



Merete Villanger Nielsen
Nordre Otervegen 7
5236 Rådal

Dato: 17.09.2018
Vår ref.: 2014/11854-39
Saksbehandlar: gurklyv

Åse Lyslo Døssland
Nordre Otervegen 30
5236 Rådal

Svar på spørsmål knytta til leigeavtale for eigedomen Nordre Otervegen 22 a og 22 b

Vi viser til brev datert 29. august 2018 samt til tilleggsskriv datert 29.08.2018. Dokumenta er stila til fylkesutvalet, men fylkesordførar har bedt om at administrasjonen svarar på dei.

Spørsmåla i breva gjeld leigeavtale som er inngått mellom Nordre Oterveg AS og Hordaland fylkeskommune om leige av to bustadhus i Nordre Otervegen 22 a og 22 b frå 01.10.2018.

Innleiing / historikk

Gjennom leigeavtalen signert 27.06.2018 får fylkeskommunen leige dei to bustadhusa i Nordre Otervegen til bruk for elevar som er høyrselshemma og som går på knutepunktskulen Nordahl Grieg videregående skole.

Ein knutepunktskule er ein fylkeskommunal videregående skule som har eit spesielt tilrettelagt og organisert tilbod for høyrselshemma elevar. Elevane i knutepunktskulen er i alderen 15-19 år og kjem frå heile Hordaland. Det er i tillegg mogleg for andre fylker å kjøpe plass ved skulen, og for tida er det elevar både frå Rogaland og Sogn og Fjordane. I tillegg til Nordahl Grieg vgs er det 4 andre knutepunktskular i landet. Ved skulen får dei opplæring i og på teiknspråk. Sidan det er så få skular må dei fleste av elevane flytte heimanfrå for å få dette tilbodet. Fylkeskommunen har det økonomiske ansvaret for utgifter til kost og losji for desse ungdomane.

Fordi elevane er unge, og fordi dei er langt borte frå foreldra, er det viktig at dei har eit butilbod som kan fungere som ein heim for dei når dei går på skule i Bergen. Anna kvar helg og i skuleferiar reiser dei til heimstaden.

Fylkeskommunen har gjennom åra leigd ordinære bustader til dette føremålet nettopp fordi bustaden i seg sjølv skal vere mest mogleg lik ein heim. I desse bustadene har elevane kvar sine soverom og deler kjøken, stove, bad og øvrige rom. Dei lagar mat saman, har felles måltid, gjer lekser osv.

Fram til 31.01.2018 leigde fylkeskommunen ein bustad på Eikelund, eigd av Statsbygg. I god tid før avslutning av leigeforholdet vart det forhandla fram ein avtale med Nordre Oterveg AS om leige av eigedomen Nordre Otervegen 22 a og 22 b frå 01.01.2018. Eigedomen ligg i gangavstand frå skulen.

Fylkesutvalet godkjende den framforhandla leigeavtalen i møte 22.06.2017, sak PS 176/2017. Før overtaking skulle utleigar utføre diverse søknadspliktige tilpassingsarbeid. Til forskjell frå tidlegare bustader skulle kvart soverom i Nordre Otervegen få eit tilhøyrande bad. Tiltaket vart definert som eit bufellesskap med 10 soverom med eige bad. For å få dette til skulle arealet utvidast ved at bygget frå 1966 (22 b) ville få ein ny etasje (3. etasje) og dei to bustadhusa skulle koplast saman.

Kommunen ga i første omgang rammeløyve til tiltaket. Vedtaket vart påklagd, og kommunen tok klagane til følge. Sidan føresetnadene som leigeavtalen var basert på ikkje kunne oppfyllast innan overtaking av leigeobjektet, vart det ikkje inngått leigeavtale.

Fylkeskommunen leiger no ein bustad i Nordåshøgda, men denne leigeavtalen gjeld kun fram til 15.10.2018.

Det er derfor forhandla fram ein ny leigeavtale for eigedomen i Nordre Otervegen, som vart godkjent av fylkesutvalet den 21.06.2018, sak PS 183/2018.

Nærmare om leigeavtalen frå 2018

Den nye leigeavtalen skil seg frå den tidlegare leigeavtalen frå 2017. Fylkeskommunen skal no leige dei to husa i Nordre Otervegen slik dei er ytre sett, og ingen av tiltaka som det var søkt om i 2017 skal utførast. Innvendig skal utleigar foreta ei generell oppgradering før elevane flyttar inn den 01.10.2018.

Grunnen til oppgraderinga innvendig er at det eine huset er 52 år gammalt og det andre har ein alder på 29 år. Overflatene i dei ulike romma er slitte og det er behov for ei opprusting opp mot dagens standard. I tillegg til at overflatene vert fornya, vil det mellom anna bli lagt varmekablar og isolert i golvet i underetasjen i bustadhuset frå 1966. Elevane skal bu der i ein periode på inntil tre skuleår, og det er av stor betydning at bustandarden er tilfredsstillande.

Arbeidet som har vore utført av huseigar frå i sommar er i samsvar med leigeavtalen. Ingen av arbeida er søknadspliktige og dette er forklaringa på kvifor de som naboar ikkje har motteke nabovarsel.

Vedr. bruken av eigedomen

Det følgjer av gjeldande reguleringsplan for eigedomen at «Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus inntil 2 etasjer ..».

Nordre Otervegen 22 a og 22 b vil som nemnt ikkje verte endra slik det vart søkt om i 2017. Eigedomen vil bestå av 2 ordinære bustadhus som får ei oppgradering innvendig. Sjå avsnittet over. Dei to bustadhusa har til saman 9 soverom og 4 bad.

Gjennom leige av eigedomen får ungdomane ein stad å bu nær knutepunktskulen. Det er såleis tilbodet ved skulen som gjer at dei må flytte frå heimstaden sin og til Bergen. Sidan dei må bu vekke frå foreldra sine i så ung alder, vil det vere ein omsorgsperson / miljøarbeidar i Nordre Otervegen for at dei skal kunne ha vaksenkontakt slik dei ville hatt heime. Men butilbodet skal ikkje fungere som ein institusjon; dei har ikkje behov for butrening eller liknande.

Fordi ungdomane ikkje høyrer / har nedsett høyrsel, har ein for å sikre at tryggleiken er god, valt å ha ein høyrande nattevakt dersom det skulle oppstå brann eller anna på nattetid.

Dei fleste av elevane vil vere under 18 år, og tiltaket vil ikkje føre til auke av trafikk. Pr. i dag er det 6 elevar som skal bu saman i Nordre Otervegen. Dersom dei to bustadene hadde vore leigd ut til kvar sin familie, er det grunn til å tru at det ville budd fleire personar på eigedomen enn det det vil gjere no.

Vi kan derfor ikkje sjå at bruken vil vere i konflikt med gjeldande plangrunnlag.

Forholdet til regelverket om offentlege anskaffingar

Fylkeskommunen skal leige eigedomen i 10 år, med moglegheit for 5 nye år.

I det eine brevet / tilleggsskrivet er det vist til at regelverket for offentlege anskaffingar ikkje er følgt, og det er referert til ein paragraf som kun gjeld varekjøp.

Vår sak gjeld leige av husvære, og årsaken til at anskaffinga ikkje er lyst ut er at inngåing av kontraktar om leige av eksisterande bygningar er unnateke både frå *Lov om anskaffelser* og frå *Forskrift om offentlige anskaffelser*. Dette følgjer av § 2-4 bokstav a i forskrifta. Unntaket omfattar òg ordinære oppgraderingar og leigetakartilpassingar.

Det at utleigar skal utføre ordinære oppgraderingar av innvendige flater for å få husa frå 1966 og 1989 opp mot dagens standard, endrar såleis ikkje karakteren av avtalen. Det vil framleis vere ein ordinær leigeavtale.

Jostein Fjærestad
eigedomsdirektør

Guro Klyve
leiar forvaltning

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.