

Tilleggssak

F-sak 66/11
UTVIDELSE AV BJØRNEBEKK ASYLMOTTAK

Notater:

- FREMDRIFT AV ANBUDSPROSESSENE I KULTURHUSET
- GRUNNSKOLETILBUD FOR VOKSNE I ÅS KOMMUNE
- R- 151 – REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR – SØNDRE DEL – ORIENTERING OM OPPARBEIDELSE OG SALG

07.11.2011 VBE

F-sak 66/11
UTVIDELSE AV BJØRNEBEKK ASYLMOTTAK

Saksbehandler: Emil Schmidt	Arkivnr: F31 &73	Saknr.: 11/3510
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Formannskapet	66/11	09.11.2011
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

1. Rådmannen får fullmakt til å legge inn anbud på inntil 25 nye plasser på Bjørnebekk asylmottak med forbehold om kommunestyrets vedtak.
2. Økte inntekter disponeres til økt vedlikehold på 600 000 kr, en stilling som miljøarbeider/hjelpepleier, 300 000 kr til andre driftsutgifter og 216 000 kr til kommunale helsetjenester.
3. En eventuell ytterligere utvidelse av Bjørnebekk utredes nærmere og det legges frem egen sak om dette i 2012.

Rådmannen i Ås, 07.11.2011


Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

Formannskapet 26.10.2011

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: Ingen

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

Utskrift av saken sendes til: Økonomisjef

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Formannskapet fattet følgende innstilling/vedtak den 26.10.2011:

2. Bjørnebekk asylmottak.

2.1 Rådmannen får fullmakt til å legge inn anbud på inntil 20 nye plasser på Bjørnebekk asylmottak innen fristen 27.10.2011.

2.2 Endelig vedtak treffes av kommunestyret.

2.3 Rådmannen legger frem en helhetlig sak for kommunestyret som omfatter både utvidet drift, nødvendige forbedringer og løpende vedlikehold.

UDI har utlyst 500 plasser i form av tilleggs plasser på eksisterende mottak for hele landet som en nasjonal konkurranse. Tilleggsavtalene må ha minimum 25 plasser, hvorav 20 faste og 5 stykkpris plasser.

I Formannskapet 26.10.2011 ble det gitt fullmakt på å legge inn anbud på inntil 20 plasser. Men det viser seg nå at tilleggsavtalene må ha minimum 25 plasser. Fristen for anbud er 16.11.2011 kl. 12.00. Rådmannen må derfor legge inn anbud på 25 plasser, men med forbehold om kommunestyret vedtak den 23. november 2011.

Vurdering av saken:

Utbygging av nytt atrium, nye handikapeiligheter og nye administrasjonslokaler som er samlet i et eget bygg, har frigjort betydelig arealer i hovedbygningene på Bjørnebekk.

Rådmannen foreslår nå at Bjørnebekk asylmottak utvides med 25 plasser. Dette for å få en effektiv utnyttelse av ledige lokaler. Videre vil dette gi økte inntekter som kan gå til økt vedlikehold og styrking av miljø- og helsetjenester til beboere på mottaket.

På bakgrunn av at det på landsbasis har vært en nedgang i behovet for mottaksplasser de senere år, kan det gå lang tid før det utlyses nye plasser. Det vil i tilfelle medføre at arealer på Bjørnebekk blir stående ubrukt over lengre tid. Rådmannen anbefaler derfor at man legger inn anbud nå, og ikke venter på eventuelle nye utlysninger.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Med eksisterende avtale får Ås kommune 3,6 mill. kr i kontraktsfestet overføring til husleie fra UDI. Disse overføringene inntektsføres på etat for Teknikk og Miljø, og går til dekning av bygningsmessig drift og vedlikehold av Bjørnebekk, samt til dekning av husleie på Heia. Faste overføringer til driften på Bjørnebekk er på 7,65 mill. kr. Disse overføringene inntektsføres på Bjørnebekk asylmottak (ansvar 4000) og går til dekning av lønn og andre driftsutgifter på asylmottaket. Administrative støttetjenester som asylmottaket kjøper fra Ås kommune dekkes også av disse midlene.

I tillegg mottar kommunen et vertskommunetilskudd, til dekning av økte kommunale tjenester som følge av at asylmottaket, herunder helse, psykiatri m.m. Dette tilskuddet vil utgjøre 1,35 mill. kr i 2012 med dagens plasser (200 mottaksplasser).

De økonomiske ordningene er dermed utformet slik at kommunen skal få dekket alle utgifter som følge av man har et asylmottak. En eventuell oppgradering av eiendommene på Bjørnebekk kan anses som en tilleggsgevinst for Ås kommune.

Investeringsbehov ved utvidelse med 25 plasser.

Eiendomsavdelingen har gått gjennom bygningsmassen og vurdert nødvendige ombygginger for å øke kapasiteten med 25 plasser. Disse kostnadene er anslått til ca 50 000 kr og omfatter ombygging av tidligere kontorer til 2 familieleiligheter. Resterende rom kan tas i bruk uten ombygging.

Investeringsbehov ved utvidelse utover dette vil medføre relativt sett høyere kostnader, da det vil kreve deling av rom og opprettelse av flere bad. Videre må behovet for elektrisitet da vurderes. Rådmannen vil vurdere dette nærmere i en egen utredning i 2012, slik at man ved neste kontraktperiode har dette klarlagt. Blant annet kan man ved en oppgradering og utvidelse av hovedbygningen på Bjørnebekk kunne frigjøre bruken av Heia. Dette kan gi en mer rasjonell drift.

Anslag på økte inntekter

Det legges til grunn at en utvidelse med 20 faste plasser og 5 stykkpris plasser vil gi samme døgnpris per beboer som dagens avtale. Dette innebærer følgende økninger i inntekter:

Husleieinntekter:	Ca kr 500 000
Driftstilskudd:	Ca kr 1 000 000,-
Vertskommunetilskudd:	Ca kr 116 000,-

Nye kostnadsbehov

Ved en utvidelse med 25 plasser vil det være behov for følgende økninger i drittsutgifter:

- 1 hjelpepleier/miljøarbeider: 500 000 kr inkl sosiale utgifter
- Økte driftsutgifter til miljøarbeid, kjøring og administrasjon: 300 000 kr
- Økningen i vertskommunetilskuddet avsettes til kommunens helsetjeneste. I tillegg settes det av en styrking på 100 000 på dette området, slik at kommunens helsetjeneste styrkes med 216 000 kr.

Resterende midler på 600 000 kr foreslås avsatt til styrking av det årlige vedlikeholdet på Bjørnebekk. Dette vil gå til reovering av byggingen, herav tiltak knyttet til ENØK og sikringsarbeid. En økning i årlig vedlikehold på 600 000 kr vil gi et betydelig løft i vedlikeholdsarbeidet, noe som både gir mer verdige forhold for beboerne og som sikrer verdiene av kommunens eiendom.

Konklusjon med begrunnelse:

En utvidelse med 25 plasser på Bjørnebekk vil gi betydelige økte inntekter uten tilsvarende økning i kostnadene, på grunn av at man kan utnytte ledig kapasitet. Vedlikeholdsbehovet på Bjørnebekk er omfattende. For å sikre inntekter til nødvendig vedlikehold, anbefaler Rådmannen en utvidelse med 25 plasser på Bjørnebekk. Økte driftsutgifter som følge av dette dekkes inn gjennom økt tilskudd. Inntekter utover

dette settes av til dekning av tidligere investeringer og økt vedlikehold av bygningsmassen. Med de økonomiske utfordringene kommunen står overfor, kan ikke Rådmannen se at det er mulig å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsmassen innenfor kommunens eksisterende økonomiske rammer.

Rådmannen mener at en styrking av bemanningen på Bjørnebekk, samt styrking av kommunens helsetjenester, samlet sett vil gi et bedre tjenestetilbud til beboerne.

På lengre sikt er det potensial for en ytterligere utvidelse, Dette krever imidlertid større investeringer og en nærmere konsekvensutredning. Rådmannen vil utrede dette nærmere og komme tilbake til kommunestyret med en egen sak om dette.

NOTAT

Til Formannskapet
Fra Rådmannen
Kopi til Oppvekst- og kultursjef
Dato 07.11.2011
Saksbehandler Fung. kulturkonsulent Alexander Krohg Plur

FREMDRIFT AV ANBUDSPROSESSENE I KULTURHUSET

Status mandag 7. november

Kjøkkendrift

Konsulent Egil Johansen er i gang med anbudsgrunnlagene. Han har på grunnlag av befarings og første møte skrevet et notat som ligger ved sak til formannskapet onsdag 9. november

Kulturdrift

Konsulent Nils Gunnerud har startet arbeidet etter befarings og første møte

Kinodrift

Etter samtaler med både Film & Kino og Unique Cinema Systems er det avtalt møter og befarings både mht anbudsprosessen og nødvendige avklaringer av hvilket digitalt kinoanlegg som egner seg best for Ås kino.

Fremdriftsplan

Kjøkkendrift

Anbudsgrunnlaget for drift av kjøkkenet i 2. etasje ønskes ferdigstilt snarest, og de nødvendige avklaringene i forhold til dette er i gang. Kjøkkenet i vestibylen er tenkt utlyst samtidig som kultur- og kinodrift. Konsulenten anbefaler imidlertid at begge kjøkkenene inkluderes i samme anbudsgrunnlag, ettersom han mener dette vil gi den beste løsningen for kulturhuset. Uansett ser det ut til at fremdriften for tilbudene på kjøkkendriften blir slik:

- 14. november - Avklaringsmøte med Innkjøpssjefen i Ås kommune
- November - Ferdigstilling av anbudsgrunnlag
- Desember - Utlysning
- Ca 15. januar - Innleveringsfrist
- Januar - Evt forhandlinger og kontraktsinngåelse
- Februar - Igangsetting av drift

Kulturdrift

Anbudsutsettingen av kulturdriften i kinoteater og vestibyle er komplisert og krever mye avklaring. Konsulenten som har arbeidet med de fleste kulturhusene i Akershus har ingen referanser til tilsvarende anbudsutsetting fra andre steder. Det er vanskelig å stipulere når lokalene er ferdigstilt for virksomheten, ettersom omfanget av noen av tiltakene foreløpig er ukjent. Det er derfor ikke lett å være konkret mht fremdrift. Planen er som følger:

- 9. november - Befaring med tanke på en tilstandsrapport som en nødvendig basis for anbudsgrunnlaget
- 9. november - Oppfølgingsmøte med Oppvekst- og kultursjef
- November - Nødvendige avklaringer og møter
- Desember - Ferdigstillelse av anbudsgrunnlag
- Januar - Utlysning
- Februar - Innleveringsfrist
- Februar/Mars - Forhandlinger og kontraktsinngåelse
- April - Igangsetting av drift

Kinodrift

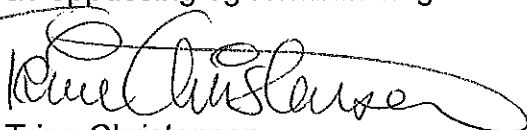
Ås kommune er med i utrulling av digital kino i Norge. Dette betyr at det nye kinoutstyret kan være på plass så snart –

- nødvendig oppgradering av grunnpakken er bestemt (i henhold til ønsket om 3D film og 4K kvalitet)
- flytting av fillerret (evt kjøp av nytt) er gjennomført
- oppgradering/kjøp av lydanlegg er gjennomført

Fremdriften mht anbudsutsettingen av kinodriften av Ås kino er avhengig av ferdigstilling av lokalene og nødvendige investeringer i utstyr:

- 9. november - Befaring og møte med aktuell konsulent for anbudsgrunnlaget for kinodriften
- November - Befaring og møte med Unique Cinema Systems vedrørende vurdering av eksisterende utstyr og nødvendig oppgradering av digital grunnpakke
- November - Nødvendige avklaringer og møter
- Desember - Ferdigstillelse av anbudsgrunnlag
- Januar - Utlysning
- Februar - Innleveringsfrist
- Februar/Mars - Forhandlinger og kontraktsinngåelse
- April - Igangsetting av drift

Fremdriftsplanen er lagt med forbehold om nødvendige bevilgninger og tenkt fremdrift av oppussing og rehabilitering av lokalene.



Trine Christensen
Rådmann

NOTAT

Til Formannskap og hovedutvalg for oppvekst og kultur
Fra Rådmannen
Dato 07.11.2011
Saksbehandler Oppvekst og kultursjef Ellen Benestad

GRUNNSKOLETILBUD FOR VOKSNE I ÅS KOMMUNE

Voksne som helt eller delvis ikke har fullført grunnskole har, etter Opplæringslovens § 4A-1 krav på et slikt tilbud fra den kommunen de er bosatt i. Kommunen bestemmer hvordan tilbudet organiseres. I forskrift er det fastsatt at det skal gis tilbud om sluttvurdering i fem fag. Norsk, matematikk og engelsk er obligatorisk.

I tillegg velger skolen 2 av følgende fag:

- muntlig matematikk
- samfunnsfag
- RLE
- naturfag

Formålsparagrafen er den samme i opplæringen av voksne som i resten av skolen.

Kriterier for inntak til grunnskoleopplæring:

Deltakerne må ha **rett** til grunnskoleopplæring (Opplæringsloven § 4-A):

- de må være fylt 16 år i opptaksåret
- de har ikke tidligere fullført norsk grunnskole
- de oppfyller ikke kriteriene for opptak i videregående skole.
- de trenger mer opplæring (etter vurdering ved skolen)

Søkere blir innkalt til kartlegging / testing / samtale for å avklare sitt opplæringsbehov før de blir tilbudt skoleplass

- minoritetsspråklige bør bestå norsktest A2 muntlig før oppstart

Deltakerne tilbys et opplæringsløp avhengig av deres opplæringsbehov / faglige nivå ved skolestart.

Historikk: Ås kommunale voksenopplæringsssenter har gjennom mange år gitt opplæring etter "Læreplan for norsk og samfunnsfag for innvandrere". Deltakere på Introduksjonsprogrammet har også blitt tilbudt opplæring utover dette programmet. Dette er opplæring som skal kvalifisere til arbeid eller videre utdanning. Denne opplæringen har sitt juridiske grunnlag i Introduksjonsloven. Ås kommune har gjennom årene kun unntaksvis valgt å tilby grunnskoleopplæring for deltakere i introduksjonsprogrammet. Dette er et valg som har satt klare begrensninger i forhold til videre utdanningsløp for deltakere uten fullført grunnskole i hjemlandet. Uten vitnemål for fullført grunnskole kan de ikke ta ut voksenretten ved videregående skole. De er dermed utelukket fra både fagutdanning og studiespesialisering. Flere av deltakerne har kommet tilbake til voksenopplæringsssenteret og anmodet om å få tilbud om denne type kvalifisering.

I handlingsprogrammet for 2011 foreslo rådmannen å vurdere og etablere grunnskoletilbud for voksne ved Ås kommunale voksenopplærings-senter. Det ble tidlig på året klart at så mange hadde krav på grunnskoleopplæring etter opplæringslovens §4A, at det ble vurdert som mest hensiktsmessig å etablere et eget tilbud. Tertialrapporten for 1. tertial melder at tilbudet var etablert. Fram til februar 2011 hadde kommunen kjøpt tre plasser ved grunnskoletilbudet for voksne i Ski kommune. Kostnaden for dette tilbudet er i underkant av 100.000,- årlig per plass. I tillegg kommer kostnader til skoleskyss.

I tillegg til etterslepet knyttet til deltakere ved introduksjons-programmet som ikke hadde fått tilbud om grunnskoleopplæring, hadde alle de bosatte enslige mindreårige behov for denne opplæringen.

I januar 2011 hadde Ås kommune 13 voksne som hadde meldt seg med rett til grunnskoleopplæring. Dette ville bety en kostnad på omlag 1,3 millioner hvis man skulle kjøpe plasser i Ski. Et eksternt kjøp av et så stort antall plasser ikke være mulig uten en kvalitetsmessig reduksjon av undervisningstilbudet for de andre elevene ved senteret.

Prognoser: Siden volumet på etterslepet ikke er kjent, er det vanskelig å gi eksakte prognoser på tilsøkningen framover. Det betyr at det i årene framover kan komme flere tidligere introduksjonsdeltakere med rett til grunnskoleopplæring. I forhold til voksnes rett til grunnskole, påhviler det kommunen en opplysningsplikt. Erfaringer fra andre kommuner viser at det også er voksne uten innvandrerbakgrunn som av ulike grunner ikke har fullført grunnskolen, og følgelig har en rett til undervisning. Det kan synes som en klasse på mellom 8 og 20 elever kan være et realistisk volum. Elevene gis opplæring etter individuelle planer.

Organisering: Det ble utviklet et grunnskoletilbud etter denne modellen:

1. Basis grunnskole:

Basis grunnskoleopplæring på dagtid er et tilbud for minoritetsspråklige (og norske) voksne over 16 år, som helt eller delvis mangler grunnskole. Det er krav om språknivå A2 muntlig for deltakelse i basis grunnskole.

Undervisningen er organisert slik at det er mulig for elevene å delta i norskundervisningen for fremmedspråklige samtidig med at man deltar i basis grunnskole.

Gjennom deltakelse i basis grunnskole skal det gis ferdigheter som:

- Kvalifiserer til eksamensrettet grunnskole og videre opplæring.
- Forbereder til yrkeslivet.
- Styrker foreldrerollen.
- Skaper grunnlag og interesse for større samfunnsdeltakelse.

Det gis skriftlig vurdering i alle fag.

2. Eksamensrettet grunnskole på dagtid:

Eksamensrettet grunnskoleopplæring på dagtid er et tilbud for minoritetsspråklige (og norske) voksne over 16 år, som helt eller delvis mangler grunnskole, og som er på et faglig nivå over basis grunnskole. Det er krav om språknivå A2 skriftlig og B1 muntlig for deltakelse i eksamensrettet grunnskole.

Deltakerne får karakterer på arbeidene sine, standpunkt-karakterer i fem fag og tar eksamen.

Ønsker deltakerne å ta grunnskoleeksamen uten å følge undervisningen gjennom skoleåret kan de melde seg som privatist i ett eller flere fag.

Fag: Norskundervisningen følger, for basisgrunnskole, læreplanen for "Norsk og samfunnskunnskap for innvandrere". Når deltakerne nærmer seg eksamen og har tilegnet seg muntlige norskkunnskaper på nivå B1, kan det være aktuelt å tilby norskopplæring etter læreplanene for kunnskapsløftet. Hvordan dette organiseres er avhengig av den enkelte elevs individuelle plan. Det undervises etter kunnskapsløftets læreplaner i matematikk, engelsk, samfunnskunnskap og RLE. Fagene samfunnskunnskap og RLE er valgt dels med bakgrunn i at skolen allerede underviser i samfunnskunnskap, hvor etikk er en vesentlig del, dels at fagene er ønsket av deltakerne. Det er også en pedagogisk fordel at fagene utfordrer elevene til å bruke og utvikle de muntlige norskerferdighetene sine. Etter jul vil en vurdere undervisning i RLE etter Kunnskapsløftets læreplan. Til nå har undervisningen i samfunnskunnskap også tatt opp tema fra fagplanen for RLE. Gjennom kommunens deltakelse i CDE-prosjektet har Voksenopplæringsssenteret også startet arbeid med utvikling av en lokal læreplan hvor en norsk variant av faget "citizenship", operasjonalisert gjennom forsterket elevdemokrati ved skolen. Voksenopplæringsssenteret generelt kan oppleve utfordringer knyttet til krefter som kan betegnes som fordommer knyttet både til andre deltakers opprinnelsesland, kjønn og alder. For Ås kommunale voksenopplæringsssenter har det vært viktig å formidle verdier det er generell enighet om i samfunnet og å legge Opplæringslovens § 1-1 til grunn for all pedagogisk virksomhet.

Kostnader: Elever i basisgrunnskolen følger norskundervisningen sammen med deltakere med rett og plikt/plikt til norskopplæring. Dette er både kostnadseffektivt og gir en pedagogisk gevinst siden skolen gjennom dette kan gi en meget god nivåtilpassing. Det undervises per i dag i fire av de fem fagene. Det femte faget, engelsk, vil starte etter jul under forutsetning av deltakere som har nådd tilstrekkelig kunnskap i norsk slik at det er pedagogisk tilrådelig å starte undervisning i, et for elevene, nytt fremmedspråk.

Kostnaden i dag er, utover den faste kostnaden knyttet til norskopplæringen, er knyttet til 17 læretimer i uken. Dette gir en årlig merkostnad på 0,8 årsverk lærerressurs. Når det også skal undervises på eksamensrettet grunnskole, må skolen bruke ytterligere 0,5 årsverk for å kunne gi undervisning i norsk, matematikk og engelsk etter Kunnskapsløftets læreplan. Avhengig av lærerens utdanning og ansiennitet og om det undervises både på basisgrunnskole og eksamensrettet grunnskole vil kostnaden ligge på opptil kr 800.000,- per år. Dette betyr at det er en betydelig besparelse for kommunen selv å kunne tilby opplæring.

Konklusjon

Det er ønskelig å fortsette med å gi grunnskoletilbud for voksne i Ås. Kommunen har kompetente lærere og er i gang med utvikling av grunnskoletilbudet. Det er realistisk å tenke seg å kunne gi et grunnskoletilbud til maks ca 20 elever. Totalt vil et grunnskoletilbud i Ås for dette antall elever, koste kommunen opptil kr 800.000, mens tilsvarende antall elever vil koste kommunen i underkant av 2 mill ved kjøp av plasser i

Ski.


Trine Christensen
Rådmann

NOTAT

Til Formannskapet
Fra Rådmannen
Kopi til
Dato 03.11.2011
Saksbehandler Arnt Øybekk

Saken gjelder:

R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL- ORIENTERING OM OPPARBEIDELSE OG SALG

I møte 26.10.2011 ble formannskapet orientert om prosessvarsel i anledning reguleringsplanen for Dyster-Eldor. Det ble også orientert om opparbeidelsen av feltet og salg av området. Det ble bedt om et notat om dette til neste møte.

Opparbeidelse og salg av Dyster-Eldor er behandlet mange ganger i formannskapet og kommunestyret.

I handlingsprogram med økonomiplan 2008-2012 ble det vedtatt å selge kommunens areal på Dyster-Eldor i 2009 og det ble budsjettert med 60 mil. kroner som inntekter. Samtidig ble følgende vedtatt:

I arbeidet med reguleringsplan for Dyster-Eldor II skal det legges vekt på å utvikle et helhetlig boligområde som legger til rette for framtidsrettede løsninger innen energi (fjernvarme, energieffektive hus) kretsløpsbaserte løsninger for avløp, miljøvennlig transport (gang- og sykkelveier, trase for ringbuss) og som tilpasser tomter, lekearealer, fellesarealer til områdets naturlige vegetasjon. Arbeidet skal bidra til å nå målene i kommuneplanen innen samfunnsutvikling og boområder, og må sees i sammenheng med arbeidet med en klimaplan for Ås kommune.

Ut fra markedsmessige vurderinger ble salget utsatt til 2010 i vedtak om handlingsprogram for 2009-13.

I F-sak 60/09 ble det vedtatt å sette i gang et prosjekt om klimavennlig arealutvikling og boligbygging med særlig oppmerksomhet mot Dyster-Eldor II. På oppdrag fra KS, og i samarbeid med Ås kommune, utarbeidet Rambøll as rapporten "Klimavennlig arealplanlegging – eksempel fra planlegging av Dyster Eldor II i Ås kommune". Samtidig ble det vedtatt å utsette reguleringen av feltet til etter denne utredningen forelå.

Hovedpunktene i rapporten var klare i januar/februar 2010 og ledet til at reguleringsplanforslaget ble justert noe i forhold til dette og lagt fram for behandling. Det faste utvalget for plansaker, og kommunestyret, fant at det var tatt behørig hensyn til forholdene nevnt i kommunestyrets tidligere vedtak, og reguleringsplanen ble vedtatt i K-sak 14/10.

Rapporten vurderer også alternative måter å selge området på, og anbefaler i denne sammenheng følgende:

Sitat:

"Kommunen har vedtatt å selge området ferdig planlagt i løpet av 2010. Boligmarkedet er inne i en tid med sviktende omsetning og de profesjonelle aktørene er forsiktige med å ta risiko. Dyster Eldor II – med 200 boliger – er så stort at det kun finnes et fåtall potensielle kjøpere. Det finnes mange tilbud på denne type utbyggingsområder i Oslo/Akershus og beliggenheten fører ikke til at Dyster Eldor II havner øverst i bunken.

Det som er avgjørende for kjøperens vurdering av pris på råtomta er hva boligkjøperne kan tenkes å betale for en bolig på Dyster Eldor II. Utbyggeren vil spørre seg om boligtype, beliggenhet og eventuelle tilleggskrav gjør det videre salg trygt. Dersom det kreves passivhus eller vannbåren varme i området vil spørsmålet være om boligkjøperne er villige til å betale mer for å oppnå disse kvalitetene. De aller fleste utbyggere vil i dag svare at de tror det bare er et svært lite antall boligkjøpere som er villige til å ta den økte kostnaden, selv om de får reduserte energikostnader og sparer miljø og klima. Dermed er heller ikke utbyggeren villig til å ta kostnaden.

En tomtkjøper eller utbygger vil bygge, selge og siden forlate området. Generelt vil det være stor skepsis hos en utbygger til å ta på seg kostnader i utbyggingsfasen, selv om dette fører til besparelser i framtida. Disse besparelsene er det boligkjøperne som får gleden av og på kjøpstidspunktet er det gjerne inngangsbilletten som betyr mest.

Alternativet til at en kjøper tar risikoen – og gir en lav pris på råtomta – er at kommunen tar ansvar og risiko. Det kan gjøres ved at kommunen selv står for byggingen av infrastrukturen og deretter selger området trinnvis for hvert felt. Da vil også mindre boligbyggingsfirma og lokale snekkerbedrifter ha mulighet til å kjøpe og bygge ut deler av området."

Ut fra dette fremmet rådmannen sak salgsstrategi og i formannskapetets møte 16.6.2010 F-sak 37/10 ble det fattet følgende vedtak

Kommunen opparbeider Dyster-Eldor i samsvar med vedtatt reguleringsplan og selger feltet til høystbydende som enkelttomter og delfelt. Rådmannen igangsetter prosessen og kommer tilbake til formannskapet med en plan for fremdrift og realisering av salget i løpet av 2 - 3 måneder.

Reguleringsvedtaket ble påklagd og behandlingen av klagesaken dro ut. Salg av feltet ble derfor behandlet på nytt og i kommunestyrets møte 15.12.2010 K-sak 62/10 vedtok kommunestyret:

Følgende budsjettreguleringer foretas:

- 1. Budsjetterte salgsinntekter knyttet til salg av Dyster Eldor reduseres med 60 mill. kr (Prosjekt 0996, Ansvar 1702, konto 067000, funksjon 315)).*
- 2. Budsjetterte lånekostnader økes med 60 mill. kr.*

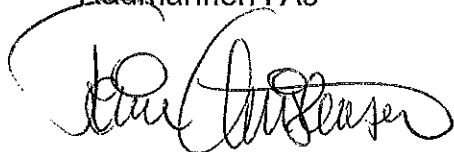
I tråd med dette og seinere orienteringer i formannskapet har rådmannen i handlingsprogrammet for 2012 foreslått å opparbeide hovedveien gjennom feltet sammen med hovedvannledning og hovedkloakk. Kommunen kan så selge delfelter i den takt som boligprogrammet fastsetter. Dette er i samsvar med tidligere vedtak.

For tiden innhentes det tilbud på planlegging og utarbeidelse av anbudsdokumenter. Det forventes at arbeidet med hovedanleggene kan starte til våren og de første

delfeltene selges til høsten. Dette er imidlertid avhengig av framdriften i rettsaken om gyldigheten av reguleringsvedtaket.

Som nevnt i formannskapsmøtet 26.10. har advokat Fredrik Holth på vegne av sine klienter Olav Heie, Katrine Eldegard og Åshild Longva varslet at det vil være aktuelt å reise sak mot Staten med påstand om at reguleringsvedtaket for Dyster-Eldor er ugyldig. I varselet oppfordrer advokat Holt kommunen til å ta stilling til hvorvidt den vil opptre som partshjelper i saken. Så langt rådmannen kan se er det ingen grunn til det. Vi bør i alle fall vente med å ta standpunkt til vi har konferert med regjeringsadvokaten etter at det er utarbeidet saksfremlegg.

Rådmannen i Ås

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paul A. Skar". The signature is written in a cursive style with a large initial "P" and "A".