

Arkivsaksnr. 23/14690-3
Saksbehandler Kjersti Lund Martinsen

Saksgang
Kommunestyret

Møtedato

Formannskapet

Miljø-, idrett-, kultur- og
samfunnsutviklingsutvalget
Kommune- og byutviklingsutvalget

Kulturkvartalet - valg av tomt for etablering av nytt Kulturbygg

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Opsjonsavtale for kjøp av aksjene i Kulturbyggtomta AS (under stiftelse) mellom Tromsø kommune og Mack Øst AS godkjennes.

Mari Enoksen Hult
Konstituert kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for Bymiljø

Hva saken gjelder

Saken gjelder valg av tomt til etablering av nytt kulturbygg (**Kulturbygget**). Med grunnlag i tidligere kommunestyresak (sak 22/15026), fikk Seksjon for eiendom i mandat å påbegynne forhandlinger om kjøp av tomt til etablering av Kulturbygget. I forbindelse med lokalisering av Kulturbygget ble det sett på tre ulike tomter – Sørsjeteen, Mack Øst og Strandvegen 8. Tromsø kommune utarbeidet et notat i oktober 2022 hvor man så på de ulike tomtealternativene. Sørsjeteen var en tomt som ble vurdert med mye usikkerhet, det ble derfor ikke anbefalt å ta denne med i den videre vurderingen. I det videre arbeidet har det av denne grunn kun vært ført forhandlinger med Mack Øst AS og Strandvegen 8 Eiendom AS.

Forhandlingene har ført til enighet om opsjonsavtale for begge eiendommene. Opsjonsavtalene gir Tromsø kommune en rett, men ikke plikt til kjøp av eiendom for etablering av Kulturbygget. De forplikter likevel den som gir opsjonen til å «holde av» eiendommen i opsjonsperioden. Administrasjonen legger frem opsjonsavtalene med innstilling om å gå videre med en av eiendommene.

For å kunne etablere Kulturbygget er kommunen avhengig av statlige midler til finansiering av prosjektet. Kommunen forutsetter at staten finansierer 1/3 av investeringskostnadene for konserthusdelen av K4 Tromsø kulturkvarter (som definert i konseptnotatet). Det forutsettes videre at staten finansierer hele investeringskostnaden for Nordnorsk Kunstmuseum sin andel av eiendommen. Dette er bakgrunnen for at det nå fremlegges en opsjonsavtale og ikke en kjøpekontrakt. Når kommunen har oversikt over hvor stor andel av prosjektet som finansieres med statlige midler og dermed kan inngå kjøpekontrakt for eiendommen, vil saken fremlegges kommunestyret for ny politisk behandling for å vedta kommunens andel av finansieringen.

I den videre saksutredningen vil det redegjøres for de to tomtealternativene. En av eiendommene er byggeklar, mens den andre krever at det gjennomføres flere tiltak før den kan realiseres. Disse ulikhetene gir også utslag i ulike kjøpesummer. I forbindelse med lokalisering av tomt for etablering av Kulturbygget, har kommunen i mindre utstrekning vurdert problemstillinger som statsstøtte og mva-kompensasjon. Disse problemstillingene bør utredes ytterligere i prosjektet.

Saksutredning

1.1. Bakgrunn

I kommunestyret (sak 22/15026) fra januar 2023 ble det redegjort for konseptnotatet «Tromsø Kulturkvarter». Konseptnotatet tar for seg dagens kulturtilbud, og kommunens fremtidige behov.

Infrastrukturen for kunst- og kultursektoren i Tromsø og regionen har lenge vært preget av forfall og manglende investeringer. Et ønske om et forbedret tilbud med særlig fokus på akustikk og kunstneriske kvaliteter, ble drøftet allerede i 2017. På bakgrunn av dette har kommunen utarbeidet et konseptnotat som har sett nærmere på en forbedring av kunst- og kulturinfrastrukturen i Tromsø.

Meningen med prosjektet er en videreutvikling av kunst- og kulturarenaer i kommunen, som skal legge til rette for et bredt spekter av kunst- og kulturarrangementer. Nytt kulturbygg skal bidra til at ambisjonene i den nye Nordområdemeldingen, samt Hurdalsplattformen oppfylles.

Innenfor et regionalt byutviklingsperspektiv er det ønskelig at prosjektet bygger opp under regjeringens politikk om «samordnet areal, transport og boligplanlegging». Det er behov for at viktige funksjoner som et kulturbygg planlegges og realiseres innenfor sentrum slik at det sees i sammenheng med Tromsøs nullvekstmål, tilgjengelighet for folk flest, logistikk og infrastruktur, samt mulighet for samordnet arealplanlegging.

Kulturbygget skal videre være både tilgjengelig og synlig for alle i Tromsø, både innbyggere, tilreisende og turister. Prosjektet skal styrke Tromsø som destinasjon, men det skal også skape viktige møteplasser for byens innbyggere.

Kunst- og kulturarenaer i Tromsø skal bygges på arealeffektive og bruksfleksible måter med bakgrunn i bærekraftsmålene; økonomisk, sosialt og klima og miljømessig.

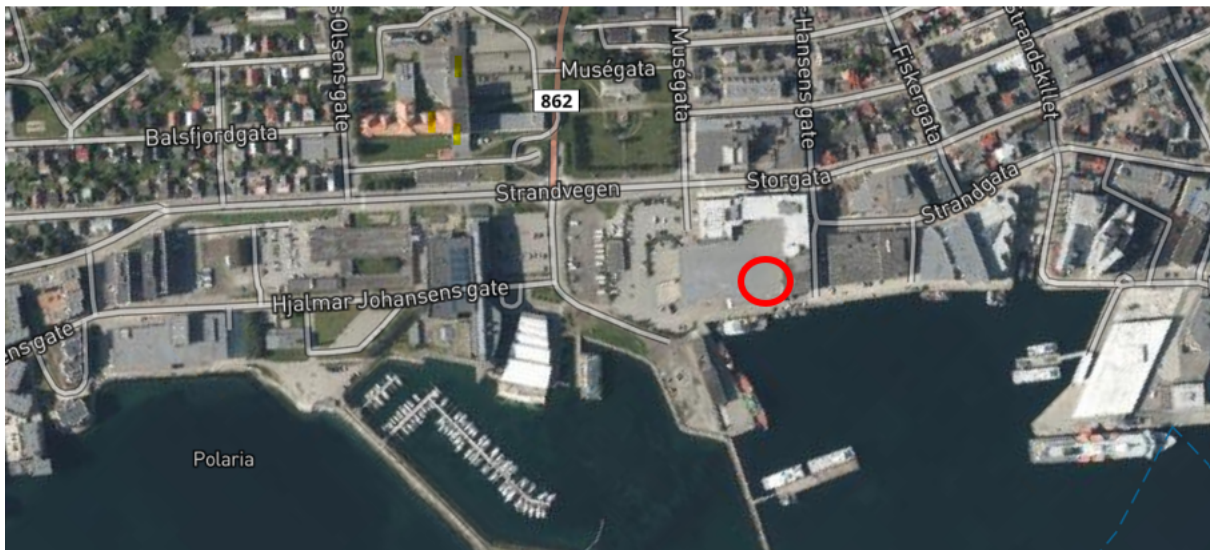
Disse nasjonale og regionale målene vil i stor grad oppnås ved å etablere et kulturbygg, fremfor flere nybygg. Kommunestyret ga januar 2023 sin tilslutning til at alternativ K4 (Tromsø Kulturkvartal) skulle jobbes videre med i form av et forprosjekt, avhengig av ytterligere bevilgning fra Kultur- og likestillingsdepartementet. I forbindelse med dette ble det besluttet at kommunen skulle gå videre med valg av tomt for etablering av Kulturbygget.

Ved valg av tomt for etablering av kulturbygget er det derfor viktig å vurdere om eiendommene bidrar til oppfyllelse av kommunens mål som nevnt over.

1.2. Mack Øst

1.2.1. Eiendommen

Eiendommen Mack Øst er beliggende sentralt, sør i sentrum. Eiendommen er ferdig regulert til aktuelt formål og Mack Øst arbeider nå med utvikling av hele eiendommen hvor det planlegges boliger, handel og næring. Arealet som tilbys Tromsø kommune som kulturkvartal er den nord-østre delen av eiendommen (merket med rød sirkel i oversiktsbildet nedenfor).



Oversiktsbilde over eiendommen

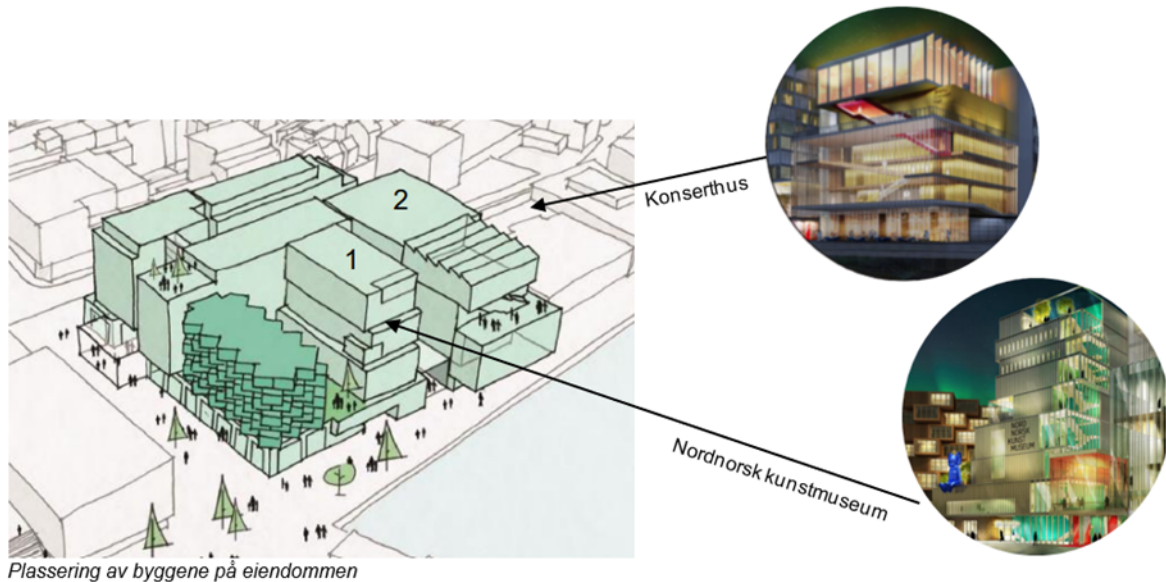
Gjeldende regulering for Mackkvartalet er detaljreguleringsplan 1911 for Universitetsmuseum og Mack Øst, som ble vedtatt i Kommunestyret den 14.12.2022. Vedtaket legger til rette for inntil 45.000 m² BRA over terreng i varierende kotehøyder på Mack Øst, samt 250 p-plasser og arealer i u. etasjer. Hele eiendommen er regulert til Sentrumsformål, som åpner for fleksibel disponering av arealene.

Eiendommen som er aktuell å etablere nytt Kulturbygg på tillater at det bygges inntil 11 etasjer over bakken og i to lameller. Høyeste tillatte kotehøyde er +42,0 og tillates ved bruk til kulturformål. Ved annen bruk er tillatt kotehøyde noe lavere. I tillegg er det kun tillatt utkravning på bygget dersom det skal benyttes til kulturformål. Eiendommen som er satt av til Kulturbygget

gir en utnyttelse på ca. 23 245 kvm BTA (ca. 21 385 kvm BRA). Arealbehovet som er redegjort for i konseptnotatet er på 15 400 kvm.

Eiendommen grenser til resten av Mack kvartalets i sør-vest. Det forutsettes at Kulturbygget kan bygges i to lameller hvor NNKM er beliggende på den sørlige delen av eiendommen, mens konserthuset planlegges i den nordlige lamellen av eiendommen.

Bilde under illustrerer hvordan byggene blir plassert på eiendommen.



Det er foreløpig ikke avklart om kvartalet blir seksjonert eller om hver av eiendommene får egne bruksnummer. Uansett matrikulering, vil Kulturbygget huse noen fellesfunksjoner som kan benyttes av hele kvartalet, herunder varelevering og innkjøring til parkeringskjeller. Ettersom både varelevering og innkjøring til parkeringskjeller er beliggende på kulturbyggtomta må kommunen bidra til etablering av disse, hvor kostnader til etablering fordeles ut fra en fordelingsnøkkel. Partene må sannsynligvis også inngå avtaler om bruk av disse arealene. I forbindelse med utbygging av området vil det og være behov for å plassere kommunens pumpestasjon under bakken på kulturbyggtomta.

Eiendommen vil ha tilgang til uteområdene rundt kvartalet. Det legges også opp til at Tromsø kommune vil ha eksklusiv bruksrett til uteområdet rett utenfor Kulturbygget. Dette for bruk til egne installasjoner, uteservering etc.

1.2.2. Takster Mack Øst

For Mack Øst eiendommen besluttet partene å innhente takst sammen. Ettersom området er komplekst ønsket partene å innhente to takster for å gi et mest mulig riktig bilde av eiendommens verdi. Det ble derfor utarbeidet et felles takstmandat som ble grunnlaget for takseringen. Det ble utlyst konkurranse for takseringsoppdraget og partene endte opp med å velge både Newsec AS og Akershus Eiendom AS. Begge firmaene arbeider nasjonalt og har god erfaring med større takseringsoppdrag.

Partene ble enige om premissene for takseringen, blant annet hvilket formål som skulle ligge til grunn for verdissettingen. Her var det enighet om at tilbyderne skulle vurdere eiendommen både med kulturformål og sentrumsformål med bolig og handel. Den vurderingen som ga høyest takstverdi skulle utgjøre eiendomsverdien.

Takstene legger til grunn en byggeklar tomt, hvor bygning er revet og grunnen er ferdig planert og klar for utgraving. Vurderingene legger også til grunn at rekkefølgekrav er oppfylt og at eiendommen ikke består av forurensning som vil kreve tiltak. Kostnader til rekkefølgekrav og opprydding av forurensning vil ha en negativ effekt på eiendomsverdien. Verdivurderingen forutsetter også at det kan bygges i to lameller (NNKM-tomta og Kulturbygget) med en total utnyttelse på 23 245 kvm BTA, med mulighet for å etablere p-plasser i kjeller.

AE har vurdert eiendommens verdi til kr. 209 800 000,-, og Newsec har vurdert eiendommens verdi til kr. 241 422 000,-. Verdivurderingene legger til grunn handel og næring i de to første etasjene og bolig de resterende etasjene. I tillegg er det anledning til å bruke to underetasjer til lager og parkering.

Kommunedirektøren er i all hovedsak enige i vurderingene som gjøres. Kommunen har likevel gjort Mack Øst og takseringsfirmaene oppmerksomme på at man mener det er lagt til grunn en for høy Kvm-pris for bolig, og at det ikke er tatt høyde for høye byggekostnader i Tromsø. I møter med Mack Øst AS har kommunen, på bakgrunn av det overnevnte, lykkes med å forhandle eiendomsverdien ned til kr. 200 000 000,-.

1.2.3. Opsjonsavtale

1.2.3.1. Overordnet

Tromsø kommune og Mack Øst har siden sommeren 2023 forhandlet om opsjonsavtale for eiendommen. Opsjonsavtalen skal gi kommunen en rett, men ikke plikt til kjøp av eiendommen. Etablering av et kulturbygg på Mack Øst tomta kan være krevende med tanke på samordning mellom partene og det har derfor vært behov for å avklare en del forhold allerede i opsjonsavtalen, slik at rammene for et eventuelt kjøp i stor grad er satt allerede nå.

Opsjonsavtalen for Mack Øst gir opsjon på kjøp av alle aksjene i Kulturbyggtomta AS. Kommunen gis rett til å kjøpe aksjer i selskapet, og ikke eiendommen i seg selv. Selskapet Kulturbyggtomta AS er likevel heleier av eiendommen, og kommunen vil som sådan være eier av denne.

Eiendommen som overtas er en byggeklar tomt med rettigheter til uteområder. Med byggeklar tomt menes at eiendommen skal være ferdig planert uten asfaltering, all tidligere infrastruktur på eiendommen skal være fjernet, eksisterende bygningsmasse skal være revet, samt at alle rekkefølgekrav til eiendommen er oppfylt. For øvrig skal eiendommen overdras «as is» i tråd med meglerstandarden.

Kjøpesummen for aksjene er beregnet utfra eiendomsverdien (200 MNOK) med tillegg av eventuelt bankinnskudd og fordringer i selskapets balanse, og med fratrukk for eventuell gjeld i selskapets balanse. Endelig eiendomsverdi vil basere seg på opprinnelig eiendomsverdi i opsjonsavtalen (200 MNOK) justert med eventuelle økninger i KPI. Ved kjøp av aksjene i Kulturbyggtomten AS vil det ikke være en eiendomstransaksjon og derfor vil ikke ervervet utløse dokumentavgift for eiendommen.

Ettersom verdivurderingene ikke har hensyntatt kostnader til infrastruktur skal det gjøres fratrukk fra kjøpesummen dersom det er en forventning til at kommunen skal bidra med kostnader for utbedring/etablering. Det samme gjelder dersom kommunen ikke lovlig kan utnytte eiendommen som beskrevet i opsjonsavtalen. Dersom arealene avviker med mer enn 5 % anses det også som en vesentlig mangel og kommunen kan heve avtalen. Dette skal sikre at kommunen har tilgang til de arealene det er behov for iht utarbeidet konseptnotat.

På nåværende tidspunkt er ingen av partene kjent med at eiendommen er forurenset. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser på eiendommen, men dette er noe man vil få en fullstendig oversikt over ved realisering av prosjektet. Ettersom eiendommen kjøpes «as is» vil ikke kjøpesummen justeres dersom kommunen oppdager forurensning på tomte. Dette er i tråd med den alminnelige risikofordelingen ved kjøp av eiendom.

Mack Øst er allerede nå i prosess for å påbegynne utbygging av resterende del av Mack kvartalet. Her planlegges det butikker, bolig og næring. Ettersom Mack Øst bygger ut noe før Tromsø kommune er det en stor sannsynlighet for at kommunen må bygge kulturkvartalet inn mot et eksisterende bygg. Partene forplikter seg i opsjonsavtalen til å samarbeide om en god og samordnet utbygging, og forsøke å gjennomføre byggearbeidet med minst mulig ulempe for den andre.

1.2.3.2. *Frist*

Tromsø kommune får frist til 1. mars 2024 med å erklære om man ønsker å benytte opsjonen, men slik at det fortsatt gjelder et forbehold om tilstrekkelig finansiering. Forutsatt at kommunen benytter opsjonen innen denne fristen får kommunen utvidet frist til 1. desember 2025 med å løfte forbeholdet om finansiering.

Dersom kommunen ikke har oversikt over statlig finansiering innen fristen, er partene er enige om at fristene i avtalen kan forskyves dersom begge parter er omforent om slik løsning. Kommunen forplikter seg i opsjonsperioden til å gjøre sitt ytterste for å sikre realisering av prosjektet, herunder utarbeide forprosjekt og å jobbe for fullfinansiering av prosjektet.

Dersom kommunen løfter forbeholdet om finansiering innen fristen, skal partene lojalt forhandle om en endelig kjøpekontrakt. Kjøpekontrakten skal basere seg på meglerstandard for kjøp av aksjer.

1.2.3.3. *Risiko*

Ved inngåelse av opsjonsavtale med Mack Øst forplikter kommunen seg til å arbeide eksklusivt kun med Mack Øst-eiendommen, og ikke alternative lokasjoner. Dersom kommunen oppnår finansiering, men velger å bruke dette på en alternativ tomt i strid med eksklusiviteten, er det forhandlet frem at kommunen betaler en opsjonspremie for blant annet å erstatte det tap som Mack Øst har hatt ved å gi opsjonen. Opsjonspremien er satt til 7 % rente p.a. av eiendomsverdien fra 1. mars 2024 og frem til bortfall av avtalen og utgjør kr. 14 000 000 pr år.

Ettersom kommunen kjøper aksjene i Kulturbyggtomten AS i stedet for eiendommen, slipper Mack Øst AS å betale gevinstbeskatning for salget, noe de ville måttet gjort ved salg av eiendommen. Denne skatteulempen overføres selskapet Kulturbyggtomta AS og vil ligge som en latent skatteulempe i selskapet, og indirekte for kommunen som eier av selskapet. Slik skatt beløper seg til 30-40 MNOK beregnet fra tall mottatt fra Mack Øst AS (22 % av differansen mellom eiendomsverdien og den skattemessige verdien av eiendommen).

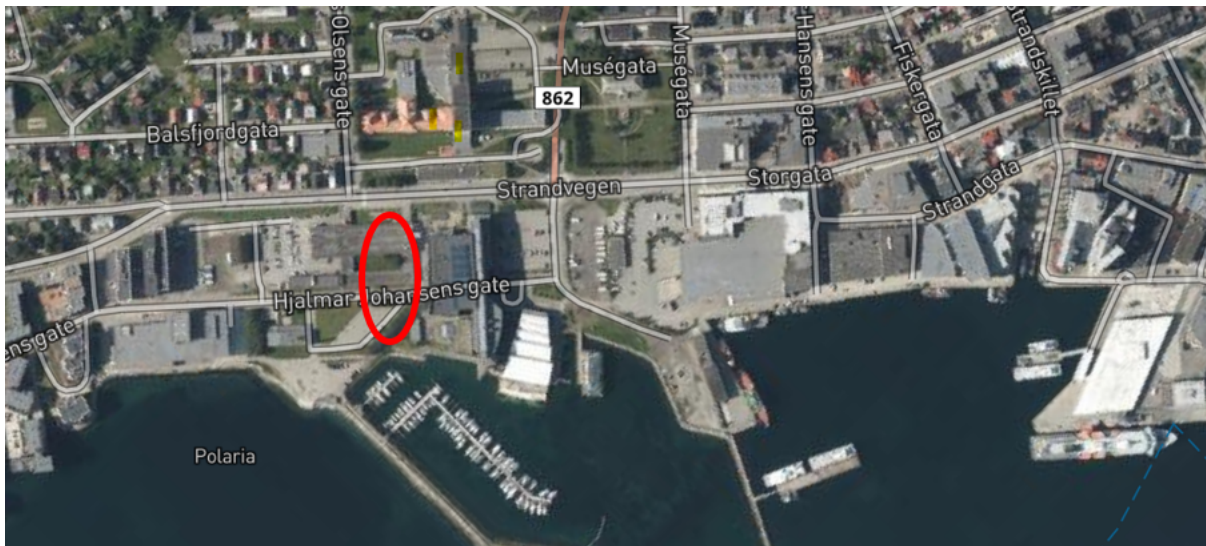
Dersom kommunen på et tidspunkt ønsker å realisere eiendommen og legge den inn i kommunen, vil Kulturbyggtomta AS belastes gevinstbeskatning på 30-40 MNOK. At det vil være behov for å realisere eiendommen og legge denne inn under kommunen er heller ikke usannsynlig. Ettersom kommunen ønsker å oppnå mva-kompensasjon for prosjektet (se punkt 1.5 nedenfor) kan det være at kommunen må stå som eier av eiendommen, og ikke aksjeselskapet. I forbindelse med den latente skatteulempen har administrasjonen bedt om bistand fra CMS Kluge Advokatfirma AS for å få dette vurdert. CMS Kluge Advokatfirma AS mener det kan være mulig å forhindre at selskapet må skatte av gevinsten ved salg av eiendommen til kommunen. Kommunen må ved prosjektets oppstart innhente en bindende

forhåndsuttalelse (BFU) fra Skatteetaten for å få dette spørsmål endelig avklart. Før en slik BFU foreligger, er det en risiko for at den reelle kjøpesummen for dette tomtealternativet er 230-240 MNOK.

1.3. Strandvegen 8

1.3.1. Eiendommen

Eiendommen Strandvegen 8 er et av de siste store utviklingsområdene i Tromsø sentrum, og ligger mellom Hålogaland teater og Framsenderet. Her ønsker man å organisere området i tre soner som forbindes med byrommet Teaterplassen. Det er ment at næringsbebyggelsen skal følge Strandvegen og boligene skal strekkes ut mot sjøen. Eiendommen er på nåværende tidspunkt regulert til offentlig formål og parkering, jf. plan 504-1300 Polarmiljøsenderet med omkringliggende områder. Strandvegen 8 Eiendom AS (**SV8 AS**) har imidlertid store ambisjoner for området og jobber med en reguleringsplan for arealet. Arealet som tilbys kommunen til konserthus og NNKM er delen av eiendommen som er beliggende nordvest, illustrert med rød sirkel på bildet under.



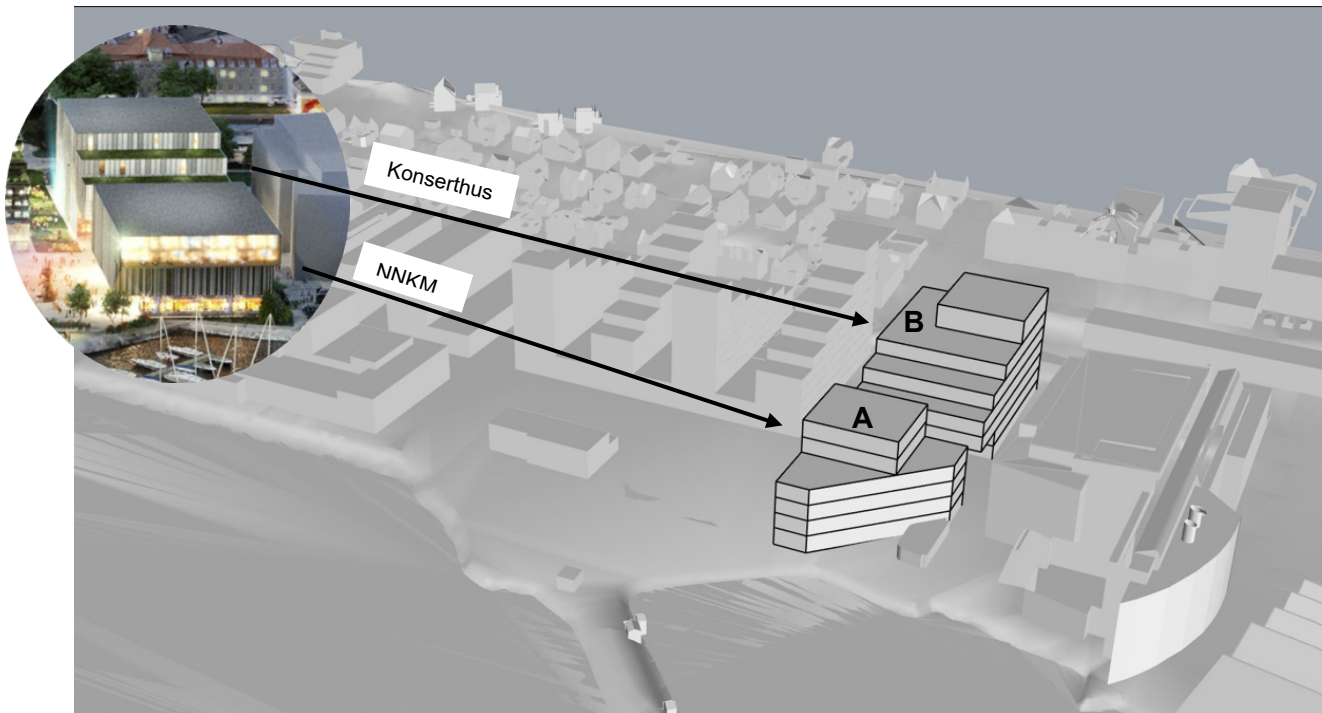
Oversiktsbilde over hele eiendommen

Ettersom det ikke er en vedtatt reguleringsplan for området som tillater kulturformål kan kommunen først overta eiendommen når området er ferdig regulert. Denne eiendommen har altså noe lengre utviklingstid enn Mack Øst eiendommen. Selv om man på nåværende tidspunkt ikke vet hvilken utnyttelse arealet vil få, legges det likevel til grunn at eiendommen som tilbys kommunen vil tilfredsstille arealbehovet fremlagt i konseptnotatet.

Eiendommen overtas når den er ferdig regulert, men vil ikke overleveres som en byggeklar tomt. Kommunen vil selv være ansvarlig for å rydde eventuell forurensning i grunnen, være ansvarlig for infrastruktur som kreves for å bygge ut eiendommen, samt ansvarlig for å rive eksisterende bygg. Også dette fører til at eiendommen vil være byggeklar noe senere enn overtakelse.

Arealet som tilbys er delt opp i delfelt A og B. Begge delfeltene eies av SV8 AS i dag. Det er imidlertid slik at delfelt A ble ervervet av SV8 AS fra kommunen i 2022, uten at det foreløpig ikke er foretatt noe oppgjør for transaksjonen (i henhold til kjøpekontrakten skal dette skje etappevis, i takt med utbyggingen av området). Kommunen har også utarbeidet en tilleggsavtale til kjøpekontrakten fra 2022 som regulerer forholdet mellom kjøpekontrakten og opsjonsavtalen.

Delfelt B ble ervervet av SV8 AS fra kommunen i 2019 og er gjennomført oppgjør for. På bildet under har SV8 illustrert hvordan delfeltene kan benyttes.



1.3.2. Takster Strandvegen 8

Tromsø kommune innhentet tilbud på verdivurdering av Strandvegen 8, og etter konkurranse var det Veridian Analyse AS (**Veridian**) og Newsec AS (**Newsec**) kommunen inngikk avtale med. Også her ønsket kommunen å kvalitetssikre kjøpesummen ved å innhente to verdivurderinger. Verdivurderingene har delt opp taksten i delfelt A, B og C. Parsell A er ubebygget og består dels av en asfaltert parkeringsplass og dels av en asfaltert gangvei. Parsell B er bebygget med del av et eldre kontorbygg. Delfelt C eies i dag av Statsbygg. Ettersom SV8 AS ikke har lyktes å komme videre med dialogen med Statsbygg om erverv av delfelt C, er denne nå utelatt fra opsjonsavtalen og erverv til Kulturbygget.

Ved et eventuelt erverv skal det kun utbetales oppgjør for delfelt B, ettersom det for delfelt A vil motregnes i kjøpesummen SV8 AS skylder kommunen ved sitt erverv av delfeltet.

Administrasjonen har likevel ansett det som riktig å fastsette en verdi for begge delfeltene, selv om det altså kun skal utbetales oppgjør for én av dem.

De angitte parsellene som ble vurdert er under pågående regulering og sentrumsplanen som ikke er vedtatt ble lagt til grunn for verdsettelsen etter ønske fra oppdragsgiver. I den nye sentrumsplanen er eiendommene regulert til sentrumsformål. Ved vurderingen er det bruk som næring i henhold til pågående regulering som ble vurdert, og ikke særskilt bruk som kulturbygg.

Verdivurderingene har hensyntatt at kjøper, ved kjøp av eiendommen, vil belastes store kostnader i form av rydding av forurensning, rivekostnader for eksisterende bygg og oppfyllelse av rekkefølgekrav.

Veridian har vurdert eiendommens verdi til kr. 96 000 000,-. Fordelt på de ulike delfelt ser regnestykket slik ut:

Parsell A	kr.	41 300 000
Parsell B	kr.	54 700 000
Totalt	kr.	96 000 000

Newsec har vurdert eiendommens verdi til kr. 60 000 000,-. Fordelt på de ulike delfelt ser regnestykket slik ut:

Parsell A	kr.	23 255 000
Parsell B	kr.	36 745 000
Totalt	kr.	60 000 000

Som det fremkommer av verdivurderingene er det et noe sprik i vurdering av verdiene. For delfelt B skiller det med kr. 17 955 000,-, og for delfelt A skiller det med kr. 18 045 000,-. Bakgrunnen for den store variasjonen i takstene er at det er lagt til grunn ulike verdier for salgsinntekter. Begge vurderingene har lagt seg på samme nivå for byggekostnadene. Mens Veridian har benyttet en kvm.pris på kr. 68 500,-, har Newsec lagt seg på en Kvm.pris på kr. 67 500,-. For salgsinntektene har Veridian benyttet Kvm.pris på kr. 94 621,-, mens Newsec har lagt til grunn en Kvm.pris på kr. 88 000,-.

Administrasjonen mener det for begge vurderingene er lagt til grunn for lave byggekostnader. I Tromsø må man påregne høyere byggekostnader enn resten av landet grunnet frakt og avstander. Når det gjelder salgsinntektene vurderer administrasjonen det slik at de bør være lave grunnet dagens boligmarked, men likevel et sted mellom de to verdivurderingene.

Etter forhandlinger har kommunen og SV8 blitt enige om at verdi for hele eiendommen er 74 MNOK, med henholdsvis 45 MNOK for delfelt B, og 29 MNOK for delfelt A.

1.3.3. Opsjonsavtale

1.3.3.1. Overordnet

Tromsø kommune og SV8 AS har siden sommeren forhandlet om opsjonsavtale for eiendommen. Opsjonsavtalen skal gi kommunen en rett, men ikke plikt til kjøp av eiendommen. Opsjonsavtalen mellom kommunen og SV8 AS gjelder opsjon på kjøp av eiendommen, altså ikke kjøp av aksjer, slik som for Mack Øst. Eiendommen som tilbys er tenkt fradelt og gitt eget bruksnummer. Dette betyr at kommunen og SV8 AS ikke har behov for det samme samarbeidet mellom partene som kreves i avtalen med Mack Øst.

Arealene som skal erverves etter opsjonsavtalen er delfelt A og B. For delfelt A skal oppgjøret skje ved motregning. Partene er blitt enige om at verdien for delfelt A utgjør kr. 29 MNOK. Ettersom det ikke er foretatt oppgjør da SV8 AS ervervet eiendommen fra kommunen vil det ikke gjennomføres noen økonomisk transaksjon ved gjennomføring av denne avtalen. For delfelt B er partene enige i at kjøpesummen utgjør 45 MNOK. Totalt summeres kjøpesummen til 74 MNOK. Kjøpesummen er fast i opsjonsperiodens første 3 (av 5) år. De siste 2 årene av opsjonsperioden og dersom opsjonsavtalen forlenges, skal prisen for Delfelt B indeksreguleres i henhold til konsumprisindeksen (KPI), basert på indeksen fra år 3. Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen. Ingen av eiendommene er overskjøtet fra kommunen, og ervervet vil av den grunn ikke belastes dokumentavgift. Det vil likevel måtte påregnes kostnader til fradeling og oppmåling av ny matrikkelenhet.

Vilkår for gjennomføring av avtalen er at arealet overdras som det er ved overtakelse. Eventuell forurensning i grunnen er kommunens ansvar og det kan ikke gjøres krav mot SV8 AS som følge av dette. Det antas at eiendommen er forurenset da det er registrert som et tidligere

kommunalt deponi, i tillegg til at det er noe man gjerne definerer som «byjord», med mye påvirkning fra forurensningskilder rundt og ofte i massene som er brukt. Administrasjonen har ikke gjennomført ytterligere undersøkelser, og må ved et erverv av eiendommen påregne større kostnader til opprydding av forurenset grunn.

Kommunen skal selv bære ansvaret for opparbeidelse av eventuelle rekkefølgekrav, samt betale forholdsmessig bidrag for kostnader til felles infrastruktur. Ettersom planen ikke er vedtatt ennå har ikke administrasjonen en oversikt over kostnader til offentlig og privat infrastruktur.

Til sist har også kommunen ansvar for å bære alle kostnader forbundet med rivning og fjerning av eksisterende bygningsmasse på den delen av eiendommen som skal eventuelt skal erverves av kommunen. For rivning av resterende bygningsmasse er SV8 AS ansvarlig.

Ettersom kjøpesummen for eiendommen ikke hensyntar kostnader til riving, etablering av offentlig infrastruktur og forurensning må kommunen legge til grunn at kostnaden for erverv av eiendommen og gjennomføring av tiltak for å få en byggeklar tomt vil være langt høyere enn 74 MNOK.

1.3.3.2. Frist

Opsjonen kan tidligst utløses ved endelig planvedtak for områdeplanen som omfatter delfelt A og B, forutsatt at det ikke er krav om detaljregulering for at eiendommen kan bebygges. For å kunne benytte opsjonen er kommunen avhengig av at områderegulering ferdigstilles og godkjennes. Det vil derfor alltid være en risiko for at slik prosess tar lengre tid enn forventet, eventuelt at tenkt regulering ikke blir gjennomført som planlagt. Kommunen har derfor gitt SV8 AS frist på tre år til å sørge for vedtatt regulering for området. Dersom denne fristen ikke overholdes, faller opsjonsavtalen bort.

Opsjonsavtalen har en varighet på 5 år, regnet fra avtalen er signert av begge parter. Dersom ikke kommunen får anledning til å utløse opsjonen i henhold til avsnitt over om endelig planvedtak innen de fem årene opsjonen gjelder, faller opsjonen bort.

1.3.3.3. Risiko

Dersom opsjonen faller bort som følge av at det ikke er fattet endelig planvedtak for området innen fristen på tre, år risikerer kommunen å stå uten alternativ for etablering av Kulturbygget.

Dersom opsjonen ikke utløses senest innen utløpet av opsjonsperioden, forutsatt at opsjonshaver faktisk kan utløse opsjonen, er kommunen forpliktet til å betale vederlag for å kompensere SV8 AS for arbeidet med regulering av arealet. Vederlaget utgjør et fast beløp på kr 2.500.000, -.

Eiendommen kjøpes as is og kommunen påtar seg alt ansvar for eventuell forurensning i grunnen, rivekostnader og oppfyllelse av rekkefølgekrav. Ettersom man på nåværende tidspunkt ikke vet kostnadene forbundet med dette ansvaret bør kommunen være forberedt på at slikt ansvar vil øke totalkostnaden med ervervet.

1.4. Oppsummering

Tromsø kommune kan velge mellom to eiendommer for etablering av nytt Kulturbygg. Begge eiendommene har ulike kvaliteter, og kommunen legger til grunn at begge eiendommene oppfyller kommunens behov beskrevet i konseptnotat for nytt Kulturbygg og kommunens overordnede mål. Begge lokasjonene er plassert i sentrum, er synlige og lett tilgjengelig for de aller fleste. Eiendommens beliggenhet i sentrum vil også bidra til kommunens nullvekstmål ettersom sentrum har gode kollektivløsninger.

Eiendommene skal også romme kommunens arealbehov. Det er ønskelig å skape synergier mellom de ulike kulturfeltene ved å samle disse i et bygg. Kulturbygget skal være arealeffektivt, men også fleksibelt. Her må eiendommene legge opp til at arealene dekker nåværende behov, men også fremtidige behov.

Mack Øst tilbyr opsjon på en byggeklar tomt. Eiendommen er ferdig regulert som vil gjøre det enklere å jobbe videre med et forprosjekt, noe som igjen er nødvendig for å oppnå statlig finansiering. Ettersom eiendommen er ferdig regulert, vet vi allerede rammene av utnyttelsen, og at denne dekker kommunens nåværende og eventuelt fremtidig behov. Mack Øst tomta vil kunne bidra til at kommunen kan bygge et arealeffektivt og fleksibelt bygg med gode synergier for kulturfeltet.

Eiendommen overtas også klar for å påbegynne utbygging, da eksisterende bygningsmasse vil være revet og tomten vil være planert. Mack Øst skal selv bekoste rekkefølgekrav som pålegges etter planen. Kommunen har anledning til å komme raskt i gang så snart man vet om kommunen vil motta statlige midler. Som følge av at eiendommen i stor grad er tilrettelagt for å påbegynne prosjektet med etablering av nytt kulturkvarter gjenspeiles dette i kjøpesummen på 200 MNOK, som er 126 MNOK mer enn kjøp av eiendommen på Strandvegen.

Det er likevel utfordringer knyttet til erverv av eiendommen, herunder nevnes samordnet bygging med Mack Øst, samt at eiendommen vil være avhengig av fellesarealer, både på egen og andres eiendom med de forpliktelser det medfører. I tillegg vil kommunen ved kjøp av aksjene i Kulturbyggtomta AS påta seg en latent skatteulempe pålydende 30-40 MNOK. Det er ikke usannsynlig at kommunen vil belastes for denne.

SV8 AS tilbyr opsjon på kjøp av en eiendom med eget bruksnummer, og slikt sett ikke en eiendom som er særlig avhengig av samordning med eiendommene rundt. Eiendommen tilbys kommunen for 74 MNOK, hvorav deler av kjøpesummen gjøres opp ved motregning og 45 MNOK skal gjøres opp ved overtakelse.

Eiendommen overtas videre som den er hvor kommunen påtar seg all risiko for forurensning i grunnen, riving av bygg og de kostnader det kan medføre ettersom bygget sannsynlig også består av en del forurensede masser. Strandvegen 8 er under regulering og kommunen har per nå ingen oversikt over når slik regulering vil være ferdigstilt. I tillegg kommer oppfyllelse av rekkefølgekrav som man på nåværende tidspunkt ikke vet omfanget av. Det er med andre ord en del usikkerhet og risiko knyttet til å kjøpe eiendommen.

Med den usikkerheten som er knyttet til Strandvegen forbundet med pågående regulering, rekkefølgekrav, forurensning og riving er det administrasjonens oppfatning at slikt kjøp er forbundet med for mye risiko for kommunen. Kommunen ønsker også å komme i gang med forprosjekt og jobbe for å sikre statlige midler. All den tid Strandvegen 8 ikke er kommet lengre i prosessen mener administrasjonen at det i tillegg til risiko ved kjøp av eiendommen også kan knytte seg risiko til realisering. Selv om administrasjonen i forhandlingene har lagt til grunn at Strandvegen 8 eiendommen bidrar til oppfyllelse av kommunens behov og overordnede mål, må det presiseres at dette er med noe mer usikkerhet enn Mack Øst eiendommen da rammene for området ikke er vedtatt.

På bakgrunn av dette er kommunedirektøren av den oppfatning at Mack Øst er det beste tomtealternativet for etablering av nytt Kulturbygg. Mack Øst er forbundet med minst risiko, og her har kommunen en bedre oversikt over kostnader, realisering og måloppnåelse.

1.5. Statsstøtte og MVA

I forbindelse med forhandlingene ønsket administrasjonen å undersøke nærmere utfordringer knyttet til statsstøtte og MVA. Kommunen ba CMS Kluge Advokatfirma AS om bistand, og har mottatt en overordnet tilbakemelding.

Når det gjelder statsstøtte, uttalte CMS Kluge Advokatfirma AS blant annet følgende:

Det er gode muligheter for å yte investerings- og driftsstøtte til kulturell aktivitet. I mange tilfeller vil det ikke være tale om økonomisk aktivitet (og derfor falle utenfor statsstøtteregelverket), jf. Kommisjonens såkalte «Infrastructure analytical grid for culture, heritage and nature conservation».

Trolig vil det være en del virksomhet i tilknytning til kulturkvartalet som anses som økonomisk aktivitet, slik som konserter med store internasjonale artister og utleie til konferansevirksomhet mv. I slike tilfeller vil det i utgangspunktet måtte sørges for at det ikke skjer noen krysssubsidiering mellom den økonomiske og ikke-økonomiske aktiviteten, eksempelvis gjennom separate regnskap. Dersom den økonomiske aktiviteten er begrenset (under 20 % av kapasiteten), kan også all aktivitet som foregår i kulturkvartalet anses som ikke-økonomisk aktivitet.

Følgelig fremstår det som forenelig med statstøtteregelverket å gjennomføre prosjektet. Det er samtidig nødvendig å vurdere dette nærmere og foreta nødvendige justeringer i prosjektet allerede i oppstarten og i utførelsen.

Når det gjelder MVA kan kommunen kreve mva-kompensasjon for byggekostnadene jfr. merverdiavgiftskompensasjonsloven § 2. Et vilkår for kompensasjon er at det er snakk om kommunens egne investeringskostnader, og ikke et eventuelt kommunalt eid aksjeselskap. CMS Kluge Advokatfirma AS har vurdert dette slik at kommunen mest sannsynlig må eie eller feste eiendommen selv, og deretter være byggherre, for å oppnå mva-kompensasjon for investeringskostnadene. Med tanke på erverv av eiendommen vurderer kommunedirektøren det på nåværende tidspunkt at eiendommen bør ligge i kommunens eie.

Kommunen vil for Kulturbygget kun få kompensert mva i den utstrekning byggekostnadene knytter seg til ikke-økonomisk aktivitet. Etersom Kulturbygget delvis også vil benyttes til økonomisk aktivitet (eksempelvis konserter med «kommersielle» aktører), vil kommunen ikke oppnå mva-kompensasjon for den totale byggekostnaden. Hvordan fordelingen mellom økonomisk og ikke-økonomisk aktivitet vil være, og hvordan man optimaliserer avgiftsbelastningen, må utredes i neste fase av prosjektet.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at kommunen går videre med opsjon på kjøp av aksjene i Kulturbyggtomta AS fra Mack Øst AS.

Vedtakskompetanse

KST

Vedlegg

Opsjonsavtale Kulturkvartalet - Mack Øst

Opsjonsavtale Kulturkvartalet SV8

Tilleggsavtale Kjøpekontrakt SV8

Signert kjøpekontrakt mellom TK og SV8E

Konseptnotat - Tromsø kulturkvartal jan 23

Verdivurdering Mack Øst - Akershus Eiendom

Verdivurdering Mack Øst - Newsec AS

Verdivurdering Strandvegen 8 - Newsec AS

Verdivurdering Strandvegen 8 - Veridian Analyse