



Gbnr. 133/136 - Kliprahallen - Salgsvilkår

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Anders Erik Sims	Arkivsak: 25/672
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 26/98230

Behandling:

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

Innstilling:

Styre i Ålesund kommunale eidegdom KF vedtar følgende:

1. Eiendommen Kliprahallen annonseres til salgs i tråd med saksvurderingene. Tomtestørrelsen utgjør omtrentlig 1050 m2, dog med mulighet for noen justeringer slik det fremgår av konklusjonen i saken.

Saksgang:

Saken går kun til styret i Ålesund kommunale eidegdom KF (heretter «ÅKE»).

Samandrag:

Kommunestyret besluttet i sak 071/26 (18.06.2026) å selge Kliprahallen. Kommunestyret vedtok samtidig å gi fullmakt til styret i ÅKE til å bestemme vilkårene for salget samt til å godkjenne endelig salgsavtale. Dette saksframlegg omhandler salgsvilkårene, herunder å definere salgsobjektet.

Saksopplysninger og vurderinger

Det alt vesentlige av bakgrunnsinformasjonen fremgår av saksframlegget i kommunesak 071/26 (18.06.2026). Vedtaket er som følger:

Vedtak:

Ålesund kommunestyre vedtar følgende:

1. Kliprahallen stenges for all videre utleie, utlån mv.
2. Ålesund kommunale eidegom KF skal selge eiendommen «as-is». Styret i Ålesund kommunale eidegom KF gis fullmakt til å bestemme vilkårene for salget samt til å godkjenne endelig salgsavtale, og der daglig leder signerer avtalen.
3. Ålesund kommunestyre ber ÅKE i forbindelse med videre arbeid med Kliprahallen om samtidig å se nærmere på andre kommunale eiendommer i nærområdet, og vurdere dette i en samlet plan.

Salget reiser noen særskilte problemstillinger. Styret bør vedta hovedlinjene i salgsvilkårene før salgsoppgaven ferdigstilles og eiendommen annonseres til salg.

Hovedproblemstillingene er som følger:

Vi har utarbeidet både en teknisk vurdering av bygget («dødsattesten») og har konkludert med at eiendommen har negativ verdi i dagens marked. Det blir så et spørsmål om det er hensiktsmessig å innhente takst. Svaret er antageligvis nei. Vi bør heller legge den ut uten prisantydning (slik vi gjør for Borgundvegen 199), og så se hva som kommer av bud. Vi kan vurdere innhenting av takst på nytt underveis i salgsprosessen.

Eiendommens tekniske tilstand og reguleringsstatus tilsier at det vil realistisk sett være svært få som er interessert i å overta en slik eiendom uten sikkerhet for å få vedtak om bruksendring og dispensasjon, eventuelt en ny reguleringsplan.

For å forhindre at bygget blir stående som et forargelsens bygg bør det avtales ulike tidsfrister, samt tilbakekjøpsrett for kommunen. Erfaringen fra sammenlignbare saker tilsier at overtakelsen og dermed tinglysing av skjøtet bør uansett utsettes til kjøperen har fått positive vedtak hos plan- og bygningsmyndighetene, og er klar til å sette i gang byggearbeidet. Det vil si at det avtales vilkår om søknad og dispensasjon og bruksendring fra arealplanen/reguleringsplanen, eventuelt ny reguleringsplan, samt frister for å istandsette ytre fasade. Overtakelse må skje først etter at enten dispensasjonen/bruksendringen foreligger, eller ny reguleringsplan er vedtatt og rivetillatelsen foreligger.

Det vil si at man inngår en opsjonsavtale eller en kjøpekontrakt med utsatt overtakelse.

Dessuten må eiendommen kun selges til profesjonelle parter/næringsdrivende, ikke privatpersoner.

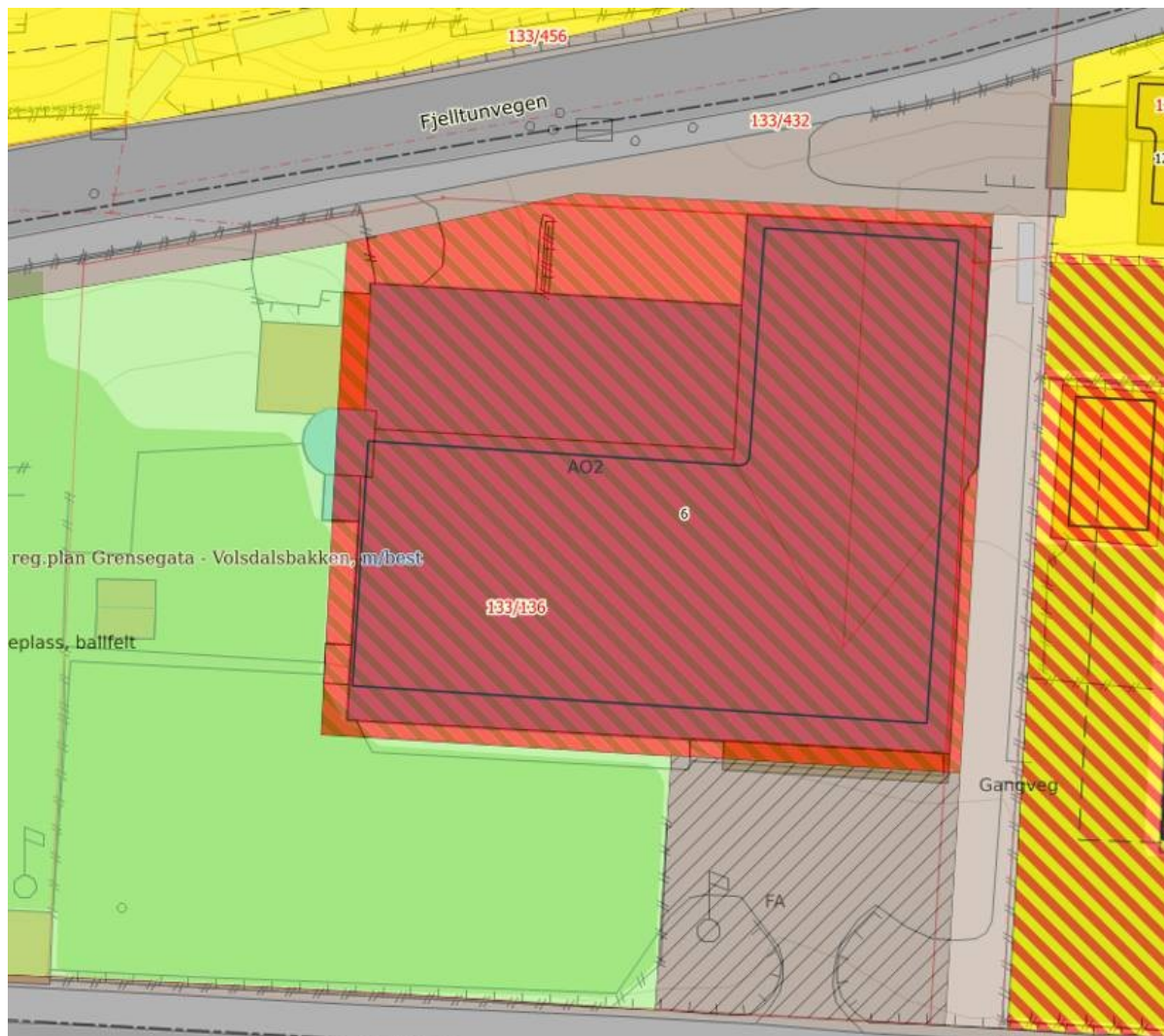
Punkt 3 i kommunestyrevedtaket gir etter vårt skjønn ikke hjemmel til å selge hele eller deler av kvartalslekeklassen. Vedtaket kan imidlertid oppfylles på ulike måter:

- Vi kan gå i dialog med Klipra barnehage om de kan være interessert i kjøpe gamle Klipra skole. Vi kan vurdere å selge gamle Klipra skole på det åpne marked med/uten leieavtale med Klipra barnehage. Annenetasje bør kunne bygges om til boliger eller næringsvirksomhet.
- Vi kan utsette salg av Kliprahallen til den nye arealplanen er vedtatt, der eiendommene i området muligens gis endret arealformål.
- Vi kan gå i dialog med Ålesund Parkering AS for å se om de kunne tenke seg å bygge ut parkering under dagens lekeplass. Dette forutsatt godkjennelse av

kommunestyret. Dermed kan det bli et samarbeid mellom Ålesund Parkering AS og kjøper av Kliprahallen om utgraving av hele området unntatt gamle Klipra skole.

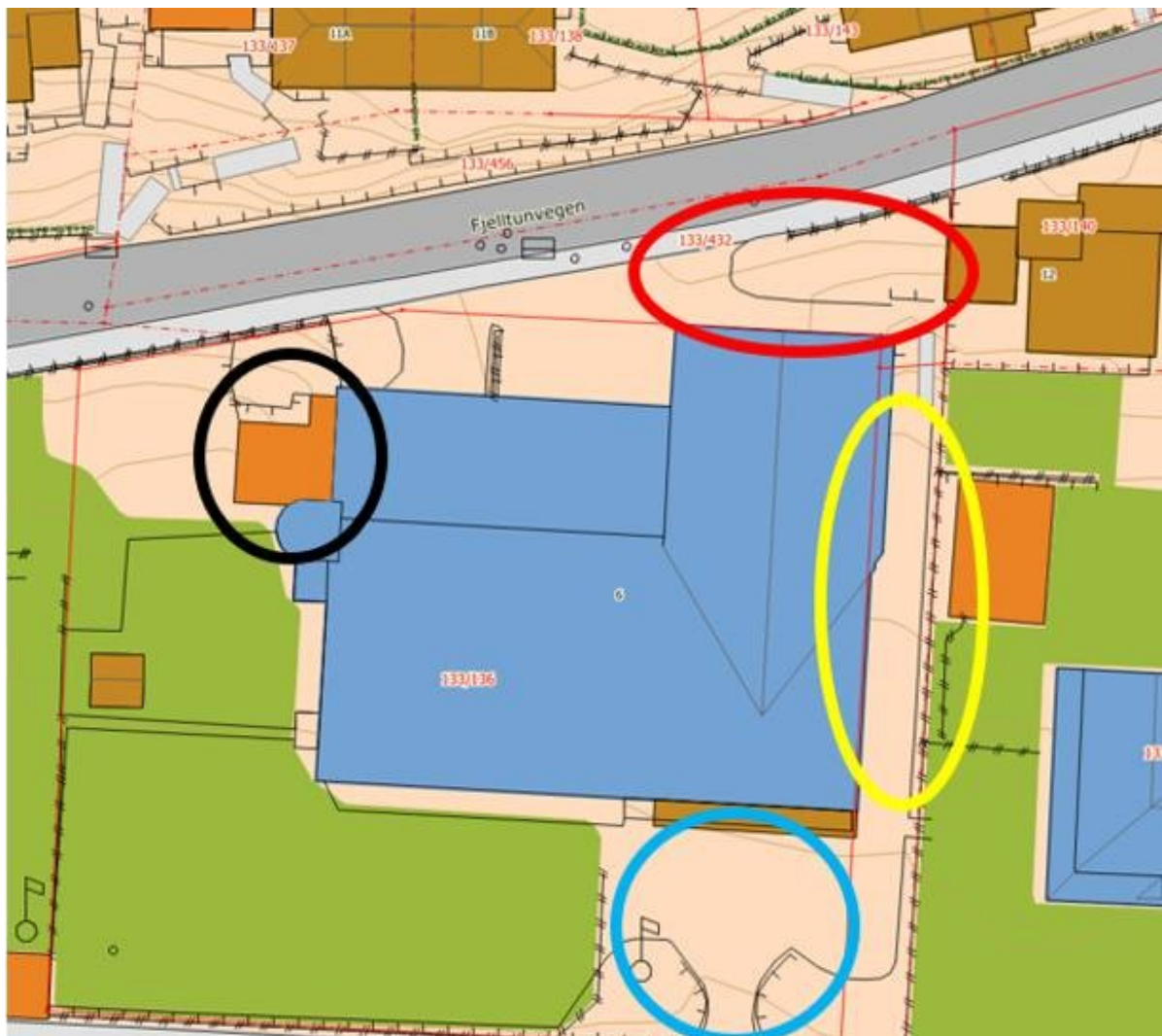
- Vi kan legge inn muligheten for parkering under hele lekeplassen i salgsoppgavene for Kliprahallen, men forutsatt godkjenning av kommunestyret.

Det som etter dette selges er arealet som har byggeformål i reguleringsplanen, ca. 1050 m², med påstående bygning (Kliprahallen). Det vil si det som er rødt i kartet nedenfor.



Selv om vedtaket ikke gir hjemmel til å selge deler av lekeplassen, må den likevel kunne tolkes slik at den ikke er i veien for at ÅKE kan avtale noen mindre, oppryddende grensejusteringer så lenge lekeplassen verken blir mindre enn i dag eller får vesentlig endret utforming og beliggenhet, og dette godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal til slutt vedtas av kommunestyret.

Planmyndighetene ventes å kreve ny reguleringsplan for hele dette kvartalet, ikke bare Kliprahallen, der de kommer til å flytte på ulike funksjoner. Avtalen med kjøper av Kliprahallen må derfor ta høyde for formålsendringer initiert av planmyndighetene. Det kan tenkes fire konkrete områder der avtalen med kjøper av eiendommen må ta høyde for endringer (se kartet nedenfor):



- Rød ring: Denne trekanten er grå i reguleringsplanen. Hvis den blir gul i reguleringsplanen kan vi selge den samtidig med bygget.
- Gul ring: Dette er den offentlige gangveien gjennom området. Det blir vanskelig å få denne utført med universell utforming. Dermed kan det tenkes av den flyttes eller fjernes. I så fall kan man justere på denne eiendomsgrensen.
- Sort ring: Her har Turnforeningen/kommunen bygget en en-etasjes tilbygg til Turnhallen. Grunnen under tilbygget er imidlertid regulert til lekeplass. Det naturlige vil være at kjøper av Kliprahallen forplikter seg til å rive dette tilbygget, og at grunnen føres tilbake til formålet lekeplass, og forblir i kommunale eie.
- Blå ring: Dette er et felles adkomstområde («FA») både for lekeplassen og Turnhallen. Vi bør kunne avtale en mulig nedkjøring her til garasjeanlegg under den nye bygningen på tomten.

Den praktiske løsningen må antageligvis bli at vi selger min/maks 1050 m² og er villige til å diskutere de nøyaktige eiendomsgrenser, forutsatt at lekeplassen verken blir mindre enn i dag eller får vesentlig endret utforming og beliggenhet, og forutsatt godkjenning av planmyndighetene i en senere plansak.

Vi må naturligvis ta en runde med MILSAM før salgsoppgaven ferdigstilles. Reguleringer om eventuelt salg av grønne og grå områder må skjer i forståelse med MILSAM, der det kan

være nødvendig å binde kjøpers valgmuligheter i en senere regulering av kommunaleide arealer som hører under MILSAM.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvenser:

Det ventes å påløpe mye tidsbruk til denne sak. Utfall er usikkert. Utleggene ventes i første omgang å bli begrenset til annonseringskostnader på Finn.

Konklusjon med begrunnelse:

Kliprahallen annonseres for salg basert på følgende avtalevilkår:

- Vi avventer innhenting av takst.
- Eiendommen/arealet som selges er det som i dag er regulert til byggeformål med påstående bygning (Kliprahallen). Arealet er ca. 1050 m². Det én-etasjers tilbygget i nordøstlige del av bygget selges ikke, men rivearbeidet må søkes om og bekostes av kjøperen.
- Vi åpner for å avtale mindre, oppryddende grensejusteringer i tråd med vedtak om eventuell ny reguleringsplan. Det avtales en kjøpesum pr. kvadratmeter for ytterligere areal som i så fall følger med kjøpet.
- Interessenter må redegjøre for sine planer for bygget, herunder forventet tidskjema. Hovedalternativene er enten å bruke bygget videre, herunder istandsette fasaden, eller å rive bygget og bruke tomten til annet formål.
- Eiendommen selges basert på en opsjonsavtale eller en kjøpekontrakt med utsatt overtakelse. Overtakelsen og dermed tinglysing av skjøtet utsettes til kjøperen har fått positive vedtak hos plan- og bygningsmyndighetene, og er klar til å sette i gang arbeidet. Det vil si at det avtales vilkår om søknad og dispensasjon og bruksendring fra arealplanen/reguleringsplanen, eventuelt ny reguleringsplan, frister for å istandsette (i hvert fall) ytre fasade, eventuelt rivingstillatelse.
- Overtakelsen skjer:
 - Der kjøperen skal bruke bygget videre: Overtakelse når kjøper har fått vedtak både om bruksendring etter PBL kap. 20 og dispensasjon etter PBL kap. 19, og har fått igangsettingstillatelse.
 - Der kjøperen skal rive bygget: Overtakelse når ny reguleringsplan er vedtatt og rivetillatelsen foreligger.
- Kjøpesummen skal være minimum kr 1 million.
- Kjøpesummen betales ved overtakelsen. I tiden fra avtaleinngåelsen til overtakelsen betaler kjøperen en opsjonspremie (1-2 % av kjøpesummen per år, men minimum kr 0,1 mill. i året).
- Kjøpesummen oppjusteres etter KPI frem til overtagelse, men man trekker på dette tidspunkt fra det som er betalt i opsjonspremie.
- Frem til overtakelse: Ulike frister for søknadsprosessene. Manglende overholdelse gir kommunen rett til å terminere avtalen, og beholde innbetalt opsjonspremie.
- Etter overtakelsen: Ulike frister for gjennomføring av rive-/byggearbeidet. Manglende overholdelse gir kommunen rett til å kjøpe eiendommen tilbake.

- Salget skjer kun til profesjonelle kjøpere.

Forslag til innstilling fremgår innledningsvis.

Bjørnar Helland
dagleg leiar