



Notat

Dato: 15.03.2017
Arkivsak: 2014/548-73
Saksbehandlar: gurklyv

Til: Fylkesutvalet

Frå: Fylkesrådmannen

Status sal av eigedomar

1. Eigedomar som er selt eller som kan seljast i 2017

Garnes vgs – Tunesvegen 35

Garnes vgs vert lagt ned frå sommaren 2017.

Det er tre bygg på eigedomen i Tunesvegen 35; eit skulebygg frå 1975, eit personalbygg frå 1905 og ein låve/lager frå ca. 1905. Tomta er på 4.339 m². Det er innhenta takst datert 01.11.2016, og det er konkludert med at eigedomen har potensial til ulike formål.

Fylkestinget godkjente den 14.12.2016 at eigedomen vert lagt ut for sal i den opne marknaden med eit prisønske på kr 8.900.000.

Næringsmeklar har utarbeidd salsoppgåve for eigedomen, og den vert annonsert for sal i mars 2017.

2 tannklinikkar på Askøy

Dei to tannklinikane på Askøy; tannklinikken på Kleppestø med adresse Nygjerdet 8 og tannklinikken på Florvåg med adresse Florvågvegen 93, er no samlokalisert i ein ny tannklinikk i sentrum av Kleppestø. Askøy tannklinikk vart opna i februar 2017.

Florvåg tannklinikk

Tannklinikken utgjer ein eigen seksjon i et seksjonssameige. I takst av 13.10.2016 er marknadsverdi vurdert å vere kr 2.400.000.

Fylkesutvalet godkjente den 08.12.2016 at seksjonen vart lagt ut for sal i den opne marknaden med eit prisønske på kr 2.400.000.

Seksjonen er no selt for kr 2.600.000, og den vert overteke av kjøpar den 31.03.2017.

Kleppestø tannklinikk

Tomta er på 852,7 m² og på eigedomen er det ein kontorvilla frå 1943. Bygget er oppgradert og bygd på i fleire omgangar. Pga tidlegare fuktskadar er det innhenta tilstandsvurdering. Marknadsverdien er sett til kr 4.850.000 i takst av 18.10.2016.

Askøy kommune eig naboeigedomen til tannklinikken. Dei har meldt frå til Eigedomsavdelinga at dei kan vere interessert i kjøp av Nygjerdet 8, og Eigedomsavdelinga er i dialog med kommunen.

Hjeltnes

I sak om *Produksjonsskule og fylkeskommunal aktivitet på Hjeltnes* fatta fylkestinget vedtak den 07.03.2017, og punkt 3 og punkt 4 i vedtaket har følgjande ordlyd:

3. *I perioden fram til 08.2018 skal Hjeltnes ha ei mellombels drift på Hjeltnes. Det inkluderar fagskuletilbod for aborist, Vg2 Landbruk og gartnarnæring (vaksenopplæring). Kantine- og internatdrifta skal oppretthaldast dei dagane det er elevar/studentar på skulen. I denne perioden skal ein vurdere ei mest mogleg tenleg framtidig forvaltning av eigedomen mellom anna med tanke på å legge grunnlag for anna næringsverksemd. I dette ligg det at hovudaktiviteten skal konsentrerast om gardstunet, og ein skal vurdere sal/avhending og regulering av eigedomane og oppseiing av langsiktige avtalar. Dette skal gjerast i dialog med mellom andre Ulvik herad.*
4. *Bustadhusa «Austtun» og «Vesttun», som ikkje er i direkte tilknytning til gardstunet, skal seljast så raskt som mogleg. Holmen nord for fylkesvegen skal vurderast med tanke på regulering og sal/avhending i dialog med Ulvik herad. Holmen sør for fylkesvegen vert planlagt brukt til produksjonsskule. Sal med langsiktig leigeavtale kan og eventuelt vurderast.*

Eigedomsavdelinga vil no starte salsprosessen for «Austtun» og «Vesttun» og innhente takst for dei to eigedomane, som står på festa grunn. I tillegg vil det øvrige innhaldet i punkt 3 og punkt 4 verte følgt opp.

Etne vgs - Tesdal

Skuletilbodet i Etne vert samordna med tilbodet i Ølen i ein felles vidaregåande skule, lokalisert ved dagens Ølen vgs, med Rogaland fylkeskommune som skuleeigar.

Lokala våre i Tesdal skal nyttast av Rogaland fylkeskommune, og fylkeskommunen vil leige eigedomen inkl. utstyr i 2 år.

Eigedomsavdelinga har bestilt takst på eigedomen på Tesdal og har dialog med Rogaland fylkeskommune. Eigedomen vil kunne seljast i 2017, men slik at Rogaland fylkeskommune er sikra retten til å leige eigedomen for den aktuelle perioden på 2 år.

2. Eigedomar som det vert arbeidd med

Ibsensgate 118

Ibsensgate 118 grensar til Haukeland universitetssjukehus og er på 1.952 m². På eigedomen står det ein eldre villa som har vore leigd ut til Helse Bergen fram til 2017.

Eigedomen er omfatta av ein ny reguleringsplan der arealet er regulert til offentleg / privat tenesteyting. Den grensar til areal eigd av Helse Bergen.

Det er kontakt med Helse Bergen, og dei vurderer om det kan vere aktuelt med kjøp av eigedomen.

Gjeldande regulering, samt at eigedomen manglar tilfredsstillande løysingar for parkering, vil vanskeleggjere eit sal til andre enn Helse Bergen. Dersom Helse Bergen ikkje ønskjer å kjøpe eigedomen, vil Eigedomsavdelinga ta kontakt med planmyndigheitene med tanke på å få omregulert eigedomen til bustadformål.

Willy Valentinsens vei

Den tidlegare Sjøguttskolen på Melkeplassen har vore nytta av Laksevåg vgs. til undervisning. Bygget står no tomt.

Arealet på Melkeplassen er på ca. 19 mål, og inne i det same området har Bergen kommune òg ein eigedom.

Bergen kommune har tidlegare vore interessert i kjøp av delar av fylkeskommunen sin eigedom for etablering av ein paviljongskule i samband med rehabilitering av skular, men gjekk seinare vekk frå dette.

Den øvre delen av eigedomen vår er regulert til skuleformål, og Egedomsavdelinga har igjen vore i kontakt med kommunen. Dei har vore på befaring og meldt tilbake at dei vil vurdere spørsmålet om kjøp på nytt. Det er venta eit svar frå dei i løpet av våren.

Dersom interessa ikkje er der, vil vi vurdere å omregulere eigedomen.

Tomteområde Hagavik

Tomteområdet, som er på 174 mål, var tidlegare ein del av Kysthospitalet på Hagavik, og fylkeskommunen fekk behalde det etter sjukehusreforma. Arealet er i dag leigd ut til gardsdrift.

Området er uregulert. I kommuneplanen for Os kommune er storparten av arealet avsett til LNF-område eller framtidig utbyggingsområde for bustader.

Det er for tida rulling av kommuneplanen sin arealdel. Egedomsavdelinga har vore i møte med kommunen og det er spelt inn at arealet avsett til «bebyggelse og anlegg» bør utvidast, då dette er den mest sannsynlege framtidige bruken av området.

Egedomsavdelinga har i tillegg vore i kontakt med næringsmeklar. Med dei rammene som er i dag vil salsprisen verte låg. Arealet som i dag er avsett til bustadformål i kommuneplanen vil vere lettast å selje, men det er for tida avsett store areal til bustadbygging i meir sentrale strøk i Os kommune.

Anbefalinga frå meklar er at det økonomisk sett vil vere gunstig å vente nokre år med å selje, og at området eignar seg for sal til ein større utbygger.

Meland

Eigedomen på Fløksand består av Fløksand feriestad og tidlegare Leirvik gard. Den er på til saman 1.184 mål. Det er fleire bygningar på eigedomen, og nokre av desse har verneinteresse. På Fløksand er det òg freda kulturminne, og dette omfattar både gravminne og spor etter busetnader.

Nokre av bygningane er leigde ut, og mellom anna gjeld dette den gamle husmorskulen som Stiftelsen Meland Golf & Naturpark leiger som klubbhus. I tillegg leiger stiftinga ein driftsbygning samt 900 mål til golfbaneanlegg, og avtalane går fram til 31.12.2040.

Aktørar har meldt interesse for kjøp av heile eller delar av eigedomen.

Før ein tek stilling til sal eller regulering av areala på Fløksand, må det gjerast ei omfattande kartlegging av eigedomen. Egedomsavdelinga vil starte arbeidet med dette no.

Lønborg vgs

Lønborg vgs vart frå 01.08.2016 slått saman med Åsane vgs. Eigedomen i Hellebakken 35 skal nyttast til skule fram til Nye Åsane vgs. står ferdig.

I kommuneplanen ligg eigedomen i eit område som er definert som byggeområde. Ut frå plassering, tomt, bygningsmasse og føresegner i kommuneplanen er det mykje som talar for at den mest aktuelle framtidige bruken av eigedomen vil vere til bustadformål og med ein høg utbyggingsgrad. Dette vil krevje ein reguleringsplan.

Å selje eigedomen «som den er» utan regulering vil mest sannsynleg gje ein lågare pris enn den ein kan få dersom alle forhold er avklara.

Fylkeskommunen vil kunne vente med å selje til vi har regulert eigedomen sjølv, men det er fare for at vi ikkje heilt treff dei behova og ønska som er i marknaden og at vi dermed ikkje finn dei beste løysingane.

Som regel vil ein utbyggar vere den som er best eigna til å få ein optimal reguleringsplan og å skape dei største meirverdiane.

Mykje talar for at den beste løysinga for fylkeskommunen vil vere å legge eigedomen ut for sal med ein «to-trinns pris» og der kjøpar lagar reguleringsplanen. I salsprospektet vil vi kunne legge ved ein kjøpsavtale basert på ein «grunnpris» på eigedomen ut frå slik den er på salstidspunktet og med tilbakeleige til HFK fram til Nye Åsane vgs er ferdig. Grunnprisen vert betalt i samband med avtaleinngåinga. Gjennom tilbakeleige er kjøpar sikra inntekter i planleggingsperioden. Kjøpar skal betale ein «tilleggspris» som vert utrekna når reguleringsplanen er godkjent. Avtalen må ha med prisar og vilkår, og mellom anna må det vere vilkår som sikrar framdrift.

Eigedomsavdelinga vil be om ein førehandskonferanse med planmyndigheitene.

Eigedomsavdelinga vil deretter kome tilbake til dette salet i ei eiga sak.

Norheimsund vgs, byggfag

Byggavd. ved Norheimsund vgs. har halde til i Steinsdalsvegen 187 på Mo.

Steinsdalsvegen 187 har eit areal på vel 3 mål. Skulen har ikkje lenger behov for å nytte denne eigedomen, og Eigedomsavdelinga vil innhente takst.

Eigedomsavdelinga vil kome tilbake til dette salet i ei eiga sak.

Andre bygg

Eigedomsavdelinga ser òg på nokre andre eigedomar som det kan vere aktuelt å selje, men det står att noko kartlegging før ein har ei klar anbefaling.

Gjennomføring av vedtaka i skulebruksplanen vil gjere at det fram i tid vil verte aktuelt å selje andre skulebygg enn dei som er nemnd ovanfor.