



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Sentralkjøkkenet nye lokaler - tomtevalg

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

1. Alternativ 3 med nytt sentralkjøkken plassert i Fides AS sine nye lokaler i Værnesgata legges til grunn for videre arbeid.
2. Et areal BRA på 724m² legges til grunn for etableringen.
3. Vedlagt tegningsgrunnlag godkjennes som utgangspunkt for utsendelse av arbeidene på anbud.
4. Gjennom eierseksjonering ønsker kommunen å sikre eierskap til sentralkjøkkenets lokaler. Netto investeringer på totalt 17,5 mill ligger i budsjett og økonomiplan for 2015-2018, hvorav 5 mill ligger i inneværende (2015) årsbudsjett. Foreløpig investeringsramme er antatt til å bli på omtrent 26 mill. Imidlertid vil salg av eksisterende tomt på Sutterø kunne inngå som finansiering. Endelig finansieringsramme må innarbeides i budsjett og økonomiplan 2016-2019 når dette er klart.
5. Rådmannen gis myndighet til å forhandle om og inngå avtale om eierseksjonering.

Vedlegg:

1. Mulighetsstudie datert 22.01.2015

Vedlegg:

Mulighetsstudie

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. PS 58/14: Sak med vedtak om at det skal utredes nye lokaler for Sentralkjøkkenet.

Sammendrag:

Nytt sentralkjøkken anbefales etablert i Fides AS sine nye lokaler i Værnesgata.

Saksopplysninger

I PS 58/14 som ble behandlet i Kommunestyret den 19.06.14 ble det vedtatt å utrede nye lokaler for drift av storkjøkkenet i Stjørdal.

Med bakgrunn i dette er det i foreliggende sak vurdert 3 ulike alternativer, der det innstilles på 1 av disse for videre arbeid i prosjektet. De 3 alternativene som omtales er:

1. Etablere nytt sentralkjøkkenet i Fides AS sitt nybygg i Værnesgata. Bygget planlegges oppført i 2015/2016.
2. Nytt bygg på eksisterende tomt på Sutterø.
3. Etablere nytt sentralkjøkkenet på kommunens arealer på Lillemoen.

Vurdering

Etter alternativ 1 er innstillingen at sentralkjøkkenet etableres i Fides AS sitt nybygg i Værnesgata. Rådmannen i Stjørdal et styremedlem i Fides AS og vil av den grunn være inhabil til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak jfr. forvaltningsloven 6, 1 ledd bokstav e. Etter forvaltningsloven § 6, 3 ledd kan en direkte underordnet tjenestemann i samme forvaltningsorgan heller ikke treffe en avgjørelse i saken. Forskjellen fra 1. ledd er at det i 3. ledd kun er vist til en begrensning til å treffe en avgjørelse i saken. Etter § 6, 3 ledd er utgangspunktet at en ikke er inhabil til å delta ved en saksforberedelse der ens overordnede er inhabil. Dette tilsier at det ikke er noe hinder for å la en underordnet tjenestemann saksforberede en sak om plassering av sentralkjøkkenet så lenge rådmannen i Stjørdal ikke deltar i denne prosessen. Saken fremmes også av en setterrådmann.

(Endring lagt inn i saksframlegget etter behandling av habilitet spørsmålet i F-skap den 05.02.2015)

Romprogram og kapasitetsbehov:

Dagens sentralkjøkkenet har et BRA (bruksareal) på ca. 450m² og produserer per 31/12-2014 mat til 300 personer. Dette utgjør 9,2 % av kommunens befolkning over 67 år. Maksimal kapasitet med dagens areal og utstyr estimeres til 350 personer.

Dersom man legger til grunn SSBs befolkningsframskriving og at kjøkkenet skal betjene samme prosentandel av befolkningen over 67 år som i dag, vil produksjonstaket på 350 personer nås i 2020 med dagens areal. For henholdsvis år 2025 og år 2035 er vil behovet for matproduksjon være 398 og 496 personer.

I PS 58/14 ble det fremlagt et forslag til romprogram i saken med et BRA på 450m². Arealer til teknisk rom kommer her i tillegg. Dette romprogrammet var utarbeidet med utgangspunkt i dagens sentralkjøkkenet og situasjon og hadde ikke tatt høyde for fremtidig økt behov. I foreliggende sak er dette romprogrammet oppjustert forholdsmessig slik at det utnytter det areal som er tilgjengelig i alternativ 3 best mulig. Dette utgjør et BRA på 724m². Estimert kapasitet blir ca 560 personer. Teknisk rom plasseres her på tak og kommer utenom. Man vil ved dette arealet ta høyde for befolkningsvekst og økt behov for produksjon frem til år 2035 og noe videre.

Alternativ 1: Nytt bygg på eksisterende tomt på Sutterø.

Eiendommen hvor dagens sentralkjøkkenet er lokalisert, gnr/bnr: 82/132, ligger på Sutterø Næringsområde og eies av Stjørdal kommune. Med bakgrunn i tilstandsrapport for bygget datert 23.05.2013 anbefales det at eksisterende bygning saneres og at nytt bygg etableres.

I vedlagt notat fra Multiconsult er det foretatt en grovkalkyle for etablering av nytt bygg på eksisterende tomt. Det er tatt utgangspunkt i samme areal som er tilgjengelig i alternativ 3, noe som gir en tilsvarende kapasitet. Arealer til tekniske rom er ikke inkludert i de 724m² som presenteres i alternativ 3 da teknisk rom der er plassert som et eget rom på taket. I kalkylen på nytt frittstående bygg er arealet derfor økt til 800m² for å ta høyde for dette. Kalkylen viser en total prosjektkostnad på kr 27 mill. eks mva. Evt. behov for nytt utstyr kommer utenom.

Dersom man velger å bygge nytt bygg på dagens tomt må man finne en alternativ løsning for matproduksjon i byggefasen, som anslås til 10-14 mnd. Dette er ikke medtatt i kalkylen. Det er videre ikke medtatt midler til kjøp av nytt produksjonsutstyr, men gjenbruk av dagens utstyr.

Det pågår imidlertid en uavhengig omreguleringsprosess for næringsområdet for å høyne utnyttelsesgraden på eiendommene. Dette medfører at eiendommene, inkludert eiendommen dagens sentralkjøkken disponerer, vil bli mer attraktive for en annen type virksomhet enn hva som dominerer området i dag. Et nytt sentralkjøkken, med det arealbehov som planlegges, vil ikke utnytte tomtens potensielle optimalt. Dersom man derfor velger å flytte sentralkjøkkenet vil eiendommen kunne frigjøres til annen virksomhet, alternativt selges på det åpne marked.

Alternativ 2: Etablere nytt storkjøkken på Lillemoen

Kommunens eiendom gnr/bnr: 107/406 er vurdert som mulig lokasjon for nytt sentralkjøkken. Disponibelt areal er 8,05daa av reguleringsplan «*Nedre Ringbanen – Lillemoen*». Området er regulert til «*Annet kombinert formål B/O/F bolig/ offentlig (barnehage)/friområde (lek)*.» I planen er 5000m² avsatt til friareal/strøkslekeplass, mens øvrig areal kan bebygges med det formålet som er regulert. Tomten ligger sentralt i området Sentralkjøkkenet skal betjene og er derfor logistisk godt egnet.

Planområdet ligger innenfor gul støysone jf. rapport A21828 fra SINTEF IKT: «Oppdatert og utvidet støykartlegging for Trondheim lufthavn Værnes», datert 16.01.12. I notat datert 22.08.2014 har Cowi AS vurdert flystøy på Nedre Ringbanen-Lillemoen i forbindelse med bebyggelsesplan for ny barnehage på nevnt tomt. Rapporten beskriver omfattende tiltak i form av overbygde arealer for å komme innenfor grenseverdiene for støy på utearealer. Anbefalte grenseverdier for støy på strøkslekeplasser fremgår av Byggforsk datablad 381.301 «Lekeplasser». Det er der angitt at «*Lekearealene må lokaliseres slik at støynivået (døgnkvivalent nivå) ikke overskrider 55 dB(A)*.» Støynivået i gul sone ligger over denne grenseverdien. Arealet er videre ugunstig plassert i forhold til kravet til avstand til lekeplassen sett opp imot området den skal dekke. Dette kravet fremgår av samme datablad. Dette innebærer at arealet avsatt til strøkslekeplass er dårlig egnet til det regulerte formålet. En alternativ lokalisering for denne funksjonen bør utredes.

Med bakgrunn i ovenstående situasjon er arealet vurdert som mulig lokalisering av nytt sentralkjøkken. Denne lokaliseringen krever ny reguleringsplan og utfallet av en slik prosess er ukjent.

Alternativ 3: Etablere nytt sentralkjøkken i Fides AS sitt planlagte nybygg i Værnesgata.

Fides AS planlegger oppføring av nytt bygg i Værnesgata. Bygget skal samlokalisere Fides AS sine aktiviteter. Bygget planlegges oppført i 2015/2016. I det planlagte bygget er det 724m² BRA areal ledig. Arealet, som ligger i 2. etasje i bygget, skal leies ut av Fides AS. Det ble derfor igangsatt en mulighetsstudie med mål om å avklare hvorvidt dette er en egnet lokalisering av

nytt sentralkjøkken. I denne er det foretatt en kostnadskalkyle og utarbeidet skisser for en mulig løsning. Løsningen som den fremgår av vedlagte tegninger viser en planløsning som oppfyller storkjøkkenets arealbehov. Det er tatt grunnlag i forslag til romprogram som ble presentert i PS 58/14, forholdsmessig oppjustert for å passe tilgjengelig areal på 724m² BRA. Logistikken ivaretas av en lasterampe/varemottak på bakkeplan og det planlegges 2 heiser, en vareheis og en personheis. Løsningen er utarbeidet i samråd mellom arkitekt, teknisk rådgiver, enhetsleder for kjøkkenet og etat omsorg. Løsningen har status som skisseprosjekt og må prosjekteres nærmere før den evt. sendes ut på anbud. Hensikten med arbeidet som er gjort er å vise at en etablering er gjennomførbar innenfor byggets rammer.

Tilgjengelig bruksareal for leie er 724m². Mye av produksjonsutstyret krever omfattende tekniske installasjoner noe som medfører at evt. ombygginger og utvidelser i ettertid vil medføre betydelige kostnader. Det anbefales derfor at alt disponibelt areal opparbeides på samme tidspunkt.

Sentralkjøkkenet og Fides AS har et utstrakt samarbeid når det gjelder tjenesteutførelse og utprøving av arbeidstakere, og en samlokalisering vil være en positiv faktor med tanke på dette samarbeidet.

Parkering: Det vil bli etablert 5-7 parkeringsplasser på bakkeplan som stilles til disposisjon til sentralkjøkkenet via leieavtalen. Ved behov for plasser ut over dette kan inntil 10 plasser i byggets parkeringsplasser medtas i leieavtalen. Pris pr. plass er ikke kjent.

Bygget konstrueres slik at man kan bygge på en etasje til i den østlige fløyen om ønskelig. Dersom produksjonsbehovet overskrider den estimerte kapasiteten på 560 personer før leieperioden er utløpt kan en mulig løsning være å ta i bruk noe areal i en 3. etasje. En slik løsning er ikke utredet i detalj.

Oppsummering:

Alternativ 1 med nytt bygg på eksisterende tomt medfører at man må finne en alternativ løsning til matproduksjonen i byggeperioden. Arealet vil også med ny reguleringsplan kunne utnyttes bedre til andre virksomheter enn det storkjøkkenet vil gjøre. Det vurderes derfor som mest hensiktsmessig å sanere eksisterende bygning og frigjøre arealet for andre formål evt. salg.

Alternativ 2 med nytt bygg på Lillemoen krever en reguleringsprosess før evt. bygging kan skje. Dersom en slik prosess ikke skulle føre frem har man ikke muligheten til å etablere kjøkkenet i Fidesbygget. Dette må avklares snarlig for å kunne realiseres.

Alternativ 3 med en eierseksjonering av Fidesbygget vurderes å være den beste løsningen, ovenstående tatt i betraktning.

Vedlagt mulighetsstudie viser at en slik løsning er gjennomførbar rent bygningsmessig, og gir en grov kalkyle på investeringskostnaden. Kalkylen er gjort med utgangspunkt i et bygg bygd etter tek10 krav. Fides AS sitt bygg planlegges oppført etter passivhusstandarden.

En etablering som skissert vil oppfylle behovet for matproduksjon i minimum 20 år frem til år 2035, forutsatt samme type tjenesteyting som i dag. Man oppnår muligheten for en utvikling av samarbeidet mellom sentralkjøkkenet og Fides.

Finansiering:

Gjennom eierseksjonering ønsker kommunen å sikre eierskap til sentralkjøkkenets lokaler. Netto investeringer på totalt 17,5 mill.kr ligger i budsjett og økonomiplan for 2015-2018, hvorav 5

mill.kr ligger i inneværende (2015) årsbudsjett. Foreløpig investeringsramme er antatt til å bli på omtrent 26 mill. Imidlertid vil salg av eksisterende tomt på Sutterø kunne inngå som finansiering. Endelig finansieringsramme må innarbeides i budsjett og økonomiplan 2016-2019 når dette er klart. Økte driftskostnader vil fremkomme som økte rente- og avdragskostnader knyttet til investeringen(låneopptak). Kostnader knyttet til FDV antas ikke å øke da dette er kostnader som allerede er knyttet til dagens sentralkjøkken.

Plangodkjenning:

Da Fides AS planlegger å sende arbeidene ut på anbud allerede rett etter påske er det ikke tid til å fremme egen sak om plangodkjenning før arbeidene sendes ut på anbud. Sak med godkjenning av planene vil derfor fremmes parallelt med anbudsutsendelse og skal være godkjent før igangsettelse. Det forutsettes at det ikke må foretas større endringer i planløsningen etter at anbudene er kommet inn.