
Saksnr: 2020/62095-1**Saksbehandlar:** Tore Kulseth Mjaaseth

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Fylkesutvalet		17.09.2020
Fylkestinget		29.09.2020

Sal av Kvam vgs, avd. Norheimsund

Forslag til innstilling

1. Fylkestinget godkjenner sal av Kvam vgs, avd. Norheimsund (gnr. 26 gnr. 26, bnr, 21 m.fl.)
2. Fylkesrådmannen får fullmakt til å godkjenne bod lik eller høgare enn 85% av takst som er kr. 10 000 000,-.
3. Dersom høgaste bod er lågare enn 85% av takst, kan fylkesutvalet ta avgjerd om salet.

Samandrag

Øystese gymnas og Norheimsund vgs vart frå 01.01.2017 slått saman til Kvam vgs og skal i 2027 samlokalisert i nybygg på tomte til den gamle Norheimsund ungdomsskule. Som mellombels løysing har det blitt vedteken (sak PS 149/2019) å samle skuledrifta i Øystese, medan yrkesfaga TIP og EL blir verande i Norheimsund. Det vil verte bygd verkstadsareal for TIP og EL på den nye skuletomta før resten av skulen vert bygd. Kvam vgs, avd. Norheimsund kan difor seljast for å spare kostnader og frigjere midlar til andre formål, men slik at fylkeskommunen leiger deler av areala tilbake til dei nye verkstadareala står klar.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Ingrid Kristine Holm Svendsen
fylkesdirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Vedlegg

- 1 Situasjonsskart
- 2 Takst

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Øystese gymnas og Norheimsund vgs vart frå 01.01.2017 slått saman administrativt til ein skule, Kvam vgs.

Ved rullering av skulebruksplanen 2017-2030 for Hordaland, sak PS 72/2016, vedtok fylkestinget den 04.06.2016 følgjande:

Det vert innleia samtalar med Kvam kommune for å sikra ny tomt til den vidaregåande skulen sentralt plassert i Norheimsund.

Etter samtalar med Kvam herad har ein no inngått ei intensjonsavtale om å føre opp ny vidaregåande skule på tomta til den gamle ungdomsskulen i Norheimsund. I samsvar med avtalen er ein no i gang med å avklare forholda rundt tomta og tilhøyrande reguleringsforhold.

Ny skule skulle etter skulebruksplanen ha stått ferdig i 2026. Etter seinare vedtak skal skulen no stå ferdig i 2027. Den nye skulen i Norheimsund erstattar noverande undervisningslokale i Norheimsund og Øystese, og dei eldre lokala vert derfor avvikla.

Som ei mellombels løysing, fram til ny skule står ferdig, vart det i sak PS 149/2019 vedteken at all aktivitet blir samla i Øystese, og nye verkstadsareal for EL og TIP blir bygd på framtidig tomt for den nye skulen. Fram til nye verkstadsareal er klare vil eksisterande verkstadsareal i Norheimsund bli nytta.

Dette gjer at eigedommen brukt av avdelinga, med adresse Dalatunvegen 40 i Norheimsund, kan seljast for å frigjere midlar. I samband med utreiinga av saka har Kvam herad vorte kontakta og dei har bekrefta at dei ikkje er interessert i å leige eller kjøpe eigedommen.

Eigedomen har ei fin plassering i Steinsdalen med omkringliggende gardar og bustader. Den ligg skjerma til i eit roleg område med pen utsikt utover dalen. Grad av utnytting med dagens bygningar er ca 25% BTA.

Dalatunvegen 40 (gnr. 26, bnr, 21 m.fl.) har eit samla areal på ca. 31 700 kvm. Eigedommen ligg på tre ulike gards- og bruksnummer og inkluderer eit hovudbygg, eit skulebygg med tilhøyrande garasje og verkstader, ein gymsal, to frittliggjande garasjar, ein stor parkeringsplass samt opparbeidde uteareal. Det opphavlege skulebygget med tilhøyrande verkstader vart oppført i 1957. Seinare har ein bygd ut skulen ved fleire høve og gymsalen vart eksempelvis oppført i 1992. Bygningane utgjer totalt ca. 7666 kvm BTA.

Bygningane på eigedommen har ein alder som gjer at dei treng, i ulik grad, oppussing og vedlikehald. Dette vil føre med seg moglege store kostnader. Ein har blant anna bevisst valt å utsetje dyrare vedlikehaldsarbeid grunna den komande avviklinga av skuledrifta. Med utgangspunkt i erfaring frå eigedomsmarknaden vil sannsynlegvis ikkje pengar brukt på oppussing og vedlikehald gje tilsvarende høgare salspris for eit bygg av denne typen.

Kommuneplanen sin arealdel over området viser at eigedommen er sett av til offentleg og privat tenesteyting (OPT 36). Offentleg og privat tenesteyting vert nytta for typisk undervisningsbygg og elles til t.d. barnehage, omsorgsbygg etc. Frå Kvam herad er det opplyst at ettersom OPT er eit underformål under arealkategorien «bebyggelse og anlegg», så vil det ved vidare utvikling vere naturleg å sjå til «næring», som er eit anna underformål. Det er nærliggjande å tru at det kan skje ei bruksendring i forbindelse med utarbeiding av ny kommuneplan samt ein ny reguleringsplan for området.

Ei endring av bruken av Dalatunvegen 40 frå OPT til næring vil krevje endra regulering, og ei endeleg avklaring vil først skje i samband med ei konkret reguleringsplan. Ein slik prosess er både kostnadskrevjande samtidig som det fordrar at ein faktisk veit kva og korleis ein potensiell ny brukar ønsker å bruke eigedommen.

Et sal av eigedommen vil overføra dette regulerings- og planarbeidet med tilhøyrande kostnader til ein ny eigar. Samstundes vil Kvam herad, i samråd med ny eigar, kunne sikre at eigedommen vert utvikla i samråd med kommunale og regionale planar for næringslivet.

Dalatuvegen 40 kan tenkjast brukt av næringsinteresser, og vil såleis ha ein ulik verdi for den enkelte kjøpar. Verkstadane med tilhøyrande garasjar passar fint for mekaniske verksemder, mens skulebygga er betre tilpassa meir vanleg kontordrift, leirskule etc.

I vedlagte takst med synfarringsdato 27.01.2020 er takstverdien av Dalatuvegen 40 berekna til kr. 10 000 000. Denne verdien er sett med bakgrunn i eigedommen sin lokalitet, tilstanden til bygga på eigedommen i dag, dei ulike bygga si utforming og berekna pengestraum gjennom utleige. Desse punkta er også forklaringa på at avstanden opp til den tekniske verdien er på 75 461 000,-.

Lokasjonen til eigedommen samt at bygga i stor grad er spesialtilpassa bruk som skule, gjer at det er stor usikkerheit knytt til kva verdi ein potensiell kjøpar ser i eigedommen. Blant anna vil ein interessant måtte godta ein viss grad av risiko i samheng med reguleringsprosess, samt ha pengar til å gjere relativt store investeringar i samheng med eventuelle ombyggingar og nødvendig vedlikehald.

Fana sparebank ved næringsmeglar Thor Torgersen vil vere meklar ved salet og bidra til å sikre ein fagmessig marknadsføring og salsprosess.

For å avslutte ein bodrunde må seljar kunne godta det høgaste bodet. Dersom ein må vente på ei politisk handsaming 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. Dersom høgste bod er lågare, kan fylkesutvalet ta avgjerd om salet.

Det vil vere behov for skuledrift ved ein mindre del av eigedommen fram til dei nye lokala i Norheimsund står klar. Desse areala vil måtte leigast tilbake av fylkeskommunen. Fordelane med ein slik tilbakeleigeordning, utover reduserte vedlikehaldskostnader, er at dei faste kostnadane knytta til areala skulen ikkje lenger har bruk for vert overført til ny eigar. Overfor ein kjøper er det også salsfremmande at ein er sikra nokre leigeinntekter i perioden fram til ei omregulering har skjedd.

Lokala skulen trenger er hovudsakleg i verkstadbygget, men vil også inkludere eksempelvis datasentral i administrasjonsbygget. Kvadratmeterprisen for tilbakeleige vil i snitt vere ca. 500,- kr per år. Storleiken på desse lokala vil utgjere ca. 2 600 kvm BTA, som vil gje ein årleg total leigekostnad på ca. 1,3 millionar kroner.

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 eit mindre areal på skulen i overgangsperioden vil medføre leigekostnader i eit avgrensa tidsrom.

Klima: Ikkje relevant.

Folkehelse: Ikkje relevant.

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

Konklusjon

Dalatuvegen 40 (gnr. 26, bnr, 21 m.fl.) vert overflødig når Kvam vgs skal samlokalisert i Norheimsund. Då skulen berre har behov for ein mindre del av arealet til skuledrift fram til dette skjer, vil fylkeskommunen vere tent med å selje eigedommen i den opne marknaden medan ein tilbakeleiger nødvendig areal.

Ein slik løysing vil vere salsfremmande då ein ny eigar vil kunne kome med innspel til ny kommuneplan samstundes som dei vil ha leigeinntekter i ein overgangsfase mens eigedommen vert søkt omregulert.

Eigedommen er taksert til kr. 10 000 000,- og vil bli annonsert for sal i den opne marknaden. Då interessa og betalingsviljen i marknaden for ein eigedom av denne typen er usikker, vil det være føremålstenleg at fylkesrådmannen får fullmakt til å selje eigedommen til høgste bod innafor 85% av takstverdi.