
Saksnr: 2020/37006-4**Saksbehandlar:** Tore Kulseth Mjaaseth

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Fylkesutvalet		17.09.2020

Sal av Bruravik ferjekai

Forslag til vedtak

1. Fylkesutvalet godkjenner sal av Bruravik ferjekai med tilhøyrande areal.
2. Fylkesrådmannen får fullmakt til å godkjenne bod lik eller høgare enn 85% av verdivurdering som er kr. 2 000 000,- .
3. Dersom høgaste bod er lågare enn 85% av verdivurderinga, vil fylkesutvalet ta avgjerd om salet.

Samandrag

Bruravik ferjekai har, i hovudsak, stått ubrukt sidan 2013 då ferjesambandet Bruravik-Brimnes vart nedlagt. Fylkesutvalet i Hordaland fylkeskommune har tidlegare handsama saka, i høvesvis sak PS 8/19 og 73/19. På bakgrunn av desse vedtaka gjekk ein ut til lokale verksemder for å finne interessentar. Tre ulike aktørar melde seg og ein bestemt aktør, Akvatotal AS, vart gitt forrang for kjøp eller leige av eigedommen. Akvatotal AS har no trekt seg, og i mellomtida har nye verksemder meldt si interesse. For å unngå at enkelte verksemder vert forfordelt, rår fylkesrådmannen difor til at eigedommen vert lagt ut for sal i den opne marknaden.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Ingrid Kristine Holm Svendsen
fylkesdirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Vedlegg

- 1 Teknisk takst
- 2 Verdivurdering - Fana Sparebank
Næringsmegling
- 3 Oversiktskart Bruravik
- 4 Situasjonsskart Bruravik

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Ferjesambandet Bruravik-Brimnes vart nedlagt då Hardangerbrua opna i 2013, og Bruravik kai gjekk ut av bruk for fylkeskommunen. Kaien har sidan vore sporadisk brukt til ymse volumtransport, men står elles ubrukt. Statens vegvesen har justert innkøyringa til kaiområdet og fylkeskommunen føretek no ytst naudsynt vedlikehald på eigedommen.

I fylkesutvalet til tidlegare Hordaland fylkeskommune, sak PS 8/19, vart det vedteke at:

Fylkesutvalet bed rådmannen gå i ny dialog med kommunane og (lokalt) næringsliv, for å avklara om Bruravik ferjekai kan nyttast for å skapa regional utvikling og ny aktivitet på kaien.

Deretter vert saka på ny lagt fram til politisk handsaming.

Etter å ha kontakta dei respektive kommunane og næringslivsorganisasjonane melde tre ulike interessentar seg. I sak, PS 73/19 vart det fatta vedtak om at fylkesrådmannen skulle søka å få til ein avtale om sal eller leige med Akvatotal AS før ein skulle ta kontakt med dei andre interessentane.

I starten av 2020, etter forsøk på å oppnå ei eining, vert det gitt beskjed frå Akvatotal AS at dei ikkje ville gå vidare med denne tomta.

Samstundes med den pågåande prosessen med Akvatotal AS melde det seg ytterlegare interessentar på eigedommen. Blant anna har større aktørar som AT Skog SA og Eide Fjordbruk AS gjort kjend at dei reknar eigedommen som attraktiv for deira verksemdar.

Då interessa for eigedommen synest å vere god talar dette for å selje den i den opne marknaden. Dette for å ikkje ekskludere aktørar som har meldt eller vil melde si interesse i etterkant av vedtaket i sak PS 73/19.

Eigedommen er per i dag ikkje frådelt frå gnr. 78. bnr. 4 i Ulvik herad, men søknad ligg til behandling hos heradet. Den ligg imellom Ulvik sentrum og Hardangerbrua i eit område med gardsbruk og nokre få bustadar.

Tilhøyrande kaien er ein stor opparbeid biloppstillingsplass og det estimerte totalarealet vil vere ca. 9290 kvm. På det omfatta arealet står også nokre mindre bygningar frå då kaien var i bruk.

I plankartet til Ulvik herad er arealet sett av til næring og det er difor nærliggande å tru at ei verksemd som kjøper eigedommen vil kunne få godkjent aktuell næringsdrift på staden. Ulvik herad eller andre myndigheiter må sjølvstendig handsame ein konkret søknad i samsvar med gjeldande lokale planar og lovverk.

I samband med utreiinga av saka har det tidlegare vore innhenta teknisk verditakst for eigedommen, med synfaringdato 29.09.2017. Denne inneheld ein gjennomgang av byggemåten og kostnaden ved dei ulike installasjonane på kaien og tilhøyrande areal. Den tekniske verdien og tomteverdien vert her sett til kr. 15 500 000,-.

Fana Sparebank Næringsmegling ved næringsmeklar Thor Torgersen vil vere meklar ved salet og bidra til å sikre ein fagmessig marknadsføring og salsprosess. Han har såleis også vore engasjert for å utarbeide ein verddivurdering av marknadsverdien på eigedommen. I sin vurdering, datert 12.06.2018, har han sett marknadsverdien til å vere ca. 2 000 000,-.

Erfaringsvis er eit salsobjekt som både ligg i usentrale strøk og som er ein type som sjeldan vert omsett, vanskeleg å verddivurdere. Dei ulike aktørane vil gjerne verdsetje eigedommen etter ulike kriterium og såleis ha svært ulik oppfatning om verdien. Ytterlegare vurderingar vil sannsynlegvis ikkje gi ein betre og meir presis verdisetjing enn den som allereie er innhenta. Eit sal i den opne marknaden vil uansett sikre at fylkeskommunen får best mogleg pris for eigedommen.

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 verdivurdering for eigdommen.

Vedtakskompetanse

Fylkesutvalet har vedtakskompetanse i denne saka, då det følger av Reglement for fylkesutvalet punkt 2.1.1. at utvalet tek avgjerd i saker som omhandlar «...sal og kjøp av eigedomar opp til eit beløp på 5 mill. kr.»

Vurderingar og verknader

Økonomi: Fylkeskommunen vil frigjere midlar ved salet samstundes som ein vil spare kostnader til vedlikehald.

Klima: Ikkje relevant.

Folkehelse: Ikkje relevant.

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

Konklusjon

Bruravik ferjekai vart nedlagt i 2013, då Hardangerbrua opna. Kaia med tilhøyrande opparbeida areal har sidan den gang berre vore i sporadisk bruk til ymse volumtransport.

Det har tidlegare vore fatta vedtak om sal og utleige av eigdommen, høvesvis i sak PS 8/19 og PS 73/19. Akvatotal AS, som ein i sak PS 73/19 ønskte å leige eller selje eigdommen til, trakk si interesse i starten av 2020. I tidsrommet frå førre vedtak har nye verksemder meldt si interesse.

For å unngå at enkelte verksemder vert forfordelt og for å sikre at fylkeskommunen får ein korrekt marknadspris rår fylkesrådmannen difor til at eigdommen vert lagt ut for sal i den opne marknaden.