



AUSTRHEIM KOMMUNE

Rådmannen

Gun og Walter Kaland
Vardemyrvegen 3

5953 FONNES

Dato	Vår ref.	Dykkar ref.
28.05.2015	15/57 - 9	

Melding om vedtak - Kjøp av område til omsorgsbustader på Kaland

Sjå vedlagt saksdokument.

Vennleg helsing
Emma Hjelmtveit
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen underskrift

Andre mottakere:
Gun og Walter Kaland

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
005/15	Eldrerådet	PS	14.04.2015
043/15	Formannskapet	PS	22.04.2015
048/15	Kommunestyret	PS	20.05.2015

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Olav Mongstad	FE - 613	15/57

Kjøp av område til omsorgsbustader på Kaland

Framlegg til vedtak:

1. Austrheim kommunestyre godkjenner avtale om kjøp av gnr. 130/bnr. 13 i Austrheim kommune til bygging av omsorgsbustader og offentlege føremål. Kjøpesummen på 3,2 mill. vert ført på investeringssummen for eldrebustader på Kaland. Rådmannen får fullmakt til å forhandla om deling av kjøpesummen over budsjettåra 2015 og 2016.
2. Rådmannen får fullmakt til å setja i gang eit forprosjekt og henta inn arkitekt for dette forprosjektet. Oppdraget må lysast ut med høve for å bli utvida med det endelege byggeprosjektet.
3. Forprosjektet bør ta for seg korleis heile det kjøpte området kan utnyttast.
4. Rådmannen får fullmakt til å setja i verk eventuelt reguleringsplanarbeid for det kjøpte området.
5. Pengar til føremåla som kjem under punkt 1, 2, 3, og 4, vert henta frå investeringsbudsjettet, omsorgsbustader Kaland/Fonnes.

Eldrerådet - 005/15

ER - behandling:

Det var synfaring. Eldrerådet såg på området det er aktuelt å kjøpa og på området ved Merkesåen.

Framlegg frå leiar:

6. Bustadene bør organiserast som frittstående burettslag med lågast mogleg administrasjonskostnader. Det bør leggjast inn årlege vedlikehaldskostnader.

Til neste møte bør administrasjonen gje ei orientering om moglege organiseringar av bustadene.

Samrøystes vedtatt med tilleggspunkt frå leiar

ER - vedtak:

1. Austrheim kommunestyre godkjenner avtale om kjøp av gnr. 130/bnr. 13 i Austrheim kommune til bygging av omsorgsbustader og offentlege føremål. Kjøpesummen på 3,2 mill. vert ført på investeringssummen for eldrebustader på Kaland. Rådmannen får fullmakt til å forhandla om deling av kjøpesummen over budsjettåra 2015 og 2016.
2. Rådmannen får fullmakt til å setja i gang eit forprosjekt og henta inn arkitekt for dette forprosjektet. Oppdraget må lysast ut med høve for å bli utvida med det endelege byggeprosjektet.
3. Forprosjektet bør ta for seg korleis heile det kjøpte området kan utnyttast.
4. Rådmannen får fullmakt til å setja i verk eventuelt reguleringsplanarbeid for det kjøpte området.
5. Pengar til føremåla som kjem under punkt 1, 2, 3, og 4, vert henta frå investeringsbudsjettet, omsorgsbustader Kaland/Fonnes.

6. Bustadene bør organiserast som frittstående burettslag med lågast mogleg administrasjonskostnader. Det bør leggjast inn årlege vedlikehaldskostnader.

Formannskapet - 043/15

FS - behandling:

I møtet vart det utdelt framlegg til avtale om kjøp.

Frå formannskapet: Helge Dyrkolbotn, Liv Ulvøy, Torunn Karlsen, Reidar Øksnes og Terje Håland.

Frå administrasjonen: Stein Kåre Løvslett, Asbjørn Toft, Thomas Lindås, Jan Olav Osen og Olav Mongstad

Framlegg frå Reidar Øksnes:

1. Austrheim kommunestyre godkjenner avtale om kjøp av gnr. 130/bnr. 13 i Austrheim kommune til bygging av omsorgsbustader og offentlege føremål. Kjøpesummen på 3,2 mill. vert ført på investeringssummen for eldrebustader på Kaland. Rådmannen får fullmakt til å forhandla om deling av kjøpesummen over budsjettåra 2015 og 2016.
2. Rådmannen får fullmakt til å setja i gang eit forprosjekt og henta inn arkitekt for dette forprosjektet. Oppdraget må lysast ut med høve for å bli utvida med det endelege byggeprosjektet.

3. Forprosjektet bør ta for seg korleis heile arealet kommunen eig sør for Kaland skule skal utnyttast.
4. Rådmannen får fullmakt til å setja i verk eventuelt reguleringsplanarbeid for det aktuelle området.
5. Pengar til føremåla som kjem under punkt 1, 2, 3, og 4, vert henta frå investeringsbudsjettet, omsorgsbustader Kaland/Fonnes.
6. Forprosjektet må utarbeida forslag til organisering av bustadene.

Reidar Øksnes sitt framlegg vart samrøystes tilrådd.

FS - vedtak:

1. Austrheim kommunestyre godkjenner avtale om kjøp av gnr. 130/bnr. 13 i Austrheim kommune til bygging av omsorgsbustader og offentlege føremål. Kjøpesummen på 3,2 mill. vert ført på investeringssummen for eldrebustader på Kaland. Rådmannen får fullmakt til å forhandla om deling av kjøpesummen over budsjettåra 2015 og 2016.
2. Rådmannen får fullmakt til å setja i gang eit forprosjekt og henta inn arkitekt for dette forprosjektet. Oppdraget må lysast ut med høve for å bli utvida med det endelege byggeprosjektet.
3. Forprosjektet bør ta for seg korleis heile arealet kommunen eig sør for Kaland skule skal utnyttast.
4. Rådmannen får fullmakt til å setja i verk eventuelt reguleringsplanarbeid for det aktuelle området.
5. Pengar til føremåla som kjem under punkt 1, 2, 3, og 4, vert henta frå investeringsbudsjettet, omsorgsbustader Kaland/Fonnes.
6. Forprosjektet må utarbeida forslag til organisering av bustadene.

Kommunestyret - 063/15

KS - behandling:

Framlegg frå ordføraren til nytt første ledd:

Med atterhald om at boniteringsundersøkingane i området viser at området kan nyttast til føremålet, gjer kommunestyret følgjande vedtak:

Med ordføraren sitt framlegg til nytt første ledd vart formannskapet si tilråding samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Med atterhald om at boniteringsundersøkingane i området viser at området kan nyttast til føremålet, gjer kommunestyret følgjande vedtak:

1. Austrheim kommunestyre godkjenner avtale om kjøp av gnr. 130/bnr. 13 i Austrheim kommune til bygging av omsorgsbustader og offentlege føremål. Kjøpesummen på 3,2 mill. vert ført på investeringssummen for eldrebustader på Kaland. Rådmannen får fullmakt til å forhandla om deling av kjøpesummen over budsjettåra 2015 og 2016.
2. Rådmannen får fullmakt til å setja i gang eit forprosjekt og henta inn arkitekt for dette forprosjektet. Oppdraget må lysast ut med høve for å bli utvida med det endelege byggeprosjektet.
3. Forprosjektet bør ta for seg korleis heile det kjøpte området kan utnyttast.
4. Rådmannen får fullmakt til å setja i verk eventuelt reguleringsplanarbeid for det kjøpte området.
5. Pengar til føremåla som kjem under punkt 1, 2, 3, og 4, vert henta frå investeringsbudsjettet, omsorgsbustader Kaland/Fonnes.
6. Forprosjektet må utarbeida forslag til organisering av bustadane.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Austrheim kommunestyre vedtok i sak 57/11 å byggja omsorgsbustader på Kaland/Fonnes. I F-sak 112/11 oppnemnda formannskapet ei plangruppe for prosjektet.

Gruppa har arbeidd med spørsmål om lokalisering i lenger tid. Gruppa vurderte fleire område på Kaland og Vardeflaten og la dette fram til vurdering på eit folkemøte i samarbeid med Lindåsneset Pensjonistlag 7. januar 2014.

Gruppa hadde i utgangspunktet vald ut området som ligg nede ved Merkesåen båtforening sitt område. Det treng ei omregulering for dette området frå LNF til bustadområde før det kan byggjast. På møtet med innbyggjarar kom det innspel om å vurdere området sør for Kaland barne- og ungdomsskule til bustadene. Det har vore drøftingar om kjøp av området 130/13 som Walter og Gun Kaland eig. Både kommunen og eigarane har fått utført takstar på tomte. Eigar var ikkje innstilt på å selja berre tomte.

Vurdering

Folkehelse

Då lokaliseringa vart drøfta med dei som møtte fram på folkemøtet, var nærleik til buss, butikk, bibliotek og symjebasseng trekt fram. Det vart argumentert for at denne plasseringa kunne føra til at fleire lett kunne gå til dei servicepunkta som ligg i området. Fleire meinte at området ved Merkesåen låg i utkanten av bustadfeltet Vardeflaten, det var ei stigning i vegen heilt frå området og til dei servicefunksjonane eldre ville oppsøka. Lokaliseringa ved skulen/barnehagen ville gi lettare tilkomst til servicefunksjonane i bygda.

Miljø

Det er utført ei konsekvensvurdering(KU) på tomta. Denne konkluderer med at området er godt eigna til bustader. Området har lite verdi som jordbruksland seier analysen.

Økonomi

Det har vore fleire takstar på området.

Følgjande takstar har vore halde:

Takst på tomta	Sum
Adu Atle Utkilen Vurdering av tomta slik ho ligg i dag som LNF-område. Føreset at huset med tomt vert utskilt.	715 500
Vikebø & Jørgensen AS Vurdering av tomta slik ho ligg med LNF-status	0,8 – 1,0 mill
Nils A. Monstad Vurdert utifrå marknadsverdi som kan bebyggast med 10 bueiningar.	2 300 000
Vikebø & Jørgensen AS Vurdert som tomteområde med 10 bustadeiningar Føreset regulert og godkjent for 10 bueiningar	2,2 – 2,4 mill
Takst på huset	Sum
Føresetnad at hus og tomt vert skilt ut med eige bnr.	
Vikebø & Jørgensen AS Nils A. Monstad	2,0 – 2,1 mill. Marknadsverdi 2,1 mill – Låneverdi 1,9 mill

Eigarane ynskte å selja huset og tomta samla. Etter forhandlingar vart ein einige om ein samla pris på 3,2 mill. Det er skrive ein førebels kjøpekontrakt som er avhengig av eventuelt vedtak i kommunestyret. I forprosjektet bør ein få skisse av korleis heile området kan nyttast til bustad og eventuelle andre offentlege føremål. Tomta ligg som nabotomt til barnehageområdet på Kaland.

I budsjett 2015/økonomiplanen, ligg dette inne i investeringsbudsjettet:

2015: 2 mill

2016 5 mill

Sum 7 mill.

Rådmannen har vore i kontakt med kjøpar med spørsmål om å fordela kjøpesummen over to budsjettår. Kjøparane er innstilt på dette. Kommunen vil tilby ein økonomisk kompensasjon for rentetapet i denne tida. Kjøparen aksepterer 1,5 million i 2015, resten i 2016. Dette gir 0,5 million til prosjektet i 2015.

Satsane til Husbanken:

Det er mål å bygga 2 500 omsorgsbustader i landet i 2015. Det vert gitt 45% tilskot til bygging av omsorgsbustader.

Maksimal anleggskostnad i Husbanken si berekning er 2 972 000 kr. pr bueining. Maksimalt tilskot er 1 337 400 kr. pr eining. Nettokostnad er utifrå dette 1 634 600 kr.

Då Vestlia vart bygd, var den maksimale anleggskostnad i Husbanken pr. bueining ca. 2,2 mill.

Sum 2015 og 2016	7 000 000
Kostnad 7 bustader à 2 972 000	20 804 000
Tilskot 7 bustader à 1 337 400	9 361 800
Nettokostnad	11 442 200

Behov for auka kapital netto for 7 omsorgsbustader er 4,5 million. I tillegg kjem den berekna kostnaden for huset.

Dette er anslag på netto der kjøpet av tomteområdet vert lagt inn i prosjektet. Når det gjeld bustaden som vert kjøpt, bør denne basera seg på å bli fullfinansiert med leiga. Bustaden har vore leigd ut til firma på Mongstad dei siste åra. Kostnaden for kjøpet av sjølve huset kjem i tillegg til dei 4,5 mill. i reknestykket ovanfor.

Prisane som er lagt inn i reknestykket er basert på maksimumssatsane i Husbanken sitt regelverk og er ikkje basert på ein analyse av sjølve bygginga i dette området.

Med den ramma som ligg i budsjett/økonomiplan er det pengar til kjøp av området og bygging av 2 bustader. Kommunestyret må såleis styrka investeringsbudsjettet med netto 4,5 mill. i økonomiplanen for å byggja 7 bustader.

Til dagaktivetsareal som fellesareal vert det gitt 55% tilskot. Dagaktivitetstilbodet gjeld bebuarar i omsorgsbustader og ulike grupper heimebuande som har behov for eit slikt tilbod. Det er ikkje knytta krav til heildøgnsstenester i desse tilfella. I forprosjektet bør ein vurdere dette opp mot lokale i nærleiken som alt er nytta av desse aldersgruppene.

Dersom det vert knytt heildøgnsstenester opp til bustadene, vert det gitt 55 % tilskot for arealet til det formålet. I forprosjektet bør det avklarast om det skal byggjast slikt lokale.

Gruppa for omsorgsbustader hadde synfaring på området 22. januar. Etter synfaringa gjekk gruppa gjennom sine inntrykk.

Gruppa meinte at dette området kunne eigna seg til omsorgsbustader. Følgjande argument var framme:

- Området ligg sentralt til i høve butikkar
- Området ligg sentralt til i høve buss
- Området ligg sentralt til i høve bibliotek

- Området ligg sentralt til i høve til basseng som er oppvarma kvar veke i tida det er ope.
- Området ligg lunt til
- Huset som står på tomta er i to etasjar og er ikkje eigna til eldrebustader, men til ordinær utleige. Huset har vore utleigd fleire år i samband med Mongstad-utbygginga.
- Ein bør vurdere å leggja om veggen i skiftet mellom dette tomteområdet og huset nordanfor. Då kan ein planleggja bustader der veggen går i dag.
- Tomtane kan bli flate og lett tilgjengelege
- Området ligg i naturleg tilknytning til gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.
- For maksimal utnytting av heile området, bør høgspenlinja leggjast om

Området sin status i kommuneplanen.

Området er i dag definert som LNF-område i gjeldande kommunedelplan. Delingssaka vert på grunn av at dette ei dispensasjonssak i høve til gjeldande planstatus, kjøpet skal handsamast etter jordlova og etter plan- og bygningslova.

Om området får endra arealstatus som ynskt her og vi har ein godkjent kommuneplan før delinga skjer, så er det i tråd med ny kommuneplan.

Innkjøpet i høve offentlig innkjøp.

Dette kjøpet er ikkje omfatta av lov om offentlege innkjøp. Det vert vist til § 3 i lova

§ 3. Anskaffelser som er omfattet

Loven gjelder anskaffelser av varer, tjenester og bygge- og anleggsarbeider som foretas av oppdragsgivere som nevnt i § 2. Loven gjelder ikke anskaffelser som kan unntas etter EØS-avtalen artikkel 123.1

1 Jf. [lov 27 nov 1992 nr. 109](#).

Dette gjeld kjøp av fast eigedom, derfor kjem det ikkje inn under lova.

I forskriftene er dette tatt inn i § 1-3.

§ 1-3. Hvilke kontrakter som er omfattet av forskriften

(1) Denne forskrift får anvendelse på tildeling av offentlige kontrakter om levering av varer, tjenester eller utførelse av bygge- og anleggsarbeider.

(2) Forskriften får ikke anvendelse på:

- b. kontrakter om erverv eller leie, uten hensyn til finansieringsform, av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom, eller om rettigheter til slik eiendom. Kontrakter om finansielle tjenester, uten hensyn til form, inngått samtidig, før eller etter kontrakten om erverv eller leie, omfattes imidlertid av denne forskrift,*

Kjøpskontrakten er inngått etter at det har vore halde fleire takstar, 4 på tomta og 2 på huset. Prisen

er sett etter forhandlingar med eigarane.

Konklusjon

Gruppa meiner at området ligg lunt til og er godt eigna til føremålet. Rådmannen tilrår at Austrheim kommunestyre kjøper området til bygging av omsorgsbustader. Rådmannen får fullmakt til å setja i gang eit forprosjekt og henta inn arkitekt for dette forprosjektet. Oppdraget må lysast ut med høve for å bli utvida med det endelege byggeprosjektet. Forprosjektet må ta endeleg stilling til tal bustadeiningar.