

## Saksframlegg

Saksbehandlar: Geir Afdal, Bygge- og eigedomstenesta  
Sak nr.: 17/6138-1

### Kjøp av garden Nyheim i Aurland

**Fylkesrådmannen rår fylkesutvalet til å gje slik tilråding:**

**Fylkesutvalet rår fylkestinget til å gjere slikt vedtak:**

1. Fylkesutvalet/fylkestinget godkjenner at fylkeskommunen kjøper garden Nyheim, gbnr 12/5 i Aurland kommune frå Anne Schei Nyheim for takst, pålydande 1,6 mill. kr. I tillegg kjem salskostnader og utgifter til opprusting av gardshuset, samla 650.000,- kr.
2. Det vert løyvd 2,25 mill. kr. til føremålet som vert finansiert av kapitalfondet.
3. Fylkesrådmannen får fullmakt til å gjennomføre kjøpet.

#### **Vedlegg:**

- Kartutsnitt Nyheim og SJH fylkesatlas
- Kartutsnitt og arealstatestikk Nyheim NIBIO
- Notat om kjøp av garden Nyheim v/ rektor SJH Aksel Hugo
- Landbrukstakst utarbeida av Førde Takstkontor AS
- Utdrag side 9 i planprogram lokalisering ny barnehage i Aurland
- Referat frå møte med Aurland kommune om framtidig barnehageplassering den 28.06.2017

#### **Andre relevante dokument i saka:**

- Planprogram lokalisering ny barnehage i Aurland
- Vedtak kommunestyresak 67/14 planprogram lokalisering ny barnehage i Aurland
- Vedtak kommunestyresak 39/17 ny barnehage i Aurland – val av plassering
- Utgreiing lokalisering ny barnehage i Aurland Asplan Viak AS

## SAKSFRAMSTILLING

### **1. Bakgrunn for saka**

Eigar av garden Nyheim i Aurland, Anne Schei Nyheim, har teke kontakt med rektor ved Sogn Jord- og Hagebruksskule(SJH) med ynskje om å selje garden til jordbruksskulen. SJH har leigd/pakta og drive jordbruksarealet på Nyheim sidan 1965 og ynskjer at fylkeskommunen skal erverve dette arealet som tilleggsareal til skulen og gardsdrifta.

### **2. Status og vurderingar**

#### Om garden Nyheim

SJH har i over 50 år leigd/pakta garden Nyheim som ligg like ved innkøyringa til Lærdalstunnelen i Aurland kommune. Tidlegare eigar av garden, onkel til noverande eigar, hadde eit nært forhold til SJH og ynskje heilt til det siste at Nyheim skulle verte ein del av jordbruksskulen. Noverande eigar har same tankane og har difor gjeve SJH og fylkeskommunen

tilbudet om å kjøpe garden for verdi fastsett i takst av 23.01.2017 til 1,6 mill. kr. I tillegg kjem salskostnader (om lag 50.000,- kr).

Garden har vorte eit viktig tilleggsareal til SJH og har vore nytta til forproduksjon, potet- og grønsakproduksjon og ikkje minst vår- og haustbeite til dyra. Rektor har gjort greie for dette i eit eige notat som ligg ved saka.

Nyheim har 23,6 dekar dyrka mark som i hovudsak utgjer landbruksverdien på garden. Sjå vedlagt kartutsnitt og arealstatestikk Nyheim NIBIO. Bruket har også 5,8 dekar innmarksbeite, noko utmark samt stølsrett og jaktrett i fjellet. Det siste i fellesareal med gardane Lunde, Fossheim og SJH.

Huset på garden er relativt lite, om lag 89 m<sup>2</sup> BTA. Det vart i 2002 føreteke noko opprusting utvendig, men innvendig er det relativt enkel standard. Det er t.d. ikkje skikkeleg bad eller kjøkken i huset, så slik tilstanden er no, kan det ikkje leigast ut til bustadføremål på vanleg måte. Ved eit ev kjøp må det såleis påreknast ein del kostnader til opprusting/rehabilitering, førebels vurdert til å koste om lag 600.000,- kr.

Huset har i det siste vore og vil inntil vidare, vere utleigd til Laila Kvellestad som jobbar med nærings- og kulturarvprosjekt i Aurland. Ved eit ev kjøp vil vi kunne vurdere ulike utleigeformer, men det er naturleg først å tenkje på elevar og tilsette ved SJH. Dette vil kunne verte eit godt supplement til dagens utleigehusvære ved SJH, der alder og vedlikehaldsbehov på nokre av husværa nærmar seg eit nivå der riving kan vere eit aktuelt alternativ.

Det fylgjer vassdragserstatning med garden, denne vert kompensert med kr 10 386,50 pr. år. Kompensasjonen er evigvarande og vert utbetalt frå E-CO Energi AS. Vassdragserstatninga vert regulert etter konsumprisindeks kvart 5. år. Fallretten kan også løysast inn, årleg erstatning vert då multiplisert med ein faktor 25. Verdien i taksten er sett til denne innløysingssummen.

Fylkeskommunen må søkje om konsesjon for ev. å overta Nyheim. Vi planlegg då å søkje om konsesjon som tilleggsjord slik at den kjøpte eignedomen vert ein del av SJH sin eigedom med gbnr 12/18. På den måten vil ein ikkje få noko ny eigedom, men ei utviding av eksisterande jordbruksskule sin eigedom. Sjå vedlagt kartutsnitt Nyheim og SJH fylkesatlas.

Totalt sett vil dette bli ei betydeleg styrking av SJH dersom Nyheim kan verte ein del av den framtidige jordbruksskulen i Aurland.

#### Om andre areal – ev avståing av areal til barnehage

Samstundes med at eigar Anne Schei Nyheim tok kontakt med rektor ved SJH for sal av garden sin, så tok også Aurland kommune v/plansjef kontakt for ei synfaring med formannskapet. Formannskapet ville sjå på arealet mellom Aurland barne- og ungdomsskule og verkstaden til SJH for mogleg etablering av barnehage.

Aurland kommune har jobba med å finne ny plassering til barnehage i Aurland sidan 2014 då kommunestyret i sak 67/14 den 20.11.2014 vedtok oppstart av planarbeid for lokalisering av ny barnehage og høyring av planprogram. I planprosessen har dei vurdert fleire ulike alternative plasseringar. Asplan Viak AS har i den samanheng lagt fram ei utgreiing av dei ulike plasseringsalternativ. Konklusjonen deira er at den beste plasseringa syner seg å vere på det fylkeskommunale arealet mellom Aurland barne- og ungdomsskule og verkstaden til SJH.

Kommunestyret i Aurland vedtok i sak 39/17 den 18.05.2017 fylgjande:

*Ny barnehage i Aurland blir lokalisert til alternativ B, område mellom Aurland barne- og ungdomsskule og verkstaden ved Sogn Jord- og hagebruksskule.*

*Kommunestyret ber administrasjonen om å sjå på gode løysingar og arealeffektivisering med tanke på parkering osv for å ta minst mogleg areal frå Sogn Jord- og hagebruksskule. Planområdet må omfatte tilgrensande kommunal eigedom knytt til ABU og Aurlandshallen slik at tilkomst og parkering knytt til barnehagen kan vurderast i ein heilskap.*

Det er innleia ein dialog med Aurland kommune om ei ev. avståing av areal til føremålet, jf vedlagt referat frå møte den 28.06.17.

Aurland kommune startar i desse dagar reguleringsprosessen for omregulering av arealet mellom Aurland barne- og ungdomsskule og verkstaden til SJH til offentleg føremål. Reguleringsplanprosessen er anslått til å ta ca eit år. Reguleringsplanen med endeleg plassering av barnehagebygget inne på planområdet vil syne kor mykje areal som til slutt vert omdisponert til barnehageformål. Heile planområde er om lag 14 daa medan det er venta at areal til barnehage og parkering vil måtte ha om lag 5-7 dekar

Det vil bli laga eiga sak til fylkesutvalet i høve sal av dette arealet når omfang og pris er nærare avklara.

#### Samla vurdering

Dersom ein ser desse to sakene mot ein annan så vil SJH samla sett få netto tilført om lag 13,6 dekar dyrka mark som vil vere ei bra erstatning for tapet av nærliggjande areal som går til barnehageområdet. Reelt sett vert likevel det totale arealet skulen i dag disponerer/dyrkar mindre pga. at ein i dag allereie leiger/paktar garden Nyheim.

Ein kan og sjå sakene mot kvarande økonomisk sett slik at eit sannsynleg framtidig sal av barnehageområde kan vere med å delfinansiere kjøpet av Nyheim og tilført kapitalfondet.

### **3. Konklusjon**

Fylkesrådmannen ser det som ei god og heilskapleg løysing for SJH at Nyheim vert ein del av den framtidige skulegarden og såleis får styrkja driftsgrunnlaget sitt. Det er også svært sjeldan at situasjonar der ein får kjøpe areal på denne måten oppstår, og fylkeskommunen bør nytte høvet som no ligg føre til å sikre seg arealet på Nyheim.

Fylkesrådmannen vil tilrå at det vert sett av 2,250 mill til dekking av kjøp, omkostningar og opprusting av våningshuset på garden slik skildra i saka.

Fylkesrådmannen tilrår at fylkesutvalet/fylkestinget gjer vedtak i samsvar med dette.