Saksdokument

Saksmappenr: 2010/1425
Saksbehandler: Per Roald Amundsen
Arkivkode: 612

Behandles av:

| Utvalg | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 01.06.2010 | |
| Kommunestyret | 17.06.2010 | |

FORSTUDIE AV RÅDHUSET

Vedlegg: Brev av 3. mars 2010 fra Råd for funksjonshemmede, datert 03.03.10.
Overordnet tilstands- og funksjonalitetsvurdering av Rådhuskvartalet Harstad kommune av firma ReSight AS, datert 29.04.10.

Andre saksdokumenter:
(Ikke vedlagt)

Ingress:

Rådhuskvartalet fremstår i dag som et dårlig fysisk fungerende rådhus for publikum og kommunens administrasjon. Rådhusene har dårlig adkomstmulighet og mangler en bygningsmessig løsning for å gi byens innbyggere en god service. Lov om Arbeidsmiljø og Lov om universell utforming er ikke oppfylt.

Bygningene har synlige ytre betongskader og stort etterslep på vedlikeholdet.
Rådhusene har et dårlig innemiljø, høyt energiforbruk og dårlig arealutnyttelse. Deler av rådhus 1b har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Tekniske installasjoner som varmeanlegg, ventilasjonsanlegg er utslitte og bryter sammen flere ganger pr år.

Behovet er over mange år blitt synliggjort og fremmet av rådmannen. Tiden er kommet for å gjøre noe med dette. Dersom ikke noe gjøres, kan kommunen komme i en svært vanskelig og uønsket driftssituasjon hvis rådhusene ikke kan nyttes til formålet.

Rådmannens tilrådning:

1. Harstad kommunestyre vil vurdere å bevilge 500 000 til en forstudie av rådhuskvartalet og søker å innarbeide dette i 1 tertialrapport 2010, ved omprioritering av vedlikeholdsmidler eventuelt på annen måte. Eventuelt i virksomhetsplanen 2011.

Saksopplysninger:

Rådhuskvartalet står på en av de beste tomtene i byen med to bygninger Rådhus 1A og Rådhus 1B. Rådhuskvartalet har et samlet bruttoareal på 10 829 m2, og et samlet tomteareal på 9 863 m2 inkludert del av Asbjørn Selsbanesgate.

Rådhus 1A, eiendom Gnr57/Brnr921 oppført i 1952 og utvidet i 1984.

Rådhus 1B, eiendom Gnr 57/Brnr 888 som ble tatt i bruk som rådhus i 1976 etter kjøp fra Troms Fylkeskommune. Bygningen er oppført som sykehus i tre byggetrinn, 1900, 1938 og 1965.

Man antar at bygningen fra 1920, byens første sykehus, er verneverdig slik det er merket med gult i SEFRAK- registeret.

Rådhusene har i flere år vært en av de dårligste bygningene i kommunen så vel funksjonelt som teknisk.

Rådhuskvartalet er svært mangelfull i forhold til dagens krav til et funksjonelt rådhus. Dette gjelder både som arbeidsplass for administrasjonen, og for å kunne gi god service for kommunens innbyggere. Kommunen står i fare for å bryte lover og forskrifter på flere områder.

Funksjon som rådhus og Lov om Universell Utforming

Rådhusene har dårlig adkomstmulighet og mangler en bygningsmessig løsning for å gi byens innbyggere et god service. Lov om universell utforming er ikke oppfylt. Fra myndighetene meldes det at det vil komme pålegg om at kommunen må oppfylle kravene i Lov om

Bygningene fungerer dårlig for publikum og de ansatte med uoversiktlig adkomst og fysisk avstand mellom byggene. Rådhus 1 har en hovedinngang som fra begynnelsen er uheldig plassert i bakgården. Inngangen blir ikke brukt av publikum som i dag har adkomst via en inngang som var planlagt brukt som personalinngang. Rådhus 1b har også inngang i bakgården og de ansatte og publikum må lete seg fram for å finne de kontorene de ønsker å besøke. Siden det ikke finnes fysisk kontakt mellom rådhusene gir ikke indre skilting noen god effekt i forhold til at publikum skal finne frem.

Harstad kommune har et så fysisk dårlig fungerende rådhus som man må gjøre noe med hvis politikere og administrasjonen skal videreutvikle effektive tjenester, og kunne gi publikum lett tilgang til sine tjenester.

Energibruk

Samlet energiforbruk for Rådhusene var i 2009 ca 2,7 mill Kwh, som er et forbruk på ca 250 Kwh/m2.

Krav til energiforbruk i nye kontorbygg er 100 Kwh/m2. Sammenlignet med et nytt rådhus med en riktig arealutnyttelse vil dette gi en besparelse pr år på ca 1,5 mill kr pr år for Harstad kommune med dagens priser.

Teknisk tilstand

Bygningene har synlige ytre betongskader og stort etterslep på vedlikeholdet.
Rådhusene har et dårlig innemiljø, høyt energiforbruk og dårlig arealutnyttelse.

Tekniske installasjoner som varmeanlegg, ventilasjonsanlegg er utslitte og bryter sammen flere ganger pr år, og krever utskifting for å fungere i fremtiden. Det er registrert fuktproblemer fra nedbør flere steder. Bygningene mangler flere steder ventilasjonsanlegg, varmeanleggene er nedslitt, styringene er udatert, trekkfulle og punkterte vinduer, store betongskader og avflassede fasader.

Flere ganger de siste årene er det falt ned betongdeler og pussflak fra fasadene. Dette kan innebære en fare for personell som befinner seg nær bygget.

Flere alternative løsninger

Det tekniske forfallet er kommet så langt at det bare kan løses gjennom en omfattende renovering i dagens bygg. Ulempen med denne løsningen er at en god funksjon som rådhus og da spesielt for publikum blir vanskelig å oppnå.

De nødvendige ombygginger og påbygginger eventuelt riving er av en slik karakter, omfang og kostnad at det er riktig å vurdere dette mot et nytt rådhus som kan gi en bedre funksjonalitet enn en ombygging kan gi.

Et nybygg vil gi en bedre funksjon som rådhus etter dagens krav. Om dette er en god økonomisk løsning i forhold til renovering og ombygging/påbygging må avklares.

Løsningen finnes gjennom tre alternative løsninger.

a) Bygge et nytt rådhus på en annen tomt.
b) Bygge et nytt rådhus på dagens tomt.
c) Delvis renovering/ombygging/påbygging av noen av dagens bygninger. I denne forbindelse vurderes rådhus 1B å ikke ha noen restverdi og må rives.

Flerbruk og utviklingsmulighet

Det er kommet bestilling fra kommunestyret om å vurdere interkommunalt arkiv for å frigi plass i Samfunnhuskvartalet til bildende kunst ved at dagen kommunale arkiv flyttes annet sted. Dette må medtas i saksbehandlingen. Man har også et behov for tomt til Familiens Hus og eventuelle andre funksjoner som må vurderes i forstudien. Det kan være behov for å også trekke flere offentlige funksjoner inn i vurderingen.

Rådhusets funksjon kan i fremtiden ha behov for utvikling (utvidelse) for å dekke inn endringer i samfunnet, som endrede oppgaver og endrede kommunegrenser. Det er derfor viktig i forbindelse med programmeringen av rådhuset at man tar hensyn til også dette.

Tilstandsanalyse

Vi har innhentet tilbud på en forenklet tilstandsanalyse for rådhuskvartalet. Analysen er gjennomført på overordnet nivå for å få frem hovedmanglene ved bygningsteknisk tilstand og det er gjennomført intervjuer for å få frem hovedmanglene med funksjon som rådhus for publikum og ansatte.

Resultatene av intervjurunden er vedlagt.

Råd for funksjonshemmede

Råd for funksjonshemmede har i brev av 3. mars 2010 til ordføreren tatt opp den dårlige tilstanden på rådhusene, jf. vedlegg.
Ordføreren har i ekspedisjon av 11. mars 2010 anført:
”Viser til henvendelse fra Råd for funksjonshemmede datert 3. mars 2010 (sak Ephorte 2010/1425), om ombygging/bygging av nytt rådhus.
Ber rådmannen om å legge frem en sak til formannskapet som gir politikerne anledning til å drøfte spørsmålet”.

Mandat for utvikling av rådhuset

Rådmannen oppretter en prosjektgruppe med mandat til å avklare hvilke bygningsfunksjoner og antatt arealbehov som skal inngå i en utlysning av en anbudskonkurranse for prosjektering/forstudie. Midler til forstudie av rådhuset bør senest legges inn i forbindelse med budsjettbehandlingen i 2011, helst i tertialrapporten hvis muligheten byr seg.

Vurdering:

Rådmannen vurderer det som påtrengende nødvendig å starte arbeidene med avklaring av en bedre rådhusfunksjon for Harstad kommune.

Dersom det ikke blir gjort forbedringer for publikum og ansatte vil kommunen fortsette å bryte lover som Arbeidsmiljøloven, Kommuneloven, Lov om Universell utforming og Plan- og bygningsloven.

Uten at det gjøres noe med rådhuskvartalet vil også kommunen ha problem med å beholde ansatte og å utvikle et positivt arbeidsmiljø mellom avdelinger på rådhuset. Dette vil også påvirke muligheten til å bedre service ovenfor publikum og å bedre kommunens omdømme.

Midler til start på forstudie bør vurderes tatt med i 1 tertialrapport 2010 helst ved omprioritering eventuelt på annen måte siden dette er en engangsutgift. Videre planlegging og utførelse kan tidligst vurderes i VPL 2011- 2014.

Utfordringen ligger på det økonomiske området. Virksomhetsplanen 2010- 2013 har forutsatt uspesifiserte innsparinger på 38,75 mill kr for at balanse skal oppnås i perioden med de nye vedtatte tiltak som er lagt inn i budsjettene. I tilegg er det forutsatt en økning av skatteanslaget på i alt 48,24 mill kr ut over 2010 nivå for årene 2011- 2013. På denne bakgrunn bør kommunestyret være svært restriktive med å fatte vedtak som fører til økte driftskostnader i virksomhetsplanperioden.

En forstudie bør imidlertid gjennomføres slik at en skaffer seg et grunnlag for å vurdere en langsiktig løsning.

Arne Johansen
Rådmann

Per Roald Amundsen
Eiendomssjef