



Til
Seksjon for strategisk eiendomsforvaltning
(Arbeidssted)

Fra
Etat for bygg og eiendom

Fagnotat

Vår referanse: 2018/12602-1
Saksbehandler: Bjørn Arne Olsen
Dato: 6. mars 2018

Kommunale eiendommer som søkes solgt for å oppfylle kapitalfrigjøringsmål 2018

Hva saken gjelder:

Administrasjonen har revidert/gjennomgått tidligere utarbeidet oversikt over de deler av den kommunale eiendomsmassen som kan tilrettelegges for salg.

På denne bakgrunn kan administrasjonen presentere hvilke eiendommer som kan klargjøres som mulige salgsobjekter for inneværende år. Ut i fra den eiendomsporteføljen som kan klargjøres for salg i 2018 ligger inntekspotensialet på ca. kr. 70-80 mill.

Administrasjonen vil i nærværende notat redegjøre for hvordan man skal arbeide for å nå nevnte inntekspotensiale og i den sammenheng presentere de eiendommer som vil bli forsøkt avhendet. På denne måten kan en få et samlet salgsvedtak for alle aktuelle eiendommer/prosjekter.

Dersom det ikke oppnås antatt markedsverdi for enkelte eiendommer vil administrasjonen vurdere å avvente salg for å vurdere markedet på et senere tidspunkt.

Fagetatens vurdering:

Det ble i 2017 solgt eiendommer for en verdi av ca. kr. 27 mill. Av eiendommer som ble solgt i 2017 kan nevnes:

Gnr. 208, bnr. 184	Tomt til idrettsanlegg i Åsane	kr.	5.3 mill.
Gnr. 190, bnr. 143	Næringstomt i Åsane	kr.	4.0 mill.
Gnr. 168, bnr. 1295	Boligtomt i Øyjorden	kr.	4.2 mill.
Gnr. 120 bnr. 427	barnehagetomt i Fana	kr.	2.5 mill.

Det er i tillegg solgt en del småparseller/tilleggsparceller og festetomter.

Salg 2018

Eiendomssalg er i stor grad avhengig av reguleringsmessige avklaringer med påfølgende omreguleringer, fradelinger og vurdering av antikvariske forhold mm. Dette medfører en del kostnader i forbindelse med tilrettelegging, samt at klargjøring for salg tidsmessig ofte kan bli uforutsigbar.

Administrasjonen har gjennomgått den kommunale eiendomsmassen og presenterer her mulige salgsobjekter som kan forventes solgt i 2018.

Mulige salgsobjekter 2018.

Landås

Gnr. 160, bnr. 127 - Landås

Private aktører har regulert et område på eiendommene gnr. 160, bnr. 448, 450 og 1052 samt del av kommunens eiendom gnr. 160, bnr. 127 til boligfortetting/utbygging. Del av kommunens eiendom er regulert til adkomstareal for boligene og kan ikke brukes som en selvstendig tomt. Det er inngått avtale med eierne av reguleringsområde om kjøp av parsellen. Det er gjennomført takst på eiendommen og parsellen selges til takst/markedspris. Eiendommen er tidligere godkjent for salg i byrådssak 1108/17.

Gnr. 161, bnr. 973 - Erleveien

Private aktører har regulert eiendommene 161/974 mfl. til boligutbygging. I den sammenheng har deler av kommunens eiendom 161/973 blitt en del av den godkjente reguleringsplanen. Kommunen er i dialog med eier av de regulerte tomtene om salg av den delen av kommunens areal som er blitt en del av reguleringsplanen. Parsellen selges til omforent markedspris.

Sentrum

Gnr. 165, bnr. 166 - Teatergaten 15

Eiendom med påstående bygg som har vært utleid til Redd Barna. De har selv avsluttet leieforholdet og bygget er nå fraflyttet. Eiendommen er regulert til bolig og kan selges på det åpne marked til høystbydende.

Gnr. 164, bnr. 860 mfl. - Nygårdsgaten 93

Bergen kommune har sammen med eier av Nygårdsgaten 91 (naboeiendommen) regulert eiendommen. Reguleringsplanen ble godkjent i slutten av 2014. Reguleringsformålet er bolig, forretning og kontor. Eiendommene ligger like ved det nye Mediehuset og Nygård bybanestopp. Den gamle bygningsmassen er nå revet. Eiendommen vil bli solgt til markedspris.

Gnr. 164, bnr. 1278 – Nygårdstangen

Bergen kommune har inngått en avtale om salg av tomt på Nygårdstangen til BIR AS (Se byrådssaker 1333/16 og 1380/16). Eiendommen skal utbygges med nytt bossuganlegg og kontorer. Eiendommen selges til BIR AS til takstpris. Eiendommen er tidligere godkjent for salg i byrådssak 1108/17.

Gnr. 165, bnr. 1120 – Nordnesbakken 2 («Katten»)

Eiendommen ligger på en høyde/knaus ovenfor akvariet i Bergen. Eiendommen har tidligere vært bortleid til Akvariet som bolig for ansatte i Akvariet. Leieforholdet er nå avsluttet etter Akvariets ønske. Eiendommen består av en boligdel og et anneks. Beliggenheten er kanskje byens fineste og administrasjonen regner med stor interesse for eiendommen i markedet. Eiendommen selges på det åpne marked til høystbydende.

Gnr. 166, bnr. 22 - Bak «Gamle Kalfaret sykehjem»

Bergen kommune har tidligere solgt «Gamle Kalfaret sykehjem». Det foreligger ny reguleringsplan for «Gamle Kalfaret sykehjem» inkl. nabotomtene. Reguleringen er gjennomført av private aktører. Deler av denne reguleringsplanen omfatter kommunalt areal som er en del av utbyggingsområdet. Det gjelder en parsell som kan tillegges utbyggingsområde i sør. Parsellen kan ikke utnyttes som selvstendige tomt. Parsellen selges til eier av reguleringsplaneiendommene til takstpris. Eiendommen er tidligere godkjent for salg i byrådssak 1214/13.

Gnr. 166, bnr. 537 – Kong Oscars gate

Eiendommene er leid bort som erstatningsareal til butikk/næring siden 1965. Bygningsmassen eies av leietaker. Leietaker ønsker å kjøpe leiemålene. Administrasjonen har diskutert saken med leietaker og orientert om prisnivået for sentrumseiendom. Dersom kommunen og leietaker blir enige om betingelsene, kan eiendommen selges til leietaker til markedspris. Eiendommen er tidligere godkjent for salg i byrådssak 1108/17.

Gnr. 168, bnr. 776 – Amalie Skrams vei 3

Eiendommen er festet bort til Norsk Lærerakademi. Fester ønsker å innløse festeavtalen. Administrasjonen er i dialog med fester om en omforent kjøpesum ihht. festeavtalens bestemmelser.

Laksevåg

Gnr. 154, bnr. 408 – Soltun aldershjem

Soltun aldershjem er fraflyttet og ikke i kommunal bruk lenger. Ingen kommunale avdelinger/etater ønsker å bruke eiendommen/bygningsmassen. Eiendommen med påstående bygg selges til høystbydende i det åpne marked.

Fana

Gnr. 13, bnr.691 – Wergeland

I forbindelse med regulering av et større område på Wergeland har private aktører regulert deler av kommunens eiendom 13/691 til bolig/næring. Kommunen er i dialog med eier av de regulerte tomtene om kjøp av den delen av kommunens areal som er blitt en del av reguleringsplanen. Parsellen selges til omforent markedspris.

Gnr. 44, bnr. 590 – Slåtthaugveien 150

Boligtomt med påstående bygg som ligger ved Slåtthaug skole/idrettsanlegg. Boligen har tidligere vært brukt til lager for idrettsavdelingen. Fana IL har kommet med en forespørsel om å kjøpe eiendommen. De tenker å bruke bygget/eiendommen til idrettsformål. Administrasjonen er i forhandlinger med fana IL. Eiendommen selges til takstvurdering.

Gnr. 102, bnr. 100 - Mildevegen 182

På eiendommen står et bolighus som har vært utleid. Leietaker har sagt opp leieavtalen og boligen er fraflyttet. Eiendommen som boligen står på er del av en større tomt. Boligtomten må fradeles før salg. Når tomten er fradelt vil eiendommen bli lagt ut for salg på det åpne marked til høystbydende.

Gnr. 119, bnr. 201 - Steinsviksveien

Private aktører har regulert eiendommene 119/37 og 119/115 til bolig/næringsutvikling. I den sammenheng har deler av kommunens eiendom 119/201 blitt en del av den godkjente reguleringsplanen. Kommunen er i dialog med eier av de to regulerte tomtene om kjøp av den delen av kommunens areal som er blitt en del av reguleringsplanen. Parsellen selges til omforent markedspris.

Gnr. 119, bnr. 966 og 525 - Ved Lagunen

Private aktører har regulert området ved Lagunen til næringsutvikling(Plan 6070 0000). I den sammenheng har deler av kommunens eiendom 119/966 og 119/525 blitt en del av den godkjente reguleringsplanen. Kommunen er i dialog med eier av de regulerte tomtene om kjøp av de delene av kommunens areal som er blitt en del av reguleringsplanen. Parsellen selges til omforent markedspris.

Administrasjonen bemerker

I nærværende fagnotat har vi laget en presentasjon av tomter/bygg som kan avhendes i 2018. Ut i fra den eiendomsporteføljten som kan klargjøres for salg i 2018 ligger inntekspotensialet på ca. kr. 70 mill.

En del eiendomssalg er tidligere godkjent av byrådet. Administrasjonen forutsetter at disse eiendommene selges av Etat for bygg og eiendom som vedtatt. Eiendommene som tidligere er godkjent for salg, er i nærværende notat presentert med henvisning til vedtatt byrådssak.

I tillegg til nevnte eiendommer har Bergen kommune en del eiendommer i reguleringsområdet på Nygårdstangen/Store Lungegårdsvann og Breiviken i Sandviken som kan selges i fremtiden med gode inntekter til bykassen. Det forutsetter at reguleringsplanene blir vedtatt.

Det må bemerkes at det knytter seg planmessige og andre usikkerhetsfaktorer til noen av de opplistede eiendommer/prosjekter som tilsier at situasjonen kan endre seg i negativ retning og /eller at prosessen med klargjøring av eiendom for salg kan ta lenger tid enn forutsatt. Erfaringsmessig vil det også kunne dukke opp nye prosjekter som kan virke positivt på situasjonen. Antatt salgspris for de enkelte prosjekter/eiendommer er av salgsstrategiske grunner ikke presentert i nærværende sak.

Eiendommene vil bli solgt i henhold til ovennevnte oppsett uten videre presentasjon for byrådet.

De eiendommer som blir solgt til nærmere angitt kjøper vil bli avhendet etter gjeldende retningslinjer til priser som reflekterer markedspris/takst for de respektive eiendomstyper.

Dersom det blir aktuelt å selge eiendommer som ikke er nevnt i denne sak, men som likevel kan klargjøres for salg i 2018, vil de bli presentert som egne saker for byrådet.

Fagetatens anbefaling:

1. Byrådet godkjenner at eiendommene nevnt i denne sak tilrettelegges for salg, og selges i henhold til premissene i saken og etter gjeldende retningslinjer. Etat for bygg og eiendom gis fullmakt til å gjennomføre salgene.
2. Salgsinntektene fratrukket salgskostninger avsettes til ubundne investeringsfond

Med hilsen
Etat for bygg og eiendom

Helene Løvenholm
Spesialrådgiver

Bjørn Arne Olsen
Spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.