

Styresak

Går til: Styremedlemmer
Føretak: Helse Vest RHF
Dato: 07.06.2012
Sakhandsamar: **Ivar Eriksen**
Saka gjeld: **Sal av eigedomen "Askviknes" (gnr 24 bnr 6) i Os kommune**

Arkivsak

2006/474/

Styresak 079/12 B

Styremøte 22.06. 2012

Forslag til vedtak

1. Styret i Helse Vest RHF sluttar seg til sal av eigedomen Askviknes, gnr 24 bnr 6 i Os kommune i tråd med vedtak gjort av styret i Helse Bergen HF i styremøte 26. april 2012.
2. Helse Bergen HF tek ansvar for at verneinteressene som er knytta til dei freda bygningane vert ivaretekne. Riksantikvaren må snarast bli underretta om at eigedomen er planlagd seld.
3. Styret i Helse Vest RHF oversender saka til føretaksmøtet for Helse Vest RHF med førespurnad om samtykke til sal, jf. Helseføretakslova § 31.
4. Det blir gjennomført føretaksmøte i Helse Bergen HF for formelt å vedta sal under føresetnad av at eigar på føretaksmøtet i Helse Vest RHF gir sitt samtykke.

Oppsummering

Helse Bergen HF ønsker å selje eigedomen Askviknes (gnr 24, bnr 6) i Os kommune. Eigedomen har vore nytta til distriktpsykiatrisk senter fram til sist årsskifte. Då blei verksemda overført til andre lokalitetar i helseføretaket.

To av bygningane på eigedomen er freda ved forskrift i medhald av kulturminnelova. Det inneber at det skal utarbeidast ein forvaltningsplan for desse bygningane. Riksantikvaren må snarast bli underretta om at eigedomen er planlagd seld.

Administrerande direktør tilrår at det blir gitt tilslutning til sal av eigedomen.

Fakta

Styret i Helse Bergen HF gjorde i styremøte 26. april 2012 følgjande vedtak i sak 25/12 A – Sal av Askviknes (gnr 24, bnr 6 i Os kommune):

1. *Styret stiller seg positiv til at eigedomen Askviknes (gnr 24, bnr 6) i Os kommune vert seld til Os kommune i samsvar med den avtalen som ligg føre.*
2. *Helse Bergen tek ansvar for at verneinteressene som knyt seg til dei freda bygningane vert ivaretekne.*
3. *Saka vert sendt over til Helse Vest for vidare handsaming/godkjenning. Styret ber om at det i denne saka vert sendt ein meir utfyllande tekst om å freda eller verna Askviknes.*

Saksførelegget til nemnde styresak, sak 25/12 A (Helse Bergen HF) følgjer vedlagt.

Med bakgrunn i handsamina av saka i styremøte, er det i oversendinga av saka uttalt følgjande;

Os kommunestyre handsama avtalen om kjøp av Askviknes på sitt møte den 8. mai 2012, og gjorde samrøystes vedtak om å godta det avtaleutkastet som var forhandla fram administrativt.

To av bygningane på eigedomen Askviknes er som kjent med i nasjonal verneplan for sjukehusbygningar og er nyleg freda ved forskrift i medhald av kulturminnelova. Dette gjeld den gamle hovudbygningen på eigedomen som dei siste åra har vore nytta som barnehage, og ein verkstad som har vore nytta av vaktmeisteren. For den gamle hovudbygningen er eksteriør og interiørdetaljar verna, mens vernevedtaket for vaktmeisterbua er avgrensa til eksteriøret.

Helse Bergen vil sørge for at det vert utarbeidd ein forvaltningsplan for dei bygningane som er verna. Denne planen vil bli lagt fram for Riksantikvaren for godkjenning. Godkjent plan vil bli tinglyst som heft på eigedomen før den vert formelt overført til Os kommune.

Ved e-post av 24. mai 2012 frå Helse Bergen er det vidare presisert følgjande;

Forvaltningsplanene for de aktuelle bygg ved Askviknes er 90% ferdige, og klargjorte for at kommunen kan motta dem. Men planene må fullføres av Os kommune med kortfattet beskrivelse av hvordan bygningen skal håndteres innenfor deres driftsorganisasjon, budsjettrutiner og fremtidige planer. Det blir dermed også naturlig at kommunen da sender de komplette planene til Riksantikvaren for godkjenning.

I Riksantikvarens forskrift av 9.november 2011 står det følgende:

«Ved salg av fredete objekter ut av statlig eie, vil en henvisning til forskriften og dato for kunngjøringen i Norsk Lovtidend bli tinglyst som en heftelse på eiendommen.»

Det er altså en henvisning til forskriften som tinglyses, og ikke den detaljerte og «dynamiske» forvaltningsplanen, som i henhold til forskriften skal foreligge innen utløpet av 2013.

Kommentarar

Etter helseføretakslova § 31 skal sal av fast eigedom avgjerast av føretaksmøtet i det einskilde helseføretaket, etter forslag frå styret. Før føretaksmøtet i Helse Bergen HF kan vedta sal av eigedomen i denne saka, må saka på grunn av eigedomen sin verdi (over NOK 10 mill) først leggast fram for føretaksmøte i Helse Vest RHF, jf. helseføretakslova § 31 og vedtektene § 11.

Eigedomen Askviknes har tilhøyrt Helse Bergen sidan 2002 og har vore nytta til distriktpsykiatrisk senter fram til sist årsskifte. Då blei verksemda overført til andre lokalitetar i helseføretaket.

Askeungen barnehage i regi av Helse Bergen er framleis i drift på eigedomen, men denne blir avvikla frå komande sumar. Avvikling av drifta ved Askviknes har vore ein av føresetnadene for bygging av Kronstad DPS som vil stå ferdig i midten av 2013.

På tomta ligg det 9 bygningar med ulik storleik og standard. Samla bygningsmasse er på 4.115 kvm brutto. Det mest moderne bygget er frå 1977 og er på 2041 kvm brutto. Det er dette som har husa den psykiatriske verksemda den siste tida. Barnehagen held til i den gamle hovudbygningen frå 1899. Dette bygget på 1091 kvm er no freda av Riksantikvaren. Fredinga gjeld både eksteriør og interiør. I tillegg har Riksantikvaren vedteke å freda eksteriøret til ein verkstad for vaktmeister på 84 kvm.

I forskrift av 09.11.11. om freding av staten sine kulturhistoriske eigedomar § 1-7, er det fastsatt at Riksantikvaren er forvaltningsmyndighet etter forskrifta. I Kgl. Res. av 15.08.06. om overordna føresegner om forvaltning av statlege kulturhistoriske eigedomar, er det mellom anna (pkt. 5) fastsett at det skal utarbeidast forvaltningsplan for kvar enkelt av dei kulturhistoriske eigedomane. Kravet om at det skal utarbeidast forvaltningsplanar er også formidla til helseføretaket i styringsdokumentet for 2010.

Det følgjer av fredingsforskrifta § 1-6 at eigar er ansvarleg for at Riksantikvaren i god tid før overdraging blir underretta om denne. Dette kravet er grunngjeve i at fredinga skal tinglesast når eigedomen går ut av statleg eige. Dette har mellom anna samanheng med at Riksantikvaren etter eit sal ikkje lenger vil vere forvaltningsmyndigheit for eigedomen. Forvaltningsmyndigheita blir då flytta til regional kulturminnemyndighet, dvs. fylkeskommunen si kulturminneavdeling. Helse Bergen har ikkje opplyst om underretning om mogleg sal er gitt til Riksantikvaren. Dersom slik underretning ikkje er gitt, må føretaket sikra at det blir gjort snarast.

Helse Bergen har i fleire år vore i kontakt med Os kommune for å få klårlagt om kommunen har interesse av å overta eigedomen på i overkant av 57 dekar. Kommunen har konkludert med at det ikkje er aktuelt å overta eigedomen for nokon form for kommunal institusjonsdrift. Derimot vil det vere av interesse å få regulert eigedomen til bustadføremål og offentleg friområde.

I kontakt med Bergen og Omland Friluftsråd er det trekt ei grense som medfører at om lag 25 dekar av eigedomen vert regulert til offentleg friluftsområde.

Resten av eigedomen er tenkt regulert til bustadføremål, og ei førebels skisse indikerer at det kan bli plass til om lag 9 tomter for einebustader og rundt 25 nybygde leilegheiter. I tillegg tenkjer Os kommune at det "nye" hovudbygget vert ombygd til kommunale bueiningar for utleige. Nærare kontakt med Riksantikvaren vil gjera det klårt om dei to freda bygningane kan byggjast om til bustadføremål eller ikkje.

Ved utlaupet av 2012 vil eigedomen Askviknes vera oppført med følgjande restverde i rekneskapen til Helse Bergen:

- Bygningar med tekniske installasjonar	kr 17.866.684
- Tomt	kr <u>8.700.000</u>
	kr 25.866.684

Årleg avskrivning av bygningane er på: kr 5.553.980

I tinginga med Os kommune har Helse Bergen sine forhandlarar vore opptekne av å få til ein avtale som så raskt som mogleg frittek føretaket for ansvar for drift og vedlikehald av ein eigedom føretaket ikkje lenger har trong for. Det har og vore viktig å sikra ein samfunnsmessig rett bruk av ein flott eigedom, - der ikkje minst strandsona har vore sett på som viktig å sikra til offentleg friluftsføremål. I kontakt med Bergen og Omland Friluftsråd er det trekt opp tentativ grense mellom friområde og område for

bustadbygging, - jf. vedlegg 1. I tillegg har det sjølvst vore viktig å ivareta Helse Bergen sine økonomiske interesser.

Det ligg no føre eit avtaleutkast (vedlegg 2) som skisserer eit oppgjør i to delar, - del A og B.

Del A gjeld bygningsmassen, der ein tilrår ein salssum på 22.5 mill kroner.

Del B legg opp til ein deling mellom seljar og kjøpar av den meirverdi ein ser for seg at eigedomen vil få etter at det er regulert til bustadføremål. Kjøpar skal stå for alle kostnader relatert til regulering og opprusting av infrastruktur som til dømes veg, vatn og avlaup. For kvar tomt for einebustad som blir regulert inn, skal Helse Bergen motta kr 600.000 frå Os kommune. For kvar leilegheit som blir regulert inn, skal Helse Bergen motta kr 200.000 frå Os kommune. For kvar nausttomt som blir regulert inn, skal Helse Bergen motta kr 400.000 frå Os kommune.

Dersom stadfesta reguleringsplan til dømes syner 9 einebustader, 25 leilegheiter og 3 nausttomter, vil Helse Bergen få ei salssum på kr 11.6 mill kroner i tillegg til den nemnde salssummen på kr 22.5 mill kroner for eksisterande bygnader på eigedomen.

Inntektene for salet vil venteleg kunne først i rekneskapen for Helse Bergen i 2013 eller 2014, og vil truleg gje ein netto salsvinst på rundt 14 mill kroner etter at bokført restverdi er trekt frå.

Konklusjon

Styret i Helse Bergen har gitt si tilslutning til sal av eigedomen Askviknes til Os kommune i samsvar med den avtalen som er forhandla fram mellom Helse Bergen og Os kommune. Når barnehagen vert lagt ned til sumaren, vil det ikkje vere verksemd i regi av helseføretaket på eigedomen.

Det er frå Helse Bergen si side peikt på at det er positivt at Os kommune ser seg tent med å gjera bruk av delar av bygningsmassen til kommunal utleige av bustader. Det er vidare positivt at det er semje mellom kommunen, Bergen og Omland Friluftsråd og Helse Bergen at den uvanleg verdifulle strandsona må sikrast til bruk som offentleg friområde.

Administrerande direktør legg til grunn at Helse Bergen sikrar at det blir gitt underretning til og oppretta god dialog med Riksantikvaren om ei eventuelle overdraging av eigedomen til Os kommune. Del av eigedomen kan etter omregulering gje grunnlag for verdifulle tomter for bustadbygging. Os kommune vil etter det avtaleutkastet som ligg føre, ta ansvar for å gjennomføre turvande reguleringssak og ta kostnadene med naudsynt oppgradering av infrastruktur.

Sal av eigedomen Askviknes til Os kommune på dei framforhandla vilkår framstår som ei god løysing. Administrerande direktør tilrår derfor at styret i Helse Vest RHF sluttar seg til sal av eigedomen. Ein legg til grunn at Helse Bergen vil sikre at dei pliktar som etter fredingsføresegnene kvilar på helseføretaket blir ivareteke. Med bakgrunn i eigedomen sin verdi blir saka oversendt Helse- og omsorgsdepartementet for vidare handsaming i føretaksmøtet.

Vedlegg 1: Skisse frå Bergen og Omland Friluftsråd om mogleg avgrensing av friluftsområde

Vedlegg 2: Utkast til avtale mellom Helse Bergen HF og Os kommune om overtaking av eigedomen Askviknes (gnr 24, bnr 6) i Os kommune