

VURDERING AV LEIDE KONTORLOKALER I BYDEL ØSTENSJØ

Den største delen av bydelens kontorlokaler er lokalisert i fire bygninger; Oppsal samfunnshus, Bøler senter, Bogerud senter og Ryensvingen 1.

I tillegg har hjemmetjenesten kontorer i Skøyenkroken 11 og Utmarksveien 2 og Ergo- og Fysioterapitjenesten lokaler i Rustagrenda 1. Helsestasjon på Oppsal har lokaler i Haakon Tvettersvei 88 mellom Oppsal senter og Oppsal samfunnshus.

De øvrige lokaler er i stor grad knyttet til barnehager, klubber, SFO og andre tjenestetilbud som i liten grad benyttes til ordinære kontorlokaler.

Den største endringen som vil komme i løpet av året er etableringen av NAV-kontor i bydelen. I den forbindelse vil sosialkontoret, tiltakssenteret og boligkontoret samlokaliseres med statlig NAV på Skullerud i Olav Helsets vei 6. Dette vil frigjøre store kontorarealer i Ryensvingen 1 og Bogerud Senter uten at leiekontraktene går ut på samme tidspunkt. Det er derfor av stor betydning at disse lokalene frigjøres eller at annen virksomhet som kan frigjøres fra leiekontrakter lokaliseres her for å unngå tomgangsleie.

Oppsal samfunnshus – Vetlandsveien 99-101

Bydelen Østensjø leier de fleste kontorlokaler i Oppsal samfunnshus med unntak av biblioteket. Leiekontrakten utløper ved utgangen av 2001. Det meste av leieforholdene er knyttet til barn- og ungdomstjenester i tillegg til eldre senter som leier kontorlokaler på fulltid og kafeteria og stuer på dagtid.

Kontorarealet er pr i dag godt utnyttet og det er ønskelig med ytterligere kontorplass for fagsenteret og bestillerkontor 0 – 18 år som har ekspandert mye det siste året. Dette gjelder spesielt tjenester i barnehagene knyttet til opplæringsloven og saksbehandling knyttet til funksjonshemmede barn.

Lokaler under utvikling er tidligere Kafè X som vil bli tatt i bruk som treffsted. Deler av bydelens tidligere administrasjonslokaler er leid ut til Oppsal legesenter. Oppsal fysikalske har henvendt seg til bydelsadministrasjonen med forespørsel om det er mulig å leie lokaler i samfunnshuset. Dette er ikke mulig på nåværende tidspunkt men betyr at det kan være mulig å omrokkere til andre lokaler slik at lokaler kan frigjøres for framleie.

Det er pr i dag ikke ledige kontorer i Oppsal samfunnshus.

Oppsal helsestasjon – Haakon Tvetters vei 88

Oppsal helsestasjon ligger i egen bygning knyttet til Oppsal senter. Leiekontrakten har gått ut og kan avvikles på kort varsel.

Bygningen har tidligere vært kontorlokaler og er ikke optimalt tilrettelagt for tjenester som er i bygget i dag. Arealet utenfor burde vært bedre tilrettelaget for barnevogner og større fellesrom inne. Bygget har ikke aircondition slik at det kan bli veldig varmt på sommeren. Det er startet et arbeid med å se på en mer hensiktsmessig løsning på Bogerud senter med en samlokalisering med Bogerud helsestasjon. Dette er en mulig løsning idet det blir ledige lokaler på Bogerud når sosialkontoret flytter ved etablering av NAV-kontor på Skullerud. Dersom helsestasjonen på Oppsal flyttes til Bogerud vil tjenesten få mer egnede lokaler enn dagens lokaler på Oppsal og det vil bli mulig å tilby bedre og større felles- og oppholdsareal for brukerne.

Hjemmetjenesten Bøler - Utmarksveien 2

Denne eiendommen er kommunal og bydelen leier lokalene av Boligbygg. Hjemmetjenesten har inntil utgangen av mars i år benyttet lokaler i 1. etasje i hovedbygningen samt 2. etasje i sidebygningen. Deler av tjenesten er nå flyttet over i Bøler senter og i samme lokaler som bestillerkontoret 67+. Kontorene i Utmarkveien som benyttes av hjemmetjenesten er tidligere leiligheter og er uhensiktsmessige og lite effektive til kontorbruk. Det er sterkt ønskelig med alternative og mer hensiktsmessige lokaler. Det planlegges å bruke lokaler på Bogerud senter etter sosialkontoret. Dette vil gi betydelig bedre lokaler samt større nærhet/kortere avstand til de brukere som bor i Bogerud/Skullerud område.

Det er ordinært 1 års oppsigelsestid på lokaler bydelen leier av de kommunale eiendomsforetakene men i dette tilfelle slipper bydelen leieutgiftene så snart lokalene frigis. Dette fordi Boligbygg ønsker å bygge om lokalene til omsorgsboliger. Det vurderes samtidig om deler av disse lokalene er bedre egnet til spisegrupper enn dagens lokaler. Bydelen er i planleggingsfasen sammen med Boligbygg om dette. Største delen av arbeidet må gjøres etter at tjenesten har flyttet ut slik at omsorgsboligene først vil bli ferdigstilt i 2009. Bydelen vil frigjøres fra leieavtalen så snart ombyggingsarbeidet er igangsatt.

Bøler senter

Kontorlokalene på Bøler senter benyttes til bestillerkontor for 67 + i tillegg til møterom og kontor knyttet til bydelsutvalget. I forbindelse med etablering av bestillerkontor for 0 – 18 år og 18 – 66 år i 2007 ble noen ansatte fra bestillerkontor 67+ flyttet over til de nye bestillerkontorene. Ved å frigjøre ytterligere noen kontorer ved bestillerkontoret for 67+ ble det nok ledige arealer til at bydelen kunne **flytte deler av hjemmetjenestebasene fra Utmarksveien 2 hit**. Den største delen av arealet som hjemmetjenesten benytter er knyttet til grupperom for hjemmesykepleien og hjemmehjelpen.

Lokalene er pr i dag godt utnyttet og det er ikke ledige kontorlokaler i Bøler senter.

Bogerud senter

Sosialkontoret benytter den største delen av lokalene. Denne delen blir imidlertid frigjort i forbindelse med lokalisering av NAV i løpet av oktober/november inneværende år. Det er avsatt midler sentralt i Oslo kommune til dekning av evt. tomgangsleie ved etablering av NAV-kontor, men bydelen ser seg mest tjent med å flytte helsestasjonen fra Oppsal samt hjemmetjenesten fra Utmarksveien 2 så rask det lar seg gjøre.

En flytting slik det er planlagt vil gi en full utnyttelse av kontorarealet. I den grad det skulle bli noe ledig etter at detaljplanleggingen er gjennomført har Bogerud legesenter ytret ønske om ytterligere lokaler for fremleie.

Ryensvingen 1

Dette er bydelens største kontorbygg som i dag rommer bydelsadministrasjonen, tiltakssenteret med sysselsettingstiltak, boligkontor, helsestasjon, base for hjemmetjenesten og bestillerkontor for barnehager. Leiekontrakten utløper 1.7 2012. Det er her bydelen vil få de største utfordringer i forbindelse med etablering av NAV-kontor. På grunn av at det vil være hensiktsmessig for tjenestene har bydelen bestemt at tiltakssenteret med sysselsettingstiltak og boligkontor skal samlokaliseres med NAV-kontoret på Skullerud. Flytting skjer seinhøsten 2008 og det vil da gjenstå ca 3 ½ år igjen av leieperioden.

Eiendommen i Ryensvingen 1 eies av Orkla finans og de var på et tidligere tidspunkt veldig aktive for å få bydelen til å frigjøre arealer i 1. og 2. etasje for å etablere butikklokaler. Disse planene har møtt på en del utfordringer i forhold til manglende parkeringsplasser ved bygget. Gårdeier har nå varslet bydelen om at det jobbes med flere alternativer som bli presentert for bydelen i løpet av mai. Det er ønskelig for bydelen å beholde helsestasjonen slik den er lokalisert i dag, men frigjøre de øvrige lokaler i 1. etasje. Det er ønskelig å flytte hjemmetjenesten fra 2. til 3. etasje slik at hele 2. etasje kan frigjøres. Bydelen vil da sitte igjen med tilstrekkelig arealer i 3. og 4. etasje for å dekke behovet til gjenværende ansatte. Ut fra et aksjonærbrev som er sendt ut i februar har ikke eiere og bydelen sammenfallende interesser i forhold til hvor stort areal som skal frigjøres. Dette vil bli et av de sentrale forhandlings spørsmålene fremover. Styret i selskapet signaliserer at gården anbefales solgt hvis bydelen ikke er villig til å akseptere betingelsene.

Oversikt over kontorarealer og kvm

	kvm	kontor	totalt kvm	kontrakt utløper	
Oppsal samfunnshus			3 453	31.12.2011	
- barnehage	837				
- fotpleie/frisør	57				
- legesenter	460				fremleie
- barnevern	698	25			
- fagsenter barn/unge	233	11			
- OFOT	264	9			
- ungdom/kafè/medieverksted/utekontakt	557	12			
- eldresenter	347				
Ryensvingen 1			4 051	01.07.2012	
- kjeller/lager/garasje	376				
- helsestasjon	487	8			
- kantine/møterom/plenumsal	209				
- barnehagekontor	25	3			
-administrasjon	1 672	47			
- tiltakssenter	876	29			
- hjemmetjeneste	249	6			store grupper
- boligkontor	157	6			
Bøler senter			1 200	28.02.2010	
- bestillerkontor/frivillighetssentral/møte		23			
- hjemmetjenester		3			
Bogerud senter			1 770	01.10.2010	
- sosialsenter	1 213	32			
- legesenter	377				fremleie
- helsestasjon	180	4			
Oppsal helsestasjon			252	utgått	fortsatt leid
Utmarksveien 2 hjemmetjenesten		14	535		store grupper