

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Arnfinn Brasø

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Avtale om salg av Hårberg skole

Vedlegg:

- 1 Avtale om kjøp av fast eiendom

Sakens bakgrunn og innhold

Hårberg skole er en 1 – 7-skole som i dag har 225 elever og har ca 60 barn i skolefritidsordning. Skolen ble opprinnelig bygd i 1968/1972, men er rehabilitert og ombygd i 1991/2001/2004.

Etter oppdrag fra Forsvarsbygg gjennomførte Norconsult AS i februar 2014 en verdi- og lånetakst for eiendommen gnr 69 bnr 14. Av takstrapporten går det fram at markedsverdien er satt til kr 25.000.000 og at teknisk verdi, etter fradrag for alder og slitasje, er satt til kr 78.590.000.

Grunnlaget for forhandlinger med Forsvarsbygg om erstatning for Hårberg skole.

Kommunen har, ved behandlingen av reguleringsplanen for ØHF, satt som krav at skolevirksomheten ved Hårberg skole skal være avsluttet før flytypen F 35 kan tas i bruk, jfr bestemmelsenes pkt 7.2.3 pkt 1.

KMD skriver i sitt vedtak ifm behandlingen av planen:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet er enig i vurderingene til Helse- og omsorgsdepartementet og Klima- og miljødepartementet, og mener kravet om nedlegging av skolen før de nye kampflyene tas i bruk er et saklig vilkår med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12 – 7 nr 2.

Departementet vil presisere at det i reguleringsbestemmelser ikke kan angis hvem som skal gjennomføre tiltaket og dekke kostnadene. Dette er et privatrettslig forhold som må avklares mellom kommunen og Forsvarsbygg.

Av en pressemelding fra Forsvarsdepartementet datert 07.08.15 heter det bl.a.:

Forsvarsdepartementet ønsker å kjøpe skolen for en sum som er høy nok til at Ørland kommune kan bygge en ny skole med tilsvarende elevkapasitet i et mindre støyutsatt område, sier forsvarsministeren.

Og videre:

Beregningene viser at det koster mer å bygge ny skole et annet sted, og staten tilbyr nå den summen som er nødvendig for å bygge skolen opp på et sted hvor det kan drives undervisning i bedre omgivelser for elever og lærere.

Med grunnlag i disse vedtak og uttalelser er det gjennomført flere forhandlingsmøter mellom kommunen og Forsvarsbygg.

Kommunen og Forsvarsbygg har hatt ulike tilnærminger i forhandlingsprosessen. Mens Forsvarsbygg har tatt utgangspunkt i skolens kapasitet (dagens elevtall), har kommunen hatt som grunnlag skolebyggets størrelse. Bakgrunnen for kommunens tilnærming er at det for Forsvarsbygg som kjøper, er irrelevant om kommunen, som byggets eier, bruker det til undervisning av 150 eller 500 elever – det er verdien av den bygningsmassen som Hårberg skole representerer som skal erstattes.

Første forhandlingsrunde

Forsvarsbygg la til grunn for sitt første tilbud en skole med kapasitet på 240 elever. Arealet pr elev var satt til 14 kvm pr elev med bakgrunn i erfarings-romprogram og arealskjema fra Oslo kommune, samt et utvalg av tidligere kalkulererte skoler.

Med dette som grunnlag vil en ny skole bli på 3.360 kvm, – altså det arealet som skulle erstattes. Det var lagt inn opparbeidelse av uteområde på 2.000 kvm, mens verdien av tomte ikke var tatt inn.

I tillegg var det gjort betraktninger med utgangspunkt i vederlagslovens § 7 3.ledd som medførte et fradrag for FDV-besparelser samt levetidsbetraktninger.

(I Vederlagslovens § 7 3.ledd heter det: «Ved fastsetjing av vederlaget skal det gjerast frådrag for føremoner som attkjøp av annan eiendom i tilfelle ville føre med seg, ved meir moderne utstyr, lengre levetid, meir rasjonell drift, lågare vedlikehaldskostnad eller på annan måte.»)

Kommunens utgangspunkt var at nåværende bygningsmasse på 4.040 kvm skulle erstattes. Videre at det foruten kostnadsdekning for opparbeidelse av uteområde/lekeplass/parkeringsplass også skulle inngå separat pris for flytting av ballbingen som er anlagt på skoletomta

Etter første forhandlingsrunde ble det klart at både Forsvarsbygg og kommunen hadde svært likt prisnivå (enhetspriser) på det som legges til grunn for beregning av det som benevnes som huskostnad.

Det var uenighet om størrelsen på fradraget for «FDV-besparelser», men også på at det ikke var satt pris for selve tomtearealet.

Det ble også fra kommunens side pekt på at den elevkapasiteten FB brukte i sine beregninger, 240 elever, ikke var riktig. Skolen hadde for få år siden 266 elever uten at det ble opplevd som trangt. Kommunen ble bedt om å framskaffe dokumentasjon på det som var utnyttet kapasitet ved skolen.

Mellom forhandlingene

Etter drøftinger med oppvekstsjef og rektor ved skolen oversendte kommunen opplysninger om at skolens kapasitet var 280 elever og at det var det tallet som måtte legges til grunn dersom FBs utgangspunkt for beregningene – elevkapasiteten - skulle benyttes.

Dette tallet ble sterkt betvilt av FB og de henviste til flere dokumenter (bl.a «Temautredning nærmiljø og friluftsliv ifm reguleringsplan og konsekvensutredning knyttet til reguleringsplanen for kampflybasen der det er angitt elevkapasitet på 256 elever, kommunens hjemmesider som opererer med 230 elever og Rambøllrapporten 260 elever).

I epost datert 28.09. skriver FB at de fra departementet er bedt om å få kommunen til å dokumentere kapasiteten på 280 elever. Dette medførte mye epostutvekslinger, men endte til slutt opp med at kommunens dokumentasjon for 280 elever under tvil ble akseptert og godtatt.

Andre forhandlingsrunde

FB presenterte nå et revidert tilbud basert på å erstatte en skole for 280 elever. Økningen fra 240 elever til 280 elever utgjorde 10,6 mill. Verdifastsettelse på tomte var også tatt inn. Nåverdibetraktningene var de samme som ble lagt fram i første møte.

Etter gjennomførte forhandlinger forelå følgende resultat når nåverdibetraktningene holdes utenfor:

	Forsvarsbyggs tilbud (eks mva)	Ørland kommunes krav (eks mva)
Samlede byggekostnader inkl utendørs arbeider og reserver	121.684.000	120.087.000
Ballbinge	Inkl i summen over	1.250.000
Tomteverdi	6.185.000	6.405.000
Prisstigning og finanskostnader	Jfr «andre forutsetninger» om tidspkt for betaling	5.000.000
Sum	127.869.000	132.742.000

Som det går fram er det tilnærmet sammenfallende oppfatning mellom Forsvarsbygg og kommunen om hva det vil koste å bygge en ny skole, - enten det er basert på en inngangsforutsetning om elevkapasitet på 280 eller om det er en skolebygning på 4.040 kvm.

Når det gjelder nåverdibetraktning var det imidlertid uenighet. Fra Ørland kommunes side er det gitt uttrykk for forståelse og aksept for at det er rimelig med en viss avkortning i beløpet lagt til grunn erkjennelsen av at en ny skole er mere verdt enn den gamle skolen, at vedlikeholdskostnadene og rehabiliteringskostnadene reduseres og ikke minst at den vil være rimeligere i drift (bl.a energi).

Forsvarsbygg presenterte en vurdering av dette som gir et fratrekk på kr 31.800.000.

Begrunnelsen er gitt på bakgrunn i et notat som er utarbeidet av LCC.

Når disse nåverdibetraktningene legges inn blir resultatet slik:

Tilbud, eks nåverdivurderinger	kr 127.869.000
<u>Fratrekk for nåverdivurderinger</u>	<u>kr 31.800.000</u>
<u>Sum eks mva</u>	<u>kr 96.069.000</u>

Forutsetninger for FBs tilbud

- Overtakelsestidspunktet settes til 01.08.2017 med mulighet for forskyvning.
- Hjemmelen overføres til eiendommen overføres umiddelbart etter approbasjon av Storting og kommunestyre. Utbetaling skjer ved hjemmelsoverføring.
- Ved utbetaling forplikter kommunen seg til å dispensere fra reguleringsplanens §7.2.3 pkt 1.
- Ved utbetaling forplikter kommunen seg til å gi tillatelse til å bruksendre eiendommen etter søknad fra Forsvarsbygg

Med dette som forhandlingsresultat ble det fremmet en sak for formannskapet 05.11.2015. Det ble fattet følgende vedtak:

1. Ørland kommune aksepterer tilbudet fra Forsvarsbygg om erstatning for Hårberg skole på kr 127.869.000 eks mva.
2. Formannskapet viser til pressemeldingen som Forsvarsdepartementet gav 07.08.15, hvor det heter at «.....staten tilbyr nå den summen som er nødvendig for å bygge opp skolen på et sted.....»

3. *Formannskapet legger til grunn at Ørland kommune skal få dekket det som er de faktiske kostnadene med å bygge en ny skole, og med bakgrunn i det ser formannskapet ikke grunn til videre forhandlinger vedrørende fratrekk.*

I etterkant av formannskapets behandling og vedtak er det gjennomført nye forhandlinger. Det har resultert i et nytt forslag til avtale hvor kjøpesummen er satt til kr 125.000.000 eks mva, og med et fradrag på kr 25.000.000 knyttet til nåverdibetraktninger, dvs at kommunen får utbetalt kr 100.000.000 for skolen (ca 4 mill mer enn det som lå til grunn ved formannskapets behandling).

Administrasjonens vurdering

Kommunens egne beregninger viser at det vil koste kommunen ca 120.000.000 eks mva å bygge den nye skolen, - tomteverdien holdt utenfor, jfr tabell på forrige side. Gapet mellom kostnaden på kr 120.000.000 og oppgjøret fra FB på kr 100.000.000 må da finansieres av kommunen selv, - ved låneopptak.

Et lån på kr 20.000.000 med nedbetaling over 40 år og med rentesats 2,55% vil koste kommunen kr 1.010.000 pr år.

Dette er den summen ØK må spare i årlige drifts- og vedlikeholdskostnader på Hårberg skole om den fortsatt skulle vært i kommunens eie og brukt som skole.

Det er administrasjonens vurdering at det årlige sparte beløpet vil overstige kr 1.010.000 og anbefaler derfor kommunestyret å akseptere den framforhandlede avtalen med Forsvarsbygg.

Rådmannens innstilling

Ørland kommune aksepterer tilbudet fra Forsvarsbygg om erstatning for Hårberg skole på kr 100.000.000 med betingelser som framgår av vedlagte avtale.