



# Halden kommune

Arkivkode: 610  
Arkivsaksnr: 2018/2937-13  
Journal dato: 30.05.2018  
Saksbehandler: Åsmund Bråtekas

## Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		07.06.2018
Kommunestyret		21.06.2018

### Utsendte vedlegg

Behovsanalyse «Notat i forbindelse med Nye NAV Halden»

### Medsaksbehandlere

Maria Hanto                      eiendomsavdelingen                      Medlem i prosjektgruppen

### Tilrettelegging for NAV i rådhuskvartalet

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

#### **Sammendrag av saken:**

*NAV Haldens leieavtale utløper per 01.05.2019. Det er igangsatt en prosjektgruppe som har arbeidet med behov og analyser innenfor de rammene som fremgår av overordnede dokumenter i NAV.*

*For å sikre fremdrift må det igangsettes et prosjekt for nye NAV-lokaler som imøtekommer de krav som foreligger.*

#### **Rådmannens innstilling:**

Rådmannen bes avklare med HKP om mulighet for å tilrettelegge bygningsmasse i rådhuskvartalet og eventuelt utnytte parkeringsarealet i «Domusbakgården» til påbygg/nybygg.

Rådmannen gis frihet til å avtale med HKP hvilket organ som skal være byggherre.

Rådmannen gis fullmakt til å prolongere eksisterende leieavtale for å øke tidshandlingsrommet for gjennomføringen.

Rådmannen igangsetter forprosjektering med arkitektskisse og underlag for kostnadsestimering.

Rådmannen bes avklare lokaliseringsspørsmålet med NAV etter forprosjektet og igangsette investeringsprosjekt etter konsensus om rådhuskvartalet.

Investeringen innarbeides i budsjettet for 2019.

## **Saksutredning:**

### ***Bakgrunn***

I samsvar med «Reglement for politiske organer og delegering i Halden kommune» fremmes saken til forberedende behandling i formannskapet og sluttbehandling i kommunestyret.

Leieavtalen med NAVs lokaler i Halden utløper per 01.05.2019.

NAV har innført nye standarder og strategier for kontorarbeidsplasser og arbeidsmetodikk.

Saken gjelder igangsetting av et investeringsprosjekt innenfor eiendom. Halden kommune er i utgangspunktet tenkt å være byggherre. Eiendommen er fremleiet fra Halden kommunale pensjonskasse (HKP).

Bygningsmassen er identisk med den som rommer NAV per tiden, men det er behov for endringer. Fremleiekontrakten som i dag regulerer forholdet med NAV utløper altså per 01.05.2019, men det kan være behov for mer tid i prosjektgjennomføringen. Rådmannen ber derfor om mulighet for å prolongere leieavtalen.

Rådmannen ønsker fortsatt at NAV skal være i rådhuskvartalet. Beliggenheten oppfattes som gunstig for brukernes tilgang til kontoret selv om antallet som møter opp personlig har gått drastisk ned de siste årene. Det anses videre som fordelaktig for å sikre samarbeid rundt felles oppgaver. Det er også slik at husleien vil bringe inntekter som delvis kan forrente et låneopptak (det vil beregnes, tas inn i den endelige økonomiske oversikten og presenteres etter avsluttet forprosjekt).

### **Føringer og krav fra Arbeids- og velferdsetaten**

Det er utarbeidet overordnede dokumenter fra NAV som definerer arealkonsept, med veileder og eksempler på utforming, samt en analysedel. Videre er det definert overordnet standard til fysisk utforming og sikring av NAV-kontorer.

### **Prosjektgruppe**

I 2016 nedsatte Rådmannen og fylkesdirektøren i NAV en prosjektgruppe som arbeidet med analysefasen, på bakgrunn av de overordnede føringer og standarder som NAV sentralt har gitt.

Prosjektgruppen har hatt seks møter i perioden fra september 2016 til dd. Prosjektgruppen har i samarbeid med NAV Halden og NAV Østfold levert en behovsanalyse for Halden «Notat i forbindelse med Nye NAV Halden», (dokumentet følger vedlagt).

Det endelige resultatet av behovsanalysen som utføres av arbeids- og velferdsdirektoratet er ikke klart, men i det nevnte notatet fremgår et foreløpig beregnet arealbehov på ca. 1700 kvm (inkl. påslag på 258 kvm fellesarealer). Dagens situasjon er at NAV leier 2155 kvm, hvorav 258,6 kvm er arkiv- og fellesarealer.

Det er med andre ord en del «dødt» areal, som må omarbeides/utnyttes bedre, for å få gjennomført strategier om «Aktivitetsbaserte arbeidsplasser».

Etter en forventning om mer fleksibilitet som kan tilpasses endringer i omgivelsene, mer effektiv utnyttelse av arealet og stor omstillingsevne er «Aktivitetsbaserte arbeidsplasser» forklart nærmere i «Notat i forbindelse med Nye NAV Halden»:

- En friere arbeidsform
- Arbeidsplasser med samarbeidssoner og stillesoner, men arbeidets art krever også en del
  - Cellekontorer (anslagsvis 35-40 á 7-10 kvm)
  - Lederkontorer (antall 5 á 14 kvm)
- Allrom/fleksiroom med plass til minst 70 ansatte

Utformingen av vil påvirkes av mer detaljerte og konkrete beslutninger om hvordan kontorlandskapene skal utnyttes, graden av avdelingsvis lokalisering mv, og i sum utnytte lokalene slik at arealkonseptets mål nås på en optimal måte.

I ombyggingen vil det være naturlig å vurdere handlingsrommet internt i bygningsmassen. For det tilfelle at ombyggingen vil kreve nybygg mener rådmannen at parkeringsplassen, «Domusbakgården», er det

beste alternativet for ekspansjon. Dette begrunnes med at man for fremtidig utnyttelse av *brannstasjonen* ønsker å disponere hele (den) eiendommen fullt ut.

### **Behov for vedtak**

Rådmannen har behov for at kommunestyret fatter igangsettende vedtak.

Igangsettingen vil innebære nær dialog med HKP som er hjemmelshaver og med NAV som bruker, men også NAV, statlig del, som beslutningstaker i partnerskapet. Kommunen beslutter ikke ensidig hvor NAV skal lokaliseres.

Forprosjektet innebærer at Halden kommune engasjerer arkitekt som i samarbeid med relevante ansatte, tillitsvalgte og verneombud utarbeider løsninger basert på de relevante forhold (overordnede krav og standarder, ansattes arbeidsforhold, brukervennlighet og universell utforming for å utvikle et hensiktsmessig NAV-kontor).

Dette vil danne rammene for å estimere kostnadsrammen. Kostnadsrammen vil innarbeides i budsjettet for 2019.

Deretter må det søkes enighet med NAV stat om rådhuskvartalet som lokasjon.

### **Alternativ løsning**

NAV søker nye lokaler i det private eiendomsmarkedet.

### **Alternativ løsning byggherre**

HKP er byggherre og står for ombyggingen, med den konsekvens at husleieforholdet mellom Halden kommune og HKP øker. Rådmannen ber om fullmakt til å forhandle fram hvilket organ som skal være byggherre, i dialog med HKP.

### **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 checked="" 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 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 samfunnssikkerhet/beredskap	<input type="checkbox"/>	Annet:

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

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