



## Rådhusplassen 29 - Skadesanering

### Bakgrunn

Rådmannen informerte formannskapet under møtet 06.06.2018 om status vedrørende leieforhold og bygningstilstand for Rådhusplassen 29. Dette bl.a. med bakgrunn i utsettelse av K-Sak 32/18 vedrørende utflytting av kommunale virksomheter lokalisert i Rådhusplassen 29. Formannskapet gav rådmannen i oppdrag å gå aktivt mot huseier for å få bygget utbedret i tråd med arbeidstilsynets krav. Formannskapet ba også om at det engasjeres advokat i saken og at det vurderes tilbakeholdelse av husleie som følge av alvorlige mangler ved bygget.

### Drøfting

Rådmannen avholdt møte med daglig leder og eiendomssjef hos huseier den 07.06.2018. Formålet med møtet var å diskutere forholdene rundt kommunens leieavtale i Rådhusplassen 29, huseiers manglende oppfølging av de utleide lokalene og en mulig saneringsplan for å utbedre fuktskadene og bedre innemiljø i bygget.

Med bakgrunn i dette har huseier fremmet et forslag til tiltaksplan (se vedlegg) som medfører at bygget tømmes i perioden 01.07.18 til 31.08.18 og at det gjennomføres en omfattende sanering som bl.a. inneholder en varig tetting av taket.

Rådmannen vil benytte ekstern fagkompetanse for kvalitetssikring av planen.

Huseier har tidligere varslet et ønske om en full rehabilitering og ombygging av Rådhusplassen 29, med utgangspunkt i næring i de 2 første etasjene og leiligheter i 3. og en ny 4. etasje. Nå har markedssituasjonen endret seg og huseier har signalisert at de ønsker å avvente en slik ombygging. Det er således nå mer aktuelt med en rehabilitering for videreføring av dagens bruk enn tidligere.

Rådmannen vil i løpet av høsten 2018 fremme en egen sak om samlokalisering av kommunale tjenester i Ås sentrum. Det kan skje ved å inngå et langsiktig leieforhold eller bygge et eget bygg. Uansett løsning vil et slikt alternativ ikke kunne ferdigstilles før i 2023. Rådmannen har derfor åpnet for, i dialogen med huseier, en mulighet for forlengelse av dagens leieavtale med inntil 2 år, forutsatt at det foretas en tilfredsstillende og varig utbedring av forholdene i Rådhusplassen 29.

Det er avgjørende for rådmannen at kommunen kan tilby egnede lokaler for de ulike virksomhetene som er i tråd med tjenestenes behov og ivaretar arbeidstagernes helse, miljø og sikkerhet. Det har gjennom en lang årrekke vært utfordringer med Rådhusplassen 29 med gjentatte vannlekkasjer. Huseier har gjennom mange forsøk ikke klart å levere stabilt tilfredsstillende arbeidsforhold og rådmannens krav om garantier på varig tett takløsning har ikke blitt innfridd.

Løsningen med alternative lokaler i et midlertidig modulbygg er kostnadskreven og prosessen har tatt lang tid. Ved eventuell inngåelse av kontrakt på modulleveranse vil modulbygg sannsynligvis tidligst kunne stå ferdig vinteren 2019.

### Konklusjon

Rådmannens opprinnelige innstilling på et midlertidig modulbygg er en langt mer omfattende og tidkrevende sak en opprinnelig forutsatt. I påvente av en endelig ferdigstilling og utflytting fra Rådhusplassen 29 skjer det ingen utbedrende tiltak i bygget. Det er nå godt over et år siden



## ÅS KOMMUNE

arbeidstilsynet hadde tilsyn med bygget og fremmet pålegg om tiltak. Dette er en krevende situasjon for alle ansatte i bygget og det er gjort en rekke tilpasninger i form av midlertidige tiltak og enkeltvis fraflytninger.

Huseier har nå fremmet et mer troverdig opplegg enn det som tidligere er fremlagt og er innstilt på en komprimert og gjennomgående sanering av fuktskadene i bygget.

Basert på de siste hendelsene i saken har rådmannen foretatt en ny samlet vurdering av arbeidsforholdene for de kommunale tjenestene i Rådhusplassen 29.

Rådmannen vil derfor anbefale at kommunen oppfordrer huseier til å gjennomføre de fremlagte planene. Under forutsetning av at arbeidene sikrer varig tilfredsstillende arbeidsforhold for kommunens ansatte vil leieavtalen kunne forlenges til 31.12.2022. Behovet for et midlertidig modulbygg vil da bortfalle.