

Saksframlegg

OfI § 23, 1. ledd, økonomi-, løn- og personalforvaltning

Saksbehandlar: Geir Afdal, Bygge- og eigedomstenesta
Sak nr.: 15/12006-1

Sal av fylkeskommunale bustader/tomtar - Lavik og Tronvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Fylkesrådmannen rår fylkesutvalet til å gjere slikt vedtak:

1. Fylkesutvalet godkjenner at tannklinikk/bustad i Lavik (gbnr 73/20) og tre bustader, tomteområde og felles veg på Tronvik (del av gbnr 48/1, gbnr 49/61) vert overdrege til Høyanger kommune for 5,75 mill. kr.
2. Fylkesutvalet godkjenner at festetomt (gbnr 48/1/2) vert overdrege til festaren i samsvar med saksutgreiinga
3. Fylkesrådmannen får fullmakt til å gjennomføre salet av eigedommane i punkt 1 og 2.
4. Netto salsvinst vert nytta til nedbetaling av gjeld.
5. Fylkesutvalet legg til grunn at Høyanger kommune gjer vedtak som er i samsvar med dette.

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

Vedlegg: Kartutsnitt Tronvik
Kartutsnitt Lavik
Festekontrakt Sigurd Søreide

Andre dokument som ikkje ligg ved: Fylkesutvalsak 15/08

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saka

Fylkesutvalet vedtok 28.02.08, i sak 15/08, å gjennomføre sal av m.a. desse eigedomane på Tronvik i Høyanger kommune:

- To einbustader og ein tomannsbustad - Tronvik
- Tomteareal - Tronvik.

Med stabile leigeinntekter (Helse Førde som leigetakar) på bustadane og medan ein venta på at Høyanger kommune skulle legge fram vass- og avløpsanlegg til regulert tomteområde, har salet av bustader og tomteareal på Tronvik vorte utsett. Helse Førde har no sagt opp som leigetakar, og fylkesrådmannen ved bygge- og eigedomstenesta har i det siste arbeidd med taksering, klargjering av grenser og forslag til oppdeling av området med tanke på å realisere eit sal.

Fylkeskommunen eig og ein kombinert bustad/tannklinikk i Lavik i Høyanger kommune. Denne har vore nedlagt frå årsskiftet 14/15. Dette som fylgje av nedgang i pasientgrunnlaget og at ein tannlege sa opp stillinga si. Den låge aktiviteten førte til at tannlege måtte pendle mellom Lavik og Førde fleire dagar i veka, noko som ikkje var ideelt. Kommuneleiinga i Høyanger kommune er informerte og forstår bakgrunn for nedlegginga. Alle

pasientar har blitt informerte om prosessen og er overførte til alternativ tannklinikk nærast seg.

I dialogen med tomteoppdelingar på Tronvik og nedlegginga av klinikken i Lavik har Høyanger kommune sterkt fremma ynskje om å kjøpe alle husværa. Føremålet er å støtte det kommunale utleigebehovet for bustader. Fylkeskommunen har sett som vilkår for å tinge om dette at kommunen og overtek tilhøyrande tomteareal og felles trafikkareal på Tronvik. På denne måten «ryddar» vi i eigedomstilhøva i området og tilkomst/interne vegar vert kommunalt ansvar med omsyn til drift og vedlikehald.

Bakgrunnen for at saka no vert fremja til fylkesutvalet er at ein har tinga fram ein samla pakke med overtaking av bustader, veg og tomteområde til Høyanger kommune.

2. Status og vurderingar

Eigedommar, regulering og oppdeling

Fylkeskommunen eig ein større eigedom på Tronvik i Høyanger kommune. Denne har gbnr 48/1 og er på totalt 325 daa. Eigedomen var tidlegare tilknytt institusjonen på Tronvik som vart over-teke av Helse Førde i 2002.

Bustadene på Tronvik har vore utleigde til Helse Førde, men vart oppsagde i 2013. I 2014 vart det teke takst av bustadane og desse ligg no til grunn for prissettinga ved salet.

For dei fylkeskommunale bygningane og tomtane på Tronvik føreligg det ein reguleringsplan med namn Tronvik Sør. Denne er på oppdrag frå fylkeskommunen utarbeida av Arkitektfirma Jon Vikøren i 1998 og vedteken av Høyanger kommunestyre den 16.02.99.

Det er i samsvar med reguleringsplan Tronvik Sør, våren 2015, sendt inn søknader til Høyanger kommune om frådelling av i alt 12 parsellar frå gbnr 48/1 (jf. vedlegg kartutsnitt Tronvik). Dette utgjer ei tomt til kvar av dei eksisterande bustadane (parsell 2-4), fire nye tomtar i samsvar med reguleringsplan (parsell 5-8), felles garasje (parsell 10), areal til veg, parkering og friareal (parsell 9 og 12).

Festetomt gbnr 48/1/2 (parsell 1) er i same prosessen søkt omgjort til sjøelveigartomt. Eigiar av huset er no Ingeborg Ullebø. Det var mannen hennar Sigurd Søreide som inngjekk festeavtale med fylkeskommunen for ca. 500m2 tomt i 1970. Sjå vedlagt festeavtale. Festeavgifta er på kr 50,- pr. år og utgjer ei symbolsk inntekt i fylkeskommunal samanheng. Bygge- og eigedoms-sjefen ser det praktisk å samstundes rydde opp i desse tilhøva og la festar no få kjøpe tomte. Det pågår ein prosess med verdifastsetting av dette arealet og fylkesrådmannen ber derfor om fullmakt til å gjennomføre salet når det er semje om verdi.

I arbeidet med oppdeling har ein og avdekka nokre usikre punkt omkring det formelle eigedoms-tilhøva kring eit husvære som Helse Førde forvaltar (parsell 11). I avtalen mellom Helse-departementet og Sogn og Fjordane fylkeskommune (protokoll av 15.05.2002) er eigedommen ein del av det som vart skilt ut til helseføretaket. Arealet er og ein del av målebrevet som er ut-arbeida i denne samanheng. Det kan likevel sjå ut til at dei formelle overføringane ikkje er rett, difor er parsellen no medteken i prosessen slik at dette kan rettast. Dette vil ikkje ha praktiske eller økonomiske konsekvensar for fylkeskommunen og vert gjennomført administrativt.

Fylkeskommunen eig i tillegg eit areal i byggefeltet over klinikken på Tronvik (jf. side 3 i vedlegg kartutsnitt Tronvik). Eigedomen har gbnr 49/61 og er på vel 1,3 daa. Det meste av eigedommen er regulert som friareal og fylkeskommunen kan ikkje nytte dette til andre føremål slik det er i dag. Bygge- og eigedoms-sjefen meiner likevel at området har verdi i ein større samanheng, der Høyanger kommune saman med tilgrensande eigedommar i kommunal eige, kan få utløyst fleire tomtar for ev sal.

Tingingar og fastsetting av salsverdi

Etter at vi sende inn søknader om oppdeling av eigedomen på Tronvik, har kommunen teke kontakt i høve deira utfordringar m.a. med busetting av flyktningar og det generelle behovet

for husvære til utleige. Bygge- og eigedomssjefen sette som vilkår at Høyanger kommune i så fall og måtte kjøpe tomteareal og overta felles trafikkareal for Tronvikvegen adresse 1-12. Det vil være svært upraktisk og kostbart for fylkeskommunen å drifte og vedlikehalde vegen til dette bustadområde i framtida. Det er naturleg at vegen med tilhøyrande areal er ein del av den kommunale infrastrukturen til bustadområdet.

Gjennom dialog, møte og sist i tingingsmøte den 13. november 2015 vart fylkeskommunen ved bygge- og eigedomssjefen og Høyanger kommune samde om å tilrå ein salspris for den samla bygg- og eigedomsmassen på kr 5 750 000,-.

Partane har gjort ei samla vurdering av salsverdien, og nytta eksisterande takstar, tidlegare sal av eigedomar i området og erfaringstal som rettleiande i drøftingane.

Det ligg føre fylgjande takstar for bygningane som vert selde i «pakken»:

- Tomannsbustad Tronvik verditakst kr 950 000,-.
- Rødlandshus 1 Tronvik verditakst kr 750 000,-.
- Rødlandshus 2 Tronvik verditakst kr 750 000,-.
- Tannklinikk/husvære Lavik (gbnr 73/20) verditakst kr 1 450 000,-.

Det ligg ikkje føre egne takstar for tomteområde og vegareal som inngår i avtalen. Partane har gjennom tingingane drøfta seg fram til at kvar mogleg tomt (5 stk.) vil ha ein verdi i denne avtalen på om lag kr 300.000,- i snitt.

Husværa vert selde «som dei er» og kjøpar ber alle utgifter ved overdraginga. Kommunen ynskjer å få disponere husværa frå 01.01.16.

Skog- og resteigedom på om lag 310 daa vert framleis verande i fylkeskommunal eige og det vert ikkje teke stilling til ev. sal av denne i saka.

3. Konklusjon

Fylkesrådmannen ser det som ei god og heilskapleg løysing for veg, tomteareala og bustadane på Tronvik at Høyanger kommune får overta desse. Med innløyising av tilhøyrande festetomt og tomt/friareal i byggefeltet gjer ein og grep som ryddar i eigedomstilhøva i samsvar med partane sine ynskjer. Samstundes vert tilkomst/interne vegar kommunalt ansvar slik det er naturleg i tilsvarande bustadområde.

Fylkeskommunen har ikkje lenger eit arealbehov i Lavik. Tannklinikken/bustaden i Lavik er derfor naturleg å avhende samstundes som kommunen har trong for bustader i bygda.

Fylkesrådmannen tilrår at fylkesutvalet gjer vedtak i samsvar med dette.

Vi har fått opplyst at kommunen truleg vil gjere vedtak i saka 24.11.15.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)