



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Hilde-Lill Våge	Arkivkode: FE-614
Arkivsaksnr: 22/208	Løpenr: 22/7626
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	06.10.2022	051/2022
Kommunestyret	20.10.2022	064/2022

Kjøp av eigedom GBNR 39/9 frå Eviny på Frøland - mandat

06.10.2022 Formannskapet:

Handsaming i møtet:

Tilleggsframlegg, foreslått av Øyvind Røen, Senterpartiet

Nytt punkt 4. Samnanger kommune ber om at Eviny legg fram geolog-rapport med vurdering av fjellsida bak hovudbygget før kjøpet vert realisert. Må det gjerast tiltak i fjellsida, kostar Eviny desse før overdraginga.

Nytt punkt 5. Samnanger kommune ber Eviny om at utbetringa av taket på hovudbygget vert gjort samtidig som taket på kraftstasjonen vert vølt. Rådmannen får fullmakt til å forhandla med Eviny om korleis kostnaden for dette skal finansierast.

Det vart før handsaminga av saka avklart at det stod feil gards-/bruksnummer (GBNR) i saksoverskrifta og saksframlegget, GBNR 39/5. Det korrekte er nummeret er GBNR 39/9.

Handsaming:

Kommunalsjef Hilde-Lill Våge orienterte innleiingsvis om saka og svara på spørsmål frå formannskapet.

Øyvind Røen (Sp) bad om gruppemøte.

Etter gruppemøtet sette Øyvind Røen fram framlegg om to tilleggspunkt i forhold til rådmannen sitt framlegg.

I røytinga i saka vart framlegget til rådmannen sett opp mot framlegget til Øyvind Røen. Framlegget til Øyvind Røen vart samrøystes vedteke.

FORM- 051/2022 Vedtak:

1. Samnanger kommune inngår avtale med Eviny om overdraging av bygg og eigedom på Frøland (GBNR 39/9).
2. Rådmannen får fullmakt til inngå avtale som inneber kjøpesum for bygga/eigedomen på 7,8 millionar kroner, jf. punkt 1 over.
3. Tidspunkt for overdraginga vil vera tre månader etter at avtale/kontrakt er inngått. Overdraginga vert innarbeid i budsjettet slik at ho kan gjennomførast i 2023.
4. Samnanger kommune ber om at Eviny legg fram geolog-rapport med vurdering av fjellsida bak hovudbygget før kjøpet vert realisert. Må det gjerast tiltak i fjellsida, kostar Eviny desse før overdraginga.
5. Samnanger kommune ber Eviny om at utbetringa av taket på hovudbygget vert gjort samtidig som taket på kraftstasjonen vert vølt. Rådmannen får fullmakt til å forhandla med Eviny om korleis kostnaden for dette skal finansierast.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Samnanger kommune inngår avtale med Eviny om overdraging av bygg og eigedom på Frøland (GBNR 39/5).
2. Rådmannen får fullmakt til inngå avtale som inneber kjøpesum for bygga/eigedomen på 7,8 millionar kroner, jf. punkt 1 over.
3. Tidspunkt for overdraginga vil vera tre månader etter at avtale/kontrakt er inngått. Overdraginga vert innarbeid i budsjettet slik at ho kan gjennomførast i 2023.

Dokument som er vedlagt:

Leigekontrakt Frøland signert 02.03.2015
kartvedlegg sal Evinybygga Frøland
Eviny sin Verditaskt Frøland -
Samnanger kommune tilstandsrapport Eviny bygget
Samnanger kommune korrigert takst Eviny bygget på Frøland

Samandrag: Samnanger kommune har behov for lokale til teknisk drift sine tenester. Dei har hatt leigekontrakt i lokala til Eviny (tidlegare kalla BKK-bygga) på Frøland. Leigekontrakten har gått ut og Eviny ønskjer å selje heile eigedommen.

Kommunen har i tillegg til lokale for teknisk drift òg behov for lokale til kontor til administrasjonen, næringsutvikling, lager til hjelpemiddel og anna utstyr, samt verkstad for dette. Kostnaden med å kjøpe eigedommen er lågare enn å måtte gjera store ombyggingar (særskilt på kommunehuset) eller bygge nytt til teknisk drift.

Eviny har fått ein takst for eigedommen på 10 millionar kroner og Samnanger kommune ein mottakst på 6,8 millionar kroner. Kommunen har i forhandlingar med Eviny forhandla fram eit kjøp på 7,8 millionar kroner for eigedommen, som rådmannen no ber om å få fullmakt til å inngå. Kommunen kan overta bygget tidlegast i slutten av januar 2023. Det må òg pårekna utgifter til reparasjon av tak

og vindaug. Kjøpesummen vert tilrådd sett av i investeringsbudsjettet for 2023, og i tillegg inntil 2,2 millionar kroner til reparasjon i 2024.

Kva saka gjeld: Rådmannen ber om mandat til å kjøpe BKK-bygget med tilhøyrande eigedom på Frøland frå Eviny. Det er forhandla fram ein pris på 7,8 millionar kroner.

Tekniske driftstenester treng lokale til verkstad, kontor, utstyr og garasje til bilpark. I tillegg treng kommunen lager til hjelpemiddel, beredskapsutstyr, lager til anna inventar og utstyr, fleire kontorplassar og lokale til å drive næringsutvikling.

Bakgrunn for saka:

Teknisk drift har leigd lokale hos Eviny sidan ca. 2009. Vedlagt ligg leigekontrakt frå 2015, som gjekk ut i 2019. Teknisk drift har ikkje fått forlenge avtalen. Avtalen er indeksregulert og utgjer no ei husleige på 74 610 kroner pr kvartal, totalt 298 440 kroner i 2022. Avtalen gjeld to kontor, ein mindre verkstad i hovudbygget og størsteparten av garasjebygget. Det hastar å få avklart kva som skal vera framtidig lokale for teknisk drift.

Både den gamle barnehagen i Nordbygda og samlokalisering med brann på Tjoraklumpen på Gjerde har vore vurdert som framtidig lokale for teknisk drift. Kommunen valte å ikkje gå vidare med desse. Kommunen ønska å forlenge leigeavtalen med Eviny, men fekk tilbakemelding om at Eviny ønska å selje bygget. Taksten til Eviny i 2018 vart sett til 10,8 millionar kroner. Dåverande rådmann gav eit uformelt bod på 5 millionar som Eviny ikkje aksepterte.

Teknisk drift tok oppatt spørsmålet om ny leigekontrakt vinteren 2022. I oppfølgingsmøte av denne førespurnaden vart det avtalt at Eviny skulle innhente ny takst og kommunen hente inn ein mottakst. Eviny ønska ikkje å leige ut bygget vidare, men å leggje det ut for sal i marknaden.

Eviny sin nye takst pr. juni 2022 er sett til 10 millionar kroner, og Samnanger kommune sin mottakst er sett til 6,8 millionar kroner. Bygget har ein teknisk verdi på om lag 45 millionar kroner.

Forhandling om pris med utgangspunkt i dei to takstane vart gjennomført i to møte, den 23. og 28. september 2022. Dette er status i dag, og rådmannen ber om mandat til å gjennomføre kjøp og overtaking av eigedomane.

BKK-BYGGET MED TILHØYRANDE EIGEDOMMAR

Eigedomen ligg på Frøland ca. 7 km frå Bjørkheim og ca. 4 km frå Tysse. Han ligg i tilknytning til den gamle kraftstasjonen. Eigedomen sitt arealføremål er næringsbebyggelse, og planstatus er gitt i kommuneplanen sin arealdel 2017-2027.

Tomta har 3 parsellar, på ca. 8 700 m² og eigdommen består av desse bygningane:

A - Hovudbygning er på 1810 m² som består av administrasjonsbygg, verkstad og lagerareal

- Arealdisponering: Administrasjon – hall, trappegang m/heis, garderobe m/dusj og toalett, tørkerom, div. rom, tavlerom, vaskesentral, verkstader, div rom,

Lager/verkstadfløy 2 - 2 lagerrom, kontor, rom, 2 verkstader

- Tilstand: Det er vasskade i tak/yttervegg som er delvis rive/dekka til

Bygget treng skifte av tak og oppgradering av vindaug

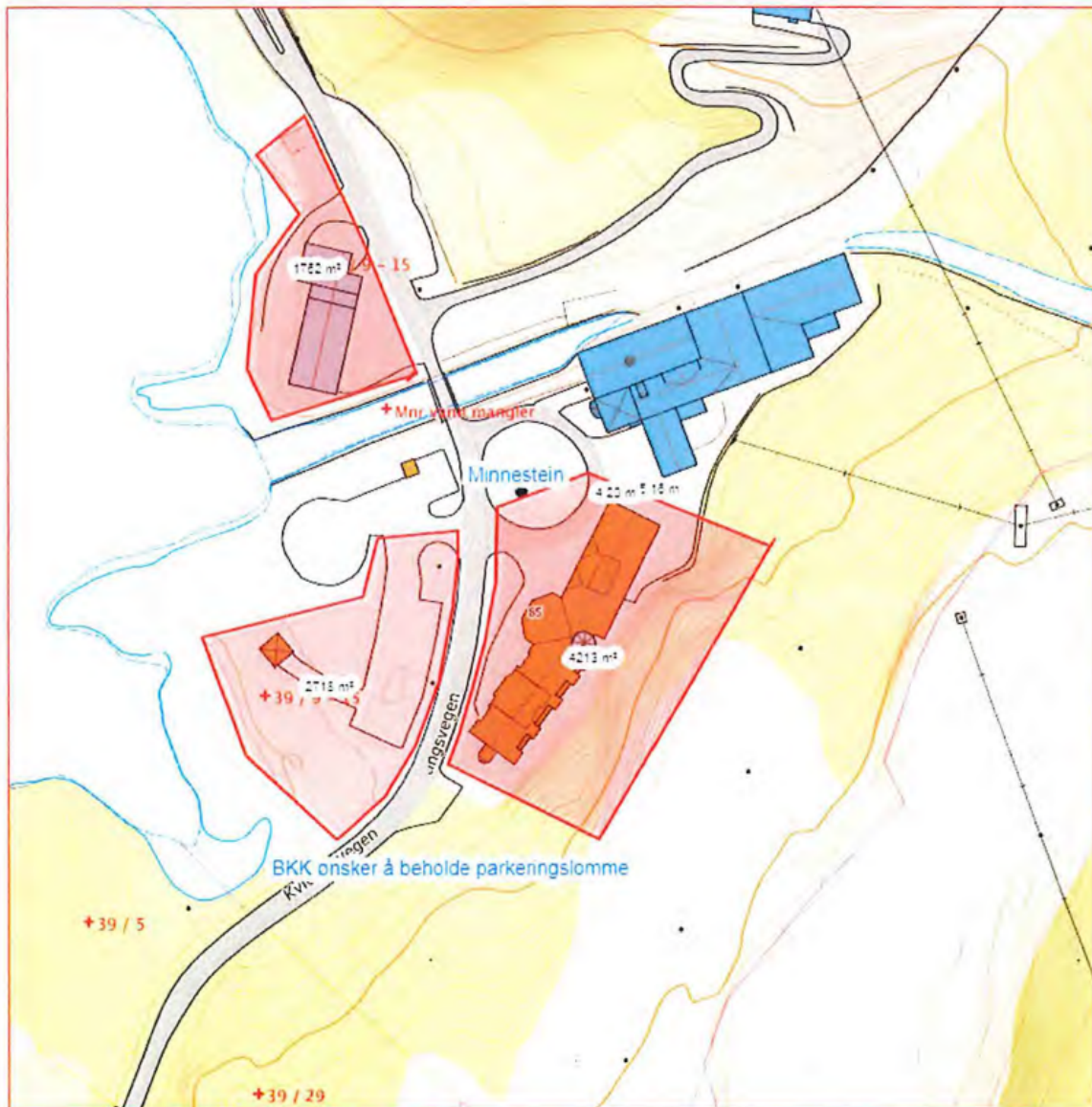
Eviny kostnadsrekna i 2018 tiltaket til rundt 2 millionar kroner

B - Lager og garasjebygg er på 199 m² og består av

- Arealdisponering - Verkstad, lager m/smøregrav, 2 lagerrom, takoverbygt lager – 205 m² (som kjem i tillegg til arealet ovanfor)
- Tilstand: Bygget er eit enkelt lager/garasjebygg og har i tillegg eit stor overbygd område.

- Arealdisponering - Rom for reinseanlegg og nedgravne tankar

Kartet nedanfor viser eidedomane som vert skilte ut som tre separate eigedomar frå GBNR 39/5. Samnanger kommune har teke opp at kommunen ønskjer å eige parkeringslomma syd for hovudbygget. Kommunen ønskjer å utvide med naturlege grensejusteringar for området rundt helikopterplassen. Eviny kan få bruksrett til området ved behov, og dei ønskjer å eige minnesmerket midt i rundkøyringa.



Vurderingar og konsekvensar:

Kommunale tenester sine behov for egedommen

Samnanger kommune har særskilt behov for lokale til tekniske driftstenester.

Det er òg mangel på fleire kontorplassar og dårleg med fjernlager til inventar og utstyr i samtlege kommunale bygg. Hjelpemiddel er spreidd rundt om på sjukeheimen der det er ledig plass. Med

fleire heimebuande vert behovet for lager til utstyr berre større for kvart år.

Teknisk drift – behov

- Teknisk drift har behov for nokre kontor og ein verkstad der dei både kan lage ulike konstruksjonar og gjere reparasjonar på diverse inventar og utstyr til skulane, barnehagane, Samnangerheimen og andre kommunale bygg.
- I dag leiger teknisk drift ein liten verkstad. Ved kjøp av BKK-/Eviny-bygget vil dei òg få tilgang til naboverkstaden som BKK disponerer i dag. Dei vil òg få tilgang til skitten og rein sone og garderobar. Eit HMS-krav som ikkje er oppfylt i dag.
- Teknisk drift disponerer garasjebygget og mesteparten av lageret. Dei har òg vegsalt i Salthallen ved Frølandsbrua. Det er ønskje om å få samle teknisk drift sitt utstyr og forbruksvarer (som vegsalt) på Frøland. Salthallen kan då eventuelt framleis leigast ut eller seljast. Teknisk drift vil òg få tilgang til vaskestasjon for kommunale bilar og traktorar. Denne kan og verte nytta av brannvesenet etter uttrykkingar om det ikkje let seg realisere å etablere vaskehall i brannstasjonen.
- Det er i økonomiplanen for 2023 sett av berre 3 millionar kroner til å dekke desse behova. Det er ikkje andre lokale tilgjengeleg utanom å måtte byggje nytt. Kostnaden vi då kan rekne med kan verte ein stad mellom 10 og 20 millionar kroner.

Behov for fleire kontor plassar til administrasjonen

- Kommunehuset manglar opptil 10-12 kontor og møterom for tilsette. Hovudårsaka til mangelen på kontor er auke i talet på tilsette på kommunehuset dei siste åra, mellom anna som følgje av at PPT og barneverntenesta er tilbakeført til kommunen. Det er gjennomført ei kartlegging om å bygge om eksisterande kontor utan å endre på fasaden til kommunehuset. Ei slik ombygging vert eit omfattande og kostbart prosjekt, og fordyrar ytterlegare nødvendig rehabilitering av ventilasjonsanlegget. Det er lagt inn 10 millionar kroner i økonomiplanen til dette. Kostnaden kan reduserast til nærmare halvparten ved ikkje gjennomføra større ombygging og i staden flytte manglande kontor plassar til Frøland.

Utviklingskontor – samlokalisering

- Eit felles utviklingskontor med samfunnsutvikling og næringsrådgjeving er mogleg å etablere på Frøland. Det er naturleg at næringsutviklar sit i fagmiljø med samfunnsutvikling, og positivt om eit kontor fellesskap for gründerar òg kan samlokalisast. Det er ikkje areal til eit slikt kontor fellesskap på kommunehuset på Tysse.
- Kontora til teknisk drift og teknisk forvaltning har tidlegare vore delt på Tysse og på Frøland. Einingane ligg til sektor for samfunnsutvikling som òg har ansvar for tenester innan næring, landbruk og investering. Det er relativt små fagmiljø og ein fordel å få samle desse funksjonane på same stad. Dei fleste innbyggjarane skil ikkje mellom desse tenestene og ofte går problemstillingane innom fleire og på tvers av saksområda. For tilsette i teknisk forvaltning vil det kunne opplevast negativt å flytte til annan kontor arbeidsstad og miste dagleg kontakt med kollegaer og funksjonar på kommunehuset. Sett i forhold til andre tenesteområde er det mest naturleg at det vert samfunnsutvikling og teknisk forvaltning som flyttar til Frøland framfor andre som er på kommunehuset. Hovudtillitsvalt og tilsette er orientert om mogleg samlokalisering på Frøland.
- Det er gode møterom og lokalitetar for større samlingar på Frøland. God og tettare kontakt med både innbyggjarar, utbyggjarar og næringslivet er eit ønskje. Det å ha lokale og betre plass til både samlokalisering og jobbe meir i team ut mot det private vert eit gode.
- Ledig areal og kontor plassar på kommunehuset på Tysse kan verte nytta til barneverntenesta/eining for livsmestring utan større kostnad til ombygging. På kommunehuset kan det vera eit «rulleringskontor» for tilsette på Frøland om det er behov for å kunne arbeide/møte på kommunehuset. Kontakten med kollegaer og andre fagmiljø kan dermed verte ivareteken. Kommunalsjef for samfunnsutvikling kan ha faste

kontordagar på kommunehuset på Tysse.

Behov for felles lager og verkstad til hjelpemiddel, inventar og utstyr

- Mykje av utstyret som står rundt om, er plasskrevjande utstyr som senger, bord, stolar, pultar og rullestolar. Både skulane og barnehagane har utstyr som kan fjernlagast på Frøland. Det same gjeld for kommunehuset, og med lagring på Frøland vil arkivet få meir areal disponibelt i kjellaren på kommunehuset.
- På Samnangerheimen har det hopen seg opp med mykje hjelpemiddel som burde stått på eit fjernlager. Ved å få dette lagra på Frøland vil sjukeheimen få betre nærlagerkapasitet. Mengda av hjelpemiddel til heimane aukar og her er det behov for eit godt lager og verkstad for reparasjon, godt tilrettelagt for dagleg inn-/utkøyring for bilane.
- Utan felleslager på Frøland er alternativet å bygge på institusjonane/bygga rundt om. Ei løysing som både vil vera lite funksjonell, gje dårleg oversikt og som vera kostbar.

Behov for møterom

- Frøland har stor kantine med kapasitet til større interne og eksterne samlingar. Biblioteket på Bjørkheim er mykje brukt og kommunestyresalen/formannskapssalen er ofte oppteken. Frøland har òg eit mindre møterom disponibelt. Dette kan avlaste behovet for møterom på kommunehuset, og behovet for å bygge om til dette vert redusert.

Behov for brannstasjon

- Frå Frøland er det for lang utrykkingstid til kommunen sine risikoobjekt på Haga og Skottabakken. Det bør difor ikkje vera aktuelt å legge til rette for brannstasjon der. Frøland kan, om det ikkje er tilstrekkeleg areal i Nesodden, verte brukt til andre aktivitetar som møte, øvingar og kurs for brannvesenet. Frøland har òg eige treningsrom som brannvesenet kan disponere. Det er òg ein vaskestasjon ute ved parkeringa på Frøland som vert tilrettelagt for vask av bilar. Brann kan som mellombels løysing få vaska bilane sine der dersom dette vert nødvendig.

Nye funksjonar

- **Treningsrom på Frøland**

I administrasjonsbygget er det eige treningsrom som vert disponibelt og som det vil vera ein ekstra bonus for kommunen å kunne tilby sine tilsette.

- **Utleige - næring**

I dag er to kontor på Frøland leigde ut til fylkeskommunen. Avtalen har tre månaders oppseiingsfrist. Kommunen kan vera interessert i å halde fram med leigeavtalen for å få inntekt. Dette er òg positiv tilførsel til fagmiljøet på huset.

Eviny ønskjer òg å få leige garderobe i 1. etg. og driftskontor der. Dette kjem ikkje i konflikt med kommunen sine behov og gir inntekt på bygget.

Økonomi

Mandat til kjøp

- Eviny ønska å avhende bygget og selje det til ein takst på 10 millionar kroner. Hovudbygget ligg nært opptil kraftstasjonen, så om kommunen var interessert ønska Eviny å gje Samnanger kommune førsteprioritet som kjøpar. Bygget har mange kvalitetar og funksjonar som kan løyse mange av utfordringane kommunen har når det gjeld mangel av lokale og areal til ei rekke funksjonar som vist ovanfor. Rådmannen ønska difor å gå i

forhandlingar med Eviny.

- I taksten til Eviny er det teke omsyn til lekkasje på tak og reparasjon av skifertak og vindaug.

I Samnanger kommune sin takst på 6,8 millionar kroner har òg fråtrekk for reparasjon av tak/vindaug og eit tillegg for tiltak på ventilasjon vorte lagt inn.

- I forhandlingane mellom Eviny og kommunen vart ein samd om ein pris på 7,8 millionar kroner for å kjøpa BKK-/Eviny-bygget med tilhøyrande eigedomar. Dette er kjøpssummen rådmannen ber om mandat til inngå avtale på og som vert foreslått sett av i 2023-budsjettet. Nødvendig utbetring av tak, vindaug og ventilasjon kan stipulerast til om lag 2,2 millionar kroner, og vert foreslått sett av i investeringsbudsjettet for 2024.

Finansiering og reduksjon i kostnad for ombygging kommunehuset

- I gjeldande investeringsbudsjett og økonomiplan er det for 2023 lagt 3 millionar kroner til bygg teknisk drift. Summen som er avsett er ikkje realistisk når vi samanliknar med kor mykje ein einestad kostar og det som er behovet for lokale til teknisk drift.
- Ved å kjøpe BKK-bygget kan det frigjerast om lag 4,4 millionar i kostnader ført på ombygging og ventilasjon kommunehuset, samt andre kostnader på om lag 1 million kroner som hadde vorte ført i driftsrekneskapen til utbetring av lager/tilbygg på andre kommunale bygg.
- I investeringsplanen var det ikkje teke høgd for lokale til næringsrådgjeving og utvikling. Det er ikkje ledige kommunale lokale og det hadde vore pårekneleg med å leige lokale.
- Kjøp av BKK-/Eviny-bygget til 7,8 millionar kroner er nærast finansiert med å omfordele kostnader avsett i investeringsbudsjettet til driftsbygg og ombygging i andre kommunale bygg. Det vert difor ikkje så store forskyvingar på andre tiltak i investeringsbudsjettet.
- Lokala på Frøland løyser på kort sikt fleire behov einingane har hatt over lang tid, til ein kostnad som hadde vorte vesentleg høgare om kommunen skulle bygt nytt til teknisk drift eller gjennomført store ombyggingar – særskilt på kommunehuset.
- I løpet av 2023 vert det gjort vurdering av korleis kommunen ønskjer å rehabilitere taket og henta inn nytt anbod for reparasjonsarbeidet. Teknisk drift ønskjer kome med forslag om kva arbeid som er mogleg for dei å utføre sjølve for å få redusert kostnaden.

Driftsinntekter

- Samnanger kommune ha ei husleigeinntekt på 182 000 kroner for utleige av salthallen på Ulland til Vegdrift Presis. Med framtidige leigetakarar på Frøland kan kommunen òg rekne med ei leigeinntekt på rundt 40 000 kroner i året. Leigeinntektene kan gå til inntekt i driftsbudsjettet og vera med å finansiere utgifter med bygget.

Tidspunkt – overtaking

- Samnanger kommune kan overta eigedomen tre månader etter at avtalen om kjøp er underskriven. Kommunestyret kan den 20. oktober 2023 gje rådmannen mandat til å kjøpe eigedomen, og overtaking kan dermed verte tidlegast i slutten av januar 2023.

Avtale – kjøpskontrakt

- Rådmannen ber om mandat til å slutføre avtale om kjøp. Ramme for avtalen er framforhandla sum på 7,8 millionar kroner. Overtaking av bygget er tre månader frå underskriven avtale/kontrakt.

