alternativ å selge byggene hver for seg, men det anbefales ikke. Jf. argumentasjon ovenfor.

### **Konklusjon**

Det anbefales at saken om salg av Middelskolen og Villa utsikten med vedlegg legges ut på høring i 6 uker, og at ny sak legges fram for kommunestyret med mål om å gi kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre salgsprosessen for den aktuelle eiendommen.

Tvedestrand, 28.01.2022

Kommunedirektøren