



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/14680-2

Saksbehandler: Janicke Grønvold

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

		Utvalg for helse og sosial Formannskapet Kommunestyret
--	--	--

Ombygging av rådhuset - valg av konsept

Kommunedirektøren tilrår formannskapet å legge saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

1. Ombygging av rådhuset planlegges i tråd med konseptet som beskrevet i denne saken.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å igangsette planleggingsfasen for ombygging av rådhuset innenfor en kostnadsramme 1 mill. kroner.

Vedlegg

1 Ombygging rådhuset - flytteprosess fra Dovrebygget - konsept

Saksutredning

1. Sammendrag

Rælingen kommune har i dag virksomhet i leide lokaler i Dovrebygget. Det er økonomisk fordelaktig å flytte virksomheten inn i lokaler på rådhuset som blir fristilt da Ravinen står ferdig i 2022.

I kommunestyremøte i september 2021 ble det vedtatt å starte opp konseptfasen for ombygging av rådhuset. I denne saken beskrives konseptet med arealdisponering for de ulike virksomhetene som er planlagt flyttet til deler av 1. og 2. etasje i rådhuset innen sommeren 2023. Løsningsforslaget er basert på avdekkede behov, samtidig som det er tilstrebet å minimere omfanget av ombygging for å redusere investeringskostnadene.

Kommunedirektøren anbefaler å starte planleggingsfasen for ombygging av rådhuset i tråd med konseptet i denne saken innenfor en kostnadsramme på 1 mill. kroner.

2. Bakgrunn for at saken fremmes

Rælingen kommune har i dag virksomhet innenfor helse og sosial i leide lokaler i Dovrebygget. På grunn av endringer i behov har det over tid blitt nødvendig å tilpasse disse lokalene. Våren 2020 ble det gjennomført en utredning som avklarte at omfanget av tilpasninger var stort, noe som hadde forutsatt en stor investering i Dovrebygget.

Det er en overordnet målsetning at kommunen skal ha best mulig arealeffektivitet i sin eiendomsforvaltning, både av hensyn til klima og økonomi. Det ble derfor lagt til grunn at den virksomheten som i dag er i Dovrebygget flyttes til rådhuset som får fristilte lokaler når Ravinen står ferdig i 2022.

Denne saken oppsummerer konsept for ombygging av rådhuset før videreføring i en planleggingsfase, i henhold til kommunens prosjektmodell.

3. Tidligere behandling og vedtak

Ved vedtak om gjennomføring av byggeprosjektet Ravinen, K-sak 20/24 – 27.04.2020, var det lagt inn en forutsetning om at deler av virksomheten på rådhuset skal flyttes inn i Ravinen, og at virksomheten i leide lokaler i Dovrebygget da skal innplasseres i de ledige lokalene i rådhuset.

Videre ble det vedtatt oppstart av konseptfase i K-sak 79/2021 – 27.10.2021. Det ble vedtatt å starte en konseptfase for å tilpasse rådhuset til ny virksomhet som følge av at kommunens leide arealer i Dovrebygget avvikles.

3.1 Forhold til relevante styringsdokumenter

Saken er forankret i følgende overordnede styringsdokumenter:

- Handlingsprogram 2022 – 2025
- Rælingen kommunes Eiendomsstrategi 2019
- Rælingen kommunes prosjektveileder for byggeprosjekter

4. Sakens innhold

Denne saken handler om konseptfasen for et byggeprosjekt, det vil si oppsummere innholdet i konseptet med behov og prosjektforutsetninger som grunnlag for å innlede en planleggingsprosess, slik som beskrevet i kommunens prosjektveileder.

Prosjektet skal løse den arealkabal som følger av at arealer på rådhuset fraflyttes når helsestasjon, fysioterapi, legesenter og barnevern flytter inn på Ravinen når bygget er innflyttingsklart, høsten 2022.

Omfang av prosjektet

Deler av 1. og 2. etasje i rådhuset vil bli omfattet av tilpasning/ombygging. Lokalene planlegges disponert av Aktivitetssenteret, Ressurssenteret, Tjenestekontoret for helse og omsorg og Psykisk helse som skal flytte fra Dovrebygget til rådhuset. I tillegg er det planlagt en tilpasning og ombygging av lokalene til NAV og Servicetorget på rådhuset. NAV er involvert i planene da det er behov for å endre på lokalene for å oppnå en god arealdisponering i 2. etasje.

Samlet er det et areal på ca. 2 700 m² i rådhuset som berøres av flyttingen fra Dovrebygget. Store deler av arealene kan brukes som de er, mens andre arealer krever større eller mindre tilpasninger.

Prosjektet omfatter i tillegg opparbeidelse av uteareal for dagaktivitetssenteret, flytteprosessen fra rådhuset til Ravinen, og fra Dovrebygget til rådhuset.

Møbler for innredning av rådhuset skal i hovedsak gjenbrukes.

Avdekkede behov og funksjonalitet

Arealdisponeringer har kommet frem etter vurdering av brukerbehov, plassering i forhold til daglig samhandling mellom tjenestetilbudene, effektiv arealutnyttelse med samlokalisering av ventesone for flere avdelinger. Det er lagt til rette for å ivareta sikkerhet for medarbeidere i tråd med nye krav. Lokaler for Ressurssenteret og Psykisk helse tilrettelegges med egen skjermet inngang.

Det er planlagt at tjenesteområdene skal ha tilstrekkelig kapasitet frem til ca. 2030, med unntak av aktivitetssenteret som er forventet å ha behov for økt kapasitet fra ca. 2028.

Arealdisponeringsplanen bekrefter at det er tilstrekkelig areal i rådhuset.

Medvirkning

Det er gjennomført brukermøter med alle berørte avdelinger, verneombud og tillitsvalgte. Under brukermøtene har det vært viktig å avdekke behov og vurdere muligheter for sambruk. Innspillene er bearbeidet i samarbeid med interiørarkitekt og resultert i en omforent arealdisponeringsplan.

Økonomi

Opprinnelig ramme for ombygging av rådhuset fremkommer i sak 20/24 om gjennomføring av Ravinen, behandlet i kommunestyret 29. april 2020. I saken er det opplyst at forutsatt investering på rådhuset utgjør 10 - 12 mill. kroner. Beløpet fremkommer som differansen mellom investeringen som var antatt nødvendig for å oppgradere leide lokaler i Dovrebygget (35 mill. kroner), og merinvestering for å ha plass til lokaler for legesenter/fysioterapi i Ravinen (25 mill. kroner). Merinvesteringen i Ravinen og investering i rådhuset ble da lik en alternativ investering i Dovrebygget. Besparelsen for kommunen var ment å utgjøre 15 års husleie i Dovrebygget som bortfalt ved flytting fra Dovrebygget til rådhuset.

Siden vedtaket i sak 20/24 har det kommet nye momenter som har medført at kostnadsestimatet for ombyggingen på rådhuset er økt til 25 mill. kroner. Endringer i kostnadsestimatet har sin årsak i økt arealbehov for å ivareta tjenestebehov frem mot 2030. Videre er det innarbeidet en tilpasning av NAVs arealer i rådhuset for å oppnå en mer optimal løsning for brukerne av tjenestene som flytter til rådhuset. Det er også inkludert flytteprosess fra rådhuset til Ravinen og fra Dovrebygget til rådhuset. Gjennom arbeid med arealdisponering er det hele veien tilstrebet å finne løsninger som begrenser omfanget av ombygging da investeringsrammen gir lite rom for tiltak utover minimumsløsninger.

En investering i rådhuset på ca. 25 mill. kroner er fortsatt lønnsom for kommunen, men reduserer besparelsen (inntil 40-50%) i forhold til forutsetninger i sak 20/24 om gjennomføring av Ravinen.

Ved beslutning om oppstart av konseptfasen for ombygging av rådhuset, behandlet i kommunestyret oktober 2021, ble det lagt til grunn en investeringsramme på 25 mill. kroner.

I handlingsprogram 2022 – 2025 og årsbudsjett for 2022 er det avsatt 25 mill. kroner (2020-tall) til ombygging av rådhuset. I årsbudsjettet for 2022 er det avsatt 15 mill. kroner.

Planleggingsfasen for ombyggingsarbeidene er planlagt gjennomført innenfor en kostnadsramme på 1 mill. kroner.

Konsekvenser for drift av lokalene vil synliggjøres i forbindelse med beslutningssak om gjennomføring.

Det er søkt om tilskudd fra Husbanken for finansiering av ombygging for aktivitetssenteret. I planleggingsfasen vil det bli avklart om kommunen kan oppfylle Husbankens vilkår for tilskudd og eventuell størrelse på beløpet.

Føringer for neste fase

Videre utvikling og avklaringer må skje i tett dialog med berørte brukere og eiendomsenheten for tilpasninger til eksisterende tekniske anlegg og et rådhus i full drift.

Ombyggingen av rådhuset er planlagt å skje i tidsluken etter ferdigstillelse av Ravinen og opphør av leiekontrakten i Dovrebygget, altså i tidsrommet høsten 2022 til våren 2023. Det legges til grunn at arbeidet med planleggingsfasen kan igangsettes og at sak om beslutning om gjennomføring legges frem for kommunestyret juni evt. september 2022. Ferdigstillelse av lokalene er forventet sommeren 2023.

5. Kommunedirektørens vurdering

Forutsetningene for prosjektet er definert og beslutningen om å gjennomføre prosjektet er på mange måter allerede tatt, siden leieavtalen i Dovrebygget er sagt opp. Den viktigste avklaringen for prosjektet har derfor vært å definere omfang på arbeidene både når det gjelder arealer og omfang av ombygging, gitt den kostnadsforventning prosjektet har som ambisjon.

Foreliggende konsept viser et virksomheten fra Dovrebygget kan innpasses i deler av 1. og 2. etasje i rådhuset. Med utgangspunkt i resultat fra medvirkningsmøter med brukere og støtteenheter, anbefaler kommunedirektøren at tjenestetilbudene planlegges videre i tråd med konseptet i denne saken.

5.1 God folkehelse i befolkningen

God eiendomsforvaltning bidrar til at byggene som innbyggere og ansatte skal arbeide og motta tjenester i, er godt tilpasset det formål de skal ivareta. Det betyr også at de skal stimulere til aktivitet, deltakelse, tilhørighet og god helse.

Dette prosjektet og konseptet bygger opp under folkehelse da lokalene vil bli bedre tilpasset tjenestebehovene sett i forhold til dagens situasjon.

5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn

Samlokalisering av de ulike dagtilbudene i Dovrebygget har bidratt til et langt lettere samarbeid ved å gi brukerne et bredere spekter av aktiviteter og arbeidsoppgaver. Gevinsten ved at ulike relaterte tjenestetilbud samles i ett og samme bygg er svært viktig for brukerne og for kommunen som skal drifte disse

tjenestene. En viktig forutsetning for opplevd trygghet er trivsel. Et tett og integrert tilbud i tilrettelagte lokaler på rådhuset forventes derfor å gi økt trivsel og gjennom dette trygghetsfølelse for brukerne av lokalene.

5.3 **Bærekraftig miljø- og klimautvikling**

I et miljøperspektiv er god eiendomsforvaltning viktig fordi bygg representerer en betydelig andel av den totale miljøbelastningen i et samfunn. Det er derfor viktig å sikre at bygningsmassen forvaltes i et langsiktig perspektiv, og at bygg i størst mulig grad er fornybare ressurser med lavt klimafotavtrykk.

Et av de viktigste grepene kommunen kan gjøre for å redusere klimafotavtrykket i egne bygg, er å redusere arealbruken for egen virksomhet. Arealene i Dovrebygget er ikke tilpasset eller hensiktsmessige, og det samme gjelder arealene i rådhuset.

5.4 **Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser**

Prosjektet er inkludert i investeringsplan til HP 2022-2025 med en tentativ kostnadsforventning på 25 millioner kroner (2020 – kroneverdi).

Det er ikke gjennomført prosjektering av ombyggingen som gir grunnlag for å si noe om det spesifikke kostnadsnivået for den nødvendige ombyggingen. En eventuell økt prosjektkostnad, ut over 25 millioner kroner, kan medføre behov for å nedskalere eller utsette andre byggeprosjekter av hensyn til kommunens samlede gjeldsgrad.

5.5 **Prinsipielle avklaringer og avveining mellom hensyn**

6. **Oppsummering og konklusjon**

Forutsetningene for prosjektet er definert og beslutningen om å gjennomføre prosjektet er på mange måter allerede tatt, siden leieavtalen i Dovrebygget er sagt opp. Den viktigste avklaringen for prosjektet har derfor vært å definere omfang på arbeidene både når det gjelder arealer og omfang av ombygging, gitt den kostnadsforventning prosjektet har som ambisjon.

Foreliggende konsept viser at virksomheten fra Dovrebygget kan innpasses i deler av 1. og 2. etasje i rådhuset. Med utgangspunkt i resultat fra medvirkningsmøter med brukere og støtteenheter, anbefaler kommunedirektøren at tjenestetilbudene planlegges videre i tråd med konseptet i denne saken.

Kommunedirektøren anbefaler at prosjektet videreføres i en planleggingsfase innenfor en kostnadsramme på 1 mill. kroner.

Rælingen, 24. februar 2022

Eivind Glemmestad

kommunedirektør