



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
20/2023	Formannskapet	11.05.2023
27/2023	Kommunestyret	25.05.2023

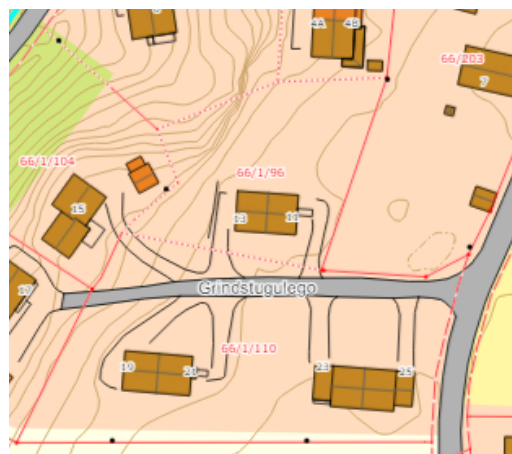
## Bustadprosjektet Grindstugulego

### Saksdokument:

- Bustadpolitisk plan 2022-2025 (ikkje utsendt)

### Saksframlegg:

Det aktuelle området Grindstugulego, som kommunen festar av Opplysningsvesenets fond, består av to tomter, gnr./bnr./festenr. 66/1/96 og 66/1/110. Tomtene ligg godt til rette til å realisere sentrumsnære bustader/leilegheiter i Vågåmo, og det er etter farekartlegging av skred og flaum ikkje noko til hinder for å bygge bustader på arealet.



I Grindstugulego har kommunen tre vertikaldelte tomannsbustader. Bustadene er bygde på 1950-talet, etter den standarden som var gjeldande da. Dagens standard varierer frå bustad til bustad, men generelt har bustadene eit stort renoverings- og vedlikehaldsbehov. Ein av bustadene er fuktskada og har såleis ikkje vore leigd ut dei siste tre åra.

Vegen mellom bustadene ligg på den største tomte (gnr./bnr./festenr. 66/1/110), og utgjer i hovudsak eit skilje mellom tomtene. Gnr./bnr./festenr. 66/1/96 ligg til venstre i bildet. Utrekna areal for tomtene er 2920 og 1329 kvm.

I Bustadpolitisk plan 2022-2025 heiter det om Grindstugulego:

*"Det blir arbeidd vidare med å realisere bustader for utleige og salg i Grindstugu, jf. investeringstiltak i økonomiplan 2022-2025. Dette inneber kjøp av festetomt, arealplanlegging og prosjektering. Tomta*

er sentrumsnær og vil vera attraktiv som bustadområde for fleire målgrupper. Det blir difor lyst ut eit ideprosjekt for maksimal utnytting av tomta, og med leilegheiter av ulik storleik. Ein del av leilegheitene skal vera rekrutteringsbustader, for å bidra til tilflytting og rekruttering av arbeidskraft. Det må avklarast tidleg i prosessen om Vågå kommune skal stå som eigar av leilegheitene."

Forhandlingar med Opplysningsvesenets fond har førebels ikkje ført til kjøp av aralet, men å halde fram med festekontrakt er ikkje til hinder for at kommunen kan utvikle området slik det er skissert i den bustadpolitiske planen.

I økonomiplanen er det avsett midlar til investeringsprosjektet, slik:

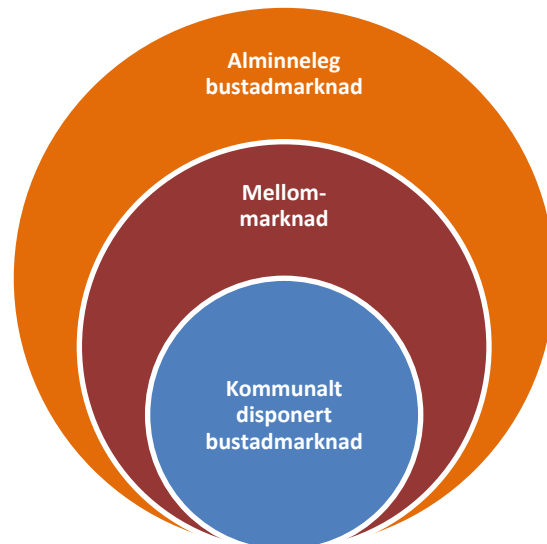
2022:	650'	Innløysing av festetomter, arealplanlegging og prosjektering
2023:	5 700'	Riving og oppføring av bustader
2024:	6 000'	Riving og oppføring av bustader

#### Om bustadmarknaden i distriktskommunar som Vågå:

Bustadmarknaden i Vågå er som generelt for distriktskommunar. I hovudsak består han av einebustader, lite variasjon i buform og storleik, få bustader for sal og utleige, og få nye byggjeprojekt. Det er dårleg samsvar mellom byggekostnad og verdien av nybygg, noko som dempar interessa blant private utbyggjarar og reduserer moglegheiter for lånefinansiering.

Den totale bustadmarknaden i Norge består av fleire delar og ikkje minst fleire aktørar som bestemmer produksjon og fordeling. Ein velfungerande marknad sørgjer for at det blir produsert nok bustader, med god kvalitet og til ein akseptabel pris.

Den enkelte sine moglegheiter til å koma inn i bustadmarknaden kan illustrerast slik:



- Den alminnelege bustadmarknaden tek vare på bustadbehovet for mesteparten av innbyggjarane. Denne er styrt av marknadsmekanismar og dei rammene som stat og kommune legg.
- I mellommarknaden finn vi innbyggjarar som er i rørsle mellom den alminnelege marknaden og den kommunalt disponerte bustadmarknaden. Når prisane er låge og bustadmarknaden er variert, og når personar som treng tenester får dekt behovet der dei bur, vil dei fleste vera

i den alminnelege marknaden. I motsette høve vil fleire søkje til eller ufrivillig hamne i den kommunalt disponerte bustadmarknaden.

- Den *kommunalt disponerte bustadmarknaden* fangar opp og tek vare på innbyggjarar som treng hjelp til å skaffe seg eller behalde bustad. Dette gjeld vanskelegstilte som kommunen har eit lovpålagt ansvar for å hjelpe, jf. ny Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet frå 01.07.2023. Kommunale utleigebustader har generelt omfattande behov for vedlikehald, og til dels også eit stort vedlikehaldsetterslep.

Det er for tida eit stort behov for bustader til arbeidstakarar og andre som vil flytte til Vågå og regionen. Mange verksemder slit med å rekruttere arbeidskraft, og ein viktig flaskehals er mangel på bustader. Normalt er dette utfordringar som den private marknaden vil løyse, men i Vågå har fleire private utbyggjarar planar som ligg på vent, mest pga. flaum- eller skredrestriksjonar.

Kommunen har fleire handlingsval når det gjeld bustadprosjekt i eigenregi eller i offentleg-privat samarbeid (OPS):

1. **Eigenutvikling av kommunal eigedom (eller eigedom som kommunen festar).** Her kan kommunen disponere tomte til bustadsosiale formål, til personar som treng helse- eller velferdstenester frå kommunen, til personar eller familiar som etablerer seg for fyrste gong, eller til andre målgrupper. Bygging i eigenregi kan gje innsparing i form av den marknadsmessige avkastninga som ein privat utbyggjar normalt vil behalde. Slik som marknaden er i dag ser kommunedirektøren det som vanskeleg å få fullfinansiert byggekostnader gjennom husleigeinntekter. Det gjeld også for private utbyggjarar. Prosjektet kan lysast ut som totalentreprise, dvs. ei kontraktsform der kommunen som oppdragsgjevar/ byggherre definerer bestillinga, utan å ha bestemt korleis entreprenøren skal oppnå resultatet. **Vurdering:** Dette alternativet er eigna til å ta vare på vanskelegstilte i bustadmarknaden, og personar som treng tilrettelagte tenester. For kommunen sin tenesteproduksjon er det ein fordel at tenestemottakarane bur relativt tett og sentrumsnært.
2. **Tilvisingsavtale** er avtale på 20 år mellom kommunen og privat aktør. Denne gir kommunen rett til å tilvise bustadsøkjjarar som treng hjelp frå kommunen til å skaffe seg eigna bustad. Tilvisingsretten gjeld for inntil 40% av bustadene i prosjektet (rett til alle bustadene for prosjekt opp til fire bustader). Leigeavtaler blir oppretta mellom utleigar og leigetakar. Kommunen har ingen plikter i leigetilhøvet, men ordninga føreset eit godt samarbeid mellom kommunen og forvaltar av bustadene. Finansiering kan skje med grunnlån i Husbanken, og låneutmålinga er inntil 85% av prosjektkostnaden.
3. **Tildelingsavtale** blir brukt i prosjekt der alle utleigebustader er øyremerkte til vanskelegstilte i bustadmarknaden. I dei tilfelle der kommunen ikkje nyttar seg av tildelingsretten sin, er eigar/utleigar ansvarleg for at husværet blir brukt i tråd med desse føringane. Det er anbefalt at tildelingsavtaler blir brukt i dei tilfelle der leigetakarane treng oppfølgingstenester frå kommunen. Finansiering er f.t. som for tilvisingsavtaler. Finansiering kan skje på same måte som ved tilvisingsavtaler.
4. **Burettslagmodellen.** Etablering av burettslag kan vera eit godt alternativ når det er ynskje om at den enkelte eig sin eigen bustad, m.a. personar med psykisk utviklingshemming. Eigarpotensialet må avklarast på førehand, fordi modellen krev at minst 70% av leilegheitene er eigde av andre enn kommunen (jf. burettslagslova §§ 4-2 og 4-3). **Vurdering:** Ein burettslagsmodell kan vera aktuell, men neppe dersom kommunen skal vera aktør. Erfaring

viser at kommunen da blir vurdert til å ha eit større ansvar for vedlikehald o.a. enn dei andre eigarane i burettslaget.

5. **"Leige til eige" for vanskelegstilte.** Ordninga gjeld for husstandar som ikkje oppfyller krava til betjeningsevne og eigenkapital for å få lån, men der kommunen vurderer husstanden til å ha potensial for å eige bustad på eit seinare tidspunkt. Husstanden leiger i tre eller fem år før det blir høve til å kjøpe bustaden. Husleiga blir ikkje sett høgare enn kommunens utgifter til bustaden, slik at husstanden kan spare til eigenkapital i leigeperioden. Alternativt kan det avtalast å betale marknadsleige, men slik at mellomlegget i høve sjølvkostprisen blir oppspart eigenkapital. Kjøpet etter tre år eller fem år blir finansiert ved eigenkapital, lån i ordinær bank eller startlån.

Alle alternativa er drøfta med Husbanken, som anbefaler å reindyrke den modellen som blir valt, ikkje blande ulike modellar.

#### **Vurdering:**

Kommunedirektøren meiner at det hastar med å koma i gang med planlegging og bygging av bustader/leilegheiter, både til målgrupper som kommunen har eit spesielt ansvar for og til innbyggjarar eller tilflyttarar som etterspør bustader i den alminnelege marknaden. Samtidig er det viktig at kommunen sine planar er mest mogleg samanfallande med planane til private aktørar, slik at det blir eit visst samsvar mellom tilbod og behov.

Kommunedirektøren vil foreslå at bustadprosjektet i Grindstugulego blir realisert ved at

- 1) kommunen sjølv investerer, eig og står som utleigar av seks til åtte utleigeleilegheiter på den minste tomte, gnr. 66/1/96. Målgruppe her er innbyggjarar som kommunen har eit spesielt ansvar for å hjelpe med bustad.
- 2) resten av området, gnr. 66/1/110 blir stilt til disposisjon for privat utbyggjar, og realisert gjennom eit offentleg-privat samarbeid (OPS).

Prosjektet vil krevje endring av reguleringsplanen eller dispensasjon frå denne, da det sannsynlegvis vil vera aktuelt å byggje ut ein større del av tomtene enn fastsett grense for utnyttingsgrad.

Kommunen har eit avgrensa økonomisk handlingsrom til å setja i verk nye større prosjekt. Som konsekvens av vedtekte store investeringar i økonomiplanen, vil kommunen si lånegjeld auke kraftig. Skal kommunen greie å få realisert planar for eit betydeleg tal bustader/leilegheiter på stutt tid, meiner kommunedirektøren at det må bli sett på moglegheiter for finansiering gjennom eit samarbeid med private utbyggjarar.

Eit slikt samarbeid kan t.d. gå ut på at kommunen stiller tomt til disposisjon og/eller går inn opsjonsavtale om å kjøpe eller leige nokre få bustader i prosjektet.

#### **Kommunedirektøren si innstilling:**

1. Kommunen lyser ut eit ideprosjekt for heile arealet i Grindstugulego, gnr./bnr./festenr. 66/1/96 og 66/1/110. jf. vedteken bustadpolitisk plan. Kommunen skal sjølv stå som eigar og utleigar av seks-åtte leilegheiter, primært for vanskelegstilte og personar med tenestebehov, med plassering på gnr.66/1/96. Resten av arealet, gnr.66/1/110 blir stilt til disposisjon for privat utbyggjar gjennom offentleg-privat samarbeid - OPS.
2. Ideprosjektet blir lyst ut som konkurranse, der vinnaren får kr 200' i premie. To andre prosjekt kan bli premierte med inntil kr 75'. Ideprosjektet og nødvendig konsulentbistand blir

finansiert med inntil kr 450' frå fond for bustadformål. Etter avslutta konkurranse og premiering blir det valde ideprosjektet kommunen sin eigedom, som da overtek alle rettar til den vidare bruken av det.

3. Når prosessen med ideprosjekt er ferdig, får kommunedirektøren fullmakt til å setja i verk reguleringsplanprosess, dersom dette viser seg å vera nødvendig.
4. På gnr. 66/1/110 kan privat utbyggjar byggje for sal eller utleige i den private marknaden. Det kan bli aktuelt for kommunen å stille garanti om kjøp av bustader for å få realisert prosjektet, eller etablere samarbeid gjennom tilvisings- eller tildelingsavtaler. Dette krev i tilfelle eige kommunestyrevedtak. Kommunen set tidsfrist for fullføring, og kan t.d. stille krav om at tomteverdien bidreg tilsvarende til å redusere salssummen eller leigeprisen for leilegheitene som kommunen kjøper eller leiger.

### **Formannskapet si behandling av sak 20/2023 i møte den 11.05.2023:**

#### **Behandling**

Endringsforslag frå formannskapet:

1. Kommunedirektøren lyser ut ei konseptkonkurranse om utvikling av Grindstugulego 66/1/96, 66/1/110 og delar av 66/1, eit areal på 5,4 daa til bustadformål. Konseptet skal vise arealdisponering og delast i 3 trinn.
2. Kommunedirektøren set kriteriar for konseptet med antal bueiningar, arealutnytting, behov for tilrettelegging, dato for ferdigstilling av trinn 1 etc.
3. Den som vinn konkurransen får rett til å byggje trinn 1 og opsjon på trinn 2.
4. kommunen inngår avtale om tilvisningsrett og legg såleis til rette for bruk av lånemidlar frå Husbanken.
5. Rett til bygging på grunnen tilførast utbyggjar i dei ulike trinn og vert såleis å oppfatta som eigenkapital for utbygger med tanke på finansiering.

Samrøystes

Protokolltilførsel frå kommunedirektøren:

Kommunedirektøren kvalitetsikrar forslag frå formannskapet.

#### **Vedtak**

1. Kommunedirektøren lyser ut ei konseptkonkurransse om utvikling av Grindstugulego 66/1/96, 66/1/110 og delar av 66/1, eit areal på 5,4 daa til bustadføre mål. Konseptet skal vise arealdisponering og delast i 3 trinn.
2. Kommunedirektøren set kriteriar for konseptet med antal bueiningar, arealutnytting, behov for tilrettelegging, dato for ferdigstilling av trinn 1 etc.
3. Den som vinn konkurransa får rett til å byggje trinn 1 og opsjon på trinn 2.
4. kommunen inngår avtale om tilvisningsrett og legg såleis til rette for bruk av lånemidlar frå Husbanken.
5. Rett til bygging på grunnen tilførast utbyggjar i dei ulike trinn og vert såleis å oppfatta som eigenkapital for utbyggjar med tanke på finansiering.

### **Kommunestyret si behandling av sak 27/2023 i møte den 25.05.2023:**

#### **Behandling**

Representant Svein Holen stilte spørsmål om sin habilitet i saka. Kommunestyret vedtok samrøystes (16 røyster) at Svein Holen er inhabil under behandling av denne saka. Svein Holen gjekk frå under behandlinga av saka.

Samrøystes

#### **Vedtak**

1. Kommunedirektøren lyser ut ei konseptkonkurransse om utvikling av Grindstugulego 66/1/96, 66/1/110 og delar av 66/1, eit areal på 5,4 daa til bustadføre mål. Konseptet skal vise arealdisponering og delast i 3 trinn.
2. Kommunedirektøren set kriteriar for konseptet med antal bueiningar, arealutnytting, behov for tilrettelegging, dato for ferdigstilling av trinn 1 etc.
3. Den som vinn konkurransa får rett til å byggje trinn 1 og opsjon på trinn 2.
4. kommunen inngår avtale om tilvisningsrett og legg såleis til rette for bruk av lånemidlar frå Husbanken.
5. Rett til bygging på grunnen tilførast utbyggjar i dei ulike trinn og vert såleis å oppfatta som eigenkapital for utbyggjar med tanke på finansiering.