

Sak 04/20 Lokaler

Leieavtalen med Utstillingsplassen Eiendom for GIVS lokaler i Oterveien 26, utløper i august 2020. Styret har siden 2016 arbeidet med å finne en god, framtidig løsning for lokalisering av GIV.

Viser til utdrag fra styreprotokoll fra møte 28.06.16:

Sak 12/16 Framtidig lokalisering av GIV

Styret ber administrasjonen starte en prosess for å vurdere egnede lokaler for GIV etter at leieavtalen løper ut i 2020.

Vedtak:

Det settes i gang et forprosjekt om framtidig lokalisering av GIV.

- *Det tas kontakt med ulike aktører for å se på mulighetene for bygging av nye lokaler, ombygging av eksisterende lokaler.*
- *Viktige kriterier å ta hensyn til ved framtidig lokalisering er nærhet til offentlige kommunikasjoner, samarbeid med andre aktører og integreringsperspektivet.*

Styret har løpende orientert representantskapet om prosessen.

Fra 2016 og fram til i dag har virksomheten i GIV vært påvirket av store endringer i bosettingen av innvandrere. Når det første styrevedtaket ble fattet i 2016 var virksomheten i sterk vekst, mens det fra høsten 2018 har vært en tilsvarende sterk reduksjon i antall deltagere. Det har vært nødvendig for styret å holde litt igjen i prosessen for å kunne danne seg et tilstrekkelig godt bilde av det framtidige arealbehovet. Dette henger blant annet sammen med ny integreringslov i 2021 og regionreformen som begge påvirker GIVs aktivitet.

Ettersom GIVs virksomhet i større grad enn annen opplæringsvirksomhet er preget av variasjon i antall deltagere, vil fleksibilitet med tanke på arealbehov vektlegges ved inngåelse av framtidig leieavtale.

Andre forhold som har hatt betydning for vurderingen er

- Muligheter for samlokalisering med andre aktører, eks **flyktningetjenesten** kan ha betydning
- Nærhet til samarbeidspartnere, eks Sentrum vgs og biblioteket
- Nærhet til sentrale offentlige instanser som NAV, kommunens servicetorg etc
- Universell utforming
- Nærhet til offentlig kommunikasjon. Det er ønskelig at man unngår bussbytte/bybuss for deltagere fra andre kommuner enn Kongsvinger
- **Nærhet til arbeidstreningssarenaer**

I tillegg er det viktig for virksomheten at lokalene har god teknisk standard og oppfyller kravene til undervisningslokaler. Det vektlegges også at undervisningsrommene er av forskjellig og riktig størrelse i henhold til aktiviteten. GIV trenger også møterom og samtalerom med god lydisolasjon ettersom vi har mange taushetsbelagte samtaler.

Administrasjonen kartla tidlig i prosessen flere ulike lokaliteter i Kongsvinger. Det er mye ledige lokaler, men det er utfordrende å finne noe som er egnet til undervisningsvirksomhet.

Etter en bred kartlegging ble arbeidet snevret inn til å omfatte fire aktører, inklusive dagens lokaler. Utstillingsplassen Eiendom er en av leverandørene som vi er i dialog med, og det er klargjort at GIV kan bli i lokalene utover august 2020. I 2018 trakk den ene av aktørene seg ut av prosessen.

Vurdering av de ulike lokalitetene

Dagens lokaler på Rasta har fungert godt med tanke på fleksibilitet. GIV har både vokst og minket og det har blitt lagt god til rette ved variasjoner i deltagermasse. GIV disponerer 1200 kvm i dag.

Bybuss fra Kongsvinger stasjon ut til GIV forlenger reisetiden for deltagerne våre med en halv time. Det innebærer også ekstra kostnader for kommunene med reisedeltagere. Det er lang avstand til samarbeidspartnere og fasiliteter som nevnt over. Det legger noen begrensninger på undervisningen og oppfølging av deltagere.

Den tekniske standarden på lokalene er ikke optimal. Det er behov for investeringer både i forhold til lydisolasjon, lysskjerming og ventilasjon. Arealutnyttelsen oppleves som uhensiktsmessig. GIV har i dag ikke tilgang til skjermede samtalerom.

GIV vente på pristilbud på langsiktig avtale medberegnet nødvendige investeringer.

Haugekvartalet

GIV har fått projektskisser og prisforslag fra KB Gruppen Eiendom. Haugekvartalet tilfredsstillt ønsket om sentrumsnære lokaler med nærhet til samarbeidspartnere og biblioteket. Plasseringen åpner også for gode løsninger i forhold til arbeidsretting av opplæringen.

Skisser viser muligheter for gode romløsninger som tilfredsstillt kravene til undervisningslokaler og møte- og samtalerom. Utgangspunktet er 1000 til 1200 kvm, med muligheter for utvidelse ved behov.

KB Gruppen anslår ferdigstillelse høsten 2021. Utbygger ønsker en intensjonsavtale for videre arbeid med prosjektet.

Høgskolebygg AS

Høgskolebygg AS planlegger en større utbygging i tilknytning til Høgskolesenteret i Kongsvinger. Lokaliseringen tilfredsstillt ønsket om nærhet til samarbeidspartnere og biblioteket.

GIV har mottatt en grov skisse for utbyggingen og et pris- og tidsestimater. Det er gode muligheter for tilpassing av lokaler til GIV i eget nybygg. Forslaget innebærer ingen felles funksjoner med høgskolen. GIV har sett for seg at bruk av felles møterom og kantine hadde vært en fordel både i forhold til pris og etablering av et sosialt miljø for deltagere og ansatte.

Høgskolebygg anslår ferdigstillelse i 2022. GIV har ikke en konkret planskisse som kan vurderes pr i dag. For ytterligere konkretisering av prosjektet ønsker utbygger å inngå en intensjonsavtale.

Styrets vurdering

Styrets vurdering er at lokaliseringen av Haugekvartalet og Høgskolebygg AS er likeverdige. GIV hadde sett seg tjent med at det hadde vært større muligheter for fellesløsninger med høgskolen i forslaget til Høgskolebygg, enn det som er forespeilet i forslaget.

KB Gruppens alternativ for Haugekvartalet har som mål å være ferdigstilt i 2021, mens Høgskolebygg AS antar ferdigstillelse i 2022. Det er også en prisdifferanse i favør Haugekvartalet.

Styret avventer pristilbud fra Utstillingsplassen Eiendom, men styret mener at GIV vil være tjent med å være lokalisert mer sentrumsnært med tanke på utvikling av tjenester og samarbeid i framtida.

Styrets vedtak i sak 06/20:

Styret vedtar å inngå intensjonsavtale med KB Gruppen Eiendom under forutsetning at styret får representantskapets godkjenning. Daglig leder utarbeider en saksframstilling som legges fram for representantskapet i neste møte.

Leieavtalen med Utstillingsplassen Eiendom går ut i august 2020. Leieavtalen kan forlenges. Styreleder og daglig leder har hatt møter med to aktører som planlegger bygging av lokaler i sentrum av Kongsvinger. Begge aktører har utformet et utkast til intensjonsavtale med GIV.

Begge avtalene tar utgangspunkt i at GIV har behov for et areal inntil 1200 kvm beregnet for undervisningsformål. Leietiden er 10 år.

Styrets vurdering er at det er hensiktsmessig å flytte aktiviteten til sentrum av hensyn til deltagere som er avhengig av offentlig kommunikasjon. Sentrumsnære lokaler gir også økt tilgang til biblioteket, NAV, videregående skole, praksisplasser og samarbeid med eksterne aktører.

De to aktørene Høgskolebygg AS og KB Gruppen Eiendom tilbyr lokaler henholdsvis tilknyttet høgskoleutdanninga i Kongsvinger og Haugekvartalet.

Styrets vurdering er at lokaliseringen av de to alternativene er likeverdige. GIV hadde sett seg tjent med at det hadde vært større muligheter for fellesløsninger med høgskolen i forslaget til Høgskolebygg, enn det som er forespeilet i forslaget.

KB Gruppens alternativ for Haugekvartalet har som mål å være ferdigstilt i 2021, mens Høgskolebygg AS antar ferdigstillelse i 2022. Det er også en prisdifferanse i favør Haugekvartalet.

Vedtak:

Styret vedtar å inngå intensjonsavtale med KB Gruppen Eiendom under forutsetning at styret får representantskapets godkjenning. Daglig leder utarbeider en saksframstilling som legges fram for representantskapet i neste møte.