



Saksframlegg

Kriterier for salg av tidligere skolebygninger på Vik med tilhørende tomt.

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	56/21	24.08.2021
Kommunestyret	42/21	02.09.2021

Rådmannens innstilling

Eiendommen slik som tidligere beskrevet inkl forslag på tomt, legges ut for salg på det åpne marked, der kommunestyret tar valget om hvem som skal få kjøpe eiendommen ut fra følgende kriterier:

- A. Hva eiendommen skal benyttes til. Her vil samfunnsnytte, realisme i prosjektet og om planlagt aktivitet vil passe inn i omgivelsene bli vektlagt og vurdert. Samfunnsnytteten blir bl.a. vurdert opp mot direkte og indirekte lokal sysselsettingseffekt bruken av eiendommen kan gi.
- B. Pris.

I vekting mellom angitte kriterier, vil pkt. A vektlegges med 90% og pkt. B med 10%.

I tilfelle ingen potensielle kjøpere oppnår høy score på pkt. A, kan kommunen velge å ikke selge eiendommen. I salgskontrakten skal det legges inn en klausul som sikrer kommunal forkjøpsrett i tilfelle videresalg av eiendommen.

Formannskaps behandling av sak 56/2021 i møte den 24.08.2021:

Rådmannens innstilling

Eiendommen slik som tidligere beskrevet inkl forslag på tomt, legges ut for salg på det åpne marked, der kommunestyret tar valget om hvem som skal få kjøpe eiendommen ut fra følgende kriterier:

- C. Hva eiendommen skal benyttes til. Her vil samfunnsnytte, realisme i prosjektet og om planlagt aktivitet vil passe inn i omgivelsene bli vektlagt og vurdert. Samfunnsnytteten blir

bl.a. vurdert opp mot direkte og indirekte lokal sysselsettingseffekt bruken av eiendommen kan gi.

D. Pris.

I vekting mellom angitte kriterier, vil pkt. A vektlegges med 90% og pkt. B med 10%.

I tilfelle ingen potensielle kjøpere oppnår høy score på pkt. A, kan kommunen velge å ikke selge eiendommen. I salgskontrakten skal det legges inn en klausul som sikrer kommunal forkjøpsrett i tilfelle videresalg av eiendommen.

Behandling:

Ingen andre forslag enn rådmannens innstilling ble fremmet.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling til kommunestyret.

innstilling:

Eiendommen slik som tidligere beskrevet inkl forslag på tomt, legges ut for salg på det åpne marked, der kommunestyret tar valget om hvem som skal få kjøpe eiendommen ut fra følgende kriterier:

- A. Hva eiendommen skal benyttes til. Her vil samfunnsnytte, realisme i prosjektet og om planlagt aktivitet vil passe inn i omgivelsene bli vektlagt og vurdert. Samfunnsnyttien blir bl.a. vurdert opp mot direkte og indirekte lokal sysselsettingseffekt bruken av eiendommen kan gi.
- B. Pris.

I vekting mellom angitte kriterier, vil pkt. A vektlegges med 90% og pkt. B med 10%.

I tilfelle ingen potensielle kjøpere oppnår høy score på pkt. A, kan kommunen velge å ikke selge eiendommen. I salgskontrakten skal det legges inn en klausul som sikrer kommunal forkjøpsrett i tilfelle videresalg av eiendommen.

Kommunestyrets behandling av sak 42/2021 i møte den 02.09.2021:

Rådmannens innstilling

Eiendommen slik som tidligere beskrevet inkl forslag på tomt, legges ut for salg på det åpne marked, der kommunestyret tar valget om hvem som skal få kjøpe eiendommen ut fra følgende kriterier:

- E. Hva eiendommen skal benyttes til. Her vil samfunnsnytte, realisme i prosjektet og om planlagt aktivitet vil passe inn i omgivelsene bli vektlagt og vurdert. Samfunnsnyttien blir

bl.a. vurdert opp mot direkte og indirekte lokal sysselsettingseffekt bruken av eiendommen kan gi.

F. Pris.

I vekting mellom angitte kriterier, vil pkt. A vektlegges med 90% og pkt. B med 10%.

I tilfelle ingen potensielle kjøpere oppnår høy score på pkt. A, kan kommunen velge å ikke selge eiendommen. I salgskontrakten skal det legges inn en klausul som sikrer kommunal forkjøpsrett i tilfelle videresalg av eiendommen.

Behandling:

Ingen andre forslag til vedtak ble fremmet.

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Eiendommen slik som tidligere beskrevet inkl forslag på tomt, legges ut for salg på det åpne marked, der kommunestyret tar valget om hvem som skal få kjøpe eiendommen ut fra følgende kriterier:

- A. Hva eiendommen skal benyttes til. Her vil samfunnsnytte, realisme i prosjektet og om planlagt aktivitet vil passe inn i omgivelsene bli vektlagt og vurdert. Samfunnsnyttens blir bl.a. vurdert opp mot direkte og indirekte lokal sysselsettingseffekt bruken av eiendommen kan gi.
- B. Pris.

I vekting mellom angitte kriterier, vil pkt. A vektlegges med 90% og pkt. B med 10%.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
X	23.06.2021	Kart	
S	28.06.2021	Kriterier for salg av skolebygninger på vik med tilhørende tomt.	
X	28.06.2019	Tilstandsvurdering av Vik skole	
X	29.06.2021	Sluttrapport: Ny bruk av bygninger på Vik	

Vedlegg

- 1 Tilstandsvurdering av Vik skole
- 2 Sluttrapport: Ny bruk av bygninger på Vik
- 3 Kart

Saksopplysninger

I forbindelse med opphør av Flatanger Montessori SA besluttet Flatanger kommune å benytte sin forkjøpsrett til å erverve dennes seksjon og eiendom knyttet til gnr. 27 bnr.107.

I forbindelse med kommunestyrets vedtak om erverv, sak 43/18 av 13.9.2018 ble bl.a. følgende vedtatt:

«Flatanger kommune har ikke som formål å sitte som langsiktig eier av hele eller deler av den ervervede eiendom. Dette betyr at hvis det ikke innen 2 år fra ervervsdato melder seg potensielle kjøpere som har til formål å benytte eiendommen til nærmere vurdert samfunnsgagnlige formål, legges hele eller deler av eiendommen ut for salg på det frie marked.»

Formannskapet har tidligere gitt signaler til rådmannen om at før eiendommen legges ut på salg, så ønsker formannskapet å få salgskriteriene opp til politisk behandling.

Etter at kommunen ervervet eiendommen har noen aktører meldt sin interesse, samt delvis arbeidet med å utvikle forretningskonsept for utnyttelse av eiendommen til kommersielle og samfunnsnyttige formål. Ingen av de aktører som kommunen har vært i kontakt med så langt, har kommet opp med gryteklare prosjekt, eller de har meldt tilbake til kommunen om at forretningsplanlegging mht framtidig bruk av eiendommen er avsluttet/stoppet opp før fullendt prosjekt. Kommunen har også underveis blitt kontaktet av personer som sier de kan være interessert i erverv, og at dette blir konkludert den dagen eiendommen blir lagt ut for salg.

En lokal initiativgruppe arbeidet også med å vurdere framtidig bruk av skolelokalene. Kommunen finansierte prosjektbistand til denne gruppen. Vedlagt følger sluttrapport av dette arbeidet.

Kommunen fikk også utarbeidet en Tilstandsvurdering av Vik skole, datert 28.6.2019. Denne følger også vedlagt.

Vurdering

Det som har vært klare føringer så langt er at i tilfelle salg av bygningsmassen så skal ikke kjelleretasjen som inneholder garderobeanlegg og skytterbane holdes tilbake som en fortsatt kommunalt eid seksjon. Dette anlegget er i sin tid spillemiddelfinansiert og må bl.a. ses i sammenheng med sentralidrettsanlegget.

Videre bør også kommunen i utgangspunktet fortsatt eie arealer som innbefatter lekeområde, ballbinge og areal til parkering i forbindelse med bruk av areal/sentralidrettsanlegget, men at deler av arealet, f.eks. lekearealet kan vurderes solgt til ny aktør hvis denne driver en aktivitet i tråd med dette formål, og kan stille bruken til disposisjon for allmenheten. Forslag til tomt, som et utgangspunkt, er markert på vedlagte kart og utgjør 2165 kvm.

Foreslått salgsobjekt er ut fra dette følgende:

Hele bygningsmasse disponert av tidligere Flatanger Montessoriskole SA unntatt kjelleretasje i nybygget som bl.a. inneholder garderobedel og skytterbane, samt med tilhørende tomteareal skissert på vedlagte kart på 2165 kvm.

Kriterier for salg:

Føringer i kommunestyrevedtak 43/18 er at framtidig benyttelse av eiendommen skal være «samfunnsgagnlig». Rådmannen mener dette må være den viktigste forutsetning som legges til grunn for å velge den aktør en vil selge til (i tilfelle det er flere interesserte kjøpere), og således vektlegges betydelig sterkere enn hva en er villig til å betale for eiendommen.

En bør også vurdere hva en legger i samfunnsnytt og hvordan en graderer denne. Vil f.eks salg av eiendommen til boligformål/ombygging av leiligheter være samfunnsgagnlig?

Likeledes bør en tenke igjennom om en vil avhende eiendommen uansett om det er kun en kjøper og denne ikke kan vise til noen «særlig» samfunnsgagnlig bruk.

Kanskje er det dårligste alternativet for samfunnet og kommune at kommunen fortsatt blir sittende som framtidig eier, uten at bygningene benyttes i nevneverdig grad, og må bruke kommunale driftsmidler på framtidig vedlikehold og andre faste kostnader som strøm, forsikring m.v..

Et annet moment som bør vektlegges er i hvor stor grad en kan vise til konkrete bruks-/forretningsplan som sannsynliggjør at en vil lykkes med etableringen.

I salgskontrakten kan imidlertid kommunen uansett legge inn en klausul om at ved evt. videresalg av eiendommen innehar kommunen forkjøpsrett og da til en pris som bygger på indeksert kjøpspris + evt. påkost.

Flatanger kommunes kostnad på erverv av bygningene og tomt fra Flatanger Montessoriskole SA i 2018 var kr. 352.000.

I sum, konkluderer rådmannen med følgende anbefaling:

Eiendommen slik som tidligere beskrevet inkl forslag på tomt, legges ut for salg på det åpne marked, der kommunestyret tar valget om hvem som skal få kjøpe eiendommen ut fra følgende kriterier:

- G. Hva eiendommen skal benyttes til. Her vil samfunnsnytte, realisme i prosjektet og om planlagt aktivitet vil passe inn i omgivelsene bli vektlagt og vurdert. Samfunnsnytt blir bl.a. vurdert opp mot direkte og indirekte lokal sysselsettingseffekt bruken av eiendommen kan gi.
- H. Pris.

I vekting mellom angitte kriterier, vil pkt. A vektlegges med 90% og pkt. B med 10%.

I tilfelle ingen potensielle kjøpere oppnår høy score på pkt. A, kan kommunen velge å ikke selge eiendommen. I salgskontrakten skal det legges inn en klausul som sikrer kommunal forkjøpsrett i tilfelle videresalg av eiendommen.

Rune Strøm
Rådmann