

# Utgreiingsnotat – Leigde bygg, lokale og eigeedom

## 1. Innleiing

Dette notatet inneheld ei oversikt over Alver kommune sine leigeavtaler som gjeld leige av lokale og bygg til kommunale tenester. Føremålet er å gje ei oversikt over gjeldande avtaler og gjere ei vurdering av handlingsrommet til kommunen. På slutten er også kommunen sine festeavtaler (leigeavtaler som gjeld heile eigeedomar) opplista.

Kostnadene som er ført opp er dei årlege leigekostnadene til leige av lokale, felleskostnader og senteravgift (der dette inngår). Kostnader til straum, reinhald, vedlikehald ol. er ikkje teke med. Unntaket er Helsehuset der kommunen sin leigeavtale også inkluderar denne type kostnader.

Alver kommune framleiger nokre av lokala, mellom anna på Frekhaug torg til tannklinikk og diverse lokaler til private legekontor. Dette inneberer at kommunen i praksis ikkje tek heile kostnaden med alle leigekontraktene.

## 1.2. Avtalane vert færre

Grunna flytting av mange tenester til Helsehuset har mange leigeavtaler blitt sagt opp og går ut i 2021. I Norbo-bygget i Knarvik har kommunen og NAV inngått ny leigeavtale om lokaler i samband med samlokalisering av NAV i Alver, og dei gamle avtalane går ut samtidig som den nye avtalen vert gjeldande.

| Avtale                                       | Bruk   | Status                      | Utløp | m2   | Årleg kostnad |
|----------------------------------------------|--------|-----------------------------|-------|------|---------------|
| Burkhovdane 5                                | Kemner | Oppsagt                     | 2021  | 280  | 350 000       |
| Bygg 11 B Knarvik Senter                     | Helse  | Oppsagt                     | 2021  | 159  | 279 587       |
| KIM-bygget                                   | PPT    | Oppsagt                     | 2021  | 423  | 508 000       |
| Knarvik Helsetun - Jordmor                   | Helse  | Oppsagt                     | 2021  | 110  | 171 097       |
| Knarvik Helsetun - Legekontor psykiatri      | Helse  | Oppsagt                     | 2021  | 220  | 365 817       |
| Knarvik Helsetun - sengepost                 | Helse  | Oppsagt                     | 2021  | 210  | 523 810       |
| Knarvik Helsetun - Undervisningsrom legevakt | Helse  | Oppsagt                     | 2021  | 80   | 131 672       |
| NORBO                                        | NAV    | Oppsagt (inngått ny avtale) | 2021  | 1307 | 1 781 377     |
| Promenaden - 4. etg HTV                      | Ingen  | Oppsagt                     | 2021  | 113  | 194 351       |

## 2. Vurdering av avtalar som kan avsluttast i 2021-2022

I tillegg til dei avtalane som allereie er sagt opp utløper avtalane i tabellen under i 2021-2022 dersom dei ikkje vert fornya. Dei aller fleste av avtalane vert fornya ettersom kommunen ikkje har alternative lokalar. Unntaket er avtala om Promenaden 3. etg i Knarvik senter.

| Avtale                                          | Bruk                     | Status                                                                                                                      | Utløp | m2    | Årleg kostnad |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|---------------|
| Frekhaug torg*                                  | Kultur, tannklinikk      | Under reforhandling                                                                                                         | 2021  | 591   | 1 017 723     |
| Knarvik Helsetun - lege, legevakt, helsestasjon | Helse                    | Reforhandlast ettersom legevakt og helsestasjon vert flytta til Helsehuset, medan legekantoret framleis skal lokalisert her | 2021  | 1 263 | 1 959 484     |
| Meland sjukeheim - lokale fysioterapi           | Helse                    | Pågå                                                                                                                        | 2021  |       | 216 000       |
| Modular - Manger barneskule                     | Oppvekst                 | Pågå                                                                                                                        | 2022  | 270   | 412 192       |
| Promenaden 3. etg                               | Økonomi og psykisk helse | Oppsagt, men endeleg utløpsdato ikkje avklart                                                                               | 2021  | 1 018 | 1 805 900     |

*\*Vi framleig delar av lokala til Vestland fylkeskommune lokale til tannklinikk. Denne delen av avtala vert avslutta*

I Promenaden 3. etg i Knarvik senter er løn- og rekneskap og psykisk helse lokalisert. Begge kontorareala ligg under same husleigekontrakt. Psykisk helse nyttar den største delen av 3.etasje. Då psykisk helse flyttar inn i Helsehuset, er det ein følge at avtala er sagt opp slik den er utforma no. Det er ikkje avklart om Løn- og rekneskap skal lokalisert på ny stad eller utforme ny avtale for dei del av 3.etasje. Leigekontrakten er formelt sett sagt opp, men utløpsdato er foreløpig ikkje satt. Avklaringar knytt til plassering av løn- og rekneskap må gjerast først. Kommunen har pr no ledige kontorplassar i eigne lokaler i Kvassnesvegen 27 og 39 (gamle Geco-bygget) og på kommunehuset på Manger.

Avtala på Knarvik Helsetun som gjeld lege, legevakt og helsestasjon er under reforhandling ettersom legevakt og helsestasjon flyttar til Helsetunet medan legekantora framleis skal vere lokalisert på Helsetunet. Legekantoret er privat og er omfatta av eigen avtale om framleige.

På Meland sjukeheim leiger kommunen lokaler til fysioterapi. Det er ikkje noko aktuelle alternativ til desse lokala og kommunen planlegg difor å forlenge avtala.

På Frekhaug torg er avtala om leige av lokalar til bibliotek og tannklinikk under reforhandling. Tannklinikken skal flytte til Helsehuset, medan Biblioteket framleis skal vere lokalisert på Frekhaug. Huseigar planlegg oppgradering av eksisterande lokale og kommunen er dialog om ny leigeavtale for biblioteket. Kommunen har ingen eigne lokalar på Frekhaug som er aktuelle å bruke til Bibliotek.

Leige av modulane på Manger er nødvendig for at skulen skal ha nok plass til elevane. Når Manger skule vert utvida vil leige av modular ikkje lenger vere nødvendig. Utviding av Manger skule er førebels ikkje lagt inn i inneverande økonomiplanperiode og det er difor svært sannsynleg at kommunen må forlenge leigeavtalen om modulane utover 2022.

Kommunen har også løpande avtalar som er mogleg å seie opp i perioden 2021-2022, men kommunen har ikkje alternative lokalar som er eigna og gjer det mogleg å avslutte nokon av avtalene. Unntaket er Ulvundbygget. Her er det i dag koronatestsenter. Etterkvart er det mogleg at den delen av bygget ikkje lenger er nødvendig å leige og kommunen kan dermed vurdere å reforhandle avtalen til å berre inkludere den delen av bygget som vert brukt til «Ankeret» som er eit dagtilbod under psykisk helse.

| Avtale                                        | Bruk     | Status | Utløp   | m2  | Årleg kostnad |
|-----------------------------------------------|----------|--------|---------|-----|---------------|
| Leigeavtale - Basseng/gymsal NH-folkehøgskule | Oppvekst | Pågåar | Løpende |     | 233 700       |
| Modular - Eikanger skule                      | Oppvekst | Pågåar | Løpende |     | 417 804       |
| Ostereidet - lege/helsestasjon                | Helse    | Pågåar | Løpende | 316 | 297 334       |
| Skarsvegen 21                                 | Helse    | Pågåar | Løpende | 120 | 159 720       |
| Ulvundbygget                                  | Helse    | Pågåar | Løpende | 538 | 508 410       |

I Skarsvegen 21, Helselagshuset Alversund, tilbyr kommunen aktivitetstilbud/dagsenter for demente. Aktivitetstilbudet er nært knytt opp mot lokalitetane både inne og ute på eigedommen. Pr i dag er tilbodet ope 3 dagar i veka med ønske og behov om fleire dagar.

Modulane på Eikanger skule er lik som dei på Manger skule nødvendig for kapasiteten til skulen, og først ved ei utviding av skulen er det aktuelt å seie opp leigekontrakta. Ny Eikanger skule ligg inne med planleggingsmidlar i gjeldande økonomiplan. Planleggina av ny skule vil likevel ta fleire år før ei eventuell realisering av skule må finansierast særskilt. I tidlegare Meland kommune brukar Meland ungdomsskule gymsal og symjebasseng på NH-folkehøgskule. Sagstad og Grasdalen skule nyttar også bassenget. Her er det ingen alternativ til å leige lokalar. På Ostereide har ein ikkje alternativ til leige av lokalar til helsetenester.

### 3. Pågåande avtalar med lengre tidshorisont

Avtalane under er leigeavtalar som er pågåande, men som ikkje er mogleg å seie opp i perioden denne saka gjeld for. Etterkvart som utløpsdato nærmar seg må det gjerast ei vurdering av kvar enkelt leigeavtale.

| Avtale                               | Bruk                         | Status | Utløp | m2    | Årleg kostnad |
|--------------------------------------|------------------------------|--------|-------|-------|---------------|
| Kvassnesvegen 44, Stig Inn           | Psykisk helse                | Pågåar | 2023  | 230   | 240 000       |
| Promenaden - Datalager               | IKT                          | Pågåar | 2023  | 68    | 122 350       |
| Mjåtveitflaten 23                    | Helse                        | Pågåar | 2024  | 637   | 622 190       |
| Promenaden 4. etg                    | HTV m.fl                     | Pågåar | 2025  | 473   | 709 500       |
| Galteråsen 7 C                       | Helse                        | Pågåar | 2026  | 406   | 597 528       |
| Lindås Senterbygg                    | Helse                        | Pågåar | 2026  | 746   | 1 090 776     |
| Frekhaug senter sør                  | Psykisk helse                | Pågåar | 2027  | 538   | 1 006 164     |
| Promenaden 2. etg - Bibliotek        | Kultur                       | Pågåar | 2029  | 935   | 2 001 750     |
| Promenaden 2. etg - Infotorg         | Innbyggjerservice            | Pågåar | 2029  | 507   | 1 212 250     |
| Norbo NAV                            | NAV                          | Pågåar | 2031  | 841   | 2 135 299     |
| Helsehuset, Alvers tenester          | Helse m.fl                   | Pågåar | 2041  | 6 140 | 14 162 000    |
| Helsehuset, interkommunale tenester* | Legevakt, Øyeblikkeleg hjelp | Pågåar | 2041  | 1627  | 3 781 000     |
| Meland Aktiv                         | Oppvekst                     | Pågåar | 2045  |       | 760 791       |

\*Kostnaden vert fordelt på fleire kommunar

#### 4. Festetomter Alver kommune

Alver kommune fester (leiger) fleire tomter av andre. Festetomtene er for det meste lokalisert på Lindås og på Manger, og vi fester hovudsakleg frå Opplysningsvesenets fond (OVF). Opplysningsvesenets fond vart oppretta i 1821 og forvaltar verdier som historisk har vore knytt til presteembetet i Norge.

| Grunneigar               | Beløp      | gnr | bnr | fnr | Bruk                                    |
|--------------------------|------------|-----|-----|-----|-----------------------------------------|
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 5 394,00   | 108 | 1   | 30  | Veg                                     |
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 1 904,00   | 108 | 1   | 2   | Lindås ungdomsskule                     |
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 10 697,00  | 445 | 1   | 45  | Kommunal bustad                         |
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 33 881,00  | 108 | 1   | 42  | Lindås barneskule                       |
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 180 721,00 | 445 | 1   | 54  | Manger barneskule,<br>ungdomsskule m.fl |
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 6 310,00   | 108 | 1   | 4   | Lindåstunet                             |
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 2 305,00   | 445 | 1   | 84  | Manger kyrkjegard                       |
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 130,00     | 139 | 5   | 13  |                                         |
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 17 887,00  | 445 | 1   | 1   | Manger kommunehus                       |
| OPPLYSNINGSVESENETS FOND | 154 119,00 | 108 | 1   | 49  | Lindås barneskule, idrettsanlegg        |
| ODD GJERDE               | 9 317,81   | 500 | 1   | 1   | Austebygda skule                        |
| SUM                      | 422 665,81 |     |     |     |                                         |

Desse festeavtalene er nødvendige for tenesteproduksjonen i kommunen. Vi har pr idag både skular og andre formålsbygg som er lokalisert på desse eigedomane. Alternativet til å feste er å overta eigarskapet til tomta. Då må kommunen gå i dialog med OVF for å vurdere verdien på aktuelle tomter for å få innløyst dei. Dersom dette skal gjerast må kommunen pårekne relativt store investeringskostnader, og slik avtalane er utforma i dag er dei hovudsakleg rimelege for kommunen.

#### 5. Oppsummering

I 2021 vert mange leigeavtalar avslutta ettersom tenester skal flytte inn i Helsehuset i Knarvik. Dei fleste av leigeavtalane som framleis pågår kan ikkje avsluttast anten fordi kommunen ikkje har alternativ til dei leigde lokalane eller fordi leigekontrakten ikkje kan avsluttast enno.

Ei leigekontrakt som no kan avsluttast er Promenaden 3 etg, men det forutset at kommunen omlokiserer Løn- og rekneskap. Kommunen har pr idag ledige kontorplassar i Kvassnesvegen 27/39 i Knarvik (gamle Western Geco) og i kommunehuset på Manger.

Etterkvart som andre leigeavtaler nærmer seg slutten av leigeperioden må det vurderast om leigeforholdet kan avsluttast eller ikkje. Desse vurderingane vil vere avhenging av andre større avgjerdslar som bygging av nye kommunale bygg. Det kan t.d. vere utviding eller nybygg av ein skule som gjer at kommunen ikkje lenger har behov for leigde paviljongar.