



Arkivnr: 2014/581-16

Saksbehandlar: Guro Klyve

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		19.09.2018
Fylkestinget		02.10.2018

Sal av Garnesstølen 63 i Arna (tidl. Arna gymnas)

Samandrag

Arna vgs består av skuleeigedomane Garnesstølen 63 og Vestlivegen 43. Tilbodet i Arna vil i 2018 verte samlokalisert til eigedomen i Vestlivegen. Ombygging av Vestlivegen er snart slutført, og pr. i dag er det kun Studiespesialiserande som er på Garnesstølen. Ca. 15. november 2018 vil alle vere på plass i Vestlivegen.

Bergen kommune skal bygge om / rehabiliterer to av skulane sine i Arna. I samband med dette har dei behov for erstatningsskule frå 2019. Fylkesutvalet godkjente i sak 41/2018 leigeavtale mellom Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune for Garnesstølen 63 frå 01.01.2019 og i 6 år, med opsjon på 1 år.

Eigedomen Garnesstølen 63 har eit samla areal på vel 11 mål, og ein bygningsmasse på 3.418 m² BTA. Den ligg fint til på toppen av Garnesstølen, med utsikt mot Osterøy og utover Sør fjorden. Det er ca 3 km til Indre Arna.

Fylkesrådmannen har innhenta verditakst for eigedomen frå Divisa Holding AS. Sjø vedlegg. I salssamanheng vil det vere gunstig at det er inngått ein lengre leigeavtale for Garnesstølen 63. I taksten datert 30.08.2018 har takstmannen vurdert 3 ulike alternativ for utnytting av eigedomen etter at leigetida på inntil 7 år med Bergen kommune er ute. Verdien er vurdert til å ligge rundt kr 15 mill for det eine alternativet, og kr 19-19,8 mill. for dei to andre alternativa. Takstmannen har ut frå dette sett marknadsprisen til kr 19 mill.

Fylkesrådmannen rår til at Garnesstølen 63 vert lagt ut for sal i den opne marknaden, og at prisønske er kr 19 mill.

Fylkeskommunen har rammeavtale med Fana Sparebank Eiendom AS om eigedomsmeklartenester knytt til gjennomføring av eigedomssal. Dei vil utarbeide salsprospekt, annonsere salet, gjennomføre bodrundar og stå for det økonomiske oppgjeret.

For å avslutte ein bodrunde må seljar kunne godta det høgaste bodet. Dersom ein må vente på ei politisk handsaming av bodet, 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 90 % av prisønske. Dersom høgaste bod er lågare, kan fylkesutvalet ta avgjerd om salet.

Økonomi: Eit sal av Garnesstølen 63 vil gje inntekter til fylkeskommunen.

Klima: Ikkje relevant.

Folkehelse: Ikkje relevant

Regional planstrategi: Egedomen vert selt med ein leigeavtale med Bergen kommune på inntil 7 år. Dersom kjøpar deretter ønskjer å gjera endringar som krev reguleringsplan, vil forholdet til regional planstrategi inngå i reguleringsprosessen.

Forslag til innstilling

1. Fylkestinget godkjenner sal av Garnesstølen 63 i Arna.
2. Fylkesrådmannen får fullmakt til å akseptere bod lik eller høgare enn 90 % av prisønske som er kr 19 mill.
3. Dersom høgaste bod er lågare enn 90 % av prisønske, kan fylkesutvalet ta avgjerd om salet.

Ingrid Kristine Holm Svendsen
kst. fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Verditakst datert 30.08.2018
- 2 Vedlegg til verditakst (alt 2 og 3 i takst)
- 3 Situasjonkart

Fylkesrådmannen, 03.09.2018

Arna vgs består av skuleeigedomane Garnesstølen 63 og Vestlivegen 43.

Tilbodet i Arna vil i 2018 verte samlokalisert til eigedomen i Vestlivegen, og fylkestinget godkjente i sak 78/2017 vidare ombygging / rehabilitering av Arna vgs. Ombygging av Vestlivegen er snart slutført, og pr. i dag er det kun Studiespesialiserande som er på Garnesstølen. Ca. 15. november 2018 vil alle vere på plass i Vestlivegen.

Bergen kommune skal bygge om / rehabilitere to av skulane sine i Arna. I samband med dette har dei behov for erstatningsskule frå 2019. Fylkesutvalet godkjente i sak 41/2018 leigeavtale mellom Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune for Garnesstølen 63 frå 01.01.2019 og i 6 år, med opsjon på 1 år. Årsleiga er kr 2.593.000 eks.mva. Eigedomen vert leigd ut «som den er» til kommunen til skule- / undervisningsføremål.

Eigedomen Garnesstølen 63, gnr 284 bnr 60 og 138, har eit samla areal på 11.158 m². Skulebygget er frå 1950-talet, og det har vore utført oppgraderingar i 1998 og i 2008/2009. Bygningen, inkl. eit modulbygg frå 1978, utgjør 3.418 m² BTA. Eigedomen ligg fint til på toppen av Garnesstølen, med utsikt mot Osterøy og utover Sørfjorden. Det er ca 3 km til Indre Arna.

I sak 41/2018 vart det opplyst at Eigedomsavdelinga hadde bestilt takst for Garnesstølen 63, og at det ville kome ei eiga sak om mogleg sal eigedomen. I tillegg vart det vist til at det i salssamanheng vil vere gunstig med ein leigeavtale.

I takst datert 30.08.2018 frå Divisa Holding AS har takstmannen på side 10 vurdert 3 ulike alternativ for utnytting av eigedomen etter at leigetida på inntil 7 år med Bergen kommune er ute. Sjå vedlegg.

Basert på forskjellig utnytting av eigedomen, er verdien vurdert til å ligge rundt kr 15 mill for det eine alternativet, og kr 19-19,8 mill. for dei to andre alternativa.

Området er ikkje regulert, og i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er eigedomen i eit område definert som «bebyggelse og anlegg». Dagens norm er ei utnytting på 60 % BRA, og takstmannen har lagt gjeldande KPA til grunn. I forslaget til ny KPA ligg Garnesstølen 63 i «Øvrig byggesone», og det følgjer av retningslinene at «Områdene skal i hovedsak opprettholdes med uendret utnyttelse, og med bolig som prioritert formål.» Grad av utnytting for ny bygging er i forslaget sett til maks. 40 % BRA.

Takstmannen har vurdert marknadsprisen til kr 19 mill.

Fylkesrådmannen rår til at Garnesstølen 63 vert lagt ut for sal i den opne marknaden, og at prisønske er kr 19 mill.

Fylkeskommunen har rammeavtale med Fana Sparebank Eiendom AS om eigedomsmeklartenester knytt til gjennomføring av eigedomssal. Dei vil utarbeide salsprospekt, annonsere salet, gjennomføre bodrundar og stå for det økonomiske oppgjeret.

For å avslutte ein bodrunde må seljar kunne godta det høgaste bodet. Dersom ein må vente på ei politisk handsaming av bodet, 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 90 % av prisønske.

Dersom høgaste bod er lågare, kan fylkesutvalet ta avgjerd om salet.

