



Arkivnr: 2014/18441-24
Saksbehandlar: Kristoffer Gilhus

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		06.12.2018

Willy Valentinsens vei 34 - godkjenning av salsvilkår

Samandrag

Den tidlegare Sjøguttskolen på Melkeplassen har vore nytta av Laksevåg vgs. til undervisning og bygget står no tomt, og vi finn det føremålstenleg at eigedomen vert selt.

Bergen kommune var for nokre år sidan interessert i å kjøpe eigedomen, men gjekk seinare vekk frå dette. I fjor var kommunen på nytt interessert i kjøp, men gjekk også då vekk frå dette. I FU-sak den 15.03.17 som gjeld status ved sal av eigedomar, er det opplyst at vi vil vurdere å omregulere eigedomen i fall kommunen ikkje er interessert. Etersom kommunen ikkje vil ha eigedomen, vil vi selja han på den opne marknaden.

Eigedomen er regulert til offentlig føremål etter reguleringsplan som er gamal.

I staden for å omregulere, vil vi selja eigedomen etter ein tilsvarande modell av den som vart nytta i saka om sal av Lønborg vgs. Modellen går ut på at interesserte kan gje bod på eigedomen på to ulike alternativ.

Det eine alternativet er eit reint kjøp av eigedomen og med ein minimumssum på kr 25 mill. I prisen er det rekna inn ein sannsynlig reguleringsmessig utnytting av eigedomen.

Det andre alternativet bygger på ein modell med betaling i to fasar og der risikoen for kjøpar er redusert i høve til alternativ ein, ved at den endelege kjøpesummen er resultatavhengig. For dette alternativet er prisen 2,6 mill. ved overtaking i fase ein. Kjøpar pliktar deretter å få regulert eigedomen, og HFK skal så få ein del av meirverdien som ligg i eigedomen dersom kjøpar lukkast med å regulere den.

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

Dersom det vert gjeve bod på begge alternativa, vil alternativet med reint kjøp med minimumssum på kr 25 mill. gå føre og verte rekna som det høgaste bodet.

Det vil verte teke atterhald om at høgaste bod skal godkjennast av fylkestinget.

Økonomi: Inntekter ved sal. Sparing ved å ikkje vedlikehalde eit tomt bygg.

Klima: Ikkje relevant.

Folkehelse: Ikkje relevant.

Regional planstrategi: Eigedomen ligg i eit etablert bustadsområde med rekkjehus og blokker, og med nærleik til kollektivtransport. Salet gjeld eit lite areal sett i regional samanheng. Ut frå desse omstenda vil salet ha avgrensa kopling til regional planstrategi.

Forslag til vedtak

1. Fylkesutvalet godkjenner at Willy Valentinsens vei vert lagt ut for sal i den opne marknaden i samsvar med samandraget i denne saka.
2. Høgaste bod på eigedomen skal godkjennast av fylkestinget.

Ingrid Kristine Holm Svendsen
kst. fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Verditakst frå Divisa Holding AS - bygg
- 2 Verditakst frå Divisa Holding AS - tomt
- 3 Forslag til kjøpekontrakt
- 4 Situasjonkart

Fylkesrådmannen, 12.11.2018

Den tidlegare Sjøguttskolen på Melkeplassen har vore nytta av Laksevåg vgs. til undervisning og bygget står no tomt, og vi finn det føremålstenleg at eigedomen nå vert selt.

Bergen kommune var for nokre år sidan interessert i å kjøpe eigedomen, men gjekk seinare vekk frå dette. I fjor var kommunen på nytt interessert i kjøp, men gjekk også då vekk frå dette. I FU-sak den 15.03.17 som gjeld status ved sal av eigedomar, er det opplyst at vi vil vurdere å omregulere eigedomen i fall kommunen ikkje er interessert. Ettersom kommunen ikkje vil ha eigedomen, vil vi selja han på den opne marknaden.

Eigedomen er regulert til offentlege føremål etter gamal reguleringsplan.

Eigedomen består av gnr 154 bnr 985 som er bebygd og delar av kringliggjande bnr 409. Den nordlige delen av bnr 409 er heldt utanom og vil verte frådelt. Eigedomen er vist på vedlagt situasjonskart, og totalt er arealet på ca. 19 dekar.

Bygget på gnr 154 bnr 985 vart oppført som offisersmesse i 1943 og var ein sentral del av den tyske ubåtbygginga på Melkeplassen og Laksevåg. Byantikvaren i Bergen har utarbeidd ein kulturminnedokumentasjon for bygninga og eigedomen. Denne konkluderer med at bygninga har viktige kulturminneverdiar og ein utbyggar må rekne med at han ikkje får riva byggjet, men kan rehabilitere det, til dømes til bustadsføremål.

Det går ein bunkertunnel under eigedomen, og det er sannsynleg at denne må sikrast dersom det skal byggjast over den.

Inne på eigedomen er det ein eigedom som tilhøyrar Bergen kommune (gnr 54 bnr 410). Dette er eit bufellesskap for utviklingshemma, og kommunen har ingen planar om å flytte aktiviteten.

Vi har vurdert at det ikkje er føremålstenleg for fylkeskommunen å omregulere eigedomen sjølv. Det tek lang tid å regulere. Det ville ikkje vere regulering til eigen bruk men til ein tenkt kjøpar, og då er det ein risiko for at vi lagar ein plan som ikkje treff behova i marknaden.

I staden for å omregulere, vil vi selja eigedomen etter ein tilsvarande modell av den som vart nytta i saka om sal av Lønborg vgs. Modellen går ut på at interesserte kan gje bod på eigedomen på to ulike alternativ som er forklart i det fylgjande.

Det er henta inn takst, og alternativa for bodgjevinga er knytt opp mot verdivurderingane i taksten. Takst på bnr 985 som hovudsakleg består av bygget, er verdsett til kr 2,6 mill. Takst på del av bnr 409, som består av det meste av tomtearealet er på kr 12,5 mill.

Alternativ 1:

Alternativ 1 er eit reint kjøp av eigedomen og med ein minimumssum på kr 25 mill. som vert betalt ved overtaking av eigedomen, og kjøpar vil ha risikoen for utfallet av ein eventuell reguleringssak. I prisen er det rekna inn ein reguleringsmessig utnytting av eigedomen til 50 rekkjehus. Vi har rekna ein høgare sum etter alternativ 1 enn det som går fram av taksten, då vi meiner dekningsbidraget er noko høgare. Det skal òg vere ein viss kostnad for kjøpar å velja dette alternativet, då vi reknar med at totalsummen for alternativ 2 kan gje ein endå høgare gevinst for HFK

Alternativ 2:

Alternativ 2 bygger på ein modell med betaling i to fasar der risikoen for kjøpar er redusert i høve til alternativ 1, ved at den endelege kjøpesummen er avhengig av resultatet frå reguleringa. For dette alternativet betaler kjøpar kr 2,6 mill. ved overtaking av eigedomen, som er tilsvarande verdivurderinga for bygget som ein må rekna med at kjøpar i kvart fall må kunne utnytte. Dette er fase ein. Kjøpar pliktar deretter å få regulert eigedomen, og HFK skal så få ein del av meirverdien som ligg i eigedomen dersom kjøpar lukkast med å regulere den. Dette er fase to. Etter dette alternativet er det denne delen av

meirverdien kjøpar byr på som eit beløp til HFK pr tillatne bygde kvm BRA etter NS 3940:2012. Vi trur at kjøpar vil prise risiko i dette prosjektet høgt, og at fylkeskommunen vil oppnå mest totalt sett når vi set summen i fase ein alternativ 2 så lågt som kr 2,6 mill.

Som sikkerheit for HFK sin rett på tilleggsvederlag skal det tinglysast eit pantedokument i eigedomen til fordel for HFK. Det vil òg verte tinglyst ein rett til tilbakekjøp for HFK dersom regulering ikkje fører fram av ulike grunnar.

Dersom det vert gjeve bod på begge alternativa, vil alternativet med reint kjøp med minimumssum på kr 25 mill. gå framfør og verte rekna som det høgaste bodet.

Det vil verte teke atterhald om at høgaste bod skal godkjennast av fylkestinget.

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