



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	13.10.2026	Formannskapet
	29.10.2026	Kommunestyre

Ombygging vestibyle - rådhuset

Kommunedirektørens innstilling

Hustadvika kommune godkjenner økning av husleien som følge av dette tiltaket, men da begrenset til maksimum 200 tusen kroner per år. Økning i husleien iverksettes tidligst 1.1.2030.

Sammendrag

Kommunedirektøren fremmet sak til møte i formannskapet 8. september. Saken ble sendt tilbake til kommunedirektøren og skal fremmes for formannskapet på nytt så snart som mulig. Kommunedirektøren ble bedt om å gå i forhandlinger med Eiendomsselskapet Norlund AS der leiekostnader blir forsøkt forhandlet ned i forhold til forslaget. Alternativt skal det vurderes løsninger med lavere kostnad der de ansattes sikkerhet er ivarettatt på en god måte.

Kommunedirektøren har gjennomført slike forhandlinger og styret i selskapet har gjort et nytt vedtak. På bakgrunn av dette vedtaket har kommunedirektøren foreslått at alternativ 2 beholdes, men at utgiftene holdes nede så lang mulig.

Eiendomsselskapet har redusert økning i husleie betydelig og økningen er nå begrenset til maksimum 200 tusen per år.

Kommunedirektøren mener kommunen gjennom dette vil få en vestibyle som tilfredsstiller kravene til sikkerhet for rådhusets ansatte og gir et tjenlig lokale for å ta imot publikum og brukere.

Budsjettet blir vurdert ved inngåelse av ny leiekontrakt per 1.1.2030.

Saksopplysninger

Sak om økt husleie for rådhuset – ombygging av vestibylen ble behandlet i formannskapet 8. september d.å.

Kommunedirektørens innstilling

1. Formannskapet godkjenner Eiendomsselskapet Norlunds ombygging av vestibylen i rådhuset med en kostnadsramme på 6 300 000 kroner ekskl. merverdiavgift (alternativ 2).
2. Tiltaket gjennomføres og finansieres av Eiendomsselskapet Norlund AS.
3. Kommunens kostnad finansieres gjennom et tillegg til gjeldende leieavtale på 595 000 kroner.
4. Merutgiften innarbeides i kommunens handlings- og økonomiplan 2027–2030

Formannskapet gjorde følgende vedtak:

Saken skal fremmes for formannskapet på nytt så snart som mulig. Kommunedirektøren går i forhandlinger med Norlund der leiekostnader blir forsøkt forhandlet ned i forhold til forslaget. Alternativt skal det vurderes løsninger med lavere kostnad der de ansattes sikkerhet er ivaretatt på en god måte.

Styret i Eiendomsselskapet Norlund AS behandlet saken i møte 13. august 2026.

Styret gjorde der følgende vedtak:

Styret mener det er helt nødvendig med ombygging av vestibylen. Styret velger alternativ 2.

Styret ber om at det lages et addendum til leieavtalen med Hustadvika kommune som øker husleien med 200 tusen kroner per år som følge av planlagt arbeid. Endringen trer i kraft fra det tidspunkt tiltaket er utført. Alternativt vil styret akseptere at kommunen utsetter vurdering av husleien til reforhandling av husleieavtalen per 1.1.2030.

Styret godkjenner et låneopptak på inntil 6 mill. kroner for å gjennomføre tiltaket.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Som en del av kommunens internkontroll er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for rådhuset. Analysen omfatter sikkerheten for ansatte og besøkende, samt risiko knyttet til ordinær drift av bygget og tjenestene som er lokalisert der. Behovet for en mer hensiktsmessig og sikker publikumssone er blitt tydeligere etter at fysioterapi- og ergoterapitjenestene ble etablert i rådhuset. Dette har medført økt publikumstrafikk og flere besøkende som ikke nødvendigvis er kjent med bygget og dagens adgangsforhold. ROS-analysen, datert 16.06.2026, viser særlig sårbarhet knyttet til adgangskontroll og fysisk sikring av publikumsområdene, sikkerhet ved alenearbeid og håndtering av truende situasjoner. Rådhuset er i dag bare delvis adgangskontrollert, og det er begrenset fysisk avgrensning mellom publikumsarealer og interne områder. Dette innebærer blant annet risiko for at uvedkommende får tilgang til interne deler av bygget. Det er også identifisert forhøyet risiko knyttet til alenearbeid i publikumsmottaket. Dagens resepsjonsløsning gir begrensede muligheter for skjerming og tilbaketrekning ved uønskede eller truende situasjoner. Ved utforming av ny løsning skal det tas

hensyn til identifisert risiko ved alenearbeid og relevante anbefalinger fra Arbeidstilsynet.

Vurdering

Kommunedirektøren har vurdert tre alternativer.

Alternativ 0 – ingen ombygging:

Dagens løsning videreføres.

Alternativ 1 – begrensede sikkerhetstiltak:

Gjennomføre bare de tiltakene som direkte svarer på ROS-funnene, for eksempel adgangskontroll, fysisk avgrensning, skjerming av resepsjon og mulighet for sikker tilbaketrekning.

Alternativet er ikke kostnadsberegnet, men grovt beregnet til 4,0 mill. kroner.

Alternativ 2 – foreslått full ombygging:

Gjennomføre prosjektet til 6,3 mill. kroner, inkludert renovering publikums/oppholdssone, sikker sone og driftsmessige tilpasninger. Fordelen er at flere behov løses samtidig. Ulempen er høyere kostnad.

Kommunedirektøren vurderer at ombyggingen vil redusere flere av sårbarhetene som er identifisert i ROS-analysen, særlig knyttet til adgangskontroll, fysisk sikring av publikumsområder og sikkerhet ved alenearbeid.

Ombyggingen vil samtidig gi mer hensiktsmessige, framtidsrettede og egnede lokaler for publikum og ansatte.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at alternativ 2 samlet sett gir den beste løsningen, fordi tiltaket både reduserer identifisert risiko og ivaretar behovet for framtidsrettede og funksjonelle publikums- og arbeidsarealer. Alternativ 0 anbefales ikke fordi identifisert risiko videreføres, mens alternativ 1 vurderes å gi en mindre helhetlig løsning.

På bakgrunn av saksopplysningene vil kommunedirektøren be Eiendomsselskapet Norlund AS gjennomføre tiltaket med utgangspunkt i alternativ 2, men med tilpasninger slik at utgiftene blir holdt på et lavt nivå.

Kommunen får da en vestibyle som tilfredsstiller kravene til sikkerhet for rådhusets ansatte, en ny resepsjon og det blir en god løsning for aktivitetene og tjenesteytingen på fysioterapi- og ergoterapitjenestene.

Styret i Norlund har alternativt akseptert at husleien ikke økes, men husleien vurderes ved reforhandling av avtalen per 1.1.2030. Økning i husleien som følge av dette tiltaket vil da bli betydelig mindre enn selskapets primære forslag på økning av husleien.

Økonomiske konsekvenser

Økonomiske konsekvenser av dette tiltaket blir innarbeidet i ny reforhandlet leieavtale gjeldende fra 1.1.2030. Konsekvensen blir 200 tusen eller lavere per år.

Klima og miljøkonsekvenser

Det legges opp til størst mulig grad av ombruk av eksisterende materialer. Dette vil redusere behovet for nye materialer og bidra positivt i prosjektets klimaregnskap.