



SAKSPAPIR

Saksnr	Utal	Type	Dato
56/2022	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	31.05.2022
	Kommunestyret	PS	

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Stian Reime		22/663

DALEHALLEN - VURDERING OG KOSTNADSOVERSLAG VED AVHENDING/SAL OG VED RIVING

Vedlegg:

Verdivurdering næringseigedom
Verdivurdering sanert tomt
Kostnadsestimat riving Dalehallen

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunedirektøren får i oppdrag å gjennomføre arbeidet med å sanere og rive Dalehallen.
Framtidig bruk og eventuelt sal av eigedomen vert behandla i samband med sentrumsplan for Dale.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 56/2022

FPØ - Behandling:

Formannskapet drøfta saka.

På vegne av Sp,SV og Høgre la Hege Eide Vik, Sp fram følgjande framlegg til vedtak:

1. Kommunedirektøren får i oppdrag å gjennomføre arbeidet med å sanere og rive Dalehallen.
2. Det vert invitert til innspelmøte om Dalehallen og framtidig bruk av arealet medio august og før kommunestyret behandlar saka 6. september.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak fekk 0 stemmer og falt.

Punkt 1 i Sp,SV og Høgre sitt forslag fekk 6 stemmer (Sp,SV,H,Frp, Lisa Johnsen Lunde, Ap) mot 1 stemme (Thor Andersen, AP)

Punkt 2 i Sp,SV og Høgre sitt forslag til vedtak vart samrøystes vedteke.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

1. Kommunedirektøren får i oppdrag å gjennomføre arbeidet med å sanere og rive Dalehallen.
2. Det vert invitert til innspelmøte om Dalehallen og framtidig bruk av arealet medio august og før kommunestyret behandlar saka 6. september.

Saksopplysningar:

Samandrag/konklusjon (kort om saka)

Kommunestyret har bede kommunedirektøren utgreie sal/avhending og riving av Dalehallen. Dalehallen er i forfall og har låg marknadsverdi slik bygget framstår i dag. Rehabilitering av bygget vil krevje store investeringar. Eigedomen etter riving har antatt større verdi som tomteareal midt i sentrum av Dale. Bruk av arealet kan sjåast på i arbeidet med sentrumsplan for Dale. Kommunedirektøren rår til å rive Dalehallen og vurdere framtidig bruk av eigedomen i samband med sentrumsplanen,

Bakgrunn for saka

Kommunestyret har i sak 51/2021 bede administrasjonen om å greie ut fylgjande:

1. Sal/avhending av Dalehallen inkl. kostnadsanslag

Ved evn. sal må følgjande ligge til grunn.

- Krav til å behalde fasade
- Krav til aktivitet innan eit (1) år

2. Riving av Dalehallen inkl. kostnadsanslag

Dalehallen vart bygd i 1937 i eit samarbeid mellom tekstilarbeidarforeininga og Dale fabrikkar som eit kultur/samfunnshus og har eit bruttoareal (BTA) på om lag 1300 m². Vaksdal kommune overtok Dalehallen frå andelslaget Dalehallen i 1985. Dalehallen har inga formelt vern i dag.

1. Sal/avhending av Dalehallen inkl. kostnadsanslag

Ved eit eventuelt sal av Dalehallen vil ein kunne leggje til grunn ein marknadsverdi på 3,5 MNOK slik bygget og eigedomen står i dag. Dette er i henhold til verditakst pr. 20.05.22. Teknisk verdi er om lag 9,3 MNOK. Den tekniske verdien tek ikkje høgde for kostnader knytt til verken rehabilitering, oppgradering eller riving. Difor vil marknadsverdien vere såpass låg samanlikna med teknisk verdi. Det vil seie at restverdien for bygningsmassen er tilnærma lik 0,- på grunn av vedlikehaldsetterslepet.

Krav til at eksisterande fasade skal behaldast er også noko som kan gje ein lågare marknadsverdi, då dette vil gje trongare rammer for kva ein kan gjennomføre med bygget. Det er til dømes noko begrensa med vindaugsflater og lysinnslepp i bygget. Krav til aktivitet innan 1 år er sannsynlegvis ei stor utfordring. Bygget har sterk trong for naudsynt vedlikehald og oppgraderingar uavhengig av bruk og aktivitet. Det er lite truleg at dette omfattande arbeidet kan ferdigstillast på 1 år med planlegging, prosjektering og gjennomføring.

2. Riving av Dalehallen inkl. kostnadsanslag

Det er innhenta kostnadskalkylar for riving og sanering av Dalehallen.

Slik bygget står i dag vil det koste omlag 3,9 MNOK å rive og sanere bygningsmassen. Det hefter noko

uvisse til kostnadskalkylen, då ein ikkje har gjennomført miljøkartlegging (miljøsaneringsrapport) av bygget. Dette vil vere naturleg å gjennomføre og utarbeide rapport i forkant av ein ev. sanering av bygget. Det er likevel grunn til å tru at det vil vere funn av asbest i bygningskroppen basert på bygget sitt oppføringstidspunkt og kva som var vanleg byggeskikk på den tida. Det er difor teke høgde for noko arbeid og kostnader i kalkylen, knytt til asbest ved ev. riving og sanering. Ei miljøkartlegging vil også avdekke andre moglege helse og miljøfarlege stoff i bygningskroppen, som ein må ta omsyn til og handtere ved gjennomføring av arbeidet.

Ei sanert og ferdig rydda tomt vil kunne ha ein tomteverdi på om lag 7 MNOK. Dette er i henhold til verditakst pr. 18.05.22.

Formelt grunnlag

KOM 51/2021

Tidlegare utgreiingar og tilstandsrapport om Dalehallen.

Vurdering og konsekvensar

Verdi eigedom i dag:	3,5 MNOK
Verdi sanert og rydda tomt:	7,0 MNOK
Kostnad riving og sanering:	3,9 MNOK
Kostnad sal:	0,2 MNOK (typisk meklarkostnader)
Netto verdi sal:	3,3 MNOK
Netto verdi rive/sanere:	2,9 MNOK
Netto verdi omregulert:	avhengig av reguleringsplan og føremål for eigedomen

Alle tal er omtrentlege, då dette er kalkylar og estimat basert på kjent informasjon.

Dalehallen er ikkje lenger i bruk som forsamlingslokale. Kommunen har bygt kultursal, bibliotek med meir i Dale skule. Dalehallen er lite eigna til dagens bruk og har i tillegg eit stort vedlikehaldsetterslep. Indeksregulert tidlegare kostnadskalkyle for utbetring av vedlikehaldsetterslepet er om lag 52 millionar. Det har vore ein betydeleg kostnadsauke det siste året. Det er også sannsynleg at tilstand på bygget har forverra seg frå då tilstandsrapport vart laga i 2016. I tillegg vil kostnader for oppgradering til dagens standard vere betydeleg.

I den framtidige områdeplanen/sentrumsplanen for Dale sentrum vil ein kunne leggje føringar for kva området rundt og sjølv eigedomen til Dalehallen skal ha av formål. Det er realistisk å leggje til grunn at eigedomen (tomten) vil ha auka attraktivitet og dermed tilsvarande auke i eigedomsverdi, ved til dømes omregulering til bustadføremål.

Det er per i dag behov for areal til meir kompakt bustadutbygging sentralt på Dale, og tilsvarande arealbehov vil vere aukande i eit framtidsperspektiv. Eigedomen kan også vera aktuell til handelsverksemd eller andre formål.

Dalehallen er i forfall og har låg marknadsverdi slik bygget framstår i dag. Rehabilitering av bygget vil krevje store investeringar. Eigedomen etter riving har antatt større verdi som tomteareal midt i sentrum av Dale.

Kommunedirektøren rår til å setje i gang prosess med å planlegge og gjennomføre arbeidet med å sanere og rive Dalehallen. Vidare rår kommunedirektøren til å avvente eit eventuelt sal av tomten til ny sentrumsplan for Dale er vedteken, då det moglegvis vil vere betydeleg oppside ved å sjå dette i

samانهeng.