



Arkivnr: 2014/11816-5

Saksbehandlar: Guro Klyve

## Saksframlegg

### Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		26.10.2017

## Lønborg vgs - godkjenning av salsvilkår

### Samandrag

Lønborg vgs, som har adresse Hellebakken 35, vart den 01.08.2016 slått saman med Åsane vgs. Det vil vere skuledrift på Lønborg fram til Nye Åsane vgs skal stå klar hausten 2020.

I sak om *Rullering av skulebruksplanen 2017-2030*, som vart handsama av fylkestinget 04.10.2016, er det lagt til grunn at Lønborg vgs skal seljast 2 år før skulen vert avvikla i 2020.

Fylkeskommunen vil leige eigedomen tilbake frå kjøpar fram til Nye Åsane vgs er ferdig.

Hellebakken 35 har eit areal på 11.211,9 kvm. På eigedomen er det eit større skulebygg med fleire fløyer og ein tilknytta gymstal, samt at det er eit frittstående undervisningsbygg med kjøkken.

Eigedomen ligg fint til på Lønborg med etablerte bustadområde rundt seg. Frå eigedomen er det utsikt mot Byfjorden. Grad av utnytting med eksisterande bygningar er 30 % BRA. Hellebakken 35 har utviklingspotensial, og ei utbygging til bustader vil gje ein høgare verdi enn om eigedomen vert nytta til dagens regulerte formål. Ei slik endring vil krevje omregulering.

I vedlagte takst signert 03.10.2017 er verdien av Hellebakken 35 sett til kr 15 mill. Taksten er vurdert ut frå dagens eigedom og berekna pengestrøm gjennom utleige.

Eigedomen vart òg taksert av same takstfirma i 2014, og takstmannen lagde den gongen ein kalkyle basert på ombygging til 26 leilegheiter og sal av kjøkken og gymstal. Ut frå dette vart verdien vurdert til kr 28 mill.

Sidan eigedomen har utviklingspotensial, rår fylkesrådmannen til at eigedomen vert lagt ut for sal i den opne marknaden med mogleigheit for å gje bod på to ulike alternativ.

Det eine alternativet er eit reint kjøp av eigedomen og med ein minimumssum på kr 30 mill. Kjøpesummen vert betalt ved overtaking av eigedomen, og kjøpar vil ha risikoen for utfallet av ei eventuell regulerings sak.

Det andre alternativet bygger på ein modell med betaling i to trinn/fasar og der risikoen for kjøpar er redusert i forhold til alternativet over, ved at den endelege kjøpesummen er resultatavhengig.

Hovudpunkta i det andre alternativet vil vere følgjande:

Kjøpar betalar kr 15 mill. ved overtaking av eigedomen i fase 1, og pliktar deretter å starte prosessen med å få regulert eigedomen heilt eller hovudsakleg til bustadformål. HFK får del av den meirverdien som ligg i eigedomen dersom kjøpar lukkast med å regulere den, ved at kjøpar skal betale HFK ein avtala pris pr. tillatte bygde kvm BRA (Fase 2). Prisen pr. kvm. vil vere avklara gjennom ein bodrunde i fase 1. HFK sin rett til tilleggsvederlaget i fase 2 opphøyrer dersom endeleg godkjent reguleringsplan ikkje er på plass innan 10 år frå overtakinga. For å sikra at kjøparen gjer det ein kan forventast av innsats for å lukkast med

regulering, skal HFK i eit nærare avtalt tidsrom ha ein rett til tilbakekjøp. Sjå tekst i punkt 13 i vedlagte utkast til kjøpekontrakt.

For begge alternativa gjeld det at kjøpar vil vere sikra leigebetaling frå HFK for heile eigedomen frå overtakinga og fram til 01.10.2020. Årleg leigebetaling vil vere kr 2.440.000. Sjå side 9 i vedlagte takst.

Fylkeskommunen har rammeavtale med Fana Sparebank Eiendom AS om eigedomsmeklar tenester 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 dei nemnde alternativa, vil alternativet med eit reint kjøp med minimumssum på kr 30 mill. gå foran og verte rekna som det høgaste bodet.

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

**Økonomi:** Eit sal av Lønborg vgs vil gje inntekter til fylkeskommunen.

**Klima:** Ingen kjend verknad.

**Folkehelse:** Ingen kjend verknad.

**Regional planstrategi:** Eigedomen ligg i eit etablert bustadområde med småhus 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 Lønborg vgs 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.

Rune Haugsdal  
fylkesrådmann

Jostein Fjærestad  
direktør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

#### Vedlegg

- 1 Verditakst frå Divisa Holding AS
- 2 Forslag til kjøpekontrakt
- 3 Situasjonsskart

**Fylkesrådmannen, 11.10.2017**

Lønborg vgs, som har adresse Hellebakken 35 (gnr. 168 bnr. 1771), vart den 01.08.2016 slått saman med Åsane vgs.

Det vil vere skuledrift på Lønborg fram til Nye Åsane vgs skal stå klar hausten 2020.

I sak om *Rullering av skulebruksplanen 2017-2030*, som vart handsama av fylkestinget 04.10.2016, er det lagt til grunn at Lønborg vgs skal seljast 2 år før skulen vert avvikla i 2020.

Fylkeskommunen vil leige eigedomen tilbake frå kjøpar fram til Nye Åsane vgs er ferdig, med moglegheit for korte opsjonar om det skulle oppstå forseinkingar med den nye skulen.

Hellebakken 35 har eit areal på 11.211,9 kvm. På eigedomen er det eit større skulebygg med fleire fløyer og ein tilknytta gymsal, samt at det er eit frittstående undervisningsbygg med kjøkken. Hovudbygget vart oppført på 1960-talet, og kjøkkenbygget er frå 1980-talet. Bygningane utgjer totalt 3.376 kvm. BTA. HFK har vore eigar av eigedomen sidan 1993.

Reguleringsstatus og utviklingspotensial

I reguleringsplan frå 1961 for Helleneset og delar av Øvre, Midtre og Nedre Hellen, plannr. 11060000, er tomta regulert til «offentlig bebyggelse». I føresegnene står det at «Tomten reserveres for offentlig bebyggelse uten angivelse av noe bestemt formål.»

Eigedomen ligg fint til på Lønborg med etablerte bustadområde rundt seg. Frå eigedomen er det utsikt mot Byfjorden. Grad av utnytting med eksisterande bygningar er 30 % BRA. Hellebakken 35 har utviklingspotensial, og ei utbygging til bustader vil gje ein høgare verdi enn om eigedomen vert nytta til dagens regulerte formål.

I kommuneplanen er området definert som byggeområde. I kommunen vert det no arbeidd med rullering av kommuneplanen sin arealdel (KPA). Det er lagt opp til ein stram arealpolitikk basert på fortetting i sentrumsområde/senterområde rundt kollektivknutepunkt. Plan- og bygningsetaten sitt forslag til KPA, som går fram til 2030, har nyleg vore gjennom ei vurdering i byrådet. Byrådet har vedteke å sende forslaget ut på høyring i oktober i år.

I forslaget til ny KPA ligg Hellebakken 35 i «Øvrig byggesone». 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 skal vere maks. 40 % BRA. Det er opna for einestader eller tomannsbustader, samt mindre næringsverksemnd.

Ei endring av bruken av Hellebakken 35 heilt eller hovudsakleg til bustadformål vil krevje omregulering, og ei endeleg avklaring vil først skje i samband med ei konkret regulerings sak.

I vedlagte takst signert 03.10.2017 er verdien av Hellebakken 35 sett til kr 15 mill. Taksten er vurdert ut frå dagens eigedom og berekna pengestrøm gjennom utleige.

Eigedomen vart òg taksert av same takstfirma i 2014, og takstmannen lagde den gongen ein kalkyle basert på ombygging til 26 leilegheiter og sal av kjøkken og gymsal. Ut frå dette vart verdien vurdert til kr 28 mill.

Modell for sal av eigedomen

For å kunne tilføre eigedomen ytterlegare verdi og ønska avkastning, må det som nemnt skje reguleringsmessige endringar. Ein planprosess tek lang tid, og ved eit sal av Lønborg vgs 2 år før den vert avvikla i 2020, vil det ikkje vere tid for fylkeskommunen å få omregulert eigedomen før salet. Det vil heller ikkje vere naturleg at fylkeskommunen opptrer som eigedomsutviklar. Skulle vi regulert eigedomen i forkant av eit sal, ville det ikkje vore ei regulering til eigen bruk, men ei regulering mynta på andre enn oss. Det å regulere krev kunnskap om marknaden, og vi vil kunne risikere å lage ein plan som ikkje treff behova i marknaden og som ikkje gjev dei beste løysingane.

Det vil då vere betre å selje eigedomen til ein kjøpar som sjølv skal utvikle den og få den regulert.

Ved sal av ein utviklingseigedom vil det vere ein del usikre element knytta til utfallet av regulerings-saka. Dette gjeld mellom anna kva for type bygg ein får føre opp, byggehøgder, grad av utnytting mm.

Fylkesrådmannen rår til at eigedomen vert lagt ut for sal i den opne marknaden med mogleigheit for å gje bod på to ulike alternativ.

Det eine alternativet er eit reint kjøp av eigedomen og med ein minimumssum på kr 30 mill. Kjøpesummen vert betalt ved overtaking av eigedomen, og kjøpar vil ha risikoen for utfallet av ei eventuell regulerings-sak.

Det andre alternativet bygger på ein modell med betaling i to trinn/fasar og der risikoen for kjøpar er redusert i forhold til alternativet over, ved at den endelege kjøpesummen er resultatavhengig.

Hovudpunkta i det andre alternativet vil vere følgjande:

- 1) Kjøpesum – fase 1  
Kjøpar betalar kr 15 mill. ved overtaking av eigedomen, og pliktar deretter å starte prosessen med å få regulert eigedomen heilt eller hovudsakleg til bustadformål.
- 2) Tilleggsvederlag – fase 2  
HFK får del av den meirverdien som ligg i eigedomen dersom kjøpar lukkast med regulering av den, ved at kjøpar betalar eit tilleggsvederlag til HFK straks godkjent reguleringsplan heilt eller hovudsakleg til bustadformål er på plass.

Punkt 13 i vedlagte forslag til kjøpekontrakt inneheld føresegner om fastsetting av tilleggsvederlaget. «Tilleggsvederlagets størrelse skal fastsettes ut fra NOK [•] pr kvm BRA ihht NS 3940:2012 for den samlede boligmasse inkl eventuelt næringsareal/annet bygningsareal som endelig godkjent reguleringsplan tillater på Eiendommen, herunder medregnet både eksisterende og ny bebyggelse.»

I punkt 13 vert det òg stilt krav til kjøpar om framdrift i prosessen med å få eigedomen regulert, samt krav om ein så optimal plan som råd er, med høgast mogleg utnyttingsgrad/tomteutnytting.

Ein planprosess tek ofte lang tid, og det er viktig at avtalen har tilstrekkeleg varigheit. I forslaget til kjøpekontrakt er frist for godkjent reguleringsplan sett til 10 år rekna frå overtakinga.

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 for tilbakekjøp for HFK.

For begge alternativa gjeld det at kjøpar vil vere sikra leigebetaling frå HFK for heile eigedomen frå overtakinga og fram til 01.10.2020. Årleg leigebetaling vil vere kr 2.440.000. Sjå side 9 i vedlagte takst.

#### Vidare salsprosess

Fylkeskommunen har rammeavtale med Fana Sparebank Eiendom AS om eigedomsmeklar tenester 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 dei nemnde alternativa, vil alternativet med eit reint kjøp med minimumssum på kr 30 mill. gå foran og verte rekna som det høgaste bodet.

Ved sal av eigedomen vil det verte teke atterhald om at det høgaste bodet skal godkjennast av fylkestinget.

Den beskrivne salsmodellen vil òg kunne nyttast for andre eigedomar med utviklingspotensial.