

Notat

Til Kommunestyret

Fra

Saksbehandler Nils Erik Pedersen

Vår ref. 21/01820-2

Dato 07.06.2021

Solfallsveien 27B. Ombygging og etablering av to nye leiligheter.

Bakgrunn

Det er foretatt en gjennomgang av tilgjengelige bygg, sett i sammenheng med antall unge voksne som bor i Ås kommune og som trenger en leilighet med bemanning. Kommunedirektøren ser at det er behov for å etablere flere leiligheter for denne gruppen.

Solfallsveien 27B inneholder to leiligheter, hvorav én er bebodd pr. nå. Boligen gir lite rom for samspill mellom beboerne og tilbudet er lite kostnadseffektivt ift. bemanning og faglig utvikling.

For at man skal kunne utnytte kommunens bygg bedre, og mer hensiktsmessig i forhold til tjenestebehovet, vil det å oppgradere bygget og etablere tre nye leiligheter i eksisterende bygg være en god løsning. Det er behov for plasser i bemannet bolig. Kommunen har ansvar for denne gruppen unge voksne fra de fyller 18 år og alternativet til egne plasser er kjøp fra andre. Solfallsveien 27B vil etter en ombygging kunne få fire funksjonelle leiligheter.

Kommunen har allerede beboere som venter på de tre nye leilighetene og det er flere som blir Ås kommunes ansvar i løpet av 2022.

Solfallsveien 27B ligger inn under samme enhet som Solplassen, hvor det bor syv unge voksne. Muligheten for godt samspill mellom disse byggene er stort, både i sammenheng med aktiviteter, det å skape en meningsfull hverdag, faglig samarbeid og utvikling og ressurseffektiv bruk av personalet på tvers.

Vår ref.: 21/01820-2

Postadresse

Postboks 195
1431 Ås
post@as.kommune.no

Besøksadresse

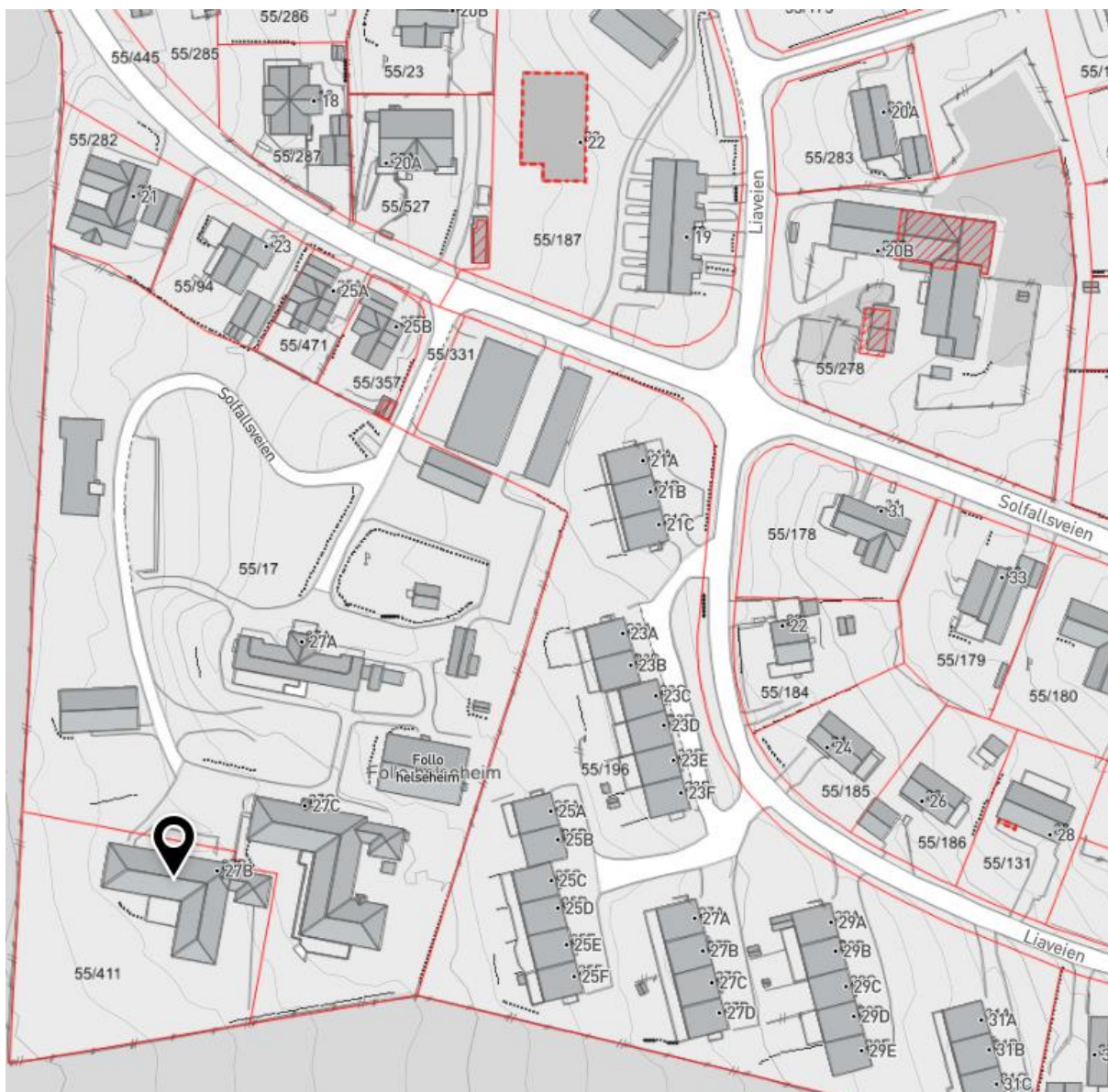
Skoleveien 1
1430 ÅS
www.as.kommune.no

Telefon 64 96 20 00

Telefaks .

Org.nr. 964 948 798

Bankgiro 1654.07.99605



Solfallsveien 27B ligger i gangavstand til Solplassen borettslag (stiplet rød markering) i nr 22.

Bygget – Solfallsveien 27B

Bygget i Solfallsveien 27B er oppført på 1990-tallet. Bygget har i dag to leiligheter, fellesarealer og en personalbase. Det er ikke gjort større bygningsmessige endringer på bygget siden det ble oppført, og bygget har omtrent den bygningsmessige standarden det hadde når det ble bygget for snart 30 år siden. For ca. 15 år siden ble det installert et ventilasjonsanlegg i bygget. Bygget er i ett plan med loft. I tilknytning til bygget er det en bod hvor ventilasjonsanlegget er plassert.

Bygget er nedslitt og har behov for en omfattende rehabilitering.

Oppgraderingsbehov

Nye leiligheter (3 stk.)

Følgende tiltak er nødvendige for kunne etablere tre nye leiligheter med dagens standard:

- Nye bad og kjøkken

- Nytt gulvbelegg
- Nye veggoverflater
- Ny himling med ny belysning
- Nytt elektrisk anlegg
- Nødvendig omlegging av ventilasjon
- Nye ytterdører

Den ene leiligheten som ligger for seg selv i bygget kan ikke oppgraderes innvendig nå, da denne er i bruk. Oppgradering av denne leiligheten må ev. utføres senere.

Personalbase

Det legges opp til en innvendig oppgradering av personalbasen, slik at den kan betjene fire leiligheter. Det må etableres et rom for sovende nattevakt og arbeidsplasser for seks ansatte. Dagens kjøkken bør skiftes ut og bygges om. I tillegg må det etableres dusjfasiliteter i tilknytning til dagens personalgarderobe.

Ventilasjon

Dagens ventilasjonsaggregat er ca. 15 år gammelt, noe som er forventet levetid. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å skifte dette når man gjør en full oppgradering av bygget, slik at det er tilstrekkelig dimensjonert for 2 ekstra leiligheter.

Utvendig

Ytterkledning og vinduer er fra byggeåret (ca. 30 år) og må byttes. Følgende tiltak bør utføres:

- Etterisolering av vegger og tak/himling (hele bygget)
- Skifte av vinduer (hele bygget)
- Ny takteking

I tillegg må det gjøres noen mindre endringer utomhus, dvs. etablering av gangsone fram til inngangene til hver leilighet.

Oppvarming og energi

Bygget varmes i dag opp med elektrisitet (panelovner). Det må vurderes nærmere om det kan installeres luft-luft varmepumper i bygget. Det må også tas en vurdering av om det er lønnsomt å etablere solcelleanlegg på tak ifm. med ny takteking. Etterisolering og nye vinduer vil redusere energibehovet i bygget.

Kostnader

Prosjektet er kostnadsberegnet til ca. 12,8 mill. kroner (inkl. mva.). Ev. kostnader knyttet til ny løsning for oppvarming eller ev. solcelleanlegg på tak er ikke medtatt.

Kostnads kalkylen er basert på erfaringstall fra tilsvarende arbeider.

Husbankstøtte

Det kan søkes om støtte fra Husbanken for prosjektet. Satsene for omsorgsboliger av denne typen er på maksimalt 1 509 000 kroner pr. leilighet, begrenset til 45% av anleggskostnaden. Det kan også søkes om tilskudd for innvendige ombygginger, nye bad eller lignende. Det gis ikke tilskudd til vedlikehold, eller etterslep på vedlikehold, slik som bytte av vinduer.

Det vurderes som mulig å søke om ca. 2 mill. kroner for de tre leilighetene og antagelig noe ifm. ombygging av personalbasen. Dette vil først bli klart når man kommer lengre i detaljering av prosjektet.

Anbefaling

Bygget i Solfallesveien 27B er generelt nedslitt og har behov for en full rehabilitering. Det anbefales ikke å etablere flere leiligheter i bygget uten at det samtidig gjennomføres en full rehabilitering av bygget. Dersom rehabiliteringen av bygget utsettes vil det føre til at Ås kommune om kort tid må gjøre flere tiltak på bygget, som totalt sett er fordyrende og gir betydelige utfordringer i den daglige driften av leilighetene.

Det anbefales også at ventilasjonsaggregat og kanalnett byttes samtidig, slik at man slipper å gjøre dette etter at de nye leilighetene er etablert.

Kostnadene ved å etablere tre nye leiligheter i eksisterende bygg er beregnet til i underkant av 50 % av hva det vil koste å bygge et nybygg med samme kapasitet. Miljømessig er effekten av en rehabilitering betydelig bedre enn ved et nybygg.

Det anbefales derfor at behovet for bemannede leiligheter for unge voksne løses gjennom en rehabilitering av eksisterende bygg i Solfallsveien 27B.

Kommunedirektørens innstilling

Prosjekt *Solfallsveien 27B* legges til i tabell 2 i sak «Budsjetreguleringer 1. tertial 2021» med en ramme på 12,8 mill. kr. inkl. mva.

Med hilsen

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef teknikk, samfunn og kultur

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer