



Klassering:
Arkivsak: 20/767/2
Saksbehandler: Janicke Grønvold
prosjektvirksomheten

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Helse-, omsorg- og mestringsutvalget	002/21	09.02.2021
Kommunestyret	016/21	03.03.2021
Teknisk utvalg	010/21	11.02.2021
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	006/21	04.02.2021
Formannskapet	032/21	17.02.2021

Løkenåsveien 51 - aktivitetssenter - beslutning om leie av lokaler og salg av tomt

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en langsiktig leiekontrakt for leie av lokaler til aktivitetssenter for funksjonshemmede i Løkenåsveien 51. Leiekontrakten har en varighet på minimum 25 år.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre salg av eiendommen til markedsmessige vilkår.
3. Leiekostnader, forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnader og innkjøp av møbler og brukerutstyr innarbeides i økonomiplanen 2022 – 2025.

Sammendrag:

Aktivitetssenter for funksjonshemmede (BAS) har hatt midlertidige lokaler gjennom flere år. Ved politisk behandling i kommunestyret 6. februar 2019, sak 8/19, ble det vedtatt å starte forprosjekt for permanente lokaler i Løkenåsveien 51.

Forprosjektet har hatt stor grad av brukermedvirkning og kommet frem til en løsning der lokalene som benyttes av aktivitetssenterets besøkende er samlet i 2. etasje, mens arbeidslokaler for de ansatte, tekniske rom og parkering er samlet i første etasje. Aktivitetssenteret har en kapasitet for 28 brukere.

Lørenskog kommunale pensjonskasse (LKP) er svært positive til å gå inn i lokale eiendomsprosjekter og ønsker å være en langsiktig finansiell partner for kommunen. Det har pågått en dialog mellom kommunen og LKP, og partene har kommet frem til at aktivitetssenteret i Løkenåsveien 51 er et aktuelt samarbeidsprosjekt.

I samarbeid med LKP har kommunedirektøren tilrettelagt for at LKP skal overta prosjektet forutsatt en langsiktig tilbakeleie av lokaler til kommunen. Videre anbefaler kommunedirektøren å inngå en avtale med LKP om salg av tomten for planlagt aktivitetssenter. Løsninger for aktivitetssenteret er basert på et forprosjekt utarbeidet av kommunen.

LKP har planlagt byggestart våren 2021 og lokalene er planlagt innflyttingsklare sommeren

2022.

Vedlegg:

Løkenåsveien 51 - aktivitetssenter - utomhusplan
Løkenåsveien 51 - aktivitetssenter - plantegninger
Løkenåsveien 51 - aktivitetssenter - fasader

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Tidligere behandlinger

Kommunestyret, 26. april 2017 sak 32/17.
Kommunestyret, 6. februar 2019 sak 8/19.

Saksopplysninger:Bakgrunn

Aktivitetssenter for funksjonshemmede (BAS) ble i kommunestyremøte 26. april 2017, sak 32/17, besluttet flyttet fra Dovre bolig- og servicesenter til leide lokaler i Skårersletta 50. Leiekontrakten i Skårersletta utløp juni 2020 da grunneier hadde planlagt rivning for å realisere et utbyggingsprosjekt. Det ble i samme sak vedtatt å søke etter permanente lokaler for BAS da dagens situasjon med leide og midlertidige lokaler ikke er ønskelig.

Ved politisk behandling i kommunestyret 6. februar 2019, sak 8/19, ble det vedtatt å starte forprosjekt for permanente lokaler i Løkenåsveien 51.

I løpet av sommeren 2020 flyttet BAS tilbake til oppgraderte, midlertidige lokaler i Dovre bolig- og servicesenter. Det er planlagt at BAS blir der til nye lokaler i Løkenåsveien 51 er ferdig.

Om forprosjektet

Løkenåsveien 51 ligger ved siden av Lørenskog sykehjem og inneholder en enebolig med garasje. Disse byggene er planlagt revet. Tomten er på ca. 1,1 dekar og ligger i et skrånende terreng med felles atkomstvei med sykehjemmet.

Forprosjektet har resultert i et bygg over to plan. Arealene som benyttes av dagsenterets besøkende er samlet i plan 2, mens plan 1 inneholder inngangsparti, kontorer for ansatte, parkering og tekniske rom.

Bygget har uteoppholdsarealer på østsiden av bygget i plan 2, skjermet fra Gamleveien. Prosjektet har et samlet bruksareal på 863 m², hvorav parkeringen utgjør 225 m².

Gjennom hele prosessen med programmering, brukermedvirkning og prosjektering har det vært fokus på å kombinere god funksjonalitet med maksimal arealeffektivitet.

Endringer som er innarbeidet i forprosjektet

Romprogrammet fra utredningsfasen er lagt til grunn, men det er foretatt mindre justeringer i samråd med brukerne. Fra utredningen var det forutsatt minimum 23 brukere. I dag er det 16 brukere og 9 ansatte ved dagsenteret. Det er bekreftet 5 nye brukere når de nye lokalene i Løkenåsveien 51 er klare. Det er dermed rimelig å anta et behov for 23 brukere ved ferdigstillelse av bygget. I løpet av prosjekteringen er det innarbeidet marginale tilleggsarealer som utnytter tomtepotensialet og gir en kapasitetsøkning til 28 brukere.

I Løkenåsveien 51 er det planlagt én parkeringsplass for forflytningshemmede og 5 parkeringsplasser under tak i byggets første etasje. Plassene er planlagt for besøkende og ansatte ved aktivitetssenteret. Parkeringsgarasjen er ikke påkrevd i henhold til reguleringen. Minimumskravet i henhold til gjeldende plan er én parkeringsplass for forflytningshemmede og en av- og påstigningsplass. Den er likevel svært viktig for brukerne og den daglige driften av aktivitetssenteret. Besøkende til aktivitetssenteret har et særlig behov for kort avstand mellom bygget og parkeringen, og det er begrensede muligheter for parkering i nærområdet. I møter med Lørenskog sykehjem har det fremkommet at parkeringssituasjonen i området er anstrengt. Det er derfor lagt til grunn 6 parkeringsplasser og brukerne anser dette som et minimum for en hensiktsmessig drift av aktivitetssenteret.

Brukermedvirkning

Helse, omsorg og mestring ved aktivitetssenterets ledelse har deltatt i brukermøter. Innspill fra brukere om bruken av de forskjellige arealene og behov for egne, skjermede områder for noen av de besøkende, er blant de viktige innspillene som er kommet fra møtene.

For videre detaljering og gjennomføring er det viktig at brukerne får ta del i arbeidet og holdes godt informert.

Myndighetsbehandling

Tomten eies av Lørenskog kommune og er regulert til bolig/institusjon som omfatter formålet aktivitetssenter.

I teknisk utvalg 19. desember 2020, sak 68/20, ble det innvilget tre dispensasjoner for Løkenåsveien 51. Disse omfatter dispensasjon fra tillatt grad av utnytting, dispensasjon fra regulert byggegrense mot Lørenskog sykehjem og dispensasjon fra tilkobling til avfallssuganlegg.

Arbeidstilsynet har gitt samtykke til planløsningene. Lørenskog kommune har gitt rammetillatelse til oppføring av bygget inkludert fritak fra tilknytningsplikten til fjernvarme. Aktivitetssenteret er prosjektert med vannbåren varme. Energiforsyning til varmeanlegget besørges av en kombinasjon av varmepumpe og elektrisk fyrkjele. Varmepumpen dekker minimum 80 % av det totale energiforbruket. Dette er en løsning som er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

Forholdet til LKP og leieavtale

LKP har ønsket å investere i flere lokale eiendomsprosjekter. I 2020 har det pågått en dialog mellom LKP og kommunen om å finne et egnet prosjekt, og om LKP vil komme med et tilbud på bygging og utleie av aktivitetssenteret i Løkenåsveien 51. LKP vil i tillegg kjøpe tomten for å eie tomten bygget står på.

Etter at kommunen gjennomførte forprosjektet, er det i løpet av 2020 tilrettelagt for at LKP skal overta prosjektet og tilhørende tomt, forutsatt en tilbakeleie av lokaler til aktivitetssenteret til kommunen. Det er en forutsetning for både kommunen og LKP at det inngås en langsiktig leieavtale (minimum 25 år) om lokaler til aktivitetssenter. I leiekontrakten er det forutsatt at kommunen som leietaker har fullt driftsansvar og ansvar for utskiftninger/vedlikehold/oppgraderinger av bygget. Det sistnevnte er kostnader en utleier normalt sett dekker. Denne type leiekontrakt kalles «bare-house» leiekontrakt og medfører et utvidet ansvar for leietaker. Ansvarsforholdet mellom partene er tilsvarende som for de andre byggene som LKP leier ut til kommunen.

Tomt

Tomten som i dag eies av kommunen forutsettes overdratt til LKP mot at kommunen inngår en langsiktig avtale om leie av lokaler for aktivitetssenter. Avhending av tomten vil medføre

en formuesreduksjon og en salgsinntekt for kommunen.

Salg av tomt er betinget av at det samtidig inngås leieavtale, og motsatt. Det planlegges at tomten vil bli overdratt innen byggestart våren 2021 og så snart praktiske forhold tillater det.

Det forutsettes at kommunen har forkjøpsrett dersom LKP ønsker å selge eiendommen.

Økonomi

Påløpte utviklingskostnader dekket av kommunen utgjør ca. 6,7 mill. kr. Det er lagt til grunn at beløpet skal dekkes av kommunen. Beløpet vil da ikke bli tillagt leieprisberegningen fra LKP. På denne måten unngår kommunen et fortjenesteelement fra LKP på kostnaden.

Tilbudt leiepris fra LKP ligger i intervallet 2 – 3,3 mill kr per år og danner utgangspunkt for forhandlingene. Endelig beløp vil avhenge av LKPs forhandlinger av entrepriseavtale, leiekontraktens varighet og øvrige vilkår i leiekontrakten. Leien vil påløpe fra ferdigstillingen av bygget som er planlagt i mai 2022, og innarbeides i driftsbudsjettet fra 2022.

Kommunens oppfølging i byggeperioden i 2021 er estimert å utgjøre 200 000 kr. Beløpet dekkes ved omprioritering innenfor gjeldende ramme eller fremmes som budsjettrevisjon våren 2021.

Kommunen må budsjettere med løst inventar og annet brukerstyr, antatt beløp er estimert til 0,8 mill. kr. Beløpet innarbeides i investeringsbudsjettet for 2022.

Drift- og vedlikeholdskostnader

Årlige drifts- og vedlikeholdskostnader er ut fra erfaringstall estimert å utgjøre ca. 620 000 kr, det vil si ca. 720 kr per m² bruttoareal per år. Beløpet innarbeides i driftsbudsjett fra 2022.

Gjennomføringsplan og videre prosess

LKP har innhentet totalentreprisetilbud på byggarbeidene. Innen kommunestyret har fattet vedtaket vil det bli fremforhandlet en kjøpsavtale for tomten og en leieavtale med spesifikasjoner.

Forutsatt at kommunestyret beslutter å gå for en leieavtale, vil LKP inngå avtale med entreprenør rett etter kommunestyrevedtaket. Byggarbeidene er da planlagt å starte våren 2021 med ferdigstilling sommeren 2022.

Usikkerhet

Myndighetsbehandling er i stor grad gjennomført og det er dermed liten risiko knyttet til myndighetsbehandling.

Forprosjektet er ferdigstilt og utleier har innhentet pristilbud fra entreprenører. Resterende usikkerhet i prosjektet er knyttet til utleiers forhandlinger om entreprisekontrakt og vilkår for leieavtalen, og dermed endelig leiepris.

Det er også noe usikkerhet knyttet til fremdrift i gjennomføringsfasen og dermed tidspunkt for å ta i bruk lokalene.

Et godt samarbeid med utleier med jevne møter og åpen kommunikasjon vil bidra til å sikre forutsigbarhet.

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at det er viktig å få realisert permanente lokaler til aktivitetssenter for funksjonshemmede.

LKP er svært positive til å gå inn i lokale eiendomsprosjekter og ønsker å være en langsiktig finansiell partner for kommunen.

En avtale med LKP om gjennomføring og utleie av lokalene vil bidra til at kommunen får avlastning for gjennomføring av investeringsprosjekter. Samtidig kan kommunen hente erfaringer fra alternative gjennomføringsmodeller.

LKP har gjennomført anskaffelsesprosess i forkant av leietilbud til kommunen og det har resultert i redusert usikkerhet. Resterende usikkerhet i prosjektet er knyttet til fremdrift i gjennomføringsfasen og drift- og vedlikeholdskostnader gjennom leieperioden.

Kommunedirektøren anbefaler å inngå en avtale med LKP om gjennomføring av prosjektet og langsiktig utleie av lokaler med salg av tilhørende tomt.

04.02.2021 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Forslag fremsatt i møte:

Felles motforslag:

Saken tas til orientering.

Ingunn Dahl (org) fremmet følgende tilleggsforslag:

Forutsetter Universell Utforming av både bygg og uteområde. Adkomst. Døråpner, trapper/trinn markeringer både inne og ute, belysning, teleslynge. Parkeringsplasser. HC plasser.

Rådet etterlyser brukerrepresentanter under byggeprosessen.

Ernst-Modest Herdieckerhoff (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Arkitekten bes om å se på muligheten til å finne et annet sted for rullestollager. Dette for å lette tilgangen til lageret og slippe å gå med rullestolen gjennom andre rom.

Voting:

Felles motforslag ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Ingunn Dahl ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Ernst-Modest Herdieckerhoff ble enstemmig vedtatt.

RF-006/21 Vedtak:

Saken tas til orientering

Forutsetter Universell Utforming av både bygg og uteområde. Adkomst. Døråpner, trapper/trinn markeringer både inne og ute, belysning, teleslynge. Parkeringsplasser. HC plasser.

Rådet etterlyser brukerrepresentanter under byggeprosessen.

Arkitekten bes om å se på muligheten til å finne et annet sted for rullestollager. Dette for å lette tilgangen til lageret og slippe å gå med rullestolen gjennom andre rom.

09.02.2021 Helse-, omsorg- og mestringsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Mette Korsrud (Ap) fremmet følgende oversendelsesforslag:

For å få en funksjonell parkeringskjeller/garasjeanlegg bør Byggforsk serien 312.130 følges.

Voting:

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Oversendelsesforslaget fra Mette Korsrud ble enstemmig vedtatt.

HS-002/21 Vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en langsiktig leiekontrakt for leie av lokaler til aktivitetssenter for funksjonshemmede i Løkenåsveien 51. Leiekontrakten har en varighet på minimum 25 år.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre salg av eiendommen til markedsmessige vilkår.
3. Leiekostnader, forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnader og innkjøp av møbler og brukerutstyr innarbeides i økonomiplanen 2022 – 2025.

Oversendes administrasjonen: For å få en funksjonell parkeringskjeller/garasjeanlegg bør Byggforsk serien 312.130 følges.

11.02.2021 Teknisk utvalg**Forslag fremsatt i møte:**

Ingen.

Voting:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TK-010/21 Vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en langsiktig leiekontrakt for leie av lokaler til aktivitetssenter for funksjonshemmede i Løkenåsveien 51. Leiekontrakten har en varighet på minimum 25 år.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre salg av eiendommen til markedsmessige vilkår.
3. Leiekostnader, forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnader og innkjøp av møbler og brukerutstyr innarbeides i økonomiplanen 2022 – 2025.

17.02.2021 Formannskapet**Forslag fremsatt i møte:**

Ernst-Modest Herdieckerhoff (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Arkitekten bes om å se på muligheten til å finne et annet sted for rullestollager. Dette for å lette tilgangen til lageret og slippe å gå med rullestolen gjennom andre rom.

Voting:

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Ernst-Modest Herdieckerhoff ble enstemmig vedtatt.

FS-032/21 Vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en langsiktig leiekontrakt for leie av lokaler til aktivitetssenter for funksjonshemmede i Løkenåsveien 51. Leiekontrakten har en varighet på minimum 25 år.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre salg av eiendommen til markedsmessige vilkår.
3. Leiekostnader, forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnader og innkjøp av møbler og brukerutstyr innarbeides i økonomiplanen 2022 – 2025.
4. Arkitekten bes om å se på muligheten til å finne et annet sted for rullestollager. Dette for å lette tilgangen til lageret og slippe å gå med rullestolen gjennom andre rom.

03.03.2021 Kommunestyret

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Formannskapet - 17.02.21

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en langsiktig leiekontrakt for leie av lokaler til aktivitetssenter for funksjonshemmede i Løkenåsveien 51. Leiekontrakten har en varighet på minimum 25 år.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre salg av eiendommen til markedsmessige vilkår.
3. Leiekostnader, forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnader og innkjøp av møbler og brukerutstyr innarbeides i økonomiplanen 2022 – 2025.
4. Arkitekten bes om å se på muligheten til å finne et annet sted for rullestollager. Dette for å lette tilgangen til lageret og slippe å gå med rullestolen gjennom andre rom.

Votering:

Formannskapets forslag til vedtak:

Punkt 1, 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 4 ble trukket grunnet nye opplysninger i saken. Kommunestyret motsatte seg ikke dette, og punktet ble derfor ikke behandlet.

KS-016/21 Vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en langsiktig leiekontrakt for leie av lokaler til aktivitetssenter for funksjonshemmede i Løkenåsveien 51. Leiekontrakten har en varighet på minimum 25 år.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre salg av eiendommen til markedsmessige vilkår.
3. Leiekostnader, forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnader og innkjøp av møbler og brukerutstyr innarbeides i økonomiplanen 2022 – 2025.

Lørenskog, 29.03.2023

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
direktør teknisk