

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

**Formannskapet har møte i Ås rådhus, Lille sal**

**26.09.2007 kl. 16.30**

**Møtet holdes umiddelbart etter valgstyrets møte.**

**Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg lov er unntatt fra offentlighet. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.**

### Saksliste:

- **INFORMASJON FRA RÅDMANNEN**
  - **KS-advokatens vurdering vedr. fysioterapisaken, fortsettelse av formannskapets drøfting 05.09.07**– Drøftes for lukkede dører, jf. kommuneloven § 31 nr. 3.

Utv.sak nr. 42/07                      07/2089  
**TERTIALRAPPORT 2. TERTIAL 2007**

Utv.sak nr. 43/07                      07/1431  
**FJELLVEIEN - BRUKEN AV BYGNINGENE**

- **DIALOGMØTE MED FORMANNSKAPET**  
**Dialog vedrørende innsparingsprosjektet og elementer i økonomiplanarbeidet.**  
**Program og grunnlag ettersendes. Hovedutvalgsmedlemmer er velkomne til å delta.**

<b>Ås, 18.09.07</b>	<b>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Vibeke Berggård,</b> tlf. 64 96 20 04 eller e-post: <a href="mailto:vibeke.berggard@as.kommune.no">vibeke.berggard@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.)
<b>Johan Alnes</b> <b>Ordfører</b>	<b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b>

**Utv.sak nr 42/07**  
**TERTIALRAPPORT 2. TERTIAL 2007**

Saksbehandler: Vidar Valvik	Arkivnr: 145	Saknr.: 07/2089
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	42/07	26.09.2007
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	25/07	26.09.2007
Hovedutvalg for helse og sosial	20/07	26.09.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	79/07	27.09.2007
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

1. 2.tertialrapport 2007 tas til orientering.
2. Det opptas et midlertidig lån på 10 mill kroner knyttet til ny brannstasjon.

Rådmannen i Ås, 17.9.2007

Per A. Kierulf

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalgene, formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** (separat trykk, sendes samtidig til alle utvalg 19.09.07)

2. tertialrapport 2007

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Rapporten publiseres på intranett og internett  
Plan- og utviklingsavdelingen

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

2. tertialrapport er en tilbakereportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan. Den beskriver status etter de første 8 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2007 - 2010. I tertialrapporten rapporteres det på følgende:

- Fokusområdene samfunn, brukere, økonomi og medarbeidere
- Oppfølging av vedtak
- Planoversikt

Nedenfor gis et kort sammendrag av de viktigste sakene pr 2.tertial.

**Kommuneplanen er vedtatt**

Kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 20.06.2007. Planen omfatter en samfunnsdel med mål for utviklingen av kommunen, og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser. Kommuneplanen legger klare føringer på hvilke mål kommunen skal styres etter de nærmeste årene. Målene i kommuneplanen følges opp og gjøres mer operative i handlings-programmet.

**Grønn energikommune**

I juli utpekte kommunal- og regionalminister Åslaug Haga Ås kommune som Grønn energikommune. Ås blir dermed en av 22 kommuner som deltar i dette prosjektet. I sin begrunnelse for å utpeke Ås som grønn energikommune framhevet statsråden samarbeidet med Universitet for miljø og biovitenskap om utvikling av bioenergi som energikilde.

Kommunene som er valgt ut, skal satse på energieffektivisering, fornybar energi og å få ned klimagassutslippene i sin kommune. Kommunene skal utvikle klimaarbeidet sitt videre og være et forbilde for andre kommuner. Det er etablert 5 klimanettverk i Norge. I Sør-Norge er nettverket Ås, Re, Lier og Ringerike. Kommunal- og regionaldepartementet har avsatt 30 millioner kroner til prosjektet.

**Strategisk næringsplan for Follo**

Strategisk næringsplan for Follo er vedtatt i ordførermøtet 2.mai og tatt til etterretning i Follorådet 31.mai. Næringsplanen er sendt til behandling i alle Follokommunene, og den ble vedtatt i kommunestyret i Ås 5.09.07. Med denne planen er grunnlaget for en felles innsats i næringsutviklingen i Follo lagt mellom offentlig sektor, bedrifter og FoU-miljøene. Strategisk næringsplan for Follo vil være et viktig grunnlag i arbeidet med en næringspolitisk handlingsplan for Ås. I 3.tertial er en næringspolitisk handlingsplan under oppstart. Det vil bli lagt stor vekt på medvirkning fra politikere og næringsliv.

**Søråsteigen barnehage**

Søråsteigen barnehage åpnet som planlagt i august med plass til ca 100 barn og med dette tilbudet har kommunen fått 50 nye barnehageplasser. Utearealene med lekeplass og parkering er under opparbeiding og vil etter planen stå ferdig i løpet av september. Den nye barnehagen er romslig og fin med store, lyse rom. Her er det tatt hensyn til god ventilering, og det er gjort tiltak i forhold til støynivået.

### **Fjellveien**

Kommunen eier 24 småleiligheter i Fjellveien. Boligene har vært brukt til folk som har vansker med å skaffe seg bolig på det ordinære boligmarkedet, flyktninger, mennesker med liten boevne og andre. Boligene ble bygd som eldreboliger i 50-årene og oppfyller ikke dagens krav til boligstandard. Formannskapet har vedtatt at det skal innhentes tilbud på prosjektering av modernisering og rehabilitering av boligene for så å ta standpunkt til gjennomføring av tiltak.

### **Kvalitetskommuneprosjektet**

Kvalitetskommuneprosjektet skal være et supplement til øvrig kvalitetsutviklingsarbeid. Hovedmålet med prosjektet er å redusere sykefraværet i pleie og omsorg og oppvekst og kultur. Arbeidet skal trekke på eksisterende kunnskap og forsterke og videreutvikle det gode arbeidet som gjøres i kommunen for å redusere sykefraværet. Det er nedsatt en prosjektgruppe som består av tillitsvalgte, politikere og representanter fra administrasjon.

### **Innsparingsprosjektet**

Kommunestyret gjorde vedtak i møtet den 20.06.2007:

- Arbeidet med plan- og budsjettprosessen skal bidra til felles eierskap til kommunens hovedutfordringer og beskrive ytterligere tiltak som kan bidra til å nå målet om et netto driftsresultat på 3 % innen 2011.
- De foreslåtte innsparingstiltakene for grunnskolen skal gjelde fra 01.08.07.
- De foreslåtte innsparingstiltakene for 2008 legges til grunn for kommende Handlingsprogram med økonomiplan.
- Det påpekte inntektspotensialet søkes utnyttet. Inntektene settes inn i E-verksfondet, dersom det er mer lønnsomt enn å redusere gjeld.
- Det fremmes sak til Hovedutvalg for oppvekst og kultur med vurdering av differensierte satser for kulturskolen (for de laveste innteksgruppene)

Med dette vedtaket har administrasjonen et grunnlag for det videre arbeidet med å nå målet om et netto driftsresultat på 3% innen 2011.

### **Eksterne brukerundersøkelser**

Forbrukerrådet har vurdert servicen i alle landets kommuner. Til grunn for vurderingen ligger kommuners hjemmeside og kommuners håndtering av e-post henvendelser og telefonhenvendelser. Ås kom godt ut av undersøkelsen og lå blant de 25 % beste kommunene. Kommunen fikk et bedre resultat enn ved forrige undersøkelse. Kommunen vil likevel jobbe kontinuerlig for å bli enda bedre på service til innbyggerne.

Utdanningsdirektoratet har gjennomført en omfattende spørreundersøkelse for grunnskolen der svarprosenten var på høye 79 % i Ås. Resultatet for Ås viser at elevene trives godt på skolen.

### **Nybrannstasjon**

Frogn og Ås kommuner har vedtatt å bygge felles brannstasjon på Brønnerud. Det er opprettet egen plankomite med ordføreren i Frogn som leder. Det er innhentet tilbud på prosjektering av stasjonen. Prosjektering og anbudsinnhenting vil foregå høsten 2007 med bygging i 2008. Det legges foreløpig inn 10 mill kroner til prosjektet.

**Utv.sak nr 43/07**  
**FJELLVEIEN - BRUKEN AV BYGNINGENE**

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: 613 &52	Saknr.: 07/1431
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	31/07	20.06.2007
Formannskapet	43/07	26.09.2007

**Rådmannens innstilling til formannskapet 26.09.07:**

1. Fjellveien 10 renoveres som gjennomgangsboliger for flyktninger som planlagt. Det forutsettes at kostnadene holdes innenfor en kostnadsramme på 4 mill kroner. Finansieringen skjer med kommunale midler, tilskudd og lån. Rådmannen vil senere komme tilbake med en fullstendig finansiering.
2. Istandsetting og rehabilitering av de to andre boligene søkes innarbeidet som del av økonomiplan 2008-2012.

Rådmannen i Ås, 18.09.07

Per A. Kierulf

---

**Saksopplysninger fra rådmannen til formannskapet 26.09.07:**

Etter at saken ble behandlet sist ble det straks utarbeidet beskrivelse på det ønskede arbeidet og sendt ut forespørsel om tilbud på utarbeidelse av arbeidsbeskrivelse og kostnadskalkyle. Forespørselen ble sendt ut 22.6. med frist for innlevering av tilbud 4.7. Innleide rådgiver har beregnet kostnadene rehabilitering av Fjellveien nr 10 til 3,8 mill kroner. Det tas forbehold om usikkerhet om hvordan prisnivået utvikler seg p.g.a. byggeboom og knapphet på ressurser i entreprenørmarkedet. Dette kan vanskelig vurderes før anbud er innhentet. Dette ble det orientert nærmere om i formannskapet 5.9. I tillegg vil det komme kostnader til byggeledelse.

Som tidligere orientert om i formannskapet har teknisk etat også vurdert å utføre arbeidene i egenregi. Arbeidet er i så fall tenkt utført av håndverksbedrifter kommunen har rammeavtaler med under ledelse teknisk etat. Dersom en etter sammenligning velger en løsning i egenregi, vil teknisk etat kunne utføre arbeidet for 3 950 000 kroner. Dette er inkludert kommunens kostnader ved koordinering av de forskjellige entreprenørene og annen byggeledelse.

Kommunen kan starte arbeidene i månedsskiftet oktober november. Dersom arbeidene skal lyses ut på offentlig anbud, vil arbeidene ikke kunne starte før ved årsskiftet.

Ut fra kostnadsoverslagene som er gjort mener rådmannen at arbeidet bør kunne gjennomføres innenfor en kostnadsramme på 4 millioner kroner. Rådmannen fremmer derfor den samme innstillingen som sist.

---

**Orientering fra rådmannen i formannskapet 05.09.07, jf. protokoll:**

1. FJELLVEIEN – KOSTNADSOVERSLAG FOR REHABILITERING

Notat av 05.09.07 ble delt ut, jf. Inr. 12339/07. Formannskapet konkluderte med at rådmannen kan fortsette sitt arbeid vedr. anbud, men at sak forelegges formannskapet. F-sak 31/07, som ble behandlet av formannskapet 20.06.07, kan evt. fremmes på nytt.

Formannskapet ønsket også oppfølging av prosjekt for bosetting av personer med liten boevne, jf. saksfremstilling i K-sak 29/07 saksnr. 07/893.

---

**Formannskapets vedtak 20.06.2007:**

1. Det utarbeides anbudsbeskrivelse som utlyses så snart som mulig for Fjellveien 6, 8 og 10.
  2. På grunnlag av dette avgjøres det om Fjellveien 10 skal renoveres som gjennomgangsboliger for flyktninger.
  3. Kommunen utarbeider en oversikt over hvilke boliger det er formålstjenlig å sette på en ”avhendingsliste” innen oktober i år.
  4. De som bor i Fjellveien 10 skaffes annen bolig så raskt som mulig.
- 

**Formannskapets behandling 20.06.2007:**

Ellen Syrstad (Sp) fremmet følgende alternative forslag til rådmannens innstilling:

1. Vedtak om fremtiden for Fjellveien 10 utsettes til det er utarbeidet et vedlikeholdsprogram for kommunens boligmasse innen utgangen av året og utarbeidet en oversikt over hvilke boliger det er formålstjenlig å sette på en ”avhendingsliste” innen oktober i år.
2. De som bor i Fjellveien 10 skaffes annen bolig så raskt som mulig.

Formannskapet drøftet seg frem til følgende fellesforslag: Tilsvarende formannskapets vedtak.

**Votering:**

Sp's forslag pkt. 1 ble nedstemt 8-1 (Sp).  
Sp's forslag pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.  
Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

---

**Rådmannens innstilling 13.06.07:**

3. Fjellveien 10 renoveres som gjennomgangsboliger for flyktninger som planlagt. Finansieringen skjer med kommunale midler, tilskudd og lån. Rådmannen vil komme tilbake med en fullstendig finansiering ved 2. tertialrapport.
  4. Istandsetting og rehabilitering av de to andre boligene søkes innarbeidet som del av økonomiplan 2008-2012.
  5. Kommunen utarbeider en oversikt over hvilke boliger det er formålstjenlig å sette på en ”avhendingsliste” innen oktober i år.
  6. Det utarbeides et vedlikeholdsprogram for kommunens boligmasse innen utgangen av året.
-

**Tidligere politisk behandling:**

Formannskapet 05.09.07, orientering fra rådmannen pkt. 1.  
Formannskapet 20.06.07, F-sak 31/07.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Formannskapet

**Behandlingsrekkefølge:**

Formannskapet

**Vedlegg som følger saken trykt:** (delt ut i formannskapets møte 05.09.07)

Notat av 05.09.07 fra rådmannen ”Fjellveien – kostnadsoverslag for rehabilitering”,  
Jf. lnr. 12339/07.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:** Ingen.

**Utskrift av saken sendes til:**

Teknisk sjef  
Helse- og sosialsjef

**SAKSUTREDNING TIL FORMANNSKAPET 20.06.07:**

**Fakta i saken:**

Det vises til formannskapsmøte 30.5. og rådmannens orientering om kommunens boliger i Fjellveien.

Det har vært betydelig medieoppmersksomhet knyttet til tilstanden på boligene i Fjellveien. Boligene er i meget dårlig stand og preges av til dels uverdige boforhold. På bakgrunn av tilstanden, og at bygningens tilstand tilsynelatende har vært et tilbakevendende problem i mange år, er fra flere hold ytre ønske om å rive bygningene.

I denne saken beskrives status, det redegjøres for pågående planprosesser og relevant boligbehov, og det anbefales en løsning for hva man bør foreta seg.

**Fjellveien.**

Kommunens eiendom i Fjellveien er bebygd med 3 bygninger, Fjellveien 6, 8 og 10. Hver bygning består av 8 boligenheter, 2 på 37m<sup>2</sup> og 6 på 28m<sup>2</sup>. Bygningene ble bygd som aldersboliger på slutten av 1950-tallet etter tidens størrelse og standard, dvs. små leiligheter og felles bad i kjelleren. Bygningene er flere ganger foreslått rehabilitert slik at leiligheter skulle slås sammen og få eget bad. Dette er aldri blitt prioritert.

Da omsorgsboligene på Moer stod ferdige, fikk beboerne tilbud om bolig der, men flere valgte likevel å bli boende i Fjellveien, vesentlig på grunn av den lave husleien. I dag er det en beboer over 60 år, resten er trygdede personer kommunen har et boansvar for etter sosiallovgivningen.

I Fjellveien 6 bor det i dag 5 personer. En av disse har fått ny bolig og flytter snart ut. En av beboerne har leiekontrakt uten tidsbegrensning, en kontrakt løper ut i 2007, en i 2008 og en i 2009. 2 leiligheter står tomme og en blir benyttet som personalbase. I Fjellveien 8 bor det 6 personer, 2 leiligheter står tomme. 3 kontrakter løper ut i 2007, 2 i 2008 og en i 2009. I Fjellveien 10 bor det 4 personer 3 av kontraktene er under avvikling det arbeides med den fjerde.

I de 24 leilighetene i Fjellveien bor det i dag totalt 15 personer.

#### **Ås kommunes boliger generelt.**

Ås kommune eier i alt 245 boliger. Av disse er 93 omsorgsboliger, 16 øremerket personer som omfattes av HVPU-boliger, 4 boliger tilpasset fysisk funksjonshemmede og 25 boliger – herunder 6 husbankfinansierte andelsleiligheter i A /L Sollia borettslag til bosetting av kvoteflyktninger. 10 av omsorgsboligene er øremerket psykiatrien, i tillegg er 6 andre boliger i følge eget vedtak forbeholdt samme gruppa. De øvrige boligene, i alt 101, er ikke øremerket spesielle brukergrupper selv om fleste ble i sin tid ble kjøpt eller bygd som alders- og trygdeboliger. Av den samlede boligmassen er 66 boligheter under 50 m<sup>2</sup>, av disse igjen er 31 på mindre enn 40 m<sup>2</sup>.

Av de 101 boligene som ikke er øremerket noen spesiell gruppe, brukes de fleste fortsatt som alders- og trygdeboliger. De fleste er eldre som har vansker med å klare seg på det ordinære boligmarkedet. En stor del av disse har eldre leiekontrakter uten tidsbegrensning.

Omsorgsboligene i Dr. Sørdringsvei, og Granheimtunet er alle tildelt uten tidsbegrensninger. Det samme gjelder boligene for funksjonshemmede i Drottveien. De fleste omsorgsboligene i Tunveien er uten tidsbegrensning. Det samme gjelder aldersboligene i Liaveien og Hellinga og Rustadtorget. De fleste av de øvrige utleieboligene, omkring 50 stykker, er tildelt på tidsbegrensede kontrakter, vanligvis inntil 2 år. Det er kommunens mål at beboerne i disse skal bli i stand til å bo i egen bolig i løpet av denne tida. Ingen av boligene er øremerket rusmisbrukere, men flere boliger er tildelt denne gruppa.

Etter gjeldende retningslinjer, som kommunestyret vedtok 09.10.2002, tildeles disse boligene personer som kommunen har et lovfestet boligmessig ansvar for. Dette ansvaret er hjemlet i *Sosialtjenestelovens § 3-4*;

medvirke til å skaffe boliger til personer som på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet

og *Sosialtjenestelovens 4-3*;

plikt til å skaffe midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv.

Tildelingen av disse boligene er delegert til helse- og sosialsjefen som har nedsatt et særskilt boligtildelingsutvalg. Boligene blir ved ledighet disponert til søkere som av boligtildelingsutvalget vurderes å falle inn under kommunens boligmessige ansvar. Det kan være personer med ulike redusert boevne og/eller rusproblemer, eller personer som av andre grunner ikke er i stand til selv å skaffe nødvendig bolig.

Pr i dag står 14 boliger tomme. 4 av disse er i Brannstasjonen. Disse kan ikke tildeles før det er foretatt en omfattende rehabilitering av bygningen. Bygningen vil sannsynligvis bli solgt og blir derfor ikke rehabilitert. 8 av leilighetene i Fjellveien står tomme i påvente av avklaring om



om hva som skal gjøres med bygningene. 2 leiligheter i Sleipners vei står tomme. Den ene er tildelt, den andre er under oppussing. En i Rydningen er nylig fraflyttet.

#### **Ås kommunes boligmasse sammenholdt med andre kommuner.**

De er ovenfor vist at Ås kommune eier 245 boliger. Vi har fått opplyst at i Ski er det 227 boliger. Ski kommune har ikke kommunale flyktningeboliger. De leier av boligbyggelaget eller private. De har derfor et tillegg på 74 boliger. Frogn kommune har ca. 150 boliger og Vestby 115. Det er litt forskjellig grupperingsmetodikk i de 4 kommunene, men hovedinndelingen ser omtrent slik ut:

	<b>Ås</b>	<b>Ski</b>	<b>Frogn</b>	<b>Vestby</b>
Omsorgsboliger	93	50	10	24
HVPU-boliger	16			17
Fysisk funksjonshemmede	4			
Flyktningeboliger	25	74	20	30
Psykiatricboliger	6		8	
Andre	101	177	112	44
<b>I alt</b>	<b>245</b>	<b>301</b>	<b>150</b>	<b>115</b>

Ås kommune har mange utleieboliger i forhold til folketallet. En av grunnene er at Ås har satset på hjemmebaserte omsorgstjenester i omsorgsboliger. Vi har nesten dobbelt så mange omsorgsboliger som Ski. Grappa "andre" som i alle kommunene inneholder sosialboliger, er ikke spesielt stor. I Ås er de fleste boligene i denne gruppa tildelt eldre og trygdede på kontrakter uten tidsbegrensning. Vi har få flyktningeboliger sammenliknet med nabokommunene.

Ut fra ovenstående sammenstilling kan vi ikke si at Ås har spesielt mange boliger sammenliknet med andre Follo-kommuner. Sammensetningen av boligmassen og leiekontraktens utforming gjør at det er vanskelig å selge mange boliger, i hvert fall på kort sikt. Skal kommunen lykkes i å selge 5-7 boliger årlig, som forutsatt i HP, må en drive en aktiv politikk ved fraflytting av leiligheter uten tidsbegrensede leiekontrakter.

#### **Gjeldende planer for Fjellveien.**

Den siste omfattende rehabiliteringen utvendig i Fjellveien skjedde i 1998/99. Da ble fasadene i sør og vest skiftet. Nord og østfasaden ble utsatt. Fra 2000 er 9 leiligheter, 3 i hver blokk, renovert ved fraflytting og nyinnflytting. Hver leilighet er oppusset for omkring 130 000 kroner, til sammen vel 1 mill kroner. Til tross for dette er leilighetene nedslitte og ser forfalne ut. Det skyldes at blant beboerne er det mennesker med svært lav boevne, noe som medfører meget sterk slitasje. Kommunen har ikke evnet å prioritere å holde tritt med hærverk og forfall. Det må også forventes å bli et problem i fremtiden.

Fjellveien 10 er planlagt renovert spesielt for flyktninger, som følge av Ås kommunes forpliktelse når det gjelder flyktningemottak. Bygningen anses meget godt egnet til formålet, leilighetene har en god størrelse og beliggenheten er meget god for å trygge god og effektiv oppfølging av flyktningene. Det vil være meget krevende å finne gode alternativer.

#### **Mottaksvedtak**

Formannskapet vedtok i sitt møte 22.6.05 å bosette 30 flyktninger i perioden 2005-2007. Det er nå bosatt 20 av disse. Kommunen har som nevnt ovenfor få boliger som er forbeholdt

flyktninger. De fleste av disse er familieboliger, mens de fleste flyktningene som kommunen mottar er enslige. Vi har derfor et stort behov for småleiligheter. De fleste av de få småleilighetene kommunen disponerer ligger i Fjellveien. Det er i dag få småleiligheter på det åpne markedet og de som fins er for dyre for den gruppa vi snakker om her. For å oppfylle kommunens vedtak er det viktig å få rehabilitert boligene så fort som mulig. Alternativt kan det bli å revurdere vedtaket om flyktningemottak.

### **Konsekvenser av redusert mottak av flyktninger**

Dersom kommunen ikke klarer å bosette flyktninger, vil konsekvensen i første omgang kunne bli at det ikke blir behov for et introduksjonsprogram. På sikt vil det heller ikke bli behov for en flyktningkonsulent. Det vil bli færre som har behov for norskkurs og dermed behov for færre norsklærere. Deltakerne vil oppleve et mindre differensiert tilbud fordi det blir igangsatt færre grupper.

Flyktningkonsulenten og programrådgiver og programveiledere i introduksjonsprogrammet utgjør i dag et team som utfyller hverandre både erfaringsmessig og utdanningsmessig. Dette teamet har arbeidet sammen siden introduksjonsprogrammet ble startet for snart tre år siden (1. september 2004) og har utviklet en arbeidsform som er effektiv. Ulik utdanningsbakgrunn sikrer en helhetlig tilnærming og høy kvalitet på tjenesten. De har kompetanse på somali, arabisk, farsi, dari og tyrkisk i tillegg til norsk og engelsk.

Medarbeiderne har en kompetanse som er etterspurt, så de vil ikke ha store problemer med å finne annet arbeid utenfor kommunen. Men Ås kommune vil ha problemer med å bygge opp et nytt team med tilsvarende kompetansenivå dersom teamet først er bygget ned.

En stabil og forutsigbar bosettingspolitikk er viktig for å

- sikre at kommunen beholder fagkompetanse,
- opprettholde faglig nettverk for lærere som skal arbeide i voksenopplæringen
- opprettholde et godt tilbud til innbyggere med rett til opplæring i norsk og samfunnskunnskap

### **Fjellveien som flyktningeboliger**

Mange innvandrere og flyktninger i Ås kommune befinner seg i en utsatt posisjon i boligmarkedet, spesielt enslige flyktninger. God og stabile boforhold for flyktninger er nødvendig dersom kommunen skal oppfylle sin forpliktelse til å ta imot flyktninger og lykkes i integreringsarbeidet.

Fjellveien 10 har enkelte viktige kvaliteter som bolig for enslige flyktninger:

- Det er sentralt i forhold til voksenopplæringsssenter, flyktningtjeneste, andre kommunale tilbud, offentlig kommunikasjon og forretninger
- Det er små leiligheter med lav husleie, noe som bidrar til at flyktningene er økonomisk selvhjulpne med introduksjonsstønad og bostøtte.
- Leilighetene er så små at de ikke er veldig attraktive som varig bolig etter at flyktningen er kommet i ordinært arbeid. Dermed vil flere ønske seg noe større, og vi får en god gjennomstrømning.
- Ved å disponere hele Fjellveien 10 kan vi arbeide målrettet med flyktningenes kompetanse på å bo i Norge (se plan under)

Fjellveien 10 har tre store utfordringer som må løses:

- Sikkerheten for beboerne må økes ved at boligen sikres mot uvedkommende. Kjellervinduer må gittes og inngangsdøren må byttes ut
- Boenhetenes standard må bedres. Det er uakseptabelt at boliger ikke har håndvask på toalettet, og beboerne bør ha egen dusj.
- Bygget trenger en betydelig oppgradering for ikke å framstå som en slum. Det er viktig for naboer, men også for at beboerne skal oppleve at de har noe som er verdt å ta vare på.

### **Hvordan kan introduksjonsteamet og flykningtjenesten bruke Fjellveien 10?**

Mange av flykningene som kommer til Ås har lite kunnskaper om hvordan man bor i Norge.

Det handler om

- praktiske ferdigheter knyttet til vedlikehold og skadebegrensning, bruke stoppekran, skifte sikringer, avlese strømmåler, forebygge brann, godt renhold, gressklipping med mer
- naboferdigheter, dugnader, trappevask og felles normer for samlivet
- systemforståelse i forhold til husleiekontrakter, forsikring, eierformer og ansvarsforhold, startlån, anbud, visninger med mer

Introduksjonsteamet og flykningtjenesten ser at dersom vi disponerer et bygg med 8 enheter, kan vi flytte deler av undervisningen i introduksjonsprogrammet dit for beboerne og andre deltakere som kan nyttegjøre seg opplæringen. Ved å gjøre undervisningen praktisk vil deltakerne lære mer og raskere. I større grad vil de også oppleve at det som gjøres angår deres hverdag. I tillegg vil dette bidra til at boligene blir bedre tatt vare på.

Å etablere og mestre et boforhold forutsetter praktiske, sosiale og kulturelle ferdigheter. Kommunen vil bidra til at den enkelte blir mest mulig i stand til å ta ansvar for sitt boforhold og ivaretar og viser respekt for fellesområdet og kommunes eiendom. I tillegg til opplæring i praktiske ferdigheter vil vi ha fokus på sosial trening, nettverksbygging og samarbeid.

### **Rehabiliteringskostnader**

For at Fjellveien kan bli et fullverdig boalternativ må bygningene gjennomgå en fullstendig rehabilitering, utvendig og innvendig. Det er ikke innhentet fullstendig anbud på rehabiliteringsarbeidene. Med vår kjennskap til bygningenes tilstand og utgangspunkt i våre rammeavtaler om håndverkstjenester har vi gjort følgende kostnadsoverslag for rehabilitering av Fjellveien 10:

Rigg og drift	kr.	150 000
Utvendige rehabiliteringsarbeider	kr.	1 100 000
Rørleggerarbeider	kr.	800 000
Elektroarbeider	kr.	100 000
Innvendige malerarbeider	kr.	250 000
Generell oppussing av 8 leiligheter	kr.	1 200 000
Usikkerhet	kr.	300 000
Totalt eks. MVA	kr.	3 600 000
MVA	kr.	900 000
Totalt	kr.	4 500 000

De to andre bygningene er i noe bedre stand, men det er det samme arbeidet som skal utføres. Kostnadene antas å bli i samme størrelsesorden. Kostnadsoverslagets forankring i kommunens rammeavtaler gir relativt god sikkerhet for beregningen.

Det er tidligere satt av 250 000 kroner til rehabilitering av tak i Fjellveien. Et lignende beløp kan disponeres av flyktningemidler. Husbanken gir 20% tilskudd til flyktningeboliger. Disse tre beløpene er til sammen 1,5 mill kroner. Resten 3 mill kroner, må lånes. Dette kan helt eller delvis finansieres med husleieøkning. Rådmannen vil komme tilbake med fullstendig finansieringsplan ved 2. tertialrapportering

### **Eventuelt salg av eiendommen**

Eiendommen gnr. 61, bnr. 61 (Fjellveien 6, 8, og 10) er 2 938 m<sup>2</sup>. Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for Sentralholtet, men reguleringsbestemmelsene er erstattet av kommuneplanens bestemmelser i § 8, dvs. maksimalt tillatt bebygd areal er 22% maks gesimshøyde 6,5 meter og maks mønehøyde 9,5 meter. Ut fra tomtens plassering, arealets størrelse og kommuneplanens bestemmelser om utnytting vil tomte sannsynligvis kunne selges for mellom 4 og 8 mill kroner, avhengig av avtale med kjøper. Vi antar 5 mill kroner vil være realistisk.

I dag bor det 4 personer i Fjellveien 10, 5 i Fjellveien 8 og 5 i Fjellveien 6. Det arbeides med å tømme nr. 10 slik at forutsatte rehabilitering, dersom den blir vedtatt, kan settes i verk. 3 flytter sannsynligvis ut i løpet av juni.

Dersom eiendommen skal selges, må den må alle boligene tømmes. Beboerne er alle personer kommunen har et særskilt ansvar for, slik at kommunen må finne alternativ boplass for dem.

### **Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Boligene i Fjellveien har en beliggenhet og en størrelse som gjør de svært godt egnet til flyktningeboliger. Dette skal være gjennomgangsboliger. Det er viktig at kommunens boliger er godt egnet og lokalisert på en måte som gir mulighet for effektiv oppfølging. Det er meget vanskelig å finne egnede tomter til dette formålet. Vi mener derfor man bør prioritere istandsetting av disse boligene og heller skjerpe oppmerksomheten på avhending av boliger kommunen har problemer med å utnytte.

Vi erfarer at sammensetningen av beboere i Fjellveienbygningene har vært uheldig. Fremover må vi derfor søke å skape et bomiljø med mer balansert sammensetning. Mennesker med svært liten boevne må vi forsøke å huse i boliger som er bedre egnet til formålet.

Det må også utarbeides et vedlikeholds og oppfølgingsprogram for kommunens boliger som bedre tar vare på realkapitalen og hindrer den uakseptable utviklingen vi har sett i Fjellveien.

Rehabiliteringen finansieres ved kommunale midler og tilskudd. Resten, omkring 3 mill kroner, må lånes og finansieres med husleieøkning. Rådmannen vil komme tilbake med fullstendig finansieringsplan i forbindelse med 2. tertialrapport.