

Saksbehandlar: Jan Tore Rosenlund, Bygge- og eigedomstenesta
Sak nr.: 17/8305-5

Kjøp av Florø Idrettssenter

**Fylkesrådmannen rår fylkesutvalet til å gje slik tilråding:
Fylkesutvalet rår fylkestinget til å gjere slikt vedtak:**

1. Fylkeskommunen kjøper Florø Idrettssenter av Florø Idrettssenter AS for 52 mill. kr.
2. Fylkeskommunen føreset at Flora kommune inngår leigeavtalar for innvandrarsenteret og idrettsareala slik det er skissert i saka.
3. Fylkesrådmannen får fullmakt til å inngå endeleg avtale om kjøp og utleige. Det er føreset at Florø idrettssenter AS gjer tilsvarende vedtak med mandat til å inngå endeleg avtale. Ein legg til grunn at forplikingane Flora kommune gjer vert vidareført av nye Kinn kommune.
4. Samla kostnader til kjøp, opprusting og drift av anlegget, samt tilhøyrande finansiering, vert å innarbeide i budsjett 2019/økonomiplan 2019-2022.

Vedlegg:

- Takstrappport datert 06.09.17
- Brev frå Kulturdepartementet datert 18.05.18
- Kartutsnitt Florø Idrettssenter og Flora vidaregåande skule
- Teikningar.

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saka

Fylkesrådmannen har i tidlegare sak peika på problemstillingar i høve ev. vidareføring av leige av Florø idrettssenter til opplæring på dagtid eller om vi skal vurdere andre eigar- og driftsmodellar, jf. FT sak 27/17. Bakgrunnen for saka er at Flora vidaregåande skule i fleire år har opplevd vanskar knytt til reinhald, teknisk drift og vedlikehald av anlegget, samt at eksisterande leigeavtale (2008) med Florø Idrettssenter AS har vore under reforhandling.

Ein aktuell modell no inneber at fylkeskommunen kjøper og driftar anlegget og leiger ut areal ein ikkje har trong for til opplæringsføremål. Det er inngått ein intensjonsavtale om dette, jf. FU sak 106/2017.

Partane har no drøfta nærare vilkår og gjort ein del avklaringar slik at fylkesrådmannen på dette grunnlag kan fremje ei sak om å kjøpe Florø Idrettssenter.

2. Vurderingar og konsekvensar

Florø idrettssenter er i dag lokalisert like ved den vidaregåande skulen i Florø og inneheld kunst-grasbane, fleirbrukshall, garderobar og fellesanlegg. I tillegg er det på ein etasje undervisningsareal og kontor. Det samla anlegget er på om lag 9000 m². Planskisser av anlegget fylgjer saka. Florø Idrettssenter AS er eigd av idretten i Flora, dvs. Florø Turn og Idrettsforening (47,37%), Florø Sportsklubb (47,37%) og Tempo Fotballklubb (5,26%).

Flora vidaregåande skule leiger i dag store deler av Florø idrettssenter. Skulen opplever at det i periodar er relativt store driftsutfordringar knytt til dette leigetilhøvet og har vore klar på at det er ein risiko knytt til vidare leige utan at vesentlege endringar i drifta. Dette er knytt til generelt vedlikehald, reinhald, tryggleik ved brann- og rømming, avvik, mm

Parallelt har det vore innleia tingingar omkring ein ny leigeavtale då eksisterande avtale gjekk ut. I dei innleiande tingingane vart fylkeskommunen presentert for ein kostnadsauke på nesten 50%.

På denne bakgrunn starta bygge- og eigedomssjefen og opplæringsdirektøren eit arbeid med å vurdere ny eigar- og driftsform for Florø Idrettssenter. Etter innleiande samtalar med både Florø Idrettssenter AS og Flora kommune var det semje om at den mest aktuelle modellen er at fylkeskommunen kjøper og driftar anlegget og leiger ut areal ein sjølv ikkje har trong for.

På dette grunnlag vart det inngått ein intensjonsavtale, jf. FU-sak 106/2017, signert 7. mars 2018. Partane har i ettertid vidareført tingingane og administrativt er det i hovudtrekk trekt opp desse vilkåra for ei semje:

1. Sogn og Fjordane fylkeskommune kjøper Florø Idrettssenter av Florø Idrettssenter AS
 - Kjøpssum vert 52 mill. kr i samsvar med takst datert 06.09.17
 - Det skal inngåast ein eigen kjøpsavtale med overtaking av anlegget i løpet av 1. kvartal 2019.
2. KF Innvandrarsenteret i Flora (Flora kommune) vidarefører gjeldande leigeavtale
 - Leigekostnad 2,2 mill. kr/år som i gjeldande avtale
 - Leigetid i samsvar med gjeldande avtale (10 år frå 01.01.17)
 - Indeksregulering etter konsumprisindeks som i gjeldande avtale.
3. Flora kommune leiger (med rett til framleige) tilgjengeleg idrettsareal kveld etter nærare avtale.
 - Leigekostnad 2,6 mill. kr/år
 - Leigetid 15 år (som skissert i intensjonsavtalen)
 - Indeksregulering etter konsumprisindeks
 - Areal og tilgjengeleg tid på kveld (etter kl. 16:00) vert avtalt og planlagt i ein årsplan med Flora vgs.
 - Framleige til idretten i Flora vert administrert av Flora kommune.

Økonomi- og budsjettkonsekvensar

Prosjektet er utfordrande økonomisk og krev både investeringsmidlar og driftsmidlar frå budsjett 2019/økonomiplan 2019-22 og framover.

Investeringsmidlar er i gjeldande økonomiplan innarbeid i posten «nye prosjekt, ufordelt». Det er kalkulert ei samla lånefinansiert investering på 71 mill. kr for prosjektet, der 52 mill. kr vil gå til kjøp (takst). Overskytande vil gå til salsomkostningar (tinglysing, dokumentavgift o.l.) og kalkulerte kostnader til å ta naudsynt vedlikehaldsetterslep.

Om vi legg til grunn ovannemnde vilkår for kjøp og leige er prosjektet kalkulert med forventa FDV-kostnader (inkl. finanskostnader) på 7,7 mill. kr. Dei samla eksterne leigeinntektene er kalkulert til 4,8 mill. kr. Dette gjev ein differanse på 2,9 mill. kr/år. som må dekkast over driftsbudsjettet. Vi har i dag husleigeutgifter som vil bli omdisponert ved eit ev. kjøp. Vi vil likevel stå att med ein auka utfordring i driftsbudsjettet. Ved å delfinansiere investeringa med bruk av fondsmidlar i staden for låneopptak, vil denne utfordringa bli eliminert. Nivået på bruk av fond er i tråd med føresetnadane knytt til prosjektet i gjeldande økonomiplan 2019-2022.

Oppgradering/vedlikehald

Flora Idrettssenter har i dag eit vesentleg vedlikehaldsetterslep. Dette vert stadfesta i takst-rapporten og det er difor teke høgde for å gjere ein del bygningsmessige og tekniske tiltak for å få eit tilfredsstillande anlegg.

Taksten beskriv dette slik (samandraget):

«Bygget er moderne og funksjonelt i forhold til bruken, men har en del uheldige løsninger, konstruksjoner og stedvis utførelse som medfører at det blir anbefalt å vurdere tiltak utover normalt vedlikehold og oppgradering. Dette gjelder fuktskaderisiko, konstruksjonsløsninger og hensyn til sikker rømming i fotballhallen. Det er uheldige og mangelfulle detaljløsninger på tak over undervisningsdelen, og fasader med mangelfull innfesting mot forventa naturpåkjenninger. Tekniske anlegg trenger en generell gjennomgang for å vurdere tiltak som kan resultere i bedre styring, regulering og drifts-økonomi»

På grunnlag av takst og synfaring på staden har bygge- og eigedomstenesta gjort enkle kalkylar og vurderingar av naudsynte tiltak. Samla vil tiltaka krevje investeringar på nivå ca. 17-18 mill. kr. Det er i høve det konstaterte vedlikehaldsetterslepet og i dei enkle tekniske løysingane bygge- og eigedomssjefen vurderer at den største risikoen i å overta anlegget ligg. Dette kan i framtida utfordre drifta ved anlegget ut over det vi i dag ser.

Spelemidler

Idrettsareala i Florø Idrettssenter er spelemiddelfinansierte. Det er difor avklart kva som vil skje ved eit ev. sal. Eit sal krev førehandssamtykke frå Kulturdepartementet i samsvar med gjeldande regelverk. Dette inneber at fylkeskommunen ved eit kjøp må ta på seg dei pliktar og rettar som fylgjer eit spelemiddelfinansierte idrettsanlegg. Kulturdepartementet stadfestar i sitt brev av 18.05.18 at slikt samtykke kan påreknast føreset at fylkeskommunen tek på seg desse pliktene. Jf. vedlagde brev frå departementet.

Grunnerverv

Florø Idrettssenter står i dag på eigd grunn (gnr./bnr. 28/968). Eit kjøp inneheld difor alle rettar/plikter til eigedomen. Det er ein føresetnad at eigedomen og anlegget vert overteke fri for heftingar.

Teknisk drift, reinhald og administrasjon

Bygge- og eigedomstenesta har i dag ei etablert teknisk driftsavdeling ved Flora vidaregåande skule. Denne avdelinga må ivareta den tekniske drifta om fylkeskommunen overtek idrettssenteret. Det er kalkulert at tenesta må auke kapasiteten då eininga med dette vil få eit auka areal på om lag 9000 m². Dette utgjer ein auke på nesten 80 % i høve dagens bygningsareal på staden. Kostnader for dette er innarbeidd i kalkylen for FDV kostnader som er skissert over.

Flora vidaregåande skule driftar i dag reinhaldet på skulen. Om idrettssenteret no vert kjøpt, må skulen førestå reinhaldet etter same system. Det må utarbeidast reinhaldsplan for anlegget og resursar må tilførast. Dette er og kalkulert inn i FDV kostnadane.

Ut over dette er drift og administrasjon planlagt regulert i brukaravtale mellom bygge- og eigedomstenesta og skulen på lik linje med dagens skuleanlegg i Florø. I den samanheng er det ikkje kalkulert ekstra kostnader.

Storhall Vest, Florø

Det er kjent at det i Florø vert arbeidd med å etablere ein ny fotballhall, jf. m.a. FT sak 30/18 T1/2018, med vedtak om investeringsstøtte til Flora kommune, Storhall Vest. Om og når ein slik storhall vert etablert kan det få konsekvensar for ei framtidig endring av Flora Idrettssenter si kunstgrasbane. Det er i prosjektet og saka ikkje teke omsyn til ev. framtidige ombyggingar av dette arealet. Ved ei ev. slik ombygging må leigeavtalen endrast for å få ein større investeringsdel dekkja.

3. Konklusjon

Fylkesrådmannen tilrår med dette at fylkeskommunen kjøper Florø Idrettssenter til takst og gjennomfører naudsynt oppgradering av anlegget.

Det er knytt risiko til ei overtaking av anlegget. Slik fylkesrådmannen ser det er dette spesielt knytt opp mot økonomisk utfordringar for å rette manglar og ta opp vedlikehaldsetterslepet som er konstater. I eit heilskapsbilete vurderer fylkesrådmannen dette risikobilete som akseptabelt.

Fylkesrådmannen ser eit fylkeskommunalt kjøp av Flora idrettssenter som ei god løysing for den vidaregåande opplæringa og eit strategisk grep i ei heilskapleg eigedomsutvikling for å sikre areal til dei fylkeskommunale tenestene i Flora regionen.

Fylkesrådmannen føreset at Flora kommune og Florø idrettssenter AS gjer tilsvarande vedtak med mandat til å inngå endeleg avtale i saka. Fylkesrådmannen legg og til grunn at forpliktingane Flora kommune gjer vert vidareført av nye Kinn kommune.