



Arkivsak-dok. 26/01328-1
Saksbehandler Lauritz Helledal Griegel

Saksgang	Møtedato
Bystyret	17.09.2026
Utvalg for helse, kultur og oppvekst	08.09.2026
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	01.09.2026
Formannskapet	03.09.2026

Saksframlegg

Mulig kjøp av eiendom for bygging av ny barne- og ungdomsavlastning på Søyland

Rådmannens innstilling:

1. Rådmannen gis fullmakt til å inngå avtale om kjøp av del av eiendom gnr. 68, bnr. 9 for en kjøpesum på kr 2.500.000.

Inngåelse av avtale forutsetter nødvendig delingssamtykke og fradeling av arealet, godkjent skredfarevurdering etter gjennomført tredjepartskontroll, godkjenning av prosjektet fra Husbanken, samt at prosjektet kan gjennomføres innenfor vedtatt prosjektramme. Dersom noen av punktene ikke skulle oppfylles, bortfalles grunnlaget for avtalen.

2. Kjøp av eiendommen finansieres innenfor vedtatt investeringsramme for prosjektet.

Vedlegg

Saken kort fortalt

Det er i vedtatt økonomiplan prioritert midler til bygging av ny barne- og ungdomsavlastning (prosjekt H 08). Rådmannen vurderer at kjøp av tilgrensende eiendom (gnr. 68 bnr. 9) i forbindelse med utbygging av ny barne- og ungdomsavlastning på Søyland vil være hensiktsmessig. Et eventuelt erverv av eiendommen vil gi tilstrekkelig tomtareal til at prosjektet kan realiseres med bebyggelse på ett plan, i stedet for opprinnelig planlagt løsning over to plan.

Dokumentasjon av tomtens byggbarhet og utarbeidet løsningsforslag viser at prosjektets areal- og funksjonsbehov kan ivaretas innenfor tilgjengelig areal. En løsning på ett plan vurderes å gi bedre funksjonalitet, mer effektiv drift og lavere investerings- og driftskostnader over byggets levetid.

Bakgrunn

Det er igangsatt planlegging av nytt bygg for barne- og ungdomsavlastning i henhold til kommunens økonomiplan. I opprinnelig konsept lå bygget an til å bli oppført over to plan som følge av begrensninger i tilgjengelig tomteareal.

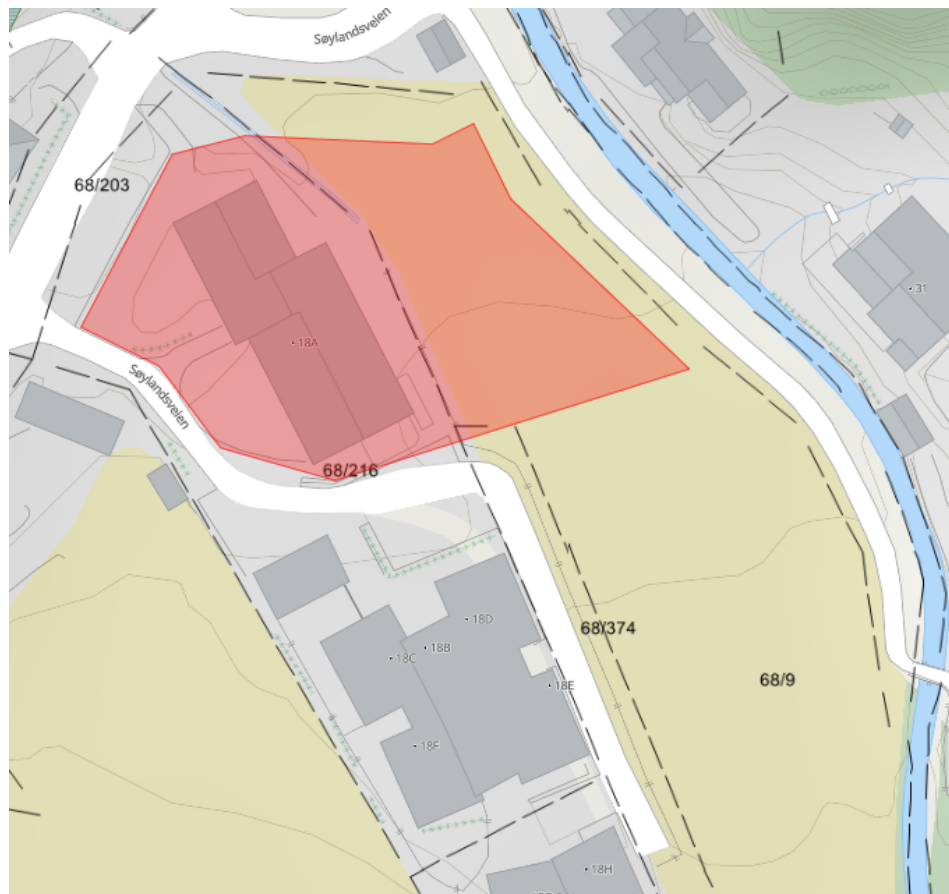
Kommunen har i løpet av prosjektutviklingen vurdert mulighetene for å erverve tilgrensende eiendom (gnr. 68 bnr. 9). Formålet er å legge til rette for en løsning med bebyggelse på ett plan, noe som vurderes som mer hensiktsmessig både funksjonelt og driftsmessig. Det er gjennomført dialog med grunneier, og kommunen har mottatt et tilbud om kjøp av eiendommen for kr. 2.500.000.

Det aktuelle arealet er regulert til offentlig bebyggelse, og et erverv vil derfor ikke utløse behov for reguleringsendring eller dispensasjon. Gjennomføring av kjøpet forutsetter imidlertid nødvendig delingssamtykke og fradeling av arealet. Det er videre kontrollert at eiendommen ikke har registrerte heftelser som vurderes å være til hinder for kommunens planlagte bruk av området.

Kommunen vurderer at kjøpesummen ligger noe over det administrasjonen isolert sett ville anbefalt lagt til grunn, basert på tomtens reguleringsmessige begrensninger og byggbare areal. Det har ikke vært mulig å oppnå en lavere pris gjennom forhandlinger med grunneier. Rådmannen vurderer likevel at tomtens betydning for prosjektets funksjonalitet, framtidige driftsøkonomi og utviklingsmuligheter, tilsier at ervervet kan anbefales gjennomført.

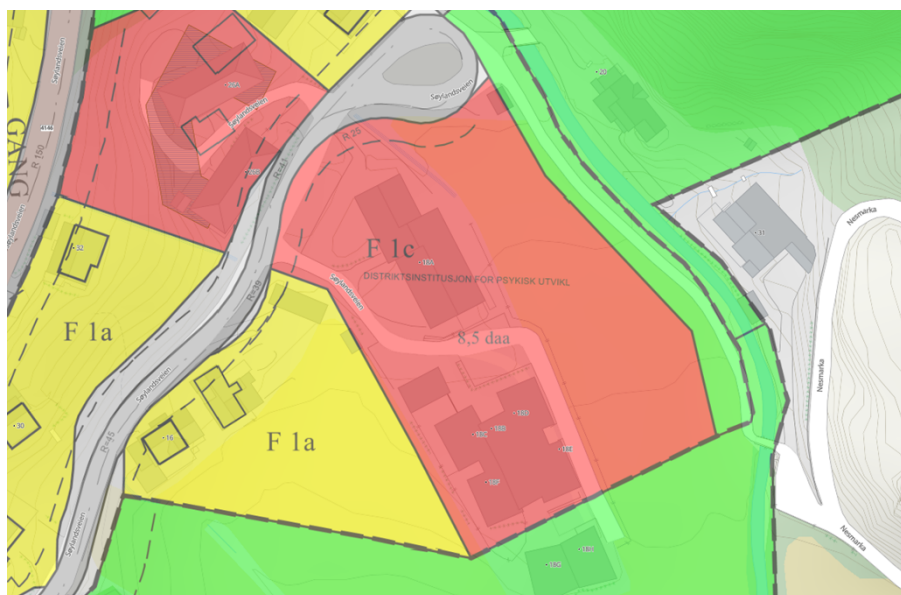
For å vurdere tomtens egnethet er det gjennomført geotekniske undersøkelser samt vurderinger av flom- og skredfare. Utredningene viser at eiendommen kan bebygges og at den inneholder tilstrekkelig byggbart areal til å dekke prosjektets behov, forutsatt at anbefalte tekniske tiltak gjennomføres. Endelig gjennomføring av prosjektet forutsetter imidlertid at skredfarevurdering også kan godkjennes gjennom tredjepartskontroll. Nærmere detaljer og eventuelle oppfølgende avklaringer vil bli ivaretatt i den videre prosjekteringen.

Det tilgjengelige byggbare området er markert i kartutsnittet nedenfor.



Figur 1: Byggbart område. Området forutsetter masseutskifting før utbygging.

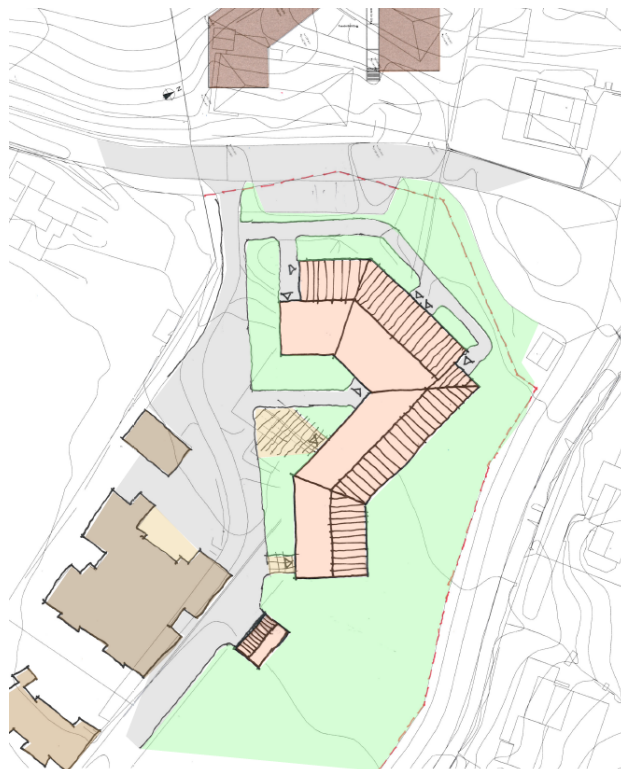
Det byggbare området må sees i sammenheng med gjeldende reguleringsplan for området. Reguleringsstatus fremgår av kartutsnittet nedenfor. Rød markering har reguleringsformål offentlig bebyggelse.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan.

Det er videre utarbeidet et skisseforslag fra arkitekt som illustrerer hvordan barne- og ungdomsavlastningen kan etableres på ett plan innenfor tilgjengelig areal. Skissen er ment som et

konseptuelt og visuelt hjelpemiddel, ikke en plan for konkret løsning. Den endelige utformingen og arealdisponeringen vil måtte bli avklart gjennom detaljprosjekteringen før gjennomføring av byggeprosjektet.



Figur 3: skisse med mulig situasjonsplan med ny løsning over ett plan.

Vurdering

En løsning med et bygg på ett plan vurderes som klart fordelaktig funksjonelt og driftsmessig.

Vedlagt løsningsforslag viser at prosjektets areal- og funksjonsbehov kan løses innenfor tilgjengelig tomteareal dersom aktuell naboeiendom inngår i prosjektet. Løsningen gir samtidig mulighet for fremtidig disponering av arealer som ikke bebygges. Dette gir økt fleksibilitet til senere utvidelser, uteoppholdsarealer, eller andre mulige fremtidige formål. Tiltaket er videre i samsvar med gjeldende regulert arealformål på eiendommen.

Prosjekterende har videre vurdert at en løsning på ett plan vil kunne gjennomføres med lavere investeringskostnader enn en tilsvarende løsning over to plan. Denne vurderingen er bekreftet gjennom dialog med konsulent for byggeteknikk i Pilar Byggerådgivning, som uttaler følgende:

«Når prosjektet endres fra to etasjer til ett plan, vil dette medføre en kostnadsreduksjon. Reduksjonen skyldes hovedsakelig at man sparer areal til heis og trapp over to etasjer. Selve heisen representerer også en betydelig kostnad. I tillegg vil et redusert innvendig areal gi lavere kostnader for tekniske fag.

Noe av besparelsen vil imidlertid bli motvirket, blant annet av økt behov for oppfylling av tomten og endringer av ytre skall. Totalt sett vurderes likevel bygging i ett plan å være noe rimeligere enn bygging i to etasjer.»

De største gevinstene forventes likevel å komme i driftsfasen. Barne- og ungdomsavlastning er en personellintensiv tjeneste hvor god oversikt, korte avstander og effektive arbeidsflyter er avgjørende. En

Samlet løsning på én flate gir bedre mulighet for effektiv ressursutnyttelse enn en løsning fordelt over flere etasjer.

Samlet vurderes derfor en løsning på ett plan som den mest hensiktsmessige løsningen både ut fra økonomiske, funksjonelle, og driftsmessige hensyn. Helsesektoren står i årene fremover overfor betydelige utfordringer knyttet til rekruttering og tilgang på arbeidskraft. Løsninger som reduserer behovet for bemanning uten å redusere kvaliteten i tjenestene vil derfor være av stor verdi for kommunen.

I vurderingen av eiendomservervet er det ikke bare tomtens isolerte markedsverdi som må legges til grunn, men også den betydningen eiendommen har for prosjektets utforming og langsiktige funksjonalitet. Den aktuelle eiendommen er en forutsetning for å kunne realisere den anbefalte løsningen på ett plan, samtidig som den gir økt fleksibilitet for framtidig utvikling av området.

De deler av tomtearealet som ikke disponeres til bygg og nødvendig infrastruktur kan på sikt egne seg for andre formål, for eksempelvis etablering av parsellhager. Det kan bidra til økt aktivitet, trivsel og lokal verdiskaping i området. En eventuell etablering av parsellhager vil kreve nærmere utredning og må vurderes senere.

Videre kan de deler av eiendommen som ikke inngår i byggbart areal, som følge av geotekniske forhold og hensyn til skredssikkerhet, kunne benyttes til blant annet parkering og andre arealkrevende støttefunksjoner. En endelig disponering av disse arealene vil bli avklart gjennom den videre prosjekteringen.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen har fått et tilbud om kjøp av eiendommen for kr. 2.500.000. Prisen er over det man isolert sett ville lagt til grunn basert på tomtens reguleringsmessige begrensninger og byggbare areal. Det har ikke vært mulig å oppnå enighet om en lavere pris gjennom forhandlinger. Rådmannen vurderer likevel at tomtens betydning for prosjektets funksjonalitet og framtidige driftsøkonomi tilsier at ervervet bør gjennomføres

Prosjekterende har vurdert at en løsning på ett plan vil kunne gi noe lavere investeringskostnad enn opprinnelig løsning over to plan. Dette skyldes blant annet redusert behov for kompliserte konstruksjoner, vertikal kommunikasjon og tekniske installasjoner.

Eiendomskjøpet og prosjektet som helhet inngår i Husbankens tilskuddsordning for denne typen omsorgsbygg. Investering i utvidet tomtegrunn forutsettes gjennomført innenfor vedtatt prosjektramme.

De største økonomiske gevinstene forventes å komme i driftsfasen gjennom mer effektiv bemanning, enklere logistikk og lavere vedlikeholdskostnader.

Konsekvenser for barn og unge

Tiltaket vil gi et bedre og mer oversiktlig tilbud til barn og unge med behov for avlastning. Et bygg på ett plan vil gi bedre tilgjengelighet, økt trygghet og mer fleksibel bruk av arealer. Den større tomten gir også mulighet for å etablere uteområder av høy kvalitet for tjenestemottakerne.

Konsekvenser for klima og miljø

Et mer kompakt og funksjonelt bygg på ett plan kan gi mer effektiv arealutnyttelse og redusert behov for tekniske installasjoner som heis. Dette kan bidra til lavere energibruk og mindre ressursbruk over byggets levetid.

Konsekvenser for folkehelse

Bedre tilrettelagte tjenester for barn og unge med særskilte behov vil bidra positivt til livskvalitet og helse. Samtidig vil en mer effektiv drift kunne styrke bærekraften i tjenestetilbudet over tid.

Konklusjon

Etter administrasjonens vurdering vil kjøp av gnr. 68 bnr. 9 gi kommunen mulighet til å realisere et mer funksjonelt og framtidsrettet avlastningsbygg på Søyland.

Dokumentasjon av tomtens byggbarhet og utarbeidet løsningsforslag viser at prosjektet kan etableres på ett plan. Dette gir både funksjonelle fordeler for brukere og ansatte, samtidig som løsningen forventes å gi lavere investeringskostnader og betydelige gevinster i driftsfasen.

Administrasjonen anbefaler derfor at kommunen godkjenner kjøp av eiendommen til framforhandlet pris på kr 2.500.000. Det legges til grunn at nødvendig delingssamtykke oppnås, at skredfarevurdering godkjennes etter endelig tredjepartskontroll, og at prosjektet gjennomføres innenfor vedtatt prosjektramme og Husbankens forutsetninger.