

PROSJEKTKONKURRANSE EIDE SKOLE

Innledning

Skolefunksjonen på Eide skole ble nedlagt da nye Stangaland skole ble tatt i bruk i 2022. Den gjenværende bebyggelsen med tilhørende tomteareal utgjør en stor mulighet for å utvikle et sentrumsnært område som kan bidra til å underbygge kommunens vedtatte målsettinger. Kommunen har gjennom erfaringsutveksling med Stavanger og Sandnes kommune fått kunnskap om bruken av prosjektkonkurranser som verktøy ved salg av eiendommer. Denne modellen gir selger, i dette tilfellet kommunen, gode muligheter for å styre utviklingen av eiendommen i ønsket retning. Det styrker kommunens evne til å arbeide mot egne målsettinger.

Dagens situasjon

Historie

Eide Skole ble grunnlagt i 1933 og nedlagt i 2022.

Eiendommer og planstatus

Eiendommene som er inkludert i prosjektet er:

Gnr/Bnr	Størrelse (m2)	Formål KDP	Reguleringsformål
68/100	1419	Bolig	Ikke regulert
64/14	4535	Kombinert bebyggelse	Ikke regulert
64/1399	6119	Kombinert bebyggelse/friområde	Off. trafikk/friområde
64/10	2759	Kombinert bebyggelse	Ikke regulert
64/396	1502	Kombinert bebyggelse	Ikke regulert
58/415	285	Kombinert bebyggelse	Ikke regulert
64/482	430	Kombinert bebyggelse	Ikke regulert
Totalt	17049		
Totalt eks. trafikkareal og friområder	11600		



Eiendomskart

Bygninger og anlegg

Følgende bygning og anlegg ligger på eiendommene i dag:

Beskrivelse	Eiendom(er)
Hovedbygning	64/14, 64/10
Boligbygning	68/100
Skur	64/14, 64/10
Parkering	64/1399
Ballbinge	64/10, 64/396
Lekeplass	64/396, 64/595

Beskrivelse av utviklingsplan

Konsept – beskrivelse av prosjektkonkurranse

Området som Eide skole ligger i er et attraktivt boligområde, sentralt plassert i Kopervik, nær viktige funksjoner. Eiendommene har i tillegg god utsikt mot sjø i nord og nordøst. Alt ligger til rette for at eiendommene kan utvikles til et godt boligområde. Strøkskarakter og gatebredder gjør at området er mindre egnet for publikumsrettede –og besøksintensive funksjoner.

For å sikre at boligområdet får den høye kvaliteten som Karmøy kommune ønsker, anbefales det at man bruker kommunens rolle som eier av eiendommene til å bruke prosjektkonkurranse som grunnlag for salg av eiendommene. Det vil gi kommunen mulighet til å definere hvilke kvaliteter man vil ha og selge til den tilbyder som i størst grad oppfyller kvalitetskriteriene med sitt innleverte løsningsforslag.

Referanser til bruk av prosjektkonkurranse

Salg ved prosjektkonkurranse er en metode som er brukt i blant annet Stavanger, Sandnes og Sola. Vålandstunet Seniorboliger er et av de siste prosjektene som er gjennomført med denne modellen. Stavanger kommunes prosjektleder forteller at bruken av prosjektkonkurranse var nødvendig for å

kunne sikre den kvaliteten og nyskapingen som man hadde ambisjoner om. Vålandstunet er planlagt og bygget med hensikt om å skape et boligmiljø med boliger av høy kvalitet og svært gode fellesområder.



Bilde: Vålandstunet Stavanger

Sandnes Tomteselskap har også lang tradisjon med bruk av prosjektkonkurranser gjennom «Sandnes-modellen». De selger tomter til utbyggere som leverer best konsept for utvikling av den enkelte eiendom. I tillegg til krav om løsning, har også tomteselskapet krav om pris på bolig, da hensikten er å utvikle boliger som gir førstegangsetablerere mulighet til å komme inn i markedet.

Anbefaling

Erfaringer fra Stavanger og Sandnes viser at man har gode forutsetning for å oppnå en ønsket ambisjon ved bruk av prosjektkonkurranser. I Sandnes oppnås et ønsket prisnivå på nye boliger og i Stavanger har man f.eks. med Vålandstunet oppnådd et nyskapende seniorboligprosjekt som med sine gode fellesområder motvirker ensomhet i alderdommen.

Med Eide skole har Karmøy kommune et svært godt utgangspunkt for å prøve ut denne modellen for å høste erfaringer og kunnskap, samtidig som man kan få til et prosjekt med gode kvaliteter og evne til å bidra til oppnåelse av kommunens målsettinger.

En slik modell foreslås bygget opp etter følgende rammeverk:

- Det bør være en overordnet forutsetning at prosjektkonkurransen bidrar til måloppnåelse innenfor ett eller flere av kommunens syv satsningsområder og til realisering av kommunens visjon

- Tomter/transformasjonsprosjekter skal selges til den utbygger som leverer best løsning i en prosjektkonkurranse med klart definerte kriterier (Her finnes det ulike alternativer vi kan ta i bruk: Fastpris hvor de konkurrerer med løsningsforslag + sluttsum til kjøper. Fastpris hvor kommunen kun vurderer kvaliteten i løsningsforslag. Eventuelt at man tildeler prosjekter etter at kommunen har vektet pris og løsningsforslag).
- Vinnerforslag i prosjektkonkurransen avgjøres av en jury nedsatt av Karmøy kommune.
- Forpliktende avtale inngås mellom Karmøy kommune og utbygger for å sikre gjennomføring i henhold til valgt løsning i prosjektkonkurranse.
- Det kan eventuelt brukes en ordning for salg av boliger til førstegangsetablerere eller lignende (som i Sandnes-modellen).

Notat utarbeidet av avdeling for by- og samfunnsutvikling

Dato: 31.05.2023