



Arkivsaknr: 2025/5235-1
Sakshandsamar: Emil Christensen Birkeland
Avdeling: Eigedom

SAKSFRAMLEGG

Oppfølging av vedtatt barnehage- og skulebruksplan - Austebygd barnehage og skule

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtar å rive bygningsmassen på Austebygd barnehage og skule. Arealet vert tilbakeført til bortfestar og festeavtalen vert avslutta. Kostnader knytt til riving og tilbakeføring, ca. 4,4 mill. eks. mva. vert innarbeidd i driftsbudsjettet i økonomiplan for 2026.

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 Austebygd barnehage og 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.*»

Saksopplysningar

Austebygd skule er i dårleg forfatning. Skulebygninga er prega av manglande vedlikehald. Bygninga må vaskast og malast. Innvendig er det saltutslag/skader etter kloakklekkasje som må utbetrast. El-fordelingar må oppgraderast og belysning i klasserom må skiftast ut. Det er utarbeidd ein vedlikehaldsrapport for skulebygget og sum tilrådde tiltak er på kr. 2.345.000.

Austebygd barnehage er i relativt god stand.

Denne saken stillar seg annleis enn for dei andre skulane som vert nedlagt. Skulen og barnehagen ligg på festa tomt der Alver kommune festar tomte av grunneigar (gbnr. 500/1, festenummer 1), sjå fig 1. Festeavtalen har ein varigheit på 99 år frå 01.01. 1998. Ut frå festeavtalen kan eigedomen berre nyttast til skuleføremål. Alver kommune betaler 10 364 kr i årleg festeavgift for barnehagen og skulen.



Figur 1: Austebygd skule- og barnehage, gbnr. 500/1/1

I og med at det er festeavtalen som i fyrste rekke styrar arealbruken, og kommunen ikkje står som eigar, er det lite aktuelt å setje i gang ein reguleringsprosess for denne eigedommen.

Eigedomseininga har hatt dialog med grunneigar, og dei er ikkje interessert i å overta bygningsmassen. Det er ikkje aktuelt for grunneigar at bygga vert seld på den opne marknaden. Grunneigar er i utgangspunktet ikkje negative til å overføre bygningsmassen til eit eventuelt bygdelag.

Sidan bygga ligg på festa tomt, er Alver kommune bunden av tomtefestelovens reglar når eit festeforhold avsluttast.

Lov om tomtefeste § 39, Borttakingsrett og ryddingsplikt:

«Når eit tomtefeste avviklast, har festaren rett og plikt til å ta bort hus og andre faste tilskipingar som festaren har på tomte..»

Alver kommune er festar og pliktar derfor å rydde tomte dersom festeforholdet avsluttast. Ei avslutning av skuledrift tilseier at festeforholdet med Alver kommune bør avsluttast. Ei riving medfører kostnader, dette er omtalt i avsnitt under økonomiske konsekvensar.

Behov og moglegheitsstudie

Ei moglegheitsstudie bør gjerast dersom kommunen ser at det er behov for bygg og/eller eigedom til intern drift. Som nemnt ville ei endra bruk kravd godkjenning frå bortfestar.

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.

Vurdering

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 bygga og eigedomsmassen faktisk vert nytta. Tilgjengelege vedlikehaldsmidlar er avgrensa, og bygg som nyttast til kommunale tenester blir prioritert i vedlikehaldsarbeidet. Det betyr at Austebygd barnehage og skule ikkje vil bli prioritert når dei kommunale tenestene i bygga avsluttast. Det vert vurdert at Alver kommune bør avhende bygga så snart som råd etter avslutta bruk.

Ref. verbalpunkt i økonomiplanen datert 19.12.24 seier bestillinga frå kommunestyret at Alver kommune kan gå i dialog med dei bygdene som vert fråtatt sitt skuletilbod. Hensikten er å sjå på ein eventuell framtidig bruk av bygningsmassen. Dersom eit lag eller ein organisasjon tilknytt bygda ønskjer å overta bygga, må grunneigar godkjenne ny bruk og festeavtalen må vidareførast/etablerast på ny. Alver kommune kan ikkje krevje at eigedomen skal nyttast til noko anna enn skule.

Ein eventuell ny eigar vil vere ansvarleg for drift og vedlikehald av barnehage- og skulebygget. Det må presiserast at spesielt skulebygget har eit vedlikehaldsetterslep. Det kan tenkast at eit lag eller ein organisasjon som ønskjer å overta bygga etter ei tid finn ut at det blir for økonomisk krevjande å drifte og vedlikehalde bygga. Også dei vil då vere bunden av tomtefestelova slik Alver kommune er i dag, og vil ha krav på seg om å fjerne bygningsmassen på den festa tomte for å avvike festeavtalen. Dette kan vere problematisk.

Kommunedirektøren vurderer at ei overdraging av bygningsmassen til eit bygdelag eller til eit lokalt lag eller ein organisasjon derfor bør unngåast. Den sikraste løysinga for framtida er å rive bygga og avslutte festeavtalen. Arealet vert då tilbakeført til grunneigarane.

Eit sal av bygga på den opne marknaden er ikkje aktuelt i denne saka. Dersom Alver kommune skulle selje bygga må det ligge føre eit moglegheitsrom for å nytte eigedomen til noko anna enn skuleføremål. Grunneigar ønskjer ikkje å godkjenne ei endring i festeavtalens regulering av arealbruk dersom bygga vert seld.

Alternativ

Ei avhending av bygga vil hindre framtidige drifts- og vedlikehaldskostnader knytt til bygga. Samtidig krev festeavtalen vidare skuledrift for å halde fram med festeavtalen. Vidare kommunal eige er derfor ikkje eit alternativ kommunedirektøren ønskjer å gå vidare med.

Eit anna alternativ er å undersøke om lag eller organisasjonar med tilknyting til bygda er interessert i å overta bygget. Ulempa er at den økonomiske belastninga for eit eventuelt lag eller ein organisasjon kan vere relativt stor dersom ny eigar ikkje klarer å vidareføre ei drift i bygget på sikt. Som nemnt tidlegare er ikkje overdraging til eit lag eller ein organisasjon noko kommunedirektøren vil tilrå.

Eit tredje alternativ er å selje bygga på den opne marknaden, men det føreset at ny kjøpar trer inn i festeavtalen på kommunens vegne. Premissa i festeavtalen har vore at eignedomen skulle nyttast til skule. Eit sal føreset difor at bortfestar godkjenner ei anna type arealbruk enn det som ligg i festeavtalen i dag. Som følgje av dialog med bortfestar er dette alternativet ikkje aktuelt. I tillegg vil anna bruk enn offentleg/privat tenesteyting vere i strid med plan, og vil krevje dispensasjon eller omregulering. Sal av bygget på den opne marknaden er ikkje eit alternativ kommunedirektøren ønskjer å tilrå, då det strid med premissa for inngått festeavtale.

Økonomiske konsekvensar

Det er henta inn grovt estimerte kostnader på riving og tilbakeføring av arealet. Ein kan legge til grunn ein rivnings- og tilbakeføringskostnad på ca. 2500 kr per m². Austebygd skule og barnehage er på totalt 1450 m². Rivningskostnad inkl. usikkerheit er estimert til kr. 4,4 mill. eks. mva. Kommunedirektøren tilrår at rivnings- og tilbakeføringskostnad blir lagt inn i økonomiplan for 2026 på driftsbudsjettet.

Kommunedirektøren si tilråding

Det er ein økonomisk risiko for eit lag eller ein organisasjon å overta festeavtalen med tanke på vidare bruk. Årsaken er at dei ved avslutta bruk må rive bygningsmassen og tilbakeføre arealet til grunneigarane. Dersom føremålet med ei slik overføring av bygningsmassen er å sikre liv i bygdene, kan dette alternativet virke mot sin hensikt.

Kommunedirektøren tilrår å rive bygningsmassen på Austebygd barnehage og skule. Arealet vert tilbakeført til bortfestar og festeavtalen vert avslutta. Kostnader knytt til riving, ca. 4,4 mill. eks. mva. vert innarbeidd i driftsbudsjettet i økonomiplan for 2026.