

SAKSFRAMLÉGG

Saksbehandler: Knut Berg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Riving av kommunale utleieleiligheter i Tyrsv. vei.

Vedlegg:

- 1 Skisse alternativ 3 - Utdrag fra rapport kommunale utleieboliger, 30.05.06
- 2 Reguleringsplan egengodkjent 26.02.09
- 3 Beregninger av bebygget areal - BYA
- 4 Reguleringsbestemmelser egengodkjent 26.02.09

Sakens bakgrunn og innhold

Rapport om rehabilitering eller sanering av de kommunale utleieleilighetene i Tyrsv. vei ble behandlet av kommunestyret i møte 25.10.06. Bakgrunnen for rapporten er at bygningsmassen i Tyrsv. vei er i meget dårlig forfatning på grunn av mange års manglende bevilgninger til vedlikehold. En total rehabilitering av bygningene er i rapporten anslått til ca. 24 mill. kroner.

Kommunestyret konkluderte med at det vil være fornuftig og lønnsomt å rive bygningene og føre opp nye og tidsmessige boliger. Videre vedtok kommunestyret at det skal utarbeides en reguleringsplan for området, og at alternativ 3 i rapporten skal legges til grunn for planarbeidet med hensyn til boligstruktur og utnyttelse.

Tommelise barnehage og tilgrensende friområde fram til gang- og sykkelvegen mellom Yrjars gate og ungdomsskolen var forutsatt å inngå i reguleringsplanen som boligformål.

Alternativ 3 viser at området kan bebygges med boliger i 2-3 etasjer med parkering i garasjer og i parkeringskjeller. Ca. 40 leiligheter i ulike størrelser kan bygges innenfor området. Dog må antall leiligheter vurderes nærmere når det er gjennomført en nærmere kartlegging av behovet, jfr. boligpolitisk handlingsplan (unge etablere, seniorer og andre med særskilt behov).

Forslag til reguleringsplan - som bygger på alternativ 3 i rapporten - ble godkjent av kommunestyret i møte 26.02.09. Vedtatte reguleringsbestemmelser forutsetter at det skal utarbeides bebyggelsesplan før ramme- eller deletillatelse kan gis.

Kommunestyret vedtok at salg av hele eller deler av eiendommen skal vurderes når boligplan er godkjent.

Spørsmålet om bygningene skal rives før eiendommen legges ut for salg fremmes nå for kommunestyret til behandling.

Administrasjonens vurdering

Det har over tid vært arbeidet med å avvikle leieforholdene i bygningene. Av totalt 26 leiligheter er det pr. d.d. 5 leiligheter som fortsatt er bebodd. Disse leietakere må fortsatt bo i området, men vi ser for oss at disse kan flyttes til en av bygningene, fortrinnsvis til det bygget som står nærmest tidligere Tommelise barnehage (8 leiligheter). Dermed kan resterende 3 bygninger (18 leiligheter) rives. Tommelise barnehage er allerede revet.

Spørsmålet om riving av de kommunale bygningene har vært drøftet av komité for næring og drift ved flere anledninger. Både komiteen og administrasjonen er av den klare oppfatning at kommunen bør rive bygningene før eiendommen legges ut for salg. Rivningskostnadene må da gjenspeiles i tomteprisen, helt eller delvis.

Reguleringsplanen for området innebærer at det skal bygges et stort antall leiligheter på tomtearealet, jfr. alternativ 3 i rapport om kommunale utleieboliger. Vi må derfor påregne at det kan ta flere år før hele det regulerte området vil være ferdig utbygd.

Leiligheter som står tomme over lengre tid vil forfalle og vil være utsatt for hærverk. Såfremt leilighetene ikke ettersees fortløpende vil forfallet også kunne akselere. Dette er lite ønskelig sett fra både naboer og kommunens driftsenhet.

Salg av hele bygningsmassen med tilhørende tomteareal til en entreprenør/utbyggingssselskap for riving og oppføring av bygninger kan være et alternativ. Men vi må da påregne at hele bygningsmassen ikke vil bli revet før det foreligger konkrete planer for gjenoppbygging, d.v.s. at kontrakter for kjøp av en viss andel av leilighetene foreligger. Dette vil kunne føre til at deler av bygningsmassen vil bli stående over lengre tid fordi dette vil være økonomisk formålstjenlig for utbygger. Det kan også skje at noen av leilighetene vil bli utleid midlertidig av utbygger i påvente av nok interesse for kjøp av nye leiligheter. Dette er i så fall ikke en ønskelig situasjon sett fra kommunens side.

Et annet alternativ er å dele opp eiendommen i flere utbyggingsparseller, slik at flere firmaer kan få mulighet til å fremme tilbud om utbygging. I så fall bør bygningene først rives for å få til en hensiktsmessig arrondering av parsellene på bakgrunn av en helhetlig utbyggingsplan.

Ved å selge hele området til en entreprenør/utbyggingssselskap, kan dette gjøres gjennom en totalentreprise. Det forutsettes da at kommunen utarbeider et romprogram og klare føringer for utforming av bebyggelsen, og som legges til grunn ved forhandlinger i forbindelse med tomtosalget. Kommunen ønsker bl.a. å legge vekt på at en del leiligheter skal planlegges som seniorboliger. Firmaet gjennomfører da en detaljregulering i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3, og som fanger opp de føringer som kommunen har lagt ved tomtosalget.

Ved å dele eiendommen i flere parseller for mulig salg til flere firmaer bør det utarbeides romprogram for den enkelte parsell, men detaljregulering vil måtte gjennomføres av kommunen etter samme planbestemmelse. Dette vil være mest hensiktsmessig av rasjonelle grunner, og for å kunne ta vare på helheten i utbyggingen av området.

Detaljregulering er en planform for gjennomføring av konkrete utbyggingsprosjekter, og som erstatter tidligere bebyggelsesplan som beskrevet i reguleringsbestemmelsene for området.

Eksisterende bygningsmasse som skal rives har et bruttoareal på ca. 2565 kvm. På bakgrunn av erfaringstall fra andre rivningsprosjekter vil kostnadene for riving beløpe seg til ca. 2,0 mill. kroner.

På budsjett 2010 er avsatt kr. 500 000 til detaljregulering av området. I økonomiplanen er det 2011 avsatt kr. 250 000 til samme formål.

Rådmannens innstilling

1. Kommunens bygninger i Tyrsv vei 13-15 rives.
2. Bygning i Tyrsv vei 15 opprettholdes som bolig inntil videre for de som fortsatt har et leieforhold i kvartalet i påvente av utflytting.
3. Rivningskostnadene på kr. 2,0 mill. kroner legges inn i investeringsbudsjettet for 2011.