



Sak 24/24 – Lokaler Industrivegen 28

Bakgrunn

Saken gjelder midlertidig leie av nye kontorlokaler for administrasjonen og forebyggende seksjon i Øvre Romerike brann- og redning IKS.

ØRB har siden opprettelsen av det interkommunale selskapet 01.05.2013 hatt kontorlokaler for administrasjonen og forebyggende seksjon i Industrivegen 28 i Ullensaker. Lokalene har over tid blitt for små, med de utfordringer dette gir for å kunne ivareta et forsvarlig arbeidsmiljø. På sikt vil en ny og samlokalisert hovedbrannstasjon løse disse utfordringene, men det vurderes likevel som nødvendig å iverksette tiltak for å løse arbeidsmiljøutfordringene midlertidig. ØRB ønsker derfor å flytte fra dagens lokaler i Industrivegen 28 til nye midlertidige lokaler i Energivegen 4 i påvente av ny hovedbrannstasjon.

Ved behandling av sak om ny hovedbrannstasjon i Ullensaker kommune i februar 2024 fremkommer følgende i saksdokumentene:

PS 09/24 Ullensaker kommunestyre 06.02.24

I oppsummering:

«I tillegg vil det være nødvendig å se på muligheten for utvidelser av de leide lokalene i Industrivegen 28 som følge av ikke tilfredsstillende arbeidsforhold for det antall personer som har sin arbeidsplass her. Det er for tidlig å si noe om kostnader rundt dette da det må jobbes mer med konkrete løsninger i lys av kjente fremtidige behov. Det er likevel slik at hvis løsninger ligger i en utvidelse av leide lokaler i Industrivegen 28 antas kostnaden på dette å være kr 2150,- kvm/år».

I etterkant av kommunestyremøtet er muligheten for å leie et større areal i Industrivegen 28 sjekket ut, men det er ikke tilgjengelige arealer ledig i bygget.

ORBRANN.NO

Post-/besøksadresse
Industrivegen 28
2069 Jessheim

Telefon
Sentralbord
+ 47 47 88 43 00

Org. nr.
NO 987 61 5516 MVA

Beskrivelse av utfordringene ved dagens lokaler i Industrivegen 28

En rekke forhold ved dagens lokaler tilfredsstillende ikke kravene i Arbeidsplassforskriften, og de viktigste listes opp nedenfor:

§ 2-14 Klima, ventilasjon, luftkvalitet mv.

Arbeidslokaler skal være utformet og innredet slik at de enkelte arbeidsplasser, personalrom mv. får tilfredsstillende klima med hensyn til temperatur, fuktighet, trekk, luftkvalitet (...)

Kommentar: Ventilasjonsanlegget står på maks og er underdimensjonert. Dagens ansatte merker betraktelig nedgang i luftkvalitet når mange er på kontoret samtidig, og det vil komme ytterligere to ansatte på kort sikt på samme området. Landskapet i sin helhet er på rett i underkant av 60 kvm fordelt på 12 ansatte, med kun mulighet for å åpne ett vindu i hjørnet. I tillegg er det ingen vegg mellom kontorarealet og tilhørende møtebord/arkivskap/renovasjon som skaper mye støy og dårligere inneklima generelt.

Videre er det flere av dagens kontorer som ikke har åpningsbare vinduer og underdimensjonert ventilasjon. På solskinnsdager blir det langt over 25 grader på disse kontorene.

§ 2-10 Dagslys og utsyn

De enkelte arbeidsplasser skal ha dagslys og utsyn

Kommentar: Et av kontorene i Industrivegen 28 er uten vindu. Selskapet har omgjort single kontor-plasser til åpent landskap for noen år tilbake med bakgrunn i at fire andre kontorer heller ikke hadde vindu. Dvs at det som var seks kontorplasser tidligere, har blitt til 12 kontorplasser pr nå. Disse 12 kontorplassene er fordelt på et areal på ca. 60 kvm. Arbeidstilsynets forvaltningspraksis legger til grunn at hver arbeidsplass skal ha et gulvareal på minst 6 m².

§ 3-5 Spiserom

Virksomheten skal normalt ha spiserom eller tilgang til tilfredsstillende lokaler utenom virksomheten.

Spiserom skal være så stort at det gir tilfredsstillende plass til det største antall arbeidstakere som skal spise samtidig.

Kommentar: Spiserommet er ikke stort nok til at alle ansatte kan spise samtidig.

I tillegg presiseres at spiserommet også er eneste tilgjengelige møterom i Industrivegen 28. Dette bidrar til at kravet om at arbeidstakerne må ha tilgang til spiserommet når de har behov for det ikke oppfylles. Arbeidstilsynet er tydelige på at en kombinasjon av møterom og spiserom i utgangspunktet verken er hensiktsmessig eller akseptabelt.

Utstrakt bruk av spiserommet som møterom, ved dagsmøter og møter som går inn i typiske lunsjtider gjør at de ansatte blir nødt til å søke til kontorlandskapet for lunsj. Dette er igjen en

støyende og negativ faktor for arbeidsmiljø og inneklima for kontorlandskapsdelen som tidligere nevnt.

§ 3-4 Garderobe

Arbeidsplasser skal normalt ha atskilte garderober for kvinner og menn. Hver arbeidstaker skal ha tilstrekkelig plass for opphengning av tøy o.l. .Dersom forholdene gjør det nødvendig skal det være atskilte skap for arbeidstøy og privat tøy. Garderobene skal gi arbeidstakerne mulighet for å låse inn tøyet sitt i arbeidstiden, og der det er nødvendig skal det i tillegg være låsbare avlukker for å sikre mot tap av verdisaker. Arbeidstakeren skal ha tilstrekkelig plass til å skifte. Garderobe skal ha speil og nødvendig antall sitteplasser for skifte av klær og skotøy.

Kommentar: Alle administrativt ansatte og forebyggende personell har arbeidstøy. Det er ikke tilgjengelige garderober i Industrivegen 28 for skifte og oppbevaring av privat tøy. I dag er det etablert praksis at ansatte går med arbeidstøy til og fra jobb samt vasker arbeidstøy hjemme. Flere av ØRBs ansatte gjennomfører også aktiviteter som kan medføre behov for å skifte tøy i løpet av en arbeidsdag.

Arbeidslokalene er ikke tilrettelagt det arbeidet som utføres jmf arbeidsplassforskriften og AML §4.

I henhold til veiledningstekst fra arbeidstilsynet [Hvordan utforme kontoret?](https://www.arbeidstilsynet.no) ([arbeidstilsynet.no](https://www.arbeidstilsynet.no)) skal arbeidsplassen og arbeidslokalene tilrettelegges og utformes på grunnlag av det arbeidet som utføres, den enkelte arbeidstaker og særskilte risikoforhold.

Kommentar: Det er igjennom daglig virke og vernerunder påpekt utfordringer med plassmangel for lagring av nødvendig utstyr samt manglende lydisolering mellom alle kontor og fra møterom til kontorrekke med de GDPR-utfordringer det gir. I tillegg er det påpekt at lokalene ikke tilfredsstillr Arbeidstilsynets krav til åpne landskap. 12 av totalt 23 ansatte sitter i åpent landskap uten noen kompensierende tiltak. Fra Arbeidstilsynets veiledningstekst om hvordan utforme kontoret: «Dersom dere velger åpne kontorlandskap, må dere samtidig legge inn løsninger som kompenserer for utfordringene. Det gjelder for eksempel støtterom, både for oppgaver som krever stillhet og som gir mulighet for digitale og fysiske møter og samtaler».

Oppsummert vurderer ØRB at totalarealet er underdimensjonert i forhold til antallet ansatte, og ikke mulig å benytte lovlig slik det står i dag.

Kort oppsummert fra vernerunder de siste 3 årene

Fra vernerunden 2021 er det blant annet påpekt mangler som gjelder åpent landskap, ventilasjon og lagring. Som oppfølging av funn som gjelder åpent landskap og lagring er det iverksatt en rekke organisatoriske tiltak for å bøte på forholdene. Ventilasjon har fra 2021 vært et gjentagende tema og økt i takt med personellbelastning i lokalene.

I seneste vernerunde for 2023 påpekes de samme utfordringer tross iverksatte tiltak. Ventilasjon er nå bekreftet underdimensjonert og kan i tillegg ikke justeres opp ytterligere. Plassmangel gjør seg også mer gjeldende i takt med flere ansatte i lokalene. Det er påpekt mangel på stillerom, mangel på dedikert lunsjrom og møterom. Vernerunder påpeker også at det er meget lyd mellom cellekontorer inkludert møterom som er en GDPR-utfordring.

Løsningsalternativer

ØRB har vurdert følgende løsningsalternativer:

1. Utvidelse av dagens lokaler
 - ikke aktuelt pga plassmangel – sjekket ut med huseier
2. Omdisponering av dagens lokaler
 - iverksettes p.t – noe bedre utnyttelse av arbeidsplassene, men løser ikke ventilasjon, garderobe, spiserom/møterom, stillerom m.v
3. Brakker i Brannmannsvegen
 - dyrere pr. kvm
4. Nye midlertidige lokaler i påvente av ny hovedbrannstasjon

Av disse ønsker ØRB å jobbe videre med alternativ 4, herunder leie av lokaler i Energivegen 4 på Jessheim.

Energivegen 4 – midlertidig alternativ i påvente av ny hovedbrannstasjon

Med midlertidig leie i Energivegen 4, vil de fysiske arbeidsmiljøutfordringene være løst. Åpne landskap vil være hensiktsmessig inndelt med nødvendige kompenserende tiltak.

Møteromskapasiteten er doblet, og spiserom og møterom er adskilt. Det vil være tilgang på garderober gjennom flerbruk med byggets andre leietagere. Totalt areal, ventilasjon og lys er tilpasset antallet ansatte. Det presiseres at selv om lokalene er nye og tilfredsstillende kravene i arbeidsplassforskriften, er det likevel et nøkternt alternativ. Det midlertidige alternativet er også i umiddelbar nærhet til dagens brannstasjon. Dette sørger for beredskap og feiertjenesten på brannstasjonen er i gangavstand.

Videre kan feierbiler plasseres i kjeller på Energivegen 4. Dette er løser flere HMS-avvik, slik som masse snø i stigen på taket, og at vannet i feierbilene fryser. Alle feierbiler har vaskeløsninger i bilene knyttet til forebygging av kreft (ren og skitten sone).

Økonomiske konsekvenser

Lokaler:

ØRB har mottatt et tilbud på 2500 kr pr kvm i nye lokaler pr kvm, pluss estimert 300 kr pr kvm i felleskostnader. Til sammenligning har vi fått opplyst at Voksenopplæringen i Ullensaker betaler 2700 kr pr kvm, pluss felleskostnader, i samme bygg. Det presiseres at dette handler om en korttidskontrakt på kun 5 år.

Lokalene ØRB har fått tilbud om er fordelt som følger;
Eksklusivt areal: 445 kvm
Andel fellesareal: 100 kvm (trapper, teknisk rom etc.)
Sambruk garderobe: 55 kvm

Totalt er dette et areal på 600 kvm.

Det er i tillegg opsjon på treningsrom (42 kvm) og møterom i området til idretten (inkludert tilgang og mingleområde 200 kvm).

Uten opsjoner vil årlig kostnad for lokaler tilsvare kr 1,68 mnok. Den økte kostnader er i all hovedsak en direkte følge av økt antall kvadratmeter.

Energivegen 4 - leie lokaler			Andel selvkost *
Lokaler	Antall kvm	Pris eks mva	
Lokaler (årlig)	600	1 500 000	
Felleskostnader (årlig estimat)		180 000	
Total leie for lokaler		1 680 000	336 000
Opsjon treningsrom	42	105 000	21 000
Opsjon stort møterom/mingleområde idretten	200	500 000	100 000
Total leie for lokaler inkludert opsjoner		2 285 000	457 000
*selvkost fordeles iht budsjett hvert år, ift selvkostberegninger. Tallet vil være bevegelig, avhengig av funksjon/plassering i lokalene			

Til sammenligning er leiekostnad i dagens lokaler tilsvarende 2400 kr pr. kvm. inkludert estimerte felleskostnader. Dagens lokaler er 351 kvm inkludert fellesarealer, hvor ca. 300 kvm er eksklusivt areal.

Parkering:

ØRB har fått tilbud om parkering i kjeller for selskapets tjenestebiler. Det er utfordrende og brudd på HMS at særlig feierbilene oppbevares utendørs, med blant annet frost i ren/uren sone, og snø/is i stigeaktivitet.

Det vil være noe plass til ekstra biler på parkeringen ved Brannmannsvegen 5, men ikke dekkende for ansatte som i dag har arbeidssted ved Industrivegen 28. Det er derfor i de økonomiske konsekvensene lagt inn noe parkering utendørs for ansatte, i tillegg til kjeller for tjenestebiler.

ØRB får tilgang til inntil 10 biler for feiertjenesten innendørs (6 nye i 2024 og 4 nye i 2025) – totalt inntil 16 plasser inkludert administrative tjenestebiler. Priser er oppgitt pr måned, differensiert pris innendørs og utendørs. I beregningen er det priset inn 15 plasser ute på dagtid, og 12 plasser innendørs i kjeller. Økning i antall feierbiler innendørs belastes i sin helhet selvkost.

Energivegen 4				Andel selvkost *
Parkering	Antall	Pris pr måned	Pris pr år	
Parkering ute - dagtid	15	750	135 000	27 000
Parkering kjeller *	12	1 200	172 800	118 000
Total leie for parkering			307 800	145 000

Netto økning i kostnad ved alternativ eksklusive opsjoner (selvkost er trukket ut):

Energivegen 4		Andel selvkost*
Oppsummert		
Leie lokaler eksklusive opsjoner	1 680 000	336 000
Parkering	307 800	145 000
Årlig leie	1 987 800	481 000
Kostnad Industrivegen 28	825 000	
Belastning selvkost	481 000	
Netto økning i kostnad	681 800	

Netto økning i kostnad ved alternativ inkludert opsjoner (selvkost er trukket ut):

Energivegen 4		Andel selvkost*
Oppsummert		
Leie lokaler inklusive opsjoner	2 285 000	457 000
Parkering	307 800	145 000
Årlig leie	2 592 800	602 000
Kostnad Industrivegen 28	825 000	
Belastning selvkost	602 000	
Netto økning i kostnad	1 165 800	

Kostnad fordelt pr kommune

Kostnaden er fordelt med bakgrunn i fordeling for vedtatt budsjett 2025, basert på antall innbyggere. Andelen som belastes selvkost er trukket ut av fordelingen mellom kommunene.

Fordeling etter modell i vedtatt selskapsavtale, kun innbyggertall

Andel selvkost er trukket ut

	Eidsvoll	Hurdal	Nannestad	Nes	Ullensaker	Sum Øvre Romerike
Energivegen 4 eksklusive opsjoner	164 729	17 945	95 158	145 427	258 541	681 800
Opsjon treningsrom	20 295	2 211	11 724	17 917	31 853	84 000
Opsjon stort møterom/mingleområde	96 644	10 528	55 827	85 320	151 682	400 000

Det arbeides i disse dager med å løse plassutfordringer ved dagens brannstasjon frem til ny stasjon står ferdig. Grunnet mangel på plass i Industriveien 28 opptar i dag også ansatte i stab kontor plasser i Brannmannsvegen 5.

Omgjøring av lokalene i Brannmannsvegen 5 vil høyst sannsynlig føre til utvidelse av brakker for å få plass til alle ansatte. Noe av denne utfordringen løses ved at kontoransatte kan få sin arbeidsplass i nye lokaler ved Energivegen 4. Dette vil kunne medføre en besparelse på mulig utvidelse av brakker, estimert til ca kr 400 000 – 500 000 pr år.

Flytting

Kostnader for flytting, blant annet av tekniske installasjoner er beregnet til ca kr 100 000,-. Dette er en engangskostnad, og ØRB beregner å bære denne kostnaden innenfor gitt driftsramme dersom flytting blir aktuelt. Det samme gjelder behov for suppleringskjøp av møbler og annet kostnader knyttet til selve flytteprosessen.

Vedtatt budsjett for 2025

Det er i budsjett 2025 anslått økte husleier tilsvarende 1,15 mnok, hvorav 0,6 av disse allerede er påløpte økninger i 2024. Kommunene har signalisert økninger, og det er lagt inn prisvekst på de lokalene vi leier av private utleiere.

Det vil bli økonomisk konsekvens av økt husleie for 2025 med ca 7 måneders effekt. ØRB vil, dersom det ikke gjøres uttrekk av de økonomiske rammene som ble vedtatt i september 2024, kunne dekke økningen for 2025 innenfor vedtatt ramme. Det forutsettes da at evt rammeendringer som følge av endringene i selskapsavtalen ikke iverksettes før evt 1.1.2026, og at husleie ved ny lokasjon ses i sammenheng med øvrige husleier i ØRB fra budsjett 2026.

Oppsummering

Med utgangspunkt i redegjørelsen over, ber ØRB om tilslutning fra eierkommune om å inngå en midlertidig leiekontrakt av 5 års- varighet for Energiveien 4. På den måten vil plass- og arbeidsmiljøutfordringene for administrasjonen og forebyggende seksjon være løst i påvente av ny hovedbrannstasjon.

Forslag til vedtak

Representantskapet gir selskapet tilslutning til å inngå midlertidig leiekontrakt av 5 års- varighet for Energiveien 4, som erstatning for eksisterende lokaler i Industrivegen 28