

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Formannskapet har ekstraordinært møte i Ås rådhus, Lille sal

12.12.2007 ca. kl. 16.00

– møtet holdes umiddelbart etter kommunestyrets møte. NB!

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:

Utv.sak nr. 69/07

07/2439

FJELLVEIEN - ORIENTERING VEDRØRENDE PÅGÅENDE PROSJEKT

| | |
|---|--|
| <p>Ås, 06.12.07</p> <p>Johan Alnes Ordfører</p> | <p>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Vibeke Berggård, tlf. 64 96 20 04 eller e-post: vibeke.berggard@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.)</p> <p>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</p> |
|---|--|

Utv.sak nr 69/07**FJELLVEIEN - ORIENTERING VEDRØRENDE PÅGÅENDE PROSJEKT**

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Saksbehandler: Ole Harald Aarseth | Arkivnr: 614 &40 | Saknr.: 07/2439 |
| Utvalg | Utv.sak nr | Møtedato |
| Plankomiteén | 3/07 | 01.11.2007 |
| Plankomiteén | 6/07 | 29.11.2007 |
| Formannskapet | 68/07 | 05.12.2007 |
| Formannskapet | 69/07 | 12.12.2007 |

Rådmannen opprettholder 04.12.07 sin innstilling av 26.11.07:

Fjellveien 10 rehabiliteres snarest. Rehabiliteringen skjer i kommunens egen regi.

Plankomiteens innstilling 29.11.07 til formannskapet:

Plankomiteen ber formannskapet på nytt vurdere hvordan prosjektet skal gjennomføres, jfr. vedtakets pkt. 2.

Formannskapets behandling 05.12.2007:

Saken ble lagt frem som tilleggssak. Den var sendt formannskapet på e-post 04.12.07 med opplysning om at formannskapet selv kunne bestemme om den skulle behandles i møtet, alternativt f.eks. i ekstraordinært møte 12.12.07 i forbindelse med kommunestyrets heldagsmøte slik at man kunne drøfte den i gruppemøtene.

Jorunn Nakken (V) fremmet forslag om at saken utsettes til neste uke, dvs. ekstraordinært formannskapsmøte 12.12.07.

Marianne Røed (Sp) fremmet følgende alternative forslag til rådmannens innstilling:
Fjellveien 10 rives.

Votering:

Sp's forslag ble nedstemt 5-4 (2H, FrP, Sp).

V's utsettelsesforslag ble vedtatt 5-4 (2A, KrF, SV).

Formannskapets vedtak 05.12.2007:

Saken utsettes til neste uke, dvs. ekstraordinært formannskapsmøte 12.12.07.

Plankomiteens behandling 29.11.2007:

Plankomiteen fremsatte følgende innstilling:

1. Plankomiteen tar til etterretning at det ved tilbudsfristens utløp 20.11.07 ikke var innkommet tilbud fra byggetreprenerer på prosjekt "TOTALENTREPRISE – OPPGRADERING AV FJELLVEIEN 10 M.M."
2. Plankomiteen ber formannskapet på nytt vurdere hvordan prosjektet skal gjennomføres.

Votering: Punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Plankomiteens vedtak 29.11.2007:

1. Plankomiteen tar til etterretning at det ved tilbudsfristens utløp 20.11.07 ikke var innkommet tilbud fra byggetreprenerer på prosjekt "TOTALENTREPRISE – OPPGRADERING AV FJELLVEIEN 10 M.M."

Plankomiteens innstilling av 29.11.2007 til formannskapet:

2. Plankomiteen ber formannskapet på nytt vurdere hvordan prosjektet skal gjennomføres.

Rådmannens innstilling 26.11.2007 til plankomiteen:

Fjellveien 10 rehabiliteres snarest. Rehabiliteringen skjer i kommunens egen regi.

Tidligere politisk behandling:

1. Formannskapets behandling i møte 20.06.07 sak 31/07.
2. Plankomiteens vedtak 06.07.2007, etter sommerfullmakt ved plankomiteens leder, vedtak på valg av rådgiverfirmaet A.L. Høyer Askim AS som gunstigste tilbyder, for utarbeidelse tilbudsbeskrivelse for prosjektet som totalentreprise.
3. Formannskapets vedtak i sak 43/07, 26.9.07
4. Plankomiteens vedtak i sak 6/07, 29.11.07

Administrativ behandling:

1. I følge formannskapets vedtak i sak 31/07 innhentet eiendomsavdelingen tilbud på planlegging av rehabiliteringsarbeidene i Fjellveien.
2. 12.10.2007 annonserte eiendomsavdelingen, i Doffinbasen, åpen tilbudskonkurranse på prosjektet som totalentreprise med frist til å melde sin interesse 25.10.07 og med tilbudsfrist 20.11.07 kl. 12:00.
3. Fra og med 15.10 til og med 26.10.07 ble det sent ut tilbudsbeskrivelser til 7 påmeldte interessenter..

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Plankomiteen
Formannskapet

Vedlegg som følger saken trykt til formannskapet:

F-sak 43/07, 26.09.07 – Utskrift av møtebok og saksfremlegg med vedlegg.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Samme som følger saken trykt.
- Doffinkunngjøringen av 12.10.2007.
- Tilbudsbeskrivelsen av 15.10.2007 for innhenting av totalentrepriser.

Utskrift av saken sendes til:

Plankomiteen
Teknisk sjef
Helse- og sosialsjef

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

1. 06.07.07 ble byggelederfirmaet A.L. Høyer Askim AS, underrettet i samtidig bestillingsbrev, at de som gunstigste tilbyder hadde fått tildelt oppdraget med å utarbeide tilbudsbeskrivelse for oppgradering av Fjellveien 10 m.m, som totalentreprise.
2. Etter gjennomsyn av tilbudsbeskrivelsen av eiendomsavdelingen 15.10.07, ble denne korrigert og var klar for utsendelse til påmeldte interessenter.
3. 7 byggeentreprenører hadde meldt sin interesse for deltagelse innen 25.11.07.
4. Torsdag 25.10.07 kl. 13:00 ble avholdt tilbudsbefering av kommunens boliger i fjellveien, primært Fjellveien 10. To byggeentreprenørfirmaer deltok på tilbudsbeferingen.
5. Ved tilbudsfristens utløp, 20.11.2007 kl. 12:00, var ingen tilbud kommet inn. Heller ingen etteranneldte tilbud var innkommet på tidspunkt for annonsert tilbudsåpning, onsdag 22.10.2007 kl. 14:00.
6. I Doffinkunngjøringen av 12.10.2007, er under punkt V1.3, anført om følger:
”Totalentreprenøren gjøres oppmerksom på, at såfremt den av tilbyderne som er vurdert å ha inngitt gunstigste tilbud, overskrider kommunens avsatte ramme for prosjektet, forbeholder kommunen seg retten til å kunne forkaste samtlige tilbud og deretter gjennomføre prosjektet med egne interne ressurser, etter politiskvedtak om dette.”

Det er første gang eiendomsavdelingens prosjektleder har opplevd å ikke motta tilbud etter kunngjøring av oppdrag. En av entreprenørene som deltok under tilbudsbeferingen 25.10.05 viste stor interesse for oppdraget. Dette var en entreprenør kommunen hadde svært god erfaring med gjennom tidligere utførte oppdrag og som vi var sikker på at ville inngi tilbud. Imidlertid, mens disse regnet på prosjektet Fjellveien, ble entreprenøren underrettet om at de som gunstigste tilbyder hadde fått tildelt oppdrag å rehabilitere et stort sykehjem i en av nabokommunene. Dermed hadde de ikke lengre ledige tømrere til å kunne avsette til prosjektet Fjellveien.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

I det stramme arbeidsmarkedet som spesielt råder innen byggebransjen, er det høgst usikkert om en vil oppnå og få inn tilbud dersom kommunen skulle velge å annonsere en ny tilbudsrunde. Leilighetene i Fjellveien er av en slik størrelse kommunen har stort behov for. Med sin sentrumsnære beliggenhet er de meget aktuelle for leietakere som ikke har bil.

Det haster med å rehabilitere Fjellveien. Arbeidet bør starte snarest og derfor utføres i kommunens egenregi.

ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Sak nr: 07/1431

FJELLVEIEN - BRUKEN AV BYGNINGENE

Saksbeh.: Arnt Øybekk

Arkivkode: 613 &52

Utvalg**Utv.sak nr** **Møtedato**

Formannskapet

31/07

20.06.2007

Formannskapet

43/07

26.09.2007

Formannskapetets behandling og vedtak i møte den 26.09.2007

Rådmannens innstilling til formannskapet 26.09.07: Tilsvareer formannskapetets vedtak.

Formannskapetets behandling 26.09.2007:

Ellen Syrstad (Sp) fremmet følgende alternative forslag til pkt. 1 i rådmannens innstilling:
Fjellveien 10 renoveres ikke. Tomta selges.

Gunnar Kvande-Pettersen (H) fremmet følgende tilleggsforslag til rådmannens innstilling:
De tre boligene må ses på som en enhet.

Votering:

Rådmannens innstilling pkt. 1 og 2 ble vedtatt 8-1 (Sp) ved alternativ votering mot Sp's forslag.

H's forslag ble nedstemt 8-1 (H).

Formannskapetets vedtak 26.09.2007:

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.

Rett utskrift bekreftes,
Ås, 04.10.07

Vibeke Berggård
Førstekonsulent,
politisk sekretariat

Utskrift av møtebok med vedlagt saksfremstilling sendes til:
Teknisk sjef
Helse- og sosialsjef

Vedlegg forts.

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

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

Rådmannens innstilling til formannskapet 26.09.07:

3. 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.
4. 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:

1. 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.
 2. Istandsetting og rehabilitering av de to andre boligene søkes innarbeidet som del av økonomiplan 2008-2012.
 3. Kommunen utarbeider en oversikt over hvilke boliger det er formålstjenlig å sette på en ”avhendingsliste” innen oktober i år.
 4. 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 ytret 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 bebyggt med 3 bygninger, Fjellveien 6, 8 og 10. Hver bygning består av 8 boligenheter, 2 på 37m² og 6 på 28m². 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 kjøpt eller bygd som alders- og trygdeboliger. Av den samlede boligmassen er 66 boligheter under 50 m², av disse igjen er 31 på mindre enn 40 m².

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 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:

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

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. Grupperingen "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 flyktingemottak.

Konsekvenser av redusert mottak av flyktinger

Dersom kommunen ikke klarer å bosette flyktinger, 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 flyktingkonsulent. 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.

Flyktingkonsulenten 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 flyktingeboliger

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

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

- Det er sentralt i forhold til voksenopplæringscenter, flyktingtjeneste, andre kommunale tilbud, offentlig kommunikasjon og forretninger
- Det er små leiligheter med lav husleie, noe som bidrar til at flyktingene er økonomisk selvhjulpne med introduksjonsstønad og bostøtte.
- Leilighetene er så små at de ikke er veldig attraktive som varig bolig etter at flyktingen 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 flyktingenes 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 nytte seg av 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 m². Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for Sentralholtet, men reguleringsbestemmelsene er erstattet av kommuneplanens bestemmelser i § 8, dvs. maksimalt tillatt bebyggt 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 tomta 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.

Vedlegg forts.

INTERNT NOTAT

Dato : 05.09.2007 Saknr/ark: 07/1431/613 &52 Løpenr. 12339/07

Til: Formannskapet

Fra Rådmannen

Kopi til

Saksbeh.: Arnt Øybekk

Saken gjelder:

FJELLVEIEN - KOSTNADSOVERSLAG FOR REHABILITERING

I møte 20.6. i år, sak 31/07, vedtok formannskapet:

- 1. Det utarbeides anbudsbeskrivelse som utlyses så snart som mulig for Fjellveien 6, 8 og 10.*
- 2. På grunnlag av dette, avgjøres 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.*

Det ble 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.

Tilbyderne skulle selv beskrive nødvendig arbeid, men følgende føringer ble gitt:

- Utarbeide tilbudsbeskrivelse for innhenting av tilbud på nødvendig oppgradering av byggene innvendig og utvendig med særlig vektlegging av bedret brannsikkerhet og lydmessige forhold mellom leilighetene.
- Videre er bestemt at det skal installeres dusj i hver boenhet. Dette er foreslått løst ved å rive de innbygde høyskapene i tilknytning til hver av boenhetenes WC-rom for å kunne installere dusj i frigjort areal etter dette. Hele rommet må etter dette oppgraderes etter våtromsnormen og prosjekteres med håndvask og avløp/sluk i gulv.
- Det er grunn til å tro at himlingene i boenhetene må fjernes, bjelkelaget lydisoleres samt at det må monteres sekundærhimling med 2 langs gips.
- Videre er grunn til å tro at det må monteres ny kjøkkeninnredning i de fleste boenhetene og at samtlige inne- og ytterdører må byttes.
- All sanitærporselen må beskrives byttet ut.
- Hva gjelder radiatorene med tilhørende røropplegg, opplyser driftsavdelingen at disse er i bra forfatning. Radiatorene er forsynt med fjernvarme fra fyrkjele i Fjellveien 6.
- Det er lekkasje på fjernvarmerørene mellom Fjellveien 6 og 8 som må beskrives utbedret.
- Kledningen på fasadene på byggenes syd- og vestfasader ble fjernet, utforet 5 cm. og isolert før ny kledning og nye vinduer (kun fasader syd og vest) ble montert i 1994.

- På øvrige 6 fasader, må tilleggsisolers og byttes kledning samt nye vinduer.
- Gammel takstein må fjernes og ny legges. I denne forbindelse må legges ny underlagspapp og samtlige beslag, lyrer, takrenner og nedløp må byttes ut.
- Vindskier må byttes og islekter forsynes med beslag.
- Driftsavdelingen har gitt føringer for at balkongene i byggenes 2. etasje, fjernes.
- Terrenget langs bygningenes østfasader må beskrives dandert slik at overflatevann ledes ut mot terrenget på nersiden av boligene. Det er ikke tenkt bekostet ny drenering.
- Alt elektrisk opplegg må fornyes.
- Ettersom alle tre bygningene har samme planløsninger, forutsettes at når en først har utarbeidet tilbudsbeskrivelse for ett av byggene vil denne utgjøre malen for de øvrige to byggene.
- Denne forespørsel innbefatter at det utarbeides kostnadsanalyse for alle nødvendige fag/arbeider som inngår i den etterspurte tilbudsbeskrivelsen for innhenting av tilbud på komplett oppgradering av bygningene.
- Videre utgjør oppgaven å vurdere om oppgraderingen av boligene utløser krav om å utbedre disse etter de nye byggeforskriftene.

Ved fristens utløp var det kommet inn 2 tilbud. Det ble gjort avtale med billigste tilbyder so skulle utarbeide anbudsdokumenter og prisoverslag. Frist for dette er 10.9.

Beskrivelsen er ikke ferdig utarbeidet, men vi har nå fått et foreløpig kostnadsoverslag som viser følgende:

| Nr | Poster | SUM |
|-----|----------------------------------|------------------|
| 1. | Felleskostnader | 0 |
| 2. | Bygning | 2 080 000 |
| 3. | VVS | 250 000 |
| 4. | Elkraft | 120 000 |
| 5. | Tele og automatisering | 0 |
| 6. | Andre installasjoner | 0 |
| 7. | Utendørs | 50 000 |
| 8. | Generelle kostnader | 100 000 |
| | Byggekostnad | 2 600 000 |
| 9. | Spesielle kostnader/MVA | 650 000 |
| | Grunnkalkyle | 3 250 000 |
| 0.1 | Reserver/forventede tillegg | 162 500 |
| | Forventet prosjektkostnad | 3 412 500 |
| 0.2 | Sikkerhetsmargin | 341 250 |
| | Rammekostnad | 3 753 750 |

FØLGENDE POSTER ER IKKE MEDTATT

Finansieringskostnader

Lønns- og Prisstigning

Byggherrens egen administrasjon

Ekstern oppgradering av infrastruktur (vann/vei/strøm utenfor tomten)

Løs innredning / Løst inventar

Det tas forbehold om usikkerhet om hvordan prisnivået utvikler seg p.g.a. byggeboom og knapphet på ressurser i entreprenørmarkedet

Eiendomsavdelingen har tidligere regnet prisen til omkring det samme.

Som det går fram av sak 31/07 er leilighetene i Fjellveien en type sentrumsnære småleiligheter kommunen har stor bruk for. Rådmannen vil derfor tilrå at leilighetene i nr. 10 rehabiliteres nå og at en kommer tilbake til de øvrige leilighetene i økonomiplan og handlingsprogram.

Vennlig hilsen

Arnt Øybekk
fung. rådmann