

Utgreiingsnotat – Kommunalt eigde bygg og eigedomar

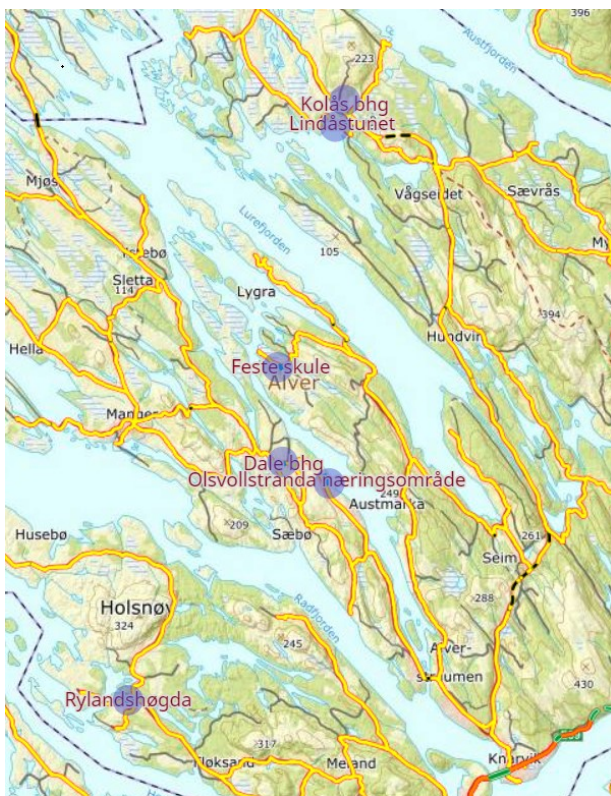
1. Innleiing

Alver kommune eig mange bygg som nyttast i kommunal tenesteproduksjon. Desse vert kalt formålsbygg og inkluderar mellom anna skular, barnehagar, kommunehus, sjukeheimar m.fl. Kommunen eig også Kulturbygg som er kulturminner som ofte har vernestatus. Kommunen eig i tillegg mange kommunale bustader som vert leigd ut til private. Dette inkluderar både bustader for vanskelegstilte og omsorgsbustader. Oversikt over areal og antall går fram av tabellen under. Bygga er nærare omtalt i Temaplan for bygg og Eigedom 2021-2022, som du kan finne her: [Dokument 20/62430 - Temaplan bygg og eigedom \(sing.no\)](#).

Tabell 1: Oversikt over den kommunale bygningsmassen. Kjelde: Temaplan for bygg og eigedom 2021-2022

Tema	Areal	Antal
Undervisningsbygg	Ca. 80.000 m2	24
Barnehage	Ca. 9.500 m2	12
Kultur/Idrettsbygg inkl.basseng	Ca. 29.000 m2	10
Administrasjonsbygg og driftsbygg	Ca. 18.000 m2	14
Helse- og intitusjonsbygg	Ca. 23.500 m2	12
Formålsbygg	Ca. 160.000 m2	
Kommunale bustader	Ca. 30.000 m2	359
Kulturbygg (Bygningsvern)		18

Dei aller fleste formålsbygga i kommunen vert nytta i kommunal tenesteproduksjon og er dermed nødvendige å eige. Men det finst bygg som ikkje lenger vert nytta i kommunal tenesteproduksjon t.d. nedlagte skular, barnehagar ol. Slike bygg er det aktuelt å avhende. Under er eit kart som viser lokalisering av bygg/eigedomane som vert nærare omtalt i denne saka.



Figur 1: Oversikt over bygg og eigedomar som er aktuelle å avhende

2. Formålsbygg

2.1 Feste skule, Festevegen 378, gbnr 70/6 m.fl

Feste skule var lagt ned for mange år sida, og er ikkje i bruk til skuleformål. Alver kommune har ikkje bruk for skulen i sin tenesteproduksjon. Det kan difor vere aktuelt å avhende bygget og eigedomen.

Skulen vert i dag nytta av Lindås Sogelag. Sogelaget nyttar lokala til strilamuseum og oppbevaring av kulturhistoriske gjenstander og samlingar. Dette gjeld både Sogelaget sine egne samlingar i tillegg til kommunalt eigde samlingar. Administrasjonen har vore i dialog med Sogelaget om vidare bruk av Feste skule. Sogelaget er i utgangspunktet negativ til ei eventuell flytting frå Feste skule. Dei påpeiker at flytting av så mange gjenstandar vil vere ein stor og kostbar prosess for deira organisasjon som også vil innebære ein risiko for at kulturhistoriske gjenstander vert øydelagt.

Kommunen har noko driftskostnader med eigedomen hovudsakleg til straum og nokon timar til driftsopratør kvar måned. Det er ikkje noko planlagt vedlikehald av eigedomen i 2021 eller 2022. Bygget er gammalt og det vil etterkvart vere behov for vedlikehald dersom kommunen skal eige bygget i lengre tid framover.

Administrasjonen vurderar at ein bør gå i nærare dialog med Sogelaget og Kulturavdelinga om bruken av Feste skule til museum og oppbevaring av kulturhistoriske gjenstander. Her bør ein vurdere alternative lokaliseringar med tanke på samlokalisering og tilgjenge for publikum. Dette er ein prosess som kan sjåast i samanheng med utarbeiding av Kulturminneplan for Alver kommune.

2.2 Kolås barnehage, Skrenten 43, 108/374

Kolås barnehage skal leggjast ned i samband med opning av ny barnehage på Lindås. Kommunen har ikkje bruk for bygget i vår tenesteproduksjon, og det kan difor vere aktuelt å vurdere å avhende bygget.

Eigarforholda er delt; kommunen eig bygget medan Lindås tomteselskap eig tomta og nabotomta som vert nytta til uteområde for barnehagen (gbnr 108/626). Det er ikkje tinglyst festekontrakt på eigedomen. Dersom kommunen skal selgje bygget må det gjerast formelle avklaringar med Lindås tomteselskap om korleis eigedomsforholda skal vere. Eigedomen er i dag regulert til offentleg/privat tenesteyting og det er uklårt om tomta kan omregulerast til andre føremål.

Administrasjonen meiner at ein i første omgang avklarar eigedomsforholda med Lindås tomteselskap, og at det deretter vert starta ein prosess der kommunen avhender bygget evt. med tomta dersom dette kan vere aktuelt for tomteselskapet. Dersom bygget ikke er av interesse for andre aktørar bør ein vurdere rivning slik at ein unngår at bygget står til forfall eller aukar kommunen sine vedlikehaldskostnader.

2.3 Lindåstunet, Gamle Prestavegen 28, gbnr 108/1/4

Lindåstunet er ikkje i bruk til kommunal tenesteproduksjon. Bygget har stått tomt sidan 2014, og før det vart det i ei tid nytta til heildøgns omsorgsplassar og dagplassar i regi av Lindåstunet AS som kommunen kjøpte tenester av. Etter dette tilbodet var avslutta har Lindåstunet ikkje vore i bruk av kommunen eller andre aktørar på fast basis.

I kommunestyresak 048/14 i Lindås kommune vart det fatta vedtak om å selgje bygningane, men salsprosessen vart aldri gjennomført då avtaletilhøva er komplekse og krevjande. Bygningane ligg på festa grunn som kommunen fester av Opplysningsvesenets fond. Det ligg også klausuler på bruken av bygget som gjer sal utfordrande. I festeavtalen er det sagt at festet gjelder bare så lenge *tomten blir benyttet til tomt for pleiehjem for sinnsyke eller åndssvake*. Dersom bygningane og tomten skal nyttast til noko anna vil det vere behov for å gå i dialog med Opplysningsvesenets fond om innhaldet i festeavtalen.

Kommunen har fått ein verditakst på bygget på 1,6 mill kr. Av taksten går det fram at det er behov for store oppgraderingar og investeringar for å sette i stand bygget tilfredsstillande. Bygget er i dårleg stand og har lekkasjar og råteskader. Det var planlagt å gjere diverse tiltak på tak, kledning og vindauge for 2,5 mill kr i 2021, men dette er det ikkje budsjett til grunna den økonomiske stoda i kommunen.

Kommunen har våren 2021 vore i dialog med Lindåstunets venner og Vestland fylkeskommune om kva som kan gjerast med Lindåstunet. Ein prosess som no vurderast er å søke om å få bygget inn i Husbruk. Husbruk er Fortidsminneforeninga sitt program for erverv og istandsetting av eigedom. Programmet er eit pilotprosjekt med høve til å vere med å utvikle modellar mellom det offentlege og Fortidsminneforeninga om finansiering og utvikling av eigedommar med kulturhistorisk formidlingsverdi. Meir informasjon om ordninga finn du her: [Fortidsminneforeningen](#). Dersom Lindåstunet kan bli med i denne ordninga vil Fortidsminneforeninga overta eigarskapet til bygningane i det tidsrommet dei treng for å sette dei i stand. Etter rehabilitering kan tidlegare eigar få tilbake eigarskapet mot eit nærmare avtalt vederlag eller la Fortidsminneforeninga selge bygget på den opne marknaden. Det vil vere i Fortidsminneforeninga si interesse at eigarskapet forblir offentleg så langt det er mogeleg. Ettersom den økonomiske situasjonen til kommunen ikkje mogeleggjør rehabilitering av bygga vurderar administrasjonen at dette er ei ordning som kan vere aktuell for Lindåstunet, og vi vil fortsette prosessen med Fortidsminneforeninga i tida framover.

Dersom Lindåstunet ikkje vert med i Husbrukprosjektet bør kommunen på ny starte opp ein prosess der ein søkjar å avhende bygget. Her vil det vere nødvendig å gå i dialog med Opplysningsvesenets fond for å avklare ovannemnte klausul i festeavtala og andre aktuelle forhold.

2.4 Dale grendahus, Radøyvegen 940, gbnr 472/6

Dale grendahus har tidlegare vore brukt til lokalar for kommunal barnehage, men barnehagedrifta vart flytta ut for fleire år tilbake. Kommunen har ikkje bruk for eigedomen i sin tenesteproduksjon. Dale bygdsalag og Nordhordland husflidlag har nytta bygget i mange år etter avtale med tidl. Radøy kommune og no Alver kommune. Laga har gjort mykje vedlikehald på bygget, og i gamle Radøy kommune vart det starta ein prosess der kommunen ønska å avhende eigedomen til Dale bygdsalag og/eller Husflidlaget. Prosessen stoppa opp i samband med kommunesamanslåinga.

Administrasjonen vurderar at ein no bør starte opp igjen salsprosessen med mål om å avhende eigedomen til Dale Bygdsalag og/eller Husflidlaget. I Alver kommune sine retningslinjer for sal av kommunal eigedom, vedtatt 26.11.20, er både fritt sal og direkte sal av eigedom aktuelle framgangsmåter. I dette tilfelle vurderar administrasjonen at det først og fremst er naturleg å ta opp dialogen med laga om at dei kjøpar eigedomen frå kommunen på bakgrunn av dei mangeårige bruk av eigedomen og prosessen som har vore i tidlegare Radøy kommune.

3. Ubebygde eigedomar

Kommunen eig også mange ubebygde eigedomer. Nokre av desse er regulert til andre formål enn det kommunen sjølv har bruk for i sin tenesteproduksjon. I første omgang er dei to eigedomane skildra under mest aktuelle for sal. Administrasjonen vil arbeide vidare med kartlegging av andre område som i ein lengre tidshorisont kan vere aktuelle å avhende.

3.1 Olsvollstranda næringsområde, gbnr 474/21

Næringsområde vart regulert og fleire av tomtene vart solgt i tidlegare Radøy kommune. Det er fremleis fleire tomter i kommunal eige som er ubebygde og kan selgjast. Administrasjonen har mottatt fleire førespurnader om sal av tomtene, og vi kan ikkje sjå at dette er eigedomar kommunen kan ha bruk for sjølv. Det vert difor tilrådd at Alver kommune, i likskap med praksis i tidlegare Radøy kommune, legg til rette for at tomtene vert solgt.

3.2 Rylandshøgda, gbnr 343/96

På Vikebø i tidlegare Meland kommune er det regulert fleire bustadtomter i forlenginga av bustadområde på Rylandshøgda. Tomteområde er eigd av Alver kommune, men dette er ikkje tomter som kan nyttast til utvikling av kommunal tenesteproduksjon då dei er regulert til ordinære bustader. Dei er heller ikkje aktuelle for utbygging av kommunale bustader.

Før det kan byggjast på tomtene må det byggjast felles infrastruktur som vegar, vatn- og avlaup og leikeplassar. Ettersom rekkefølgekrava er omfattande vil det i praksis ikkje vere mogleg å selje tomtene enkeltvis ettersom ein enkelt bustadbygger ikkje har moglegheit til å oppfylle rekkefølgekrava i plan. Dette inneberer at det anten vil vere kommunen eller ein privat utbyggjar som har moglegheit til å bygge ut feltet. Alver kommune har ikkje kapasitet eller kompetanse til å gjennomføre ei slik utbygging av eit bustadfelt på lang tid. Det kan vere eit alternativ at Lindås tomteselskap overtar eigedomen og utvikler den. Dette er ikkje drøfta med tomteselskapet i samband med denne saka.

Administrasjonen vurderar det nødvendig å starte ein prosess med å avhende eigedomen for å legge til rette for vidare utvikling på Rylandshøgda. I første omgang kan kommunen avklare om det er aktuelt at Lindås tomteselskap utvikler eigedomen. Dersom dette ikkje er aktuelt ønskjer ein å legge eigedomen ut for sal på den opne marknaden.

4. Kaier

Kommunen eig rundt 30 kaier. Dei fleste er små, og dei er først og framst i bruk av folk til rekreasjon. Dei offentlege kaiane er viktige for å sikre ålmenta tilgang til sjø. Alver kommune har stor kystlinje, men terrenget er mange stader bratt og ulendt, noko som gjer det utfordrande å kunne sette ut båt eller bade.

Kaiane har låge utgifter for kommunen fram til dei må oppgraderast. Men dei kaiane som er i dårlegast stand vil koste mange millionar å utbetre.

Administrasjonen meiner kommunen bør vere restriktive med å selgje kommunale kaier ettersom det vil privatisere tilkomst til sjø. I nokre tilfelle kan det likevel vurderast når kommunen sjølv ikkje har bruk for kaia, den ikkje er i særleg bruk eller viktig for tilkomst til sjø for ålmenta samt at kommunen ikkje har midlar til å vedlikehalde kaia.

I tilfelle der kaia kan være nyttig for næringslivet kan kommunen vurdere å leie kaia ut, framfor å selgje den.

4.1 Alversund/Tveiten, gbnr 139/11

Eit eksempel på kaier som treng mykje oppgradering er Alversund/Tveiten.



Figur 2: Eigedomen er vist med blå prikk

Den eine kaia på eigedomen er til dels nedstengt grunna at den ikkje er trygg å ferdast på. Kaia er også ein del av ein større eigedom, gbnr 139/11. Når nye Alversund skule takast i bruk flyttar den kommunale ungdomsklubben som i dag er lokalisert på eigedomen ut. Kommunen har då sjølv ikkje behov for eigedomen til sin tenesteproduksjon. Men den vil framleis vere noko i bruk av Lindås Sogelag. Sogelaget oppbevarer ein større båtsamling beståande av sjeldne, eldre båter i to bygg på eigedomen. Bygga på eigedomen er prega av dårleg vedlikehald. Skal kommunen fortsetja og eige eigedomen og tilhøyrande bygningar vil det etter kvart vere behov for å leggje ned store summar på vedlikehald/oppgradering av bygg og tilhøyrande kai.

Eigedomen er i dag regulert til offentlig/privat tenesteyting. Dersom den skal avhendast vil det vere nødvendig å sjå på moglegheiten for ei omregulering. Område har mellom anna ei utfordrande vegtilkomst.

I samband med utarbeiding av hovudplan for veg og kaier skal det gjerast ei nærare vurdering av framtida til dei kommunale kaiane. Planarbeidet startar opp i 2021/2022.

Oversikt over kaier er å finne i Temaplan veg og infrastruktur: [Dokument 20/61944 - Temaplan veg- og infrastruktur \(sing.no\)](#)

5. Leikeplassar

Kommunen eig mange leikeplassar rundt omkring i bustadfelt som i dag er i varierende stand. Administrasjonen meiner det er viktig at desse leikeplassane er offentleg tilgjengelege, men at ein i tida framover bør sjå på alternative driftsformer for å sikre god standard og vedlikehald på leikeplassane. Dette kan t.d. vere gjennom avtalar med lokale vellag der kommunen framleis vil stå som formell eigar, men gjev disposisjonsrett til vellag eller anna privat lag som vil utvilke og oppruste leikeplassen i tråd med arealformålet.

6. Kommunale bustader

Alver kommune har om lag 370 kommunale bustader tilgjengeleg. Av desse skal det til ei kvar tid vere ledige bustader for å dekke løpande behov for tildeling. Vi ser at behova innanfor det bustadsosiale feltet er i endring og at dei fleste innbyggjarane som treng hjelp med å skaffe bustad treng vere lokalisert i eller i nærleiken av sentrumsområda våre. Dette har med tilgjenge til andre tenester som td. helsehjelp, butikk, apotek, skule, barnehage og kollektivtilbod å gjere. Bustadportefølgjen til Alver kommune ber preg av at ein tidlegare hadde større behov for bustader i alle delar av kommunen. No opplever me at ein del av bustadene ikkje er eigna for leigetakarane våre og ofte vert ståande tomme eller vert hyppig flytta frå. Dette kan både ha med eigenskapane til bustaden å gjere eller manglande servicetilbod lokalt. Det er også større behov for små husvære med særleg tilrettelegging. Bustadkontoret ser at det kan vere gunstig å selge 7-10 bustader som me no har i portefølja. Dette er bustadene som anten står mykje tomme eller vert hyppig flytta frå og har eit aukande vedlikehaldsbehov. Desse bustadene kan erstattast med andre bustader av nyare dato i sentrale strom.

Bustadane som vert vurdert lagt ut for sal i tida framover er lokaliserte på Lindås, Holsnøy og Ostereidet.

Det er gjort vedtak i kommunestyret om eiga ordning for kjøp og sal av kommunale bustader innanfor ei ramme på 10 mill. Det er slik sett ikkje behov for egne vedtak knytt til enkeltsal innanfor dette feltet. Kjøp og sal skal sjåast i samanheng med behova hjå innbyggjarane og andre tenesteområde i kommunen.

7. Kommuneplan

I planprosessen til kommuneplanen for Alver kommune vil det bli gjort strategiske vurderingar i den vidare utviklinga av kommunen. Her vil ein gjere langsiktige vurderingar om arealbruk og framtidige behov. Dette vil gje rammar for den kommunale eigedomsmassen på same måte som den konkrete utviklinga i tenesteproduksjonen i kommunen er avgjerande for kva eigedomar og bygg kommunen har behov for og kva vi kan vurdere å avhende til andre partar og formål. Administrasjonen ser at det ikkje er store arealreserver i kommunalt eige i dei definerte sentra og nærsentra i kommunen. For å ha handlingsrom på lang sikt vil det vere viktig for kommunen å halde på og sikre areal for utvikling av desse områda.

I Knarvik pågår det større prosessar knytt til eigedomsmassen og konkrete vurderingar kring kommunen sine eigedomar må inngå i desse prosessane, og er difor ikkje vurdert enkeltvis i denne saka.

Eit bygg som også treng avklaring på vidare bruk er Alversund skule, og det pågår ei mogleighetsstudie for å vurdere bruken av Alversund skule når nye Alversund skule står klar hausten 2021.