

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-610, GBNR-188/136
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 16.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
035/22	Alver formannskap	24.03.2022
052/22	Alver kommunestyre	07.04.2022

Orienteringssak- Kvassnesvegen 29/39 (gamle Western geco) og gamle Alversund skule

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

«Kommunestyret tek saka til orientering»

Alver formannskap 24.03.2022:

Handsaming:

Framlegg frå T.Larsen-H:

Kommunestyret ber rådmannen gå i gang med ein prosess for å klargjere Kvassnesvegen 29/39 (gamle Western geco) for sal og vidare utvikling.

Framlegget vart vedteke med 9 røyster, mot 3 røyster (S.Sekkingstad-SP, J.Hellestveit-SP og L.Johnsen-MDG).

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO- 035/22 Vedtak:

Kommunestyret tek saka til orientering.

Kommunestyret ber rådmannen gå i gang med ein prosess for å klargjere Kvassnesvegen 29/39 (gamle Western geco) for sal og vidare utvikling.

Alver kommunestyre 07.04.2022:

Handsaming:

Fellesframlegg frå Sp, AP, KrF og H og uavh. ved Ø.Oddekalv-AP:

Kommunestyret ber kommunedirektøren leggje fram strategi for utvikling og sal av Geco-tomten så snart pågåande forhandlingar om utbyggingsavtalar i området rundt er avslutta. Kommunestyret ber kommunedirektøren om å sjå strategi for utvikling i samanheng med tomta for Haugen barnehage som er makebytta med Alver tomteselskap.

Framlegget vart vedteke med 42 røyster mot 2 røyster (A.Helle-R og A.Nordlund-SV)

Innstillinga frå formannskapet fekk ingen røyster og fall.

Framlegg frå A.Helle-R:

Kommunestyret tek saka til orientering.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (A.Helle-R, A.Nordlund-SV, A.Bakken-MDG og L.Johnsen-MDG)

KO- 052/22 Vedtak:

Kommunestyret ber kommunedirektøren leggje fram strategi for utvikling og sal av Geco-tomten så snart pågåande forhandlingar om utbyggingsavtalar i området rundt er avslutta. Kommunestyret ber

kommunedirektøren om å sjå strategi for utvikling i samanheng med tomta for Haugen barnehage som er makebytta med Alver tomteselskap.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskap

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Bakgrunn

Saka gjeld oppfølging av verbalpunkt frå kommunestyret sitt budsjettvedtak i desember 2021, om evt sal av Kvassnesvegen 29/39 (gamle Western Geco) og gamle Alversund skule.

Formannskapet fekk orientering om status i FO-møte 10.02.2022. I orienteringa la kommunedirektøren vekt på behovet for og verdien av å finne det mest økonomisk fordelaktige tidspunktet for kommunen å selje på. Denne saka søker å gjere greie for prinsippa og premissa som ligg til grunn for denne vurderinga.

Saka inneheld ikkje vurderingar for eller i mot sal av dei aktuelle eigedomane. Eitt av tiltaka i økonomiplanen er å optimalisere bygnings- og eigedomsmassen, og sal av eigedomar som kommunen ikkje lenger har bruk for er eit viktig prinsipp for slik optimalisering. Desse to eigedomane inngår i prosjekt optimalisering av bygnings- og eigedomsmassen på sikt.

Saksopplysninger:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskap

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Bakgrunn

Saka gjeld oppfølging av verbalpunkt frå kommunestyret sitt budsjettvedtak i desember 2021, om evt sal av Kvassnesvegen 29/39 (gamle Western Geco) og gamle Alversund skule.

Formannskapet fekk orientering om status i FO-møte 10.02.2022. I orienteringa la kommunedirektøren vekt på behovet for og verdien av å finne det mest økonomisk fordelaktige tidspunktet for kommunen å selje på. Denne saka søker å gjere greie for prinsippa og premissa som ligg til grunn for denne vurderinga.

Saka inneheld ikkje vurderingar for eller i mot sal av dei aktuelle eigedomane. Eitt av tiltaka i økonomiplanen er å optimalisere bygnings- og eigedomsmassen, og sal av eigedomar som kommunen ikkje lenger har bruk for er eit viktig prinsipp for slik optimalisering. Desse to eigedomane inngår i prosjekt optimalisering av bygnings- og eigedomsmassen på sikt.

Saksopplysningar:

Kommunestyret la inn følgjande verbalpunkt i vedtak sak 164/21 – Økonomiplan 2022 - 2025, møte 16.12.2021:

«Kommunestyret ber rådmannen komme med ei sak om ev. sal av Kvassnesvegen 27/39 (gamle Western Geco) og gamle Alversund skule.»

Saka handlar om Kvassnesvegen 29/39, då Coop har overtatt Kvassnesvegen 27.

Kvassnesvegen 29/39 (Gamle Western Geco)

Alver kommune eig storparten av gamle Western Geco i Knarvik. Tomta vart kjøpt i 2016 av Lindås kommune som eit ledd i ein langsiktig strategi for å oppnå byutvikling i Knarvik. Dette kjøpet førte m.a. til at kommunen kunne makebytte deler av Western Geco-området med Coop, som igjen har kunna starte sitt utviklingsprosjekt, i tråd med godkjent områdeplan.

Det som no er Kvassnesvegen 29/39 er framleis eigd av kommunen.



Kart: Kvassnesvegen 29/39 (gamle Western Geco) i raudt

Bakgrunnen for oppkjøpet var kommunen sitt ønske om å sikre ei utbygging i Knarvik i tråd med kommunale planvedtak. Dette er noko som skjer over tid, og som kommunen har lukkast med hittil. I samarbeid med dei private utbyggarinteressene er m.a. store deler av den overordna offentlege infrastrukturen under realisering. Det gjenstår likevel ein god del utviklingsarbeid før den resterande delen av Western Geco-tomta er klar for utbygging.

Ein av føresetnadene for at Lindås kommune kjøpte eigedomen i si tid, var at bygget skulle nyttast til kontorplassar fram til eigedomen var klar for realisering. Dette for å redusere leigekostnader andre stader. Den kommunale delen av bygget har såleis vore godt utnytta i fleire år, og er p.t. i bruk av Heimetenesta og Løn og rekneskap. I tillegg nyttar driftsavdelinga til kommunen store delar av lagerhallane og utearealet til oppbevaring og verkstad for utstyr og maskiner som blir nytta i den søndre delen av kommunen. Parallelt med den planmessige utviklinga av Knarvik skal det gjerast eit arbeid for å finne permanente løysingar for kontorplassane og maskinparken.

Planmessig utvikling Knarvik

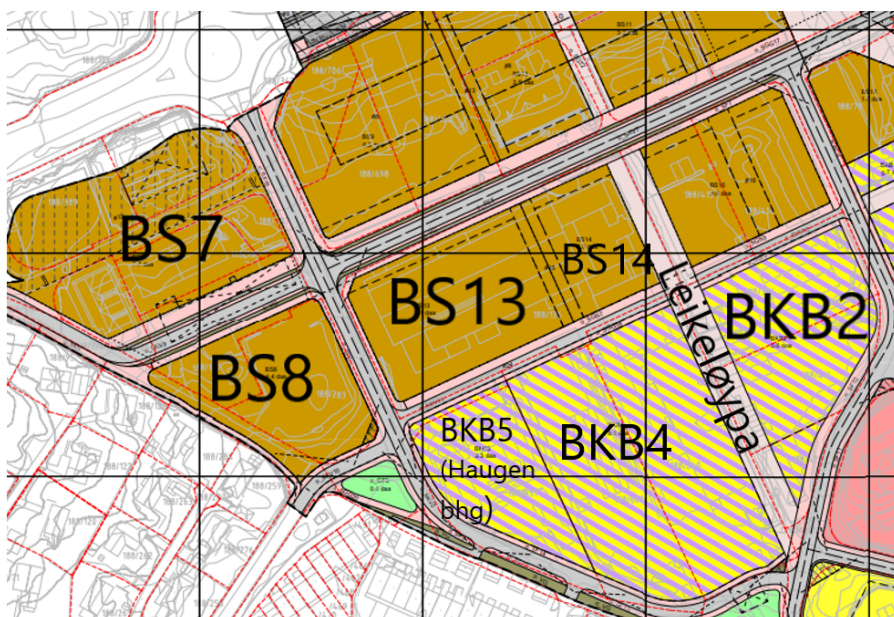
I områdeplanen for Knarvik er arealet til gamle Western Geco regulert til bustad og kontorformål (BKB4) og Sentrumsformål (BS13 og BS14). Coop er i ferd med å utvikle BS13.

I tillegg er det planlagt utvikling på fleire av nabotomtene. Kommunen er i dialog med utbyggarar av BKB2 (Nesttungsgruppen), BS7 og BS8 (Haugland) i tillegg til BS13 (Coop), gjennom forhandlingar om utbyggingsavtalar. Dersom framdrifta går etter planen, vil anleggsarbeidet starte på fleire av desse eigedomane i 2022.

Kommunen har ei relativt stor rolle i å til rettelegge for trafikkavvikling og riggareal i byggeperioden. I tillegg skal kommunen gjennomføre større offentlege veg- og VA anlegg i området, i tråd med utbyggingsavtalar / anleggsbidrag og i samsvar med vedtak om kommunal forskottering. For at Knarvik skal vere eit attraktivt område for private aktørar å investere i, er det viktig at dei møter ein forutsigbar kommune som dei kan stole på og som følgjer opp inngåtte avtalar utan vesentleg tap av tid. Kommunen må ha handlingsrom til å følgje opp utbyggingsavtalane og strategien for utvikling av Knarvik.

Konkrete infrastrukturtiltak som skal gjennomførast knytt til dei pågåande prosessane er lista opp under:

Tiltak	Beskriving
Heving av Kvassnesvegen	Høgdejustering langs Isdalstø Auto, Geco og Coop
Bruvegen	Høgdejustering ned langs Coop-tomten
Kvassnesvegen vest	Ny veg tvers gjennom Haugland-tomten
Tilkomsveg sør for Hauglandtomten	Oppgradere kryss og start av veg retning Klubben
Allêen, del 1	Ny veg i grense mellom Coop og Haugen barnehage
Allêen, del 2	Ny veg i grense mellom Tr.sp.kontoret og Isdalstø Auto
Leikeløypa fase 1	Ny veg/off. område langs austside Geco, mot Tr.sp.kontoret.
Fortau langs Lonsgata	Langs heile Tr.sp.kontoret aust , - og tomt til køyreskule



Kart: Utsnitt Områdeplan for Knarvik

Når den tid kjem kan det vere naturleg å dele opp tomte slik at BS14 kan seljast for seg og den delen som inngår i BKB4 kan seljast for seg. For BKB4 sin del kan det vere ein fordel å ha ei parallell utvikling med nærliggjande område BKB5 (der Haugen barnehage er i dag). Kommunedirektøren meiner dette er viktige grep som kan sikre attraktivitet og best mogeleg gevinst for både kommunen og private utbyggjarar.

Gamle Alversund skule

Nye Alversund skule sto ferdig hausten 2021. Det er framleis nokre lokale og funksjonar i den gamle skulen som er i bruk. Dette gjeld basseng, gymsal, fotballbane og ballbinge. Det er tilsaman 1100 elever som nyttar bassenget til opplæringsbasseng. I dag nyttast skulen også til koronasenter, og det er ei stor interesse frå frivillige lag og organisasjonar for å leige lokale der.



Planmessig utvikling

I kommunedelplanen for Knarvik – Alversund er skuleområdet sett av til sentrumsformål, med krav om

detaljregulering. Deler av området er innafor området som blir regulert for ny Alversund bru, i regi av Vestland fylkeskommune. I kommuneplanen sin samfunnsdel og arealdel skal senterstrukturen fastsetjast endeleg, med rammer for vidare utvikling. Utreiingane knytt til kommuneplanen tar for seg både senterstrukturen generelt og mogeleg utvikling i Alversund spesielt. Samstundes er Alverbadet på skissestadiet.

Dei pågåande prosessane vil gje viktige føringar for bruk, framtidig utvikling og potensiell gevinst for kommunen ved eit sal. Kommunedirektøren meiner det ikkje er hensiktsmessig å legge ut for sal eit prosjekt som er usikkert eller uavklart m.o.t. framtidige investeringar, og der tidspunktet for evt realisering er avhenging av at eksisterande aktivitetar finn erstatningslokale. Kommunen bør framleis ha aktiv rolle i dei pågåande prosessane og sikre best mogeleg resultat for dei kommunale verdiane, samla sett.

Oppsummering

Kommunedirektøren meiner at det er strategisk og økonomisk mest fordelaktig for kommunen å halde på eigedomane til områda er klare for realisering og utbygging. Kommuneplanen sin samfunnsdel legg opp til at kommunen skal vere ein viktig aktør i samfunnsutviklinga, både som tilretteleggjar og aktiv pådrivar. Gode sentra og hensiktsmessig infrastruktur er ein av dei viktigaste føresetnadene for vekst og utvikling av område der folk vil bu. Kommunedirektøren vil tilrå at kommunen held fram med strategisk eigarskap til områda er meir klargjort for utbygging.

Vedlegg: