



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Aud Norunn Strand
Arkivsaksnr.: 21/975

Arkiv: 614

SAKEN AVGJØRES AV: Kommunestyre

LOKALER

Rådmannens innstilling

1. Tidligere vedtak om å utrede nytt rådhus utgår. I stedet utredes hva som må gjøres av bygningsmessige endringer for sikre tilfredsstillende arbeidsforhold.
2. Lokalene til Fure barnehage er gamle og dekker ikke kommunens krav til barnehagebygg. Kommunen går i dialog med leietaker med sikte på å avhende eiendommen.

Vedlegg

Kortversjon

Saken gjør rede for status og framtidig bruk av noen kommunale bygg.

Bakgrunn

Kommunestyret har i sak 114/18 og 79/19 behandlet tilsvarende statussaker om lokaler.

Behovet for kommunale formålsbygg endrer seg over tid. Denne saken gjør rede for oppdatert status for en del bygg, og noen problemstillinger legges fram for politisk avklaring.

Saksopplysninger

Vektergården/Familiens hus

Kommunen eier de delene av Vektergården som i dag blir brukt av voksenopplæringa og flyktingetjenesten. Formannskapet vedtok i sak 25/18 at kommunen i tillegg leier apotekets tidligere lokaler i NAF-gården fra 2019. Virksomheter som ble vurdert i denne sammenheng var voksenopplæring, flyktingetjenesten og Familiens hus. I samråd med huseier, ble det senere vurdert om tidligere posten- og bingolokaler var mer hensiktsmessig. Kommunestyret vedtok i sak 109/19 at kommunen kunne leie disse to seksjonene, og det ble inngått leiekontrakt for 10 år.

I sak 125/20 vedtok kommunestyret

- 1. Familiens hus etableres i Vikersundgata 8, oppstart i 1. etg i 2021 med helsestasjon, jordmortjeneste, møteplass (cafe) og familieteam.*
- 2. Deler av kjellerlokalene i Vikersundgata tas i bruk til BUA.*
- 3. Det planlegges for videre utvikling av Familiens hus i 2021, med tanke på at 2. og 3. etg tas i bruk til øvrige tjenester som kan inngå i Familiens hus i 2022.*
- 4. Kommunestyret ber Rådmann se på flere mulige plasseringer av familiens hus. Rådmann gis også fullmakt til å forhandle pris, og kjøpe lokalet. Kjøpet finansieres av investeringsmidler fra 2020.*

I tråd med vedtatt pkt 4 er det sett på flere alternative lokaler: Telesletta, Sevalstunet, Europrisbygget, Ødegården og Vektergården. Vektergården ble vurdert til å være den mest aktuelle eiendommen for Familiens hus. Noen av de øvrige lokalene kan være aktuelle til andre kommunale tjenester.

Det er allerede inngått leieavtale for lokalene i Vektergården. Siden det skal gjøres relativt store investeringer i bygget, er det ønske om å kjøpe bygget. Dette har imidlertid skattemessige konsekvenser, og det er derfor valgt å beholde eiendommen i et kommunalt eid aksjeselskap.

Det arbeides nå parallelt med

- kjøp av lokalene i Vektergården
- prosess for organisasjonsmessige endringer/etablering av Familiens hus
- prosess for ombygging
- vurdering av nye lokaler for virksomhet som i dag er i Vektergården.

Flytting av virksomhet til Familiens hus vil frigjøre lokaler blant annet ved Vikersund helsesenter og Geithus helsesenter.

Rådhuset

Tverrfaglig gjennomgang av rådhuset ble lagt fram for kommunestyret i sak 92/18.

Kommunestyret gjorde følgende vedtak:

- 1. For å optimalisere brannsikkerheten i rådhuset iverksettes det prosjektering av strakstiltak.*
- 2. Det må utredes ulike alternativer for etablering av eventuelt nytt rådhus.*
- 3. Det igangsettes kartlegging av midlertidige kontorarbeidsplasser for ansatte i rådhuset.*

I budsjettet for 2019 ble det avsatt 5 mill. kr for å heve brannsikkerheten basert på tiltak beskrevet i en tverrfaglig gjennomgang av rådhuset. Formannskapet fikk i sak 6/21 en orientering om tiltakene, som nå er slutført. Blant annet er bitrapperom oppgradert. Tiltakene var tenkt som et midlertidig virkemiddel for å opprettholde driften i dagens rådhus fram til at det foreligger nye lokaler.

Begrenset økonomisk handlingsrom gir en viss usikkerhet rundt når/om et nytt rådhus vil bygges. Det er derfor vurdert hva som kreves av utbedringer for å benytte eksisterende rådhus i en periode på eksempelvis 10-20 år. I tillegg til utførte brannforebyggende strakstiltak er det bestemt å igangsette ytterligere tiltak i forbindelse med ventilasjonsanlegget og bygningsmessig oppgradering i samme forbindelse. Dette kan sannsynligvis gjennomføres

innenfor allerede bevilget økonomisk ramme. Når disse arbeidene er gjennomført vil Modum rådhus anses å ha et brannsikringsnivå tilsvarende byggeforskrift av 1985 med tanke på personsikkerhet.

Siden det nå er funnet gode branntekniske løsninger for rådhuset, vil levetiden til rådhuset kunne forlenges betydelig. Rådmannen foreslår derfor at det ikke utredes nytt rådhus som vedtatt i kommunestyresak 92/18. For videre bruk av eksisterende rådhus, er det imidlertid behov for å utbedre trekk fra vinduer, temperaturstyring og å vurdere det elektriske anlegget. Forslag til tiltak og økonomisk ramme for dette vil bli lagt fram som egen sak.

Det gjøres også en ny vurdering av hvilke funksjoner som skal ha arbeidssted på rådhuset, og hva som er hensiktsmessig intern organisering.

Etterbruk Modumheimen

Bruk av C-fløyen (1957-bygget) må avklares. 2. etg brukes til dagsenter og andre brukertjenester.

Det har tidligere vært vurdert at 1. og 3. etg kan benyttes som midlertidige lokaler ved en ombygging av rådhuset. Det er utarbeidet skisser som viser at dette er mulig med dagens rominndeling. Arbeidstilsynet har satt krav om tilfredsstillende ventilasjon i de lokalene som er tenkt tatt i bruk som kontorarbeidsplass. Ved behandling av sak 2/18 ba byggekomiteen om at prosjektering av et nytt ventilasjonsanlegg i bygg C iverksettes. Prosjektering av ventilasjon avventet eventuell konklusjon om rådhuset.

Siden det nå ikke legges opp til et større rådhus-prosjekt de nærmeste årene, er det aktuelt å vurdere alternativ bruk av lokalene. Det er tidligere vurdert at det er lite aktuelt med en større ombygging av lokalene. Krav om ventilasjon vil også begrense bruken.

I de tilfeller lokaler skal lånes ut til et frivillig lag som ikke har et ansettelsesforhold er det ikke krav til godkjenning om bruk av lokaler for et slikt formål fra Arbeidstilsynet. Men uansett så må krav om luftutskifting i teknisk forskrift være oppfylt. Det kan søkes om midlertidig bruksendring i 2 år for å disponere lokalene til noe annet. Det må da utføres enkle tiltak som sikrer tilstrekkelig ventilasjon i de lokalene som leies ut. Hvis bruksendringen skal være på permanent basis, vil prosjektering vise hva som er nødvendig å endre, og man må søke på ordinær måte.

Forslag som kan vurderes:

- Frivilligsentral: Kommunestyret vedtok i sak 116/20 å «*Utrede en frivillighetsentral nr 2 i Åmot for blant annet å koordinere frivillig arbeid på Modumheimen. (Utløser statsstøtte)*».
- Lokaler og møterom for lag og foreninger.

Dette vurderes i forbindelse med utredning av frivilligsentral.

Det vil på sikt kunne være aktuelt å rive bygget for å gi plass til mer funksjonelle bygg.

Storebo/Tomtebo

I kommunestyresak 114/18 om lokaler ble følgende vedtatt:

2. *Bygningen Storebo rives.*

I sak 86/20 bevilget kommunestyret 4 mill. kr til riving av Storebo og infrastruktur til andre bygg på området.

Arbeider knyttet til utkobling og rivning av Storebo med oppgraderingen av de byggene som blir berørt, er utsatt inntil våren. Arbeidene inkluderer en del gravearbeider med grøfter. Det er mest hensiktsmessig å gjøre dette når snøen er borte og det er mildere ute. Varmeanleggene vil være ute av drift under ombyggingen. I løpet av sommeren må dette kunne være på plass, slik at rivningen av Storebo kan igangsettes høsten 2021.

Veggmalerier

I kommunestyremøte 18.6.18 besvarte ordfører spørsmål fra Ole Martin Kristiansen vedrørende maleriene malt av Per Aabel. I svaret ble det skissert følgende løsning:

Gjøres det en vurdering at bygget skal rives er en løsning å avfotografere veggmaleriet, overføre fotoet til lerret eller aluminiumsplater og montere foto av veggmaleriet i tilknytning til kulturhus/kulturskole. På denne måten blir det spesielle kunstverket «bevart» og vi knytter sammen kulturskolens lokalisering på Tomtebo sammen med ny lokalisering i kulturhuset.

I sak 35/19 bevilget kommunestyret 100 000 kr til digitalisering av veggene og produksjon av nye bilder som skal settes opp i kulturhuset/kulturskolen. Veggmaleriene er nå avfotografert.

Gustadmoen barnehage

Som følge av ny stor barnehage på Skredsvikmoen er drift ved tre andre barnehager avviklet. Rolighetsmoen barnehage er solgt og Løkkeveien barnehage er tatt i bruk av barnevernet.

Det ble i kommunestyresak 79/19 foreslått å omregulere området på Gustadmoen til næring og deretter legge det ut for salg. Kommunestyret vedtok imidlertid at «*Modum Boligeiendom KF bes utrede muligheten for å utvikle tomten Gustadmoen barnehage til boliger for unge førstegangsetablerere. Saken fremmes på nytt for kommunestyret*».

I sak 69/20 ga Modum Boligeiendom KF følgende tilbakemelding: «*MBKF har hatt en gjennomgang av bygget med Varp Entreprenør. Det er ikke økonomisk forsvarlig å bygge barnehagen om til boliger for unge ny etablerere pga krav i tek. 17. Et alternativ for eiendommen er en ombygging til tre mindre boenheter med en bemanningsenhet. Sosialtjenesten har ved flere anledninger fremmet behovet for slike boliger. MBKF ønsker å fremme forslaget for tjenesten/Modum kommune.*»

Når det gjelder spørsmålet om boenheter, har vi i dag ledighet i plasser/leiligheter for den aktuelle brukergruppen. Dersom det senere blir behov for nye bofellesskap, vil det være hensiktsmessig at dette plasseres i tilknytning til allerede eksisterende virksomhet. Det vurderes altså som uaktuelt å benytte arealet/lokalene på Gustadmoen til dette.

Vedtak i sak 69/20 om å utrede borettslag er lagt fram i egen sak.

I forbindelse med korona-pandemien, ble lokalene i oktober 2020 tatt i bruk til kommunal teststasjon. Framtidig bruk av Gustadmoen barnehage avventer til den ikke lenger brukes som teststasjon.

Hjemmetjenesten

I sak 61/20 vedtok kommunestyret å inngå kontrakt med Varp entreprenør AS for bygging av ny ambulansesentral, lokaler for hjemmesykepleie og hjelpemiddellager.

Modum kommune har inngått leieavtale med Vestre Viken HF for lokaler til ambulansestasjon.

Det må vurderes om dagens lokaler skal benyttes av kommunen eller legges ut for salg.

- Telesletta
- Mårveien

Frydenberg

I behandling av sak 116/20 om budsjettet for 2021 vedtok kommunestyret at *«I løpet av 2021 skal det utredes om rehabiliteringstilbudet på Frydenberg kan flyttes, med sikte på at det organiseres opp mot Vikersund Bo- og dagsenter og/eller Modumheimen».*

Vurdering av framtidig organisering av helse- og omsorgstjenester vil være en del av arbeidet med helse- og velferdsplan og budsjettarbeidet.

Leide lokaler

Nav

Opprinnelig leiekontrakt med Ekengården utløp 1.9.2019. Det ble framforhandlet ny leieavtale som varer i ytterligere 5 år fram til 2024.

Kommunestyret gikk i sak 123/20 inn for at det etableres vertskommunesamarbeid for NAV i Krødsherad, Modum og Sigdal kommuner. Det er tilstrekkelig plass i dagens lokaler i Åmot, og det vil være naturlig at felles Nav-kontor lokaliseres her så lenge leiekontrakten løper.

Andre leide lokaler

Modum arbeidssenter leier lokaler av Modum Industrier AS i Bonna-bygget.

Rask Psykisk helsehjelp leier lokaler ved Modum Bad.

Ved langsiktig behov for formålsbygg har kommunen som strategi å eie i stedet for å leie, jf. kommunestyresak 2/11. Det er imidlertid ikke planer om å endre disse leiekontraktene nå.

Lokaler vi leier ut

Fure barnehage

Gamle Fure skole leies i dag ut til privat barnehagedrift. Bygget vil trenge oppgraderinger for å oppfylle kravene til barnehage framover. Modum kommune som utleier har ansvar for utvendig vedlikehold. Som følge av krav etter tilsyn ble det i kommunestyresak 86/20 bevilget 600 000 kr til utskifting vinduer og el installasjoner, og dette arbeidet er gjennomført.

Bygget dekker ikke lenger kommunens krav til formålsbygg, og det anbefales å gå i dialog med leietaker med sikte på at eiendommen avhendes.

Geithus helsesenter

Familieteamet blir en del av Familiens hus i Vektergården, og det frigjør lokaler ved Geithus helsesenter. Bygget blir for øvrig brukt til legesenter, og det er naturlig at de ledige lokalene også leies ut til helseutøvere.

Vikersund helsesenter

Deler av helsestasjonstjenesten blir også en del av Familiens hus, og det frigjør lokaler ved Vikersund helsesenter. Bygget blir for øvrig brukt til tannklinikk, og det er naturlig at de ledige lokalene også leies ut til helseutøvere.

Konklusjon

Behovet for kommunale formålsbygg endrer seg over tid som følge av endringer i tjenestetilbud eller bygningsmasse. Blant annet vil samlokalisering av kommunale virksomheter i Familiens hus og bygging av nye lokaler for hjemmetjenesten frigjøre lokaler andre steder. Tidligere har bygging av nytt sykehjem, ny barnehage og kulturskole frigjort lokaler. Framtidig bruk av disse lokalene/arealene må vurderes og avklares.

Det er funnet enklere løsninger for brannsikring av rådhuset som kan forlenge levetid til rådhuset betydelig. Rådmannen foreslår derfor at tidligere vedtak om å utrede nytt rådhus utgår, og at det i stedet utredes hva som må gjøres av bygningsmessige endringer for sikre tilfredsstillende arbeidsforhold.

Lokalene til Fure barnehage er gamle og dekker ikke kommunens krav til barnehagebygg. Rådmannen anbefaler at kommunen går i dialog med leietaker med sikte på å avhende eiendommen.