



Arkivsak-dok. 26/02062-1
Saksbehandler Ståle Kongsvik

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	22.10.2026
Kommunestyret	05.11.2026

Saksframlegg

Etablering av aldersvennlige tilvisningsboliger - Valg av tomt

Kommunedirektørens innstilling:

1. Kommunestyret godkjenner det fremlagte forslaget til åpen interesseinvitasjon for etablering av aldersvennlige tilvisningsboliger med husvertfunksjon og fellesarealer.
2. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre forhandlinger om erverv av eiendommene benevnt «Vanse 1», «Vanse 2» og «Borhaug 2», samt inngå nødvendige avtaler innenfor de økonomiske rammer som fremkommer av saksframlegget. Ervervene finansieres gjennom ubrukte lånemidler.
3. Kommunestyret vedtar at følgende eiendommer skal inngå i den åpne interesseinvitasjonen for etablering av aldersvennlige tilvisningsboliger med husvertfunksjon og fellesarealer:
 - «Vanse 1» / «Vanse 2»
 - «Borhaug 1» / «Borhaug 2»
4. Kommunestyret vedtar at kommunen i konkurransegrunnlaget skal legge til grunn følgende avtaleprinsipper:
 - kommunen stiller aktuell tomt til disposisjon gjennom festeavtale med årlig festeavgift kr 0,-

- kommunen inngår tilvisningsavtale etter Husbankens regelverk
 - kommunen skal ha tilvisningsrett i henhold til Husbankens ordning
 - det skal tinglyses hjemfallsrett og/eller kjøpsopsjon til fordel for kommunen
 - kommunen skal etter avtalen kunne overta eiendommen etter 20 år mot overtakelse av gjenværende Husbankgjeld
 - de nærmere avtalevilkårene fastsettes av kommunedirektøren innenfor rammene av konkurransen.
5. Kommunestyret vedtar at eiendommene utlyses slik de fremstår på utlysningstidspunktet. Tilbyder har selv ansvar for å innhente nødvendige offentlige tillatelser, gjennomføre nødvendige avklaringer og bære risiko og kostnader knyttet til eventuell reguleringsendring eller annen myndighetsbehandling.
 6. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre den åpne interesseinvitasjonen. Det skal som minimum stilles krav om etablering av minst xx aldersvennlige tilvisningsboliger med husvertfunksjon og fellesarealer på eiendommen i Vanse, samt minst xx aldersvennlige tilvisningsboliger med husvertfunksjon og fellesarealer på eiendommen på Borhaug.
 7. Kommunestyret delegerer til formannskapet å treffe nødvendige vedtak i den videre gjennomføringen av prosjektet som ikke er av prinsipiell betydning.
 8. Kommunestyret vedtar at det i festeavtalen skal inntas bestemmelser som sikrer kommunen rett til å heve avtalen og kreve eiendommen tilbakeført dersom:
 - a) byggearbeidene ikke er igangsatt innen tre år etter kontraktsinngåelse, eller
 - b) prosjektet ikke er ferdigstilt innen to år etter dokumentert byggestart,
 med mindre kommunen etter søknad har innvilget utsatt frist.

Vedlegg

Opplysninger er unntatt offentlighet ihht Offl. § 23 første ledd

Saken kort fortalt

Kommunestyret har tidligere vedtatt at det skal arbeides videre med etablering av aldersvennlige tilvisningsboliger med husvertfunksjon i Vanse og på Borhaug.

I denne saken legges det fram forslag til konkurransegrunnlag for åpen interesseinvitasjon, forslag til avtaleprinsipper for ordningen og vurdering av aktuelle tomtealternativer i Vanse og på Borhaug.

Formålet med prosjektet er å bidra til at eldre kan bo hjemme lengst mulig gjennom etablering av attraktive, universelt utformede boliger med fellesarealer og husvertfunksjon. Prosjektet skal utvikles i samarbeid med private eller ideelle aktører innenfor rammene av Husbankens ordning for tilvisningsboliger.

Kommunestyret bes ta stilling til de foreslåtte avtaleprinsippene, hvilke tomtealternativer som skal inngå i interesseinvitasjonen, samt nødvendige fullmakter for den videre gjennomføringen av prosjektet.

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok i sak 52/26 å igangsette arbeidet med etablering av minst 20 aldersvennlige tilvisningsboliger med husvertfunksjon og fellesarealer på Vanse og Borhaug. Kommunedirektøren ble samtidig bedt om å legge fram en sak om tomteavklaringer, avtaleprinsipper, finansiering av tomtekjøp og andre prosjektkostnader.

Bakgrunnen for prosjektet er kommunens behov for flere egnede boliger for eldre. Gjennom etablering av tilvisningsboliger ønsker kommunen å legge til rette for at eldre kan bo hjemme lengre, samtidig som det etableres trygge bomiljøer med sosiale møteplasser og nærhet til nødvendige tjenester. Dette er i tråd med kommunens boligsosiale målsettinger og statlige føringer om å styrke boligtilbudet til eldre.

Administrasjonen har vurdert to alternativer på Borhaug og to alternativer i Vanse.

Vurdering

Ved vurdering av aktuelle tomter har administrasjonen lagt vekt på blant annet:

- beliggenhet og tilgjengelighet
- nærhet til handel og tjenester
- nærhet til helse- og omsorgstilbud
- bokvalitet og uteområder
- reguleringsmessig status
- gjennomførbarhet
- kommunale kostnader

Tomte vurdering og økonomisk konsekvenser

Opplysninger er unntatt offentlighet ihht Offl. § 23 første ledd

Konsekvenser for barn og unge

Saken retter seg primært mot etablering av boliger for eldre og har derfor begrensede direkte konsekvenser for barn og unge.

Konsekvenser for klima og miljø

Prosjektet legger til rette for fortetting og utvikling i tilknytning til eksisterende tettsteder og boligområder. Dette bidrar til mer effektiv arealutnyttelse og redusert behov for transport sammenlignet med etablering av boligområder i mindre sentrale lokasjoner.

Tilvisningsboligene vil bli oppført etter gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen og teknisk regelverk, herunder krav til energi, miljø og universell utforming.

For enkelte av alternativene må det gjennomføres nærmere vurderinger knyttet til naturverdier, kulturminner, grunnforhold, overvannshåndtering og øvrige miljøforhold som en del av videre planlegging og eventuell reguleringsprosess.

Samlet vurderes saken å ha begrensede negative konsekvenser for klima og miljø.

Konsekvenser for folkehelse

Etablering av aldersvennlige tilvisningsboliger med husvertfunksjon vurderes å kunne gi positive folkehelseeffekter.

Boligene skal bidra til økt trygghet, sosial deltakelse og mulighet for å bo hjemme lengre. Fellesarealer og husvertfunksjon kan bidra til å forebygge ensomhet og sosial isolasjon, som er kjente utfordringer blant eldre.

Flere av de aktuelle tomtealternativene har nærhet til servicetilbud, møteplasser, friluftsområder, aktivitetstilbud eller helserelaterte tjenester. Dette kan legge til rette for økt fysisk aktivitet, selvstendighet og sosial deltakelse blant beboerne.

Administrasjonen vurderer derfor at prosjektet samlet sett vil kunne ha positive konsekvenser for folkehelsen og bidra til å oppfylle målsettingene i reformen «Bo trygt hjemme».

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at det foreligger fire aktuelle alternativer for etablering av aldersvennlige tilvisningsboliger på Borhaug og Vanse.