



## Halden kommune

Arkivkode: H35  
Arkivsaksnr: 2017/1075-19  
Journal dato: 23.05.2018  
Saksbehandler: Gina Anette Brekke

### Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for helse, omsorg og sosiale tjenester		12.06.2018
Kommunestyret		21.06.2018
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne		

#### Utsendte vedlegg

#### Medsaksbehandlere

Jeanne Arvanitis	Båstadlund arbeid- og aktivitetssenter	Vurdering av bruksarealer - tjensteperspektiv
Maria Hanto	Eiendom	Juridisk vurdering av arealer ved Iddevang
Knut Nilsen	Eiendom	Vurdering av boligeiendom Iddevang

### Overføring av drift av Arbeids- og aktivitetssenter fra Nordbrøden til tidligere Iddevang skole

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

#### *Sammendrag av saken:*

I utvalgssak «Strategiske eiendomsobjekter» behandlet i Hovedutvalget for Samfunnsutvikling og kultur og i Kommunestyret 18.5.17, fremkommer ønske om å avhende og/eller utvikle eiendommer, herunder Iddevang skole. Rådmannen foreslår i saken å legge ut deler av eiendommen Iddevang skole for salg, uten at eiendommen omreguleres.

Vedtaket i saken støtter rådmannens vurderinger rundt Iddevang, Øberg og Folkevang skole, og ber rådmannen iverksette det som er beskrevet i saksfremlegget for disse eiendommene.

Båstadlund Arbeids- og aktivitetssenter – avdeling Nordbrøden - har pr. i dag utfordringer med lokalene da deler av bygget nå av brann tekniske årsaker er avstengt, og det er sterkt behov for å kunne overføre driften til mer hensiktsmessige arealer. Etter ny vurdering av driftsbehov og eiendom, er det vurdert at Iddevang fyller kriteriene som er satt for en slik avdeling. Det er derfor ønskelig å flytte driften på Nordbrøden over til Iddevang.

#### **Rådmannens innstilling:**

Vedtaket i KS av 18.5.17 med utvalgsnummer 2017/47 oppheves for den del av vedtaket som omhandler eiendommen Iddevang. Eiendommen benyttes som ny lokasjon for Arbeids- og aktivitetssenteret.

Leieavtalen for Nordbrøden avvikles.

## **Saksutredning:**

### ***Bakgrunn***

Halden kommune har leiekontrakt for Nordbrøden som løper til 1. juli 2021 med et årlig leiebeløp på kr. 169 200. Det er gjort en juridisk vurdering av avtalen i forhold til leier og utleiers plikter. I henhold til denne, er det en svært begrenset mulighet for oppsigelse og kommunen har stort ansvar i forhold til behov for utbedringer, både faktisk og økonomisk.

Halden kommune ser likevel behov for å avslutte avtalen med Nordbrøden så snart som mulig, da lokalene ikke lenger er egnet og at store utbedringer må til for å få de i godkjent stand. Etter branntilløp tidlig i 2016, ble konsulentbyrået BKS, valgt som branntekniske rådgivere i forbindelse med vurdering av personsikkerheten i bygget, og foretok en brannteknisk gjennomgang. Halden kommune mottok brannteknisk rapport i april 2016. Den beskriver 5 avvik som må utbedres. Utbedringskostnaden for 2 av avvikene vil beløpe seg til over 450 000 kr, eks moms. Totalt med øvrige avvik er kostander til utbedring estimert til over 1 million kr.

Etter at 2.etasje ble stengt, har avdelingen hatt store utfordringer i hverdagen.

Det er ikke lenger tilgang til spiserom, garderobe/dusj og de har bare 1-2 brukertoaletter.

Et verksted i 1.etasje må benyttes som spiserom, men dette lar seg ikke benytte på vinteren da det ikke er isolert.

Eiendomsavdelingen har gjennom befaring med ansvarlige ved Arbeids- og aktivitetssenteret, vurdert at Iddevang egner seg godt til aktiviteter for brukergruppen- både inne og ute. Ansatte, ledere og plassverneombud har også befart Iddevang og er mener at dette er et godt egnet sted for driften som i dag befinner seg på Nordbrøden. Internt har en eventuell overflytting blitt drøftet med plasstillitsvalgt som også støtter en overflytting. Lokalene er egnet til formålet, og det er ikke behov for større oppgraderinger. Brannteknisk er lokalene i orden,- bruksarealene er på ett plan med gode rømningsveier.

Tjenesten vil samarbeide med eiendom for å vurdere behov/ kostnad for eventuelle mindre endringer på Iddevang, samt øvrig bruk av Iddevang. Et foreløpig estimat er at nødvendig utbedring maksimalt vil beløpe seg til kr. 200 000,-. Det er mye god kompetanse blant ansatte og brukere på Nordbrøden, som vil kunne delta i planlegging og utvikling av området. Eventuelle mindre kostnader for overflatebehandling/ mindre endringer vil søkes løst innenfor driftsbudsjettet. Alternativt vil det legges frem en sak om overføring av investeringsmidler fra samlokaliserte boliger for eldre som står klart på Iddebo. Dette prosjektet har ikke hatt behov for å benytte investeringsrammen fullt ut. Dette vil i så fall komme som en egen sak.

Det er en verdi i seg selv at Halden kommune selv eier og har råderett over lokalene og utearealene ved Arbeids- og aktivitetssenteret, slik at driften kan tilpasses de ulike og skiftende behovene knyttet til brukerne av dette tilbudet. Det vil også være en motivasjon i seg selv til å jobbe opp et fint uteområde med mulighet for flere typer aktiviteter.

Uteområdene vil passe til avdelingens drift med tanke på vedarbeid, der det er behov for store uteområder til lagring, samt muligheter til å jobbe under tak ute. Nærhet til skog og mulighet for å ta ut ved anses også å være stor og et vesentlig gode for eiendommen.

Det er store klasserom inne som kan brukes til verksted, samt andre aktiviteter. Avdelingen har også et ønske om at avdelingen skal ligge «skjermet» slik Iddevang gir mulighet til, og ønsker å fremstå som en gårdsgruppe, der hovedarbeidsoppgaven er arbeid med ved. Det vil arbeides med drivhus og enkelt dyrehold.

### ***Økonomisk vurdering:***

Det påløper i dag en husleie på Nordbrøden på kr. 169 200,-, samt at kommunen har alle vedlikeholdskostnader på eiendommen, herunder veivedlikehold. I tillegg følger det av leiekontrakten at kommunen må dekke alle kostander, både utbedring og vedlikehold på eiendommen. Leieavtalen vurderes å være en ugunstig avtale for kommunen. Det må påregnes at kommunen må betale hele/ deler av leien ut

leieperioden. Kommunen vil imidlertid slippe å betale en utbedring på eiendommen på over 1 million kroner, noe som ville være svært uhensiktsmessig tatt i betraktning den korte leieperioden som er igjen. I tillegg vurderes det å være uhensiktsmessig å betale en så vidt stor utbedring på en eiendom som kommunen ikke eier. Det vises for øvrig til at kommunen har vært i dialog med eier med forespørsel om de ønsker å dekke hele eller deler av kostanden for å gjøre bygge i brannteknisk orden. Dette har utleier vært avvisende til.

De kostnadene som oppstår på Iddevang, i tillegg til de kommunen allerede dekker, er strøm. Dette anses imidlertid å være en minimal kostnad. Festeavgift og vedlikehold av eiendom er en kostnad for kommunen allerede.

Kommunen ville tape salgsinntekter ved at Iddevang ikke selges, med benyttes til eget formål. Avdeling Nordbrøden står imidlertid ovenfor å måtte investere over 1 million på en leid eiendom med en leiekontrakt som utløper i 2021 for å fortsatt kunne ha drift der, alternativt finne annen egnet eiendom å kjøpe/ leie. Dette vurderes å ha en større økonomisk konsekvens enn tapt salgsinntekt.

### ***Personalspørsmål:***

Lokalene på Nordbrøden anses ikke å være godkjent i forhold til HMS – krav. Det vises særlig til manglende garderobe og toalettforhold, samt manglende spise/ pauserom. I dag reiser alle ansatte og brukere til Båstadlund for å spise lunsj. Dette medfører unødvendig forflytning for både ansatte og brukere, både tidsmessig og økonomisk. En overflytting til Iddevang vil ivareta de behov ansatte har i forhold til et godt og riktig arbeidsmiljø.

### ***Universell utforming:***

Det er svært viktig at lokalene oppfyller kravene til universell utforming, og er egnet og tilgjengelig for alle. Lokalene vurderes å være lett tilgjengelig uavhengig av funksjonsnivå. Det vil imidlertid måtte påregnes noen mindre utbedringer for å oppfylle kravene til universell utforming. Dette vil ha hovedfokus når eiendommen skal tas i bruk.

### ***Juridiske forhold:***

Vurderingen av leiekontrakten gjengis ikke i detalj av hensyn til forestående forhandlinger med eksisterende utleier for å avslutte leieforholdet så snart som mulig.

### ***Vurderingskriterier***

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

<input checked="" type="checkbox"/>	Økonomiske forhold	<input checked="" type="checkbox"/>	Juridiske forhold
<input checked="" type="checkbox"/>	Personalspørsmål	<input type="checkbox"/>	Organisasjonsspørsmål
<input type="checkbox"/>	Betydning for næringsutvikling	<input type="checkbox"/>	Betydning for miljøet
<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for eiendomsforhold	<input type="checkbox"/>	IKT og innovasjon
<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder barn og unge	<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder eldre
<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder universell utforming	<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder folkehelsen
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder samfunnsikkerhet/beredskap	<input type="checkbox"/>	Annet:

### ***Generelt om de valgte kriteriene:***

Kriteriene er beskrevet under bakgrunn i saksutredningen.

### ***Konklusjon***

Rådmannen legger til rette for ny lokasjon av Arbeids- og aktivitetssenter ved Iddevang som alternativ til nåværende driftssted på Nordbrøden, da disse arealene ikke lenger er egnet til formålet. Med råderett over lokaler og utearealer, vil driften kunne tilpasses de ulike behovene brukerne av tilbudet og ansatte har.

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

<Sett inn navn på den eller de som har dokumentert godkjenning av saken i ePhorte – eller slett denne linja>