

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	93/2022	30.08.2022
Kommunestyret		

Boligutvikling - Øverbygd**Referanser:**

Vedlagte bilag:

Vedlegg

- 1 2022-08-19 - Skriv fra Forsvarsbygg
- 2 Tilleggsutredning - Boligutvikling Øverbygd

Utrykte bilag:

Bakgrunn

Kommunedirektør viser til sakens vedlegg, samt tidligere orienteringer gitt både formannskapet og kommunestyret.

Målselv kommune ved Ordfører og Kommunedirektør med stab har over tid arbeidet aktivt for å tilrettelegge for økning og modernisering av Forsvarets boligmasse, spesielt i Øverbygd. I perioden frem til 2028 vil det fremkomme et økt tilsvarende behov også i Bardufoss området, men for Øverbygd er det allerede en situasjon med underdekning samt behov for modernisering av boligmassen.

Den 29. mars 2022, deltok Ordfører samt Kommunedirektør på møte i Forsvarsdepartementet. På dette møtet deltok personell fra Forsvarsdepartementet (FD), Forsvarsstaben (FST) og Forsvarsbygg (FB). Møtet var positivt i den forstand at det fra FD side ble gitt signal om at det var behov for økt bolig kapasitet i Øverbygd, og at det ville bli gitt oppdrag til FB om å starte prosess for å løse dette. Målselv kommune har over tid kommunisert at vi kan være i en tilrettelegger funksjon, eventuelt bidra mer aktivt dersom situasjonen tilsier det. I denne saken har det hele tiden vært klarhet i at kommunens beslutningsorgan er politisk og ligger i kommunestyret.

I sitt skriv datert 01.07.2022, beskriver FB blant annet sitt behov for både boliger og kvarter i Øverbygd. Behovet er omfattende, noe som samsvarer med kommunens situasjonsbilde. Konkret skisseres behovet til om lag 30 boliger, og om lag 120 kvarter. Dette er et stort antall og illustrerer både nåværende underdekning, men også fremtidens krav.

FB skriver videre at de ser for seg ulike modeller for utbygging i Øverbygd, frem mot 2030. Her nevnes:

- Bygge i egen regi
- Privat eller kommunal bygging med Forsvaret som langtidsleier
- Privat eller kommunal utvikling/bygging med salg til forsvarssektoren
- Privat eller kommunal utvikling/bygging med utleie (eller salg) direkte til ansatte i Forsvaret.

Vurdering:

FB vil nå gå i en fase der de utreder og anbefaler hvordan behovet best løses. I den forbindelsen vil kommunedirektør peke to forhold. Først må det forventes at FB kun utreder Forsvarets behov, det kan ikke forventes at FB utreder for å ivareta det sivile boligbehovet som eventuelt måtte foreligge.

Dernest foreligger det utfordringer både for FB og kommunen ift Lov om offentlige anskaffelser. Dette under forutsetning at kommunen går aktivt inn i prosessen, ut over sin myndighets- og tilsynsrolle.

Skrivet fra FB ankom kommunen medio juli, midt i en pågående ferieavvikling, men kommunedirektør har gjennomført en første grov vurdering av saken.

Ut av denne grov vurderingen kan følgende trekkes:

- Viktigheten av politisk tidlig involvering
- Det er mulighet for en trinnvis utbygging
- Det eksisterer gode eksempler på tilsvarende prosesser fra blant annet Åmot kommune
- Økonomisk risiko dersom kommunen står som tiltakshaver og utbygger. Vil belaste både drift, investeringer samt balansen til kommunen.
- Kapasitet i administrasjonen er under oppbygging, samtidig som kommunen har store pågående bygge prosjekter. Dette betyr at den administrative kapasiteten er økende, men det å ta inn nye større prosjekter nå er svært utfordrende.
- Et ferdig bygg med 120 kvarter og 30 boliger vil kreve en noe omfattende administrering for blant annet renhold, vedlikehold, tildeling og så videre.
- Risiko bildet kan reduseres på følgende måter:
 - o Tilvisningsavtale med kombinasjon "Fra leie til eie", dette kan også private gjøre
 - o Kommunalt kjøp for egen utleie lokalt
 - o Avståelse av tomt (kommunestyre beslutning)
 - o Plan og design konkurranse
 - o Faseinndeling av byggingen
 - o Gode avtaler, med tydelighet i ansvar og prosess.
 - o Juridiske helt nødvendige avklaringer må gjøres ift lov om offentlige anskaffelser.
 - o Private aktører kan tilføre både nødvendig kapasitet og økonomi i et slikt prosjekt.

FB har videre invitert kommunen til første møte allerede fredag 26. august. Hensikten med dette møtet er å foreta en første gjennomgang av utbyggingsalternativene, samt vurdere videre prosess. Målselv kommune vil i møtet stille med Ordfører, Varaordfører og Kommunedirektør med deler av staben.

Kommunedirektør vurderer det til å være for tidlig i prosessen til å gi klare anbefalinger på kommunens grad av deltakelse og involvering ut over tilretteleggings- og myndighetsrollen. Det er

imidlertid svært viktig at boligbehovet i Øverbygd dekkes og FB sitt eventuelle støttebehov avklares. Kommunedirektør vil derfor anbefale at kommunens posisjon fortsatt skal være aktiv og avklarende gjennom politiske og administrative beslutninger.

Det er viktig å trekke frem den positive ringvirkningen saken allerede har. Samtidig skal saken behandles forsvarlig, innenfor delegasjon og bærekraftige økonomiske rammer for Måselv kommune.

Under henvisning til ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at formannskapet legger saken fram for kommunestyret med slik

innstilling:

1. Måselv kommune deltar i den videre prosessen.