



Salg av Nørvegata 1 C

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Kjell Einar Hatløy	Arkivsak: 26/4180
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 26/81822

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
	Styre for Ålesund kommunale eidegdom KF	
	Kommunestyret	

Innstilling:

Ålesund kommunestyre vedtar at:

1. Nørvegata 1C skal selges som den er.
2. Salgsobjektet skal utgjøre tomtealternativ A. Dette utgjør en del av tomt Gbnr. 134/234 samt Gbnr. 133 / 396, med samlet størrelse om lag 4.000 kvm.
3. Styret i Ålesund kommunale eidegdom KF gis fullmakt til å godkjenne avtalen om salg av eiendommen. Daglig leder får fullmakt til deretter å signere avtalen.

Saksgang:

Salg av Nørvegata 1C har vært på høring hos følgende:

- Hovedutvalg for helse og omsorg
- Hovedutvalg for kultur og oppvekst
- Ungdomsrådet
- Kommunedelsutvalget Nørvøy, Nørvasund og Hatlane

Etter høringene blir saken behandlet først av styret i Ålesund kommunale eidegdom KF, deretter med endelig vedtak i kommunestyret. Innen behandling i styret til Ålesund kommunale eidegdom KF sendes saken til uttale ved kommunedirektøren.

Samendrag:

Saken gjelder salg av eiendommen Nørvegata 1 C, med bakgrunn i at Ålesund kommune - ved kommunalområde Helse har flyttet ut av bygget og ikke har behov for eiendommen videre. På forespørsel fra Ålesund kommunale eidegdom KF fremkommer det at heller ingen andre kommunalområder har behov for bygget.

Om eiendommen:

Eiendommen Nørvegata 1 C, tidligere Volsdalens bokollektiv, er et leilighetsbygg oppført i 1979 som del av et aldershjemprosjekt i Volsdalen. Bygget har fem etasjer over delvis utgravd underetasje og har vært benyttet som bo- og servicesenter for eldre i kommunal regi inntil 2024, men står nå tomt. Bygget omfatter ca. 60 små boenheter, hybler eller studio, på om lag 20–25 m², og samlet areal er oppgitt til rundt 4 200 m² BTA.

Den tekniske tilstanden vurderes som relativt dårlig og generelt utidsmessig, med behov for omfattende oppgradering av bygningskropp og innvendige forhold for å kunne bruke bygget i kommunal regi. Lave etasjehøyder og nedsenkede himlinger i korridorer begrenser handlingsrommet ved ombygging og kan gi økt gjennomføringsrisiko.

Kommunens behov:

Bygget ble brukt som kommunalt bokollektiv inntil 2024. Disse tjenestene ble flyttet videre til Sanitetshjemmet, som var mer egnet. Kommunalområdene har opplyst at det ikke foreligger behov for eiendommen til kommunale formål. I tillegg vurderer kommunalområde Helse tomten som mindre aktuell for et eventuelt nytt større helsebygg, sammenlignet med andre alternativer som har høyere prioritet i foreliggende langtidsplaner.

Det er vurdert rehabilitering, riving og salg. Rehabilitering fremstår med stor usikkerhet i omfang og kostnad, mens riving innebærer betydelige direkte kostnader og videre usikkerhet knyttet til utviklingspotensialet og hvordan tomten kan utnyttes. På denne bakgrunn anbefales det at Nørvegata 1 C legges ut for salg i dagens tilstand, «som den er». Dette vil trolig gi lavest økonomisk risiko og kostnader. Følgelig anbefales det å overføre utviklings- og gjennomføringsansvar til markedet og kjøper innenfor gjeldende plan- og regelverksrammer.



Høringssvar:

022/26 - Hovudutval for helse og omsorg

Uttale:

Hovudutvalet for helse og omsorg anbefaler alternativ 3: Å selje eigedommen med påståande bygg som det er. Frådelinga må også omfatte del av gbnr. 133/396.

039/26 - Hovudutval for kultur og oppvekst

Uttalelse fra Hovedutvalg for kultur og oppvekst:

Hovedutvalg for kultur og oppvekst ønsker ikke at det konkluderes med salg av Nørvegata 1 C på nåværende tidspunkt. Før saken fremmes for endelig politisk behandling, ber hovedutvalget om at saken suppleres med en nærmere vurdering av eiendommens strategiske betydning for framtidig skolestruktur på Nørvøya. Vurderingen skal se Nørvegata 1 C i sammenheng med øvrige kommunalt eide arealer i området, herunder Nørvegata 1 A og 1 B, Volsdalen skole og tilgrensende kommunale arealer. Det skal vurderes om eiendommen kan ha betydning som del av en framtidig skoleløsning, utvidelsesreserve, uteareal, hjertesone, trafiksikker adkomst eller hente- og bringeløsning. Salg bør avvendes til kommunestyret har behandlet og vedtatt eiendomsstrategien.

ÅKE viser til «Alt. 4 Vurdering av tomtens egnethet til skoleformål». Denne vurderingen konkludere med at Nørvegata 1 C er lite egnet og framstår ikke som et nødvendig reserveareal for en eventuell framtidig skoleløsning ved Volsdalen.

Hovedutvalg for kultur og oppvekst peker på mulige framtidige behov, men det foreligger per i dag ingen avklarte planer eller vedtak som tilsier at Nørvegata 1 C skal inngå i en framtidig skoleløsning. Å utsette salget på et slikt grunnlag vil innebære at kommunen bevisst velger å sitte med en tom bygning i flere år, med kostnader til sikring, drift og vedlikehold uten dokumentert nytte.

Det må også understrekes at Nørvegata 1 A og 1 B allerede er modernisert og fungerer som gode utleieboliger. Dersom hele området senere skal brukes til skoleformål, vil dette i praksis innebære riving av både 1 A, 1 B og 1 C. 1 A og 1 B er utleieboliger det er behov for. Dersom 1 A og 1 B rives, er det behov for at de erstattes med tilsvarende boliger, med den kostnad det har.

024/26 - Kommunedelsutvalet Nørvøy, Nørvasund og Hatlane**Høyringsuttale:**

Nørvøy, Nørvasund og Hatlane kommunedelsutval anbefaler alternativ 3: Å selje eigedommen med påstående bygg som det er.

025/26 - Ungdomsrådet**Uttale frå ungdomsrådet:**

Ungdomsrådet foreslår at bygget vert seld.

Saksopplysningar:**Eiendommen / bygning, Nørvegata 1 C**

Dagens bebyggelse på Nørvegata 1 C, kjent som tidligere Volsdalens bokollektiv, ble opprinnelig oppført på slutten av 1970-tallet som del av et aldershjemprosjekt med aldersboliger, betjeningsboliger og daginstitusjon for barn i Volsdalen. Bygget ble ferdigstilt i 1979 og har inntil 2024 fungert som bo- og servicesenter for eldre, drevet av Ålesund kommune. Bygget er ikke lenger i bruk og står nå tomt.

Bygget er et femetasjes leilighetsbygg med kjeller. Bygget består av ca. 60 små boenheter, hybler eller studioleiligheter, mellom 20–25 m², primært egnet for enkeltpersoner.

Bygningens tekniske tilstand fremstår som dårlig og er preget av å være «oppbrukt» på grunn av alder og standard. Eventuell videre bruk krever omfattende oppgradering av både den enkelte leilighet og bygningsmassen som helhet.

Dagens tilstand – Bygning

Bygningen består av en boligblokk med delvis utgravd eller utsprengt underetasje, fem fulle etasjeplan over dette, samt kaldloft eller teknisk rom på toppen. Byggets grunnflate er beregnet til ca. 755 m² basert på tilgjengelige tegninger. Underetasjen har ca. 425 m² BTA, mens de øvrige fem etasjeplanene har ca. 755 m² BTA hver, tilsvarende totalt ca. 4 200 m² BTA. Ifølge www.eiendomsverdi.no har bygningen et areal på 4 096 m² BRA.

Konstruksjonen består av plasstøpte fundamenter og grunnmur, med bærende plasstøpt betong i yttervegger, etasjeskiller og innvendige vegger. Utvendig er veggene isolert og kledd med plater, innvendig med isolasjon og utforing. Takkonstruksjonen er bygget i mønt-treverk og tekket med stålplater. Bygget har både personheis og vareheis.

Netto etasjehøyde er lavere enn dagens standard for tilsvarende bygg, med høyde fra ferdig gulv til etasjeskiller på ca. 2,40–2,50 m. I korridorer er det nedsenket himling for ventilasjon, ned til ca. 2,15 m.

Det foreligger ingen kjennskap til forekomst av asbest eller antatt asbestholdige materialer i konstruksjon eller tekniske installasjoner. Før eventuelt rivingsarbeid kan påbegynnes, må det foreligge en miljøkartleggingsrapport for å sikre korrekt og rasjonell gjennomføring.

Den tekniske og vedlikeholdsmessige tilstanden vurderes generelt som utidsmessig og dårlig. Det er ikke gjennomført noen inngående tilstandsanalyse utover visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjoner.

Fasader:

Tak og vinduer trenger fornying eller modernisering.

Leiligheter:

Behov for renovering av alle leiligheter, inkludert bad, membraner og tekniske installasjoner.

Fellesarealer:

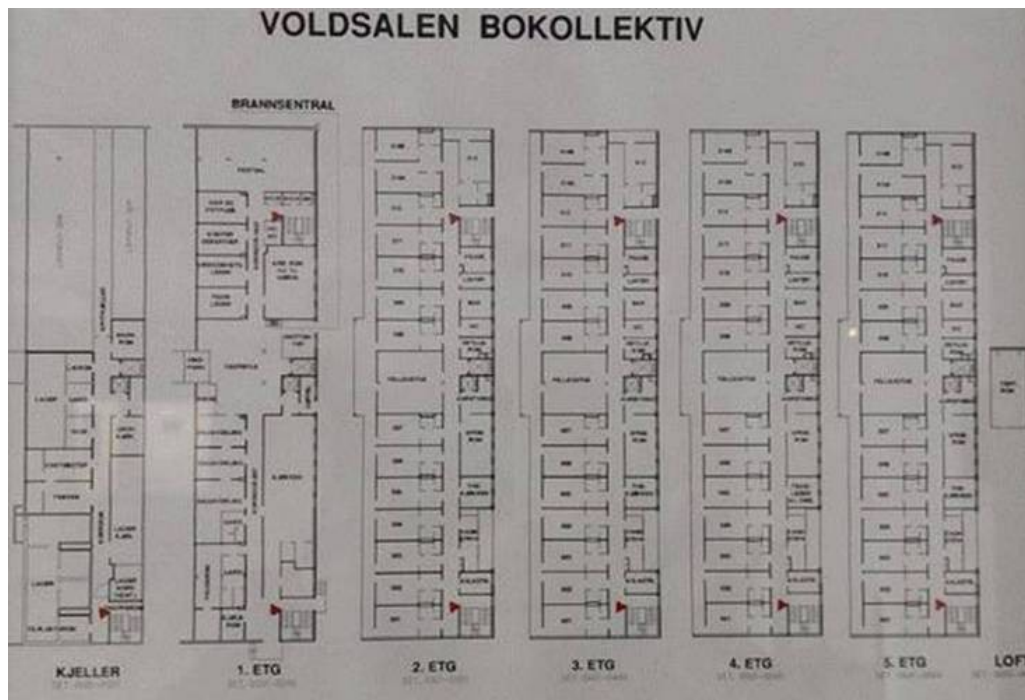
Behov for oppgradering av vegger med ny isolasjon, oppgradering av kjøkken og fellesrom.

Tekniske Installasjoner

Bygget har aldrende rør- og elektriske systemer, noe som krever fullstendig utskifting og modernisering for å møte dagens sikkerhets- og effektivitetskrav. Heisene er utdaterte og bør byttes.

Energi

Bygget er ikke energieffektivt og oppfyller ikke de nye kravene som kan komme fra EUs bygningsenergidirektiv, som også vil gjelde i Norge gjennom EØS-avtalen.



Tomten

Eiendommen er opparbeidet med plen og parkeringsplass. I forbindelse med salget legges det til grunn at det fastsettes en ny tomtegrense med tomteareal beregnet til ca. 4 000 m². Eiendommen blir utskilt fra tomten gnr./bnr. 134/234, som har nåværende areal på 4 256 m², samt fra gnr./bnr. 133/396, som har nåværende areal på 10 490 m².



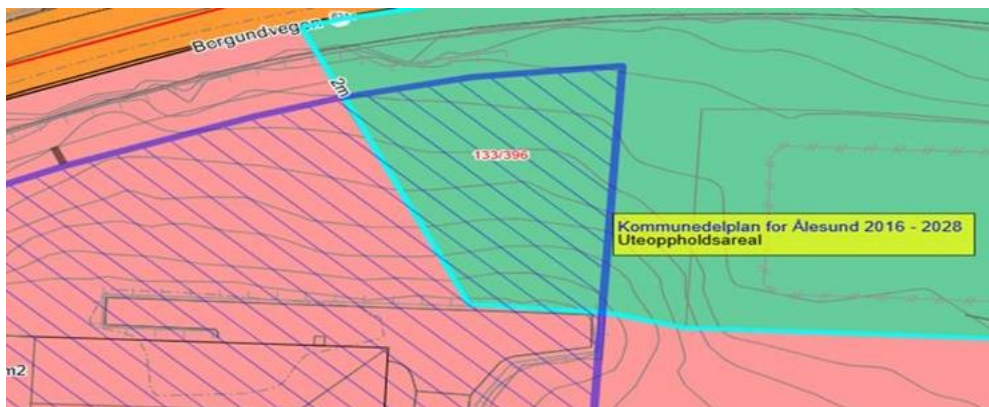
Det er vurdert to alternative løsninger for utskillelse av tomt knyttet til gnr./bnr. 134/234, med et samlet tomteareal på om lag 4 000 m². Etter en samlet vurdering anbefales alternativ A.

Tomtealternativ A (Lilla linje) – fradeling som også omfatter del av gnr./bnr. 133/396

Dette alternativet innebærer at den nye tomten fradeles fra gnr./bnr. 134/234, og i tillegg omfatter et mindre areal fra gnr./bnr. 133/396, slik det er vist i vedlagte skisse. Dette alternativet anbefales fordi det gir en mer hensiktsmessig og ryddig arrondering av tomten. Løsningen vil gi en bedre og mer funksjonell tomtegrense enn dersom grensen i øst skal følge dagens eiendomsgrense.

Det er registrert at deler av arealet på gnr./bnr. 133/396 i kommuneplanens arealdel er avsatt til grønt- og uteoppholdsareal. En fradeling etter dette alternativet vil derfor ikke

Dette alternativet vil være enklere i forhold til kommuneplanens arealformål, men gir en mindre hensiktsmessig tomteutforming og en svakere arrondering av eiendommen. Etter en samlet vurdering anbefales ikke dette alternativet.



Etter en samlet vurdering anbefales alternativ 1, det vil si fradeling av tomt på ca. 4 000 m² fra gnr./bnr. 134/234 samt del av gnr./bnr. 133/396.

Begrunnelsen er at dette gir den klart beste tomtearrondringen og en mer funksjonell avgrensning av eiendommen. Selv om løsningen berører areal avsatt til grønt- og uteoppholdsareal i kommuneplanen, vurderes hensynet til ferdsel og tilgjengelighet til bussholdeplassen å kunne ivaretas gjennom eksisterende asfaltert gangvei, som allerede kan benyttes og ikke medfører noen vesentlig omvei. Det må likevel tas forbehold om at fradelingen må vurderes nærmere opp mot gjeldende plangrunnlag, og at det kan bli nødvendig å søke dispensasjon.

Tomten i Volsdalen har flere utfordringer som gjør den mindre egnet for kommende prosjekter. Det byggbare arealet er beregnet til ca. 3 500 m². Tomten har en begrenset dybde på 15 meter mot vest og en høydeforskjell på opptil 11 meter. Dette gir betydelige begrensninger for planleggingen av nye bygg på tomten dersom en velger å rive bygget. Det bør også tas med at muren mot Borgundvegen må forsterkes. Selv om kostnadene for dette ikke er beregnet, må det legges til grunn at dette vil være et kostnadskrevende tiltak.

Området

Volsdalen er et attraktivt område med gode fasiliteter og kort avstand til både sentrum og naturskjønne omgivelser. Området er tettbebyggt og preget av en variert bebyggelse bestående av eneboliger, leiligheter og næringsbygg. Eiendommen ligger nær skole, kirke, seniorsenter og stadion. Det er imidlertid noe lengre avstand til dagligvarebutikk og kulturtilbud.

Øst for eiendommen ligger Volsdalen skole og Volsdalen kirke, mens sør for eiendommen ligger to kommunale boligblokker som fungerer som utleieboliger:

- Nørvegata 1A (Gbnr. 134/236) – 15 bruksenheter
- Nørvegata 1B (Gbnr. 134/237) – 18 bruksenheter

Nord for eiendommen ligger Volsdalstunet (Gbnr. 133/82 m.fl.). Fredet område, kulturminne.

Boligblokkene i Nørvegata 1A (gbnr. 134/236) med 15 bruksenheter og Nørvegata 1B (gbnr. 134/237) med 18 bruksenheter eies av kommunen og brukes som kommunale utleieboliger med tildeling fra helse. Med totalt 33 bruksenheter gir byggene tilstrekkelig kapasitet og en hensiktsmessig organisering av tilbudet ved at beboere kan motta nødvendige tjenester i tilknytning til egen bolig. Løsningen bidrar til effektiv drift og god ressursutnyttelse, samtidig som den ivaretar behovet for et samlet og tilgjengelig tjenestetilbud for målgruppen. Det må også understrekes at Nørvegata 1 A og 1 B er rimelig godt vedlikeholdt og slik at de skal kunne fungere som gode utleieboliger. Dersom hele området senere skal brukes til skoleformål, vil dette i praksis innebære riving av både 1 A, 1 B og 1 C.

1 A og 1 B er utleieboliger som kommunen har behov for. Dersom 1 A og 1 B rives, er det behov for at de erstattes med tilsvarende boliger annet sted. Dette vil bli langt dyrere for både kommunen og våre leietakere (innbyggerne), og bør også sees opp mot at Husbanken ikke lenger gir kommunene tilskudd til kjøp av utleieboliger.

Reguleringsplan

Planmyndighetene krever at det utarbeides en ny reguleringsplan for området ved bruksendring av bygget, eiendommen. Det kan også bli stilt krav om etablering av enklere lekeplasser på tomten, i samsvar med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. På østsiden av eiendommen ligger en ballbinge i umiddelbar nærhet av tomten.

Nåværende reguleringsplan, Plan Id 1504381 Volsdalen fra 1990.

Nåværende reguleringsplan, Plan Id 1504420 Volsdalsneset Idrettspark





Avklaringer med kommunalområdene om annen kommunal bruk.

Bygget ble inntil 2024 brukt som kommunalt bokollektiv for eldre. Da kommunen ervervet Sanitetshjemmet, så var dette med bakgrunn i at virksomheten kunne flyttes fra Volsdalen til Sanitetshjemmet. Selv om bygget ble brukt til bokollektiv, så var det opplyst at det ikke var utformet og tilpasset slik man ønsker å leveres dagens helsetjenester i slike bygg.

ÅKE har gjort henvendelse til kommunalområdene om det er bruk for bygget/eiendommen til annen bruk. Tilbakemeldingen er at det ikke er bruk for eiendommen på kort eller lang sikt.

Helse har svart;

«Bygget er ikke i forfatning til å ta i bruk uten omfattende rehabilitering, og dette var også utgangspunktet for flyttingen av Volsdalen bokollektiv. Tomten er mer kostnadskrevende å videreutvikle med tanke på eventuelle nybygg sammenlignet med de fleste tomter som Ålesund kommune har tilgjengelig når det kommer til offentlige formål. Helse har prioritert utvidelse på tomten til Spjelkavik omsorgssenter, og der er også et stort potensial på O2 tomten for fremtidig bygging av helsebygg. Haug-tomten har også potensial. Hvis det skal selges tomt/bygg og Helse må prioritere, så har en konkludert med at ut ifra et økonomisk perspektiv og fremtidige behov så er Nørvegata 1C den som er minst aktuell for større helsebygg.»

Det er i innspill til saken foreslått at den aktuelle tomten avsettes til skoleformål.

Kommunalområde oppvekst legger vedtatt skolebruksplan til grunn for sine prioriteringer. Verken etablering av en felles skole på Nørvøy eller ombygging/rehabilitering av Volsdalen skole inngår i disse prioriteringene. På bakgrunn av skolebruksplanen og nærmere dialog med kommunalområdet, så mener vi at det ikke er grunnlag for å skulle utsette et salg til fordel for å holde av tomten til fremtidig skoleformål. Dette forsterkes av behovet for å beholdet boligene i Nørvegata 1A og 1B (jfr. over)

Administrasjonen vurderer videre at den aktuelle tomten, også sett i sammenheng med tilgrensende arealer, ikke har tilstrekkelig størrelse til å kunne romme etablering av en ny skole. Arealet vest for dagens skole anses som for begrenset til å kunne gi plass til et nytt skolebygg med nødvendige tilhørende funksjoner. I tillegg må det tas hensyn til eiendommen bak skolen og kirken, som er underlagt kulturminnefaglige restriksjoner.

Vurderingar:

Våre nærmere vurderinger av alternative løsninger for videre håndtering av eiendommen følger.

Alt. 1 Renovering og ombygging av eksisterende bygg

Renovering og ombygging av eksisterende bygg innebærer å avklare hvilke oppgraderinger som må gjennomføres for at bygget skal tilfredsstille dagens krav og dekke framtidige funksjonsbehov, herunder aktuelle bestemmelser i byggeteknisk forskrift (TEK17). Aktuelle tiltak kan være oppgradering av fasade og tak for å forbedre byggets uttrykk og redusere energibruk, utskifting eller modernisering av tekniske anlegg som ventilasjon, elektro og sanitær, samt etterisolering og andre energitiltak. Det kan også være nødvendig å vurdere tiltak for universell utforming og bedre tilgjengelighet, innenfor de bygningsmessige rammene som foreligger.

For kommunale bygg kan renovering gi mulighet for videre bruk og utvikling, men prosjekter av denne typen er ofte forbundet med usikkerhet knyttet til teknisk tilstand, omfang av nødvendige tiltak og gjennomføringsrisiko. Ombygging av eldre bygg kan avdekke skjulte forhold, og valg av tekniske løsninger – blant annet føringsveier og plassering av installasjoner – kan få konsekvenser for både funksjonalitet og fasadeutforming.

I det aktuelle bygget er netto etasjehøyde lavere enn det som er vanlig i nyere bygg av tilsvarende type. Avstanden fra ferdig gulv til betongdekke varierer om lag mellom 2,40 og 2,50 meter. I korridorene er det etablert nedsenket himling for ventilasjonsføringer, med fri høyde ned mot om lag 2,15 meter. Disse høydeforholdene vil begrense handlingsrommet ved oppgradering av ventilasjon og øvrige tekniske anlegg, og kan påvirke muligheten for å oppnå ønsket standard og fleksibilitet ved framtidig bruk.

Dersom grunnkonstruksjon og øvrige bygningsmessige hovedforutsetninger tilsier omfattende fornyelse, bør renovering vurderes opp mot alternativet riving og oppføring av ny bygningsmasse. En slik vurdering bør omfatte teknisk gjennomførbarhet, risiko, framtidig funksjonalitet og muligheter for endret eller alternativt bruk.

Det er ikke gjort mulighetsstudie på en ombygging/renovering av bygget, dette med bakgrunn i at det ikke er signalisert behov fra kommunalområdene og ÅKE sitt kjennskap til bygget. Mest sannsynlig vil det være mulig med en ombygging/renovering med tanke på kommunal bruk av bygget, men de økonomiske kostnadene vil bli for høye.

Alt. 2 Riving av bygningsmassen

Dersom bygget ikke legges ut for salg, kan riving fremstå som et aktuelt alternativ. En eventuell riving bør gjennomføres snarest, for å unngå løpende kostnader og andre ulemper med et tomt bygg. Dette vil frigjøre arealet til framtidige behov og bidra til å styrke tomtereserven til kommunen. Det estimeres at kostnaden for riving vil være et sted mellom 16 - 20 MNOK. Per i dag har kommunen begrenset tilgang på strategisk viktige tomter til utvikling av formålsbygg eller andre offentlige bygg (ny skole). Eiendommen er en del av et større område som er regulert til offentlig tjenesteformål, med skole, kirke og kommunale boliger, hvor det er naturlig at tomten forblir til offentlige tjenesteformål. ÅKE opplever at det er en kontinuerlig utvikling i de kommunale tjenestene hvor behovene endres over tid, slik at det kan bli behov for tomten i fremtiden, uten at kommunalområdene kjenner til spesifikke behov på nåværende tidspunkt. På grunn av byggets tilstand og utforming, samt for å kunne utnytte tomten til et annet bruk/bygg, kreves forutgående riving og mest

sannsynlig en omregulering av eiendommen.



Dersom eiendommen verken selges eller rives, vil det medføre løpende kostnader knyttet til drift og forvaltning av bygget. Dette omfatter blant annet tilsyn, forsikring og grunnleggende vedlikehold. Totalt sett kan disse utgiftene over tid bli betydelige, med et realistisk samlet anslag på 1- 2 MNOK i løpet av de neste årene.

Alt. 3 Selge eiendommen med påstående bygg

Kommunen bør selge Nørvegata 1 C fordi tomten og den eksisterende bygningen ikke er egnet for eller identifisert som ønskelig eller nødvendig for de fremtidige prosjektene som er planlagt av kommunen. Et salg vil være fordelaktig både økonomisk og miljømessig, og kommunen unngår kostnader knyttet til riving samt videre drifts og vedlikeholdskostnader. Salget til en ekstern aktør kan muliggjøre tilpasning og bruk av bygningen til annen bruk/formål enn det som faller inn under kommunens primærvirksomhet. Gjenbruk av bygget vil samtidig fremme bærekraft og en effektiv ressursbruk. Dette tiltaket støtter kommunens visjon om å optimalisere ressursutnyttelse og støtte bærekraftige løsninger.

Eiendommen er ikke egnet for videre bruk for Ålesund kommune innenfor helse og omsorg. Den ligger nært kollektivtilbud, men med stor høydeforskjell og bakker som er ugunstig mht. universell utforming. Videre er den (for) langt unna friområder, turstier og tilbud som legesenter, apotek, dagligvarebutikk, treningssenter og andre relevante tjenester. Eiendommen er heller ikke plassert senterområde eller knutepunkt, jamfør PAKT-planen.

Det er ikke kommet signaler fra kommunedirektøren eller andre kommunale enheter om at eiendommen bør beholdes på lang sikt. Den er heller ikke ansett å være egnet for helsetjenester slik disse leveres per i dag.

Det kan være interesse i markedet for denne typen bygg, og eksisterende bygningsmasse kan – med nødvendige tilpasninger og relativt lave kostnader – tas i bruk til alternative formål. Dette kan redusere miljøbelastningen betydelig ved å minimere behovet for riving og nybygging, samtidig som det kan være en mer økonomisk løsning både for prosjektet og kommunen.

Ved å åpne for at private aktører kan beholde og tilpasse bygget, kan kommunen unngå kostnader knyttet til riving og klargjøring av tomt. Samtidig styrkes kommunens profil som en ansvarlig og bærekraftig samfunnsaktør.

Alt dette tilsier at den mest samfunnsøkonomiske bruken av eiendommen er til ordinære boliger, som for eksempel student- eller ungdomsboliger (hybler).

Alt. 4 Vurdering av tomtens egnethet til skoleformål.

Det er gjort en samlet vurdering av tomtens egnethet til skoleformål. Vurderingen omfatter blant annet tomtens størrelse, topografiske forhold, adkomst- og trafikksikkerhet samt beliggenhet i forhold til kirken og tilhørende aktivitet. Formålet har vært å avklare om tomten har de nødvendige forutsetningene for å kunne utvikles til et funksjonelt, trygt og framtidsrettet skoleanlegg.

Tomtens størrelse vurderes som en vesentlig begrensning. Et skoleanlegg forutsetter tilstrekkelig areal til skolebygg, uteoppholdsarealer, leke- og aktivitetsområder, trafikksikre løsninger for henting og levering, parkering, varelevering og teknisk infrastruktur. Det bør også være arealmessig handlingsrom for framtidige behov og eventuelle utvidelser.

Til sammenligning kan det vises til tomtearealene for flere eksisterende skoler i kommunen:

- Hessa skole: 20 598 m²
- Kolvikbakken skole: 12 045 m²
- Larsgården skole: 18 784 m²
- Volsdalen skole: 20 135 m²

Sammenligningen viser at etablerte skoletomter i kommunen gjennomgående har et betydelig areal. Dette understøtter at tomtestørrelse er en sentral forutsetning for å kunne ivareta bygningsmessige behov, utearealer og trafikkløsninger på en tilfredsstillende måte. Den aktuelle tomten vurderes ikke å ha tilstrekkelig størrelse til å dekke disse behovene.

Topografien vurderes også som lite egnet til skoleformål. Kuperte eller bratte terrengforhold kan gi utfordringer knyttet til opparbeidelse, tilgjengelighet, universell utforming og kvaliteten på uteområdene. For et skoleanlegg er det viktig med oversiktlige, trygge og lett tilgjengelige utearealer som kan brukes av elever i ulike aldersgrupper. Krevende terrengforhold kan redusere brukskvaliteten og samtidig medføre økte kostnader til terrengbearbeiding, sikring og tekniske tiltak.

Tomtens beliggenhet vurderes videre som lite hensiktsmessig med tanke på framtidig utvikling av Volsdalen skole. Mulighetene for utvidelse framstår som begrensede, og kirkebygget i nærområdet utgjør i denne sammenhengen en fysisk barriere som vanskeliggjør en eventuell utvidelse av skoleanlegget mot tomten. Dette reduserer fleksibiliteten til å møte framtidige behov og videreutvikle skoleområdet.

Vurdering av tomten i forhold til en tenkt skole for Volsdalen og Larsgården skolekrinser

Å gjøre en vurdering av et konkret scenario gir overblikk over forholdene som også er gjeldende i andre scenarioer. Vurderingen gjelder utelukkende en hypotetisk situasjon der Volsdalen skole legges til grunn som lokasjon for en framtidig samlet barneskole for Volsdalen og Larsgården skole krinser. Beregningene illustrerer mulig arealbehov for å vurdere om Nørvegata 1 C er nødvendig som reserveareal. Vurderingen omfatter ikke andre lokaliseringalternativer. Vi viser til behovet for å beholde boligene i Nørvegata 1A og 1B (jfr. over). Uansett vurderes Nørvegata 1 A, 1 B og 1 C å ha for lite samlet areal til en ny skole. I tillegg medfører tomtens topografi behov for omfattende og kostbare løsninger for å oppfylle krav til universell utforming.

Historisk var det høyeste samlede elevtallet ved skolene på Nørvøya, Volsdalen og Larsgården 531 elever i skoleåret 2007/2008. Til sammenligning viser skolebruksplanen et samlet elevtall på 451 elever i skoleåret 2024/2025, og GSI oppgir 456 elever i skoleåret

2025/2026. Befolkningsframskrivingene fram mot 2040 viser samtidig at det samlede elevtallet for de to skolene forventes å ligge under 500 elever gjennom planperioden.

Avhengig av hvilken klassestørrelse som legges til grunn, kan en samlet barneskole dimensjoneres på ulike måter. Med tre paralleller og 25 elever per klasse vil kapasiteten være om lag 525 elever. Med kommunens delingstall på 27 elever per klasse vil kapasiteten være om lag 567 elever, og med 30 elever per klasse om lag 630 elever. Fire paralleller med 25 elever per klasse vil gi en kapasitet på om lag 700 elever. Hvilken kapasitet som er hensiktsmessig, vil blant annet avhenge av hvor stor reservekapasitet kommunen ønsker å legge til grunn. Beregningene er ikke ment å fastsette framtidig kapasitet, men å illustrere størrelsesordenen på arealbehovet som kan følge av ulike dimensjoneringsalternativer.

Med utgangspunkt i Helsedirektoratets veiledende anbefaling om minimum 30 m² netto uteareal per elev, vil utearealbehovet variere fra om lag 15 800 m² ved en kapasitet på 525 elever til om lag 21 000 m² ved en kapasitet på 700 elever. Kommunen disponerer om lag 8 000 m² opparbeidet uteareal øst for dagens skole. I tillegg eier kommunen om lag 4 000 m² ubebyggt areal i direkte tilknytning til skoleområdet. Disse arealene framstår som de mest aktuelle dersom det skulle oppstå behov for framtidige utvidelser, fordi de har en vesentlig bedre funksjonell sammenheng med skoleanlegget enn Nørvegata 1 C.



Ved Volsdalen skole er eksisterende bygningsfotavtrykk om lag 2 200 m². Dersom det legges til grunn et framtidig tilbygg på om lag 1 200 m² fordelt over to etasjer, vil samlet bygningsfotavtrykk være om lag 2 800 m².

Skolen har i dag om lag 34 parkeringsplasser. Det vurderes som mulig å etablere ytterligere parkeringsareal på om lag 900 m² i tilknytning til SFO-inngangen, noe som kan gi økt parkeringskapasitet ved behov.

Kommunen eier flere eiendommer og ubebygde arealer i tilknytning til Volsdalen skole. Dersom skoleanlegget på et senere tidspunkt skulle utvides, framstår arealene øst for dagens skole som de mest aktuelle, fordi de har den nærmeste funksjonelle tilknytningen til skoleområdet, selv om en slik løsning kan kreve endringer i veg- og trafikksystemet.



Nørvegata 1 C ligger lengst vest av de kommunale eiendommene i området og har begrenset funksjonell sammenheng med dagens skoleområde. Tomten ligger også lenger fra skolens innganger enn øvrige kommunale arealer. Lengdeprofil fra kommunens kartløsning viser betydelige stigningsforhold mellom tomten og skoleområdet. Etter administrasjonens vurdering tilfredsstiller adkomsten, slik den er utformet i dag, ikke kravene til universell utforming. Dette gjør tomten mindre egnet for funksjoner som forutsetter enkel og sikker tilgjengelighet, særlig ved hente- og bringesituasjoner for yngre elever og i vinterhalvåret med snø- og isforhold. Samtidig disponerer kommunen andre arealer med en mer direkte tilknytning til skolen, som framstår som mer hensiktsmessige dersom det skulle oppstå behov for utvidelse.

På bakgrunn av vurderingene av kapasitet, arealbehov, funksjonalitet, tilgjengelighet og tilgjengelige kommunale arealer, vurderer administrasjonen at Nørvegata 1 C er lite egnet og framstår ikke som et nødvendig reserveareal for en eventuell framtidig skoleløsning ved Volsdalen.

Kommunens vedtatte retningslinjer for salg av eiendommer

Jamfør vedtektene til ÅKE skal salg av kommunale eiendommer gjennomføres på en åpen, forutsigbar og effektiv måte. Hovedregelen er at eiendommer selges i det åpne markedet for å sikre størst mulig konkurranse. Som utgangspunkt selges eiendommen til høystbydende, med mål om å oppnå best mulig pris for kommunen. Regelverket bygger på prinsipper som fremmer konkurranse, rettferdighet og samtidig økonomisk uttelling for kommunen.

For å sikre en effektiv og transparent salgsprosess må salget legges opp slik at det tiltrekker flest mulig seriøse interessenter. Dette øker sjansen for et vellykket salg og reduserer risikoen for konflikter eller økonomisk tap.

Før eiendommen legges ut for salg, må det gjøres salgsforberedelser. Det er nødvendig å justere eiendomsgrensene for å tydeliggjøre definere omfanget av salget samt unngå fremtidige tvister eller uklarheter. Videre må det ryddes opp i grunnbokens - dvs rettigheter som servitutter, leieavtaler eller andre heftelser - slik at eiendommen framstår mest mulig attraktiv for mulige kjøpere. Salgsprosessen bør forenkles slik at den blir oversiktlig og enkel, og terskelen for kjøpere blir lavest mulig. Samtidig må risikoen for både selger og kjøper

reduseres gjennom juridiske avklaringer, tilstandsvurderinger, taksering og evt. andre tiltak som sikrer en trygg transaksjon. Når eiendommen er klar for salg, bør den annonseres bredt for å nå flest mulig interessenter. Vi utarbeider salgsprospekt og benytter finn.no samt andre relevante markedsplasser.

Det er viktig å merke seg at salg av kommunale eiendommer faller innenfor kommunens private råderett, også kalt privatrettslig autonomi. Dette innebærer at salget ikke regnes som et enkeltvedtak og derfor ikke omfattes av reglene for offentlig myndighetsutøvelse. I stedet reguleres salget av foretakets vedtekter, styrets og daglig leders fullmakter samt generelle offentligrettslige regler og prinsipper.

Hovedutfordringen ved et salg

Eiendommen er en del av en eldre reguleringsplan fra 1990, og dagens bebyggelse i området, inkludert to naboblokker fra 1970-tallet og Volsdalen kirke, er oppført i tråd med denne planen. For en ny kjøper av eiendommen må det enten utarbeides en ny reguleringsplan eller søkes om dispensasjon fra den gjeldende planen. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, noe som betyr at den i utgangspunktet er forbeholdt offentlig tjenesteyting.

Det finnes to hovedalternativer for salg. Det første er å selge eiendommen i dagens tilstand, «as-is», basert på gjeldende regulering. Det andre er at kommunen v/ÅKE igangsetter arbeidet med en ny reguleringsplan før salget: dette betyr at eiendommen trolig kan legges ut for salg først om to til tre år, dvs. når reguleringsprosessen enten er ferdigstilt eller godt på vei. Valget mellom disse alternativene vil avhenge av en samlet vurdering av risiko, tidsbruk og forventet avkastning.

Alternativene har både fordeler og ulemper, og utfallet avhenger i stor grad av hva interessenter er villige til å betale i de ulike alternativene.

Selges som det står uten omregulering

Kommunen kan motta oppgjør relativt kort tid etter avtaleinngåelse, ofte innen noen måneder. Ulempen er at kjøperen må bære risikoen for om det gis dispensasjon eller om eiendommens bruk kan omreguleres. Dette vil normalt gi lavere kjøpesum enn ved løsninger der risikoen er mer avklart eller begrenset, men ligger samtidig nærmest et tradisjonelt salg ved at kommunen får inntekter raskt.

Salg etter omregulering

Dersom salget gjennomføres først etter at en ny reguleringsplan er vedtatt (enten dette gjøres av ÅKE eller en kjøper i tilknytning til en opsjonsavtale), så kan kommunen få bedre betalt som følge av verdistigningen som følger med en ny regulering. Å selge røde tomter (offentlig tjenesteyting) gir normalt lav verdi sammenlignet med en formålsendring til næring eller boligformål. Ulempen er at prosessen tar tid, typisk om lag 2–5 år, før salget kan gjennomføres og oppjøret mottas.

Det må vurderes om kostnadene ved omregulering står i et rimelig forhold til den forventede eller trolige verdistigningen og dermed gevinsten (kost-nytte). Er potensialet for lite, så kan det være usikkerhet om salgsinntekten vil dekke kommunens utgifter til planarbeid, utredninger og saksbehandling.

I tillegg kommer risiko knyttet til tidsbruk og utfall i planprosessen. Dersom omregulering ikke vedtas, eller vedtas med begrensninger som reduserer utnyttelsen, kan nytten bli lavere

enn forutsatt. Kommunen kan ende med å sitte igjen med kostnader som ikke dekkes økonomisk etter salget.

Markedsbehovene kan være vanskelig å forutse, og det kreves god markedsinnsikt for å maksimere salgsinntektene. Om dette alternativet vil gi størst gevinst for kommunen er vanskelig å si noe om, selv om inntektene kommer på et senere tidspunkt. Prosessen kan være tidkrevende og en må også se på at byggets tekniske tilstand er ikke etter dagens krav.

Å gjennomføre omregulering av tomten før salg vil også binde opp ressurser i ÅKE.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvenser:

I mange tilfeller er det riktig å skape mest mulig tilbake til felleskapets gode gjennom å velge metoder som fører til at vi kan hente ut mest mulig verdi fra salg av eiendom. I dette tilfellet er vi derimot usikre på verdipotensialet ved å rive eiendommen og /eller omregulere eiendommen før salg. Vi mener kommunen trolig har er å hente med å bruke ressursene på andre utviklingstomter der verdiutviklings- og inntekspotensialet er klart høyere.

Størrelsen på salgsbeløpet og tidspunktet for innbetaling vil avhenge av valgt løsning. Dersom salget gjennomføres med raskeste alternativ/vegvalg, uten hindringer i salgsforberedelsene og der vi kommer i mål på første annonsering og budrunde, så kan et salg skje i siste halvdel av 2026, og innbetalingen trolig komme i 2027 eller senere.

Salgsprosessen vil håndteres av ÅKE med både juridisk og meglerfaglig kompetanse. Selve megleroppgaven vurderes som minst tidkrevende, mens salgsforberedelser, vurdering av bud, forhandlinger med budgivere og oppfølging krever betydelige ressurser.

Et vedtak om å starte reguleringsarbeid i forbindelse med salget vil som nevnt binde opp kapasitet i avdelingen og kan medføre prioriteringsbehov, dvs. at det blir forsinkelser eller forskyvninger i andre pågående eller planlagte prosesser.

Konklusjon

Nørvegata 1 C (tidligere Volsdalens bokollektiv) er et gammelt leilighetsbygg som nå står tomt. Bygget fremstår som teknisk utidsmessig og i dårlig stand, med behov for omfattende oppgradering av bygningskropp, fasader/tak, vinduer og tekniske anlegg. Tomten har samtidig fysiske begrensninger som gjør videreutvikling krevende. Kommunalområdene har opplyst at det ikke lenger foreligger behov for eiendommen til kommunale formål.

En står overfor tre handlingsvalg: rehabilitering, riving eller salg. Rehabilitering vurderes som et høyrisikoalternativ med betydelig usikkerhet knyttet til omfang, kostnader og tekniske begrensninger (bl.a. lave etasjehøyder, behov for full fornying av installasjoner og manglende behov fra kommunalområdene). Riving vil medføre store direkte kostnader og krever miljøkartlegging og videre planavklaringer før tomten kan utnyttes, samtidig som kommunen pådrar seg løpende kostnader og risiko ved å eie et tomt bygg dersom beslutning utsettes.

På denne bakgrunn, og i tråd med politiske signaler om å fremme salg av kommunale eiendommer som ikke administrasjonen anser som strategisk viktige eller nødvendige, så anbefales det at Nørvegata 1C legges ut for salg uten videre eiendomsutvikling annet enn justere tomtegrensene. Ut over justering av tomegrensen, anbefales den solgt «som den er». Salgsmetoden anbefales fordi vi dette tilfellet er usikre på verdipotensialet ved å skulle

rive og eventuelt omregulere eiendommen før salg. Salg «as-is» kan redusere kommunens inntekspotensial, men samtidig også redusere den økonomiske kostnadsrisikoen og stoppe videre drifts/vedlikeholdskostnader. I tillegg frigjør det ressurser til å jobbe med andre salgsobjekter. En slik salgsmetode betyr at verdipotensialet samt utviklings- og gjennomføringsansvaret overføres til kjøper. Salget bør gjennomføres i det åpne markedet, med tydelig informasjon om byggets tilstand og reguleringsmessige rammer, og med vilkår om at et vedtak om salg (denne sak) ikke skal gi bindinger til kommunen knyttet til senere resultater av myndighetskrav eller -godkjenninger.

Det er anbefalt at salget forestås av administrasjonen i ÅKE. Administrasjonen vil etter forhandlinger, fremme sak for styret om godkjenning av salget. Daglig leder bør endelig få fullmakt til påfølgende signering av avtalen med kjøper.

Bjørnar Helland
dagleg leiar

Vedlegg:

1. Nørvegata 1 C Høring (5)
2. Sak utsatt Salg av eiendommen Nørvegata 1 C Gbnr. 134_234
3. KRAV OM STANS I SALGSPLANER RUNDT NØRVEGATA 1 C
4. Salg av Nørvegata 1 C