

Saksnr: 2020/37437-4

Saksbehandlar: Tore Kulseth Mjaaseth

## Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Fylkesutvalet		17.09.2020
Fylkestinget		29.09.2020

## Sal av Rubbestadnes vgs

Forslag til innstilling

1. Fylkestinget godkjenner sal av Rubbestadnes vgs (gnr. 83 bnr. 100 m.fl.)
2. Fylkesrådmannen får fullmakt til å godkjenne bod lik eller høgare enn 85% av takst som er kr. 15 710 000,-
3. Dersom høgaste bod er lågare enn 85% av takst, kan fylkesutvalet ta avgjerd om salet.

Samandrag

Fylkestinget i Hordaland fatta i 2016 vedtak om at Bømlo vgs og Rubbestadnes vgs skal slåast saman til ein skule med namnet Bømlo vgs. Den nye skulen vert lokalisert på Bremnes. Grunna manglande fasilitetar på Bremnes vart det i sak PS 45/2019 fatta vedtak om at faga TIP, EL og Naturfag skal lokaliserast i nybygget til Unitech på Rubbestadnes. Ein har vidare inngått ein intensjonsavtale med Unitech, datert 30. april 2019, om leige av lokale. Eigedommen til Rubbestadnes vgs kan difor seljast for å spare kostnader og frigjere midlar til andre formål. Delar av eigedommen må leigast tilbake til dei nye lokala til Unitech er ferdig bygd og moglegvis noko lenger viss ein vil bruka delar av lokala som erstatningslokale når Stord vgs blir ombygd.

Rune Haugsdal  
fylkesrådmann

Ingrid Kristine Holm Svendsen  
direktør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift*

Vedlegg

- 1 Situasjonkart
- 2 Takst - Internatbygg
- 3 Takst - Hovudbygg
- 4 Takst - Råtomt
- 5 Takst - Blåbygget

## Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Fylkestinget i Hordaland fatta i saka PS 72/2016 *Rullering av skulebruksplanen 2017-2013* vedtak om at Bømlø vgs og Rubbestadnes vgs skal slåast saman til ein skule med namnet Bømlø vgs, og den nye skulen vert lokalisert på Bremnes. Då ein ikkje vil ha verkstadsareal for faga TIP, EL og Naturbruk ved samlokaliseringa på Bremnes, vart det i sak PS 45/2019 vedteke følgjande:

*Fylkestinget vedtar at framtidig lokalisering av verkstadar til faga TIP, EL og Naturbruk blir i nybygget til UNITECH på Rubbestadnes, alternativ C.*

I Intensjonsavtale datert 19. april 2019 har fylkeskommunen sikra seg rett til å leige lokale i nybygget til Unitech på Rubbestadnes. Avtala inneheld føringar for storleiken på areal som skal leigast, leigepris, leigetid og tidspunkt for innflytting i dei nye lokala. Planlagt start på leigeforholdet er sommaren 2022. Den endelege leigeavtala vil verte handsama av fylkestinget i ei eiga politisk sak haust/vinter 2020/21.

Dei nye lokalane hos Unitech erstattar dei noverande verkstadlokalane til Rubbestadnes vgs, og drifta i dei eldre lokala vert derfor avvikla.

Då skulen ikkje vil ha behov for eigedommen etter dei flytter inn i dei nye lokala, kan denne seljast for å frigjere midlar. I samband med utreiinga av saka har Bømlø kommune vorte kontakta og dei er ikkje interessert i å leige eller kjøpe eigedommen.

Eigedommen, med adressa Rolvsnesvegen 36, har ei sentral plassering ved Rubbestadnes sentrum med ein fin utsikt utover sjøen. I nærleiken er det spreidd busetnad og eit par større bygg. Like nedanfor eigedommen er det fleire verksemder og næringsbygg.

Rolvsnesvegen 36 (gnr. 83, bnr. 100, m. fl) ligg på totalt seks ulike gards- og bruksnummer og har eit samla areal på ca. 32 670 kvm. Utforminga gjer at eigedommen naturleg kan delast inn i tre parsellar. Hovudbygget med dent tilhøyrande elektroverkstaden (kjend som «Blåbygget») ligg på ei side av bilvegen og overlappar to av bruksnummera. Internatbygget ligg på den andre sida av vegen og går over tre bruksnummer. I tillegg er det ei ubyggd tomt på baksida av internatbygget med eiga gards- og bruksnummer.

Skulen sitt hovudbygg vart bygd i 1956 og har eit tilbygg frå 1973. «Blåbygget» er frå 1946 medan Internatbygget er frå 1958. Tilhøyrande dei respektive bygningane er det uteareal, gang- og bilvegar samt biloppstillingsplassar. Samla areal for bygningane er ca. 7 507 kvm BTA.

Bygningane på eigedommen har ein alder som gjer at dei, i ulik grad, treng oppussing og vedlikehald. Særleg «Blåbygget» er i svært dårleg forfatning, men også internatbygget treng større arbeid. Då ein lenge har vore merksam på at skulen skal avviklast, har ein bevisst valt å utsetje dyrare vedlikehaldsarbeid. Erfaring frå eigedomsmarknaden tilseier at pengar brukt på oppussing og vedlikehald sannsynlegvis ikkje vil gje tilsvarende høgare salspris for eigedommar av denne typen.

I reguleringsplanen som omfattar alle gards- og bruksnummera, R-5 «Rubbestadneset», går det fram at dei er regulert til offentlege formål. Bømlø kommune opplyser at reguleringsplanen er av eldre dato og at det ikkje er detaljerte føresegner for utbygging av desse områda. Ei bruksendring av eksisterande bygningsmasse eller utbygging av bustader/næring vil nok mest truleg krevje ny planprosess gjennom detaljregulering av området. Berre gjennom ein konkret planprosess kan Bømlø kommune ta stilling til eventuelle forslag og ønsker for dei ulike bygningane og tomteareala.

Ei endring av bruken av hele eller delar av Rolvsnesvegen 36 frå offentleg formål til næring vil altså krevje endra regulering. Ein slik prosess er både kostnadskrevjande samtidig som det fordrar at ein faktisk veit kva og korleis ein potensiell ny eigar ønsker å bruke eigedommen.

Ved å selje eigedommen vil ein overføre regulerings- og planarbeidet med tilhøyrande kostnader til ein ny eigar. Gjennom reguleringsprosessen vil Bømlø kommune sikre at dette skjer i samråd med kommunale og regionale planar for busetnadar og næring.

Rolvnesvegen 36 kan vere aktuell for svært ulike næringsinteresser. Eksempelvis har hovudbygget kvalitetar som passar fint for mekaniske verksemder, internatet som ein variant av gjestehus medan potensialet til den ubygde tomta vert berre avgrensa av kva Bømlo kommune godtek i reguleringsprosessen.

I samband med utreiinga av saka har fylkeskommunen innhenta separate takstar for kvar av bygga samt den ubygde tomta. Synfaringsdato for takstane var 23.10.2019. Takstmannen har lagt til grunn eigedommen sin lokalitet, tilstanden til bygga på eigedommen, dei ulike bygga si utforming samt pengestraum gjennom utleige for si-vurdering av marknadsverdi. Dei same vurderingspunkta er også forklaringa på differansen til den respektive tekniske verdien.

Hovudbygget har vorte vurdert til å ha ein marknadsverdi på kr 8 420 000,-, «Blåbygget» til kr. 2 890 000,-, internatbygget til kr. 2 550 000,- og den ubygde tomta til kr. 1 850 000,-. Samla vert dette totalt kr. 15 710 000,-.

Tilstanden til bygga, det at bygga er spesialtilpassa for bruk som skule og behovet for vedlikehald gjer at det er stor usikkerheit knytt til kven som vil kjøpe eigedommen, kor mykje dei er villige til å betale og om ein og same kjøper vil vere interessert i kjøpe alt samla. Kjøparen vil måtte godta ein viss risiko knytt til reguleringsprosessen samstundes som han vil måtte setje av pengar til både vedlikehald og ombyggingar.

Fana Sparebank Eiendom ved næringsmeklar Thor Torgersen vil vere meklar ved salet og bidra til å sikre ein fagmessig marknadsføring og salsprosess.

Heile eigedommen vil leggjast ut for sal, både som ei heilheit og med moglegheit for å kjøpa delar av den. Dette for å nå ut til flest mogleg kjøparar.

Ein får då to ulike måtar salet kan gjennomførast på:

- Sal av alle gards- og bruksnumra samla til ein pris.
- Dele opp eigedommen i tre og selje hovudbygget og «Blåbygget» som eitt, internatbygget for seg sjølv og den ubygde tomta for seg sjølv.

Sal av alle gards- og bruksnumra samla vil kanskje gje ein noko lågare pris, men sikrar at ein får avhenda alt og ikkje blir sittande igjen med delar av eigedommen som ein ikkje får selt. Å selje ein del eller delar av eigedommen kvar for seg vil berre vere hensiktsmessig viss ingen vil kjøpe eigedommen samla.

For å avslutte ein bodrunde må seljar kunne godta det høgaste bodet. Dersom ein må vente på ei politisk handsaming av eit bod, vil dette ta tid og ein risikerer at bodgjevar ikkje vil la bodet sitt stå ved lag så lenge.

Ein rår difor til at fylkesrådmannen får fullmakt til å akseptere bod som er lik eller høgare enn 85% av takst for alle gards- og bruksnummera samla eller for kvar av dei ulike delane. Dersom ein både får bod på heile eigedommen og enkeltdelar av den, skal det å selje alt samla verte valt.

Det vil for Rubbestadnes vgs sin del vere behov for skuledrift i hovudbygget og «Blåbygget» fram til dei nye lokala i Unitech sitt bygg står klar. Planlagt innflytting er til sommaren 2022. I samband med ombygginga av Stord vgs, er det også mogleg at ein vil bruke heile eller delar av skulen som erstatningskule i ein kort periode. Desse areala vil måtte leigast tilbake av fylkeskommunen.

Fordelane med ei slik tilbakeleigeordning, utover reduserte vedlikehaldskostnader, er at dei faste kostnadane for areal skulen ikkje bruker og internatbygget i sin heilheit vert overført til ny eigar. Overfor ein kjøpar er det også salsfremmande at ein er sikra nokre leigeinntekter i perioden fram til ei omregulering har skjedd.

Tilbakeleige vil vere nødvendig for heile hovudbygget og delar av «Blåbygget». Leigeprisen vil ligge i området kr. 400 til kr. 750 per kvadratmeter, då ein prisar dei ulike typane lokala ulikt. Storleiken på desse areala vil utgjere ca. 5 300 kvm BTA, som vil gje ein årleg leigekostnad på ca. kr 3 000 000,-.

Vedtakskompetanse

Fylkestinget har vedtakskompetanse i denne saka, då fylkestinget tek avgjerd i alle saker som ikkje ved lov, forskrift eller delegeringsvedtak er lagt til anna organ.

Vurderingar og verknader

**Økonomi:** Fylkeskommunen vil frigjere midlar ved salet samstundes som ein vil spare kostnader til vedlikehald. Tilbakeleige av hovudbygget og «Blåbygget» til dei nye lokala i bygget til Unitech står klare vil medføre leigekostnader.

**Klima:** Ikkje relevant.

**Folkehelse:** Ikkje relevant.

**Regional planstrategi:** Ved kjøpar si vidareutvikling av eigedommen vil forholdet til regional planstrategi inngå i reguleringsprosessen.

Konklusjon

Rolvnesvegen 36 (gnr. 83, bnr. 100 m.fl) vert overflødig når TIP, EL og Naturbruk frå-Rubbestadnes vgs skal flytte til leigde verkstadslokale i 2022. I ein kort periode kan heile eller delar av skulebygga verte brukt som erstatningslokale når Stord vgs skal byggjast om. Då internatbygget ikkje lenger er i bruk, og skulen som heilheit treng mykje vedlikehald og oppussing, vil fylkeskommunen vere tent med å selje eigedommen i den opne marknaden med ein avtale om tilbakeleig av nødvendig areal.

For kjøpar eller kjøparane vil ein slik løysing gjere at dei kan rekne med leigeinntekter medan dei søker omregulering av eigedommen.

Dei ulike gards- og bruksnumra som utgjer Rolvnesvegen 36 er samla taksert til kr. 15 710 000,- og vil bli annonsert for sal i den opne marknaden. Eigedommen kan både seljast samla og oppstykkja i delar. Ein rår til at fylkesrådmannen får fullmakt til å selje eigedommen til høgaste bod innafor 85% av takst og at ein veljer å selje eigedommen samla viss mogleg.