

Utv.sak nr 30/09
LEIE AV BYGG I MYRVEIEN 16

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: GB 61/250	Saknr.: 09/698
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	30/09	19.03.2009
Formannskapet	/	01.04.2009
Kommunestyret	/	01.04.2009

Innstilling:

1. Ås kommune inngår avtale med Myrveien 16 AS om leie av bygget til kommunalteknisk avdeling, på eiendommen gnr 61 bnr 250. Forslag til avtale datert 09.03.2009 legges til grunn for leieforholdet.
2. Lagerhallen i Brekkeveien selges. Inntektene fra salget benyttes til å finansiere nødvendige ombyggingkostnader og husleie for 2009.

Ås, 13.03.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:
HTM
Formannskapet
Kommunestyre

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Forslag til leieavtale med Myrveien 16 AS
2. Kostnadsoverslag for ombygging

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Forslag til leieavtale med Myrveien 16 AS
Kostnadsoverslag for ombygging
Notat av 30.06.2008

Utskrift av saken sendes til:
Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Som følge av etablering av ny brannstasjon på Haug fristilles lokalene i Ås sentrum. Det er vedtatt at eiendommen skal selges i løpet av 2009. Eiendommen er omregulert, og det er gjennom dette åpnet for at eksisterende bygningsmasse kan rives.

Driftsseksjonene (uteseksjonene) for vann, avløp og vei ved kommunalteknisk avdeling i teknisk etat har i dag base i tilbygget til brannstasjonen. (Tidligere holdt også deler av driftsseksjonene ved eiendomsavdelingen til her, men disse er nå samlet i en felles base på Bjørnebekk.) Salg av eiendommen medfører derfor at driftsseksjonene for vei, vann og avløp må skaffes en annen lokalisering. I denne sammenheng er det formålstjenlig å integrere driftsseksjonen for park og idrett, som i dag er lokalisert ved Ås stadion, i en felles base med de øvrige seksjonene ved kommunalteknisk avdeling.

I løpet av 2008 ble det vurdert alternative forslag til ny lokalisering. Det ble sett på ulike løsninger som i forskjellig grad innebar samlokalisering av de enkelte enheter i teknisk etat. En avklaring har vært betinget av flere forhold, men et vesentlig aspekt har vært knyttet til omregulering av brannstasjonstomta. I handlingsprogrammet er det antydnet en salgsverdi på eiendommen på ca. 12millioner kroner. Denne verdien har imidlertid vært betinget av at tomta kan utnyttes på en måte som ikke er begrenset av dagens bygningsmasse. Det vil si at det forutsettes at det er tillat å rive eksisterende bygning. Når reguleringsprosessen nå har avklart dette, er en viktig økonomisk faktor avklart.

Lokalene til uteseksjonen er ikke tilfredsstillende og i øyeblikket har kommunen en frist til 1. april med å avklare alternative lokaler eller å foreta vesentlige ombygginger av eksisterende lokaler for å innfri viktige krav til arbeidsmiljøet.

Ved siden av lokalene i brannstasjonsbygget disponerer kommunen et stort lagerbygg rett sør for Ås stasjon. Kommunalteknisk avdeling benytter denne lagerhallen til garasje for biler og maskiner vaskehall, lager m.m. I sammenheng med ny lokalisering av driftsseksjonen vurderes det også hensiktsmessig å se på en ny lokalisering av lagerhallen. Det er ikke fremtidsrettet å beslaglegge en så sentrumsnær tomt til dette formålet, og det bør også være et mål at lagerhallen ligger i nærheten av selve driftsseksjonen.

I hovedsak er det vurdert tre alternativer:

1. Samling av teknisk etat med alle seksjoner og avdelinger i nybygg på området sør for Frank Express.
2. Flytting og samling av alle driftsseksjoner på Bjørnebekk.
3. Flytting av kommunalteknikk inkl. driftsseksjoner til ledige lokaler i Myrveien.

Alternativ 1

Dette innebærer en investering som anslås å være i størrelsesorden 50 millioner kroner + erverv av tomta. Det anses imidlertid ikke ønskelig at bygnings- og reguleringsavdelingen flytter ut av rådhuset. Samlokalisering med servicetorget er vesentlig for denne virksomheten. Rådmannen anser derfor ikke dette alternativet som aktuelt.

Alternativ 2

Eiendomsavdelingen benytter i dag lokaler på Bjørnebekk som oppmøtested for

driftseksjonene. Ut fra at kommunen disponerer arealer, kunne man også tenke seg en lokalisering av stører deler av teknisk etats virksomhet her. Avstanden til sentrum, som er kjerneområde for utøvelsen av kommunalteknisk sin virksomhet, er imidlertid i overkant stor, og det anses i tillegg lite hensiktsmessig å flytte administrasjonen hit.

Alternativ 3

I juni i fjor var Myrveien 16 til salgs, og kjøp av eiendommen var mulig. Den er nå solgt men gårdeier er interessert i å leie ut bygningen til Ås kommune. Ut fra denne situasjonen er har det vært en dialog med Myrveien 16 AS om å leie bygget. Bygningen har et areal på totalt ca 2100m², bestående av garasje, lager og kontorarealer som kan egne seg til kommunens behov. Det er antydnet en leie på 665 kr/m² eller 1,4 mill. kr pr år. Bygget vil dekke plassbehovet for driftsseksjonene (uteseksjonene) knyttet kommunalteknisk avdeling, både mht til kontorplass, nødvendig lagerplass, garasjer og garderober.

Det vil også være mulig å innpasse uteseksjonen ved eiendomsavdelingen, men dette må også vurderes ut fra et organisatorisk perspektiv. Bygget er for lite til å samle både eiendomsavdelingen og kommunalteknisk avdeling dersom dette skulle være ønskelig. Rådmannen arbeider for øvrig for tiden også med en vurdering av organiseringen av teknisk etat, med hovedfokus på eiendomsavdelingen. En mulig samorganisering av virksomheter knyttet til eiendomsavdelingen og kommunalteknisk avdeling bør avventes inntil vurderingen av etaten foreligger etter sommerferien.

Etablering i lokalene i Myrveien krever noe innrednings- og tilspansningsarbeid. Disse kostnadene er anslått til ca 1,1 mill. kr. Se vedlegg.

Leiekostnader er antydnet å utgjøre 1,4 mill. kr pr år. Øvrige årlige driftsutgifter antas å bli de samme som i dag. Leieutgiftene fordelt på eiendomsavdelingen og kommunalteknisk avdeling etter antall ansatte gir årlige utgifter på henholdsvis kr 862 000 pr år og kr 538 000 pr år. Ca kr 215 000 pr år kan dekkes av VA-gebyrer. Dersom kun kommunalteknisk avdeling benytter seg av lokalene, kan kr 560 000 pr år dekkes av VA-gebyrer. Dette tilsvarer en økning på 20 øre i årsgebyr for vann og 20 øre i økning i årsgebyr for avløp.

Myrveien 16 AS har flere interessenter som ønsker å leie lokalene. Dersom kommunen skal benytte seg av denne muligheten, må det foretas en avgjørelse innen 01.04.2009. Dette samsvarer også med den fristen arbeidstilsynet har gitt i forhold til arbeidsforholdene i den gamle brannstasjonen.

Lokalene som fristilles i rådhusets sydfløy bør prioriteres til publikumsrettet virksomhet. Det foretas en gjennomgang av servicetorgetts virksomhet med sikte på å flytte flere tjenester til denne funksjonen. Det skal også være et mål med denne endringen å frigjøre leieareal andre steder, for eksempel i Erik-Johansenbygget.

Det har ikke vært formell kontakt med arbeidstakerorganisasjonene under utredningsarbeidet. De ansatte i uteseksjonen ved kommunalteknisk avdeling har imidlertid blitt orientert gjennom allmøter og samtaler. De har vist frustrasjon etter at salg av brannstasjonen ble vedtatt uten at det forelå forslag til nylokalisering. Det er ikke kommet fram innvendinger mot det foreliggende forslaget. Hovedtillitsvalgte er orientert om forslaget i møte med rådmannen og teknisk sjef. Rådmannen opplever at det er bred tilslutning til å flytte virksomheten til Myrveien og har ikke registrert motforestillinger.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det tas utgangspunkt i at brannstasjonen skal fristilles og eiendommen selges i løpet av 2009.

Driftsseksjonene ved eiendomsavdelingen er samlet i felles base på Bjørnebekk. Det antas derfor at denne lokaliseringen opprettholdes inntil videre.

Ut fra dette er det derfor helt nødvendig å skaffe ”nye” lokaler til alle drifts-seksjonene ved kommunalteknisk avdeling med det aller første. Av den grunn tilrås det at kommunen inngår leieavtale med Myrveien 16 AS umiddelbart. Forslag til leieavtale ligger ved saken.

I denne forbindelse forutsettes også lagerhallen i Brekkeveien solgt. Inntektene fra dette bygget - anslått til 2,5- 3,0 mill.kr - benyttes dels til finansiering av nødvendige ominnredningsarbeider i bygget og dels til dekning av leien for 2009.