



Arkivsaknr: 2025/2785-3  
Sakshandsamar: Emil Christensen Birkeland  
Avdeling: Eigedom

## SAKSFRAMLEGG

Oppfølging av vedtatt barnehage - og skulebruksplan - Myking skule

| Utvalssak | Utval         | Møtedato |
|-----------|---------------|----------|
|           | Formannskapet |          |
|           | Kommunestyret |          |

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Vidare prosess knytt til avhending eller overdraging til utdanningsdirektoratet har gjort vedtak knytt til friskule på Myking.
2. Eigdommen kan avhendast før arealdelen til kommuneplanen er vedteke.
3. Det er ikkje naudsynt med eigen moglegheitsstudie for å vurdere om bygg og eigedom kan nyttast til andre offentlege føremål.
4. Dersom det vert vedteke at det skal vere friskule på Myking, skal bygg og eigedom overdragast til den stiftinga/organisasjon som skal drifte skulen. Alver kommune skal ikkje ha kostnadar med overdraginga.
5. Dersom det ikkje vert vedteke friskule på Myking skal lag og organisasjonar med tilknytning til bygda få moglegheit til å overta skulebygga med tilhøyrande eigedom. Eigedom og bygg vert lagt ut på nettsida til Alver kommune i 1 månad slik at lag og organisasjonar kan melde sin interesse. Ny eigar må ta kostnadene med overdraginga. Alver kommune skal ikkje ha verken drifts- eller vedlikehaldsutgifter med bygga etter ei eventuell overdraging.
6. Dersom lag og organisasjonar ikkje har meldt interesse innan 1 månad etter annonse på nettsida, 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 følge av vedtaket skal Myking 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.

Kommunedirektøren vil ikkje starte ein prosess med avhending/overdraging før prosess knytt til friskule er avklart.

## Saksopplysningar

Myking skule består av to bygningar. Hovudbygget frå 1981 samt gamleskulen/lærarbustaden er frå ca. 1930. Hovudbygget ber preg av lite oppgraderingar sidan den var ny, men er i grei stand. Vedrørande vedlikehald så er det mellom anna behov for maling av trekledning og utskifting av belysning i gymsal. Gamleskulen har eit stort etterslep når det gjeld utvendig vedlikehald. Det er råteskadar på kledning, hjørnekjøler og vindauge. Taktekinga som består av skiferstein og shingel er moden for utskifting. Myking skule ligg på gards- og bruksnummer 37/13, sjå bilete under.



Figur 1: Myking skule, gbnr 37/13, markert i oransje farge

Alver kommune er heimelshavar til bygg og eigedom. Innanfor eigedomen ligg det to sirkeleigedomar som ikkje er definert. Alver kommune står som heimelshavar til begge, sjå bilete av sirkeleigedom under. Arealet er avsett til offentlig privat tenesteyting.



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

## Regulering

Det vart i tidlegare handsaming beden om ytterlegare utgreiing knytt til omregulering av arealføremål. Når det er snakk om arealføremål har kommunen tre verkemiddel som kan nyttast:

- 1) Overordna plan: Kommuneplanens arealdel
- 2) Områdeplanar
- 3) Detaljreguleringsplanar.

I denne saka er det litt uklårt kva som meinast med «omregulering» av arealføremålet. I kommuneplanens arealdel **avsett** kommunen areal til ønskja føremål. Ved detaljregulering **regulerer** man til ønskja føremål (som oftast i tråd med overordna plan).

Fyrst er det viktig å presisere at uansett om eit areal vert avsett i KPA til eit anna føremål, eller om det skulle verte detaljregulert til eit anna føremål så grip ikkje verken KPA eller detaljreguleringsplan inn i eksisterande verksemd/situasjon. Dersom eigar av eit bygg skal søkje om eit tiltak i etterkant av regulering, som er i strid med gjeldande plan, kan dette verte ei utfordring.

Kommunedirektøren vurderer at dersom kommunen aktivt skal omregulere eit areal ved bruk av ein detaljreguleringsplan må kommunen ha eit behov for arealet til intern drift. Dette er hovudsakleg grunna to omsyn:

- 1) Detaljregulering er ein kostnadskrevjande prosess. Kostnaden ved en detaljreguleringsplan bør kommunen berre ta dersom kommunen ønskjer å få gjennomført eller leggje til rette for en spesifikk bruk.
- 2) Ein detaljreguleringsplan er ofte retta mot eit spesifikt prosjekt eller bruk. Når ein ikkje veit kven som skal overta eller kva dei skal nytta eigedomen til fell poenget med å detaljregulere bort og sjansen for at det vert vedteke detaljreguleringsplanar som ikkje vert gjennomført er større. Vidare kan man auke sjansen for at det søkast om dispensasjonar frå plan dersom den ikkje passar prosjektet til den som faktisk skal utvikle eigedomen. Som hovudregel vurderer kommunedirektøren at dersom eit areal vert avhenda, som bør regulerast, bør det vere kjøpar si risiko å stå for eventuell omregulering.

Kommunedirektøren vurderer difor at detaljregulering av arealet no ikkje er aktuelt.

Når det gjeld friskule er arealet avsett til offentleg/privat tenesteyting. Overordna planverk legg soleis til rette for skuledrift. Arbeidet med kommuneplanens arealdel pågår. Det er naturleg at det i den prosessen vert sett på areala i tilknytning til dei nedlagte skulane – altså om det kan vere aktuelt med ei anna arealbruk der. Dersom det vert vedteke friskule på Myking bør noverande arealføremål vidareførast for å sikre føreseieleg drift og bruk av friskulen.

## Vurdering

Det vert vurdert at Alver kommune bør avhende Myking skule så snart bruken er avslutta. I eit økonomisk- og arealbruksperspektiv er det viktig at kommunen ikkje har kostnadar 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 Myking 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 lag og organisasjonar om framtidig bruk. Bakgrunnen for skulenedlegginga er hovudsakleg den økonomiske situasjonen i kommunen. Vi vurderer difor at det ikkje er aktuelt at kommunen held fram med å ha drifts- og vedlikehaldskostnadar dersom andre skulle overta bygga. Vi vurderer vidare at lag og organisasjonar med tilknytning til bygda skal få moglegheita til å overta bygga og ta dei kostnadane som vil følgje i høve drift og vedlikehald.

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

I tidlegare sakar har kommunen seld til symbolsk sum og dette inneber at kommunen ikkje får heile det økonomiske potensialet av eigedomen realisert. Kommunedirektøren 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. At Alver kommune ikkje har kostnadar ved overdraginga er sentralt.

Kostnadar som kan inngå i ein overdraging til lag eller organisasjon er mellom anna tinglysingsgebyr, dokumentavgift og eventuelt oppmålingstenester. Som nemnt er det naudsynt å rydde opp i eigdomsforholda på Myking. Slik det ser ut no er det berre naudsynt med samanføyning av gards- og bruksnummer, noko som er kostnadsfritt. Det kan derimot dukke opp forhold vi ikkje er klar over no som kan føre til eit gebyr der. Dokumentavgifta er på 2,5% av verdi. Kva dokumentavgifta er veit vi når eigdomsforholda er rydda opp i og takst er innhenta. Kommunedirektøren vurderer det som avgjerande at Alver kommune ikkje har nokre kostnadar ved overdraging til lag, organisasjon eller stifting som eventuelt skal drifte Myking skule vidare. Kostnadar som skissert bør dekkjast av den som overtek skulen med tilhøyrande eigedom.

Det er ikkje gitt at eit lag eller organisasjon vil ha- eller har ressursar til å overta eit gammalt skulebygg. Dersom den som overtek ønskjer å endre bruk eller setje i verk tiltak som utløyser søknadsplikt vil det påløpe kostnader. Kostnaden avheng av tiltaket i seg sjølv og om tiltaket/bruken er i tråd med den til ein kvar tid gjeldande arealdel til kommuneplan/reguleringsplan. Kommunedirektøren vurderer at lag og organisasjonar sjølv må vurdere om dei vil nytte eigedom og bygg slik dei er i dag eller vil ta risikoen knytt til ønskje om endra bruk.

Prosessen med kommuneplanens arealdel vil vurdere framtidig arealbruk for Myking 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, (lag, organisasjon 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.

### *Friskule*

Sidan det er ein pågåande prosess i høve friskule på Myking vert prosessen med sal eller anna overtaking ikkje sett i gong før det er avklart om det skal vere friskule på Myking. Dersom det vert vedteke friskule på Myking er det kommunedirektørens vurdering at Alver kommune må få dekkja dei kostnadane som følg med overdraginga. Dette er mellom anna tinglysingsgebyr, dokumentavgift og eventuelle kostnader knytt til oppklaring av eigedomsforholda.

Lag og organisasjonar med tilknyting til bygda

Lag og organisasjonar med tilknyting til bygda skal få moglegheit til å overta bygga dersom det vert vedteke at det ikkje skal vere friskule på Myking. Kommunedirektøren er opptatt av at interessa frå slike lag og organisasjonar vert fanga opp og at ein går ut breidt nok. Forslaget er å leggje bygg og eigedom ut på nettsida til kommunen for å fange opp den interessa som er i lokalsamfunnet. Annonse på nettsida er tenkt tilgjengeleg i 1 månad. Dersom det ikkje er kome inn nokre interessantar innan den tid vil kommunedirektøren starte prosessen med sal av Myking skule.

Myking skule vert ikkje lagt ut på nettsida før det er avklart om det skal vere friskule på Myking.

### *Alternativ*

Eit alternativ til sal er at kommunen leiger ut Myking skule til diverse verksemdar. 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*

Myking skule genererer drifts- og vedlikehaldskostnader så lenge den er i Alver kommune sitt eige. Ved å selje bygga 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 for Myking skule, summert til kr. **844 000**. I tillegg kjem innsparinga frå oppvekstsektoren. For å sikre ønska effekt av nedleggingsvedtaka i barnehage- og skulebrukssaka, er det vesentleg at bygga vert avhenda.

Alver kommune har laga ein vedlikehaldsplan for bygget, sjå vedlegg. I rapporten vert kostnad for utbetringar grovt anslått til kr. **1 770. 000**. Dersom kommunen skal halde fram med å ha drifts- vedlikehaldsansvaret for bygga etter nedlegging vert dette kostnader kommunen må ta. I

tillegg var det planlagt å skifte taket på gamlebygget i 2025 (investeringsmidlar), men dette er no tatt ut av planane. Denne kostnaden er grovt anslått til kr. **600 000**.

Kommunedirektøren vil, dersom det verdt vedteke at det ikkje skal vere friskule på Myking, leggje ut annonse på nettsida der lag og organisasjonar med tilknytning til bygda kan melde sin interesse. Dersom lag og organisasjonar ikkje ønskjer å overta bygga, meiner kommunedirektøren at bygga bør seljast til høgstbydande. Kva marknaden er villig til å betale for desse bygga 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 vedlikehaldskostnadar fram til sal er slutført.

#### Kommunedirektøren si tilråding

Skulebygga kan ha ein viktig funksjon i bygda, sjølv om skulen er nedlagt. Lag og organisasjonar med tilknytning til bygda skal derfor få moglegheit til å overta bygget dersom dei ønskjer det. Dersom dei ikkje er interessert, er det viktig at eigdommen blir lagt ut for sal så raskt som mogleg for å unngå unødvendige driftsutgifter.

Kommunedirektøren rår derfor til at:

1. Prosess knytt til avhending eller overdraging av eigdommen til Myking skule blir sett på vent til utdanningsdirektoratet har gjort vedtak knytt til friskule på Myking.
2. Eigdommen kan avhendast før arealdelen til kommuneplanen er vedteke.
3. Det er ikkje naudsynt med eigen moglegheitsstudie for å vurdere om bygg og eigedom kan nyttast til andre offentlege føremål.
4. Dersom det vert vedteke at det skal vere friskule på Myking, skal bygg og eigedom overdragast til den stiftinga/organisasjon som skal drifte skulen. Alver kommune skal ikkje ha kostnadar med overdraginga.
5. Dersom det ikkje vert vedteke friskule på Myking skal lag og organisasjonar med tilknytning til bygda få moglegheit til å overta skulebygga med tilhøyrande eigedom. Eigedom og bygg vert lagt ut på nettsida til Alver kommune i 1 månad slik at lag og organisasjonar kan melde sin interesse. Ny eigar må ta kostnadene med overdraginga. Alver kommune skal ikkje ha verken drifts- eller vedlikehaldsutgifter med bygga etter ei eventuell overdraging.
6. Dersom lag og organisasjonar ikkje har meldt interesse innan 1 månad etter annonse på nettsida, vert bygga og eigedom lagt ut for sal. Eigedom med tilhøyrande bygningsmasse skal seljast til høgstbydande.

#### Vedlegg

- 1 Rapport\_Myking skule
- 2 Saksprotokoll Oppfølging av vedtatt barnehage- og skulebruksplan - Myking skule