Tokke

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2026/1072-3

Sakshandsamar: Arvid Glittenberg Moen

Saksgang

Utval	Møtedato	Saksnummer
Landbruk, miljø og teknisk utval		
Formannskap		
Kommunestyre		

Kommunale bustader på Dalen: Gullkopp og Hakesflot vest

Saksframlegg godkjent 02.11.2026.

Åge Verpe

Kommunedirektør

Bakgrunn for saka

Kommunestyret handsama i sak 52/2026 spørsmålet om ny kommunal tomannsbustad på Hakesflot vest. Kommunestyret bad administrasjonen vurdere kjøp av tomannsbustaden på Gullkopp til same føremål, og gå i dialog om leige, eventuelt kjøp, parallelt med vidare planlegging av nye bustader.

Som oppfølging av vedtaket gjennomførte kommunalsjef teknisk, eigedomsforvaltar og leiar for integreringstenesta synfaring av tomannsbustadene på Gullkopp 13. oktober 2026.

I samband med synfaringa opplyste eigar at utleige av bustadene til kommunen ikkje var aktuelt. Eigar viste til tidlegare erfaringar med utleige i andre prosjekt, der dette hadde gitt eit løpande økonomisk tap. Det aktuelle alternativet frå eigar si side er derfor sal av bustadene.

Dei to bueiningane på Gullkopp har ein pris på høvesvis 2,65 mill. kr og 2,59 mill. kr, samla 5,24 mill. kr. Eigedomsforvaltar og integreringstenesta vurderte samtidig at bustadene har for lite lagringsplass for kommunale familiebustader. Ved eit eventuelt kjøp bør det derfor

etablerast ei utvendig bod til kvar bueining. Kostnaden for to boder er førebels anslått til om lag 500 000 kr.

Kommunedirektøren har samtidig bedt administrasjonen arbeide vidare med ny tomannsbustad på den kommunale tomta gnr./bnr. 25/68 i Hakesflot vest. Saka blir lagt fram i same politiske runde som budsjettet for 2027

Saksutgreiing

Gullkopp

Etter dialogen med eigar er leige ikkje lenger eit aktuelt alternativ. Dersom kommunen ønskjer å disponere bustadene på Gullkopp, må dei kjøpast.

Samla kjøpesum for dei to bueiningane er 5,24 mill. kr. Med førebels anslått kostnad på 500 000 kr til to utvendige boder blir samla investeringsbehov om lag 5,74 mill. kr.

Kjøp av Gullkopp ligg ikkje inne i investeringsbudsjettet for 2027. Dersom kommunestyret ønskjer å kjøpe bustadene, må det derfor leggjast inn ei eiga investeringsramme.

Eit kjøp gir kommunen tilgang til to relativt nye bustader, men tilfører ikkje nye bustader til den samla bustadmarknaden på Dalen. Bustadene går i så fall frå privat til kommunalt eigarskap.

Ny tomannsbustad på Hakesflot vest

Det tidlegare budsjettgrunnlaget for Hakesflot tok utgangspunkt i to bueiningar på om lag 90–95 m² BRA kvar. For å redusere investeringskostnaden er konseptet no justert til om lag 80–85 m² BRA per bueining.

Det blir framleis lagt til grunn tre soverom per eining, alle hovudfunksjonar på eitt plan og ein enkel og robust kommunal standard.

Endeleg planløysing bør ikkje låsast meir enn nødvendig. Ved konkurranse bør kommunen i størst mogleg grad beskrive funksjons- og kvalitetskrav og opne for standardiserte bustadmodellar eller serieprodukt. Dette kan redusere både prosjekterings- og byggekostnader.

Ny investeringsramme for prosjektet er sett til 7,0 mill. kr inkl. mva.

Ramma føreset redusert areal, enkel bygningsgeometri, standardiserte løysingar og god styring av tilval og endringar. Prosjektet er ikkje detaljprosjektert eller konkurranseutsett.

Eit sentralt argument for nybygg på Hakesflot er at tiltaket tilfører to nye bustader til bustadmarknaden på Dalen. Dette skil nybygg frå kjøp av Gullkopp, der kommunen overtek bustader som allereie finst i marknaden.

Tiltak	Investeringsramme
Kjøp Gullkopp	5,24 mill. kr
To utvendige boder	ca. 0,50 mill. kr
Ny tomannsbustad Hakesflot	7,00 mill. kr

Konklusjon
Oppfølginga av kommunestyret sitt tidlegare vedtak har avklart at leige av bustadene på Gullkopp ikkje er eit aktuelt alternativ. Dersom kommunen ønskjer å disponere bustadene, må dei kjøpast.

Samla investeringsbehov for kjøp av begge bueiningane og etablering av to utvendige boder er førebels berekna til om lag 5,74 mill. kr. Dette ligg ikkje inne i investeringsbudsjettet for 2027 og må leggjast inn som ei eiga investering dersom kommunestyret ønskjer kjøp.

Parallelt er Hakesflot-prosjektet arbeidd vidare med. Storleiken er redusert frå om lag 90–95 m² til om lag 80–85 m² BRA per bueining, og ny investeringsramme er sett til 7,0 mill. kr inkl. mva.

Dersom både Gullkopp og Hakesflot blir gjennomførte, er samla førebels investeringsbehov om lag 12,74 mill. kr.

Nybygg på Hakesflot vil tilføre to nye bustader til den samla bustadmarknaden på Dalen.

Kommunedirektørens tilråding
Kommunedirektøren tilrår nybygg på Hakesflot vest. Prosjektet vert innarbeidd i budsjett og økonomiplan 2027-2030.