



Arkivsaknr: 2025/2786-5
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. Eigedommen kan avhendast før arealdelen til kommuneplanen er vedteke.
2. Det er ikkje naudsynt med eigen moglegheitsstudie for å vurdere om bygningsmassen kan nyttast til andre offentlege føremål.
3. Lag og organisasjonar med tilknytning til bygda skal få moglegheit til å overta bygg 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. Eventuell ny eigar må ta kostnadene ved overdraginga. Alver kommune skal ikkje ha verken drifts- eller vedlikehaldsutgifter med bygga etter ei eventuell overdraging.
4. Dersom det ikkje er meldt interesse innan 1 månad etter annonsering, vert bygg og eigedom lagt ut for sal. Eigedom med tilhøyrande bygningsmasse skal seljast til høgstbydande.
5. Dersom eigedommen vert lagt ut for sal, skal bygda få moglegheit til å overta ballbinga. Dei må sjølv finansiere kostnadene knytt til overdraginga.

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 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». Side 2 av 5

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

Kløvheim skule ligg på gards og bruksnummer 29/33. Kløvheim skule er i grei stand med tanke på vedlikehald. 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. Raud ring er plassering av ballbinge. Eigedomen er avsett til offentlig eller privat tenesteyting i arealdel til kommuneplan. Alver kommune er heimelshavar til bygg og eigedom.



Figur 1: Bilde av Kløvheim 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. I tidlegare handsaming vart det gjort slikt vedtak:

Vedtak i Kommunestyret - 10.04.2025:

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. Lag eller organisasjonar med tilknytning til bygda 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.

Kommunestyret viser til vedtak i sak PS 108/24 Barnehage- og skulebruksplan og ber kommunedirektøren kome tilbake med utdjupande vurderingar, som omtalar både omregulering av arealføremål og moglegheitsstudie om bygningsmassen kan nyttast til andre offentlege føremål, før endeleg vedtak i kommunestyret.

Kommunestyret viser til vedtak i sak PS 149/24 Økonomiplan 2025-2028, og ber kommunedirektøren sjå på tiltak for dei grender som vert fråtatt sitt skuletilbod, og rolla som skulane har hatt i lokalsamfunnet.

Kommunestyret ber kommunedirektøren gå i dialog med Kløvheim bygdelag om framtidig bruk av ballbingen ved Kløvheim skule. Det er eit mål at bygda skal ha ein ballbinge.

Behov og moglegheitsstudie

I tidlegare handsaming av saka vart det slege fast at kommunedirektøren skulle kome attende med ei utgreiing knytt til mellom anna moglegheitsstudie. Ei moglegheitsstudie bør gjerast dersom kommunen ser at det er behov for bygg og/eller eigedom til intern drift.

Kommunedirektøren har hatt ein intern prosess knytt til om bygg og eigedom kan nyttast til kommunal bruk, men ser ikkje eit slikt behov. Den undersøkinga som allereie er gjort vurderer kommunedirektøren til å være tilfredsstillande og at ein moglegheitsstudie ikkje ville kome til eit anna resultat.

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 (KPA)
- 2) Områdeplanar
- 3) Detaljreguleringsplanar

I denne saka er det litt uklårt kva som meinast med «omregulering» av arealføremålet. I kommuneplanens arealdel **set kommunen av** 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 konkret behov for arealet. Dette er hovudsakleg grunna to omsyn:

- 1) Detaljregulering er ein kostnadskrevjande prosess. Kostnaden ved en detaljreguleringsplan bør kommunen berre ta dersom det er ønskje om å ein 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. 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 bør det vere kjøpar si risiko å stå for eventuell omregulering.

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

Lag og organisasjonar med tilknytning til bygda

Lag og organisasjonar med tilknytning til bygda skal få moglegheit til å overta bygga.

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 interessentar innan den tid vil kommunedirektøren starte prosessen med sal av Kløvheim skule.

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 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 vedlikehaldskostnader dersom eit lag eller ein organisasjon på Kløvheim skulle overta bygget. Vi vurderer vidare at lag og organisasjonar med tilknytning til bygda skal få moglegheita til å overta bygget og ta dei kostnadane som vil følge i høve drift og vedlikehald.

Dersom eit lag eller ein organisasjon 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. Den som overtar vil i så måte nytte eigedom og bygg slik dei er i dag. Den framtidige arealbruken vert vurdert i kommuneplanens arealdel, men vil ikkje gripe inn i eksisterande bruk.

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.

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 kostnader ved overdraginga er sentralt.

Det er ikkje gitt at eit lag eller organisasjon vil ha- eller har ressursar til å overta eit gamalt 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.

Alternativ

Eit alternativ til sal er at kommunen leiger ut Kløvheim 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.

Ballbinge etablert ved Kløvheim skule

Vurderinga knytt til ballbingen er utfordrande. Ballbingen er etablert, finansiert og halde ved like av bygda. Bygda har fått lov til å etablere ballbingen på kommunal eigedom, noko som er ei utfordring dersom andre enn bygda skal overta bygg og eigedom.

Dersom bygda skal ha tilgang til ballbingen (synt i bilete innleiingsvis) og Alver kommune skal selje bygg og eigedom, må denne delast frå og overdragast til bygda. I tillegg må gards- og bruksnummeret som ballbingen eventuelt får, ha ein tinglyst gangrett/tilkomstrett over hovudeigedomen (gards- og bruksnummer 29/33).

Når det gjeld ballbinge er det to moment som må vurderast dersom den skal overdragast til bygda: kostnad og risiko.

- 1) Kostnad: Det vil vere kostnadar med frådelling, tinglysing av gang/tilkomstrett, skøyte og dokumentavgift.
- 2) Risiko: Ved å dele frå ballbingen og overdra denne med tilhøyrande gang/tilkomstrett er det ein risiko for at hovudeigedomen vert vanskelegare å avhende.

Dersom det ikkje skal påløpe kostnader for Alver kommune i samband med avhendinga, må kostnadene til frådelling takast av bygdelaget/ny eigar.

Økonomiske konsekvensar

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

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. Kostnadar i vedlagt vedlikehaldsplan er grovt anslått til kr. **1 913 000**. Dersom kommunen skal halde fram med å ha drifts- og

vedlikehaldsansvaret for bygga etter nedlegging vert dette kostnadar kommunen må ta etter kvart.

Kommunedirektøren vil i fyrste omgang undersøke interessa for overtaking av bygget til lag og organisasjonar med tilknyting til bygda. Dersom denne interessa ikkje er til stades, 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 eigdommen. Det kan og hende at det tek tid å få seld eigdommen. Kommunen vil då sitje med vedlikehaldskostnader fram til sal er slutført.

Dersom ballbinge vert overdrege til bygda kan det bli meir utfordrande å selje bygget og eigedomen.

Kommunedirektøren si tilråding

Skulebygget kan ha ein viktig funksjon i bygda, sjølv om skulen er nedlagt. Lag og organisasjonar med tilknyting til bygda skal derfor få moglegheit til å kjøpe 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 driftskostnader.

Kommunedirektøren rår derfor til at:

1. Eigdommen kan avhendast før arealdelen til kommuneplanen er vedteke.
2. Det er ikkje naudsynt med eigen moglegheitsstudie for å vurdere om bygningsmassen kan nyttast til andre offentlege føremål.
3. Lag og organisasjonar med tilknyting til bygda skal få moglegheit til å overta bygg 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. Eventuell ny eigar må ta kostnadene ved overdraginga. Alver kommune skal ikkje ha verken drifts- eller vedlikehaldsutgifter med bygga etter ei eventuell overdraging.
4. Dersom det ikkje er meldt interesse innan 1 månad etter annonsering, vert bygg og eigedom lagt ut for sal. Eigedom med tilhøyrande bygningsmasse skal seljast til høgstbydande.
5. Dersom eigdommen vert lagt ut for sal, skal bygda få moglegheit til å overta ballbinga. Dei må sjølv finansiere kostnadene knytt til overdraginga.

Vedlegg

- 1 Rapport_Kløvheim skule
- 2 Saksprotokoll Oppfølging av vedtatt barnehage- og skulebruksplan - Kløvheim skule