



## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/778-1

Sakshandsamar: Arvid Moen

### Saksgang

| Utval                             | Møtedato | Saksnummer |
|-----------------------------------|----------|------------|
| Oppvekst, kultur og idretts utval |          |            |
| Formannskap                       |          |            |
| Kommunestyre                      |          |            |

### Lårdal Alderspensjonat

Saksframlegg godkjent 28.05.2025.

Tone Lunde Skaalen  
kst. kommunedirektør

#### Vedlegg

- 1 Teknisk vurdering Lårdal alderspensjonat
- 2 Takst av Lårdal alderspensjonat 2023
- 3 Plantegningar av bygga

#### Bakgrunn for saka

Tokke kommune kjøpte att Lårdal Alderspensjonat i 2024 etter at eigedomen hadde stått ubrukt sidan 2013. Eigedomen omfattar fire bygningar: servicebygg, to leilegheitsbygg og ein eldre lærarbustad. Politisk har det vore eit sterkt ønskje om å greie ut korleis bygga kan nyttast, med hovudfokus på busetting av flyktningar. Samstundes er det vurdert reiselivsmessig bruk og generell samfunnsnytte i ei tid der bustadmarknaden er pressa.

Kommunen har mottatt innspel frå ulike tenesteområde, inkludert integreringskontoret og reiselivskontoret, og det ligg no føre eit heilskapleg forslag til prioritering av bygga og godkjenning av investeringsramme..

#### Saksutgreiing

Behov for bustader og vurdering frå integreringstenesta:

Flyktingetenesta melder at det per dags dato ikkje er ledige kommunale bustader i Tokke kommune. Alle eksisterande bueiningar er fylt opp, og fleire av dei private utleigekontraktane er usikre med tanke på fornying. Det er utfordrande å finne nye private utleigebustader, spesielt sidan lokale bedrifter har auka sine tilsetjingsprognosar, noko som igjen har auka etterspurnaden etter bustader.

Samtidig har kommunen ikkje mottatt alle flyktingane det er meldt inn til IMDi at ein kan ta imot i 2025. Mangelen på eigna bustader gjer det vanskeleg å gjennomføre busetjingsvedtak, og kan føre til at kommunen ikkje klarer å oppfylle sine nasjonale forpliktingar. Dette forsterkar behovet for å ta i bruk eigne bustader..

Flyktingetenesta vurderer at:

Leilegheitsbygget Saurlandsvegen 10 A–D (ombygd til tomannsbustad) og lærarbustaden vil passe for familiar

Saurlandsvegen 12 A og B er eigna for par eller mindre familiar

Kommunen har vedteke at ein ikkje skal ta imot einslege

Ulemper med Lårdal: Barnehage, skule, butikk og fritidsaktivitetar er på Høydalsmo, 12 km unna. Det går berre skulebuss, og mange flyktingar har ikkje førarkort. Dette vil skape auka driftskostnader for Flyktingetenesta.

Tekniske vurderingar og forslag til tiltak

Etter kontakt med Husbanken er det klart at det ikkje finst bustadsosiale tilskot til denne typen prosjekt, sidan det ikkje er snakk om nybygg eller heilrenovering i bustadsosial kontekst. Einaste aktuelle ordning er energitiltak i utleigebustader, som kan gi inntil 50 % tilskot til utskifting av vindauge og eventuell etterisolering. Potensiell støtte vil vere avgrensa og ikkje dekke hovuddelen av dei estimerte kostnadene. Basert på bygga sin karakter er potensialet for slik støtte begrensa, og vert vurdert til maksimalt 400 000–500 000 kr. Ca. 5% av kostnaden.

Bygga har vesentlege vedlikehaldsbehov. Administrasjonen har prioritert tre bygg for rehabilitering i 2025, medan servicebygget vert sett på som eit mogleg framtidig prosjekt.

Følgjande tiltak og kostnader er lagt til grunn:

| Bygg                              | Tiltak                                 | Kostnad inkl. mva | Uforutsett (15 %) | Totalkostnad inkl. mva |
|-----------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Saurlandsvegen 10 A–D             | Ombygging til 2 vertikaldelte einingar | 4 250 000 kr      | 637 500 kr        | 4 887 500 kr           |
| Saurlandsvegen 12 A og B          | Oppgradering av 2 einingar             | 2 250 000 kr      | 337 500 kr        | 2 587 500 kr           |
| Lærarbustad                       | Rehabilitering til 2 einingar          | 2 000 000 kr      | 300 000 kr        | 2 300 000 kr           |
| <b>Sum for 2025</b>               |                                        |                   |                   | <b>9 775 000 kr</b>    |
| Servicebygg (ikkje prioritert no) | Mogleg bustadar i kjellar              | 2 500 000 kr      | 375 000 kr        | 2 875 000 kr           |

Etterbruk og økonomisk verdi

Bustadene vil kunne nyttast vidare etter at flyktningssituasjonen er over:

- Utleigeverdi: ca. 7 000 kr/mnd per eining, med kommunale avgifter på 25 000 kr/år
- Sesongbasert drift: mogleg utleige via lokal aktør
- Salsverdi: 800 000 til 1 000 000 kr per eining ved full rehabilitering

Samla marknadsverdi etter oppgradering av seks einingar er estimert til 4,8–6 mill. kr

Bygdevekst og bustadpolitisk perspektiv

Bustadmarknaden i Tokke er pressa, særleg i Dalen. Mange unge og førstegangskjøparar har ikkje råd til å bygge nytt, og verdien på nybygg ligg ofte under byggekostnaden. Rehabilitering av eksisterande bustadar gir kommunen eit fleksibelt verktøy for å møte framtidig bustadbehov, og styrkar busetting og rekruttering i distrikta.

Alternativ bruk – reiseliv

Det er kome innspel frå reiselivskonsulent i kommunen om at bygga i Lårdal kan få ny verdi som budsjettvenleg overnattingstilbod, og at ein lokal aktør har vist interesse for å bruke bygga til turistutleige. Dette kan styrke reiselivstilbodet i området og sikre aktivitet i bygningane.

### Konklusjon

Rehabilitering av dei tre prioritert bygga vil løyse eit akutt bustadbehov, og samstundes bidra til framtidig samfunnsnytte. Prosjektet er realistisk, gjennomførbart og har potensiell avkastning gjennom leige eller sal. Det er avgjerande at prosjektet vert starta opp i 2025 dersom det skal ha betydning for busettinga i år.

#### Alternativ nr. 1:

1. Tokke kommune godkjenner gjennomføring av rehabilitering av følgjande tre bygg i 2025:
  - o Saurlandsvegen 10 A–D (ombygging til 2 vertikaldelte bustader)
  - o Saurlandsvegen 12 A og B (oppgradering av 2 bustader)
  - o Lærabustaden (rehabilitering til 2 bustader)
2. Det blir vedtatt ei samla investeringsramme på **9 775 000 kr inkl. mva**, inkludert ein post for uforutsette kostnader (15 %).
3. Servicebygget vert ikkje prioritert i denne omgang, men skal vurderast vidare i ein seinare fase.
4. Kommunedirektøren får fullmakt til å iverksette prosjektering, konkurranse gjennomføring og kontraktsinngåing innanfor vedteken ramme.
5. Eige forslag til finansiering og eventuelle tilskotsordningar (Husbanken m.m.) blir lagt fram for politisk behandling i haust 2025. Finansiering frå prosjekt 1133 (flykningsmidlar) frå disp.fondet.

### *Kommunedirektørens vurdering og konklusjon:*

Kommunedirektøren må gjere ei heilskapleg vurdering både ut frå behov og den økonomiske situasjonen.

Det er tilsett ein ny kommunedirektør som tek til hausten og det vil vere uheldig at kst. kommunedirektør å innstille på så store investeringar no. Vidare er det uheldig å ha fleire store investeringsprosjekt samstundes.

Kommunedirektøren meiner ein bør starte med lærarbustadane og gjere den om til ei bueining, ikkje to, som det er berekna kostnad for. Noko ein må kunne vente ikkje medfører så store kostnader.

Vidare vil kommunedirektøren peike på at eit ein i plan for vedlikehaldsarbeidet forhold seg til ei nøktern standard på huset.

Detaljert vedlikehaldsplan og kostnadskalkyle blir utarbeida med eigne fagfolk.

For å kunne skape eit sosialt miljø for flyktningane vil kommunedirektøren legge fram ein plan for vedlikehaldet og tilrettelegging for flyktningar i Saurlandsvegen 12 A og B (oppgradering av 2 bustader) i september.

### **Kommunedirektørens tilråding**

1. Tokke kommune godkjenner gjennomføring av rehabilitering av lærarbustaden:
  - a. Lærarbustaden
2. Det blir vedtatt ei samla investeringsramme på inntil 2 300 000 kr inkl. mva, inkludert ein post for uforutsette kostnader.
3. Detaljert vedlikehaldsplan og kostnadskalkyle blir utarbeida med eigne fagfolk.
4. Kommunedirektøren får fullmakt til å iverksette prosjektering, konkurransegjennomføring og kontraktsinngåing innanfor vedteken ramme, om det ikkje kan gjennomførast med eigne fagfolk.
5. Eige forslag til finansiering og eventuelle tilskotsordningar (Husbanken m.m.) blir lagt fram for politisk behandling i haust 2025. Finansiering frå prosjekt 1133 (flykningsmidlar) frå disp.fondet.
6. For å kunne skape eit sosialt miljø for flyktningane vil kommunedirektøren legge fram ein plan for vedlikehaldet og tilrettelegging for flyktningar i Saurlandsvegen 12 A og B (oppgradering av 2 bustader) i september.