

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Formannskapet har møte i Ås rådhus, Lille sal

15.02.2012 kl. 18.30

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.

Saksliste:

- INFORMASJON FRA RÅDMANNEN

F-sak 8/12

07/2577

[DYSTER - ELDOR - OPPARBEIDELSE OG SALG](#)

Side 3

F-sak 9/12

11/4127

[KONTORLOKALER I SENTRUM - LEIE ELLER EIE](#)

Side 8

Ås, 08.02.2012	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Vibeke Berggård, tlf. 64 96 20 04 eller e-post: politisk.sekretariat@as.kommune.no (Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis.) Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
Johan Alnes Ordfører	

REFERATSAKER TIL FORMANNSKAPET 15.02.2012

Protokoller:

1. Kommunestyret 01.02.2012
2. Hovedutvalg for oppvekst og kultur 19.01.2012
3. Hovedutvalg for helse og sosial 19.01.2012
4. Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.01.2012
5. Kommunalt råd for funksjonshemmede 17.01.2012
6. Ås eldreråd 17.01.2012
7. Stiftelsen Norsk Landbruksmuseum (NLM), representantskapsmøte 16.11.2011

Innkallinger:

8. Hovedutvalg for oppvekst og kultur 16.02.2012
9. Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012
Nordre Follo Renseanlegg, styremøte 1/2012, 16.02.2012

Diverse:

10. Vedtak i Kommunalt råd for funksjonshemmede 17.01.2012, FH-sak 5/12
– Valg av nestleder
11. Vedtak i Ås Eldreråd 17.01.2012, ER-sak 1/12
- Valg av leder og nestleder
12. Eldrepolitisk program for Ås kommune 2011 – 2015, jf. saknr. 11/3063 og 11/3068
13. Kommunalt tilskudd til folkevalgte grupper i kommunestyret 2012, brev av 01.02.2012 til Ås: A, H, FrP, V, Sp, SV, KrF og MDG, jf. 12/253
14. Earth Hour – en nasjonal dugnad for klimaet. Arrangeres for fjerde gang 31. mars 2012 kl. 20.30. <http://intranett.as.kommune.no/earth-hour-en-nasjonal-dugnad-for-klimaet.5011226-125470.html>

F-sak 8/12
DYSTER - ELDOR - OPPARBEIDELSE OG SALG

[Gå til saksliste](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: REG R-151	Saknr.: 07/2577
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/10	18.03.2010
Kommunestyret	14/10	14.04.2010
Kommunestyret	32/10	16.06.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	87/10	09.12.2010
Formannskapet	8/12	15.02.2012

Rådmannens innstilling:

Kommunen opparbeider hovedinfrastrukturen i Dyster-Eldor i samsvar med vedtatt reguleringsplan og selger feltet til høystbydende som enkelttomter og delfelt.

Rådmannen i Ås, 08.02.2012

Trine Christensen
(Sign.)

Tidligere politisk behandling:

Reguleringsplanen vedtatt i K-sak 32/10
Salg av Dyster-Eldor F-sak 37/10

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Formannskapet

Vedlegg som følger saken trykt:

Ingen

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Teknisk sjef
Bygnings- og reguleringssjef

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

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. Det ble lagt fram et notat som orienterte om prosessen så langt. Under behandlingen av notatet ba formannskapet om at det ble utarbeidet en sak om Dyster-Eldor.

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 tomtekjøper 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 formannskapets 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. I samsvar med tidligere vedtak startet kommunen å forberede planarbeidet, men det ble stilt i bero inntil endelig vedtak om utbygging var fattet.

I brev av 24.10.2011 varslet advokat Fredrik Holth på vegne av sine klienter Olav Heie, Katrine Eldegard og Åshild Longva varslet at det ville være aktuelt å reise sak mot Staten med påstand om at reguleringsvedtaket for Dyster-Eldor er ugyldig. I varselet oppfordret advokat Holt kommunen til å ta stilling til hvorvidt den vil opptre

som partshjelper i saken. saksfremlegg. I brev av 3.11.2011 svarer kommunen at det ikke blir aktuelt å ta stilling til dette før etter nærmere kontakt med regjeringsadvokaten.

I brev av 2.1.2012 stevner advokatfirmaet Holt & Mortensen på vegne av sine klienter staten ved Det kongelige miljødepartement for retten for å prøve gyldigheten av reguleringsplanen for Dyster-Eldor. Det er ennå ikke fastsatt tidspunkt for rettsaken.

Det er fortsatt mye uavklart rundt reguleringen og utbyggingen av Dyster-Eldor. Kommunen har fattet vedtak om reguleringsplanen. Vedtaket er påklaget, men klageren fikk ikke medhold. Klageren har deretter stevnet staten for å få vedtaket gjort ugyldig. Rettsaken er nå under forberedelse.

Kommunen har lagt en skolebehovsplan ut til høring. Denne planen viser at det ikke vil være behov for skole på Dyster-Eldor. En større del av feltet kan da reguleres om til f. eks. boligformål.

En del av feltet er regulert til barnehageformål. Rapporten til Rambøll as "Klimavennlig arealplanlegging – eksempel fra planlegging av Dyster Eldor II i Ås kommune" viser at barnehagen bør ligge nærmere Innfallsporten til feltet. Dette vil generere mindre bilkjøring.

Rådmannen har i løpet av den prosessen som pågår hatt kontakt med flere utbyggere. Det er interesse i markedet både for å kjøpe og utvikle delfelt og å inngå et samarbeid med kommunen om å utvikle hele feltet.

Vurdering av saken:

Det vil nå være flere måter å realisere det regulerte området på. Dersom feltet selges i dag, vil en kjøper påta seg en viss risiko. Det er mulig retten vil gi saksøker medhold og deler av feltet vil ikke kunne brukes til boligformål. Denne risikoen vil kunne gjenspeiles i salgssummen.

Kommunen kan opparbeide hovedinfrastrukturen og selge feltet i delfelt. Dette vil gi kommunen god styring med boligbyggeprogrammet. Dette er også i samsvar med gjeldende vedtak.

Kommunen kan innlede et samarbeid med en utbygger og sammen med han utvikle feltet. Kommunen kan da avtale om vi vil ha forkjøpsrett eller tildelingsrett til en del boliger eller om vi vil ha tomter for å selge til kjøpere som kommunen vil prioritere.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen vil ikke anbefale at feltet selges under ett i dag. En kjøper vil da påta seg all risiko for at reguleringsplanen kan bli underkjent slik at feltet ikke kan utbygges som planlagt.

Alternativt kan feltet selges under ett, men det inngås avtale med kjøper om framdrift i utbyggingen. Kommunen kan beholde enkelte delfelt til eget salg eller forbeholde seg forkjøpsrett eller tildelingsrett til et visst antall boenheter.

Dersom hovedinfrastrukturen opparbeides av kommunen og det selges delfelt kan kommunen bestemme framdriften. Kommunen kan da selge de områdene som ikke er kontroversielle i forhold til biomangfoldloven. Det kan videre være aktuelt å regulere barnehagen nærmere det området der salamanderdammen er funnet. Slik kan en beskytte salamanderforekomsten og redusere skadevirkningene ved utbyggingen. Dette vil også være i samsvar med konklusjonen i Rambølls rapport da barnehagen kommer lenger ut i feltet og nærmere hovedatkomst. Den regulerte skole/barnehagetomten kan reguleres til boligformål.

F-sak 9/12
KONTORLOKALER I SENTRUM - LEIE ELLER EIE

[Gå til sakliste](#)

[<< Forrige sak](#)

Saksbehandler: Emil Schmidt	Arkivnr: 614	Saknr.: 11/4127
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Formannskapet	9/12	15.02.2012

Rådmannen innstilling:

1. Rådmannen legger fram en sak med endelig vurdering av om kommunen fortsatt skal leie lokaler i Ås sentrum eller bygge et nytt kontorbygg i forbindelse med handlingsprogram 2013 – 2016.
2. Det arbeides med sikte på å flytte Kirkekontoret til Rådhusplassen 29 fra 1.8.2012.
3. Investeringer knyttet til flytting av kirkekontoret er anslått til 350 000 kr. Årlige innsparinger er anslått til 450 000 kr. De budsjettmessige konsekvensene innarbeides i 1. tertialrapport 2012 og økonomiplan 2013-2016.

Rådmann i Ås, 08.02.2012

Trine Christensen
(Sign.)

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

AMU

Formannskapet

Vedlegg som følger saken trykt:

Uttalelse fra Ås Kirkelige fellesråd datert 01.02.2012

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Økonomisjef

SAKSUTREDNING:

Saksutredningen drøfter to problemstillinger av henholdsvis kortsiktig og langsiktig perspektiv:

- 1) Lang sikt: En vurdering av om kommunen skal bygge et nytt administrasjonsbygg i Ås sentrum til erstatning for leide kontorlokaler.
- 2) Kort sikt: En vurdering av om leieavtaler som utløper ikke skal fornyes, men at kommunen forsøker å finne andre egnede arealer for berørte virksomheter.

Fakta i saken

I september 2011 ble det satt i gang et arbeid for å se på potensialet for innsparinger knyttet til å leie eller eie kontorlokaler i Ås sentrum. Bakgrunnen for arbeidet var følgende:

- KOSTRA-tall indikerer at Ås kommune har høye kostnader til administrasjonslokaler og lavere arealeffektivitet enn sammenlignbare kommuner.
- Området mellom Brekkeveien og Østfoldbanen er foreslått regulert til kombinert bolig/forretning/kontor i 4 og 5 etasjer. Tomta er på 10,5 daa og kommunen eier ca. 4 daa. Reguleringsplanen har vært på høring. Før den legges fram for endelig behandling i HTM, ønsker rådmannen at det foretas en vurdering av kommunens behov for eget kontorbygg på den delen av arealet som kommunen eier.

Kommunale virksomheter i leide lokaler i Ås sentrum

I dag er det 9 kommunale virksomheter som leier kontorlokaler i Moerveien 2, Moerveien 10, Rådhusplassen 29 (Erik Johansen bygget) samt i Sagaveien 3. I tillegg til spesialrom leier kommunen 112 kontorplasser og leiearealet utgjør tilsammen ca 4 810 m². Leiekostnadene utgjør tilsammen 5 684 971 kr/år. I tillegg kommer andel felles utgifter på kr 345 840 og FDV kostnader (strøm, renhold og mindre innvendig vedlikehold) på 1 875 015 kr. Årlige driftsutgifter for leide bygg utgjør med dette **7,9** mill. kr.

Leiekontraktenes varighet varierer. Kontrakten som omfatter Moerveien 2 og 10 utløper henholdsvis 17.04.2018 og 31.03.2016, kontrakten i Rådhusplassen 29 utløper 31.12.2020 og kontrakten i Sagaveien 3 utløper i august 2012. I følge kontraktene er de ikke mulig å si opp, men framleie er mulig.

Kommunale virksomheter i kommunale bygg.

Skoleveien 3 er et kommunalt bygg med stort rehabiliteringsbehov. De siste års medarbeiderundersøkelser viser stor misnøye med de fysiske forholdene. Bygget er ikke universelt utformet. I dag rommer huset 8 virksomheter og har et totalareal på ca 990 m². I tillegg til spesialrom er det 28 kontorplasser. Alle disse kontorplassene kan være aktuelle å flytte i nytt administrasjonsbygg. skolebruksplanen viser behov for utvidelse av Åsgård skole. Skoleveien 3 bør derfor frigjøres til skoleformål.

Kostnader ved nybygg

Det er to alternative løsninger for et kommunalt nybygg. Alternativ 1 er å bygge et kommunalt bygg på kommunens tomt mellom Brekkeveien og Østfoldbanen. Størrelsen på kontorbygget kan maksimalt være på ca 8500 m² (1700 m² X 5 etasjer), pluss parkering i kjelleren. Nybygget vil koste ca 210 mill kroner. Kostnadene knyttet til inventar og flyttekostnader vil være ca 8 mill. Årlige driftskostnader vil være ca 21 mill. Et slikt kontorbygg kan romme ca 650 kontorarbeidsplasser (13 m² pr arbeidsplass inkludert fellesarealer).

Alternativ 2 er å bygge en fløy øst for dagens rådhus. Størrelsen på kontorbygget kan maksimalt være på ca 2500 m² (500 m² X 5 etasjer), pluss parkering i kjeller. Pris på nybygget er ca 63 mill kroner. Kostnadene knyttet til inventar og flyttekostnader vil være ca 2,5 mill. Årlige driftskostnader knyttet til nybygget vil være ca 6,3 mill. Et slikt kontorbygg kan romme ca 190 kontorarbeidsplasser (13 m² pr arbeidsplass inkludert fellesarealer).

Vurdering av saken

Utredningsarbeidet viser at kommunen leier 4 810 m² i sentrum til årlige driftsutgifter på 7,9 mill.kr. Kommunen leier i alt 112 kontorplasser i tillegg til spesialrom. Det vil være aktuelt å flytte virksomhetene i Skoleveien 3 inn i et nybygg og disse har i dag et areal på ca 990 m² og 28 arbeidsplasser i tillegg til spesialrom.

Et nybygg på kommunens tomt mellom Brekkeveien og Østfoldbanen vil kunne romme nærmere 650 kontorarbeidsplasser. Et nybygg øst for dagens rådhus kan romme ca 190 kontorarbeidsplasser. Dagens behov for kontorarbeidsplasser er 140. Begge bygg gir rom for økt vekst.

Tab 1 gir en oversikt over FDV-kostnadene pr m², samt areal pr kontorarbeidsplass. Som tabellen viser er FDV kostnadene pr m² tilnærmet like for de ulike alternativene. Den store forskjellen er at kommunen i dag leier langt mer areal enn det det er behov for. Dette skyldes at lokalene ikke er spesialtilpasset kommunens behov. En nøktern arealstandard på en kontorarbeidsplass bør ikke overstige 13 m² inkludert fellesareal. Arealet kommunen leier i dag utgjør 43 m² pr arbeidsplass.

Fdv - kostnader per kvm			
	Leie	Alt 2	Alt 1
FDV kostnader	1 875 015	1 050 000	3 500 000
Areal	4 810	2 500	8 500
Kr per kvm	390	400	412
Kontorer	112	190	650
Areal per kontorplass	43	13	13

Tab 1: Oversikt over fdv-kostnadene pr m², samt areal pr kontorarbeidsplass

Tab 2 gir en oversikt over hva det koster kommunen å leie og eie kontorarbeidsplasser i Ås sentrum. Oversikten viser at kommunen vil spare henholdsvis 3,6 mill og 3,7 mill pr år for alt 2 og 1. I tillegg kommer tvungen sparing i form av avdrag på henholdsvis 1, 6 mill og 5,5 mill for alt 2 og 1. Dette forutsetter imidlertid at overkapasiteten på nybygg i alt 1 og 2 leies ut til kostpris. For alternativ 1 kan det

være aktuelt å leie ut deler av arealet til f eks studentleiligheter. Disse leilighetene kan eventuelt utfases når kommunen får behov for ytterligere kontorarbeidsplasser.

	Leie	Alt 2 Utvidelse Rådhuset	Alt 1 Nytt bygg
Antall kontorer	112	190	650
Salg av tomt ved leie	-10 000 000		
Investering bygg		63 000 000	210 000 000
Inventar/flytting		2 500 000	8 000 000
Sum investering	-10 000 000	65 500 000	218 000 000
<i>Årlige driftskostnader:</i>			
Renter (5,5%)	-550 000	3 602 500	11 990 000
Avdrag		1 637 500	5 450 000
Husleie ¹	5 684 971		
Andel felleskostnader	345 840		
FDV(Renhold, strøm vedl)	1 875 015	1 050 000 ²	3 650 000 ²
Sum årlige driftskostnader	7 355 826	6 290 000	21 090 000
Kost per kontor plass	65 677	33 105	32 446
Kostnader for 112 plasser ³	7 355 826	3 707 789	3 633 969
Årlig innsparing ved eie fremfor leie	0	3 648 037	3 721 857

¹ Husleie er eks mva

² FDV kostnadene er basert på følgende tall: Renhold 160 kr/m², drift 150 kr/m², energi 150 kr/m²

³ Forutsetter at overkapasiteten på alt 1 og 2 leies ut til kostpris

Tab 2: Oversikt over hva det koster kommunen å leie og eie kontorarbeidsplasser i Ås sentrum.

Alternativer på kort sikt

Rådmannen mener at det alltid skal vurderes alternative løsninger når leieavtaler utløper. Dette er særlig viktig når det viser seg at kommunen totalt sett har høyt arealbruk. Dagens leieavtaler har ulik varighet, men flere av avtalene utløper på relativt lang sikt. Dette begrenser mulighetene for innsparinger på kort sikt. Den første avtalen som nå utløper er i Sagaveien 3 hvor kirkekontoret i dag er lokalisert.

Rådmannen har vurdert alternative lokaler for dette kontoret og har vurdert at det er mulig å flytte kirkekontoret til 3. etasje i Rådhusplassen 29. Disse lokalene benyttes i dag av organisasjons- og personalavdelingen og Follo interkommunale kontrollutvalg. Tidligere satt også kommunerevisoren her, men etter at Follo distriktsrevisjon tok over revisjonen står dette kontoret tomt. For å frigjøre plass til kirkekontoret må FIKS og organisasjons- og personalavdelingen flytte ned til Økonomiavdelingen i 2. etasje. Dette innebærer at det store møterommet/ spiserommet deles i to og at halvparten omgjøres til kontorer. Videre er det et uinnredet rom som kan omgjøres til 3 kontor plasser i 2. etasje. Fra 1.7.2013 overføres Overformynderiet til Fylkesmannen. Da frigjøres ytterligere 3 kontorer. Forslaget medfører at enda flere ansatte på ØKONOMI må dele kontorer.

Det må tas med i vurderingen at Kulturhuset nå er åpnet og at det vil bli kantinedrift i forbindelse med kjøkkendriften. For å sikre best mulig betingelser for kjøkkendriveren bør det legges opp til at de ansatte i størst mulig grad benytter kantinen. Dette er

også viktig for å fremme arbeidsmiljøet i kommunen. I lys av dette kan det være fornuftig å redusere noe på spiserommene andre steder i administrasjonslokalene i sentrum.

Flytting av kirkekontoret vil medføre at leieavtalen i Sagaveien 3 ikke fornyes ved utløp den 1. august 2012. Dette er trivelige lokaler som er godt egnet for kirkekontoret. Rådmannen ser det imidlertid som helt nødvendig å avslutte leieforholdet, da kommunen ikke kan ha flere ledige kontorer i Rådhusplassen 29. 3. etasje i her vil også være godt egnet for kirkekontoret.

Alternativer på mellomlang sikt

På mellomlang sikt, det vil si frem til evt. nytt administrasjonsbygg står klart og alle eksisterende leieavtaler er utgått i 2021, kan det vurderes ytterligere omstrukturering av kommunens administrasjonslokaler, med sikte på å frigjøre et bygg i sentrum. Skal dette gi noe innsparing må det da tas sikte på å fremleie bygget frem til leieavtalen utløper. Rådmannen vurderer NAV-lokalene til å ha størst potensiale til fremleie som forretningsbygg. Kontorlokaler vurderes som mer krevende å leie ut i Ås sentrum med dagens markedssituasjon.

Dersom et slikt alternativt skal vurderes, må det settes ned en arbeidsgruppe som omstrukturerer kontorbruken i kommunen. Alle ledige lokaler, herunder skolelokaler må da vurderes. Målsettingen må da være å kartlegge om leide arealer til kontorer kan erstattes med etablering av kontorer i kommunens egne bygg. Skolebruksplanen viser blant annet at skolene har ledig arealkapasitet. Det må vurderes hvilke kontortjenester som er lokalisert i Ås sentrum som potensielt kan flyttes til andre steder. Frigjøring av et bygg i sentrum kan gi betydelige årlige innsparinger i driftsbudsjettet, men vil også medføre betydelige investeringer og flyttekostnader. Det er usikkerhet knyttet til om tiltaket er mulig å gjennomføre og om det innebærer innsparinger. En flytting av kirkekontoret vurderes derfor som et enklere tiltak med mindre usikkerhet knyttet til muligheten for innsparing.

Økonomiske konsekvenser på kort sikt

Flytting av kirkekontoret anslås å gi en årlig innsparing i husleie, strøm, renhold og mindre vedlikehold på ca 450 000 kr per år. Kirkekontoret vil da betale årlig leie til kommunen, samt dekke deler av utgiftene til FDV i Rådhusplassen 29. Investeringene knyttet etablering av flere kontorer i Rådhusplassen 29 er anslått til ca 350 000 kr. Denne investeringen er dermed dekket inn allerede første året.

Overformynderiet flytter ut fra Rådhusplassen 29 den 1.7.2013. Dette gir en tapt husleieinntekt på ca 150 000 kr per år. Dette innebærer at 0- alternativet, det vil si ikke å gjøre noen ting, medfører økte kostnader for kommunen på 150 000 kr. Kommunen vil da stå igjen med flere ledige kontorer i Rådhusplassen 29.

Økonomiske konsekvenser på lang sikt

Tabell 2 viser at kommunen kan spare mellom 3,6 og 3,7 millioner pr år ved å eie kontorlokaler i sentrum fremfor å leie.

Miljømessige konsekvenser.

Energi til oppvarming av kommunale bygg utgjør den største andelen av klimautslipp fra kommunesektoren. Det er en entydig sammenheng mellom oppvarmet areal og energiforbruk. En reduksjon i kommunens arealbruk vil derfor bidra til å redusere kommunens klimautslipp.

Konklusjon

De økonomiske beregninger så langt viser at kommunen kan spare mellom 3,6 og 3,7 millioner pr år ved å eie kontorlokalene selv. Rådmannen foreslår derfor at det arbeides videre med saken med sikte på en endelig avgjørelse på om kommunen fortsatt skal leie lokaler eller bygge et nytt kontorbygg i sentrum.

For å redusere arealbruken og kommunens kostnader på kort sikt, foreslår Rådmannen at Kirkekontoret flytter til Rådhusplassen 29. Etter hvert som andre leieavtaler utløper, vurderes tilsvarende muligheter for omrokkering.

Vedlegg

ÅS KIRKELIGE FELLESRÅD
Arkiv:
kirkekontor - eventuell flytting

Sak nr: 01/2012.
Saksbeh. G. Winge
Møtedato: 01.02.12.

Eventuell flytting av Ås kirkekontor og Follo prostekontor.

Kirkekontoret i Sagaveien 3 inneholder i dag tre virksomheter: kirkekontor for Ås og Kroer sokn, kontor for kirkevergen i Ås / Ås kirkelige fellestråd, og kontor for prosten i Follo.

Kort historikk.

Den norske kirke er fremdeles en statskirke. Dette innebærer at det er statens plikt å lønne presteskapet, mens det er den lokale kommune som etter § 15 i Kirkeloven har ansvaret for bygging og drift av kirker og kirkegårder, samt ”driftsutgifter for fellestråd og menighetsråd, herunder utgifter til administrasjon og kontorhold.”

Som første kommune i Follo opprettet Ås i 1988 hel stilling som lønnet kirkeverge. Han ble plassert sammen med kulturetaten i rådhuset. De øvrige kirkeansatte hadde tilhold i det gamle pensjonatet i Drøbakveien, mens prestene hadde hjemmekontor i boligene sine.

Man så fort behovet for en samlokalisering av alle kirkens medarbeidere. Dette var det ikke plass til i Drøbakveien, heller ikke i rådhuset.

Fellestrådet fikk derfor utredet planer og tegninger for et tilbygg på Ås Menighetshus, samt noe ominnredning av den gamle delen. Ås menighetsråd bekostet arkitekthonorar med ca kr 65.000. Man kunne få lån på gunstige betingelser i Opplysningsvesenets Fond, men de krevde den gang at Ås kommune måtte stille som garantist.

Saken ble behandlet i kommunen som nødvendig ville gi noen garanti til flere bygg.

Fellestrådet ble derfor pålagt å undersøke muligheter og priser på leiemarkedet.

Blant flere tilbud var det Sagaveien 3 som hadde den beste beliggenheten, og der var det ledig et høvelig antall kontor i 2.etasje.

Da saken skulle avgjøres i kommunestyret, ønsket kirken - ut fra økonomiske hensyn - et tilbygg ved menighetshuset. Kommunen vedtok likevel at det skulle leies lokaler i Sagaveien.

Vi flyttet inn høsten 1990 og har vært her siden. Ved innføring av ny kirkelov i 1997 ble det opprettet flere sekretærstillinger, og vi fikk kateket og kantor i hel stilling. Så kom ny lov om prostetjenesten, og fra 2008 fikk vi overta 2 kontor i 1.etasje til prostiprester. Og fra juli 2009 overtok vi hele bygningen slik at 1.etasje nå har plass for prost, sekretær og inntil tre prostiprester/vikarprester. I den anledning måtte Wetterhus si opp sin leieavtale med to advokater som har hatt tilhold her i 20 år.

Gjeldende leieavtale ble inngått for 5 år og utløper 1.08.12.

Kirkekontoret disponerer til sammen 360 m² til en pris av 950 kr/m²/år (pris i 2008), noe som tilsvarer kr 342.000. Prisen indeksreguleres, slik at det for 2011 er betalt kr 372.000.

I tillegg betales for strøm, rengjøring, rydding av snø og gressklipping.

Bygningen har svært sentral beliggenhet og god parkeringskapasitet. Vi er tilknyttet kommunens sentralbord og datanett med fiberkabel. De fleste kontorene er romslige og lyse.

Dagens situasjon.

Ås kommune må redusere sine utgifter. I den forbindelse har rådmann og økonomisjef igangsatt en utredning for å se på alle areal som leies av kommunen i Ås sentrumsområde. Ifølge tall fra KOSTRA bruker Ås kommune 6,9 mill årlig til leie, betydelig mer enn sammenlignbare kommuner. Dette gjelder Moerveien 10 (posthuset), Erik Johansen-gården, Nav-kontorene og kirkekontorene i Sagaveien.

Det er tilfeldigvis leiekontrakten i Sagaveien som først løper ut, 1.august 2012. Moerveien utløper om 4 år og Erik Johansen-gården om 10 år.

Innen den tid planlegges det å bygge et nytt Rådhus 2 på Moerjordet.

Det er etter hvert blitt noe ledig plass i Erik Johansen-bygget, og kommunens administrasjon mener nå at det vil være mulig å flytte hele kirkekontoret til 3.etasjen der.

Saken vil bli lagt fram for formannskapet i møte onsdag 15.februar.

Fellesrådets vurdering.

Den gamle ærverdige trebygningen i Sagaveien er som skapt til et kirkekontor. Hos biskopen i Borg hevdes det at Prostekontoret i Follo er det vakreste i hele bispedømmet.

Beliggenheten er ideell med gode parkeringsforhold, rådhus og stasjon i umiddelbar nærhet.

Huset ligger skjernet til i et boligområde, hit kan folk komme i ulike anledninger uten å bli gjenstand for uønsket oppmerksomhet. På grunn av virksomhetens egenart, vil et kirkekontor ikke bare være et sted der kontormessige funksjoner utføres, men det vil også være et sted å møtes, både internt og med folk utenfra. Og både på dag- og kveldstid. Kontorene og atmosfæren i Sagaveien bidrar veldig godt til dette, både for dem som har dette som sin arbeidsplass, og for dem som kommer innom eller til samtaler og møter.

De fleste kontorene er romslige og lyse. Møterommet i 2.etasje ble spesielt lydisolert ved innflytting, og prostens kontor nede ligger også godt skjernet. Det finnes ikke lydgjennomgang mellom etasjene.

All kontorinnredning og alt utstyr er tilpasset kontorenes utforming og størrelse.

2.etasje inneholder i tillegg til toalett 10 rom, hvorav det største brukes til møterom, det minste til kapell, samt ett til arkiv/kopierom. Øvrige 7 rom er kontorarbeidsplasser hvor alle er i bruk. Ett av disse kontorene har to arbeidsplasser, til kontor og menighetsblad.

1.etasje inneholder vindfang, gang, kjøkken/spiserom, toaletter, arkiv/lager, samt 5 rom innredet til kontor. Ett av disse står ledig i påvente av en diakonstilling som skal opprettes. Dette kan inntil videre framleies.

Konklusjon.

Alle ansatte som har sine arbeidsplasser i Sagaveien 3 uttrykker stor tilfredshet både med kontorene og lokaliseringen. Verneombud og tillitsvalgte har fått anledning til å uttale seg. Våre brukere og besøkende har heller ikke kommet med klager, selv om det ikke er heis i bygget. Vi har rullestolrampe slik at alle kan komme inn i 1.etasje med rullestoler eller barnevogner.


Bygningen vil tilfredsstillende vårt plassbehov i overskuelig framtid. Det er plass til en framtidig diakon, og andre stillinger er ikke aktuelle så langt vi ser i dag.


Fellesrådets enstemmige vedtak:

Ås kirkelige fellesråd anbefaler på det sterkeste at Ås kirkekontor og Follo prostekontor forblir i sine nåværende lokaliteter i Sagaveien 3 i overskuelig framtid. Huset har en ideell beliggenhet og øvrige kvaliteter som det er vanskelig å finne andre steder.

Fellesrådet er kjent med at det arbeides med ulike løsninger for offentlige virksomheter i Ås sentrum, og vil derfor fraråde en forhastet løsning som kan bryte den stabiliteten som er ønskelig for kirkens virksomhet i Ås.

Ås, 02.02.12.


Gerhard Winge,
kirkeverge i Ås


Olav Aardalsbakke
fellesrådsleder