

**UTBYGGING I AKSDAL SENTRUM - DISPONERING AV TOMTER OG
AVKLARING AV KOMMUNENS BEHOV KNYTT TIL B/T2 OG B/T6**

Saksnr	Utval	Møtedato
14/19	Eldrerådet	26.08.2019
18/19	Kommunalt råd for menneske med nedsett funksjonsevne	26.08.2019
58/19	Formannskapet	27.08.2019
60/19	Kommunestyret	01.10.2019

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. Kommunestyret sluttar seg til rådmannens vurdering om at det nå ikkje er økonomisk grunnlag for å bygge og drifte parkeringshus i kommunal regi i Aksdal.
2. Kommunestyret godkjenner at tomt B/T6 («parkeringshustomta») som den er vist i detaljreguleringsplan for Albatross - planid 201613, blir seld til takstpris til Albatross Axen AS jf grunngjeving i saksutgreiinga. Rådmannen får fullmakt til å selge tomta.
3. Kommunestyret vedtar kjøp av grunnetasje mot framtidig Albatross-bygg som grunnlag for utviding av eksisterande badeanlegg.
4. Kommunestyret vedtar at kommunen kjøper areal i 1. etasje i Albatrossbygget (ca. 1000 -1200 kvm.) til tenesteyting.
5. Kommunestyret godkjenner at Tysvær kommune inngår avtale om kjøp av minimum 10 omsorgsbustadar med fellesareal og 5 omsorgsbustadar utan fellesareal i samsvar med saksutgreiinga. Rådmannen får fullmakt til å inngå avtalen.
6. Samla finansiering av investeringstiltak som skissert i saken, skal innarbeidast i rådmannens framlegg til budsjett 2020 og økonomiplan 2021 – 2023.

Sigurd Eikje
rådmannBjørn Bruaset
Teknisk sjef**BEHANDLING I ELDRERÅDET - 26.08.2019**

Eldrerådet sluttar seg samrøystes til rådmannen sitt framlegg til vedtak, med følgjande merknad:

Eldrerådet ber rådmannen vurdere om ein skal auke antalet omsorgsbustadar med fellesareal, og at desse vert lagde så nær Tysværtunet som råd. Vidare ber ein rådmannen vurdere om det kan etablerast muligheter for overnatting for pårørande.

BEHANDLING I KOMMUNALT RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE - 26.08.2019

Rådet sluttar seg til rådmannen sitt framlegg til vedtak, med følgjande merknad:

Det bør settas kriterier for nokre av dei andre bustadane som skal seljast, utanom dei 10 +5 omsorgsbustadane. Dette for å sikre at desse resterande bustadane ikkje vert investeringsobjekt, men blir tilgjengelege for særleg eldre og personar med nedsett funksjonsevne.

BEHANDLING I FORMANNSKAPET - 27.08.2019

Avstemmingen ble gjort punktvis:

Punkt 1, 2, 5 og 6 i rådmannen sitt forslag til vedtak: Enstemmig

Punkt 3 og 4 i rådmannen sitt forslag til vedtak: Forslaget fikk 8 stemmer (AP, H, KrF og SP)
Randi I. Rettedal (FrP) stemte imot.

Formannskapet slutter seg til rådmannen sitt forslag til vedtak

BEHANDLING I KOMMUNESTYRET - 01.10.2019

Avstemmingen ble gjort punktvis:

Punkt 1, 2, 5 og 6 i rådmannen sitt forslag til vedtak: Enstemmig

Punkt 3 og 4 i rådmannen sitt forslag til vedtak: Vedtatt med 25 mot 4 stemmer (FrP)

VEDTAK I KOMMUNESTYRET - 01.10.2019

1. Kommunestyret sluttar seg til rådmannens vurdering om at det nå ikkje er økonomisk grunnlag for å bygge og drifte parkeringshus i kommunal regi i Aksdal.
2. Kommunestyret godkjenner at tomt B/T6 («parkeringshustomta») som den er vist i detaljreguleringsplan for Albatross - planid 201613, blir seld til takstpris til Albatross Axen AS jf grunngjeving i saksutgreiinga. Rådmannen får fullmakt til å selge tomte.
3. Kommunestyret vedtar kjøp av grunnetasje mot framtidig Albatross-bygg som grunnlag for utviding av eksisterande badeanlegg.
4. Kommunestyret vedtar at kommunen kjøper areal i 1. etasje i Albatrossbygget (ca. 1000 -1200 kvm.) til tenesteyting.
5. Kommunestyret godkjenner at Tysvær kommune inngår avtale om kjøp av minimum 10 omsorgsbustadar med fellesareal og 5 omsorgsbustadar utan fellesareal i samsvar med saksutgreiinga. Rådmannen får fullmakt til å inngå avtalen.
6. Samla finansiering av investeringstiltak som skissert i saken, skal innarbeidast i rådmannens framlegg til budsjett 2020 og økonomiplan 2021 – 2023.

SAKSUTGREIING:

1. Innleiing

Dei siste åra har området aust for badeanlegg og kyrkja vore aktuelle tema i budsjett- og økonomiplanar utan at endeleg avgjerd har blitt tatt på korleis dette samla kan sjå ut. I dette biletet kan vi også ta med planlegging av sal av Aksdalsvegen 154 – 160 (barnehagetomtene). Det er tid for å sjå dette i samanheng og utgreia korleis kommunen kan koma vidare, og at utbygging av området kan starta opp. Området er viktig for vidare utvikling av Aksdal Sentrum.

2. Bakgrunn

Aksdal – Staden for å leva (heile) livet

Tysvær kommune har eit spesielt ansvar knytta til integrert og bærekraftig busettingsplanlegging. Kommunen har starta ein prosess saman med Asplan Viak, med hovudfokus på å utarbeide ein sosialt fokusert mulighetsstudie for Aksdal. Mulighetsstudiet skal ha eit langt blikk framover og mål om sosialt bærekraftig samfunnsutvikling framover mot 2050. Det skal vera ein helhetleg strategi for framtidig utvikling av Aksdal. Strategien skal byggja opp under måla om konseptene «bolig for alle», «et levende sentrum» og «bærekraftig utvikling». Innspela/løysingane i denne saka om disponering av tomter og avklaring av kommunens behov i Albatrosskvartalet mv er forankra i desse strategiane.

Arbeidet med mulighetsstudien rettar seg mot verdier som opplevd tryggleik og attraktivitet, og tar utgangspunkt i det arbeidet Tysvær har lagt ned i planlegging av det framtidige Aksdal. Prosjektet er utfordra av rådmannen til tenkja «ut av boksen» og at vanetenkinga rundt bustadtypar og planleggingsstrategiar utfordrast. Stikkord for dette er fellesskap, naboskap, bufellesskap og generasjonshus, og andre nye bustadtypar.

3. Samandrag av føringar frå vedtatt budsjett og økonomiplan, tidligare økonomiplanar samt eigne politiske saker er gjengitt nedanfor

Eit viktig utgangspunkt og bakgrunn for arbeidet, er inngått intensjonsavtale med Albatross, denne blir spesielt omtala i eige punkt nedanfor.

Utbyggingsplanane for området har vore skisserte i dei siste års vedtekne økonomiplanar, der det i økonomiplan 2019 – 2022 er meir konkretisert korleis utbygging kan finansierast i økonomiplanperioden, men der det framleis ligg uavklara punkter. Hovudbiletet i vedtatt økonomiplan er at Albatross Axen AS står for utbygging av eige bygg med leiligheter, der kommunen kjøper eller leiger ein etasje til eige bruk og for vidare utleige. Og der kommunen kjøper deler av grunnetasje for samanbinding inn mot eksisterande badeanlegg og planlagt utviding av denne. Vidare at det planlegges investering i parkeringshus på tomt aust for kyrkja, med innkjøring i Albatrossbygget frå denne tomta.

Vedtatt økonomiplan 2019 – 2022 har desse vedtakspunkta som grip inn i den samla vurderinga for utbygging av området:

Albatrossbygget – leige av lokaler/evt. kjøp av 2. etasje i bygget

Tysvær kommune ser Albatross senteret som ein god og framtidretta lokasjon for offentlege og private helsetenester, og vil primært vurdere kjøp av heile 2. etasje i senteret etter at nødvendige planavklaringar er gjort og det ligg føre eit meir endeleg kostnadsoversyn. Eit kjøp vil då vera dels eige bruk og dels for utleige til tenester primært innanfor helseområdet. Momskompensasjon for investeringa må avklarast. Rådmannen legg til grunn slik finansiering med utgangspunkt i ei grovvurdering på 50 mill. kroner: 20 mill. kroner for kjøp til eige bruk (fysio-ergoterapi) og 30 mill. kroner for marknadsbasert utleige.

Badeanlegget – utviding mot Albatrossbygget

For å sikra vidare utbygging av badeanlegget, må neste steg vera å kjøpa seg inn i Albatross-bygget med samanbinding mellom bygga. Minimumsinvestering for kommunen vil vera råbygg inn mot

Albatross til 20 mill. kroner. Råbygget gjev ikkje inntening i form av nye besøkjande, sett opp mot antatt konkurranse frå andre badeanlegg. Minimumsinvestering er råbygg + rehabilitering av noverande anlegg; samla investering er vurdert til ca. 30 mill. kroner. Rådmannen si tilråding er likevel å investera også i innreiing av nye lokaliteter. Samla investering med slik finansiering: Tippemidlar 8 mill. kroner, lån med inndekning i auka netto inntekter badeanlegg 15 mill. kroner, og kommunal eigenkapital 50 mill. kroner.

Parkeringshus Aksdal

Tysvær kommune vil arbeide vidare med planar for nytt parkeringshus i Aksdal, sett i samanheng med nytt Albatrossenter på tomta aust for Aksdal Kyrkje. Gjennomføring og framdrift blir å vurdere så snart nødvendige avklaringar er gjort, og med muleg oppstart i 2020. Det blir lagt til grunn at det ikkje blir løyvd direkte kommunale midlar utanom prosjekteringsmidlar. Det legges til grunn i arbeid med vidare planar, at det blir etablert eit heileigd kommunalt aksjeselskap der tomteverdien blir tinginnskott.

Parkeringsstrategi som er under utarbeiding vil bli framlagt som sak, tidleg på nyåret, og vedtak av strategi med tiltak, vil vera det endelege grunnlaget for å kunna gå vidare med planlegging.

Aksdalsvegen 154 – 160 omsorgsbustadar

Kommunen har i planlagt prosjektkonkurranse for Aksdalsvegen 154-160 signalisert behov for 10 omsorgs-bustader med fellesareal med målgruppe hovudsakleg eldre med behov for slik bustad, og 5 bustader for psykisk helse. Bustadene blir føresett finansierte med tilskott frå Husbanken og kostnadsdekkande husleige. Behov for kommunal medfinansiering må endeleg avklarast i samband med prosjektkonkurransen. Det blir førebels sett av ei brutto investering på 40 mill. kroner i 2022 (byggetrinn 2 - med 2,7 mill. kroner per bustad).

I 2019 er det i kommunestyret og formannskapet handsama og drøfta saker med direkte tilknytning til dei vedtak som kommunestyret gjorde i desember 2018 for økonomiplanen 2019 – 2022:

Parkeringsstrategi framlagt i kommunestyret 9. april 2019

Kommunestyrets vedtak i saken inneber at det ikkje blir innført avgiftsparkeringi Tysvær Kommune, heller ikkje som del av finansiering av nytt parkeringshus. Kommunestyret vedtok likevel vidare som punkt 2:

Kommunestyret vedtek å sette i gang planlegging og prosjektering med mål om å bygge parkeringshus, eventuelt selge parkeringshuset til utbygger, i samsvar med premisser vedtatt i budsjett 2018 og 2019. Kommunestyret legger til grunn at prosjektet så langt som mulig er finansiert gjennom ev. frikjøpsordninger.

Kommunestyret vedtok dette oversendelsesforslag:

Kommunestyret ønsker å få utredet kostnader med et åpent parkeringshus over bakken ev plassert på O/T2 bak rådhuset.

Rammesak 2020 – 2023. Formannskapet 4. juni 2019; Oversendelsesforslag til rådmannen.

Albatross/Leve hele livet bygget

Formannskapet viser til intensjonsavtalen med Albatross Axen AS.

Partene har i avtalen 6 mnd. til å avklare rammene for prosjektet etter godkjent reguleringsplan, herunder parkering, kjøp og bruk av 2. etasjen mv.

Kommunestyret har behandlet parkeringsstrategi, og besluttet å ikke innføre avgiftsparkering i Aksdal.

Det er ikke inngått avtale om arealene øst for Aksdal kirke.

For å komme videre i prosjektet anbefales det at en inviterer til et samarbeid om en utviklingskontrakt på etablering av Albatross og «Leve hele Livet Bygget» (bak Aksdal kirke).

Formannskapet legger følgende til grunn for samarbeidet:

Utbygger (Albatross Axdal AS/Berge Sag AS) er ansvarlig for finansiering og utbygging av hele Albatrossprosjektet (inklusive andre etasje).

Kommunen kjøper grunnetasjen til utvidelse av svømmeanlegget jfr. tidligere avtale og budsjettvedtak for 2019.

Utbygger er ansvarlig for utbyggingen av parkeringshus, og kommunen vil kjøpe seg inn med det behovet rådmannen finner nødvendig for å dekke fastsatte mål i det videre arbeid med prosjektet. Tomt til Leve Hele Livet tilbys til takst.

Tysvær kommune er innstilt på nødvendige endringer i reguleringsplanen, dersom utbygger finner grunnlag for nedskalering av parkeringsanlegget og forretningsdelen av prosjektet, og er positiv til en økning av antall leiligheter både i «Albatrossbygget» og i «Leve Hele livet bygget».

I Leve Hele Livet bygget skal utbygger i samarbeid med kommunen utvikle leiligheter med et klart mål om den enkelte skal kunne bo hjemme så lenge som mulig.

Kommunen vil vurdere kjøp av minimum 10-15 leiligheter i prosjektet.

Kommunestyret tilrår at Akسدalsvegen 154-160 avventes for videre utvikling til fordel for Albatrossbygget/Leve Hele Livet bygget, som anses som tilstrekkelig til å dekke utbyggingsbehovet de nærmeste årene som utviklingsprosjekter i Akسدal i et privat/offentlig samarbeid.

Oppsummert i budsjett/økonomiplan og egne saker

Det er samla tunge investeringar som ligg til grunn for gjennomføring i vedtatt økonomiplan.

Oppsummert er slik finansiering føreset (tal i mill. kroner):

	Investering	Eigenkapital/lån kommunen	Tilskott	Leigeinntekter/betaling bruk
Albatross 2. etasje	50	20	0	30
Grunnetasje utviding badeanlegg	20	20	0	0
Badeanlegg utviding	45	25	5	15
Parkeringshus	45	0	0	45
Omsorgsbustadar 154 - 160	40	0	0	40
Sum	200	65	5	130

I oppsettet foran er rehabilitering og utviding av dusj/garderobar i eksisterande badeanlegg på 10 mill. kroner skissert i vedtatt økonomiplan ikkje vist, då dette er ein investering som må gjerast uavhengig av øvrige skisserte investeringsplanar. Kommunestyrets vedtak om at det ikkje skal krevjast betaling for parkering i Akسدal er ein viktig prinsippending i høve til muleg gjennomføring av bygging parkeringshus. Økonomivurderingane i vedtatt økonomiplan som skissert foran er svært usikre, og må sjåast på som grove anslag. For alle prosjekt er forprosjekt sentrale før endelege beslutningar. I vedtatt økonomiplan er det lagt til grunn at kommunal eigenkapital/lån skal dekkast gjennom midler tilført frå sentrumsutviklingsfondet Akسدal.

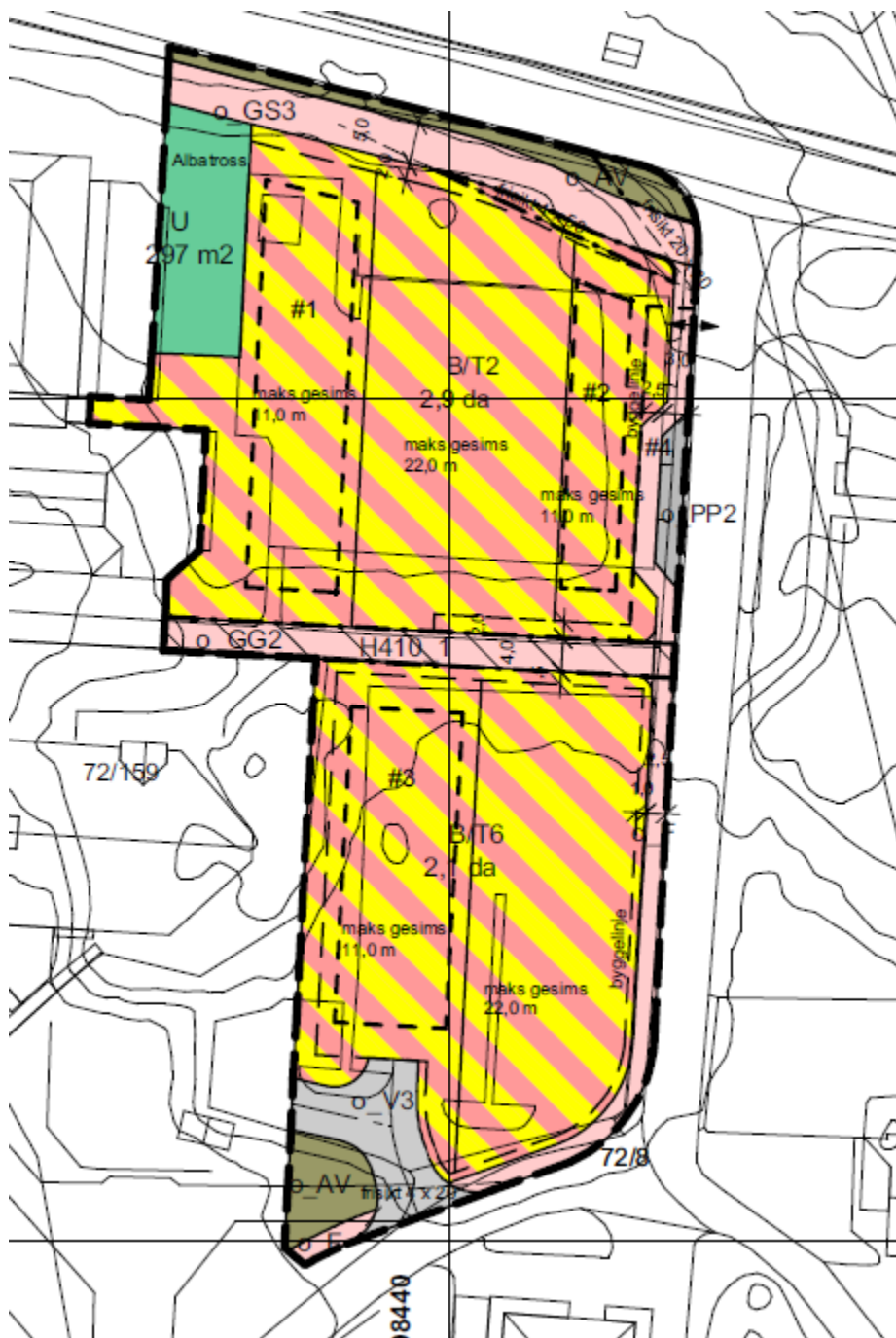
4. Gjeldande avtale med Albatross Axen AS

Tysvær kommunestyre godkjende intensjonsavtale mellom Tysvær kommune og Albatross Senter AS om salg av el av gbnr. 72/8 i sak 56/16. Avtaleperioden gjekk fram til 30.06.2017. Etter søknad godkjende formannskapet i sak 53/17 forlenging av intensjonsavtalen fram til 30.06.2018.

Kommunestyret godkjende i sak 52/18 at avtalen blei forlenga til 6 månader etter at kommunestyret godkjende reguleringsplanen for Albatross. Intensjonsavtale og særutskrift av sakene nemnde ovanfor er vedlagt denne saka. Albatross Senter AS har overført sine rettar og plikter i intensjonsavtalen til Albatross Axen AS der Berge Sag er inne på eigarsida.

Bakgrunnen for siste forlenging var mellom anna at behandlinga av reguleringsplanen tok lenger tid enn tidlegare berekna. Og at Tysvær kommune trengte lenger tid på å avklare om kommunen skulle kjøpe eller leige delar av Albatross-bygget. Dette gjaldt del av underetasje som gjer det mulig å utvide badeanlegget i Tysværtunet og spørsmålet om kjøp eller leige av andre etasje i Albatross-bygget. Reguleringsplanen for Albatross blei godkjent av kommunestyret i sak 21/19 den 14.5.2019.

Reguleringsplankartet for Albatross er vist i figuren nedanfor.



Den aktuelle parsellen som intensjonsavtalen omhandler er ca 2,9 dekar kalla B/T2 i vedtatt reguleringsplan for Albatross. Avtalt kjøpesum på 8 mill. kroner er fastsett ut frå at der kan byggast eit nybygg i fire etasjar med 20 leiligheter og næringsarealer som vist i skisseprosjekt frå Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS. Skissene er seinare endra til å vise eit bygg på seks etasjar der leilighetene er fordelte på dei fire øverste etasjane.

Intensjonsavtalen pkt 2.4 opnar for at parsellen kan overdragast til kjøpar dersom partane blir enige om ein bindande avtale. Albatross Axen AS har lagt fram konkret ønske om å avløyse intensjonsavtalen med ein opsjonsavtale. Rådmannen ønskjer å gå direkte på ein bindande avtale om overdraging av parsellen slik intensjonsavtalen opnar for.

Arealformålet for B/T2 er i reguleringsplanen formulert slik:

«Kontor/tjenesteyting/boliger (B/T2)

Innenfor område B/T2 tillates det etablert privat/offentlig kontor/tjenesteyting. Lokalene skal ligge i 1. og 2. etasje. I tillegg tillates det etablert bade-/svømmeanlegg i 1. etasje. I underetasje tillates det etablert teknisk anlegg for bade-/svømmeanlegg, parkeringsanlegg og bodanlegg. Fra 3. etasje til 6. etasje skal det etableres min. 10 stk. boliger.

Parkeringsanlegg i B/T2 skal ha adkomst fra sør, fra o_V3, via parkeringsanlegg i B/T6 og en underjordisk forbindelse under o_GG2. Alternativt tillates det etablert adkomst til parkeringsanlegg til B/T2 hvor adkomstpil er vist i plankartet. Plassering av pil er omtrentlig og tillates justert. Ved slik etablering av adkomst tillates del av 1. etasje etablert som parkeringsanlegg og bodanlegg.

Arealet innenfor fastsatt byggegrense/byggelinje tillates bebygget i sin helhet. Hvor byggegrense/byggelinje ikke er fastsatt kan arealet bebygges inntil formålsgrense. Det tillates etablert et maks areal på BRA = 7400 kvm.

Område B/T2 tillates brukt som overflateparkering frem til dess at området bygges ut.»

5. Disponering av tomta aust for kyrkja – B/T6

Reguleringsplanen for Albatross omfatter B/T2 som omtalt ovanfor, og B/T6 som ligg sør for B/T2. B/T6 utgjør ca 2,1 dekar.

Arealformålet for B/T6 er i reguleringsplanen formulert slik:

«Parkeringshus/kontor/tjenesteyting/boliger (B/T6)

Innenfor B/T6 skal det opparbeides parkeringsanlegg med inntil 7 nivå. Over parkeringsanlegget tillates det etablert inntil 4 etasjer privat/offentlig kontor/tjenesteyting/boliger. I området skal det etableres min. 10 stk. boliger. Trafo tillates plassert i område B/T6.

Parkeringsanlegg i B/T6 skal ha adkomst fra sør, fra o_V3.

Arealet innenfor fastsatt byggegrense tillates bebygget i sin helhet.

Område B/T6 tillates brukt som overflateparkering frem til dess at området bygges ut.

Ved fortsatt bruk av B/T6 som overflateparkering ved oppføring av bebyggelse i B/T2 så tillates det etablert en kjørerampe som del av B/T6, under o_GG2 og ned til parkeringsanlegg i B/T2.»

Behov for nye parkeringsplasser:

B/T2 og B/T6 er idag asfalterte parkeringsplasser med samla plass til ca 120 bilar. Plassene blir brukt av fortrinnsvis kommunalt tilsette og besøkjande til Tysværtunet kulturhus. Bygging på Albatrossstomta (B/T2) medfører tap av ca 55 parkeringsplasser og behov for ca 22 nye parkeringsplasser som Albatrossbygget ikkje klarer å dekke i eigen parkeringskjellar. Parkeringsbehovet har i utgangspunktet blitt tenkt løyst ved å bygge parkeringshus i kommunal regi med plass til vel 160 parkeringsplasser på B/T6.

Rådmannen la i sak 19/19 til grunn at salg av parkeringsplasser, innføring av betalt parkering og frikjøpsordning i Aksdal skulle vera sentrale element i finansiering av bygging og drift av parkeringshus. Kommunestyrets vedtak i saka inneber at det ikkje blir innført avgiftsparkering i Aksdal, heller ikkje som del av finansiering av nytt parkeringshus.

Kommunestyret vedtok i same saka å sette i gang planlegging og prosjektering med mål om å bygge parkeringshus, eventuelt selge parkeringshuset til utbygger, i samsvar med premisser vedtatt i budsjett 2018 og 2019. Kommunestyret la til grunn at prosjektet så langt som mulig skulle finansierast gjennom ev. frikjøpsordningar.

Etter kommunestyret i sitt vedtak i sak 19/19 har rådmannen vurdert bygging av eit nedskalert parkeringshus dvs med kapasitet som kun dekkjer Albatross sine behov og behov som blir generert av bygg over parkeringshuset. Denne løysinga gir tilkomst i kjellar til kjellar i Albatrossbygget og opnar for å bygge fleire etasjer med P-plasser med lokk over seinare. Eller bygge lokk over minimumsløysinga som kan seljast til utbygger. Ein kan då få ein ekstra boligetasje og høgare verdi på lokket. Det er konkret laga skisser i to variantar som begge gir 96 parkeringsplasser fordelt over 4 halvplan i staden for omkring 160 plassar fordelt over 7 halvplan som i opprinnelig forslag (alt. 1)

Dei 2 alternative løysningane av det reduserte forslaget er alt. 2 – med lokk og alt. 3 utan lokk. Begge alternativane er imidlertid konstruksjonsmessig klargjort for eit leilighetsbygg på 5 etasjar. Basert på same prisgrunnlag som ved kostnadsberekning av det opprinnelige alternativet (alt. 1), har Alt. 2 – med lokk ein prosjektkostnad på 32,9 mill. kroner eks. mva. Medan alt. 3 har ein prosjektkostnad på 26,5 mill. kroner eks. mva. For begge alternativane er det tatt med nedkjøringsrampe til parkeringskjellar i Albatross-bygget, hovedtrapperom og heis mot sør som dekker alle etasjar og ei røemmingstrapp mot nordaust. Full utbygging av omkring 160 plassar (alt. 1) hadde i 2017/18 ein kalkulert bruttokostnad på omkring 50 mill. kroner.

Økonomien i å bygge og drifte parkeringshus, uansett også skisserte nedskalerte alternativ, vil vera svært usikker særleg på kort sikt, men også på lenger sikt. Etter kommunestyret sitt vedtak om å ikkje innføre ordning med betalingsparkering vil ikkje rådmannen tilrå å bygge parkeringshus i kommunal regi i Aksdal. Denne vurderinga gjeld og ope parkeringshus over bakken på O/T2 bak rådhuset. I vedtatt økonomiplan var det lagt til grunn at kommunen ikkje skulle nytta egne midlar til etablering av parkeringshus, med unntak av å gå inn med verdien av tomt som kapital inn i eit eige kommunalt parkeringsselskap. Det er ein mulighet, etter kommunestyrets vedtak om ikkje å ha avgiftsparkering, framleis å byggja eit parkeringsanlegg. Byggekostnaden ville kommunen måtte stå for, utan at denne er finansiert på kort sikt. På lengre sikt kunne kommunen truleg fått inn kapital til heil eller delvis dekning av investering, gjennom frikjøpsordning av parkeringsplassar til private utbyggjarar; utan at slik inndecking ville vera sikker. Ved ein slik investering trur rådmannen kommunen over tid ville måtte dekke tunge kapitalkostnader, før ein gradvis truleg ville få delvis inndecking. Ein slik investering i parkeringshus, utan samstundes å ha avgiftsparkering, ville heller ikkje gi grunnlag for momskompensasjon, med unntak av etablering av parkeringsplassar til eige behov.

Samla er det som er omtalt over, deler av grunnlaget for at rådmannen har oppskalert ny parkeringsplass sør for E134 til i overkant av 180 plasser. Rådmannen meiner denne parkeringsplassen kan erstatte tapte plasser, som i stor grad i dag blir nytta av kommunens egne tilsette, som omtalt ovanfor. Den nye parkeringsplassen har vore ute på anbud og venta byggestart er september-oktober 2019.

Kommunestyret har i sak 43/19 innført bestemmelse til kommuneplanen som opnar for frikjøp frå krav til parkeringsdekning. Kommunestyret skal seinare fastsetje størrelsen på frikjøpsbeløpet. Med lågare takt i bygging av nye leiligheter reknar rådmannen med moderat bruk av frikjøpsordninga dei første åra.

6. Sal av tomta aust for kyrkja - B/T6

B/T6 ligg sør for B/T2 og i detaljreguleringsplanen er det kun ein gangvei som skil dei. Tomtene må langt på veg planleggast med felles løysingar for infrastruktur som vatn, avløp, overvatn og energiforsyning. Teknisk løysing for overvatn må sjåast i samheng med Tysværtunet kulturhus samt areal ved kyrkja og Lars Hertervigs plass.

Det føretrekte alternativet for tilkomst til parkeringskjellar er felles tilkomst gjennom B/T6 frå sør, og at parkeringskjellar i B/T6 har kapasitet til å dekkje Albatrossbygget på B/T2 sine udekkte behov. Rådmannen har vurdert fleire alternativ. Eit alternativ er tilkomst til parkeringskjellar frå aust via 1. etasje. Noko som vil kreve ca 200 kvm av arealet både i 1. etasje og i kjellaretasje. Det betyr bortfall av 10 parkeringsplasser som må erstattast av frikjøp, og redusert utleigeareal i 1. etasje. Eit anna alternativ er at parkeringsplassar i kjellaretasjen utgår. Dette alternativet vil også medføre større behov for kjøp av parkeringsplassar. Felles for alternativane er redusert areal til salg eller utleige og dermed høgare kvadratmeterpris på bygt areal.

Albatrossbygget på B/T2 er i skisser frå arkitektfirma Brekke-Helgeland-Brekke langt på veg planlagt med omsyn til kva dei enkelte etasjane skal innehalde. Og Albatross Axen AS er slik rådmannen forstår det, interessert i å raskt kome vidare og detaljprosjektere og føre opp bygget så snart Tysvær kommune har avklart sine behov for kjøp og/eller leige i bygget. Ein praktisk føresetnad for å bygge Albatrossbygget slik det er planlagt på B/T2 er tilkomst gjennom kjellar i nabobygget på B/T6 slik som nemnt tidlegare. Det er derfor eit ønske frå Albatross Axen AS om å kjøpe B/T6, slik at Albatrossbygget kan detaljprosjekterast og byggast samtidig med utvikling av nabotomta B/T6 i sør.

Albatross Axen AS har intensjonsavtale om kjøp av B/T2 til avtalt pris basert på takstar innhenta av Tysvær kommune. Tysvær kommune som grunneigar kan og selje B/T6 til Albatross Axen AS så lenge det av omsyn til forbodet mot offentleg støtte til næringsdrivande kan dokumenterast at salget skjer på markedsmessige vilkår.

Salg på markedsmessige vilkår inneber enten at tomta blir seld etter offentleg budrunde, eller at den blir seld til ein bestemt aktør på bakgrunn av ein eller helst fleire uavhengige takstar frå kvalifisert og uavhengig takstmann/meklar. Etter ei samla vurdering vil rådmannen tilrå at tomta blir seld etter takst til Albatross Axen AS.

7. Kjøp vs. leige av 2. etasje i Albatrossbygget

Kommunen har tidlegare peika på 2. etasje i Albatrossbygget som ein god og framtidretta lokasjon for offentlege og private helsetenester. Vedtatt økonomiplan skisserer primært kjøp av heile etasjen for lokale til den kommunale fysio- og ergoterapitenesta og utleige til private eller offentlege publikumsretta helsetenester. Det har også vore vurdert å leige heile eller deler av etasjen.

Fysio- og ergoterapitenesta har i dag lokale i Aksdalsvegen 154. Lokala er blitt for små etter kvart som tenesta er tilført fleire oppgåver og fleire terapeutar. Det har gjennom mange år vore signalisert at det skulle byggast bustader på tomta og ein måtte finne alternative lokale i Aksdal. Gjennom desse åra har vedlikehaldet ikkje vore prioritert. Det har vore avvik knytta til lokala på vernerunde, men utbetring har ikkje vore prioritert, i påvente av at tenesta skulle flytte ut og bygget rivast. Fysio- og ergoterapitenesta har behov for ca 550 kvadratmeter til kontor, behandlingsrom og treningssalar. Ein har gjennom prosessen med vurdering av 2. etasje i Albatrossbygget vore i kontakt med aktuelle aktørar for leige av kommunale lokale, med tanke på å få samla publikumsretta tenester som er naturleg å samlokalisere med fysio- og ergoterapitenesta.

Rådmannen har gjort vurderingar på kommunen sitt behov for å kjøpe eller leige 2. etasje i Albatrossbygget. Desse vurderingane er sett i samband med ønske om å sikre utvidingsmuligheter for badeanlegget i Tysværtunet. Utviding av badeanlegget vil kreve areal både i 1. etasje og i kjellar.. Det er vurdert om kommunen sine behov for areal til kommunale tenester kan dekkast i 1. etasje.

Med bakgrunn i arealbehov for kommunal tenesteyting vurderer rådmannen det slik at resterande areal i 1. etasje som ikkje blir nytta til ei eventuell utviding av badeanlegget, er tilstrekkelig for kommunale tenester. Det vil vere disponibelt ytterligere 5– 600 kvadratmeter som kommunen kan leige ut til publikumsretta tenesteyting.

Ved å frigjere 2. etasje i Albatrossbygget til bustader har rådmannen forventningar om at det blir etablert rimelege leiligheter tilpassa 1. gongsetablerarar, og vil gå i dialog med utbygger om dette.

Med bakgrunn i vurderingar av kommunen sitt behov for 1. og 2. etasje i Albatrossbygget tilrår rådmannen at kommunen kjøper heile 1. etasje samt kjellarareal for tekniske føremål i samband med badeanlegget. Rådmannens tilråding ved å endre frå kjøp/leige av 2. etasje til kjøp av heile arealet i 1. etasje reduserer skissert investeringssum i økonomiplan frå ca. 50 mill. kroner (kjøp 2. etasje), til ca. 30 - 35 mill. kroner.

«Familiens Hus» er i utgangspunktet ikkje relevant i denne saka. Rådmannen vil likevel trekke dette fram fordi Aksdal legesenter har vore ønska med i planane for ein framtidretta lokasjon for offentlege og private helsetenester i 2. etasje i Albatrossbygget. Aksdal helsesenter/legesenter har vore utgreia som ein mogeleg arena for «Familiens Hus».

«Familiens Hus» er ein modell som er basert på eit tverrfaglig kommunalt tilbod der familiar skal møte ei heilskapleg og familiestøttande teneste i same hus. Barn med psykososial risiko skal oppdagast tidlig for samordna innsats, slik at dei får same mulighet som andre til ein god oppvekst.

Ein har kartlagt korleis Aksdal helsesenter kan tilpassast slik at innbyggerane opplever «ei dør inn» til tenesteapparatet og der barn og foreldre kan møte kvarandre på ein trygg arena. Utgreiinga viser at bygget har begrensingar som gjer tilpassingar vanskelig utan å utvide og/eller å gjere store endringar i bygget. Dersom ein skal bruke bygget omtrent slik det står vil det kun vere plass til kontor for

tilsette. Ein må utelate ei av tenestene som er ønska inn. Ein må og utelate ein attraktiv samlingsarena for små barn og foreldre, t.d. «åpen barnehage». Ein slik arena er viktig for tidlig oppdaging og tidlig innsats.

Legane i Aksdal legesenter har eit ønske om å behalde lokala dei no disponerer i Aksdal helsesenter. I ei tid der fastlegesituasjonen er så pass pressa som den er, så er det viktig å sikre stabilitet i det største legesenteret i kommunen.

Ein annan grunn til å nemne «Familiens Hus» i denne saka er å sikre at ein hugsar på at kommunen treng sentrumsareal for å kunne realisere tilbodet. I samband med utvikling av Aksdal sentrum må ein sikre at det blir avsett areal som kan utviklast i samsvar med modellens intensjonar innan rimeleg tidshorisont.

Ein mogeleg lokalisering av «Familiens Hus» er i tilknytning til Aksdal barnehage. Det er behov for utviding av tilbod til dei minste barna og det er tenkt ein avdeling knytt til barn med spesielle behov. Nærleik mellom spesialavdeling og hjelpetenester vil vere gunstig. Dette alternativet gir mulighet for å utforme «Familiens Hus» i tråd med modellens intensjonar.

8. Badeanlegg

Utviding av badeanlegget har vore trekt fram som eit viktig element i vidareutvikling av Aksdal. Dagens badeanlegg er ein stor publikumsmagnet, men anlegget er over 20 år gammalt og vil fort bli mindre attraktivt for publikum dersom Haugesund realiserer nytt badeanlegg på Flotmyr. For ikkje å missa publikumstilstrøyming er det derfor viktig å ha eit attraktivt tilbod i Aksdal. Ein kan gjerne stilla spørsmål om kvifor dette må gjerast nå, men om ein ønskjer framtidig utviding av badeanlegget må råbygg realiserast saman med Albatrossbygget. Det vil vera utfordrande å utvida badeanlegget etter at Albatrossbygget er bygd.

Utviding av badeanlegget er tatt med i gjeldande økonomiplan saman med rehabilitering og utviding av eksisterande badegarderobar. Oppdaterte tal seier 13,2 mill. kroner for oppgradering av garderobar, 21,6 mill. kroner for råbygg og 31 mill. kroner for innreiing. (Det vil bli behov for ein del ekstra konsulenttenester. Desse er ikkje medrekna). På finansieringssida har ein totalt 8 mill. kroner i spelemidler.

Det er i vedtatt økonomiplan lagt til grunn at auka billettinntekter skal finansiera eit lån på 15 mill. kroner. Samla sett ligg ein innanfor rammene i økonomiplanen.

Ein må merke seg at eit råbygg til badeanlegg må byggja på eit grundig, detaljert forprosjekt og må halda den standard som kravst for badeanlegg. Alle basseng, kulpar, renner og tekniske anlegg må vera teikna inn før ein byggjer råbygget. Ein ser dessverre nye badeanlegg som må utsette opninga eller må stenge for reparasjonar kort tid etter opning fordi det er brest i byggekvaliteten. Planlegging av råbygg må derfor følgjast tett opp av kommunen.

Det bør også vurderast å heva takhøgda i første etasje i Albatrossbygget 1 meter slik at det gir meir takhøgde i badeanlegget. Takhøgda i eksisterande skisser er i minste laget og det kan derfor vera fornuftig å sjå på dette i prosessen vidare.

Mva - problemstillingar

Finansieringsplanen for prosjektet er basert på fullt mva-fradrag, men det viser seg at mva-fradrag for bygging av kommunale badeanlegg er blitt ei stor, nasjonal sak. I 2008 blei det innført nokre avgrensingar i ordninga med mva kompensasjon for kommunar og fylkeskommunar: Kommunal, økonomisk aktivitet som kan vera i konkurranse med andre verksemder som ikkje har rett på kompensasjon, skal ikkje ha mva-kompensasjon.

Det nye nå er at skattestyresmaktene definerer betalt tilgang til badeanlegg som slik økonomisk aktivitet og fleire kommunar har i det siste fått krav om tilbakebetaling av deler av mva-fradraget for nyleg bygde badeanlegg. KS arbeider med problemstillinga på vegne av kommunane.

Tysvær kommune har engasjert konsulentfirmaet Pricewaterhouse Coopers for å vurdere korleis dette vil slå ut for Tysvær. Foreløpig tilbakemelding er at det kan vera løysningar. Dette blir det arbeid med framover og målet er at det skal vera avklaringar i løpet av hausten. Rådmannen vil kome tilbake til kommunestyret dersom mva-fradraget ikkje blir som forutsett.

Det føreligg ikkje eit komplett forprosjekt for badeanlegget, men det samla økonomigrunnlaget, etter nye gjennomgangar, blir vurdert som eit godt nok grunnlag til at rådmannen tilrår å inngå avtale om kjøp av areal til utviding av badeanlegget i Tysværtunet kulturhus. Rådmannen vil arbeide vidare med eit detaljprosjekt for badeanlegget fram mot økonomiplanen.

9. Omsorgsbustadar

Dei 15 omsorgsbustadane inklusiv fellesareal kommunen har signalisert behov for i samband med utbygging av bustadar i området Aksdalsvegen 154-160 held ein framleis fast på. Men ein ser at plassering i Albatrossbygget eller nabobygget er minst like funksjonelt som i Aksdalsvegen.

I plan for Morgondagens helse- og omsorgstenester 2020-2040 vil kommunen peika på arealbehov for øvrig tenesteyting innan helse- og omsorg. Demografivekst vil medføra behov for betydeleg fleire heildøgnsplassar enn det kommunen tilbyr i dag. Realisering av nye løysingar kan vera langt fram. Kommunen må sjå på midlertidige løysingar for å møte dei utfordringane kommunen står i også på kort sikt. Behov og marknad endrar seg og rådmannen vil fortløpande vurdere behovet for omsorgsbustadar. Det kan t.d. vera behov for å vurdere om 15 omsorgsbustader er tilstrekkeleg eller må justerast opp. Dette må sjåast i samanheng med øvrige planar og levetid for eksisterande bustader i bruk i Aksdal og i kommunen.

Nærleik til andre helse- og omsorgstenester er ein fordel. Aksdal er heilt sentral for ei rekkje andre helse- og omsorgstenester og øvrige servicetenester. Det er viktig at det er enkel tilkomst mellom Aksdalstunet og øvrig område i Aksdal. Verdighet på tross av funksjonsnedsetting kan handle om å kunne ha tilgang på det pulserande livet, t.d. kulturhuset, kjøpesenter, kafe/restaurant og service tenester.

Ved å utsetje utvikling av B/T7 og B/T8 (Aksdalsvegen 154, 156, 158 og 160) til bustadar vil dette området stå ubrukt ei tid. Ein må sjå på om det er mulig å etablere midlertidig parkering på deler av dette området fram til bustadutvikling. Den midlertidige parkeringa kan t.d. nyttast ved arrangement ved Tysværtunet kulturhus.

Rådmannen ser ikkje at ein endring av lokasjon frå Aksdalsvegen 154 – 160 for nye omsorgsbustadar, vil ha økonomisk betydning for kommunen. Derimot kan tilrettelegging av fellesareal i dei 10 omsorgsbustadane, innebera at kommunen må inn med kommunal eigenkapital for denne delen av investeringa. Fellesareal ville måtte utgreiast uansett lokasjon for omsorgsbustadane.

10. Rådmannen sine merknader og tilråding

Det har vore vesentleg for rådmannen i denne saka å skapa grunnlag for politiske avklaringar på fleire sentrale punkter i området aust for badeanlegget og kyrkja. Det er i saken redegjort for dei beslutningar kommunestyret gjorde i budsjett 2019 og økonomiplan 2020 – 2022. Prosjektene ligg inne i vedtatt økonomiplan med gjennomføring på ulike tidspunkt, også ferdigstilling av utvida badeanlegg. Den største endringa frå gjeldande vedtak er at rådmannen tilrår at B/T6, «parkeringshustomta», blir tilbudt seld til Albatross Axen A/S. Kommunestyret vedtok i 2016 å inngå ein intensjonsavtale med Albatross Senter AS om salg av B/T2. Rådmannen meiner det er viktig at kommunen er forutsigbar overfor private utbyggerar. I tillegg tilrår rådmannen kjøp av ca. 1200 kvm. i 1. etasje i Albatross-bygget til tenesteyting i staden for kjøp eller leige av heile 2. etasje i bygget (ca. 1500 kvm.). Vidare er endringa frå vedtatt økonomiplan at kommunen ynskjer å inngå avtale om kjøp av omsorgsbustadar med fellesareal i bygg som etableres på B/T2 eller B/T6. Samla finansiering av dei ulike investeringstiltaka som er utgreidd i saka, vil rådmannen ta med i framlegg til budsjett 2020 og økonomiplan 2021 – 2023.

Rådmannen meiner det er viktig at planane som har vert arbeid med i mange år no blir realisert. Det er derfor viktig at kommunestyret gjer nødvendige vedtak slik at prosjekter som er klare kan bli igangsatt.

Vedlegg

- 1 Intensjonsavtale mellom Tysvær kommune og Albatross
- 2 Sak 56/16 i kommunestyret
- 3 Sak 53/17 i formannskapet
- 4 Sak 52/18 i kommunestyret