

REFERATSAKER TIL FORMANNSKAPET 27.10.2010

Protokoller:

1. Administrasjonsutvalget 14.10.2010
2. Ås Eldreråd 05.10.2010
3. Nordre Follo Renseanlegg 23.09.2010 – styremøte nr. 2/10
4. Plankomiteen 21.09.2010
5. Kommunestyret 13.10.2010
6. Arbeidsmiljøutvalget 07.09.2010

Innkallinger:

7. Kommunalt råd for funksjonshemmede 26.10.2010

Følgende møter er avlyst:

Eldrerådet 26.10.2010, HOK 27.10.2010, ADM og HTM 28.10.2010.

F-sak 64/10
FORLENGELSE AV LEIEFORHOLD - BREIVOLL

Saksbehandler: Gunnar Ek Arkivnr: GB 113/2 Saknr.: 10/3089

| Utvalg | Sak nr. | Møtedato |
|---------------|----------------|-----------------|
| Formannskapet | 64/10 | 27.10.2010 |

Rådmannens innstilling:

1. Leieforholdet med Den Kristelige Menighet for deler av gnr. 113 bnr. 2 "Breivoll", forlenges med 15 år, regnet fra utløpet av nåværende leiekontrakt.
2. Rådmannen gis fullmakt til å godkjenne kontraktsvilkårene.

Rådmannen i Ås, 20.10.2010

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Formannskapet

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Kopi av leiekontrakt mellom Ås kommune og Den Kristelige Menighet.
2. Utkast fra Den Kristelige Menighet til ny leiekontrakt

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

1. Reguleringsplan for Breivoll vedtatt 03.02.2010 med tilhørende reguleringsbestemmelser.
2. Protokoll fra meglingsmøte hos Fylkesmannen 18. juni 2010.
3. Eiendomsmappen "Breivoll"

Utskrift av saken sendes til:

Den Kristelige Menighet
Rådmannen

SAKSUTREDNING

Fakta i saken:

Bakgrunn

Den Kristelige Menighet (DKM), leier deler av kommunens eiendom "Breivoll", i henhold til kontrakt dat. 13. mai 1998, vedlegg 1.

Etter kontraktens pkt. 5 utløper kontrakten uten oppsigelse 01.05.2013, med opsjon for leieren til å forlenge leietiden med ytterligere 5 år. Etter slik forlengelse forlenges leieavtalen med 5 år av gangen med mindre den sies opp av en av partene.

Årlig leie ble avtalt kr. 70 000 og er senere indeksregulert. Leien utgjør i dag 97 000 kroner.

Reguleringsplan.

Reguleringsplan for Breivoll ble vedtatt 03.02.2010. På grunn av innsigelser fra fylkesmannens miljøvernavdeling, ble det 18.06.2010 avholdt meglingsmøte hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Av protokollen fra møtet fremgår at det var enighet om følgende punkter:

- Kommunen utarbeider en juridisk skjøtselsplan for naturverdiene.
- bredden på eventuelt ny låve som oppføres ble redusert,
- kommunen utarbeider informasjonstavler med kart som plasseres ved samtlige parkeringsplasser i området,
- stier til badestrand og fotballbane skiltes og markeres bedre.

Punktene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Søknad om forlengelse av leiekontrakten.

Leieren har i e-post dat. 19. juli 2010, søkt om forlengelse i 15 år, regnet fra utløpet av nåværende kontrakt. Henvendelsen har følgende ordlyd:

Viser til reguleringsplan som endelig er på plass. Slik vi ser det er vedtaket fattet med intensjon om videre samarbeid, da de foreslåtte endringene med hensyn til låvens størrelse og reguleringsformål er i tråd med våre innspill i saken.

Dette er vi svært takknemlige for og vi ønsker å gi honnør til de som har arbeidet med planen.

I forbindelse med videre utvikling av Breivoll i tråd med vedtatt regulering, ønsker vi å fremforhandle fornyet leieavtale.

Avtalen som vi har i dag utløper i 2018, med avskrivningstid til 2023. Dette er for kortsiktig i forhold til de investeringer vi skal gjøre.

Vi har etter beste evne laget et utkast som ivaretar de interessene som kommunen har signalisert det er behov for i det pågående arbeidet med reguleringen.

Slik vi har oppfattet det i vår dialog med blant annet politikere og rektorene ved Ås ungdomsskole, er det svært ønskelig å etablere en ordning for elever med adferdsvanskeligheter.

Vi setter stor pris på om behandlingen av fornyet leieavtale kunne prioriteres, da vi ikke kommer videre med byggesaken før leieavtalen er på plass.

Rådmannen skal til foranstående kort bemerke at nåværende kontrakt utløper formelt 01.05.2013, men DKM er i kontrakten gitt opsjon til å forlenge leietiden i ytterligere 5 år.

Vedlagt henvendelsen fulgte forslag til ny leiekontrakt, basert på en årlig leie stor kr. 85 000 og 15 års leietid, regnet fra utløpet av nåværende leiekontrakt, vedlegg 2.

Som en del av saksbehandlingen har Den Kristelige Menighet fremlagt nedenstående oppstilling over større investeringer som er foretatt i nåværende leieperiode, samt en konkretisering av planlagte investeringer:

Investeringer

Investeringer gjort på Breivoll i vår leieperiode beløper seg til ca 12 mill.

Dette fordeler seg på:

1. Opprydding og opparbeidelse av alle utearealer som var igjengrodd.
2. Etablering av bryggeanlegg spesielt tilpasset de funksjonshemmede.
3. Restaurering av alle bygningene
4. Restaurert, og tilpasset en av boligene til bruk for de handikappede med eget bad osv.
5. Utført en rekke dreneringsarbeider av gressarealer
6. Byttet og restaurert en rekke vindusrammer på det gamle hovedhuset
7. Bygget vann og avløp frem til kommunale hovedledninger på Kjærnes
8. Veier for turgåere er blitt bygd, slik at vi har sikret tilgjengelighet for allmennheten
9. Vi har bidratt til renovering av kommunens strand, samt betalt en andel av kostnadene ved påfyll av skjellsand utført i 2010

I tillegg til dette har vi revet låven som hadde en kostnad på ca 520 000,- i forbindelse med at det kom pålegg om at den måtte rives av sikkerhetsmessige grunner. De årlige driftskostnadene på stedet beløper seg til ca 610 000, i tillegg kommer arbeid stipulert til ca 1 050 000,- årlig

Videre planer for Breivoll

Når det gjelder planen for den videre utviklingen av stedet, så ønsker vi å utvikle stedet som et aktivitetsområde spesielt tilrettelagt for barn og ungdom. Vi ønsker også et tett samarbeid med kommunen, og vi har skissert noe av dette i vårt forslag til leieavtale.

Vi vil understreke at dette er et forslag som er fremkommet etter dialog med politikere, og rektorer ved ungdomskolene i Ås.

Om det er andre samarbeidsformer som er ønskelig så er vi åpne for en dialog rundt dette.

Vi vil sørge for at allmennheten får nytte godt av at det området som ligger utenfor tun området, og at det til en vær tid er parkmessig opparbeidet med gressarealer og gangveier.

Den største investeringen på Breivoll er byggingen av en ny låve som stipuleres til en kostnad på ca 20 mill.

Den ny låven vil bygges med det samme estetiske uttrykk som den gamle, og vil fremstå som et flott og praktisk aktivitets hus for barn og ungdom.

De aktiviteter vi ser for oss vil være ballspill, musikkstudio, film og teater samt en rekke andre aktivitetsrom tilpasset de behov brukergruppen har.

Vi mener at vi har god kapasitet til å drifte dette området så vel bemanningsmessig som økonomisk, og ønsker å gjøre det i samarbeid med kommunen.

Med bakgrunn i at løsningen med midlertidig lagertelt, og aktivitetstelt, er det viktig for oss å lande behandlingen av Leieavtalen forholdsvis raskt slik at vi kan komme i gang med planlegging av ny låve. Denne kan da være til bruk for oss og skolene neste skolesemester.

Bemerkninger og vurderinger.

I avtaleutkastets punkt 2 heter det at eiendommen skal brukes til aktivitetssenter for barn og unge, for øvrig i henhold til vedtatt reguleringsplan, inkludert at deler av eiendommen tilrettelegges for skoleelever med atferdsvanskeligheter i Ås kommune. I 2. avsnitt i samme punkt heter det at Ås kommune får benytte eiendommen vederlagsfritt til slikt arbeid. Dette er etter ønske fra ungdomsskolene i Ås.

Oversikten over foretatte investeringer viser DKM så langt i leieperioden, har skjøttet eiendommen på en god og fremtidsrettet måte.

Gjennom den vedtatte reguleringsplanen og de punktene som det ble enighet om under meglingsmøtet hos Fylkesmannen, er hensynene til allmennhetens bruk av Breivoll og leierens eksklusive bruk, balansert på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen vil derfor anbefale at leiekontrakten forlenges med 15 år regnet fra 01.05.2013, med opsjon på leie i ytterligere 15 år.

Når det gjelder årlig leie, tilsvarer opprinnelig årlig leie kr. 70 000 i dag et beløp tilsvarende ca kr. 97 000. I avtaleutkastet foreslås leien satt til kr. 85 000,- og at den reguleres hvert 5. år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Etter samtaler med Den Kristelige Menighet kommer det fram at de ikke vil ha innvendinger mot at leien settes på samme nivå som den er i dag. Det foreslås derfor at leien, ved inngåelse av ny leieavtale settes til kr. 100 000,-

Anbefaling.

Rådmannen anbefaler at leieforholdet med Den Kristelige Menighet forlenges i samsvar med bemerkningene ovenfor og at rådmannen gis fullmakt til å godkjenne kontraktsvilkårene.

Vedlegg 1

LEIEKONTRAKT

mellom Ås kommune som utleier og Den Kristelige Menighet som leier.

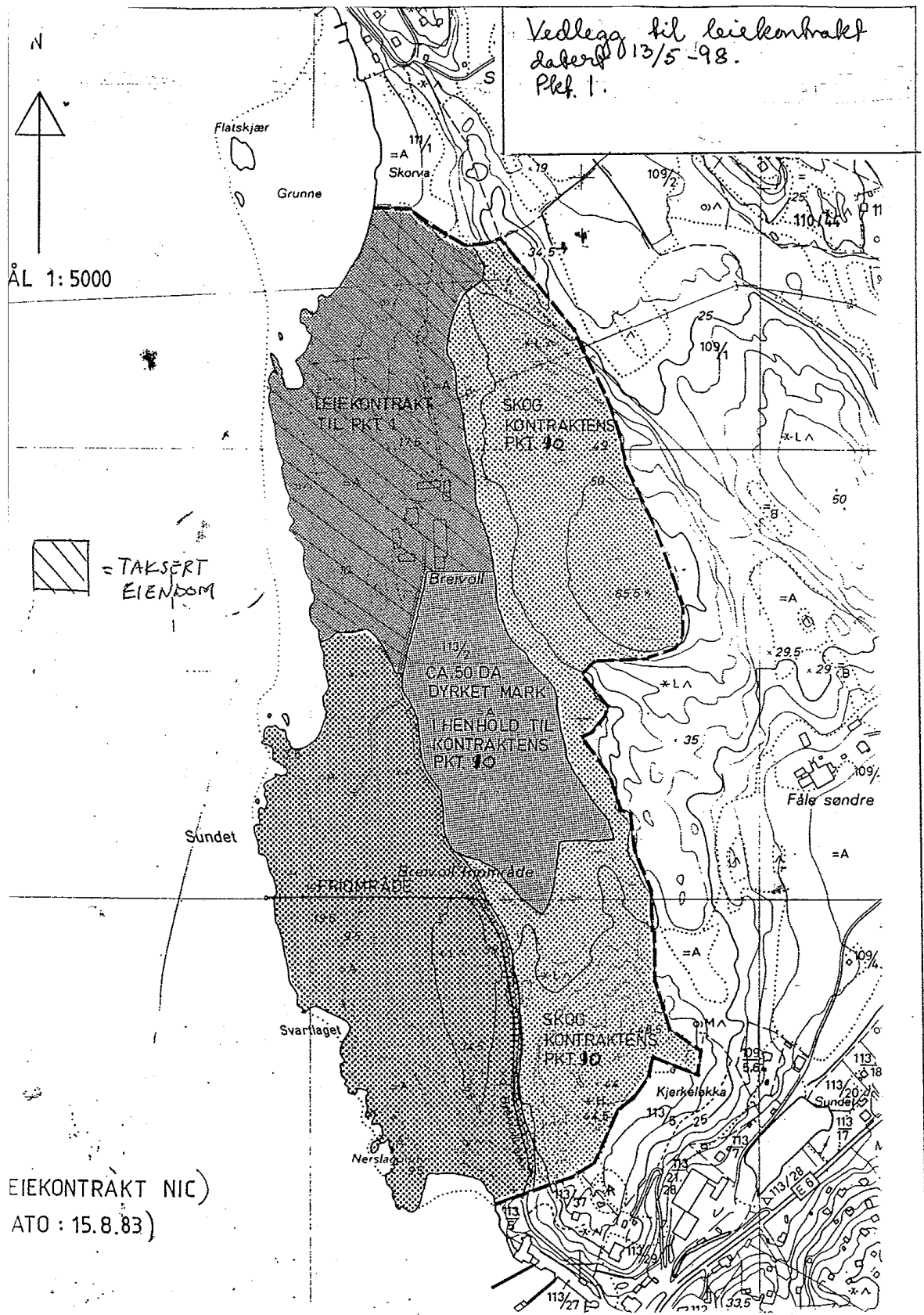
1. Ås kommune leier ut til Den Kristelige Menighet (nedenfor kalt DKM), deler av eiendommen «Breivold», gnr. 113, bnr. 2 i Ås kommune med tilhørende bygninger, utstyr og redskap. Det arealet som inngår i avtalen er anmerket på vedlagte kart, datert 15.08.1983. Definisjon av tunområdet framgår av vedlagte karts-kisse datert 13.05.1998.
2. Eiendommen forutsettes utviklet i samarbeid med Ås kommune, og utnyttet til aktivitetssenter for barn og unge, inkludert at deler av eiendommen tilrettelegges for fysisk og psykisk utviklingshemmede barn og unge. Utviklingen skal ikke være til fortregning for allmennhetens friluftslivsbruk av strandlinjen og øvrige deler av leiearealet som ligger utenfor tunområdet, når slik bruk skjer i tråd med adferdsreglene i Friluftsloven.

Ås kommune får vederlagsfritt benytte eiendommen med tilhørende fasiliteter og utstyr til aktiviteter for fysisk funksjonshemmede barn og unge og psykisk utviklingshemmede i Ås kommune, under ledelse av kommunens egne representanter, minimum i et omfang av en hverdag i uken og to helgedager i måneden, i sambruk med DMK. Dessuten en sammenhengende uke i skolens ferie. Forøvrig avklares bruken nærmere med de ansvarlige i kommunen før hvert skolesemester.
3. DKM skal foreta en verdiskapning ved investeringer og påkostninger for ca. 10 millioner kroner i løpet av leietiden. Dette innbefatter nødvendige reparasjoner og vedlikeholdsarbeider, samt utvikling av eiendommen etter nærmere avtale med kommunen. Beløpet inkluderer at DKM foretar opprusting av vann- og kloakksystem til eiendommen, herunder eventuelt framføring av vann- og kloakkledninger til eiendommen.
4. Ås kommune skal som vertskommune ikke ha økonomiske forpliktelser i forbindelse med driften av eiendommen, herunder forpliktelser etter skoleloven.
DKM skal ha alle forpliktelser overfor eventuelle leieboere på eiendommen. Eventuelle leieboerforhold skal være avsluttet ved kontraktstidens utløp uten videre forpliktelser for Ås kommune som eier.
5. Leietiden skal være 15 år regnet fra 1. mai 1998. Etter utløpet av 15-års perioden har leieren opsjon til å forlenge leietiden i ytterligere 5 år. Etter dette forlenges leieavtalen med 5 år av gangen med mindre den sies opp av en av partene.
Hver av partene kan si opp leieavtalen med 1 års varsel.
Dersom Ås kommune sier opp avtalen gjelder kontraktens punkt 13, om eventuell erstatning for foretatte investeringer.
6. Leietaker innfrir de lån som hviler på eiendommen. Den årlige leie skal være kr. 70.000,-, kronersyttitusen 00/100 - som reguleres hvert 5. år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen. Første reguleringsdato blir 01.07.2003 basert på stigningen i konsumprisindeksen fra 15.06.1998 - 15.06.2003.
7. Eiendommen med påstående bygninger stilles til DKM's disposisjon slik den er pr. 01.05.1998.

Ja

8. DKM er ansvarlig for at helse- og bygningsmyndighetenes krav til vann- og kloakkforhold for eiendommens bruk er oppfylt. Likeledes skal DKM dekke eventuelle utgifter i forbindelse med offentlige pålegg. Eventuelle utgifter i forbindelse med utvidet bruk av eiendommen dekkes også av leieren. Kostnadene inngår som del av investeringen etter pkt. 3.
9. Nødvendige reparasjoner og vedlikeholdsarbeider i leietiden skal bekostes av DKM, og utføres etter nærmere avtale med teknisk sjef, som fører tilsyn med bygningene i leietiden.
10. Jordbruksarealet på ca. 50 daa inngår ikke i leieavtalen. Skogarealene på eiendommen disponeres av Ås kommune, og kan benyttes av DKM etter nærmere avtale med Ås kommune.
11. Også på leieområdet utenom tunområdet kan DKM gjennomføre skjøtsel og etablere lovlige anlegg, når dette ikke vil være til hinder eller sjenanse for allmen friluftslivsbruk. DKM må akseptere at allmennheten benytter slike anlegg til ikke organisert bruk, når dette ikke vil være uforenelig med konkret organisert virksomhet, jf r pkt 2. Alle må likevel rette seg etter de ordensregler som følger for stedet, som er godkjent av Ås kommune v/rådmannen. Området som ligger mellom eksisterende gangsti og sjøen skal uansett være åpen for allmennheten. Alle og enhver skal likevel ikke ha slik rett til å benytte brygge til fortøyning av båt.
12. Som følge av at hovedadkomsten til gården er forbundet med skogssti videre nordover, skal denne være tilgjengelig for allmenn ferdsel, med mindre DKM etablerer en annen fullgod adkomst til skogsstien. Som allmenn ferdsel regnes ikke motorkjøretøyer.
- 13A Større investeringer i form av nybygg og eventuelt framføring av vann- og kloakkledninger til eiendommen, skal nedskrives med 25 års nedskrivningstid regnet fra 1. mai 1998. Dersom leieforholdet avsluttes før nedskrivningstiden er utløpt, skal kommunen betale erstatning for de foretatte investeringer, regnet ut fra en lineær nedskrivning av investeringsbeløpet med 25 års nedskrivningstid. Investeringer som faller inn under dette punkt, og som kan medføre kommunal erstatning ved leieforholdets opphør, skal avtales på forhånd med rådmannen i Ås.
- B Andre investeringer og påkostninger som leieren foretar, herunder reparasjoner og vedlikeholdsarbeider, dekkes av leieren uten erstatning av kommunen for mulig restverdi ved leieforholdets opphør.
14. Kommunen holder bygningene brannforsikret. Forsikringspremien refunderes av DKM. Annen forsikring er DKM's ansvar.
15. Sommervedlikehold av adkomstveien til Breivold påhviler kommunen. Vintervedlikehold påhviler DKM.

ja



Vedlegg 2.

LEIEKONTRAKT

mellom Ås kommune som utleier og Den Kristelige Menighet som leier.

1. Ås kommune leier ut til Den Kristelige Menighet (nedenfor kalt DKM), deler av eiendommen "Breivoll", gnr.113, bnr.2 i Ås kommune med tilhørende bygninger, utstyr og redskap. Det arealet som inngår i avtalen er anmerket på vedlagte kart, datert 15.08. 1983. Samlet utleieareal er ca 120 da. Definisjon av tun-området framgår av vedlagte kartskisse datert 13.05.1998 og utgjør ca 29 da.
2. Eiendommen skal utnyttes til aktivitetssenter for barn og unge, for øvrig i henhold til vedtatt reguleringsplan, inkludert at deler av eiendommen tilrettelegges for skoleelever med adferdsvanskeligheter i Ås kommune. Utviklingen skal ikke være til fortrensel for allmennhetens friluftslivsbruk av strandlinjen og øvrige deler av leiearealet som ligger utenfor tun-området, når slik bruk skjer i tråd med adferdsreglene i Friluftsløven.

Ås kommune får vederlagsfritt benytte eiendommen med tilhørende fasiliteter og utstyr til aktiviteter for mindre grupper av elever med adferdsvanskeligheter, i et omfang av 5 hverdager i uken innen for ordinær skoletid. For øvrig avklares bruken nærmere med de ansvarlige i kommunen før hvert skolesemester. Brukerne er til enhver tid ansvarlig for eget renhold og for tilsyn med elevene.
3. DKM skal foreta en verdiskapning ved investeringer og påkostninger for ca. 25 millioner kroner i ny låve/aktivitetshus. Her bygges gymnastikksal, helsestudio med treningsapparater etc. ,
4. Ås kommune skal som vertskommune ikke ha økonomiske forpliktelser i forbindelse med driften av eiendommen.. DKM skal ha alle forpliktelser overfor eventuelle leieboere på eiendommen. Eventuelle fremleieforhold skal være avsluttet ved kontraktstidens utløp uten videre forpliktelser for Ås kommune som eier.
5. Leietiden skal være 15 år regnet fra utløpstid av eksisterende avtale. Etter utløpet av 15-års perioden har leieren opsjon til å forlenge leietiden i ytterligere 15 år. Etter dette forlenges leieavtalen med 5 år av gangen med mindre den sies opp av en av partene. Dersom Ås kommune sier opp avtalen gjelder kontraktens punkt 10, om eventuell erstatning for foretatte investeringer.
6. Den årlige leie skal være kr. 85.000,-, kroner 00/100 – som reguleres hvert 5. år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen. Første reguleringsdato bli 01.01.2014 basert på stigningen i konsumprisindeksen fra 01.01.2009 – 01.01.2013. 15.06.1998 – 16.06.2003.
7. Nødvendige reparasjoner og vedlikeholdsarbeider i leietiden skal bekostes av DKM, og utføres etter nærmere avtale med teknisk sjef, som fører tilsyn med bygningene i leietiden.
8. Friområdet på ca. 50 daa inngår i leieavtalen. Skogarealene på eiendommen disponeres av Ås kommune, og kan benyttes av DKM etter nærmere avtale med Ås kommune.
9. Også på leieområdet utenom tun-området kan DKM gjennomføre skjøtsel og etablere lovlige anlegg, når dette ikke vil være til hinder eller sjenanse for allmenn friluftslivs bruk.

DKM må akseptere at allmennheten benytter slike anlegg til ikke organisert bruk, når dette ikke vil være uforenelig med konkret organisert virksomhet, jfr pkt 2. Alle må likevel rette seg etter de ordensregler som følger for stedet, som er godkjent av Ås kommune v/rådmannen. Området som ligger mellom eksisterende gangsti og sjøen skal uansett være åpen for allmennheten. Alle og enhver skal likevel ikke ha slik rett til å benytte brygge til fortøyning av båt.

10. DKM vil investere i ny låve til ca 25 millioner kroner. Ved oppsigelse av leieforholdet fra kommunens side, eller ved utløpet av leieperioden, forplikter kommunen seg til å betale for den tekniske verdien av låven. Den tekniske verdien fastsettes av felles oppnevnte takstmenn.

11. Andre investeringer og påkostninger som leieren foretar, herunder reparasjoner og vedlikeholdsarbeider, dekkes av leieren uten erstatning av kommunen for mulig restverdi ved leieforholdets opphør.

12. Kommunen holder bygningene brannforsikret. Forsikringspremien refunderes av DKM. Annen forsikring er DKM's ansvar.

13. Sommervedlikehold av adkomstveien til Brievoll påhviler kommunen. Vintervedlikehold påhviler DKM.

14. Dersom DKM misligholder denne kontrakt kan kommunen si opp leieforholdet med 6 måneders varsel.

15. Tvist som måtte oppstå i forbindelse med det som er avtalt i denne leiekontrakt skal avgjøres av en voldgiftsnemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner ett medlem og sorenskriveren i Indre Follo det tredje, som blir nemndas formann.

16. Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Og besørger tinglyst av ÅS kommune.

Ås, den 1. september 2010

Ås kommune

Den Kristelige Menighet i Oslo & Follo