



Arkivsaknr: 2025/2786-1
Sakshandsamar: Emil Christensen Birkeland
Avdeling: Eigedom

SAKSFRAMLEGG

Oppfølging av vedtatt barnehage- og skulebruksplan - Kløvheim skule

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Eigdommen kan avhendast før eventuell omregulering av arealføremålet.
2. Det er ikkje naudsynt med eigen moglegheitsstudie for å vurdere om bygningsmassen kan nyttast til andre offentlege føremål.
3. Bygdelag skal få moglegheit til å kjøpe skulebygget med tilhøyrande eigedom til ein symbolsk sum. Alver kommune tek kostnadane ved overdraginga. Alver kommune skal ikkje ha verken drifts- eller vedlikehaldsutgifter med bygga etter ei eventuell overdraging.
4. Dersom bygdelag ikkje kan eller vil overta bygga, vert bygga og eigedom lagt ut for sal. Eigedom med tilhøyrande bygningsmasse skal seljast til høgstbydande.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskapet.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

Saka gjeld

Saka er ei oppfølging av kommunestyrevedtak i barnehage- og skulebruksplan, datert 24/10 2024. Som følgje av vedtaket skal Kløvheim skule leggjast ned. I barnehage- og skulebrukssaka, PS 108/2024, står det: «*For å få full effekt av strukturendringane, vil kommunedirektøren også leggje fram utkast til ein plan for avhending eller eventuell ombruk av dei bygga som ikkje lenger skal nyttast til barnehage og skular*».

I verbalpunkt datert 19.12.2024 vart det vedtatt at «*Alver kommune skal sjå på tiltak for dei grender som vert fråtatt sitt skuletilbod, og rolla som skulane har hatt i lokalsamfunnet. Etter omregulering av arealføremålet og gjennomført moglegheitstudie om bygningsmassen kan nyttast til andre offentlege føremål, kan Alver kommune gå i dialog med bygdene om eventuell framtidig bruk av bygningsmassen.*»

Kommunedirektøren ønskjer eit mandat for å selje eller på anna måte overdra bygg og eigedom.

Saksopplysingar

Kløyvheim skule ligg på gards og bruksnummer 29/33. Kløyvheim skule er i grei stand vedlikehaldsmessig. Det er behov for utvendig maling og skifting av nokre vindauge med råteskade samt punkterte vindauge i gymsal mm. Eigedomen er om lag 11 daa, sjå bilete under. Eigedomen er avsett til offentlig eller privat tenesteyting i arealdel til kommuneplan. Alver kommune er heimelshavar til bygg og eigedom.



Figur 1: Bilde av Kløyvheim skule og eigedom

Sakshistorikk

Saka er ei oppfølging av vedtatt barnehage- og skulebruksplan i sak PS 108/2024 og verbalpunkt i økonomiplan for 2025-2028 i sak PS 149/24.

Behov

Kommunedirektøren har vurdert at det ikkje er naudsynt med regulering eller moglegheitsstudie for å kartlegge interne behov.

Kommunedirektøren har hatt ein intern prosess knytt til om bygg og eigedom kan nyttast til intern bruk. Prosessen viser at det ikkje er behov for bygg eller eigedommen i kommunal regi.

Vurdering

Det vert vurdert at Alver kommune bør avhende Kløvheim skule så snart bruken er avslutta. I eit økonomisk- og arealbruksperspektiv er det viktig at kommunen ikkje har kostnader ved bygg som ikkje er i bruk. I tillegg er det viktig at bygg- og eigedomsmassen faktisk vert nytta. Tilgjengelege vedlikehaldsmidlar er avgrensa, og bygg som nyttast til kommunale tenester blir prioritert i vedlikehaldsarbeidet. Det betyr at Kløvheim skule ikkje vil bli prioritert når dei kommunale tenestene i bygget opphøyrer.

I verbalpunkt som tidlegare referert til kunne Alver kommune gå i dialog med bygdene om framtidig bruk. Bakgrunnen for skulenedlegginga er hovudsakleg den økonomiske situasjonen i kommunen. Vi vurderer difor at det ikkje er aktuelt at kommunen fortsett å ha drifts- og vedlikehaldskostnader dersom bygdelaget på Kløvheim skulle overta bygget. Vi vurderer vidare at bygdelaget skal få moglegheita til å overta bygget og ta dei kostnadane som vil følgje i høve drift og vedlikehald.

Dersom bygda skal overta Kløvheim skule er det etter vår vurdering ikkje naudsynt å vente på at arealdel til kommuneplan vert vedteke eller at det vert gjennomført ein moglegheitsstudie. Bygdelaga vil i så måte nytte bygga slik dei er i dag. Den framtidige arealbruken vert vurdert i kommuneplanens arealdel, men vil ikkje gripe inn i eksisterande bruk.

Vurderinga som må gjerast er om Alver kommune skal selje til takst eller symbolsk sum til bygdelag. I tidlegare sakar har kommunen seld til symbolsk sum og dette inneber at kommunen ikkje får heile det økonomiske potensialet av eigedomen realisert. Vi legg til grunn at det er andre omsyn enn økonomi som også skal vektleggast i denne saka, då spesielt omsynet til bygda som vert råka av skulenedlegginga. Sal til symbolsk sum kan derfor vere aktuelt.

Ved vurdering av kva den symbolske summen skal setjast til, vil storleik på eigedomen, lokalisering mm tas omsyn til.

Det er ikkje gitt at eit bygdelag vil ha- eller har ressursar til å overta eit gammalt skulebygg. I så tilfelle rår kommunedirektøren til at Kløvheim skule vert lagt ut for sal i den opne marknaden.

Proessen med kommuneplanens arealdel vil vurdere framtidig arealbruk for Kløvheim skule. Grunna kontinuerlege driftsutgifter vurderer kommunedirektøren at det uavhengig av kommuneplanprosess er hensiktsmessig å avhende bygga så snart som råd.

Uavhengig av kven ny eigar måtte vere, (bygdelag eller kjøpar på den opne marknaden), vil det ikkje vere hensiktsmessig å starte ein detaljregulering i kommunal regi. Kommunedirektøren har ingen føresetnader for å vite kva for alternativ bruk ein framtidig eigar skulle ønskje. Det er difor avgjerande at ein eventuell detaljregulering er styrt av ny eigar.

Alternativ

Eit alternativ til sal er at kommunen leiger ut Kløvheim skule til diverse verksemder. Erfaringa frå gamle Alversund skule er at dette er ei lite tenleg løysing. Leigeinntektene dekkjer ikkje naudsynt vedlikehald over tid. I tillegg krev det ein god del ressursar å følge opp dei forskjellige avtaleforholda.

Økonomiske konsekvensar

Kløvheim skule genererer drifts- og vedlikehaldskostnader så lenge bygg er i Alver kommune sitt eige. Ved å selje bygget og eigedom får ein inntekt ved sal samtidig som ein eliminerer drifts- og vedlikehaldskostnader.

I økonomiplan for 2025-2028 er det lagt inn ein årleg innsparing på driftsutgifter på Kløvheim skule summert til kr. **745 000**. I tillegg kjem innsparinga frå oppvekstsektoren. For å sikre ønska effekt av nedleggingsvedtaka i barnehage- og skulebrukssaka, er det vesentleg at bygga vert avhenda.

Det er utarbeidd ein vedlikehaldsplan for bygget. Kostnader i vedlagt vedlikehaldsplan er grovt anslått til kr. **1 913 000**. Dersom kommunen skal halde fram med å ha drifts- vedlikehaldsansvaret for bygga etter nedlegging vert dette kostnader kommunen må ta etter kvart.

Kommunedirektøren vil i fyrste omgang gå i dialog med aktuelle bygdelag for å sjå om dei er interessert i å overta bygga. Dersom bygda ikkje ønskjer å overta bygga, meiner kommunedirektøren at bygga bør seljast til høgstbydande. Kva marknaden er villig til å betale for bygg og eigedomsmassen er vanskeleg å fastslå, og vil mellom anna avhenge av marknadssituasjonen på salstidspunktet.

Risiko

Det er ikkje gitt at den private marknaden vil kjøpe bygga. Det kan og hende at det tek tid å få dei seld. Kommunen vil då sitje med vedlikehaldskostnader fram til sal er slutført.

Kommunedirektøren si tilråding

Skulebygget kan ha ein viktig funksjon i bygda, sjølv om skulen er nedlagt. Bygdelaget skal derfor få moglegheit til å kjøpe bygget dersom dei ønskjer det. Dersom dei ikkje er interessert, er det viktig at eigedommen blir lagt ut for sal så raskt som mogleg for å unngå unødvendige driftsutgifter.

Kommunedirektøren rår derfor til at:

1. Eigedommen kan avhendast før eventuell omregulering av arealføremålet.
2. Det er ikkje naudsynt med eigen moglegheitsstudie for å vurdere om bygningsmassen kan nyttast til andre offentlege føremål.

3. Bygdelag skal få moglegheit til å kjøpe skulebygget med tilhøyrande eigedom til ein symbolsk sum. Alver kommune tek kostnadane ved overdraginga. Alver kommune skal ikkje ha verken drifts- eller vedlikehaldsutgifter med bygga etter ei eventuell overdraging.
4. Dersom bygdelag ikkje kan eller vil overta bygga, vert bygga og eigedom lagt ut for sal. Eigedom med tilhøyrande bygningsmasse skal seljast til høgstbydande.