



Saksframlegg

Saksbehandler: Per Hellevik Carlsson

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
16/22	Komité for helse og sosial	31.05.2016
16/15	Komité for kultur og nærmiljø	01.06.2016
16/50	Formannskapet	06.06.2016
16/28	Komité for oppvekst	09.06.2016
	Eldrerådet	
16/46	Kommunestyret	15.06.2016

Konseptvalgutredning Kommunale bygg i sentrum

Rådmannen tilrår Formannskapet   legge saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

1. R elingen kommune går videre med planlegging av kommunalt bygg i sentrum, ved konseptalternativ 1.
2. Investeringsmidler avsatt til kommunalt bygg i sentrum i handlingsprogrammet 2016-2019 oppjusteres fra 80 til 139 millioner kroner. Etablering av prosjektet innebærer økte driftsutgifter til renter og avdrag. Dette innarbeides i handlingsprogrammet 2017-2020.
3. Rådmannen gis fullmakt til   arbeide videre med de finansieringsmuligheter som er omtalt i saken, herunder salg av Aamodt ungdomshus og tilhørende tomtearealer, Holt skole, Utbyggingsretter for leiligheter i sentrum, samt   arbeide videre med hvordan kommunenes samlede arealdisponering kan optimaliseres som følge av etableringen av nye arealer i sentrum. Dette med formål om   realisere lavest mulig netto finansieringsbehov, slik som beskrevet i konseptvalgutredningen.

Vedlegg

- 1 Konseptvalgutredning - Kommunale bygg i sentrum
- 2 Vedlegg 1 - Notat om merverdiavgift
- 3 Vedlegg 2 - Familiens Hus - et tv rfaglig lavterskeltilbud
- 4 Vedlegg 3 - Takst Holt Skole
- 5 Vedlegg 4 - Takst utbyggingsrett nytt kommunesentrum i R elingen
- 6 Vedlegg 5 - Takst Aamodt ungdomshus
- 7 Vedlegg 6 - Retningslinjer forforvaltning av spillemidler til kulturareanaer i Akershus, forslag tilpolitisk behandling

Saksutredning**1. Sammendrag**

For   stimulere til en sentrumsutvikling i tråd med de målsetninger som er beskrevet i kommunedelplanen for Fjerdingby, har kommunen utarbeidet en konseptvalgutredning (KVU) som beskriver størrelse, innhold og gevinstrealisering for et kommunalt bygg i sentrum. De av kommunens virksomheter som er aktuelle for plassering i et nytt bygg er enhet helse og familie samt enhet kultur og fritid. Et nytt bygg skal være en samlende arena for kommunens

innbyggere, og bygget skal ha størst mulig fleksibilitet slik at det tilrettelegges for sambruk og utnyttelse av arealene også for lag, foreninger og innbyggerne på et generelt grunnlag.

To forskjellige konsepter er evaluert, hvor man i konsept 1 etablerer samlokalisert helsestasjon, ppt og barnevern, samt bibliotek, kulturskole og ungdomshus i det nye bygget. Konsept 2 medfører at helsestasjonene samlokaliseres sammen med barnevern og ppt på rådhuset. De to konseptene sammenlignes opp mot det såkalte nullalternativet som er å videreføre dagens drift.

Analysen viser at det er mest hensiktsmessig å velge konsept 1, og at nytteverdien ved dette overgår den estimerte merkostnaden på ca 22,5 millioner.

2. Bakgrunn for at saken fremmes

Rælingen kommune har i dag ikke et etablert sentrumsområde hvor innbyggerne har et naturlig samlingspunkt og tilgang til sosiale møteplasser så vel som lokale servicefunksjoner (primær problemstilling). Videre har enkelte av kommunens virksomheter lokaler som er lite tilpasset så vel dagens drift som de tjenester som virksomhetene skal levere i fremtiden (sekundær problemstilling). For å møte dette problembildet vurderer nå Rælingen kommune, med utgangspunkt i vedtatt kommunedelplan for Fjerdingby, å etablere kommunal virksomhet i et nytt bygg plassert ved torget i sentrumskjernen. Konseptvalgutredningen omhandler ikke hvorvidt sentrum skal etableres, siden det foreligger et politisk vedtak om dette, men drøfter hvilke tjenester, arealer og konsepter som er best egnet til å løse problemstillingen. Med bakgrunn i politiske vedtak er det enhet for helse og familie samt enhet for kultur og fritid som er aktuelle for plassering i sentrum, i det som omtales som «familiens hus».

Et nytt bygg skal være en samlende arena for kommunens innbyggere, og det er gjennom prosessen belyst et behov også for lag og foreninger samt frivillige organisasjoner for lokaler. Slike behov er hensyntatt i vurderingen av overordnede arealbehov, som denne KVVU har fokus på. Detaljert planlegging av rom og funksjoner i bygget vil utarbeides i neste fase av prosjektet, planleggingsfasen, dersom det besluttes å gå videre med arbeidet.

3. Tidligere behandling og vedtak

- Kommunestyret fattet i møte 17.06.2015, sak 2015/3077-2 gjeldende områderegulering av Fjerdingby, følgende vedtak:
 - I medhold av plan- og bygningslovens §12-2, vedtas det å utarbeide en områderegulering for Fjerdingby med planavgrensning som vist på vedlagte kart.
 - Utarbeidelsen av områdereguleringen overlates i henhold til plan- og bygningslovens § 12-2, andre ledd, til utbyggerinteressene i området i henhold til vedlagte avtale. vis til tidl. behandling sak/møtedato – gjenta evt vedtaket. Evt andre relevante vedtak/saker?
- Kommunestyret vedtok i møte 17/6 2015, sak 2015/2967-3, at det etableres et forprosjekt for vurdering av samlokalisert kulturskole, ungdomshus og bibliotek i Fjerdingby sentrum, samt at kombinasjonsbibliotek og samarbeidsavtale evalueres
- Kommunestyret vedtok i møte 19.03.2014, sak 2014/369-1, at samling av kommunens helsestasjonstilbud til Fjerdingby fremskyndes og gjennomføres snarest mulig.
- Kommunestyret vedtok så i møte 11.02.2015, sak 2015/254-1 gjeldende ombygging av Fjerdingby helsestasjon, at samling av helsestasjonene utsettes inntil alternative løsninger er vurdert:
 - Rådmannen bes iverksette utvidelse/rehabilitering av legesenterets lokaler i rådhusets første etasje så raskt som mulig.
 - Samling av helsestasjonene utsettes inntil alternative løsninger er vurdert.
 - Rådmannen forhandler fram ny leieavtale med Fjerdingby legesenter så snart som

- o mulig.
- o Ombygging og tilpasning av lokalitetene i rådhuset, finansieres ved låneopptak. Endelig kostnadsramme og finansiering avklares i 1. tertialrapport.

4. Sakens innhold

Saken gir en vurdering og anbefaling på hvordan Rælingen kommune skal etablere virksomhet i nytt sentrum på Fjerdingby, for å bidra til å akselerere sentrumsutviklingen og realisere målsetningene som er beskrevet i kommunedelplanen for Fjerdingby.

5. Rådmannens vurdering

For å sikre en god realisering av sentrum har kommunen en viktig rolle, også som grunneier og eiendomsutvikler. Kommunen skal gjennom prosjektet kommunale bygg i sentrum sørge for at det etableres et torgområde og kommunale funksjoner som på beste mulige måte tilrettelegger for oppnåelse av de mål som er presentert i kommunedelplanen for Fjerdingby. Dersom kommunen beslutter seg for å ikke etablere funksjoner i nytt sentrumsbygg, vil dette medføre en risiko knyttet til realiseringen av sentrumsområdet som helhet, i hvert fall i forhold til de kvaliteter som er ønsket.

Befolkningsutvikling

Befolkningsprognosen tilsier at Rælingen kommune står overfor en stor befolkningsøkning i kommende 10 årsperiode. Gitt den økning som er forventet vil virksomhetene være avhengig av å skalere opp sin bemanning, noe som vil gi ytterligere press på de til dels sprenkte arealer som kommunen i dag har en utfordring med. Primærmålgruppen for «familiens hus» antas å øke med 28,8 % og dette er grunnlaget for de framskrivninger som benyttes videre i analysen.

Behov

Virksomhetsområdene har beskrevet følgende behov i prosessen:

Aktør	Behov
Bibliotek	Ny driftsform hvor man ikke lenger har kombinasjonsbibliotek. Større lokaler som er tilpasset folkebibliotekets fremtidige bruk, og hvor besøkernes opplevelse dette som funksjonelt og tidsriktig.
Kulturskole	Trenger lokaler som er dedikert kulturskolen og mer tilrettelagt bruken.
Ungdomshus	Lokasjon der hvor ungdommer naturlig oppholder seg. Ved etablering av et sentrum er det grunn til å tro at ungdommen vil samles i sentrum. Det er behov for gode utearealer som en del av ungdomshuset, og ellers videreføre mest mulig av de kvaliteter man i dag har.
Forebyggende helsetjenester	Trenger lokaler som muliggjør samlokalisering av tjenester, for å være i stand til å levere tjenester som er i henhold til myndighetenes retningslinjer. Etter ombygging av helsestasjon på Fjerdingby er det særlig gode grupperom som mangler samt tilleggsarealer for å ivareta bemanningsvekst.
PPT	Trenger større arealer for å unngå deling av kontorer. Dette for å være i stand til å levere tjenester som er i henhold til myndighetenes retningslinjer. I tillegg sambruk av ressurser med de andre enhetene innen helse og familie.
Barnevernstjenesten	Trenger større arealer for å unngå deling av kontorer. Dette for å være i stand til å levere tjenester som er i henhold til myndighetenes retningslinjer. I tillegg sambruk av ressurser med de andre enhetene innen helse og familie.

Bibliotek, kulturskole og ungdomshus har beskrevet en fordel i samlokalisering for å samkjøre sine tjenester, og utnytte lokaler og ressurser på tvers av enhetene. Tilsvarende har forebyggende helsetjenester, ppt og barnevernstjenesten gjort på sin side. Det er ikke avdekket klare behov som tilsier en nødvendighet for en samlokalisering mellom enhetene. Selv om det ikke er påvist et behov for en slik samorganisering er det dog en mulighet for å dele

fellesfunksjoner, noe som bidrar til en samlet arealeffektivitet for kommunens funksjoner. En slik samorganisering gir også muligheter for nye tjenestetilbud og utvikling.

Virksomhetenes evne til å generere aktivitet i sentrum er et vektlagt parameter i analysen, og basert på dagens besøkstall sett i forhold til prognostisert befolkningsutvikling gir dette følgende bilde:

Tjeneste	Forventet antall årlige besøkende	Påkrevd areal	Arealeffektivitet (Besøkende/m ²)	Primært aktivitetsrom
Bibliotek (+kafé)	41 661	860	48,44	Dag/ettermiddag/kveld
Kulturskolen	39 624	1452	27,2	Ettermiddag/kveld
Ungdomshus	10 242	215	47,6	Ettermiddag/kveld
Helsestasjon	45 275	782	57,8	Dagtid
PPT	3 383	208	16,26	Dagtid
Barnevern	4 399	316	13,9	Dagtid
Legesenter	32 793	551	59,5	Dagtid
NAV	20 083	897	22,4	Dagtid

Ut fra dette kan vi utlede at de tjenester som vil generere mest aktivitet i sentrum, og således best bidra til å løse den overordnede problemstillingen er helsestasjon, bibliotek og kulturskole.

Det er av stor betydning å tilrettelegge for aktivitet i sentrum til forskjellige tider av døgnet. Kulturfunksjonene er typiske ettermiddags-/kveldstilbud. Tilsvarende er helsestasjon, pedagogisk tjeneste, barnevern og NAV virksomheter som skaper aktivitet i sentrum dagtid.

Virksomhetenes arealbehov er kartlagt og beregnet med utgangspunkt i dagens areal, forventet befolkningsvekst og denne innvirkning på bemanningsbehov, noe som gir følgende bilde:

Tjeneste	Dagens arealer	Antall besøkende 2015	Tilgjengelig kapasitet i dagens lokaler	Framskrevet antall besøk 2025	Nødvendig arealbehov 2025
Bibliotek	500	32 362	Sprengt	41 661	800
Ungdomshus	324	7 527	God	10 242	215
Helsestasjon Fjerdingby	511	34 119	Middels	45 275	782
Helsestasjon Løvenstad	159				
Pedagogisk tjeneste	156	2550	Sprengt	3383	208
Barnevern	174	3315	Sprengt	4399	316
Kulturskolen Marikollen (aktivitetsrom)	72	2 888	Dårlig	3929	1452
Kulturskolen Marikollen (+kultursal)	631	9 310 (+4042)	Dårlig	12 668 (+5499)	
Kulturskolen Marikollen (sambruk av klasserom)	540	10 982	Dårlig	14 943	
Kulturskolen Fjerdingby (sambruk av klasserom)	75	1 900	Dårlig	2 585	
Sum	3 142				3833

Det prosjektutløsende behovet for å etablere kommunale bygg i sentrum er definert slik: *«behovet for å skape en lokal møteplass som samler innbyggerne, ved å tilby besøksintensive tjenester som bidrar til å generere aktivitet i sentrum. Disse tjenestene skal videre lokaliseres og organiseres slik at innbyggerne får en mest mulig effektiv og enhetlig ytelse av god kvalitet, samt at kommunen får en rasjonaliseringsgevinst i sin drift, i form av ressursutnyttelse og arealeffektivitet.»*

Beskrivelse av realiseringskonsepter

Etableringen av offentlige arealer i nytt bygg skal være ut fra en forutsetning om at disse arealene skal realisere en ny møteplass for innbyggerne, kommunen som tjenestetilbyder og organisasjoner, og hvor denne møteplassen får en sentral og samlende funksjon for kommunen. Arealene som etableres skal gjøre det mulig for kommunen å videreutvikle organiseringen og leveransen av kommunens tjenestetilbud innen forebyggende tjenester rettet mot barn og ungdommer, kulturundervisning men også andre relevante tjenester slik som f.eks. integreringsarbeid og språkopplæring. Biblioteket vurderes i denne sammenheng å få en sentral rolle. For frivilligheten, privat organisasjonsliv og brukergruppen eldre skal arealene representere en utvidelse av dagens tilbud.

Møteplassen skal utformes slik at den sikrer en tilgang som er i tråd med kommunens ambisjon om bruk på tvers av brukergrupper og generasjoner og til ulike tider av døgnet. Rommene skal derfor i størst mulig grad utformes med fleksibilitet og med både primær og sekundærbruk, og med lav grad av proprietær funksjonalitet.

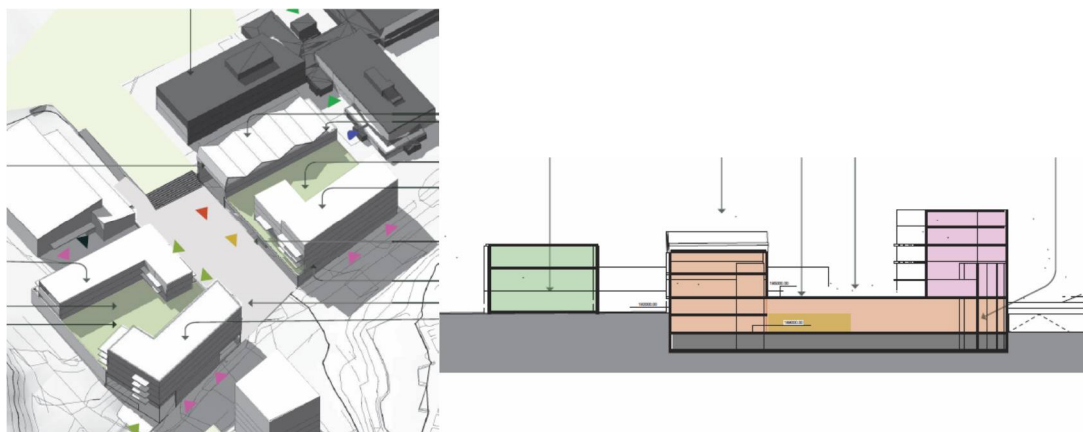
Det er i denne forbindelse gjort en vurdering av mulige realiseringskonsepter, som sammenlignes opp mot det såkalte nullalternativet, som innebærer at kommunen ikke går videre med planene:

Konsept	Status	Beskrivelse
Nullalternativ	Analyseseres	Kommunen etablerer ikke virksomhet i sentrum, men viderefører dagens drift, tilpasset myndighetskrav og normer slik som f.eks. universell utforming.
Konsept 1 Oppføring av familiens hus	Analyseseres	Kommunen oppfører og eier et bygg som inneholder barnevern, ppt, helsestasjon samt bibliotek kulturskole og ungdomshus
Konsept 2 Helse og familie samlokaliseres på rådhuset	Analyseseres	Kommunen oppfører og eier et bygg som inneholder bibliotek, kulturskole og ungdomshus, og hvor barnevern, ppt, helsestasjon beholdes på rådhuset
Leie av arealer i nytt bygg i sentrum	Forkastet	Kommunen leier nødvendige arealer av privat byggeier i nytt sentrum. Forkastet med utgangspunkt i økonomi samt fremtidige utviklingsmuligheter
Flytting av kultursal	Forkastet	Dagens kultursal avvikles og flyttes inn i nytt bygg i sentrum sammen med kulturenhetens øvrige program. Forkastet med utgangspunkt i en kost-/nyttevurdering.
Nedskalert innhold	Forkastet	Virksomhetene, og særlig kulturskolen, får redusert arealer sett i forhold til belyst behov, men fortsatt en betydelig økning sammenlignet med i dag. Forkastet med utgangspunkt i en kost-/nyttevurdering.
Besøksmaksimerende innhold	Forkastet	De virksomheter som generer antatt mest besøkende til sentrum etableres i nytt bygg, uavhengig av tjenestenes organiseringsbehov. Forkastet med utgangspunkt i en kost-

Nullalternativ (som konseptene sammenlignes opp mot)

Nullalternativet må vurderes som et konsept med kort levetid, hovedsakelig grunnet den sprengte kapasiteten på rådhuset. Dersom nullalternativet skal leve lenger enn 2025, og følge myndighetskrav og forskrifter, bl.a. knyttet til arbeidsmiljøloven, vil nullalternativet medføre investeringer i størrelsesordenen 40-50 millioner kroner. Estimater bygger på en enkel betraktning basert på nøkkeltall og erfaringspriser multiplisert med arealer, og har en stor grad av usikkerhet knyttet til seg. Samtidig legges det ikke mer ressurser i å utrede dette mer detaljert på nåværende tidspunkt, gitt de sterke føringene om realisering av sentrum. Dersom nullalternativet velges vil det gjennomføres en egen utredning om hvordan dette skal organiseres og håndteres.

Konsept 1



Konsept 1 innebærer at begge virksomhetene får en samlokalisert plassering i sentrum og med areal som er dimensjonert for å realisere de visjoner som er beskrevet i de politisk vedtatte strategiplanene til kultursektoren samt utredningsnotatet for samlokaliserte helsestasjoner. Videre vil arealene gi foreninger, frivillighet og private brukere utvidede muligheter gjennom sekundærbruk av arealene. Bygget antas realisert med kulturprogram i en høy første etasje (base), med hovedinngang fra torvet og klimatisert adkomst til ungdomsskolen en etasje opp. Undervisningsarealer til kulturskolen plasseres i basen sammen med bibliotek og ungdomshus. Helsestasjon, ppt og barnevern etableres i 3.-4. etasje, dette for å ivareta krav til dagslysbehov. Kommunen legger opp til å kunne omsette en utbyggingsrett for etasjer som kommunen ikke har behov for til de nevnte offentlige funksjonene, for etablering av boliger eller næringsarealer. Alternativet medfører en større investering sammenlignet med konsept 2, grunnet større arealbehov. Samtidig er marginalinvesteringen per etablert m² avtakende og investeringsbehovet er ikke halvparten så stort selv om arealet reduseres med 50%, blant annet grunnet oppstartskostnader, prosjektadministrasjon etc. Vedtaket fra kommunestyrets møte 09.12.15 sier at det er ønskelig å samle kommunens virksomhet i færre enheter med større arealer, og dette alternativet støtter opp om dette.

For kulturprogrammet legges det til grunn et investeringsestimat på 42 600 kr/m², basert på erfaringstall i Bilag E. Lokalene for enhet helse og familie antas realisert innenfor en investeringsramme på 25 000kr/m². Det er i denne forbindelse viktig å presisere at det ikke

foreligger tilstrekkelig informasjon for å prissette byggeprosjektet i konseptfasen. Sentrale forutsetninger for dette fremskaffes først i planleggingsfasen av prosjektet. Samtidig er forventede investeringer en viktig faktor i vurderingen av konsepter. Det er derfor lagt til grunn kostnadsestimater basert på nøkkeltall og erfaringstall, for å synliggjøre en forventningsramme:

Enhet	Byggekost per m ²	Areal	Sum
Kultur og fritid	42 600	2 500	106 500 000
Helse og familie	25 000	1 300	32 500 000
Sum		3 800	139 000 000

I tillegg til dette innebærer konseptet en investering på ca. 5 millioner kroner, i tilpasning av dagens arealer på rådhuset, slik at investeringsrammen samlet vurderes til 144 000 000 kroner. Den volumstudie som Dyrvik arkitekter har gjennomført viser at maksimal volumramme er 4 400 m², slik at det skal være mulig å realisere de arealer som det er synliggjort behov for. For å finansiere prosjektet er det analysert forskjellige muligheter som aktualiseres som følge av de to konseptvalgene.

Aktivitet	Estimert verdi ved realisering ¹	Kommentar
Salg av utbyggingsrett til leiligheter i etasjer over kommunens egne arealer	9 000 000 kr	Forutsettes gjennomført både av finansieringshensyn samt for å få et tilstrekkelig boligvolum i sentrum.
Salg av Holt skole	5 000 000 kr	Forutsettes gjennomført
Salg av Aamodt Ungdomshus	24 000 000 kr	Forutsettes gjennomført
Tilskudd til prosjektets kulturdel	Maksimalt 5 000 000 kr	Tilskudd er ikke inkludert i videre beregninger.

Ved realisering av de salgsmuligheter som her beskrives til taksert verdi og med unntak av tilskudd, medfører dette et netto finansieringsbehov på ca 106 millioner kroner. Som et alternativ til salg kan man vurdere å omdisponere lokalene til annen kommunal virksomhet. Man skal da være klar over at en slik omdisponering av f.eks. Aamodt ungdomshus vil ha en grunnkostnad på 24 millioner, og salg er derfor det alternativ som antas å være mest aktuelt. Dersom man velger å gå videre med konseptalternativ 1 eller 2, vil en investering i bygget også utløse et investeringsbehov i infrastruktur slik som f.eks. torv, VA anlegg, omlegging av vei, parkeringskjeller og strømtilgang. Størrelsen på denne investeringen for kommunen er ikke kjent på tidspunktet for ferdigstilling av KVU-en. Kommunen må allikevel regne med en betydelig investering, muligens i størrelsesordenen et titalls millioner. Investeringen i infrastruktur omfattes ikke av rammene for denne KVU, men ligger i reguleringen av sentrum. Det er samtidig riktig å påvise at det må påregnes en investering som en konsekvens av realiseringen av et kommunalt bygg i sentrum.

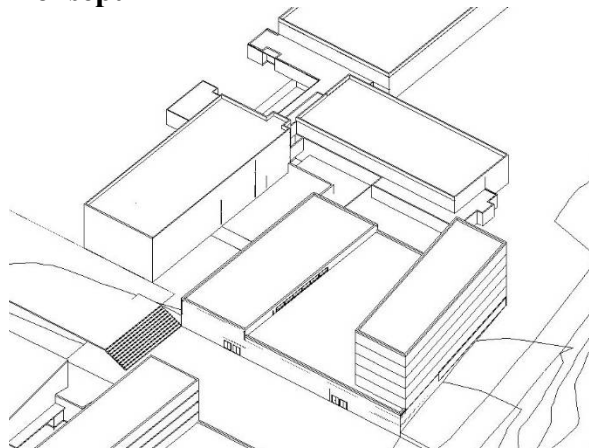
Verdien av en utbyggingsrett for leiligheter fastsettes gjennom restverdimetoden. Dette innebærer at forventede salgsinntekter fratrukket prosjektkostnader diskonteres til dagens verdi og legges til grunn som «tomteverdi». Kommunen kan derfor optimalisere verdien av denne ved å tilrettelegge for lavest mulig prosjektkostnader for leilighetsprosjektet, f.eks. ved å investere litt ekstra i å tilrettelegge i forhold til gjennomføringer etc., og få igjen dette i form av økt verdi på utbyggingsretten. I planleggingsfasen vil slike muligheter utredes mer inngående.

Konsept 1 vurderes å ha store nytteverdier da det bidrar til en god måloppnåelse til målet om å generere aktivitet i sentrum, samtidig som det muliggjør de visjoner som virksomhetene

¹ Det er innhentet takst fra uavhengig takstmann som ligger til grunn for estimatene.

arbeider mot. Konseptet har videre arealrammer som muliggjør en stor grad av sambruk og fleksibilitet, slik at frivillige organisasjoner og foreninger kan få tilgang til en kapasitetsøkning sammenlignet med dagens tilstand (nullalternativet).

Konsept 2



Kommunen oppfører og eier et bygg innholdende bibliotek, kulturskole og ungdomshus. Bygget har en størrelse på inntil 2 500 m² og inneholder ikke den 3. og 4. etasje som er tenkt oppført nærmest ungdomsskolen i konsept 1. På grunn av et mindre arealbehov etableres et bygg innholdende basen, hvor kulturprogrammet og lokaler for bruk av frivillige organisasjoner og foreninger gjøres tilgjengelig gjennom sambruk. Samlokalisering av helsestasjon, barnevern og ppt realiseres på rådhuset.

Dette alternativet innebærer derfor at lokalene til dagens legesenter tilpasses samt at eventuelle tilstøtende lokaler i rådhuset omdisponeres slik at samlokalisert helsestasjon, ppt og barnevern her får lokaler som dekker deres fremtidige arealbehov, med et samlet areal på 1 300 m². Dagens leieavtale med legesenteret utløper 31.07.2021 slik at første mulige tidspunkt for samlokalisering av helsestasjonene er etter dette, og her bør også seks måneders byggeperiode beregnes, slik at januar 2022 vurderes som en realistisk tidshorisont.

Alternativet utløser et lavere investeringsbehov siden etablerte arealer i sentrum er mindre. Lokalene for kulturprogrammet antas realisert innenfor en investeringsramme på 42 600kr/m², slik at investeringsestimater for bygget på 2 500m² blir på 106,5 millioner kroner. Samtidig vil omstillingskostnadene ved rådhuset være større, og estimert til 15 millioner kroner. Gitt realisering av de finansieringsopsjoner som omtales under konsept 1, vil netto finansieringsbehov for dette konseptet derfor være 83 500 000 kroner, dvs. 22,5 millioner kroner lavere enn konsept 1.

Dette konseptet har samtidig en lavere grad av måloppnåelse da helsestasjonen, som er den antatt største bidragsyteren til aktivitet i sentrum, vil fortsette å være på rådhuset. Samtidig er den reelle effekten av dette usikker grunnet den korte avstanden mellom nytt torg og rådhuset. Videre vil enheten helse og familie få tilgang til arealer som i sum er store nok, men som ikke er like godt tilrettelagt for virksomhetens behov. Ved å etablere færre nye arealer i sentrum vil også de samlede sambruksmulighetene være lavere, slik at andre brukere ikke vil få de samme mulighetene som under konsept 1, siden det vil være en større pågang på de arealer som finnes. Videre vil konsept 2 medføre at det ikke fristilles nok arealer på rådhuset til at virksomhet fra

Dovrebygget kan vurderes flyttet. Dette medfører at konsept 2 har en negativ driftskostnadseffekt sammenlignet med konsept 1 på ca. 771 000 kr/år.

Med hensyn til at bygget oppføres med en forventet levetid på minimum 50 år fra 2020, og hvor fremtidige utviklingsmuligheter vil være begrensede, vil også det reduserte handlingsrommet som et mindre prosjekt medfører, være av en langsiktig betydning.

Sammenligning av konseptalternativer

	Nullalternativ	Konseptalternativ 1	Konseptalternativ 2
Investering (estimert netto finansiering)	48 000 000	144 000 000 (106 000 000)	121 500 000 (83 500 000)
Måloppnåelse (avsnitt 7.2)	---- Se matrise under avsnitt 7.2	++ Se matrise under avsnitt 7.2	+ Se matrise under avsnitt 7.2
Behovsdekning	0 Dekker innbyggernes behov på kort til mellomlang sikt. Løser ikke kommunens utfordringer som tjenesteyter. Lav grad av behovskonflikter	+++ Dekker de synliggjorde behovene på en god måte, både for innbyggerne og kommunen som tjenesteyter. Lav grad av behovskonflikter	++ Dekker de synliggjorde behovene på en god måte, både for innbyggerne og kommunen som tjenesteyter, men med en redusert verdi for enhet helse og familie. Lav grad av behovskonflikter
Sambruk/fleksibilitet i lokalene	0 Ingen endring fra dagens tilstand	++ Gode muligheter for sambruk og fleksibel utnyttelse av lokalene med hensyn til sekundærbruk	+ Færre arealer totalt gir større press på disse arealene og mindre kapasitet for sekundærbrukere
Fremtidige utviklingsmuligheter	+ Utvidelse antas realisert som tilbygg. Tomtens beliggenhet tilsier at det skal være mulig å utvikle rådhuset videre.	++ Begrensede utvidelsesmuligheter fysisk, men innvendige arealrammer som muliggjør omdisponering	0 Begrensede utvidelsesmuligheter fysisk. Komplisert å bygge ut i høyden i ettertid. Utnyttede arealrammer innvendig.
Driftskostnadseffektivitet (leieavtaler, årlige FDV kostnader)	0	ca.1 672 000 i økning fra dagens nivå forutsatt avvikling av leie på Dovrebygget.	ca. 2 443 000 i økning fra dagens nivå
Finanskostnader ved de forskjellige alternativene (renter+avdrag)	2,2 millioner kr	6,5 millioner kr	5,5 millioner kr

Nullalternativet innebærer en videreføring av dagens drift, og hvor kommunen ikke etablerer virksomhet i sentrum. På kort sikt er det ikke grunn til å tro at dette vil oppleves som en ulempe fra innbyggerne, da det ikke er synliggjort negative tilbakemeldinger på de tjenester som

kommunen i dag leverer. For kommunen som tjenestetilbyder er kapasiteten på rådhuset sprengt, og det er utvilsomt et behov for utvidelser. På litt sikt vil befolkningsveksten forverre denne situasjonen og dette vil da vanskeliggjøre tjenesteytelsen, noe som da muligens vil medføre at innbyggerne opplever å motta dårligere tjenester. I vurderingen av måloppnåelse ligger videre at nullalternativet medfører en stor risiko for hele sentrumsutviklingen, altså en meget stor konsekvens for det politiske vedtaket som er fattet om sentrum. Dersom kommunen ikke etablerer kommunalt bygg med tjenester som skaper aktivitet i sentrum, er det ikke sikkert at etterspørselen etter leiligheter er den samme, og boligutbyggernes interesse i prosjektet vil nok være lavere. Det bør ikke være noe som er til hinder for at kommunen utvider rådhuset for å øke arealene der. Samtidig er bygget lite effektivt og for å løse det langsiktige behovet vil man da måtte påregne en større investering enn 48 000 000 kr.

Både konseptalternativ 1 og konseptalternativ 2 er gode prosjekter, som vil gi kommunen den sentrale møteplassen og samfunnsarenaen som konseptpremissene beskriver. Konseptene skiller seg lite fra hverandre; de er plassert på samme tomt og har til dels lik arealløsning og det er heller ikke store forskjeller i nytteverdien de realiserer, sett i et samfunnsperspektiv. I forhold til måloppnåelse så bidrar konsept 1 til et større og mer diversifisert besøksantall til torgområdet, på grunn av at særlig helsestasjonen bidrar til et dagtidstilbud samt store besøkstall. En del av denne trafikken vil man naturlig gå glipp av til torget, dersom helsestasjonen beholdes på rådhuset, men på grunn av den relativt korte avstanden mellom rådhuset og torget er det vanskelig å si med sikkerhet hvor stor denne effekten i realiteten er.

Når det gjelder konseptenes bidrag til behovsdekning, er den største forskjellen mellom konseptene hos kommunen som tjenesteyter. I konseptalternativ 2 vil forebyggende helsetjenester ha reduserte muligheter for å utforme særlig helsestasjonstilbudet slik som ønskelig, på grunn av konstruksjonsmessige begrensninger i rådhuset. Selv om det ikke er påvist behov for samlokalisering mellom enhet familie og helse og enhet kultur og fritid, ligger det mange positive synergier og muligheter i en slik samlokalisering, hvis vi ser til tjenesteutvikling.

Konsept 1 har en større arealramme, gjennom de to ekstra etasjene som er skissert av Dyrvik arkitekter. Denne arealrammen gir en større kapasitet for sambruk og fleksibilitet, sammenlignet med konsept 2. For å favne om kommunestyrets vedtak for aktivitetshus i Marikollen i størst mulig grad, har konseptvalgutredningen lagt opp til at samtlige rom skal ha en primærbruk og en sekundærbruk, og hvor målgruppen i vedtaket vil oppleve en tilleggskapasitet i det nye bygget. Med dette gir konsept 1, med en større arealramme, et større handlingsrom uavhengig av hvordan rommene programmeres. Denne forskjellen blir enda mer vesentlig når det kommer til fremtidige utvidelsesmuligheter. Gitt byggets tenkte plassering mellom torget, Øvre Rælingsvei og Marikollen Ungdomsskole vil fremtidige utvidelsesmuligheter være veldig begrensede. En fremtidig utvidelse i høyden vil være dyrere enn å bygge den nå, på grunn av økt kompleksitet samt overheadkostnader som prosjektadministrasjon etc.

Under forutsetning om at kommunen velger å redusere deler av sin leie på Dovrebygget og flytte denne over til rådhuset, vil konsept 1 være rangert over konsept 2 også når det gjelder driftskostnadseffektivitet (771 000 kr per år). Dersom kommunen ikke gjør dette vil konsept 1 medføre økte årlige driftskostnader på ca. 845 000 kr, sammenlignet med konsept 2.

Forskjellen i estimert investering mellom de to konseptene er på 22,5 millioner kroner.

5.1 God folkehelse i befolkningen

Sosial kontakt mellom mennesker, trygghet og tilhørighet er viktige faktorer for å skape trivsel

hos mennesker. Trivsel er i sin tur en grunnleggende forutsetning for en god helse. På denne måte vil etableringen av sentrum være en bidragsyter til å bygge opp under kommunens arbeid for å tilrettelegge for en god folkehelse i befolkningen, og det kommunale bygget i sentrum kan i så måte vurderes som et virkemiddel for å få realisert sentrum.

Det nye sentrumet i Fjerdingby skal ha en tydelig sammenheng med rekreasjonsområdet, og hvor aktivitetslivet i Marikollen blir en viktig identitetsbærer. Med det nye sentrumsområdet vil man kunne få fasiliteter som muliggjør nye konsepter og arrangementer i samspill med foreningslivet i marikollen, og hvor dette bidrar til ytterligere økt aktivitet og økt folkehelse blant innbyggerne.

Det antas ikke å være en forskjell mellom de forskjellige konseptalternativene i vurderingen knyttet til god folkehelse i befolkningen.

5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn

Som beskrevet under avsnittet om folkehelse antas sentrumsutviklingen å bidra til en økt trivsel og ikke minst tilhørighetsfølelse for innbyggerne, noe som også er viktige forutsetninger for å oppleve en trygghetsfølelse, hvor man føler seg delaktig i og ivaretatt av lokalsamfunnet.

Konseptvalgutredningen beskriver et konsept som er basert på meråpne prinsipper. Dette innebærer at innbyggerne etter avtale med kommunen kan få tilgang til deler av bygget tilnærmet 24/7, og hvor f.eks. lånekortet kan brukes som adgangskort. Konseptet er realisert i Oslo kommune med gode erfaringer, både på Majorstuen bibliotek og Furuset bibliotek og aktivitetshus. Oslo kommune har i sin tur hentet inspirasjon fra «Idea Stores» i London, hvor man har skapt møteplasser for ulike brukergrupper og generasjoner gjennom en sosial arena lik den Rælingen kommune her planlegger. Erfaringene både fra London og Furuset, selv om erfaringen fra Furuset er kort, er at et meråpent tilbud som dette skaper et eierskap til lokalene blant brukerne, samt at møtet mellom de ulike brukergruppene i seg er viktig kulturell styrking av lokalmiljøet. Økt eierskap til sentrum og bredere sosial omgang mellom ulike brukergrupper og generasjoner vurderes som positiv og styrkende for den opplevde tryggheten.

En utvikling av sentrum vil gi en samlingsplass, og opparbeidet infrastruktur i form av nytt nærmiljøanlegg, torg, butikker, boliger, formålsbygg og vei/gangveinett. Området skal være preget av aktivitet til forskjellige tider av døgnet og uken. For mange som benytter Marikollen som rekreasjonssted, særlig på kveldstid, så vil sannsynligvis slik opparbeidelse og aktivitet være et positivt bidrag til opplevd trygghet.

Som en del av sentrumsplanleggingen legges det stor vekt på transport og samferdsel til og fra sentrum, og hvor denne skal være trygg og miljøvennlig.

Det antas ikke å være en forskjell mellom de forskjellige konseptalternativene i vurderingen knyttet til god folkehelse i befolkningen.

5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling

Det er en målsetning om å drifte kommunens virksomhet i bygg som er effektive og fleksible arealmessig, slik at man kan få til en god sambruk av arealene. Dette slik at kommunen på sikt vil kunne rasjonalisere de samlede formålsarealene. Siden arealeffektivitet er den viktigste faktoren i energieffektivisering, og bygg står for ca 40% av landets samlede energiforbruk, er det viktig å planlegge for fremtidsrettede og fleksible bygg i dag, slik at man i fremtiden kan avvikle andre bygg som er lite effektive. Det kommunale bygget i sentrum vil være et bidrag til

en slik tankegang, gjennom å være en samlende plass for kulturlivet, familier, lag og foreninger.

Sentrumsutviklingen vil med stor sannsynlighet medføre at det etableres ny infrastruktur for oppvarming, basert på fornybar energi. Dette siden nye byggetekniske forskrifter forutsetter en fornybar andel i oppvarmingen. Som en konsekvens av dette vil bygg som i dag har oljebasert oppvarming og som ligger i relevant avstand fra Marikollen kunne tilknyttes en ny fornybar oppvarming, dersom det avsettes midler til en slik tilleggsinvestering.

Det antas ikke å være en forskjell mellom de forskjellige konseptalternativene i vurderingen knyttet til god folkehelse i befolkningen.

5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser

Konseptvalgutredningen beskriver hvordan kommunen kan legge opp til en langsiktig god forvaltning av kommunens ressurser, i form av hvordan kommunen kan optimalisere sin arealdisposisjon. Etableringen av konsept 1 åpner for et mulighetsrom, hvor kommunen kan flytte virksomhet til sentrum fra rådhuset, og gjennom dette fra Dovrebygget til rådhuset. Både konsept 1 og konsept 2 medfører at Aamodt Ungdomshus og Holt skole kan avhendes og sentraliseres til nytt sentrumsbygg. Dette gjør at kommunens forvaltning av bygg blir med kostnadseffektiv.

Rådhuset oppleves i dag som sprengt med hensyn til arealmessig kapasitet. Biblioteket og enhet helse og familie beskriver en ulempe knyttet til dette, da de ansatte opplever at de begrensede arealene går ut over tjenestene de kan levere, og til noe grad også trivselen på arbeidsplassen. Kulturskolen beskriver tilsvarende ulempe knyttet til at mangel på egne arealer medfører stor grad av tilpasning av lokaler for at de skal være funksjonelle, noe som går på bekostning av undervisningskvaliteten. For å tilrettelegge for en god, langsiktig forvaltning av kommunens ansatte, er det viktig å sørge for at arbeidsmiljø og arealer er tilrettelagt for de tjenester som de ansatte skal produsere. I denne forbindelse så vil kommunale bygg i sentrum være et positivt virkemiddel. Her vil det være en forskjell mellom konsept 1 og 2, hvor effektene ved valg av konsept 2 vil være dårligere.

5.5 Prinsipielle avklaringer

Både alternativ 1 og alternativ 2 er utformet rundt en tankegang om at kommunen er aktive i en fortetting av sentrumsområdet, med størst mulig utnyttelse av arealene. Dette innebærer at kommunen vil etablere mulighet for en utbyggingsrett av leiligheter i etasjene over det kommunale formålsbygget. Dette er nødvendig både for å få tilstrekkelig boligvolum i sentrum, samt for å få til et godt arkitektonisk uttrykk for sentrumskvartalet. I neste omgang vil dette medføre et tett samarbeid mellom kommunen som eier av og byggherre for det kommunale bygget, og en privat aktør, som vil realisere leilighetsprosjektet.

Realiseringen av kommunalt bygg i sentrum vil også utløse et investeringsbehov i infrastruktur, grunn, tilpasninger av Marikollen Ungdomsskole samt torg. Størrelsen på en slik investering er ikke avklart på nåværende tidspunkt, men kommunen bør påregne et titalls millioner i dette.

Konseptvalgutredningen har ikke tatt hensyn til eventuelle konsekvenser ved en endring av Marikollhallen eller Marikollen ungdomsskole. Disse to byggene er tilstøtende til sentrumskjernen og prinsipielle endringer her må sees i sammenheng med utviklingen av torget og sentrumsbebyggelsen da de har avhengigheter til hverandre.

6. Oppsummering og konklusjon

Analysen av konseptalternativene i konseptvalgutredningens kapittel 7 viser at det konsept som gir best behovsdekning og som også bidrar til størst måloppnåelse er konsept 1. Drøftelsene av nyttevirksomheter og ulemper under konseptbegrivelsene i kapittel 6 beskriver også en tydelig overvekt av nytte i konsept 1 og tilsvarende ulemper med konsept 2. Det eneste som egentlig taler for å velge konsept 2 er et lavere estimert investeringsbehov. Nullalternativet vurderes ikke som realistisk gitt at det vil være en kortsiktig løsning, som i tillegg vil kunne skape usikkerhet rundt sentrumsutviklingen som helhet.

Dersom man vurderer forskjellen i investering mellom konseptene så er denne på 22,5 millioner kroner. Det skal her presiseres at det ikke er grunn til å tro at det er vesentlige forskjeller i grunn/infrastrukturkostnader mellom de forskjellige konseptene, bortsett fra at kommunen i konsept 1 vil få en litt større brøk av grunneierkostnadene for sentrumsutviklingen (ca. 5,2% større)

Sett i et tidsperspektiv på minimum 50 år, som er forventet levetid for nytt bygg i sentrum, så vurderes det slik at hensynet til nytteverdi oppveier denne merkostnaden og at konsept 1 bør velges. Det er særlig vurderingene om å ikke begrense utnyttelsen av byggets arealpotensiale i første omgang, når fremtidige utvidelser vil være vanskelige å få til, kombinert med et stort behov og ønske for fleksible flerbrukslokaler og en kraftig forventet befolkningsvekst, som tilsier at kommunen vil være mest tjent med å gå videre med konsept 1. Kommunene får et stadig større ansvar for forebygging og helsetjenester, et eksempel på dette er en nylig tematisert mulig barnevernsreform. Det er derfor viktig at enhet helse og familie tilrettelegges arealmessig med gode forutsetninger for å møte denne utvikling.

Konsept 1 forventes videre å gi en mindre økning i driftskostnader, på 771 000 kr/år, grunnet muligheter for å redusere leide arealer på Dovrebygget, selv om det ligger noen usikkerheter knyttet til realiseringen av denne fordel.

Nytten per investert krone er høyere i konsept 1 sammenlignet med konsept 2, siden faste kostnader knyttet til bygging (rigg/drift, prosjektadministrasjon, grunnarbeid etc.) er de samme uavhengig av bruksareal som realiseres. Gitt en forholdsvis liten forskjell i bruksareal mellom alternativ 1 og 2, på hhv 4450m² og 2950m² (ramme) så vil derfor nytten per investert krone være høyere i alternativ 1.

Denne innstilling er å vurdere som et retningsvalg for det videre arbeidet med planlegging av et kommunalt bygg i sentrum. Som presisert tidligere foreligger det ikke nok informasjon for å fastslå endelig utforming, størrelse eller kostnad på prosjektet, men utført volumstudie av Dyrvik arkitekter viser at det arealbehov som er synliggjort gjennom behovsanalysen er tilgjengelig. Forventningsrette estimater for byggekostnader er analysert og risikovurdert, og presentert med beste mulige presisjonsnivå. I planleggingsfasen av prosjektet vil et mer detaljert skisseprosjekt utarbeides, som vil gi et mer presist beslutningsunderlag om realisering.

Konseptvalgutredningen presenterer ikke en fremdriftsplan for videre planlegging og realisering av et konsept. Det finnes i dag ikke informasjon om når et bygg kan stå ferdig, men en tidshorisont på 4-5 år bør være realistisk.

Rælingen, 25.05.2016

Eivind Glemmestad
rådmann

