

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Formannskapet har møte i Moer sykehjem, 1. etasje, møterom 1-3

17.02.2010 kl. 16.30

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov.

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på [www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no).

### Saksliste:

- **ORIENTERING OG STATUS I PROSJEKT EIENDOM**  
v/konsulent Jørn Gjennestad, Brager Rådgivning AS.  
Jf. statusrapport fra prosjektgruppa datert 28.01.2010.

- **INFORMASJON FRA RÅDMANNEN**

15/10 09/2000

**KOMMUNEPLAN 2011 - 2023, ENDELIG PLANPROGRAM**

Side 3

16/10 09/2262

**DISPONERING AV ÅS KOMMUNES EIENDOM I FJELLVEIEN**

Side 9

- Ad hocutvalgets videreføring og avklaring

<p>Ås, 10.02.2010</p>  <p>Johan Alnes Ordfører</p>	<p><b>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Vibeke Berggård,</b> tlf. 64 96 20 04 eller e-post: <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a> (Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis.)</p> <p><b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b></p>
--	--

## REFERATSAKER TIL FORMANNSKAPET 17.02.2010

### Protokoller:

1. Kommunestyret 03.02.2010
2. Plankomiteen 28.01.2010

### Innkallinger:

3. Administrasjonsutvalget 18.02.2010
4. Hovedutvalg for teknikk og miljø 18.02.2010
5. Hovedutvalg for oppvekst og kultur 17.02.2010
6. Hovedutvalg for helse og sosial 18.02.2010

Kommunalt råd for funksjonshemmede 16.02.2010 – avlyst  
Ås Eldreråd 16.02.2010 – avlyst

### Diverse

7. Brev av 05.02.2010 til Galleri Texas vedr. formannskapets vedtak i F-sak 14/10 med frist for tilbakemelding innen utgangen av februar.
8. Ungdomsråd eller andre medverknadsorgan for barn og unge, skriv av 18.01.2010 fra Kommunal- og regionaldepartementet

**F-sak 15/10**  
**KOMMUNEPLAN 2011 - 2023, ENDELIG PLANPROGRAM**

Saksbehandler: Ellen Grepperud	Arkivnr: 140	Saknr.: 09/2000
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	59/09	26.08.2009
Formannskapet	78/09	14.10.2009
Kommunestyret	57/09	28.10.2009
Formannskapet	15/10	17.02.2010
Kommunestyret	/	03.03.2010

**Rådmannens innstilling:**

1. Planprogrammet, datert 5.02.10, legges til grunn for det videre arbeidet med forslag til kommuneplan (2011-2023).
2. Oppsummering og vurdering av høringsuttalelsene, legges til grunn for det videre arbeidet med forslag til kommuneplan (2011-2023).

Rådmannen i Ås, 10.02.2010

Per A Kierulf

**Tidligere politisk behandling:**

K-sak 57/09 Forslag til planprogram

F-sak 78/09 Forslag til planprogram

F-sak 59/09 Prosjektplan og milepælplan for arbeidet med kommuneplan

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Formannskapet

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** (separat trykk sendt begge utvalg 10.02.2010)

1. Planprogram, datert 5.02.10
2. Oppsummering og vurdering av høringsuttalelsene datert 5.02.10
3. Kart med innspill til arealbruksendringer datert 5.02.10

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

1. Høringsuttalelsene
2. Forslag til planprogram, datert oktober 2009 med vedlegg
3. Prosjektplan datert 26.08.09
4. Milepælplan datert 26.08.09
5. Innspill fra partiene til sentrale tema og problemstillinger i arbeidet med kommuneplanen
6. Rapport om samordnede kommuneplaner for Follo – fase 1, Follorådets regionale føringer
7. Kommuneplan 2007 - 2019

**Utskrift av saken sendes til:**

Plan- og utviklingssjef

**SAKSUTREDNING**

I henhold til plan- og bygningsloven skal kommunestyret minst en gang i løpet av hver valgperiode ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer.

Hensikten med kommuneplanen er å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling i kommunen. Planen skal omfatte en samfunnsdel med mål og strategier for samfunnsutviklingen og tjenesteutviklingen og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser. Kommuneplanens samfunnsdel skal være førende for etatenes planer og virksomhet og er et viktig grunnlag for arbeidet med handlingsprogram/økonomiplan for de påfølgende årene.

Arbeidet med kommuneplanen er delt i to faser. I henhold til plan- og bygningsloven skal det først utarbeides et planprogram. Planprogrammet beskriver forutsetninger og føringer i planarbeidet, målene, sentrale temaer og problemstillinger, utredningsbehov og opplegg for medvirkning. Planprogrammet skal sendes på høring før det endelig vedtas av kommunestyret. Kommuneplanen utarbeides på grunnlag av planprogrammet og dette er andre fasen i arbeidet. Kommuneplanen sendes også på høring før den endelig vedtas av kommunestyret.

Kommunestyret behandlet forslag til planprogram på møte 28.10.09 og fattet der følgende vedtak:

- *Forslag til planprogram datert oktober 2009 for rullering av kommuneplan (2011 – 2023) vedtas som oppstartgrunnlag for planarbeidet. Forslag til planprogram og oppstart av kommuneplanrulleringen kunngjøres.*
- *Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 2.11.09 til 18.12.09.*
- *Arbeidet med kommunedelplan for UMB stoppes og integreres i arbeidet med kommuneplan 2011 – 2023.*

Forslag til planprogram lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 2.11.09 til 18.12.09. Det kom inn 53 innspill. Vedlegg 2 viser en oppsummering av alle høringsuttalelsene og rådmannens vurdering av disse. Som det framkommer i oppsummeringen er regionale myndigheter svært positive til at det i planprogrammet legges vekt på at

hovedtyngden av boligveksten skjer i Ås sentralområdet ved denne rulleringen. De fleste innspillene knytter seg til forslag om arealbruksendringer.

Under beskrives kort innholdet i forslag til endelig planprogram.

### Sentrale tema

På grunnlag av møte i kommunestyret 23.09.09 om tema i kommuneplanen (2011 – 2023), forslag til planprogram og høringsuttalelser til programmet vil det bli fokusert på følgende tema i arbeidet med kommuneplanen:

- Klimautfordringen
- Arealbruksstrategi
- Etableringen av NVH og VI
- Utvikling av sentrale tjenesteområder
  - Helse og omsorg
  - Barn og unge
- Kommunens rolle som arbeidsgiver
- IKT
- Regionalt samarbeid
- Samarbeid mellom kommunen, UMB og NVH
- Næringsutvikling
- Folkehelse
- Frivillighetspolitikk

### Føringer for lokalisering av utbyggingsområder

Med grunnlag i vedtatt forslag til planprogram, gjeldende kommuneplan, føringer gitt av statlige og regionale myndigheter, samt Follorådets regionale føringer er følgende kriterier lagt til grunn for lokalisering av boligområder og næringsområder:

#### *Kriterier for lokalisering av boligområder:*

- I planarbeidet skal varige byggegrensene mellom boligområdene og landbruks-, natur og friluftsområder vurderes. Bl a skal det vurderes å fastsette langsiktige grenser for utbredelse av bebyggelse i Ås sentrum og på Solberg, slik at de omkringliggende kvalitetene i størst mulig grad kan bevares.
- Redusert transportbehov er et grunnleggende kriterium for lokalisering av boliger. Sammenholdt med en vurdering av jordvern, kulturlandskap, naturverdier, biologisk mangfold etc blir dette bestemmende for mulighetene for vekst.
- Hovedtyngden av boligveksten skal skje i Ås sentralområde.
- Det skal legges til rette for en forventet befolkningsvekst på i gjennomsnitt 2 % pr år fram til 2023. Dette gir et behov for ca 2150 nye boliger som oppnås gjennom følgende tiltak:
  1. Utbygging av allerede disponerte boligområder vedtatt i gjeldende kommuneplan. Potensialet i gjeldende plan er ca 1500 boliger og det gjenstår da 650 boliger som må bygges på nye lokaliteter.

2. For de nye boligområdene skal hovedtyngden, dvs. ca 75 %, kanaliseres til Ås sentralområde. Dette utgjør til sammen 490 boliger. Denne utbyggingen skal skje ved først å vurdere potensialet for fortetting og transformasjon, før verdifulle jordbruksarealer eventuelt omdisponeres til utbygging. Alle innspill til boligformål innenfor en radius på 2 km fra Ås stasjon skal utredes.
3. Resterende behov for nye lokaliteter skal legges til andre kollektivbetjente områder, fortrinnsvis Solberg på grunn av nærheten til Ski stasjon. Dette utgjør til sammen 160 boliger.
4. Dersom man i slutten av planperioden ikke får dekket behovet for nye boliger gjennom tiltakene i pkt 1-3, eller man får problemer med skolekapasitet eller annet, skal andre områder vurderes. Omdisponering av eksisterende område for fritidsbebyggelse på Askehaug til boligområde, jf gjeldende kommuneplan vil være det mest aktuelle, fordi dette området allerede er berørt av utbygging.

#### *Kriterier for lokalisering av næringsområder:*

- En vurdering av hvilke næringsstruktur kommunen vil ha, skal ligge til grunn for en utredning av behovet for omdisponering av arealer til næring
- Bedrifter innen forretningsmessig tjenesteyting skal i hovedsak søkes lokalisert til Ås sentrum. Kunnskapsintensive bedrifter søkes lokalisert nær eller mellom Ås sentrum og Campus. Annen virksomhet skal i hovedsak lokaliseres i tilknytning til eksisterende næringsareal på Vinterbro og sørover til det nye Nygårdskrysset.
- Området vest for E6 og sør for Rv 152 skal ikke disponeres til næringsareal. Disse trafikkårene bør markere en varig byggegrense.
- Omdisponere arealer til næringsformål knyttet til gårdsbruk er ikke ønskelig. Innenfor rammen av LNF-formålet er det mulig å utvikle næring tilknyttet landbruksdrifta.
- Plasskrevende varehandel bør lokaliseres i randsonen til eksisterende sentre dersom det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vegnettet.

#### Knutepunktutvikling på Vinterbro

I notat datert 15.10.09 til kommunestyret vedrørende formannskapetets behandling av forslag til planprogram, står det:

*I arbeidet med kommunedelplan for Vinterbro er det viktig å tilrettelegge for et utvidet kollektivtransporttilbud. Dette må skje i samarbeid med relevante aktører. Rådmannen anbefaler derfor at tema tas opp i forbindelse med arbeidet med kommunedelplan for Vinterbro.*

Formannskapet vedtok i møte 14.10.09 å trekke saken "Kommunedelplan for Vinterbro – endelig behandling av arealdelen" fra sakskartet. Bakgrunnen for vedtaket var at Steen og Strøm ønsket å foreta en revurdering av hvorvidt det er mulig å foreta en vesentlig reduksjon av de planlagte tiltakene på sydsiden av Rv 154, slik at omfanget av inngrep i området med kulturminner kan reduseres tilsvarende.

### Utredningsbehov

Flere av temaene som er foreslått i planprogrammet vil kreve egne utredninger. På grunnlag av innspillene er følgende utredninger prioritert:

- Forslag til arealbruksendring  
Alle nye forslag til arealbruksendringer må i hht plan- og bygningsloven konsekvensutredes før de vedtas tatt inn i kommuneplanens arealdel. Det er forslagsstiller som skal utrede konsekvensene av forslag til arealbruksendring. Kommunen kvalitetssikrer utredningen.
- Forslag til utbyggingsstrategi  
Ved denne rulleringen skal hovedtyngden av boligveksten lokaliseres til Ås sentralområde. I tillegg er det behov for sentrumsnære næringsarealer. Det skal gjennomføres en samfunnsøkonomisk vurdering av 2 alternative arealbruksstrategier knyttet til boliger og næringsarealer:
  1. Konsentrert utbygging rundt Ås stasjon innenfor en radius på 1 km
  2. Spredt utbygging innenfor en radius på 2 km fra Ås stasjon
- Befolkningsprognose  
Det vil bli utarbeidet nye befolkningsprognoser fram til 2023 og befolkningsutviklingens konsekvenser for tjenestetilbudet vil bli vurdert.

### **Vurdering av saken**

Gjeldende kommuneplan er et viktig grunnlag i arbeidet med rullering av kommuneplanen. Mange av de temaene som er omtalt i denne planen er fortsatt aktuelle og disse tas med når det endelige kommuneplandokumentet skal utformes. Etter at kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret i juni 2007 er det imidlertid kommet til noen nye utfordringer som det er viktig å ha spesielt fokus på i arbeidet med rulleringen. Disse nye temaene er omtalt i planprogrammet.

Ved denne rulleringen er det i vedtatt forslag til planprogram lagt opp til at hovedtyngden av boligveksten skal skje i Ås sentralområde. Bakgrunnen for dette er bl a å:

- sikre en utvikling av kommunesenteret i tråd med det man har etterlyst i flere år, nemlig å skape et attraktivt sentrum med helhetlige løsninger for boliger, handelstilbud, kulturaktiviteter og arbeidsplasser.
- bygge opp under de mulighetene som flyttingen av VI og NVH gir for å skape et attraktivt sentrum, samt sørge for at et tilfredsstillende kollektivtilbud er på plass når flyttingen gjennomføres.
- støtte opp under statens investeringer knyttet til etablering av dobbeltspor mellom Oslo og Ski, som også vil gi Ås et bedre togtilbud forutsatt at kundegrunnlaget blir tilstrekkelig stort.
- følge opp regionale føringer for areal- og transportplanlegging.

I hht kriteriene for lokalisering av boliger skal 490 av de 650 nye boligene det er behov for i planperioden, lokaliseres til Ås sentrum. De resterende lokaliseres til Solberg og eventuelt Askehaug. Det er kommet inn mange forslag til nye boligarealer. Til sammen utgjør disse forslagene et boligareal som langt overstiger

det kommunen har behov for. Rådmannen mener derfor det er viktig allerede nå å sile ut en del av forslagene som ikke er i henhold til kriteriene beskrevet i planprogrammet.

Det er viktig å jobbe for å utvikle kollektivtilbudet ved Vinterbro, slik at vekst og utvikling i dette området kan skje på en god måte. I en slik vurdering er det viktig å se helhetlig på mulighetene for ytterligere boligbygging, næringsutvikling, handel og service i tilknytning til Vinterbro. Ved denne rulleringen er det i hht vedtatt forslag til planprogram lagt opp til å prioritere utvikling i Ås sentralområde. Utvikling på Vinterbro kan være del av arbeidet med en kommunedelplan for Vinterbro eller ved neste rullering av kommuneplanen. De innspillene som har kommet til nye boligområder i Nordby, med unntak av Solberg og hytteområdet på Askehaug, bør derfor ikke tas med ved denne rulleringen av kommuneplanen.

Enkelte av de temaene som det skal fokuseres på i arbeidet med kommuneplanen krever egne utredninger, mens andre kun foreslås satt på dagsorden for drøfting og vurdering på møter i prosjektgruppa, dialogmøter med politikerne og på folkemøter. Av ressurs- og kapasitetsmessige årsaker er det i planprogrammet kun foreslått tre utredninger.

De arealinnspillene som anbefales tatt med i det videre arbeidet skal i hht Plan- og bygningsloven konsekvensutredes av forslagsstiller før de eventuelt tas med i arealdelen av kommuneplanen. Rådmannen mener derfor at de innspillene som åpenbart ikke vil få tilslutning fra lokalpolitikere senere og/eller kan aksepteres av overordna myndigheter bør siles ut. En konsekvensvurdering er tid- og kostnadskrevende og bør ikke pålegges forslagsstiller hvis det er liten sannsynlighet for at innspillene kommer med i neste omgang.

Rådmannen mener at forslaget til planprogram med sentrale tema og utredningsbehov er et godt utgangspunkt for arbeidet med kommuneplan 2011 – 2023. Rådmannen anbefaler at planprogrammet vedtas og legges til grunn for det videre arbeidet med kommuneplan 2011 - 2023.



**F-sak 16/10**

**DISPONERING AV ÅS KOMMUNES EIENDOM I FJELLVEIEN -  
Ad hocutvalgets videreføring og avklaring**

Saksbehandler: Marit Roxrud Leinhardt	Arkivnr: 613	Saknr.: 09/2262
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	57/09	26.08.2009
Formannskapet	16/10	17.02.2010

**Rådmannens innstilling:**

1. Plankomiteen viderefører prosjektet i Fjellveien 6, 8 og 10 med de føringer og betingelser som beskrevet i saken.
2. Videreføring forutsetter at eksisterende bygninger i Fjellveien 6, 8 og 10 rives.

Rådmannen i Ås, 10.02.2010

Per A Kierulf

**Tidligere politisk behandling:**

F-sak 57/09 Disponering av kommunens eiendom i Fjellveien  
F-sak 31/07 og 42/07, Fjellveien – bruk av bygningene  
F-sak 68/07 og 69/07 Rehabilitering av bygningen  
F-sak 154/08 avklaring av regulering  
F-sak 10/09 Salg av Fjellveien

**Avgjørelsesmyndighet:**

Formannskap

**Utskrift av saken sendes til:**

Ad hocutvalgets medlemmer

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

I Formannskapet 26.08.2009, utvalgssak 57/09, ble følgende vedtak fattet:

1. Eiendommen i Fjellveien beholdes for å sikre kommunens eget boligbehov.
2. Ad hocutvalget videreføres og avklarer
  - hva slags boligbehov eiendommen bør dekke
  - hva slags type utbygging som er ønskelig innenfor reguleringsplanens rammer
  - hvordan prosjektet tenkes finansiert.
3. Ad hocutvalget utvides med Grete Grindal Patil (KrF)
4. Utvalgets konklusjoner forelegges formannskapet for beslutning.

### Hva slags boligbehov eiendommen bør dekke?

Kommunen gjennomførte en behovskartlegging 07.10.2009 som viser følgende:

- Uten fast bopel: 6 personer
- Midlertidig boforhold: 7 personer
- På institusjon, har ikke bolig: 2 personer
- Bor for tiden i Fjellveien: 2 personer

= Til sammen 17 personer med boligbehov

Av disse har 4-5 meget lav boevne og rusproblemer. Rusteamet (miljøterapeutene) ved sosialtjenesten, som gir denne gruppen tjenester, holder fortsatt til i Fjellveien ("personalbase"), da det ikke finnes annet alternativ pr dags dato.

I hvert møte i Boligtildelingsutvalget blir nye søkere godkjent, hvilket innebærer at kommunen, etter Sosialtjenesteloven, har et ansvar for å skaffe disse en bolig. "Ventelisten" med kvalifiserte søkere har de siste årene økt jevnlig i forhold til antallet tilgjengelige boliger.

Opplysninger fra NAV (Sosialtjenesten) viser at kommunen har, eller i løpet av relativt kort tid vil få, et boligmessig ansvar for inntil 24 personer.

Ut i fra mandat og forutsetninger konkluderte Ad hocutvalget med følgende:

Adhocutvalget mener at eiendommen i Fjellveien bør bebygges som en kommunal leilighetsstige i 3 nivåer som følger:

**Nivå 1:** Gjennomgangsboliger for personer med meget lav boevne. (6 leiligheter + personalbase til "rusteamet")

**Nivå 2:** Solide leiligheter for personer med noe boevne.

**Nivå 3:** Ordinære kommunale leiligheter i ulik størrelse for personer med boevne, men som kvalifiserer for kommunal bolig.

### Hva slags type utbygging som er ønskelig innenfor reguleringsplanens rammer?

Videre har ad hocutvalget konkludert med at de ønsker 6 gjennomgangsboliger m/personalbase for personer med lav boevne, og et bygg/blokk med ulike leiligheter. I nivå 2 + 3-bygget ønsker man egne innganger i kjeller - etasjen fra stadionsiden, og inngang i 1 etg. fra Fjellveiensiden. (Ønskelig med 2 etg. her.) I kjelleretasjen tenker man små forsterkede (solide) leiligheter. I 1 og 2 etg. Ordinære kommunale leiligheter i ulike størrelser.

Ad hocutvalget er opptatt av at prosjektet skal benytte seg av Husbankens erfaringer og anbefalinger, og skal ta hensyn til prinsipper om gode sosiale bomiljøer også for evt. barnefamilier, og at prosjektet skal forholde seg til reguleringsplan som foreligger, men utnyttes maksimalt.

Administrasjonen gjennomførte derfor en tilbudsforespørsel på arkitektfaglig bistand til skisseprosjekt, for videre effektivering av Adhocutvalgets vedtak, om pris fra 3-4 arkitekter for utarbeidelse av skisseprosjekt m.m. ut fra følgende videre konkretiserte forutsetninger:

**Nivå 1:** Gjennomgangsboliger for personer med meget lav boevne.

6 boenheter, som eget bygg gjerne på sydligste enden av regulert tomt, som gjennomgangsboliger med integrert personalbase.

**Nivå 2 og 3:** Solide boliger for personer med noe boevne (nivå 2) samt ordinære leiligheter i ulik størrelse for personer med boevne, men som kvalifiserer for kommunal bolig (nivå 3).

Dette er i utgangspunktet tenkt som ett bygg med underetasje og to plan over dette, dog vurdert ut fra gjeldende reguleringsplan R-132 stadfestet, 30.04.2009. Dette bygget er tenkt prosjektert med leiligheter i byggets underetasjeplan med separate innganger (fra stadionsiden) for hver boenhet (små forsterkede/solide) tiltenkt personer med noe boevne (nivå 2). Etasjene over dette, prosjekteres med leiligheter i ulik størrelse for personer med boevne, men som kvalifiserer for kommunal bolig (Nivå 3). Det forutsettes at regulert tomteområde planlegges for å kunne gi maksimalt antall boenheter som reguleringsbestemmelsene gir adgang til.

- Det forutsettes at prosjektet, innbefattet Nivå 1+2+3, tilpasses og utformes i tråd med Husbankens retningslinjer, slik at godkjent skisseprosjekt, kan påregnes statlig tilskudd.
- Prosjektet, skisseprosjekt med kostnadsoverslag, utformes med tanke på, etter politisk godkjenning, å bli gjennomført som totalentreprise.
- Kommende ARK, etter kontrahering, vil utarbeide og rapportere sitt løpende arbeide direkte til oppnevnt Adhocutvalg og i samarbeide med og etter deres videre gitte føringer, utarbeide skisseprosjekt med kostnadsoverslag fram til politisk godkjenning av planene m.m.
- ARK bes prise særskilt i sitt tilbud, arbeider forbundet med utarbeidelse av tilbudsdokumenter egnet for totalentreprise, såfremt det gis politisk mandat for slik videre gjennomføring.
- Bygg NIVÅ 1, samt bygg NIVÅ 2 + 3, prosjekteres på en slik måte at de kan bygges og finansieres i to uavhengige, tidsmessige etapper.
- Valg på ARK, før kontrahering, avgjøres administrativt.
- All videre kontakt, skriftlig og muntlig, mellom valgt ARK og ad hocutvalgets medlemmer ad innkalling til møter for effektivering av her etterspurt oppdrag, skjer via og ved teknisk sjef.

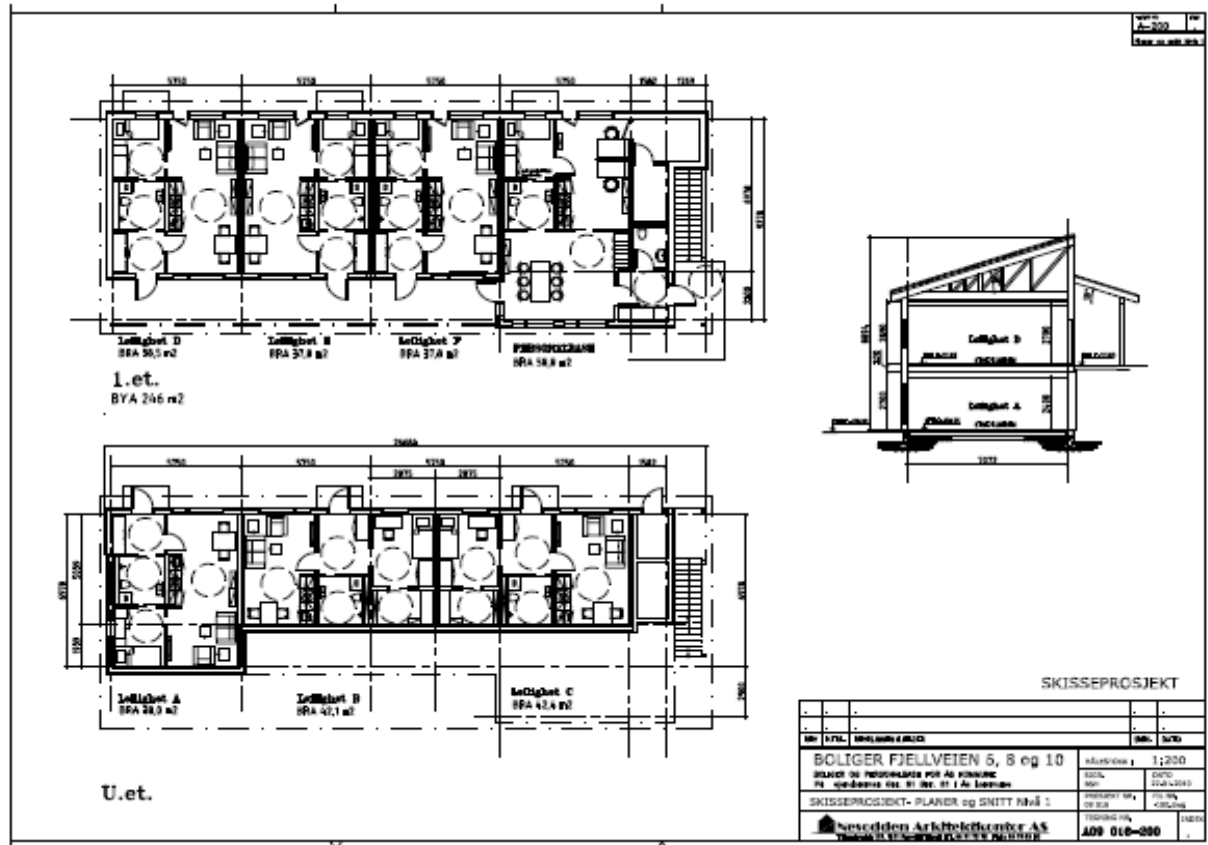
Kommunen mottok 3 tilbud, og Nesodden Arkitektkontor AS ble valgt som gunstigst tilbyder for kommunen.

Arkitektfirma har med dette etablert en situasjonsplan for tomten i sin helhet, og en detaljert situasjonsplan for nivå 1, som ble vedtatt i investeringsbudsjettet for 2010 i forbindelse med handlingsprogram med økonomiplan 2010-2013 K-sak.... Etablering av resterende bygningsmasse er vedtatt i investeringsbudsjettet i 2011.

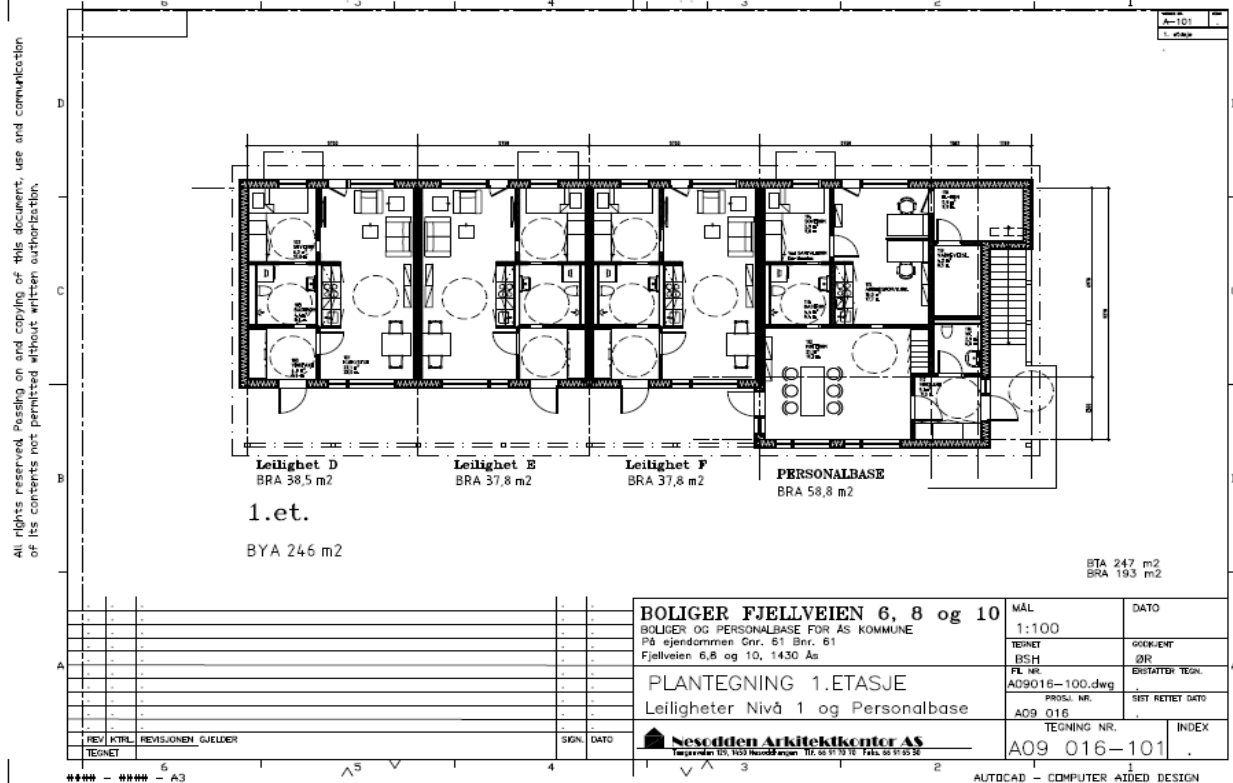
Nivå 1 anbefales løst for seg selv, da dette er et rent "bostedsløs-prosjekt" og kommer inn under andre tilskuddsordninger hos Husbanken.



Nivå 1: U.et og 1.et:

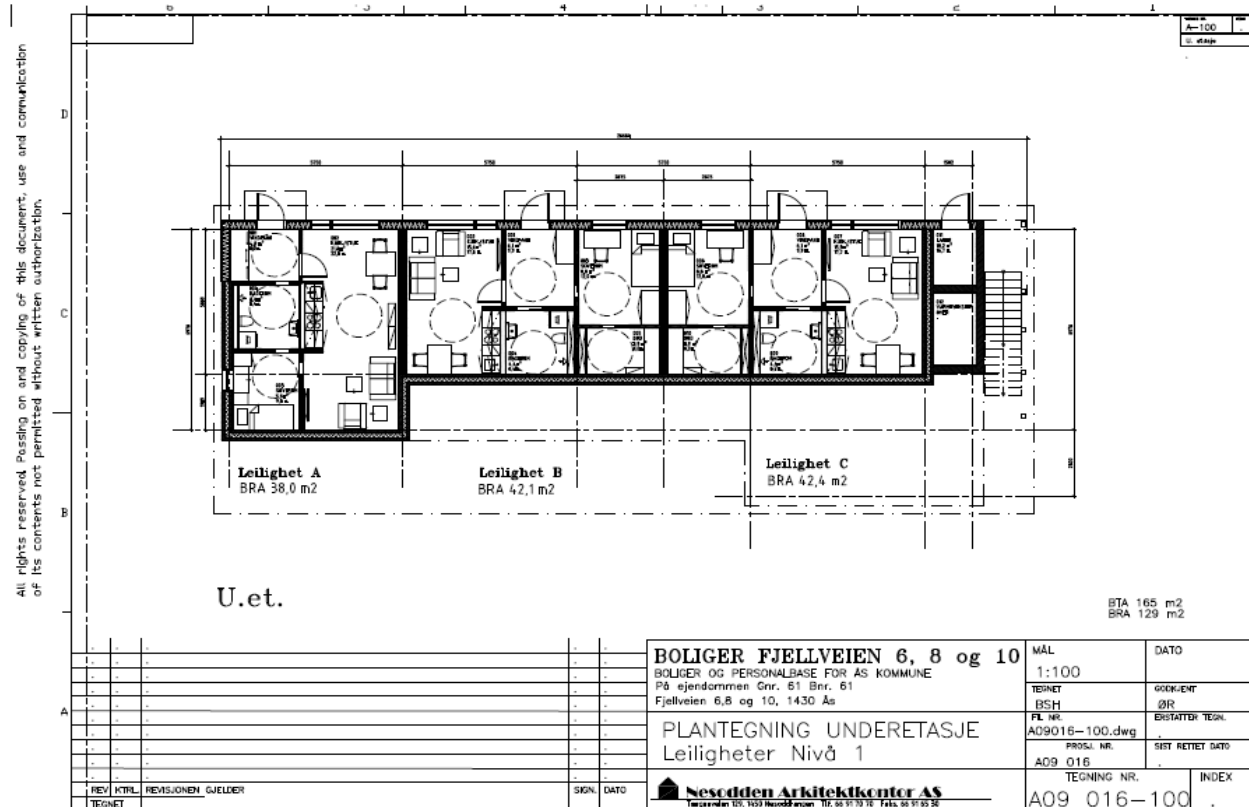


Nivå1: 1 etg, inkludert personalbase:



All rights reserved. Posting on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.

## Nivå 1: U.etg



## Hvordan prosjektet tenkes finansiert

- Kostnadene for Nivå 1 er stipulert som følger:  
6 stk leiligheter (BRA 59 m<sup>2</sup>) + en personalbase gir samlet bruttoareal = 412 m<sup>2</sup>.  
Arkitektfirmaet har anslått kvadratmeterprisen til kr. 30.000,- som gir en samlet byggekostnad pål. 12 360 000 kroner.

➤ Ad hocutvalget tenker NIVÅ 1 finansiert som følger:  
Prosjektet utløser minimum 20 % tilskudd fra Husbanken:  
20 % Husbanktilskudd= 2 472 000,- og gir kostnad for kommunen pål. kr. 9 888 000,-  
Imidlertid er det ut fra Husbankens retningslinjer mulig tilskuddet kan bli større:  
"Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken" (HB 8.B.1, 08.2009) sier i pkt.4 følgende:

*Til utleieboliger som skal brukes til å forebygge og bekjempe bostedsløshet, og da særlig boligprosjekter for personer med utfordringer som krever et helhetlig hjelpeapparat, kan det gis tilskudd med inntil 40 prosent av godkjente anleggskostnader eller salgpris.*

40 % Husbanktilskudd = 4 944 000,- og gir i så fall et finansieringsbehov pål.kr. 7 416 000,-

I Investeringsprogrammet for prosjektet er det avsatt følgende:  
8 000 000,- i 2010 og 42 000 000,- i 2011. Dette skal også dekke nivå 2 og 3.

**Husleie**

Det forutsettes at det fastsettes normert husleie som de fremtidige leietakere i alle nivåene(1,2 og 3) betaler. Den "nye" bostøtteordningen til NAV sikrer dette også for de svakeste stilte. Leieinntektene finansierer i stor grad kommunens betjening av disse lån, noe avhengig av nedskrivningstiden. Finansieringen baseres altså på Husbankens tilskuddsordninger kombinert med investeringsmidler avsatt i vedtatt budsjett og økonomiplan.

**Konklusjon:**

Prosjektet overføres til plankomiteen for realisering ut fra de premisser for planer og finansiering som ad hocgruppa beskriver:

1. Fjellveien bebygges som en leilighetsstige i 3 nivåer som følger:
  - i. **Nivå 1:** Gjennomgangsboliger for personer med meget lav boevne. (6 leiligheter + personalbase til "rusteamet")
  - ii. **Nivå 2:** Solide leiligheter for personer med noe boevne.
  - iii. **Nivå 3:** Ordinære kommunale leiligheter i ulik størrelse for personer med boevne, men som kvalifiserer for kommunal bolig.
2. Nivå 1 er et selvstendig "bostedsløs-prosjekt".
3. Nivå 2 og 3 etableres i 2011 og finansieres ihht. vedtatt investeringsprogram innenfor kostnadsrammen inkl. Husbanktilskudd
4. Eksisterende bygninger i Fjellveien 6, 8 og 10 rives.

**Rådmannens vurdering:**

Rådmannen slutter seg til ad hocutvalgets konklusjoner i saken.