

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
064/18	Formannskapet	PS	14.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Line Merete Valle	18/133

GBNR 137/344 Vurdering av sal til Nordhordland Kristne Grunnskule

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune vil ikkje selje eller leige ut gbnr 137/344 til Nordhordland kristne grunnskule

.....

Formannskapet - 064/18

FO - behandling:

N.Øvreås stilte spørsmål om habilitet grunna tilknytting til styret, fo gjorde samrøystes vedtak om at N.Øvreås er habil i denne saka.

Framlegg frå S.Toft-V:

Lindås kommune sel gbnr 137/344 til Nordhordland bibelsenter.

Rådmannen får fullmakt til å akseptere bod lik takst eller høgare enn takst på 6 million.

Framlegget vart vedteke med 9 røyster.

Rådmannen sitt framlegg fekk 2 røyster (N.Bognøy-Ap og D.Hugaas-Ap) og fall.

FO - vedtak:

Lindås kommune sel gbnr 137/344 til Nordhordland bibelsenter.

Rådmannen får fullmakt til å akseptere bod lik takst eller høgare enn takst på 6 million.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Formannskapet

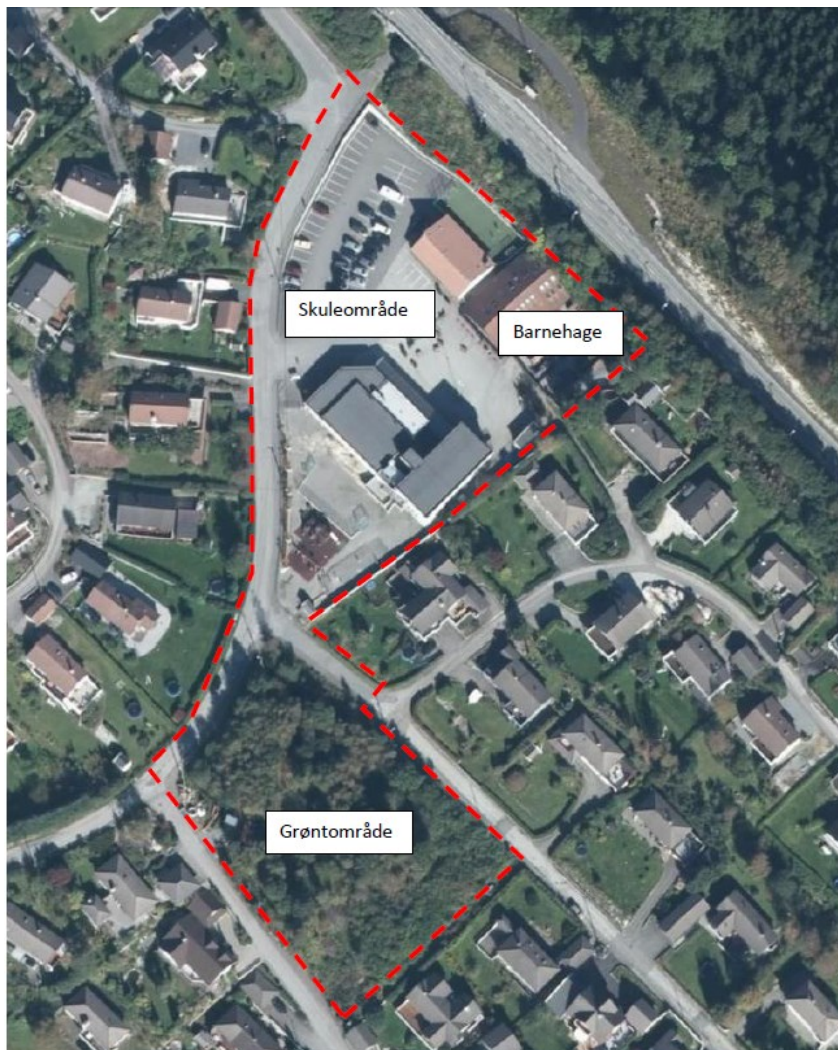
Bakgrunn

Det var i formannskapsmøte 25.januar gjort vedtak i sak 10/18 Disponering av tomt gbnr 137/344 Alver - uteareal til Nordhordland kristne grunnskule :

Formannskapet bed om at eiegenommen, gbnr 137/344, snarast vert taksert. Deretter vert det lagt fram ei sak der ein tek stilling til sal, pris og ev.klausular knytt til overtaking.

Nordhordland Kristne Grunnskule driv i dag privat grunnskule i Alvermarka. Skulen har godkjenning frå departementet til å kunne ta inn 196 elevar på skulen. Det er i dag 125 elevar ved skulen. Skulen har fått krav frå miljøretta helsevern i Lindås om at dersom skulen skal auke elevtalet må dei ha meir uteareal jfr tilrådingar frå Helsedirektoratet om antall kvadratmeter uteareal pr elev. Dersom elevtalet aukar må også talet p-plassar for tilsette aukast. Med bakgrunn i dette ønsker skulen å erverve meir areal.

Lindås kommune eig eit 5,2 mål stort område like sør for skulen, den såkalla «Tomteskogen», gbnr 137/344. Grunnskulen ønsker å bruke dette området til uteareal for elevane. Det kan også vere behov for å bruke noko av arealet til p-plassar.



Ortofoto som viser området som ein ønsker å lage ny reguleringsplan for .

Arealet er regulert til barnehage i ein eldre reguleringsplan, men ligg i kommuneplanen avsett til bustadføre mål. Kommunen har pr i dag ikkje nytta arealet og det framstår som eit naturleg grøntområde med spor av borns lek.

Den kristne grunnskulen held på å utarbeide reguleringsplan for utviding av skulen. Det er kome inn ein del merknader til oppstart av planarbeidet som går på eksisterande bruk av 137/344; etablert poststativ, plass for bossdunker, 3 parkeringsplassar, mellombels oppstillingsplass, lagerplass m.m, samt gjesteparkering. Ved eventuelt sal av eigendommen og gjennom arbeidet med reguleringsplanen for området, må det gjerast vurderingar i plansaka om den eksisterande bruken skal regulerast i planen. Detaljane på dette må bli avklart i arbeidet med reguleringsplanen.

Lindås Tomteselskap har i fleire høve tidlegare vist interesse for arealet til utvikling av ulike typar bustader.

Vurdering

Det er i korrespondanse med meglar gjort ei verdivurdering av gjeldande tomt med grunnlag i sal og utvikling av tomter i nærområdet:

«Ut fra en vurdering av tomten med tanke på seks enheter avsatt til boligformål vil jeg antyde en pris på rundt kr. 5 500 000,- til kr. 6 000 000,-. Dette opp mot andre sammenlignbare tomter som er solgt i området.

Prisen vil kunne variere med tanke på hva man kan få bygget der. Eks. ser vi at bygging av tomannsboliger er mer attraktivt for en utbygger en enkle eneboliger. Utslaget i variasjonen kommer ofte gjennom en budrunde i et åpent marked»

I tillegg er et gjort verditaksering av uavhengige takstmenn som syner ein verditakst på råtomta på 5 800 000 kr dersom tiltenkt bruk er ein bustader som området forøvrig.

Ved ei omregulering kan området nyttast til bustadbygging. Takseringa er gjort ut frå dette. Ein ser då at ein kan få i størrelsesorden 6 millionar for tomta slik ho framstår i dag.

Dersom kommunen vel å selje tomta vil ein miste ei attraktiv tomt i ein sentral del av kommunen. I kommuneplanen sin samfunnsdel 2017-2029, står det mellom anna i tema 7 «Kommunale tenester»: *Vi vil ha ei berekraftig økonomisk utvikling som sikrar handlingsrom til strategisk utvikling av kommunen.* I strategi 93 skal vi få til dette ved at kommunen som hovudregel skal ha fullt eigarskap til areal som kommunen skal bruke i eit langsiktig perspektiv. Dette skal gje føringar i kommuneplanen sin arealdel ved å gjere ei heilskapleg vurdering av behovet for offentleg areal.

Nordhordland Kristne grunnskule vil opparbeide grøntarealet til leikeareal. Eit opparbeida leikeområde vil skape verdiar også for områda kring skulen. Arealet vil vere tilgjengeleg for alle.

Administrasjonen erfarer at det i mange tilfelle er slik at ein ved oppstart av vedtekne investerings-prosjekt må starte med å erverve grunn då det ikkje ligg tomtar klare i kommunalt eige. Kjøp og erverv av eigedommar er tidkrevane prosessar som gjer at prosjekta ofte får ei usikker framdrift.

Det er ikkje slik at Nordhordland Kristne Grunnskule må eige arealet dei nyttar til skule. Dei kan også leige grunnen. Likevel vil Lindås kommune i eit tilfelle der ein leiger vekk arealet miste råderett over grunnen så lenge skulen er i drift. Administrasjonen vurderer det slik at ein leigeavtale ikkje vil vere ei god løysing, all den tid ein må ut og erverve annan grunn til eit eventuelt prosjekt som kunne vore realisert på arealet i Alvermarka. Ved eit sal til marknadspris vil kommunen kunne realisere andre eigedomar gjennom inntekta frå salet.

I planframlegget som skulen arbeider med ser skulen fleire alternative reguleringsformål for den omtala eigedomen 137/344. Eitt framlegg er som grøntareal, eit anna som næringsareal/privatskule. Slik vil skulen ha større fleksibilitet i kva areal ein nyttar til uteareal og kva areal ein nyttar til bygningar. Dersom planen ikkje vert godkjent og skulen ikkje får auka kapasiteten sin, vil det truleg ikkje vere interessant for skulen å sitje med arealet 137/344. Skulen vil då kunne selje arealet i den opne marknaden.

Vedtak i denne saka vil ha konsekvens for den vidare handsaminga av detaljreguleringsplan for Stølsmarka.

.....