

Notat –Status salg-/leie gamle brannstasjon

Bakgrunn for saken:

Fra møtet i formannskapet den 15.05.17 ble det av Oddny Helen Turøy (Krf) stilt spørsmål vedrørende kjøp/salg av brannstasjonen.

Rådmann Bodil Sivertsen svarte at i tråd med formannskapets vedtak fra 2013 skal brannstasjonen legges ut for salg. Rådmannen har deretter bedt Sandnes Eiendomsselskap KF om informasjon som kan legges fram for formannskapet i møtet den 12.06.17.

Saksopplysninger:

Ny hovedbrannstasjon med øyeblikkelig hjelp, legevakt og ambulansesentral ble operativ f.o.m april 2017 og ligger nå i porteføljen til SEKF.

Eksisterende brannstasjon med legevakt (gnr. 42, bnr. 327, Sandved), er ihht avtale ferdig fraflyttet av brannvesenet.

Tidligere vedtak vedrørende eiendommen:

- *Formannskapet vedtok i møte 27.08.2013 at eiendommen tilknyttet eksisterende brannstasjon, skal vurderes solgt. Det ble vedtatt at det skal foretas en mulighetsstudie i forhold til fremtidig bruk av eiendommen med det formål at eiendommen reguleres til egnet formål og selges når ny brannstasjon er etablert.*
- *Det er i sak 13/06419-1 (som omhandler salg av kommunale eiendommer), beskrevet at dersom det viser seg å være en fordel å avhende eiendommer (generelt) er det viktig å regulere eiendommen slik at denne kan avhendes ferdig regulert, da utnyttelsesgrad og reguleringsformål er avgjørende for verdien på eiendom.*
- I styresak i SEKF 130 – 16 ble konkrete henvendelser om leie av eiendommen behandlet. Det er ikke inngått avtale om utleie til noen av interessentene. Styret ba i vedtaket daglig leder om å gjennomføre mulighetsstudien med tanke på å finne en langsiktig løsning for eiendommen. Her skal salg også vurderes. Styrets vedtak var

videre: det igangsettes omregulering av eiendommen som sikrer maksimal avkastning av eiendommen det være seg leie eller salg av denne.

Eiendommens reguleringsmessige status er som følger:

- **Gjeldende reguleringsplan 2005 125** - området er avsatt til offentlig administrasjon-merket brannstasjon og legevakt.
- **Kommuneplanen-** Området er merket som offentlig tjenesteyting.

Vurderinger:

De politiske vedtakene, og vedtak i styret i SEKF, er klare på at eksisterende brannstasjon skal reguleres før salg. Dette er først og fremst begrunnet med at det vil kunne gi økt salgsverdi på eiendommen.

Mulighetsstudie

I tråd med politiske vedtak, samt vedtak av styret i SEKF, er det utført en mulighetsstudie, se vedlegg.

Som del av mulighetsstudien, er det foretatt en grovsiling av 15 ulike reguleringsformål med den hensikt å finne de formål som er mest aktuelle, og utrede disse ytterligere.

Forretning-/storvarehandel er vurdert til å være det formålet som gir størst økonomisk fortjeneste. Av de fem formålene som ble utredet videre i Mulighetsstudien anbefales det tilrettelegging for næring i kategori 2 kombinert med privat tjenesteyting.

Tomtens kvaliteter vurderes å kunne utnyttes best ved å etablere storvarehandel i form av f.eks. møbler, hvitevarer og andre typer handel som krever store arealer, men som ikke konkurrerer med Sandnes sentrum. Tomten er unik med tanke på sin beliggenhet og eksponering mot E39, samtidig som den ligger nær Jærveien og Sandnes sentrum. Tomten er av en slik størrelse at den kan romme én stor eller flere små aktører. Kombinasjon av storvarehandel og privat tjenesteyting vurderes som veldig aktuelt da flere aktører samlet kan virke positivt for attraktiviteten til tomten.

Planprosess

For å legge til rette for en kombinasjon av storvarehandel og privat tjenesteyting må dagens formål endres i kommuneplanen. For å sikre en mest mulig forutsigbar prosess i forhold til å kunne oppnå en optimal løsning både økonomisk og i forhold tomtenes potensial, er det nødvendig i forbindelse med neste kommuneplanrullering å få endret arealformål fra offentlig tjenesteyting til næring.

Rullering av kommuneplanen forventes ferdigstilt i 2019. Når revisjonen av kommuneplanen er godkjent kan eiendommen legges ut for salg. Deretter startes arbeidet med å detaljregulere eiendommen til tiltenkt formål.

Bruk i utviklingsperioden

Det arbeides med å få utnyttet eiendommen på en god måte i perioden den er under utvikling.

Frem til at tomten er klar for salg søkes det å finne leietakere som kan bruke bygget slik det er i dag.

Avhengig av evt. leietaker vil det kunne være krav til dispensasjon for å kunne benytte byggene og eiendommen til annet bruk enn det det er regulert til i dag.

Oppsummert

For å sikre en mest mulig forutsigbar prosess for å kunne oppnå en optimal løsning, både økonomisk og i forhold tomtens potensial, må dagens formål endres.

På grunnlag av tidligere styrevedtak anbefaler daglig leder at prosessen med å videreutvikle eiendommen til næring sikres i kommuneplanen.

Eiendommen kan legges ut for salg etter at kommuneplanen er vedtatt. Det antas at man da vil kunne oppnå høyere pris for eiendommen. Deretter kan kjøper selv detaljregulere og ferdigstille området ønsket formål. Alternativt, om det er økonomisk fordelaktig, kan eiendommen leies ut til de aktiviteter som er forenlig med formålet i ny kommuneplan.

Torbjørn Sterri
Daglig leder

Saksbehandler: Elin Vagle, eiendomsutvikler SEKF

Vedlegg:

1. Grovsiling-vurdering av formål
2. Mulighetsstudie