



---

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>Utval:</b>    | <b>Ungdomsråd</b> |
| <b>Møtestad:</b> | Gimle skule       |
| <b>Dato:</b>     | 25.02.2020        |
| <b>Tid:</b>      | 16:30             |

---

Forfall meldast til sentralbordet på tlf. 35 06 71 00.  
Varamedlemmer møter bare etter nærare varsel.

## Saksliste

| Utvals-<br>saksnr | Innhald                                                                                        | Lukka<br>møte(X) |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| PS 4/20           | Referatsaker                                                                                   |                  |
| RS 13/20          | Orienteringar og meldingar - Vassfest med vett - orientering om møte i Bø v/leiar og nestleiar |                  |
| RS 14/20          | Svar på spørsmål frå Ungdomsrådet om Mobilfri skule                                            |                  |
| PS 5/20           | Kommunale bygg, reduksjon av areal og kostnader                                                |                  |

Fyresdal

Nora Aas Lund  
utvalsleiar

Solveig Johre Rustand  
utvalssekretær

**PS 4/20 Referatsaker**

**RS 13/20 Orienteringar og meldingar - Vassfest med vett - orientering  
om møte i Bø v/leiar og nestleiar**

**RS 14/20 Svar på spørsmål frå Ungdomsrådet om Mobilfri skule**

**Saksframlegg****Kommunale bygg, reduksjon av areal og kostnader**

| Utval                                               | Utvalssak | Møtedato   |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------|
| Hovudutval for plan og miljø                        | 3/20      | 11.02.2020 |
| Råd for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne | 4/20      | 11.02.2020 |
| Formannskap                                         | 9/20      | 18.02.2020 |
| Ungdomsråd                                          | 5/20      | 25.02.2020 |
| Kommunestyret                                       | 18/20     | 26.02.2020 |

**Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret****Vedlegg i saka:**

- 1 Verdivurdering

**Bakgrunn for saka:**

Fyresdal kommune eig ei stor bygningsmasse i areal. Dette gjeld for tenestebygg og bustadbygg, samt andre typer bygg. Mykje bygningsareal genererer store vedlikehaldskostnader. Kostnadane må reduseras.

**Vurdering:**

*Spørsmålet/saka er vurdert ut frå følgjande mål i budsjettet for 2020 i avdeling for plan og teknikk: Drifte den kommunale eigedomsmassa på ein ressurseffektiv måte.*

Oversikt over areal i teneste- og bustadbygg i Fyresdal kommune.

| TENESTEBYGG        |                     | Areal, m2    |
|--------------------|---------------------|--------------|
| Symjehall          | Fyresdalsvegen 2235 | 1000         |
| Samfunnshus        | Fyresdalsvegen 2233 | 1300         |
| Legesenter         | Landstadvegen 35    | 600          |
| Gimle skule        | Fyresdalsvegen 2237 | 4350         |
| Gymsal Gimle       | Fyresdalsvegen 2237 | 603          |
| Barnehagen         | Landstadvegen 30    | 924          |
| POS                | Prærien 23          | 3899         |
| Meinstad           | Fyresdalsvegen 2225 | 280          |
| Gardar             | Landstadvegen 37    | 530          |
|                    |                     |              |
| <b>Samla areal</b> | <b>Tenestbygg</b>   | <b>13486</b> |
|                    |                     |              |

Fyresdal kommune bygger også idrettshall med eit areal på 1367 m<sup>2</sup>, som kjem i tillegg på tenestebygg.

Tekniske bygg, omsorgsbustadar, næringsbygg og grendehus eig også Fyresdal kommune, med eit samla areal på omlag 8100 m<sup>2</sup>.

Fyresdal kommune sit med ei samla bygningsmasse på omlag 24500 m<sup>2</sup>.

I fylgje KS må ein rekne kr. 150,- pr m<sup>2</sup> bygg i vedlikehaldskostnader på kommunale bygg for å oppretthalde verdien. Dette er då i snitt, då det er ulike behov for ulike bygningstyper. Fyresdal kommune har pr 2019 budsjett rekna Kr. 71,- pr m<sup>2</sup>.

Det er her rekna 1 stk 100% stilling + disponible midlar til materialar.

Det er 79,-/m<sup>2</sup> (52%) mindre enn tilrådd.

Skal Fyresdal kommune oppretthalde eit verdibevarande vedlikehald på sine bygningar, skulle det har vore sett av kr.3,6 mill til byggvedlikehald årleg. Det har ein ikkje, og dette fører då til at bygningsmassa til Fyresdal kommune har eit forfall.

I kommuneøkonomien ser ein at dei totale ressursane (budsjett kroner) for drift og vedlikehald av bygg blir ikkje større. Skal ein då kome nærare vedlikehaldsmåla må ein redusere areal.

Ein må då sjå på det arealet som ein ikkje brukar eller brukar veldig lite. For tenestebygg er det 3 aktuelle bygg som ved riving reduserer areal og vedlikehaldskostnader. Det er Gardar, Meinstad og gymsalen på Gimle.

Gardar står heilt ubruka i dag. Det må det ein liten jobb til med å fråkople helsehuset ved riving. Det er også veldig lite aktuelt å selje dette til private med tanke på bustad. Området er områderegulera til offentlege formål, og bygget er regulera til næring. Skal det regulerast om til bustadføremål, vil ny byggforskrift bli gjeldane. Det same om det skal brukas til arbeidsplassar. Det vil sei at det er TEK 17 som gjeld, og då krevjas dei ei stor og kostbar oppgradering av bygget for å kunne bruke det til anna en dagens reguleringsføremål. Det er også liten hensikt i å etablere bustad her, då Fyresdal kommune kan på noko lengre sikt ha bruk for området til det det er regulera til. Dette bygget vil ein tilrå at rivas.

Meinstad er bruka noko av psykisk helse til måndagskafe. Skulen brukar det i nokre høve til undervisning. Bygget blir også bruka til «taxisentral» ved ulike arrangement i sentrum der ein har bruk for drosjer. Alle desse aktivitetane kan nok utøvas i andre bygg, f.eks på samfunnshuset. Skal dette bygget vere med i framtida, så treng det ei stor rehabilitering til, utover normalt vedlikehald, då det er i veldig dårleg stand utvendig. Denne kostnaden er stipulera til 3-400.000,- kr. Dette bygget vil ein tilrå at rivas.

Gymsalen på Gimle er gamal og tilfredsstillar ikkje dagens krav til lokale for fysisk fostring i skulen. Den krev også oppgradering på brannvernssida, brannalarm, naudutgangar for å tilfredstille brannkrava for denne type bygningar. Idrettslaget har bruksrett på garderobane i u.etg på bygget. Ein må kome til ei avtale med idrettslaget om evt bruk av garderobeanlegg i symjebasseng. Idrettslaget har gjeve positive signal til ei slik avtale. Då at ein nå bygger ny idrettshall, gjer at behovet for dette bygget er borte, og det kan fjernas. Ved riving av gymsalen, vil dette også føre til lengre avstand mellom bygga i området, noko som er førebyggjande for spreiding av brann. Ved riving må det gjerast ein jobb med å etablere inngang til garderobar frå denne sida. Dette bygget vil ein tilrå at rivas.

| <b>Bustadar, adresse</b>     | <b>Areal, m2</b> |
|------------------------------|------------------|
| Tøddebakkane 7               | 160              |
| Tøddebakkane 16              | 120              |
| Tøddebakkane 26              | 150              |
| Tøddebakkane 30              | 150              |
| Landstadvegen 20             | 150              |
| Prærien 6                    | 90               |
| Prærien 12                   | 90               |
| Prærien 8                    | 90               |
| Foldsævegen 26               | 90               |
| Fyresdalsvegen 1674          | 70               |
| Prærien 7-9                  | 150              |
| Tøddelia                     | 80               |
| <b>Bustadar, samla areal</b> | <b>1390</b>      |

I Tøddebakkanen 7 og Tøddebakkane 26 er det også hybel i sokkeletasjen.

Fyresdal kommune eig då tilsaman 16 bueinhetar.

I tillegg så disponerar Fyresdal kommune 2 leiligheter i «skoghuset». Fyresdal kommune har tildelingsrett over kven som kan bu her. Det er egne tildelingskriteriar her, om lag som for omsorgsbustader.

Dei seiste 2 åra har det ikkje vore utleige av alle bustadane. Det har vore omlag 5 einingar som ikkje har vore utleigde. Det som har vore, og er utleigd, er om lag 90% utleigd til flykningar. Desse blir det ikkje fleire av i Fyresdal kommune i framtida.

Den bruken av bustadar som flyktingane står for, er veldig hard og gjer at bygga forfell med stor hastighet. Ein klarer ikkje å dekke opp vedlikehaldskostnadane til dei spesifikke bustadane med leigeinntektene. Det er store rehabiliteringskostnader kvar gong desse brukarane flyter ut av bustadane.

Det er heller ikkje stor pågang om å leige bustadar i Fyresdal for tida. Det private markedet på utleige, ser også ut til å dekke mykje av førespurnaden. Standarden på dei private utleigebustadane er nok også høgare enn det er på dei kommunale.

Fyresdal kommune har plikt på seg til å ha bustad tilgjengeleg om det er nokon som treng tak over hovudet, så nokre utleigebustadar må ein ha.

Fyresdal kommune treng også bustadar i samband med rekruttering av personell i nokre fagfelt. Då er standarden på dei bustadane kommunen kan tilby noko låg i forhold til dagens krav. Kommunen har ein leilighet i Tøddelia som tilfredstiller det ein vil kalle dagens krav til bustad. Ein bør nok avhende bustadar over tid, og evt bygge nye med anna standard, om det blir behov seinare.

Ein av bustadane som nå stend ubruka er den i Tøddebakkane 7. Den inneheld ein hybel i sokkeletasjen. Den er heller ikkje utleigd. Det budde flykningar i denne bustaden fram til hausten 2019, då flytte dei. Denne bustaden har vore gjennom den same harde bruken som andre bustadar, når det har vore flykningar der. Det vil nok ha ein kostnad på 5-600.000,- kr. for å få den i høveleg standard for vidare utleige. Sakshandsamar meiner at om ein skal avhende nokon bustad, så er denne lagleg. Ein slepp rehabiliteringskostnader, samt at ein reduserar areal som ikkje er i bruk. Det ligg føre ein verdivurdering av meklar på kr. 1,2 mill for denne

bustaden. Det som har vore med å drege opp verdien er at hybelen er i nokså god stand. Denne bustaden vil ein tilrå at avhendas. Det er fornuftig å bruke meklar til å avhende.

Samla arealreduksjon er då 1573 m2. Årlege vedlikehaldskostnader for desse bygga som kan brukas på andre bygg er om lag kr. 110.000,- med dagens budsjettnivå. Dette blir om lag ein auk i kr. 8/m2 ( om lag 11%) for resterande m2, til kr 79,-/ m2.

| Stipulera rekneskap:                   | Utgift              | Inntekt         |
|----------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Riving Gardar                          | kr. 250.000,-       |                 |
| Fråkopling helsehus                    | kr. 150.000,-       |                 |
| Riving Meinstad                        | kr. 180.000,-       |                 |
| Riving gymsal                          | kr. 250.000,-       |                 |
| Fråkopling symjehall                   | kr. 200.000,-       |                 |
| Sal av Tøddebakkane 7                  |                     | kr. 1.200.000,- |
| Salskostnader                          | kr. 95.000,-        |                 |
| Uforutsett                             | <u>kr. 75.000,-</u> | -----           |
| Total                                  | kr. 1.200.000,-     | kr. 1.200.000,- |
| Mva av utgift (fråtrekk mva rekneskap) | kr. 300.000,-       |                 |

### Konklusjon:

Fyresdal kommune har for mykje bygningsmasse, areal, i forhold til disponible vedlikehaldsressursar og behov. For å få ned vedlikehaldskostnadane, samt unngå store investeringsprosjekt for rehabilitering, må ein redusere antal m2 som kommunen eig. Det vil vere fornuftig å rive tenestebygga Gardar, Meinstad og gymsalen på Gimle, samt selje bustadhuset i Tøddebakkane 7.

### Innstilling frå rådmannen:

Ein vedtek å rive tenestebygga Gardar, Meinstad og gymsalen på Gimle, samt selje bustadhuset i Tøddebakkane 7, for redusere kommunal bygningsmasse. Rådmannen får fullmakt til å gjennomføre riving og avhending, med tilhøyrande tiltak innanfor kostnadsramma, jmf stipulera rekneskap, for desse bygga. Om naudsynt må mellombels finansiering for kostnad til rivingstiltak, fram til avhending av Tøddebakkane 7, gjerast frå fond.

### Handsaming i Hovudutval for plan og miljø - 11.02.2020

Forslag frå medlemmene i Hovudutval for plan og miljø:

1. Rådmannen lyser ut Meinstad og Gardar for utleige med frist 1. mai.
2. Rådmannen legg fram sak for framtidig bruk av Meinstad og Gardar.
3. Gymsal rivast.
4. Tøddebakkane 7 seljast.

Rådmannen får fullmakt til gjennomføring av punkt 3 og 4.

Ved avstemming blei forslag samrøystes vedteke.

## **Vedtak i Hovudutval for plan og miljø - 11.02.2020**

1. Rådmannen lyser ut Meinstad og Gardar for utleige med frist 1. mai.
2. Rådmannen legg fram sak for framtidig bruk av Meinstad og Gardar.
3. Gymsal rivast.
4. Tøddebakkane 7 seljast.

Rådmannen får fullmakt til gjennomføring av punkt 3 og 4.

## **Handsaming i Råd for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne - 11.02.2020**

Felles framlegg frå rådet:

Råd for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer utsetjing av saka om riving av Gardar og Meinstad.

Vil ha ein oversikt over faktiske driftsutgifter ved begge bygga.

Vil ha ei vurdering frå fylkeskommunen.

Undersøkje kva bygga kan brukast til. Kven er interessert.

Kva er kommunens kommunale arealbehov.

Ber om eiga sak om riving av gymsal og sal av kommunale bustader.

Samrøystes vedteke.

## **Vedtak i Råd for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne - 11.02.2020**

Råd for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer utsetjing av saka om riving av Gardar og Meinstad.

Vil ha ein oversikt over faktiske driftsutgifter ved begge bygga.

Vil ha ei vurdering frå fylkeskommunen.

Undersøkje kva bygga kan brukast til. Kven er interessert.

Kva er kommunens kommunale arealbehov.

Ber om eiga sak om riving av gymsal og sal av kommunale bustader.

## **Handsaming i Formannskap - 18.02.2020**

Samrøystes i samsvar med vedtaket i Hovudutvalet for plan og teknikk.

## **Vedtak i Formannskap - 18.02.2020**

5. Rådmannen lyser ut Meinstad og Gardar for utleige med frist 1. mai.
6. Rådmannen legg fram sak for framtidig bruk av Meinstad og Gardar.
7. Gymsal rivast.



8. Tøddebakkane 7 seljast.

Rådmannen får fullmakt til gjennomføring av punkt 3 og 4.

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Une Marit Aarbakk Tangen |                                |
| Konstituert rådmann      | John Kjell Lien                |
|                          | avdelingsleiar plan og teknikk |

## Meglerns verddivurdering

Adresse: Tøddebakkane 5 og 7, 3870 Fyresdal

Eier:..... FYRESDAL KOMMUNE  
 Eiendommen:..... Gnr. 38 Bnr. 45 Fnr. 8 i Fyresdal kommune  
 Boligtype:..... Enebolig med hybel/leilighet  
 Bra/P-rom:..... Ikke registrert  
 Byggeår:..... Ca 1975  
 Tomten:..... Festet tomt  
 Tomtestørrelse:..... Ikke oppmålt, men registrert med fiktive grenser og et areal på ca 1083 kvm  
 Standard:..... Eldre enebolig med hybel/leilighet (egen inngang), festet tomt, solrik beliggenhet og god utsikt.  
 Gåavstand til dagligvare, skole, barnehage, og sentrum for øvrig.  
 Bygningen har behov for modernisering/oppgradering både innvendig og utvendig, og de fleste overflatene er av eldre dato. Kjøkken og bad i hoveddelen synes å være oppgradert i nyere tid, men fremstår slitt. Arealet i hoveddelen er fordelt på vindfang, toalettrom, kjøkken, bad, stue, lekerom, 4 soverom, gang, vaskerom og boder. Leilighet: vindfang, stue/kjøkken, bad og soverom.

Verdivurderingen er foretatt 08.01.2020 og baserer seg på meglerns innvendige og utvendige besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. På bakgrunn av vår kjennskap til omsetning av boliger i nærområdet og markedet generelt har vi vurdert verdien i dagens boligmarked til:

---

**Kr. 1 200 000,-**

---

Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen.

Meglerns verddivurdering er en vurdering foretatt av megler i den hensikt å fastsette mulig prisopptilnåelse for eiendommen i dagens marked. Verdivurderingen må ikke forveksles med takst eller som en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi.

Det gjøres oppmerksom på at verdivurderingen ikke kan benyttes til kommersielt bruk.

Vennlig hilsen  
 Aktiv Eiendomsmegling Bamble/Porsgrunn