



Saksframlegg

| Saksbehandler | Arkiv | ArkivsakID |
|--------------------|-------|------------|
| Hasse Victor Ekman | | 23/475 |

Torggården - status

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|--------|---|------|------------|
| 23/012 | Hovedutvalg for helse og kultur | PS | 30.05.2023 |
| 23/038 | Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk | PS | 30.05.2023 |
| 23/023 | Hovedutvalget for oppvekst | PS | 30.05.2023 |
| 23/057 | Formannskap | PS | 06.06.2023 |
| 23/037 | Kommunestyret | PS | 20.06.2023 |

Forslag til vedtak:

1. Skiptvet kommune beholder foreløpig alle 27 omsorgsboliger i Torggården gjennom Torggården Borettslag. Kommunedirektøren intensiverer innsatsen med å fylle de resterende boligene gjennom å se på mulige omrokeringer internt.
2. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av 5-10 leiligheter i Torggården borettslag, som igangsettes dersom punkt 1 i vedtaket ikke fører til at leilighetene blir fylt opp.
3. Skiptvet kommune beholder foreløpig næringslokalene i Torggården med utleie som formål. Lokalene markedsføres på finn.no, via banner på bygget, samt eventuell oppsøkende virksomhet.
4. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av næringslokalene, som igangsettes dersom det ikke lar seg gjøre å gjennomføre punkt 3 i vedtaket
5. Resterende beløp kr 10.632.948 lånefinansieres.
6. Kommunedirektøren fremmer ny sak knyttet til punktene 1-4, samt videre utvikling av området i første møterunde etter sommeren.

Saksopplysninger:

Innledning

Den store sentrumsutbyggingen med torg, bibliotek, kafe, kultursal, næringsarealer, 22+5 omsorgsboliger samt private leiligheter i Torgbygget står nå ferdig. Den 24.01.2023 vedtok formannskapet i sak 23/003 at

1. *27 omsorgsboliger inkl. fellesrom og personalbaser overtas iht. kontrakt med avtalte tillegg for kr. 123.866.629 inkl. mva. Beløpet finansieres med investeringstilskudd på kr. 42.876.000 og lån på inntil kr 86.824.000, begge fra Husbanken.*
2. *Kommunale fellesarealer overtas iht. kontrakt med avtale tillegg kr 37.046.926 inkl. mva. Beløpet ekskl. mva. på kr. 29.637.541 ekskl. mva. finansieres med låneopptak.*
3. *Torget overtas iht. kontrakt med avtalte tillegg for kr. 7.629.418 inkl. mva. Beløpet ekskl. mva. på kr. 6.103.534 finansieres med låneopptak. Sak om budsjettering for investeringsbudsjettet 2023 fremmes i separat sak.*
4. *Posten «forskutterte kostnader» godkjennes og den budsjettmessige behandlingen fremmes i separate politiske saker.*
5. *For å kunne innfri helt eller delvis kravene fra Omtanke AS / Skiptvet Sentrumsutvikling AS, gis det fullmakt til rådmannen å framskaffe kortsiktig lån/mellomfinansiering på inntil 125 mill. Kr.*

Kommunedirektøren vil i denne saken redegjøre for status.

I forhold til låneopptak er det til nå vedtatt å ta opp lån på kr 125 mill kr samt 35.741.075 kr. For å håndtere hele gjeldsforpliktelsen er det samlet sett nødvendig å ta opp lån på 171.374.023 kr. Det foreslås derfor at det tas opp ytterligere lån på 10.632.948 kr for å betale det resterende.

Omsorgsboliger

I Omtankebygget er det bygget 22 ordinære omsorgsboliger, et fellesareal og en personalbase. I Torgbygget er det bygget 5 omsorgsboliger for unge beboere, et fellesareal og en personalbase. Omsorgsboligene er overtatt i henhold til kontrakt og er overdratt til Borettslaget Torggården. Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), jf. borettslagsloven § 1-1. Borettslaget er et eget rettssubjekt. Borettslaget er etablert med forutsetning om at boligene er utleid, da borettslaget ikke har noen kapital ut over løpende husleieinntekter og utgifter.

Investeringstilskuddet og lånet fra Husbanken er ikke utbetalt. Kommunen har mellomfinansiert 125 mill. kr med 4 % rente og 1 års avdragsfrihet. Dette betyr en årlig rentekostnad på 5 mill. kr. Kommunen er i kontakt med Husbanken om låneopptaket og investeringstilskuddet. Investeringstilskuddet og lånet fra Husbanken kan først søkes utbetalt når alle boligene er innflyttet av personer som oppfyller kravene Husbanken har satt. I møte 28.april i år bekreftet Husbanken at tilskuddet er sikret de neste 2-3 årene så lenge kommunen holder Husbanken løpende oppdatert. Kommunen kan søke kompensasjon for merverdiavgift på disse boligene (17,4 mill kr). Både investeringstilskuddet og merverdiavgiftskompensasjon er tenkt å tilfalle borettslaget, slik at den månedlige husleiekostnaden på omsorgsboligene blir så lav som mulig.

Per i dag er det fattet vedtak knyttet til 17 av omsorgsleilighetene. Når det fattes vedtak for de ordinære boligene og det inngås avtale, kjøper beboeren en andel i borettslaget med verdi kr 5.000. De fem omsorgsboligene for unge beboere har vært utleid siden bygget sto ferdig. 10 ordinære omsorgsleiligheter står ledige. Leilighetene har forskjellig størrelse, og den månedlige leiekostnaden varierer med størrelsen, fra 9.000 kr til 12.000 kr. Så lenge noen av leilighetene fortsatt står tomme, er det kommunen som sitter på eierandelene i borettslaget og således hefter for den månedlige leien. Borettslaget fakturerer kommunen for de leilighetene som ikke er i tatt bruk. Kommunen har betalt husleie frem til omsorgsleilighetene har blitt solgt. Til og med mai måned i år har kommunen betalt kr 726 000,- i husleie. I mai måned betalte kommunen kr 103 530,- for de 10 leilighetene som ikke er utleid. Kostnad pr år om disse andelene ikke blir solgt vil være på 1,24 mill. kr. I tillegg påløper det renter på lånet på 125 mill kr på kr 416 667,- pr måned, totalt kr 1 666 667 til og med mai.

Siden kommunen har mellomfinansiert lånet for borettslaget inntil investeringstilskudd og lån fra Husbanken utbetales, vil det bli mellomregnet slik at kommunen ikke betaler for rente og avdrag på lån som borettslaget skulle ha betalt dersom lånet var hos borettslaget slik det opprinnelig var tenkt.

Forutsetningen for husleieberegningen per leilighet er at borettslaget skal betjene et felleslån på 82.124.000. Kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene i kvadratmeter. Som et eksempel på hvordan de månedlige husleiekostnadene er beregnet, kan vi ta en leilighet med bruttoareal eksklusiv innvendig bod på 56,1 kvadratmeter. Det er beregnet at den hefter for en estimert andel av lånet i husbanken på kr 3 124 979,-. Det er ut ifra dette beregnet en månedlig husleie på kr 9.668, noe som gir en årlig kostnad på 116.016 kr. Det er i beregningen for borettslagets totale økonomi tatt høyde for at det kan søkes merverdiavgiftskompensasjon for leilighetene. Dette vil kunne redusere borettslagets samlede gjeld med kr 17,4 mill. Denne reduksjonen vil gi rom for andre felleskostnader (som vaktmestertjeneste og oppvarming).

Kommunedirektøren har gjort en vurdering av borettslagets kostnader og inntekter. Borettslagets løpende kostnader vil være etter oppgjør av investeringstilskudd, merverdiavgiftskompensasjon og utbetaling av lån være som følger:

- Renter og avdrag på lånebeløpet (estimert til 64,7 millioner kroner)
- Felleskostnader til Sameiet Torggården på kr 98.000 pr måned
- Driftskostnader på ca 12.000 kroner per måned

Regner man renter og avdrag på et annuitetslån med 4% rente og 30 års avdragstid (som er Husbankens maksimale lånelengde) av et lån på 64,7 mill, gir det månedlige kostnader for borettslaget på 308.000 kr per måned. Legger man til felleskostnader til Sameiet Torggården på 98.000 kr og driftskostnader på 12.000 kr blir dette kr 418.000 kr er måned.

Det synes dermed som om den månedsleien som er satt på leilighetene (9.000 – 12.000 per måned) er for lav. Dersom borettslaget skal få dekket sine månedlige kostnader må husleien økes med rundt 55%. Dette betyr at en leilighet som er blitt forespeilet å koste 10.000 per måned, minimum bør koste 15.500 per måned for at borettslaget skal kunne ha en sunn

økonomi. Dette kan være et nivå som ikke er mulig å bære for den enkelte beboer, og det er derfor vanskelig å se at borettslaget skal kunne driftes på kommersielt vis. Alternativet blir da at kommunen subsidierer husleie. Dette er det ikke tatt høyde for i kommunens budsjetter.

Behov for helse og omsorgstjenester i Skiptvet de neste 20 årene

Skiptvet kommune har i dag 40 sykehjemsplasser på Sollia. 8 av plassene er for tiden ikke i bruk, slik at det er 32 operative plasser. Av disse er 8 korttidsplasser. Ved siden av sykehjemmet ligger 10 serviceboliger og 21 trygdeboliger. 8 av trygdeboligene er i relativt dårlig stand og har behov for oppgradering. I Vestgårdveien er det 9 leiligheter for yngre personer med tilretteleggingsbehov.

Boligene i Torggården kommer i tillegg til dette. De 22 omsorgsboligene i Torggården henvender seg til personer med omtrent samme behov som de 21 trygdeboligene. Når Torggården sto ferdig, økte dermed kommunens tilbud av denne type boliger med rundt 100%.

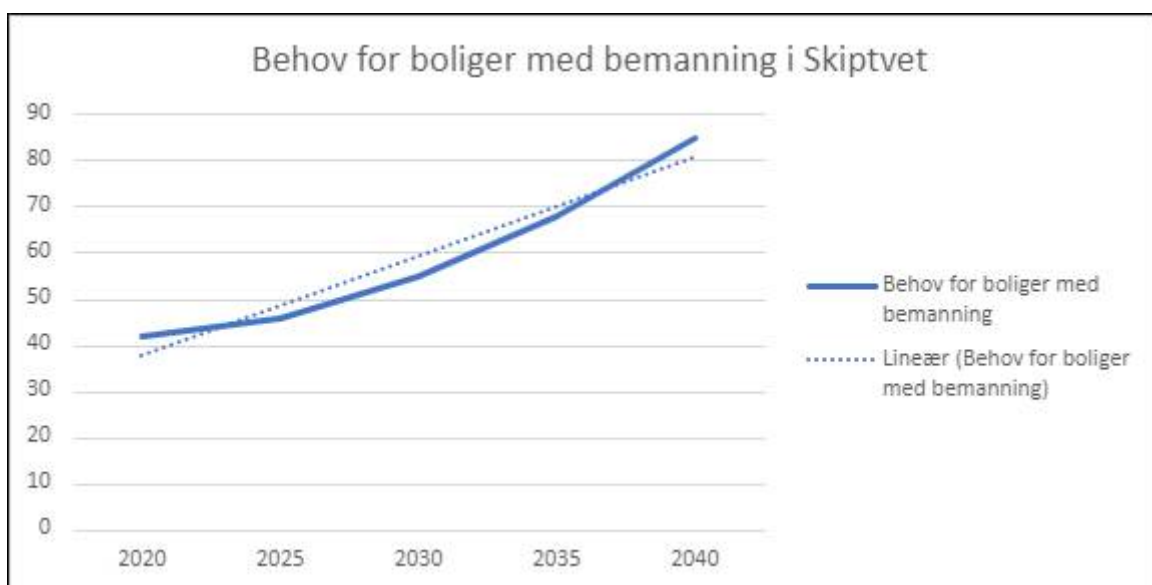
Siden omsorgsboligene i Torggården ikke er fylt opp, er det nærliggende å tenke at behovet for denne type boliger er overvurdert på kort sikt. Ser man på den demografiske utviklingen i Skiptvet, følger den de samme trender som for de fleste andre kommuner i Norge:

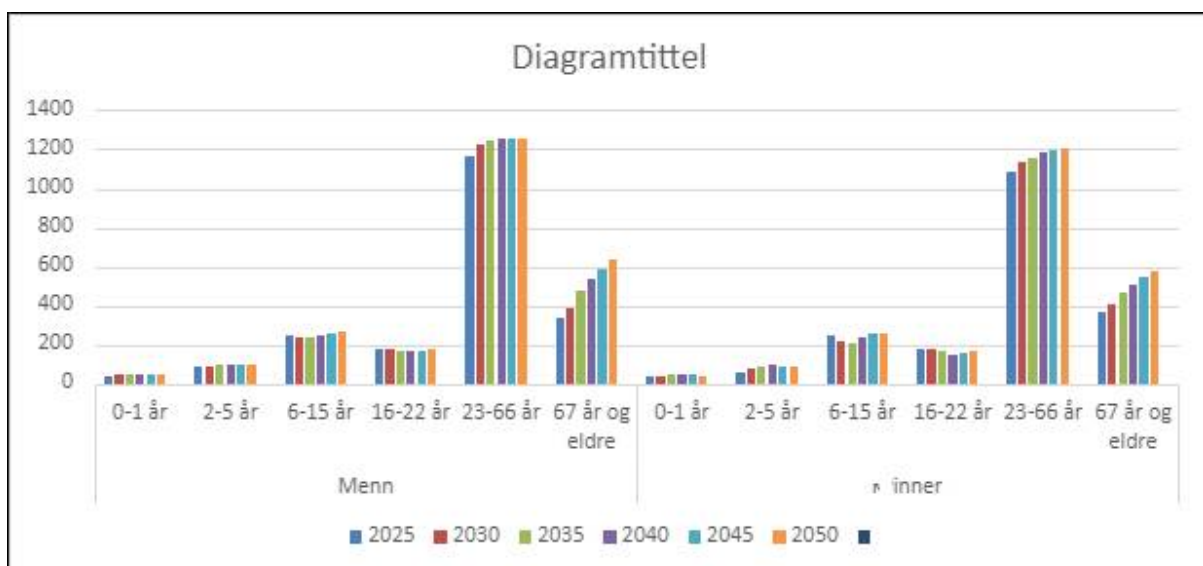
Befolkningen blir eldre, flere blir syke og hjelpetrengende tidligere og i en lengre periode. Statistiske framskrivninger viser et stort behov for styrking av helsetjenestene fremover. Livsstilssykdommer, økende grad av uførhet og at flere oppnår høyere levealder, gjør at mange vil trenge hjelp og bistand tidligere og lengre:

0 - 65 år: Økende behov for tilrettelegging og bistand. Høy forekomst av utenforskap, lavinntektsfamilier og belastende psykisk helse.

66-79 år: Økt bistandsbehov, økning i akutte og kroniske sykdommer

80 – år: Høy alder og naturlig økning av behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.





For å kunne møte denne endringen i demografien, må kommunens organisasjon tilpasses fortløpende. Fremover vil følgende behov melde seg:

1. **Koordinator for tilrettelagte tjenester** vil måtte styrkes for å kunne bistå tidlig i aktuelle innbyggers liv, mens de fortsatt bor i egen bolig.
2. **Hjemmetjenester** (sykepleie og praktisk bistand) vil møte et økende behov for å kunne bistå med nødvendige tjenester i hjemmet, veilede, undervise, understøtte selvstendighet og egen mestring. Det er forventet en økning i hverdagsrehabilitering, palliasjon og mer avansert sykepleie i pasientens bolig. Det krever en økt bemanning.
3. **Heldøgns helse- og omsorgstjenester.** Statistiske sett vil 14% av innbyggerne over 80 år ha behov for slik tjenester. I Skiptvet utgjør det i 2023 **23**, 2025 **37** og 2030 **57** innbyggere. En slik økning vil kreve styrket grunnbemanning.

I dag har kommunen aktivitet på følgende steder:

| Sted | Tilbud |
|--------------------------------|--|
| Sollia bo- og servicesenter | 40 rom. I dag benyttes 32 rom til heldøgnsomsorg med døgnbemanning. 12 plasser for personer med langt kommet demens, 12 plasser for personer med somatisk sykdom, 8 plasser til korttid-, avlastning- og rehabilitering. |
| Serviceleiligheter | 10 leiligheter nær sykehjemmet, vedtak på hjemmetjenester. |
| Trygdeboliger | 21 boliger. 4 eies av helselaget. Nær sykehjemmet, vedtak på hjemmetjenester. Flere boliger er i dårlig forfatning og bør renoveres. |
| Omsorgsboliger i Omtankebygget | 22, vedtak på hjemmetjenester. Bør på sikt fungere som bemannede boliger, og være en mellomstasjon før beboerne vil trenge sykehjem, og kanskje i enkelte tilfeller istedenfor sykehjemsplass. |
| Vestgårdveien | Tilrettelagte boliger med bemanning. 9 boliger med 24/7 bemanning. Blandet alder hos beboere. |
| Torgbygget | Tilrettelagte boliger med bemanning. 5 boliger med 24/7 bemanning. Unge beboere. |

For å kunne møte det økende behovet for tjenester i årene fremover er det foreløpig tenkt følgende scenario ved Sollia:

| | 2023 | 2025 | 2030 | 2035 |
|--|--|---|---|---|
| Behov Innbyggere med behov for heldøgnsomsorg | 24 + 8 (Rehab) | 24 + 8 + 10 | 24 + 8 + 10 + 6 | 24 + 8 + 10 + 6 + 12 |
| Tiltak | Drifte de senger det er behov for. Tildel tjenester etter revidert tjenestetildeling. Bevissthet for omsorgstrappen og tiltak i egen bolig skal være prøvd ut først. | Gradvis omgjøre serviceleilighetene (10 stk) til døgnbemannede enheter med fast bemanning. Demens/personer som ikke kan bo i omsorgsleilighet uten bemanning. | Etablere 6 heldøgns omsorg til beboere i omtankebygget, Torggården. | Øke heldøgns bemanning i Omtanke-bygget til 10 boliger, samt gjenåpne S3. Flytte kontorfunksjoner til trygdeboligene. |

| | | | | |
|-----------|---|---|---|--|
| | | | | Hjemmesykepleien flytter ut i trygdeboligene. Bygge nytt sykehjem med 3 store avdelinger 2 demens, somatikk og trygghet |
| Ressurser | Styrke hjemmesykepleie med ressurser for å ivareta økte oppgaver og tjenestemottakere | Etablere bemanning 24/7 på Institusjon. Styrke hjemmesykepleie for å sikre stedlig bemanning Behov for ombygging | Styrke hjemmesykepleie med stedlig bemanning i omtankebyget . | Bemanning til Sykehjem 3. |

Vurdering av handlingsalternativer

Selv om behovet for omsorgstjenester levert av kommunen vil være økende i årene fremover, er det mye som tyder på at behovet for omsorgsboliger i Skiptvet har vært overvurdert på kort sikt. Siden det ikke er budsjettet med verken kostnader eller inntekter knyttet til Torggården i 2023, påvirker dette kommunens økonomi i stor grad. Fra 01.01.2023 til 15.05.2023 har kommunens driftskostnader knyttet til Torggården vært på kr 1 226 437,-. I tillegg kommer mellomfinansiering av lån.

Kommunens kostnader ved Torggården hittil i 2023:

| Område | Kostnad i kr. |
|---------------------------------|------------------|
| Renter på lån av 125.000.000 kr | 1.666.667 |
| Driftskostnader | 1.226.437 |
| Totalt | 2.893.104 |

Det er ikke tatt høyde for disse kostnadene i budsjettet for 2023. Det er derfor viktig at kommunen finner en vei videre så raskt som mulig. Kommunedirektøren har vurdert to hovedalternativer:

Alternativ 1: Beholde leilighetene som omsorgsboliger.

Det mest nærliggende alternativet er å beholde omsorgsboligene slik det var tiltenkt. Leilighetene inngår i et borettslag der tanken har vært at alle beboerne er tildelt leiligheter etter vedtak fra kommunen. Økonomien i borettslaget og er avhengig av at alle leilighetene benyttes som tiltenkt.

Hovedutfordringen i dag er at 10 av leilighetene står tomme. Dette koster kommunen minimum kr 103 530,- pr mnd. Skal boligene bli fylt opp på kort sikt, er det nødvendig at beboere i andre leiligheter som kommunen disponerer flytter over til Torggården. Beboerne i omsorgsboligene ved Sollia har tidligere fått spørsmål om de vil flytte til Torggården, men flere har avslått dette med begrunnelse i at boligene i Torggården er dyrere.

Selv om alle leilighetene blir innflyttet som tiltenkt er det likevel et spørsmål om økonomien i borettslaget. De avtalene som er inngått med beboere er inngått på et for lavt nivå for at borettslaget skal kunne overleve økonomisk. Det betyr igjen at enten må husleien settes opp, eller så må kommunen være med å finansiere leiekostnaden for beboerne.

Det er også et spørsmål hvorvidt kostnadene ved å bo i kommunens omsorgsboliger skal settes ut ifra byggekostnader, driftskostnader og renter eller ut ifra et nivå som alle potensielle beboere evner å håndtere økonomisk. Slik regnestykket ser ut i dag vil den månedlige leiekostnaden i borettslaget ligge på mellom 14.000 og 19.000 avhengig av leilighetenes størrelse. Det er et stort spørsmål hvor mange beboere som har evne til å bære en slik månedsutgift for leie av leiligheten.

En utfordring med å sitte på leilighetene er at investeringstilskuddet fra Husbanken på kr 42.876.000 ikke kan bli utbetalt før alle leilighetene er innflyttet. Per i dag låner kommunen disse midlene til en rente på 4%, noe som utgjør kr 1.715.040 per år eller kr 142.920 per måned.

Kommunen kan eie inntil 30% av leilighetene i et borettslag. For noen potensielle beboere kan det være enklere å leie av kommunen enn å være medeier i et borettslag. Det kan derfor være gunstig at kommunen eier noen av leilighetene i borettslaget.

Det er ikke gitt at kostnadene i et annet nybygg ville vært lavere. Siden det er forventet at behovet for slike leiligheter vil øke de nærmeste årene bør kommunen enten beholde de leilighetene som er bygget i Torggården, eller vurdere å bygge / kjøpe nye et annet sted om ikke lenge. Det er vanskelig å anslå kostnaden for og imot dette, men skal det bygges nye leiligheter et annet sted vil kostnadene for dette kunne bli tilnærmet like som i Torggården. Noen av trygdeleilighetene står foran store oppgraderinger, som vil være en kostnad for kommunen.

Alternativ 2: Selge noen av leilighetene på det åpne markedet

Et annet alternativ kan være å selge noen av leilighetene (5-10) på det åpne markedet, slik at antall omsorgsboliger reduseres. På denne måten vil det bli enklere å fylle opp alle leilighetene slik at investeringslån og lån fra Husbanken kan utbetales.

Attentus Eiendom har foretatt en verdivurdering av leilighetene i 5. etasje på Omtankebygget. De har estimert verdien til 16,4 mill. kr minus omkostninger. Beregnet kjøpesum er på 20,96 mill. kr, dette vil i så fall gi et tap på 4,56 mill. kr. + omkostninger. Det

er også usikkert hvordan markedet vil respondere på disse leilighetene, da konseptet ikke er utviklet for salg i et ordinært boligmarked. Det kan etter et salg være krevende å inkludere disse leilighetene i det eksisterende borettslaget, og det bør derfor ses på en annen modell for disse leilighetene (f.eks. eget borettslag eller deltakelse i sameiet).

Skulle man velge å selge, vil ikke kommunen motta hele investeringstilskuddet. Dette er på rundt 1,5 mill. kr pr. leilighet, totalt 7,5 mill. kr ved salg av 5 leiligheter. Fradrag for merverdiavgift vil også bli lavere ettersom borettslaget ikke kan kreves merverdiavgiftskompensasjon for disse leilighetene. Det vil være færre andelshavere til å dele på lånet. Kommunedirektøren har estimert at et eventuelt salg vil gi høyere leiekostnad for de gjenværende beboerne på rundt 1300 kr i måneden.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener det beste alternativet er å beholde leilighetene som omsorgsboliger, og forsøke å fylle disse opp så raskt som mulig. For å få dette til er det sannsynligvis nødvendig at noen beboere flytter fra trygdeleilighetene ved Sollia til Torggården. I en slik dialog må det tas hensyn til evne/vilje til å flytte og økonomi. Dersom det ikke er mulig å fylle opp boligene på denne måten i løpet av året, mener kommunedirektøren det er aktuelt å forsøke å selge boligene på det åpne markedet.

Kafe / serveringssted

Kommunen eier 117 kvm lokaler i bygget som er tiltenkt et serveringssted. Formannskapet fattet den 25.04.2023 i sak 23/049 følgende vedtak:

Skiptvet kommune inngår leieavtale for kafelokalene i Torggården med tilbyder 1. Dersom dette likevel ikke lar seg gjøre inngår kommunen slik leieavtale med tilbyder 3. Skiptvet kommune oppfyller forpliktelsene for sin del av leveransen av innredningsarbeider som tabellen viser, gjennom tidligere budsjettvedtak for innredningsarbeider i Torggården uten eget igangsettelsesvedtak for dette.

Det er nå inngått avtale med driver av kafeen. Det jobbes nå med å få ferdig lokalene slik at leietaker kan starte opp virksomheten. Åpningsdato er ikke satt.

Basert på en fordeling av kjøpesummen på kr 37.046.926 inkl. mva. på kommunale fellesarealer i byggene, er byggekostnad for kafedelen estimert til kr. 5,9 mill.

Felleskostnader for næringsdelen (næring + kafe) er kr 9.800 per mnd. Siden næringsarealene og kafelokalene har omtrent samme størrelse, vil den månedlige kostnaden være ca kr 5.000 for kafeen. Den årlige husleieinntekten vil være kr 90.000 i 2024 og øke i perioden fram til 144,000 i 2027.

Næring

Kommunen eier 125 kvm næringslokaler i Omtankebygget. Basert på en fordeling av kjøpesummen på kr 37.046.926 inkl. mva. på kommunale fellesarealer i byggene, er byggekostnad for næringsdelen estimert til kr. 6,3 mill. Felleskostnader for næringsdelen

(næring + kafe) er kr 9.800 per mnd. Siden næringsarealene og kafelokalene har omtrent samme størrelse, vil den månedlige kostnaden være ca kr 5.000 for næringslokalene. Kommunedirektøren har vurdert markedsleie for nye næringslokaler i Skiptvet til å være opp mot 1.200 kr per kvadratmeter, noe som tilsier liten lønnsomhet for lokalene. Siden det er et begrenset marked for nyere næringslokaler i Skiptvet, er det vanskelig å vurdere leiesummer eksakt.

Kommunedirektøren mener det ideelt sett burde vært en type aktivitet i lokalene som bygger opp rundt det nye torget, og som ville forsterket aktiviteten som skapes av bibliotek og kafe. Dette kunne for eksempel vært tre mindre butikker som solgte spesialvarer. Lokalene har vært annonsert på finn.no og det har vært hengt opp banner på bygget med «Til leie». [Nye næringslokaler til leie! 20-125 m2 | FINN eiendom](#). Tidligere har næringsmegler (Metra) vært kontaktet, men har ikke vist interesse for oppdrag med å leie ut lokalene. Siden salgssinnsatsen som har vært lagt ned til nå ikke har ført fram, har kommunedirektøren vurdert flere alternativer for veien videre:

Alternativ 1: Fortsette arbeidet med å leie ut lokalene

Siden lokalene nettopp står ferdige, har ikke potensielle leietakere fått se lokalene før nå. Det kan derfor være fornuftig å bruke noe mer tid på å forsøke å leie ut lokalene. Det kan for eksempel være muligheter for lokale spesialforretninger. Et alternativ vil kunne være å skape arena for salg av lokalt produsert mat.

Alternativ 2: Salg

Markedspris for næringslokaler er ofte basert på forventede leieinntekter i årene fremover. Lange leiekontrakter med høy kvadratmeterpris som følger salget vil gi høy pris. Siden kommunens næringslokaler i Torggården står uten leieavtaler, vil det være svært usikkert hva slags salgspris det vil være mulig å oppnå i markedet. Den eneste måten å finne ut dette på er å prøve å selge lokalene.

Salg vil frigjøre kapital og redusere kommunens lånegjeld. På den annen side er det også noen utfordringer med å selge. Dersom kommunen selger lokalene, vil det være opp til kjøper å fylle lokalene med innhold. Kommunens mulighet til å påvirke hva som skal være i lokalene vil dermed bli betydelig redusert.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener det på det nåværende tidspunkt er mest fornuftig å bruke noe mer tid på å finne leietakere til lokalene. Dersom denne innsatsen ikke fører fram, bør kommunen vurdere å selge lokalene. Kommunedirektøren vil jobbe med disse alternativene gjennom sommeren og fremme ny sak i første møte over sommerferien om resultatet og veien videre.

Bibliotek og kulturscene

3. juni åpner nytt folkebibliotek og kultursal i nye lokaler i Torggården. De ansatte på folkebiblioteket flytter til lyse innbydende biblioteklokaler, kontorer og fellesareal (kjøkken og garderobe). Biblioteket tar også i bruk nye digitale verktøy som vil gjøre driften enklere og mer tilgjengelig for brukerne. Eksempler på dette er digital innleveringshylle og utlånsautomater samt meråpenløsning.

Flytting og åpningen har blitt utsatt grunnet forsinkede leveranser av blant annet bokhyller. Flyttingen fra de gamle lokalene på Kirkelund har vært tidkrevende, men vellykket. De ansatte på folkebiblioteket har gjort en svært god jobb gjennom hele prosessen, og de har fått bistand fra vaktmesterne til transport. Bibliotekets meråpenløsning og kultursalens audiovisuelle utstyr vil ikke stå ferdig til åpning, men innkjøpsprosessene er godt i gang.

Folkebiblioteket er underlagt lov om folkebibliotek. Folkebibliotekloven §1:

“Folkebibliotekene skal ha til oppgave å fremme opplysning, utdanning og annen kulturell virksomhet, gjennom aktiv formidling og ved å stille bøker og andre medier gratis til disposisjon for alle som bor i landet. Folkebibliotekene skal være en uavhengig møteplass og arena for offentlig samtale og debatt.”

Kultursalen blir derfor en svært viktig arena for drift, slik at biblioteket blir *en uavhengig møteplass og arena for offentlig samtale og debatt*. Vi skal heller ikke glemme at den nye intimsenen vil være en god lokasjon for bygdas lag og foreninger å vise frem sin aktivitet og en god møteplass. Gjeldende lovverk (Folkebibliotekloven) samt kommunens vedtatte reglement må følges, da kultursalen anses som en del av folkebiblioteket. Det vil fremmes egen politisk sak om bruk av kultursalen og møterom. For at kommunen skal få innfridd momskompensasjon på bygget, kan det ikke kreves leieinntekt fra aktører som benytter kultursalen og møterommet i Torggården. Møterommet er heller ikke spesielt egnet til utlån til kommersielle aktører, da det ikke er tilgang til kjøkken.

Folkebiblioteket vil ha følgende åpningstider etter åpning, fra 5. juni:

Mandag kl. 10-19

Tirsdag kl. 13-19

Onsdag kl. 10-16

Torsdag kl. 13-19

Lørdag kl. 10-15 (fra 1. sept. - 30. april)

Åpningstider i skolens sommerferie vil bli offentliggjort senere.

Folkebibliotekets meråpenløsning vil være tilgjengelig for personer over 18 år med gyldig bibliotek kort alle dager mellom kl. 7.00 til 22.00. Det vil bli gitt informasjon på kommunens hjemmeside når tilbudet er tilgjengelig.

Folkebiblioteket har i dag 2,1 årsverk, og åpningstidene er bestemt ut fra tilgjengelige ressurser. Dersom aktivitet og åpningstid skal økes i nytt bibliotek, må det bevilges ytterligere midler til folkebiblioteket.

Folkebibliotek og skolebibliotek befinner seg nå på ulike lokasjoner. Dette gjør at kommuneområde oppvekst må sette av flere ressurser til drift av skolebibliotekene.

Kommuneområde samfunn har på sin side fått ytterligere arealer å vedlikeholde og drifte.

Lokalene biblioteket har flyttet ut av på Kirkelund vil stort sett ha de samme

driftskostnadene, som tidligere. I tillegg kommer kostnaden til bl.a.; strøm, renhold, vaktmestertjenester, husleie i de nye lokalene i Torggården. Felleskostnader for biblioteket er pr mai 2023 kr 12.050 per måned. Disse nye kostnadene er ikke hensyntatt i budsjett 2023 og heller ikke i økonomiplanperioden 2023-26.

Koffeldveien

Koffeldveien, fra innkjøringen fra Storveien, ble påvirket av Torggården ved at kommunale vann- og avløpsledninger som tidligere lå under torget måtte flyttes ut i Koffeldveien og samtidig oppgraderes til større dimensjoner, gatesluk og nye kumgrupper. Den tekniske delen ble løst samtidig som prosjektet med tosidig vannforsyning og ny gangvei til Idrettsveien som ble utført av en annen entreprenør enn de som oppførte Torggården. Entreprenøren for Torggården skulle koble på vann og avløp til bygningene i det nye nettet i veien, noe som gjorde at det tok lang tid før Koffeldveien kunne ferdigstilles da flere ulike entreprenører skulle grave i den for ulike operasjoner til ulike tid. Innkjøringen til garasjekjeller krevde ytterligere tiltak i veien for å oppnå forskriftskrav til stigning på ramper, som ble prosjektert løst gjennom å senke Koffeldveien. Denne endringen tilsa at kommunen som veieier måtte sørge for at endringen ikke påvirket nærliggende eiendommer negativt. Dette kunne i så fall ført til fremtidige regresskrav ved skader som følge av endringen. Dette var en svært tidkrevende prosess med flere revisjoner som følge av mangelfull prosjektering fra entreprenørens side.

De ulike grensesnitt, som følge av ulike ansvarsforhold, gjorde at det tok lang tid å ferdigstille Koffeldveien endelig og en trafikkert vei med provisorisk veidekke førte til flere klager fra brukere av veien som igjen førte til negativ mediedekning. Dette ble ytterligere forverret av at entreprenøren ikke rakk å asfaltere før frosten satte inn vinteren 2022. Dette ble akseptert av kommunen med krav om at veien skulle holdes i kjørbar stand til enhver tid gjennom vinteren. Dette ble fulgt dårlig opp fra entreprenøren på eget initiativ, men det ble respondert raskt ved påpekning om behov for tiltak fra kommunens side. Koffeldveien ble endelig asfaltert i mai 2023. Pr i dag gjenstår sluttkontroll, prøving av dokumentasjon og endelig overtakelse.

Parkering v/familiekirken

I mars 2021 ble det inngått en samarbeidsavtale mellom Familiekirken (tidligere Filadelfia) og Skiptvet kommune om bruk av deler av denne eiendommens utearealer til parkeringsareal for beboere, besøkende og ansatte til Torggården og torget. Det er også planlagt oppført en ny dobbelgarasje som fordeles til oppbevaring av vedlikeholds- og driftsutstyr for vaktmestertjenesten i Torggården og Familiekirken. Den planlagte løsningen vil gi 10 parkeringsplasser med lademulighet, 15 vanlige parkeringsplasser og 4 HC-plasser, til sammen 29 parkeringsplasser.

I sak 23/020 til formannskapet fremmet rådmannen følgende forslag til vedtak:

1. *Opparbeidelse av P-plasser og garasjebygg ved Familiekirken vedtas*
2. *Beløpet på kr 1.300.000 finansieres ved låneopptak*

Saken ble utsatt. I sak 23/032 anbefalte kommunedirektøren å utsette denne investeringen til kommunens økonomiske situasjon var bedre klarlagt.

Det vil være behov for disse parkeringsplassene både på kort og lang sikt. I reguleringsplanen for Torggården er det ikke lagt inn innkjøring til området fra Storveien 33. Det er gjort unntak for renovasjonsbiler og brannbiler. Som plantegningen viser, er det tegnet inn gangvei forbi hele utbyggingsområdet. Det er derfor ikke avsatt parkering i dette området. All parkering til området må dermed skje i parkeringskjeller eller på området ved Familiekirken som er beskrevet ovenfor. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at investeringen gjennomføres, og fremmer dette i forbindelse med tertialrapport for 1.tertial.

Videre utvikling

I dag fremstår området rundt Torggården som uferdig, og det er derfor viktig at kommunen og utbyggeren kommer videre i området. Det er mange forhold som må avklares i forhold til veien videre. Utbygger har vært opptatt av at først trinn må ferdigstilles før man kan starte videre utvikling. Kommunedirektøren vil undersøke og vurdere muligheter for videre fremdrift gjennom sommeren, og fremme sak om dette i første møte over sommerferien.

Hovedutvalget for oppvekst - 23/023

HU-O - behandling:

Enstemmig som innstillingen

HU-O - vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Skiptvet kommune beholder foreløpig alle 27 omsorgsboliger i Torggården gjennom Torggården Borettslag. Kommunedirektøren intensiverer innsatsen med å fylle de resterende boligene gjennom å se på mulige omrokeringer internt.
2. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av 5-10 leiligheter i Torggården borettslag, som igangsettes dersom punkt 1 i vedtaket ikke fører til at leilighetene blir fylt opp.
3. Skiptvet kommune beholder foreløpig næringslokalene i Torggården med utleie som formål. Lokalene markedsføres på finn.no, via banner på bygget, samt eventuell oppsøkende virksomhet.
4. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av næringslokalene, som igangsettes dersom det ikke lar seg gjøre å gjennomføre punkt 3 i vedtaket
5. Resterende beløp kr 10.632.948 lånefinansieres.
6. Kommunedirektøren fremmer ny sak knyttet til punktene 1-4, samt videre utvikling av området i første møterunde etter sommeren.

Hovedutvalg for helse og kultur - 23/012

HU-HK - behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HU-HK - vedtak:

1. Skiptvet kommune beholder foreløpig alle 27 omsorgsboliger i Torggården gjennom Torggården Borettslag. Kommunedirektøren intensiverer innsatsen med å fylle de resterende boligene gjennom å se på mulige omrokeringer internt.
2. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av 5-10 leiligheter i Torggården borettslag, som igangsettes dersom punkt 1 i vedtaket ikke fører til at leilighetene blir fylt opp.
3. Skiptvet kommune beholder foreløpig næringslokalene i Torggården med utleie som formål. Lokalene markedsføres på finn.no, via banner på bygget, samt eventuell oppsøkende virksomhet.
4. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av næringslokalene, som igangsettes dersom det ikke lar seg gjøre å gjennomføre punkt 3 i vedtaket
5. Resterende beløp kr 10.632.948 lånefinansieres.
6. Kommunedirektøren fremmer ny sak knyttet til punktene 1-4, samt videre utvikling av området i første møterunde etter sommeren.

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 23/038

HU-PLT - behandling:

HU PLT fremmet følgende forslag til vedtak: "Saken tas til orientering"

Forslaget til vedtak ble enstemmig vedtatt.

HU-PLT - vedtak:

Saken tas til orientering.

Formannskap - 23/057

FS - behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

1. Skiptvet kommune beholder foreløpig alle 27 omsorgsboliger i Torggården gjennom Torggården Borettslag. Kommunedirektøren intensiverer innsatsen med å fylle de resterende boligene gjennom å se på mulige omrokeringer internt.

2. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av 5-10 leiligheter i Torggården borettslag, som igangsettes dersom punkt 1 i vedtaket ikke fører til at leilighetene blir fylt opp.
3. Skiptvet kommune beholder foreløpig næringslokalene i Torggården med utleie som formål. Lokalene markedsføres på finn.no, via banner på bygget, samt eventuell oppsøkende virksomhet.
4. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av næringslokalene, som igangsettes dersom det ikke lar seg gjøre å gjennomføre punkt 3 i vedtaket
5. Resterende beløp kr 10.632.948 lånefinansieres.
6. Kommunedirektøren fremmer ny sak knyttet til punktene 1-4, samt videre utvikling av området i første møterunde etter sommeren.

Kommunestyret - 23/037

KS - behandling:

Svein Olav Agnalt (Ap): En grundig og god redegjørelse. Agnalt ønsket at kontrollutvalget skal se på om vedtak er fattet på rett beslutningsgrunnlaget.

Husbanken må kontaktes vedr. dispensasjon for å kunne bosette flyktninger i omsorgsboliger.

Cecilie Agnalt (Ap): Biblioteket har blitt svært bra. Det må opparbeides p-plasser og skilting. Støttet forslaget om at kontrollutvalget skal se på beslutningsgrunnlaget som er presentert politikerne.

Innstilling enstemmig vedtatt.

KS - vedtak:

1. Skiptvet kommune beholder foreløpig alle 27 omsorgsboliger i Torggården gjennom Torggården Borettslag. Kommunedirektøren intensiverer innsatsen med å fylle de resterende boligene gjennom å se på mulige omrokeringer internt.
2. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av 5-10 leiligheter i Torggården borettslag, som igangsettes dersom punkt 1 i vedtaket ikke fører til at leilighetene blir fylt opp.
3. Skiptvet kommune beholder foreløpig næringslokalene i Torggården med utleie som formål. Lokalene markedsføres på finn.no, via banner på bygget, samt eventuell oppsøkende virksomhet.

4. Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av næringslokalene, som igangsettes dersom det ikke lar seg gjøre å gjennomføre punkt 3 i vedtaket
5. Resterende beløp kr 10.632.948 lånefinansieres.
6. Kommunedirektøren fremmer ny sak knyttet til punktene 1-4, samt videre utvikling av området i første møterunde etter sommeren.