



Presentasjon
VOLDA KOMMUNESTYRE
26.09.2024



Kommunestyrevedtak 70/2020 (vedteke 18.06.2020)

1. Volda kommunestyre syner til saksutgreiinga og sluttar seg til at det vert etablert eit utviklingsselskap. Selskapet sitt formål er å utvikle kommunale eigedomar og ivareta kommunen sine interesser som grunneigar. Selskapet skal vere heileigd av Volda kommune
2. Formannskapet er generalforsamling for utviklingsselskapet
3. Formannskapet oppnemner interimstyre på 3 personar etter at kommunestyret har oppretta selskapet. Interimsstyret legg m.a fram forslag til generalforsamlinga på vedtekter, styremedlemmer, styrehonorar, aksjekapital, selskapsnamn
4. Det vert løyvd kr 50 000 til å få etablert selskapet med dekning frå formannskapet sin disposisjonspost
5. Nærare behov for eigenkapital i selskapet vert å handsame i samband med budsjettet for 2021
6. Vedtektene skal sikre at selskapet er fullt ut ope for innsyn for Volda kommune sin revisor, kontrollutval, administrasjon og kommunestyre
7. Formannskapet får fullmakt til å overføre kommunale tomter som utviklingsselskapet går inn med i utbyggjarselskap i lag med andre aktørar. Dette vert vurdert som kurant i tilfelle der planlagt utbygging er i samsvar med godkjent reguleringsplan. I prinsipielle saker vert spørsmålet lagt fram for formannskapet i eiga sak.
8. Utviklingsselskapet får fullmakt til å gjennomføre og følge opp etablering av Norsk Innovasjonsenter AS på kommunal grunn innanfor rammer av selskapet sine vedtekter, samt forhandle naudsynte avtaler og inngå samarbeid med ulike samarbeidspartar

- **Eigar**
 - Volda kommune 100%
 - Etablert desember 2020
- **Generalforsamling**
 - Formannskapet
- **Styre**
 - Thomas Lundberg, styreleiar
 - Ivar Kvangardsnes
 - Pergunn Rødseth Gjerdsbakk
 - Anders Digernes
- **Volda kommune sin kontaktperson**
 - Tor Halvar Flacke Botnen, kommunalsjef Samfunnsutvikling



- **Formål**

- Stimulere, tilrettelegge og utvikle kommunale eideomsprosjekt i Volda sentrum i samarbeid med private investorar
- Ivareta kommunen sine interesser som grunneigar
- Skape arbeidsplassar, vekst og utvikling i Volda

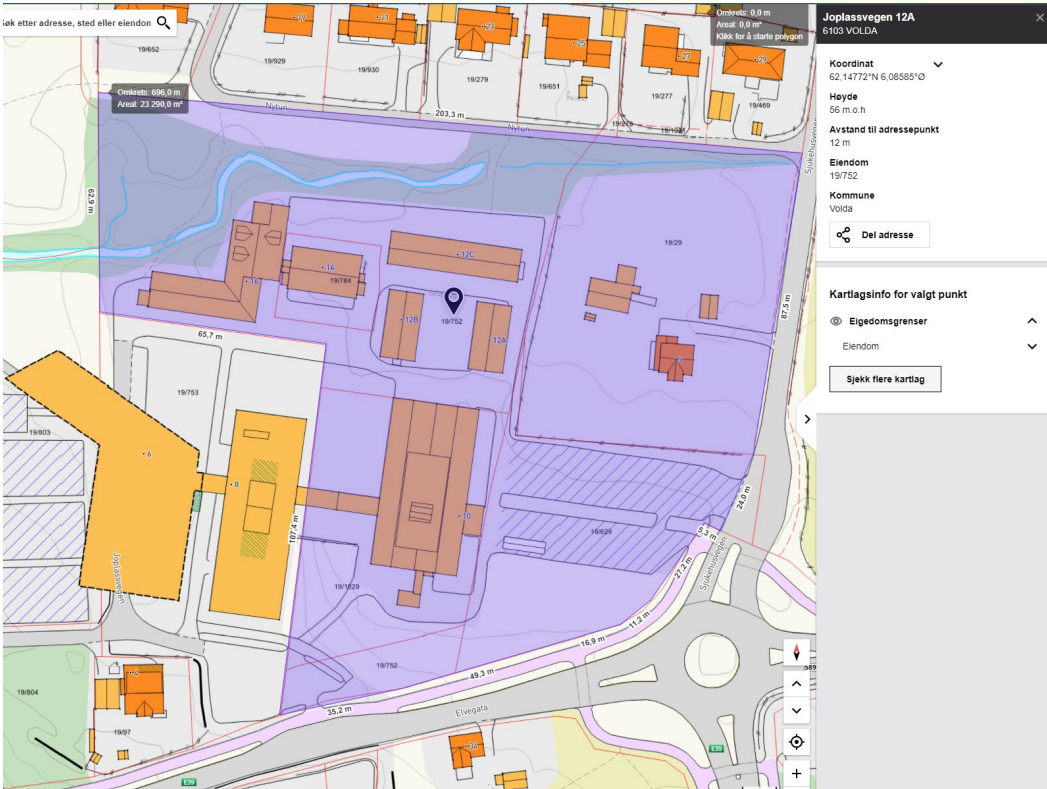


- **Kva Volda Utvikling AS ikkje skal gjere**

- ...skal *ikkje* selge kommunale eideomar til andre eideomsutviklarar, men derimot ta ei aktiv rolle i prosjektutvikling og verdiskaping sjølv
- ...skal *ikkje* sjølv drifte eideomane, men fokusere på utvikling og realisering av eideomsprosjekta
- ...er *ikkje* finansiert av Volda kommune men får formelt overført eigarskapet til eideomane frå kommunen og finansierer opp eigen aktivitet basert på aktiviteten i eideomsprosjekta

Aasenkvartalet - byggetrinn 1 + 2 + 3

			Panthavar	m ²
Byggetrinn 1				
19/1029	Dagens "Aasenbygg". Eigd av Aasen Eigedom 1 AS	Sparebanken Møre		3 665
19/752	Parsell mot Jackobsen. Eigd av Volda Utvikling AS	Sparebanken Møre		658
Sum byggetrinn 1				4 323
Byggetrinn 2				
19/784	"Møreforskingsbrakka". Eigd av Samskipnaden	Eigd av Samskipnaden		691
19/752	Eigd av Volda Utvikling AS	Sparebanken Møre		8 609
	Fråtrekk friområde (anslag)	Sparebanken Møre		-5 200
Sum byggetrinn 2 (anslag)				4 100
Byggetrinn 3				
19/629	Eigd av Volda Utvikling AS	Sparebanken Møre		3 777
19/29	Rotevatn-garden	Privat eigd		5 913
Sum byggetrinn 3				9 690
Sum byggbart areal Aasenkvartalet				18 113



13.06.2023: Mandat gitt av formannskapet i eigarmøte

1. Føringsane for arbeidet med å skaffe investor(ar) er gjort basert på forankra strategi beslutta av generalforsamlinga (formannskapet)
2. I eigarmøte (formannskapet) 13.06.2023 vart det gitt føringar om følgende strategiske vegval:

- ***Volda Utvikling AS innleier samtalar med moglege investor(ar) om sal av Aasen Eigedom 1 AS byggetrinn 1***
 - *Investor kjøper Aasen Eigedom 1 AS (tomt, arkitekturarbeid, finansiering etc)*
 - *Investor gjennomfører vidare prosjektering og bygging*
 - *Volda Utvikling AS framforhandlar om ønskeleg leigekontrakter med dei interessentane vi er i dialog med*
 - *Volda Utvikling AS får aksept for ei fornuftig verdifastsetting av Aasen Eigedom 1 AS*
 - *Volda Utvikling AS set visse føresetnader overfor investor knytt til bygget (Norsk Innovasjonssenter skal inn i bygget arkitektonisk uttrykk og kvalitet etc)*

3. Basert på denne føringa starta søket etter investor som:
 - ...har tung kompetanse innan eigedomsutvikling og drift
 - ...har tung kompetanse og kapasitet innan prosjektstyring
 - ...har finansiell løfteevne til å gjennomføre eit prosjekt av denne storleiken
 - ...har ønske om å aktivt engasjere seg langsiktig i regionen, ikkje berre vere en finansiell investor

1. Sisa Invest AS kjøper 100% av aksjane i Aasen Eigedom 1 AS (byggetrinn 1)

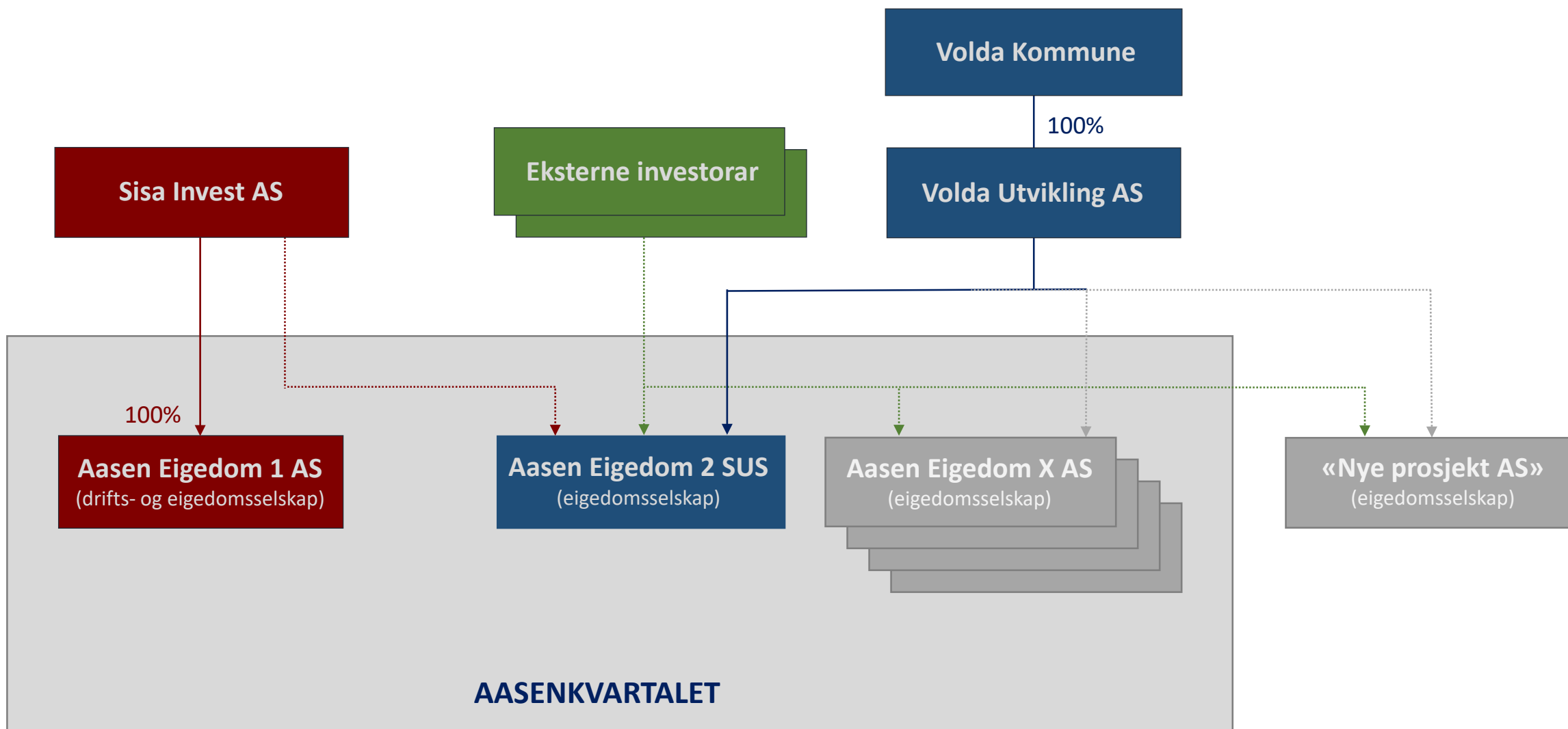
- Sisa Invest AS er eit norsk eigedomsselskap, 100% eigd av Bjørn Dæhlie
- Sisa Invest AS tek over 100% av aksjane i Aasen Eigedom 1 AS (tomt, arkitekturarbeid etc)
- Sisa Invest AS tek fullt ansvar for vidare prosjektutvikling, prosjektering, bygging og finansiering
- Sisa Invest AS vil eige og drifte bygget gjennom Aasen Eigedom 1 AS og vil etablere ein driftsorganisasjon i Volda
- Volda Utvikling AS vil etter nærare avtale med Sisa Invest AS kunne bidra i oppfølging av kommunale prosessar, kontakt med potensielle leietakarar etc

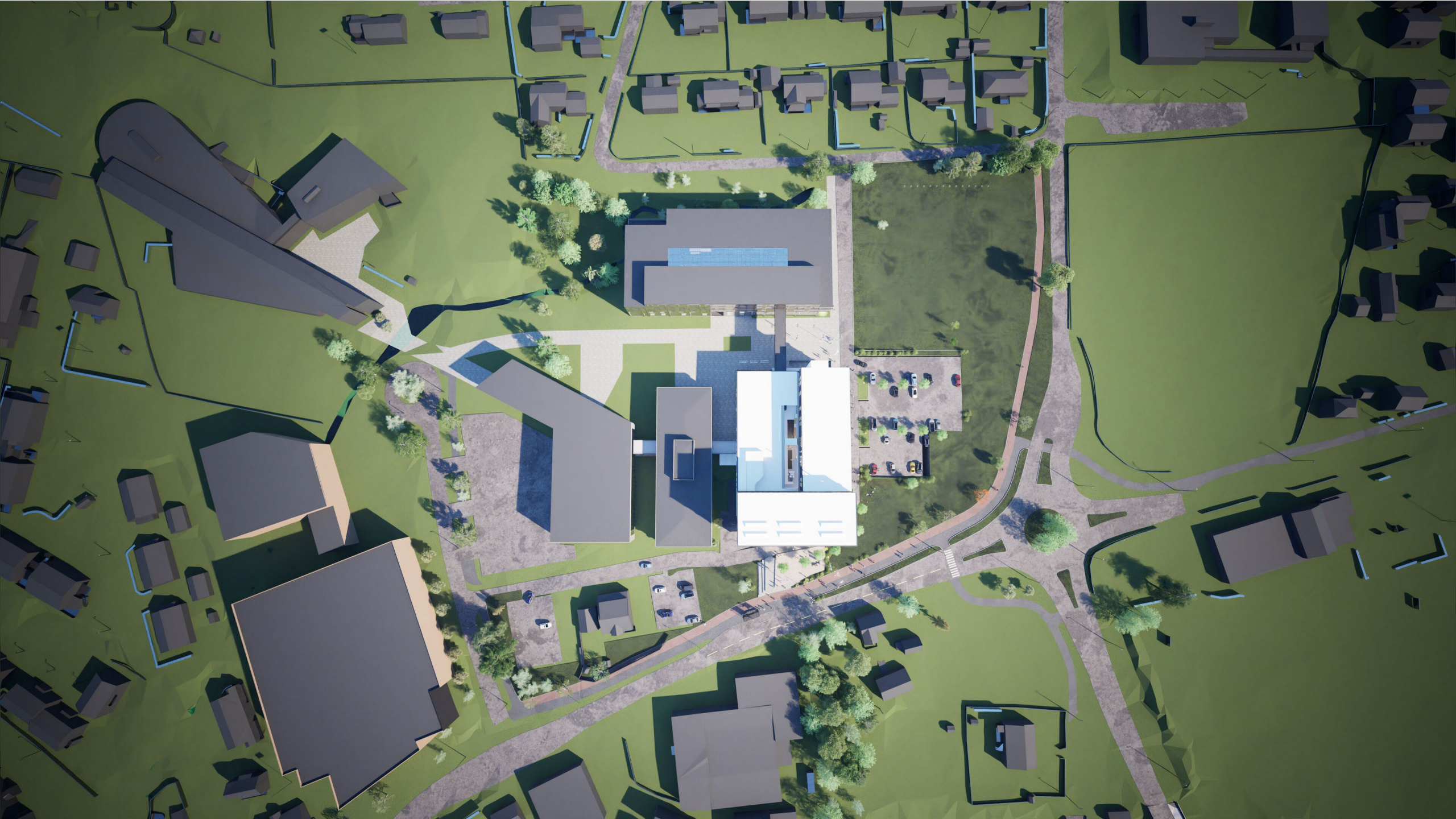
2. Opsjon

- Sisa Invest AS har ein tidsavgrensa opsjon på kjøp av byggetrinn 2 på samme verdivurderingsprinsipp som byggetrinn 1

3. Transaksjon

- Generalforsamlinga (formannskapet) har vore løpande konsultert og har godkjent avtalen
- Transaksjonen er gjort til marknadsmessige betingelsar og med god avkastning til Volda kommune
- Føringane frå eigar er innfridd ved signering av denne avtalen
- Prosjektet er realisert utan likviditetsbidrag frå Volda kommune







Byggetrinn 1

Byggetrinn 2



3 alternative vegval

Alternativ 1

Full utbygging byggetrinn 1 + 2

- Bygger ut byggetrinn 1 + 2 samtidig
- Vert konferansehotell med 116 rom
- Realisering av hotell er avhengig av at byggetrinn 2 vert realisert
- Legekontor i byggetrinn 2 vert svært viktig for å fylle resten av bygget med helseaktørar

Vurdering VUAS:

- *Den einaste modellen som vil gi hotellutbygging*
- *Er nær realisering dersom ein får Helsehus på plass i byggetrinn 2*
- *Sannsynlegvis krevande/urealistisk utan legekontor i byggetrinn 2*

Alternativ 2

Kun byggetrinn 1

- Ikkje realistisk å realisere hotell med utbygging av kun byggetrinn 1
- Finansieringsmodellen er ikkje realiserbar
- Byggetrinn 2 vert ikkje realisert no

Vurdering VUAS:

- *Eit urealistisk alternativ då eit hotell gjer at avkastninga til aksjonærane vert for lav til at dette er finansielt realiserbart*

Alternativ 3

Nedskalert byggetrinn 1

- 3-5.000 m² kontorareal (mao litt større enn dagens Mediebygg)
- Vert ikkje hotell
- Utan hotell vil samansetninga av leigetakar endre seg
- Byggetrinn 2 vert ikkje realisert no

Vurdering VUAS:

- *Enten fell heile prosjektet eller så vil vi få eit byggetrinn 1 som vil bli mykje mindre og mykje mindre interessant for næringsaktørar og dermed Norsk Innovasjonssenter AS*
- *Dette er den mest sannsynlege modellen om ein ikkje får på plass helsehuset*



ALTERNATIV 1

Byggetrinn 1 + 2: Full utbygging inkl konferansehotell

Hotell	5.000 m ²
Byggetrinn 1 for øvrig:	5.200 m ²
Byggetrinn 2:	4.000 m ²
Sum byggetrinn 1 + 2:	14.200 m²

- Byggekostnad NOKm 602 (anslag)

ALTERNATIV 2

Byggetrinn 1 med hotell

- Ca 10.200 m²
- Hotell utgjør ca 5.000 m² av dette
- Byggekostnad NOKm 422 (anslag)



Lite realistisk

ALTERNATIV 3

Byggetrinn 1: Nedskalert kontorbygg på 3-5.000 m². Hotell ikkje realiserbart

- Byggekostnad NOKm 235 (anslag)



Mest sannsynlege modellen om ein ikkje
får på plass Byggetrinn 2 (Helsehuset)

Volda kommune si tilbakemelding knytt til status og framdrift på reguleringsarbeidet i Aasenkvartalet

- **Status i dag**
 - Ny høyring om utvida planområde (austover – byggetrinn 3)
 - Tre vekers høyringsfrist
- **Vidare framdrift**
 - Planforslag klart tidleg i november dersom ikkje uforutsette problemstillingar dukkar opp
 - Handsaming i FSK 19. eller 26. nov. Høyringsfrist 6 veker
- **Om regulering og byggetrinn 2 spesielt**
 - Arealformålet for byggetrinn 2 vil eksplisitt vere omtala som «legesenter»
 - Lokalisering av nytt legesenter er ikkje avgjort

BYGGETRINN 1

- **HVO**
 - Uavklart både som leigetakar og som deltakar i Norsk Innovasjonssenter AS
- **Norsk Innovasjonssenter AS**
 - Finansiell modell som gir huseigar trygghet for at Norsk Innovasjonssenter vil klare å betale husleige
 - Avhengig av positivt vedtak frå Høgskulen i Volda
- **Kultur- og konferansescene**
 - Avtale om utkjøp av seksjon i byggetrinn 1 pågår
 - Volda kommune i søkeprosess med Sparebankstiftelsen
- **Hotell**
 - Avtale med nasjonal hotellkjede framforhandla
- **Newtonrom**
- **Finansinstitusjon**
- **Andre kommersielle aktører**

BYGGETRINN 2

- **Helsehus**
 - Ein føresetnad for realisering av hotell
- **Kommunale areal**
 - Sisa Invest AS har ønske om at legekantor vert lokalisert i Helsehuset
 - Andre kommunale behov
- **Fylkeskommunale areal**
- **Andre private helseaktører**

Sisa Invest AS - Tidsakse realisering av byggetrinn 1 + 2

Byggetrinn		
Full utbygging byggetrinn 1 + 2	1 Avklare finansiering Kultur- og konferansescene	1
	2 Leiekontrakt offentlege helseaktørar	2
	3 Leiekontrakter andre helseaktørar	2
	4 Leiekontrakt hotell	1
	5 Leiekontrakt Newtonrom	1
	6 Leiekontrakt Norsk Innovasjonssenter AS	1
	7 Leiekontrakt finansaktør	1
	8 Leiekontrakt Høgskulen i Volda	1
	9 Leiekontrakter andre kommersielle aktørar	1
10 Investeringsbeslutning		

[illegible]

Sisa Invest AS ber om følgende bidrag frå Volda kommune i Aasenkvartalet for å sikre full utbygging inkl hotell

- **BYGGETRINN 1**

- **Leigekontrakter**

- Newtonrom
 - Deler av leigekostnadane til Norsk Innovasjonssenter AS

- **Garantiar**

- Deler av driftsbudsjettet til Norsk Innovasjonssenter AS

- **Eigarskap Volda kommune**

- Kultur- og konferansescene. Volda kommune i søkeprosess med Sparebankstiftelsen om delfinansiering
 - Volda kommune får både inntekter og kostnader ifm Kultur- og konferansescena

- **BYGGETRINN 2**

- **Leigekontrakter**

- Sisa Invest AS ser for seg legekantor og/eller andre kommunale helseaktørar
 - Andre kommunale tenester

- **Garantiar**

- Ingen

- **Krav frå Sisa Invest AS**

- Sisa Invest AS har enkelte forventningar knytt til gjennomføring av byggetrinn 1 dersom hotell skal kunne realiserast
 - Vert å kome tilbake til når rolla til Høgskulen i Volda og Volda kommune er avklart

Vegen vidare

- **Framdrift**

- Byggestart byggetrinn 1 + 2 Q1 2026
- Ferdigstilling: Q4 2027
- Under forutsetning av at investeringsbeslutning vert tatt seinast juli 2025.

- **Snarlig politisk avklaring og beslutning knytt til Volda kommune sitt bidrag i Aasenkvartalet byggetrinn 1 + 2 dersom kommunestyret ønsker utbygging med hotell**
- **Volda Utvikling AS møter om ønskeleg gjerne i gruppemøter med dei ulike politiske partia for ein meir detaljert gjennomgang**

Kontaktinformasjon

Volda Utvikling AS

Storgata 8

6100 VOLDA

Thomas Lundberg, styreleiar

Ivar Kvangardsnes, styremedlem

982 87 890

thomas@advokatll.no

916 89 295

ivar@voldautvikling.no

