

SAMARBEIDSAVTALE VEDRØRENDE MYRANE

Firmanavn:	Askøy kommune
Org. Nr:	964 338 442
Besøksadresse:	Rådhuset, Klampavikvegen 1, Kleppestø
Postadresse:	Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø
Kontaktperson:	Odd Maubach, eiendomssjef
Tlf sentralbord	56 15 80 00
Tlf/mob	56 15 81 86/ 952 84 270
e-post	odd.maubach@askoy.kommune.no
Firmanavn:	Hordaland fylkeskommune
Org. Nr:	938 626 367
Besøksadresse:	Agnes Mowinckels gate 5, 5008 Bergen
Fakturaadresse:	Postboks 7900, 5020 Bergen
Kontaktperson:	Jostein Fjærestad
Mob:	466 20 557
E-post:	Jostein.fjaerestad@hfk.no

1. FORMÅL MED AVTALEN

Hordaland fylkeskommune (Hfk) skal bygge ny videregående skole i Myrane. Askøy kommune skal bygge ny Askøyhall. Denne avtalen binder partene til hovedprinsippene i de avtalene som skal inngås. Avtalen regulerer også eiendomsovergangen som skal skje mellom partene.

Hfk og AK har gjensidige behov, og er avhengige av hverandre for å oppnå målene om ny videregående skole og ny Askøyhall. Partene inngår derfor denne samarbeidsavtalen for å nå målsettingene og sikre fremdriften.

Det vil bli inngått separate leieavtaler basert på betingelsene som er fastsatt i denne avtale. Det vil også bli inngått en gjennomføringsavtale som regulerer detaljene og fremdriften i byggeprosjektet, samt en driftsavtale som regulerer bruken av arealene, tilsyn mm.

2. MAKESKIFTE

Hfk skal overta arealet som i vedlegg 1 er merket med gul farge. Dette arealet utgjør ca. 9.500 kvm. Området skal benyttes til ny videregående skole. Arealet overføres Hfk når det foreligger godkjenning på oppstart av byggearbeidene for den videregående skolen (antatt mars 2020).

Askøy kommune skal overta arealet som er merket med grønn skravering i vedlegg 1. Dette arealet utgjør ca. 9.500 kvm. Området skal benyttes til ny Askøyhall. Arealet overføres når Hfk har flyttet ut av verkstedsbygget (antatt september 2022).

Nøyaktig størrelse på arealene blir fastslått ved oppmåling. Grensene for arealet kan også endres dersom partene finner dette hensiktsmessig underveis.

Dersom det er ulik størrelse på de to arealene som skal være gjenstand for makeskifte, skal prisen for det mellomliggende areal være kr 2.000 pr kvm.

AK vil gjennom områdeplanen fortsatt sikre adkomst til skolen for bevegelseshemmede, syklende, kjøring for varelevering og parkering av skolens biler (elevbusser, vaktmester o.l). Områdeplanen vil også sikre god kollektivtilkomst og nødvendig parkering i området.

3. RIVING

Hfk skal rive barnehagebygget i Myrane. AK skal rive dagens verkstedsbygg. AK får et større bygg å rive, men får en ferdig planert tomt. Hfk får et mindre bygg å rive, men får større kostnader til grunnarbeid. Fordelingen anses derfor balansert. Tidsplan for de ulike arbeidene utarbeides i en egen gjennomføringsavtale.

Dersom det under prosessen med riving eller bygging oppdages forurensning i grunnen, må opprinnelig eier svare for merkostnadene ved dette.

4. LEIE AV AREALER TIL VOKSENOPPLÆRINGEN

AK skal leie et areal inne på den videregående skolen. Arealet skal benyttes til undervisningslokaler for voksenopplæringen i Askøy kommune.

Avtalen skal løpe i 15 år fra overtakelse av lokalene, med rett for AK til forlengelse på samme vilkår for ytterligere fem år.

Nettoarealet er ca. 1 100 kvm. Dette arealet inkluderer ikke toaletter, kantine og lignende. Tillegg for fellesareal er satt til 45 %, og bruttoareal blir dermed ca. 1 595 kvm.

Leie skal beregnes etter oppmålt areal når bygget er ferdig prosjektert.

Leieprisen skal være kr 2 200 eks mva pr kvm. Totalt kr 3 509 000 eks mva pr år. Denne prisen inkluderer bruk av fellesområder, garderober mm, samt kostnader til renovasjon, strøm og renhold.

Prisen kan indeksreguleres 01.01. hvert år i henhold til KPI. Leien reguleres første gang ved første årsskifte etter overtakelse av lokalene. Indeksen skal da ta utgangspunkt i indeksen per oktober 2018.

Arealene til voksenopplæringscenter er planlagt ferdigstilt sommeren 2022. Dette tidspunktet kan imidlertid endres i den gjennomføringsavtalen som inngås.

5. LEIE AV AREALER TIL AUDITORIUM

Hfk har planlagt et auditorium i en gruppeutforming med 90 sitteplasser (290 kvm brutto). AK har et ønske om et større auditorium med scene, gode lyd- og lyskvaliteter med 340 sitteplasser. I tillegg til auditoriet på 420 kvm netto (500 kvm brutto), så vil det være nødvendig med tilstøtende lager, teknikkrom, garderober, etc på 270 kvm netto (392 kvm brutto). Samlet vil utvidelsen gi et økt areal på 600 kvm brutto sammenlignet mot auditorium med 90 sitteplasser. Det vil også være nødvendig å

utvide eksisterende funksjoner som lobby, garderobe og toaletter med 180 kvm netto (260 kvm brutto).

Det lages en egen leie- og disponeringsavtale for auditoriet og tilleggsarealene.

Avtalen skal løpe i 15 år fra overtakelse av lokalene, med rett for AK til forlengelse på samme vilkår for ytterligere fem år.

Hovedprinsippet er at auditoriet leies ut som et lokale der omsluttende vegger, gulv og tak har nødvendig lydisolerende effekt mot omliggende rom og at det er fremført tekniske anlegg som el, varme, ventilasjon, etc med nødvendig kapasitet til auditoriet. Elementer som akustisk kledning/regulering, amfi, scene, lys og lyd er ikke med og vil bli kostet av leietaker AK. Tilleggsarealene til auditoriet vil være ferdigstilt og utleid uten løst inventar og spesielle tekniske installasjoner.

Leieprisen for andel av auditoriet skal være kr 2 500 eks mva pr kvm for 600 kvm. Leieprisen for andel av tilleggsarealene skal være kr 2 200 eks mva pr kvm for 260 kvm. Totalt kr 2 072 000 eks mva pr år. Disse prisene inkluderer bruk av alle tilleggsarealer, samt kostnader til renovasjon, strøm og renhold. Prisen kan indeksreguleres 01.01. hvert år i henhold til KPI. Leien reguleres første gang ved første årsskifte etter overtakelse av lokalene. Indeksen skal da ta utgangspunkt i indeksen per oktober 2018.

Leie skal beregnes etter oppmålt areal når bygget er ferdig prosjektert.

Skolen har rett til å disponere auditoriet og tilleggsarealene kostnadsfritt i skoletiden. Dersom skolen og AK ønsker å bruke auditoriet samtidig vil normalt AK ha fortrinnsrett med unntak av større skolearrangement som er avtalt i god tid og før AK har disponert auditoriet.

All bistand (ikke byggdrift) og tilsyn av auditoriet på både dagtid og kveldstid skal kostes av AK. På kveldstid må AK også dekke kostnader til tilsyn av andre arealer som benyttes. Unntaket er skolens bruk av auditoriet der skolen må besørge drift og tilsyn.

AK har opsjon til å gå ut av dette avtalepunktet innen 01.12.2018. På grunn av valgt gjennomføringsmodell som er en design- og priskonkurranse med samspill, så vil det innebære vesentlige kostnader og utsettelse av byggeprosjektet med endringen på et senere tidspunkt. Slike følger bærer eventuelt AK det fulle ansvar for.

6. LEIE AV IDRETTSHALL

Hfk leier hallkapasitet i Askøyhallen per i dag, og skal leie hallkapasitet i den nye Askøyhallen. Dagens leieforhold løper til ny hall er klar til bruk.

Avtalen om bruk av den nye hallen skal løpe i 15 år fra overtakelse av lokalene, med rett for Hfk til forlengelse på samme vilkår for ytterligere fem år.

Den nye Askøyhallen skal dekke behovet for kroppsøvingsundervisning for både kommunen og Askøy videregående skole. Hallen bygges med en størrelse på to håndballhaller. AK skal disponere en hallflate eksklusivt, mens Hfk skal disponere en

hallflate mandag til fredag kl 0800 – 1600. AK skal disponere hele hallen utenom dette tidsrommet. Hallflaten Hfk skal disponere skal kunne deles inn i tre uavhengige flater slik at tre klasser kan ha kroppsøving samtidig. Inkludert i leiearealet er nødvendige garderobefasiliteter for å betjene tre saler/klasser samtidig.

Bruken anses fordelt 50/50 mellom partene for denne hallflaten, og Hfk skal betale leie for $1\,600\text{ kvm} \times 50\% = 800\text{ kvm}$. Prisen for leiearealet er 80 % av leie for voksenopplæringen, dvs. kr 1 760 eks mva pr kvm. Totalt kr 1 408 000 eks mva pr år. Denne prisen inkluderer bruk av fellesområder, garderober mm, samt kostnader til renovasjon, strøm og renhold.

Prisen kan indeksreguleres 01.01. hvert år i henhold til KPI. Leien reguleres første gang ved første årsskifte etter overtakelse av lokalene. Indeksen skal da ta utgangspunkt i indeksen per oktober 2018.

Leie skal beregnes etter oppmålt areal når bygget er ferdig prosjektert.

Arealene er planlagt ferdigstilt sommeren 2024. Dette tidspunktet kan imidlertid endres i den gjennomføringsavtalen som inngås.

7. INFRASTRUKTUR

Områdeplanen for Myrane legger opp til en rekke krav til infrastruktur. Begge parter skal bidra til opparbeidelsen av disse. Kravene er imidlertid ikke avklart på tidspunktet for inngåelse av denne avtalen. Når rekkefølgekravene er fastsatt i endelig vedtatt plan, skal det inngås en avtale mellom partene om fordelingen. Avtalen skal være balansert, sett hen til den utbyggingen hver av partene skal foreta. AK skal legge frem estimat av de totale kostnadene for HFK innen områdeplanen blir behandlet.

8. FORBEHOLD

Begge parter er avhengige av politisk godkjenning, og avtalen inngås med forbehold om at den blir godkjent i de respektive politiske organer.

Det tas forbehold om funn av forurensning i grunnen. I så tilfelle skal selger være ansvarlig for opprydning av forurensningen, eventuelt kompensere for kostnadene kjøper får ved dette.

Avtalen inngås også med forbehold om godkjenning av byggesøknadene for ny videregående skole og Askøyhall.

9. ANNET

Det inngås egen driftsavtale mellom partene som skal regulere drift og tilsyn, bruk av skolens lokaler på kveldstid med mer.

10. AVTALER SOM SKAL INNGÅS SOM OPPFØLGING AV DENNE AVTALE

- Leieavtale voksenopplæringen
- Leie- og disponeringsavtale auditorium
- Leieavtale Askøyhallen
- Avtale om gjennomføring av byggearbeider
- Driftsavtale
- Avtale om dekning av kostnader til infrastruktur.

Sted/dato:

Sted/dato:

.....
Eystein Venneslan, rådmann
Askøy kommune

.....
Ingrid H. Svendsen, konst. fylkesrådmann
Hordaland fylkeskommune

Vedlegg:

1. Kart datert 09.10.2018