



Arkivnr: 2014/11865-39
Saksbehandlar: Jostein Fjærestad

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for opplæring og helse		05.02.2019
Fylkesutvalet		20.02.2019
Fylkestinget		05.03.2019

Stord vgs - vurdering av sal av avd Saghaugen

Samandrag

Med bakgrunn i skulebruksplanen til Hordaland fylkeskommune (HFK) har det vore gjennomført ein programmering av Stord vgs, avd Vabakkjen. Parallelt med dette arbeidet rullerar Stord kommune (SK) sin skulebruksplan. I forbindelse med desse to utgreiingane har ordførar i SK tatt kontakt med HFK for å lufta moglegheita for at SK kan overta/kjøpa den del av Stord vgs som ligg på Saghaugen som ny barneskule på Leirvik.

Med utgangspunkt i denne førespurnaden, har administrasjonen i SK og HFK vurdert om dette er ei tenleg løysing for begge partar. Gjennom vurdering av teikningar og synfaringar har ein funne at dette kan vera ei god løysing for begge partar. HFK vil få ein ny og samla vidaregåande skule på Vabakkjen. SK vil få ein meir enn stor nok barneskule. SK vil kunna bruka overskytande areal til andre funksjonar/tenester og vil sleppa å oppgradera eksisterande Leirvik skule.

Administrasjonane har vurdert at dette kan verta ei god løysing ut frå tekniske/praktiske faktorar. Ein har likevel ikkje funne å ha grunnlag for å leggja fram ei intensjonsavtale for folkevalde organ. Partane kom ikkje til semje om pris for eigedomen. Stord kommune har heller ikkje midlar til kjøpet i gjeldande skulebruksplan eller økonomiplan. Ved sal av Saghaugen vil fylkeskommunen samlokalisera den vidaregåande skulen på Vabakkjen. Dette vil føra til auka investeringskostnadar, som fylkeskommunen ikkje har lagt inn i skulebruksplan eller økonomiplan. Dette bidreg òg til avstanden mellom partane.

Økonomi: HFK og SK gjennomførte i november kvar sin taksering (vedlagt).

- Takst frå SK gjev ein takst på 23,5 mill. kr som sal i den opne marknaden
- Takst frå HFK har fylgjande vurderingar:
 - Teknisk verdi 131 mill. kr for bygg og 9,5 mill. kr for tomt. Salsverdi med basis i teknisk verdi 78-104 mill. kr (60-80%)
 - Bareboat vurdering 80 mill. kr (basert på utleige som skulebygg)
 - Sal i den opne marknaden 33 mill. kr

Med utgangspunkt i teknisk verdi, som også kan vurderast som bruksverdien, og bareboat vurderinga, har ikkje HFK funne at det er tenleg å gå lågare enn 80 mill. kr. SK var i utgangspunktet innstilt på å tinga med utgangspunkt i marknadstakst, men var langt ifrå HFK sitt forlangande på 80 mill. kr.

Kostnaden av å erstatta dei 7.849 m² BTA på Saghaugen med eit nytt bygg på Vabakkjen vil kosta om lag 219 mill kr eks mva. I tillegg vil det koma til kostnader til møblar, AV-utstyr og anna utstyr som det er normalt å oppgradera i eit nytt skulebygg. Samla er det vurdert at kostnaden blir om lag 250 mill. kr eks mva (312 mill. kr inkl. mva). Frå dette beløpet kan ein trekkja salsverdien.

Klima: I forhold til klima og miljø vil eit nybygg vera positivt i lengda med vesentleg mindre energibruk. Byggeprosessen vil vera ein negativ faktor, men størrelsen på den negative faktoren kan avgrensast med miljøkrav til gjennomføringa/bygginga.

Folkehelse: Eit nybygg for heile skulen med gode løysingar og materialbruk knytt til folkehelse vil vera positivt. Det vil også gje ein samla skule som er vurdert som positivt for skulemiljøet for både elevar og tilsette.

Regional planstrategi: *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* fastsett som prinsipp for lokalisering av nye besøksintensive offentlege tenester, mellom anna Stord vgs, at dei skal lokaliserast i eller nær sentrum av senter definert i regional plan eller kommuneplan.

Skule på Saghaugen eller Vabakkjen vil ikkje ha stor skilnad knytt til lokalisering då det berre er 6-700 m å gå mellom dei to lokasjonane.

Forslag til innstilling

Fylkeskommunen beheld skulebygget på Saghaugen og startar opp igjen prosessen med å ferdigstilla rom- og funksjonsprogrammet for Stord vgs, avd Vabakkjen, i samsvar med vedtak i skulebruksplanen

Ingrid Kristine Holm Svendsen
kst. fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
eigedomsdirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Referat får tingningar med Stord kommune
- 2 Takst innhenta av Hordaland fylkeskommune
- 3 Takst innhenta av Stord kommune

Fylkesrådmannen, 20.01.2019

1. Bakgrunn

I møtet i fylkestinget 04.10.2016 i saka PS 72/2016 *Rullering av skulebruksplanen 2017-2030* blei følgjande vedteke:

Region Sunnhordland

- *Stord Vabakkjen vert rehabilitert og noko utvida i 2022*

Arbeidet med rom- og funksjonsprogrammet for Stord vgs, avd Vabakkjen, blei gjennomført vinteren og våren 2018 med sikte på vedtak i oktober 2018. Parallelt med dette arbeidet rullerar Stord kommune (SK) sin skulebruksplan. I forbindelse med desse to utgreiingane har ordføraren i SK tatt kontakt med Hordaland fylkeskommune (HFK) for å lufta moglegheita for at SK kan overta/kjøpa den del av Stord vgs som ligg på Saghaugen til ny barneskule på Leirvik.

Med utgangspunkt i denne førespurnaden blei vedtak om rom- og funksjonsprogrammet utsett medan administrasjonen i SK og HFK vurderer om dette er ei tenleg løysing for begge partar. Gjennom vurdering av teikningar og synfaringar har ein funne at dette kan vera ei god løysing for begge partar. HFK vil få ein ny og samla vidaregåande skule på Vabakken. SK vil få ein meir enn stor nok barneskule. SK vil kunna bruka overskytande areal til andre funksjonar/tenester og vil sleppa å oppgradera eksisterande Leirvik skule.

Administrasjonane har vurdert at dette kan verta ei god løysing ut frå tekniske/praktiske faktorar. Ein har likevel ikkje funne å ha grunnlag for å leggja fram ei intensjonsavtale for folkevalde organ. Partane kom ikkje til semje om pris for eigedomen. Stord kommune har heller ikkje midlar til kjøpet i gjeldande skulebruksplan eller økonomiplan. Ved sal av Saghaugen vil fylkeskommunen samlokalisera den vidaregåande skulen på Vabakkjen. Dette vil føra til auka investeringskostnadar, som fylkeskommunen ikkje har lagt inn i skulebruksplan eller økonomiplan. Dette bidreg òg til avstanden mellom partane.

2. Tomte vurdering

Å etablere ein samla skule på Vabakkjen vil krevja eit skulebygg på knapt 20.000 m² utan idrettsareal. Avstanden til Stord idrettspark er kort og kan også i framtida nyttast som areal for kroppsøving og idrettsfag. Totalareal for tomte på Vabakkjen er 26.446 m². Dersom det meste av tomte kan nyttast til skulebygg og uteområde, vil tomte vera tilstrekkeleg stor. Det er ikkje undersøkt i detalj om dette er mogleg, då tingingar om salssum ikkje har ført fram.

3. Økonomi

HFK og SK gjennomførte i november kvar sin taksering av Stord vgs, avd Saghaugen, med følgjande resultat:

- Takst frå SK gjev ein takst på 23,5 mill. kr som sal i den opne marknaden
- Takst frå HFK har følgjande vurderingar:
 - Teknisk verdi 131 mill. kr for bygg og 9,5 mill. kr for tomt. Salsverdi med basis i teknisk verdi 78-104 mill. kr (60-80%)
 - Bareboat vurdering 80 mill. kr (basert på utleige som skulebygg)
 - Sal i den opne marknaden 33 mill. kr

Det er stort sprang i vurderingane og det er også ueinigheit mellom HFK og SK kva tal ein bør leggja til grunn for tingingane. Med utgangspunkt i teknisk verdi, som også kan vurderast som bruksverdien for HFK, og bareboat vurderinga som byggjer på at bygget skal nyttast til skulebygg, har ikkje HFK funne at det er tenleg å gå lågare enn 80 mill. kr. SK var i utgangspunktet innstilt på å tinga med utgangspunkt i

marknadstakst, som er sal i eit fritt marknad uavhengig av bruk, men var langt ifrå HFK sitt forlangande på 80 mill. kr.

Bygget på Saghaugen er 7.849 m² BTA. Sjølv om eit samla nybygg blir meir effektivt er det også rom som manglar eller som er små i eksisterande bygg på Saghaugen. Ut frå berekningar må Saghaugen erstattast med om lag like stort bygningsmasse.

Kostnaden av å erstatta dei 7.849 m² BTA på Saghaugen med eit nytt bygg på Vabakkjen vil kosta om lag 219 mill. kr eks mva. I tillegg vil det koma til kostnader til møblar, AV-utstyr og anna utstyr som er normalt å oppgradera i eit nytt skulebygg. Samla er det vurdert at kostnaden blir om lag 250 mill. kr eks mva (312,5 mill. kr inkl. mva). Frå dette beløpet kan ein trekkja salsverdien.