



Saksbehandler: Magne Aartun
Rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

--	--	--

Status på etterbruk av kommunale eiendommer

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet tar status over mulig etterbruk av kommunale bygg til orientering.

Saksutredning

Sammendrag

I kommunestyret som ble gjennomført den 16.12.2019, saksnr. 136/19, ble det utarbeidet et verbalt vedtak til budsjett 2020 hvor det står at «arbeidet med å avhende kommunale bygg/eiendommer som ikke nyttes, eller er tenkt nyttet, får høy prioritet. Formannskapet ønsker en halvårig tilbakemelding på status». Bakgrunnen for verbalpunktet er formannskapssak 135/15 der formannskapet ber om å få en oversikt over bygg som kommunen vurderer egnet for salg.

Nytt fra sist statusoppdatering er at bygg som tidligere er konkludert med å beholde i kommunal eie eller avhendet, er tatt av listen. Den inneholder per dags dato kun eiendommer som vurderes avhendes eller er solgt siden sist oppdatering.

Prosessen med å evaluere hvilke kommunale bygg som anses som gunstig å beholde, samt hvilke som bør avhendes fra kommunal eie, er omfattende. Hvert bygg har sin unike problemstilling tilknyttet beliggenhet, primærbruk, status hos lokalsamfunnet og ikke minst hvor enkelt bygget/ eiendommen er å omgjøre til alternativt ønsket formål.

Situasjonen i både Karmøy kommune og Haugalandet generelt, er at boligmarkedet er sårbart, dette betyr at vi som kommune ikke må slippe for mange enheter ut på markedet

samtidig. Det gjøres en avveining mellom beliggenhet og hvordan det lokale markedet absorberer boliger og næringsbygg m.m.

Vedrørende de kommunale boliger som ikke lengre passer inn i porteføljen og anbefales solgt, har de siste boligene blitt solgt etter kort tid på markedet, dette kan være et positivt tegn på at kommunen ikke overbelaster markedet ved å fortsette de planlagte salgene. Selv om dette i utgangspunktet er positivt, er indikasjonen fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) at befolkningsveksten avtar i rurale områder, og øker i sentrumsnære områder over hele landet. Dette er og med i beslutningsunderlaget hvor det ansees som relevant.

I andre bygg som anbefales å utgå fra kommunal eie, er situasjonen mer kompleks. Kommunen har flere nedlagte skolebygg hvor blant annet ideelle organisasjoner eller velforeninger eier, eller har rettigheter i deler av byggene. I slike situasjoner medfører det at kommunen må finne en adekvat løsning som ivaretar brukerne, lokalsamfunnet og samtidig forsøke å finne en økonomisk forsvarlig plan. I enkelte av byggene er dette en lang prosess, hvor drift kan være nedlagt og velforening eller organisasjon har blitt spurt om de vil overta bygget, hvor de ikke ønsker det selv. Slike situasjoner er krevende, fordi kommunen etterstreber å finne rimelige løsninger, samtidig som man arbeider med å redusere utgiftspostene til kommunen. Drift og forsikring av bygg er blant av disse postene.

Markedet for slike bygg er en annen enn rene kommunale boliger. I tillegg kommer det føringer fra regionale og nasjonale nivå på hvor kommuner skal stimulere til boligformål, enkelte av byggene ligger utenfor de foretrukne fortetningsområdene. Dette medfører at bygg må utredes for andre alternative etterbruk som næring. I tillegg har Karmøy som kommune en meget stor andel areal regulert til bolig, så tilføring av mer boligareal må evalueres for ikke urimelig utkonkurrere privat personer- og bedrifter, som ønsker å utvikle sine tomter.

På bakgrunn av dette tar vi på hver enkel eiendom alle disse faktorene med i vurderingen, før det besluttet å avhende et kommunalt bygg eller eiendom.

Status på etterbruk av kommunale bygg og eiendommer

Tidligere skolebygg	Situasjon	Anbefaling
Kvalavåg skole 75/48	Pågående leiekontrakt med Kvalavåg Montessoriforening er gjeldende til 2021 og inkluderer en årlig leiesum på kroner 0. Eiendommen er taksert til 1 500 000 kr datert 11.3.2015. Det er avholdt møte med leietaker og bud er mottatt på kroner 1 000 000 kr. Viser til sak 23/16, der FSK vedtar å selge eiendommen til Kvalavåg Montessorri-forening til innhentet takst. Eiendommen legges ut til salg på det åpne markedet dersom leietaker ikke ønsker å kjøpe.	Anbefales at bygget utgår fra kommunal eiendom.
Sandve skole 33/118	Skolebygget har stått tomt siden skolevirksomheten ble nedlagt. Sandve forum ble tilbudt leieavtale til kroner 0, men takket nei. Det planlegges workshop for å inkludere lokalsamfunnet, satt på vent grunnet COVID-19	Anbefales at eiendommen utgår fra kommunal eiendom.
Sund skole 73/21	Bygget har fungert som reserveskole for Stangeland ungdomsskole, men står	Anbefales at bygget utgår som kommunal eiendom. Legges ut for salg 2022/2023

	nå tomt. Det er en pågående jobb med å korrigere eiendomsgrenser og utfordringer med grunnen skolebygget er oppført på. Benyttes i dag som lager av helse og omsorgsetaten	
Håland skole 138/7	Solgt til Haugesund International School.	Solgt
Stokkastrand skole 61/94 + 61/38	Legges ned når nye Stangaland skole står klar. Konsept til etterbruk under utredelse.	Arbeides med konsept til etterbruk
Eide Skole 64/10,14,100 m.fl	Legges ned når nye Stangaland skole står klar. Konsept til etterbruk under utredelse.	Arbeides med konsept til etterbruk

Kommunale barnehagebygg og eiendommer

Eiendom	Situasjon	Anbefaling
Markje barnehage 15/681	Ryvingen Barnehage disponerer utearealer i 10 år, utgår i 2027. Området er regulert til barnehage. Ryvingen har festeavtale på kommunal grunn.	Forbli i kommunal eie. leie/feste til Ryvingen.
Visnes Barnehage (nedlagt) 76/197	Kommunen eier grunn, velforening har disponert eiendommen med oppført bygg. Avtalen utløp 1.1.2021. Avventer tilbakemelding om videreføring av avtale.	Avventer tilbakemelding fra velforening.

Omsorgsbygg

Eiendom	Situasjon	Anbefaling
Avaldsnes aldersheim 86/444	Egen sak om Avaldsnes aldershjem ble utarbeidet og vedtatt I formannskapet den 14.3.2016 (saksnr. 36/16). Formannskapet vedtok i saksnr. 36/16 at Avaldsnes aldershjem skal brukes til helse og omsorgstjenester, hjemmetjenesten Nord og Rus- og psykiatritjenesten Nord fra høsten 2016. Rådmannen legger frem ny sak med forslag om etterbruk når totale behovet og Spanne seniorlandsby er ferdig kartlagt.	Bygget er i bruk av helse og omsorg. Etterbruk avklares når Spanne omsorgssenter er under utførelse.

Andre kommunale bygg

Eiendom	Situasjon	Anbefaling
Tåkelurfabrikken 57/41	Leies ut til Husfliden, leieavtale utgår i 2029.	Vurderes om skal utgå fra kommunal eie etter leieperiode.
Visnes lyngsenter 79/192	Administrasjonen fremmet i saknr. 16/1190 en anbefaling om å selge Visnes Lyngsenter på det åpne markedet for markedspris. Formannskapet vedtok at saken skulle utsettes.	Utleid til 2030. Ny sak følger nærmere utløp av leiedato.
Åsebøen garderobebygg 64/353	I statuttet for garderobebygget fra 1967 står det beskrevet at idrettslaget har ansvar for ordinært vedlikehold, kommunen har ansvar for ekstraordinært vedlikehold og strøm. Idrettslaget har vist interesse for bygget.	Vurderes avhendet til idrettslaget.

Solheimsbrakkene Solheimtunet 44/9	Solheimsbrakkene er revet. Tomt er omregulert til boligformål. Seks boenheter er under oppførelse.	Tomten selges til Solheimtunet.
Kanalveien 8 57/160	Båtforeningen i Skudenes disponerer ett bygg for kroner 0; Vedtak til 1.1.2017 og deretter løpende på ett år om gangen. Karmøy kommune forsikrer bygget mens båtforeningen betaler strøm og løpende vedlikehold. Krav til tilkobling til kommunal kloakk.	Vurderes for salg. Dialog med leietaker opprettet.
Dr. Jensensvei – gml gymsal 57/625	Vedtatt i 1986 at skytterklubben kan disponere gymsalen i 40 år. Det foreligger ingen skriftlig leieavtale og årlig leie er kroner 0;	Vurderes for salg. Dialog med leietaker opprettes.
Visnes velferdshuset 79/186	Disponeres av Visnes og Hinderaker velforening frem til 2031. Årlig leie er på kroner 0; Velforeningen har tidligere vært interessert i kjøp.	Vurderes for salg. Dialog med leietaker opprettes.
Sjøspeiderhuset, Skudeneshavn	Sjøspeiderne disponerer bygget i henhold til gammelt vedtak.	Anbefales å se gjennom vedtaket. Vurderes for salg.
<i>Omsorgsbolig</i> Vajervegen 26 A og B 32/144	Boligkontoret avhender boliger som ansees uhensiktsmessige til dagens behov. Denne eiendommen ligger noe usentralt og er i prosessen av å bli klargjort for salg.	Legges ut for salg 2022
<i>Omsorgsbolig</i> Sandbakkane 23 & 25 18/41	Boligkontoret avhender boliger som ansees uhensiktsmessige til dagens	Solgt

	behov. Solgt over takst.	
<i>Omsorgsbolig</i> Stangalandsgata 10 58/271	Boligkontoret avhender boliger som ansees uhensiktsmessige til dagens behov.	Solgt

Rådmannens konklusjon

Karmøy kommune har mange eiendommer og tomter, med hver sine kvaliteter og utfordringer. For ikke å mette markedet med for mange eiendommer samtidig, er det fornuftig å beholde dagens aktivitetsnivå, hvor det avhendes mellom 1-5 eiendommer i året. Dette vil være med å ivareta private aktører, som ikke har samme tilgang på kapital som den særposisjonen en kommune har.

2021 har vært et særlig gunstig år å avhende boliger i, grunnet en optimisme i boligmarkedet. Det omsettes flere boliger enn normalt derfor tillater kommunen seg å avhende flere enn i marginale år.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.