



Oslo kommune
Bydel Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling 5/08

Møte: Eldrerådet
Møtested: Bydelsadministrasjonen, Ekebergveien 243
Møtetid: Mandag 09. juni 2008 kl. 09.00
Sekretariat:

SAKSKART

Åpen halvtime

Informasjon : Etter møtet er det avtalt at Eldrerådet skal besøke Midtåsen sykehjem fra kl 12.30

Eventuelt

Saker til behandling

Sak 32/08	Godkjenning av sakskart og innkalling 2008 - eldrerådet	1
Sak 33/08	Godkjenning av protokoll 2008 - eldrerådet	2
Sak 34/08	Avviksrapportering pr. 30.04.2008	3
Sak 35/08	Tertialstatistikk for bydelene pr. 1. tertial 2008	4
Sak 36/08	Tertialrapport Bydel Nordstrand - besvarelse i henhold til Rundskriv 13/2008	5
Sak 37/08	Samlokalisering av bydelsvise tjenester og lokalisering av NAV Nordstrand. Inngåelse av leieavtale.....	7
Sak 38/08	Bydel Nordstrands høringsuttalelse vedrørende fremtidens eldreomsorg i Oslo, sykehjemsbehovsplan og sosiale boligvirkemidler	21

Oslo, 03.06.2008

Aasmund Steenstrup/s/
leder av Eldrerådet

Sak 32/08 Godkjenning av sakskart og innkalling 2008 - eldrerådet

Arkivsak: 200800026

Arkivkode: 026.9

Saksbehandler: Gunn Tove Bjørkli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	09.06.08	32/08

GODKJENNING AV SAKSKART OG INNKALLING 2008 - ELDRERÅDET

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Sakskart og innkalling til møtet 09.06.2008 godkjennes

Oslo, 03.06.2008

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Sak 33/08 Godkjenning av protokoll 2008 - eldrerådet

Arkivsak: 200800027

Arkivkode: 026.9

Saksbehandler: Gunn Tove Bjørkli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	09.06.08	33/08

GODKJENNING AV PROTOKOLL 2008 - ELDRERÅDET

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Protokoll fra Eldrerådets møte 13.05.2008 godkjennes

Oslo,03.06.2008

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Sak 34/08 Avviksrapportering pr. 30.04.2008

Arkivsak: 200700321

Arkivkode: 120.2

Saksbehandler: Gunn Tove Bjørkli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	02.06.08	52/08
Eldrerådet	09.06.08	34/08
Rådet for funksjonshemmede	09.06.08	
Ungdomsrådet	09.06.08	
Helse- og sosialkomite	09.06.08	
Byutvikling, miljø og samferdsel	10.06.08	
Barn, ungdom og kultur komite	10.06.08	
Bydelsutvalget	19.06.08	
Medbestemmelsesutvalg		

AVVIKSRAPPORTERING PR. 30.04.2008

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Til arbeidsutvalget:

Arbeidsutvalget sender orienteringssak om Avviksrapportering pr. 30.04.2008 til behandling i:

Byutvikling, miljø og samferdselskomiteen

Barn, ungdom og kulturkomiteen

Helse- og sosialkomiteen

Eldrerådet

Rådet for funksjonshemmede

Ungdomsrådet

Bydelsutvalget

Til komiteer og råd

Bydelsdirektørens forslag til vedtak i bydelsutvalget tiltres

Til medbestemmelsesutvalget:

Medbestemmelsesutvalget tar sak om Avviksrapportering pr. 30.04. 2008 til orientering

Til bydelsutvalget:

1. Bydelsutvalget tar sak om Avviksrapportering pr. 30.04.2008 til etterretning

SAKSUTREDNING:

[Vedlagt følger Avviksrapportering pr. 30.04.2008.](#)

Oslo, 28.05.2008

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Inge Olav Solli/s/
økonomisjef

Sak 35/08 Tertialstatistikk for bydelene pr. 1. tertial 2008

Arkivsak: 200800482

Arkivkode: 122

Saksbehandler: Gunn Tove Bjørkli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	02.06.08	53/08
Eldrerådet	09.06.08	35/08
Rådet for funksjonshemmede	09.06.08	
Ungdomsrådet	09.06.08	
Helse- og sosialkomite	09.06.08	
Byutvikling, miljø og samferdsel	10.06.08	
Barn, ungdom og kultur komite	10.06.08	
Bydelsutvalget	19.06.08	
Medbestemmelsesutvalg		

TERTIALSTATISTIKK FOR BYDELENE PR. 1. TERTIAL 2008

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Til arbeidsutvalget:

Arbeidsutvalget sender sak om Tertialstatistikk for bydelene pr. 1. tertial 2008 til behandling i:

Byutvikling, miljø og samferdselskomiteen

Barn, ungdom og kulturkomiteen

Helse- og sosialkomiteen

Eldrerådet

Rådet for funksjonshemmede

Ungdomsrådet

Bydelsutvalget

Til komiteer og råd

Bydelsdirektørens forslag til vedtak i bydelsutvalget tiltres

Til medbestemmelsesutvalget:

Medbestemmelsesutvalget tar sak om Tertialstatistikk for bydelene pr. 1. tertial 2008 til orientering

Til bydelsutvalget:

- 2. Bydelsutvalget tar sak om Tertialstatistikk for bydelene pr. 1. tertial 2008 til etterretning*

SAKSUTREDNING:

Vedlagt følger:

[Tertialstatistikk for bydelene pr. 1. tertial 2008](#)

Oslo, 28.05.2008

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Inge Olav Solli/s/
økonomisjef

Sak 36/08 Tertilrapport Bydel Nordstrand - besvarelse i henhold til Rundskriv 13/2008

Arkivsak: 200800482

Arkivkode: 122

Saksbehandler: Gunn Tove Bjørkli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	02.06.08	54/08
Eldrerådet	09.06.08	36/08
Rådet for funksjonshemmede	09.06.08	
Ungdomsrådet	09.06.08	
Helse- og sosialkomite	09.06.08	
Byutvikling, miljø og samferdsel	10.06.08	
Barn, ungdom og kultur komite	10.06.08	
Bydelsutvalget	19.06.08	
Medbestemmelsesutvalg		

TERTIALRAPPORT BYDEL NORDSTRAND - BESVARELSE I HENHOLD TIL RUNDSKRIV 13/2008

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Til arbeidsutvalget:

Arbeidsutvalget sender sak om Tertilrapport Bydel Nordstrand – besvarelse i henhold til Rundskriv 13/2008 - til behandling i:
Byutvikling, miljø og samferdselskomiteen
Barn, ungdom og kulturkomiteen
Helse- og sosialkomiteen
Eldrerådet
Rådet for funksjonshemmede
Ungdomsrådet
Bydelsutvalget

Til komiteer og råd

Bydelsdirektørens forslag til vedtak i bydelsutvalget tiltres

Til medbestemmelsesutvalget:

Medbestemmelsesutvalget tar sak om Tertilrapport Bydel Nordstrand – besvarelse i henhold til Rundskriv 13/2008 til orientering

Til bydelsutvalget:

- 3. Bydelsutvalget tar sak om Tertilrapport Bydel Nordstrand – besvarelse i henhold til Rundskriv 13/2008 til etterretning*

SAKSUTREDNING:

Oppgradert prognose pr. 30.04.2008 viser et merforbruk på 14,193 mill. kroner. Denne prognosen er gjennomarbeidet i henhold til vanlig avviksprosedyre i bydelen.

I tertialrapport oversendt Rådhuset innen fristen 08.05.2008 ble det meldt merforbruk på 13,409 mill. kroner – hvilket samsvarer med meldt prognose pr. 31.03.2008.

Vedlagt følger:

- Oversendelsesbrev med Tertialrapport Bydel Nordstrand – besvarelse i henhold til Rundskriv 13/2008

Oslo, 28.05.2008

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Inge Olav Solli/s/
økonomisjef

Sak 37/08 Samlokalisering av bydelsvise tjenester og lokalisering av NAV Nordstrand. Inngåelse av leieavtale

Arkivsak: 200500431

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Gunn Tove Bjørkli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	09.06.08	37/08
Arbeidsmiljøutvalg		
Medbestemmelsesutvalg		
Rådet for funksjonshemmede	09.06.08	
Ungdomsrådet	09.06.08	
Helse- og sosialkomite	09.06.08	
Byutvikling, miljø og samferdsel	10.06.08	
Barn, ungdom og kultur komite	10.06.08	
Bydelsutvalget	19.06.08	
Arbeidsutvalget	02.06.08	65/08

SAMLOKALISERING AV BYDELSSVISE TJENESTER OG LOKALISERING AV NAV NORDSTRAND. INNGÅELSE AV LEIEAVTALE

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Til arbeidsutvalget

Arbeidsutvalget vedtar å sende saken om ” Samlokalisering av bydelsvise tjenester og lokalisering av NAV-Nordstrand. Inngåelse av leieavtale”, til:

Komiteene

Eldrerådet

Rådet for funksjonshemmede

Ungdomsrådet

Bydelsutvalget

Til komiteene, ungdomsrådet , rådet for funksjonshemmede og eldrerådet

Bydelsdirektørens forslag til vedtak overfor bydelsutvalget tiltrees.

Til arbeidsmiljøutvalget

- 1. Arbeidsmiljøutvalget uttrykker tilfredshet, og har sterk tro på at samlokalisering som foreslått overfor bydelsutvalget vil representere et godt bidrag for å påvirke de arbeidsmiljø faktorer positivt.*
- 2. Arbeidsutvalget registrer med tilfredshet den prosessdeltakelse som framgår av bydelsdirektørens utredning.*

Til medbestemmelsesutvalget

Bydelsdirektørens forslag til vedtak overfor bydelsutvalget tiltrees.

Til bydelsutvalget

- 1. Bydelsutvalget godkjenner med dette kontraktsmessige bestemmelser tilknyttet etablering av NAV-Nordstrand, for den kommunale delenes vedkommende, slik denne foreligger i*

vedlagte kontraktsutkast med Cecilie Thoresensvei 15 eiendom as, og anbefaler denne vedtatt av Oslo bystyre.

- 2. Bydelsdirektøren er i bydelsutvalgets møte 6.mars gitt myndighet til å foreta denne anskaffelse, jf. pkt. 1. Tilknyttet denne myndighet har bydelsutvalget forståelse for ev. mindre justeringer som den videre prosess måtte utløse.*
- 3. Bydelsutvalget godkjenner med dette kontrakt for samlokalisering av bydelstjenester/deler av bydelens organisering, slik det framkommer i bydelsdirektørens saksutredning/ slik denne foreligger i vedlagte kontraktsutkast med Cecilie Thoresensvei 15 eiendom as, og anbefaler denne vedtatt av Oslo bystyre.*
- 4. Kontraktstidspunkt/tidspunkt for å ta lokalene i bruk settes til 01.04.2010. Dette skal ikke gi bydelen høyere husleie enn hva en ville hatt om kontraktene for Ekebergveien 243 og Cecilie Thoresen svei 7 (Lambertseter helsestasjon) hadde blitt utnyttet leietiden ut. Slike kostnader kommer til fratrukk i den avtalte leiesum med Cecilie Thoresensvei 15 eiendom as.*
- 5. Bydelsdirektøren bemyndiges til å gjennomføre/slutføre denne anskaffelse med utgangspunkt i de føringer som ligger i saken. Tilknyttet denne myndighet har bydelsutvalget forståelse for ev. mindre justeringer som den videre prosess måtte utløse.*
- 6. Bydelsutvalget ser meget positivt på de sekundære løsninger som er skissert for eiendommer som blir ledigstilt (Marmorberget, hjemmetjenestens lokaler og Ekebergveien 243- herunder utrede/avklare Oslo kommunes stilling til avtalemessig kjøpsopsjon til Ekebergveien 243). Bydelsdirektøren anmodes om effektivt å arbeide videre ut fra de skisserte muligheter.*
- 7. Som følge av at utbygging på eiendommen Cecilie Thoresens vei 15 ikke er forankret i stadfestet reguleringsplan for området, henstiller bydelsutvalget på det sterkeste overfor plan- og bygningsetaten at Cecilie Thoresensvei 15 eiendom as sin tidligere innsendt byggesak behandles raskt, og at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan slik at oppstart ikke forsinkes.. I denne sammenheng vises spesielt til innrulleringstidspunkt for NAV-Nordstrand 01.11.2009. Hvis det skulle vise seg å være behov for å koble inn andre kommunale instanser/nivå for å ivareta tidsaspektet bes bydelsdirektøren følge opp dette forhold på en hensiktsmessig måte.*

SAKSUTREDNING

Vedlegg:

1. Utkast til kontrakt
2. Funksjonsbeskrivelse (lagt til grunn samme som for NAV)
3. Tegningsskisser (ment som illustrasjon av en mulig løsning)

Bakgrunn

NAV Nordstrand (statlig arbeid og trygd samt bydelens sosialkontor skal etter innrulleringsplan være operativt siste kvartal 2009. Samtidig med denne prosess har det vært hensiktsmessig å vurdere samlokalisering av andre bydelsvise tjenester.

Tidligere vedtak

Bydelsutvalgets vedtak i møte 6.3.2008, sak 25/08; Lokalisering av NAV-kontor og andre kommunale tjenester:

1. Bydelsutvalget tar til etterretning at NAV-Nordstrand planlegges etablert i løpet av 4.kvartal 2009, og at det fremskaffes lokalteter i "Lambertseter området"

2. Etablering av NAV-Nordstrand er en etablering hvor både stat og kommune samhandler om en samlokalisering. Bydelens engasjement ved denne fremskaffelse ivaretas av bydelsdirektøren.

3. Bydelsutvalget mener prinsipielt at det er gunstig for bydelens service/tjenestetilbud til brukere av bydelens tjenester at disse samlokaliseres på en hensiktsmessig og effektiv måte i "Lambertseter området", fortrinnsvis i samme bygg hvor NAV-Nordstrand etableres.

4. Bydelsutvalget ser positivt på å avklare muligheter for etablering av bydelstjenester jf. vedtakets pkt. 3.

5. Bydelsdirektøren ivaretar mulig fremskaffelse av lokaler, jf. vedtakets pkt. 4 og 3.

6. Bydelsutvalget tar endelig stilling til eventuell ny lokalisering – med unntak av NAV-Nordstrand - når det fremlegges sak hvor økonomi og fordeler/ulempes er avklart.

Anskaffelsesbestemmelser

De ordinære regler for anskaffelse gjelder ikke i dette tilfellet. Forskrift om offentlige anskaffelser § 1-3 pkt. 2 angir kontraktstyper som ikke er omfattet av forskriften. I denne bestemmelse punkt b heter blant annet:

Kontrakter på erverv eller leie, uten hensyn til finansieringsform, av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom, eller om rettigheter til slik eiendom.

NAV- Oslo og bydelen gikk sammen om annonsering etter lokaliteter i Aftensposten og Nordstrand Blad med frist ultimo mars 2008.

Annonsetekst:

"Lokaler for NAV Nordstrand og Bydel Nordstrand

I samarbeid med Oslo kommune v/ Bydel Nordstrand skal det i 4. kvartal 2009 etableres NAV kontor med beliggenhet i Lambertseterområdet.

Kontoret vil få ca 55 arbeidsplasser på inntil 2.000m2 gulvareal, hvorav ca. 500m2 gulvareal bør være i gateplan.

Tilbudsfrist 26. mars 2008.

Tilbudsdokumenter kan fås ved henvendelse til

NAV Oslo, Mariboestgt. 8, OSLO,
Postboks 8168 Dep.,0034 Oslo eller
pr. e-post: nav.oslo@nav.no

Bydel Nordstrand ønsker samtidig

å avklare om ytterligere inntil 5000 m2 kan stilles til disposisjon i samme bygg for kommunale tjenester som bydelen har ansvaret for. Ca. 150 m2 gulvareal bør være i gateplan. Arealet kan etter nærmere avtale overtas suksessivt.

Tilbudsfrist 26. mars 2008

Utenom mottak og andre spesialfunksjoner er tilbudsdokumentene de samme som gjelder for NAV-etableringen. Supplerende opplysninger kan fås ved henvendelse til Bydel Nordstrand, Ekebergveien 243, 1112 Oslo eller pr. e-post: postmottak.@bns.oslo.kommune.no

Felles NAV/Bydel

100 parkeringsplasser. Felles kantine ca. 350 m²”

Anskaffelse vs. dokumentoffentlighet.

I en anskaffelse kan det være flere forhold som gjør at den helt eller delvis unntas fra offentlighet, blant annet bedriftshemmeligheter. Dette er forhold som er tatt opp med utbygger, og vedkommende har underrettet muntlig tilbake at det ikke røpes noen slike gjennom kontrakten, og da ei heller gjennom saken. Bydelsdirektøren ser det derfor riktig og hensiktsmessig at saken behandles fullstendig åpent i de kommunale organer. Av denne grunn finner en det unødvendig å drøfte temaet ytterligere.

NAV Nordstrand

Det er tidligere statlig besluttet samlokalisering/delvis samorganisering NAV ordning i alle kommuner (statlig arbeid og trygd og kommunale sosialkontorer). Etter besluttet innrullingsplan skal NAV Nordstrand være operativt fra 01.11.2009/siste kvartal 2009.

Med en byggetid på 16 mndr. kan det nå allerede ligge an til fristoverskridelse. På den annen side kan NAV-arealet – prioriteres innredningsmessig.

For bydelen er konsekvensen av eventuell tidsforskyvning at den utløser behov for å fortsette leieforholdet i eksisterende lokaler utover kontraktsperioden 30.11.2008. Dette er muntlig tatt opp med representant for utleier 30.5.2008, og vil videre bli fulgt opp ultimo august då.

For bydelens vedkommende ble denne saken politisk behandlet i bydelsutvalgets møte 6.mars 2008 sak nr. 25, hvor det i i denne forbindelse ble gjort slikt vedtak:

1. Bydelsutvalget tar til etterretning at NAV-Nordstrand planlegges etablert i løpet av 4.kvartal 2009, og at det fremskaffes lokaliteter i "Lambertseter området"

2. Etablering av NAV-Nordstrand er en etablering hvor både stat og kommune samhandler om en samlokalisering. Bydelens engasjement ved denne fremskaffelse ivaretas av bydelsdirektøren.

Det har vært løpende og hensiktsmessig kontakt med aktuelle leverandører/tilbydere under veis. Intensjonen med dette har spesielt vært å trygge at leverandører/tilbydere kan levere tilstrekkelig areal. De mer detaljerte prosesser gjenstår. Fra statlig nivå ligger føringer på NAV-kontorets innhold og utforming/funksjoner, men slik at det i hvert enkelt tilfelle kan gjøres tilpasninger. Prosessene omkring detaljløsningene, herunder medvirkning fra tillitsvalgte og vernetjenesten, er ikke slutført.

NAV Nordstrand etableres ut fra 55 stillinger (30 kommunale og 25 statlige). Det totale areal inkl. andel av kantine utgjør ca. 2000 m².

Tabell 1: NAV (bydelens andel) - Sammenligning av totale utgifter fra dagens situasjon til ny situasjon (samlokalisert)

Sammenligning av kostnad mellom nåværende og saklokalisering	Adresse	Brutto bygningsareal	Leieutgifter pr. år
Sosialsenteret	Cecilie Thoresens vei 1	928	1 663 200
Sosialkontoret som del av NAV – bydelens andel	samlokalisert	1143	2 116 400
Merkostnad			453 200

Kontrakt vil bli forelagt bystyret til endelig behandling.

Som en ser av tabellen ovenfor vil det påløpe en merkostnad ift. dagens husleiekostnad på 451 350,-. Dette knytter seg til bydelens andel. Som en del av NAV-konseptet er det vanskelig å gjøre noe med dette, men i den videre detaljeringen vil en selvsagt se om det er grunnlag for ytterligere reduksjoner. I disse kostnadene er heller ikke medtatt kostnader til biloppstilling, som en kommer tilbake til i eget punkt. NAV-Oslo har tidligere uttrykt at de for sin del ikke har noe stort behov for parkeringsplasser for sine ansatte.

Det er her tatt forholdsmessig fordeling i forhold til antall ansatte. Dette trenger nødvendigvis ikke representere en korrekt fordelingsnøkkel, men det antas å representere det øvre nivå for bydelen. Bydelsdirektøren vil føre forhandling videre med NAV-Oslo omkring fordelingsnøkkel, som kanskje like reelt bør være 50/50 fordeling, noe som vil redusere bydelens kostnader med ca. 100 000 kroner pr. år.

Samlokalisering av tjenester på bydel

Bydelsadministrasjonen (i dag i bydelsadministrasjonen – Ekebergveien 243)

- ❑ Bydelsdirektøren m/ staber (i dag i bydelsadministrasjonen – Ekebergveien 243)
- ❑ Enhet for forvaltning og service (i dag i bydelsadministrasjonen – Ekebergveien 243)
 - Herunder Servicetorget (i dag i bydelsadministrasjonen – Ekebergveien 243)
 - Boligkontor
- ❑ Barnehageenhetene - ledelsen (i dag i bydelsadministrasjonen – Ekebergveien 243)
- ❑ Bestillerenheten (i dag i bydelsadministrasjonen – Ekebergveien 243)

Enhet for forebyggende

- ❑ Enhetsleder
- ❑ Helsestasjon Karlsrud m/tilliggende aktiviteter/Helsestasjon Lambertseter (samordnes i en helsestasjon)
- ❑ Seksjon fysio- og ergo
- ❑ Pedagogisk fagsenter

Enhet for hjemmesykepleie

Enhet for Praktisk bistand

Enhet Barnevern

- ❑ Barnevernskontoret
- ❑ Familieteam

Enhet for veiledning og støtteordninger til voksne

- ❑ Psykiatritjenesten
- ❑ Norskundervisningen (etter nærmere vurdering)

Kontakt med potensielle leverandører/tilbydere

Forut for annonsering hadde NAV-Oslo/Bydel Nordstrand kontakt med 3 eiendomsbesittere i området Lambertseter/Karlsrud området. Annonseringen brakte ikke frem ytterligere leverandører/tilbydere. Den ene av disse tre viste seg ikke å være aktuell.

Det har vært løpende og hensiktsmessig kontakt med de to andre aktuelle leverandører/tilbydere under veis;

OBOS forretningsbygg

Cecilie Thoresensvei 15 eiendom as v/ Rune Borknes.

Intensjonen med dette har spesielt vært å trygge at leverandører/tilbydere kan levere tilstrekkelig areal.

I tillegg til noe fragmentert informasjon til hovedtillitsvalgte og hovedverneombud underveis ble det 22. mai avholdt informasjonsmøte overfor de samme. Det var her enighet om prosessen, den som har vært inntil nå samt behovet for bredere deltakelse omkring detaljnivå.

Etter en ekstra runde, hvor OBOS forretningsbygg fikk ytterligere 1 måned til å avklare sin situasjon, ble det 8.mai då. meldt tilbake at Lambertseter senter syd skal underkastes regulering som vil ta tid. På tross av interesse melder OBOS forretningsbygg derfor at de ikke kan komme med tilbud innen de satte frister. Bydelsdirektøren vurderer dette tidsfaktoren så usikker at de ikke lenger representerer et reelt alternativ.

Både tidsaspekt, samlokalisering og arealeffektivitet gjør at valg av Cecilie Thoresensvei 15 eiendom as representerer et godt alternativ. Utfordringen har hele tiden vært å bli så arealeffektiv at kostnadene kan forsvares.

Dagens arealer og kostnader

Tabell 2: Dagens arealer og leiekostnad

Tjenestested	Adresse	Brutto bygnings-areal	Leieutgifter pr. år	M2pris
Boligkontoret	Cecilie Thoresens vei 1	120	186480	1554
Sosialtjenesten	Cecilie Thoresens vei 1	928	1 476 720	1591
Flere tjenestesteder <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Barnevern <input type="checkbox"/> Karlsrud helsestasjon <input type="checkbox"/> Familiesenter / åpen barnehage <input type="checkbox"/> Pedagogisk fagsenter 	Raschsvei 38	1311	1 449 398	1126
Hjemmetjenesten	Cecilie Thoresens vei 11	849	986 844	1162
Administrasjonen	Ekebergveien 243	2321	3 341 268	1440
Ergo/fysio / familieteam (2)	Østerliveien 42-44	665	910 385	1369
Psykiatriteam og enhetsleder bo- og Dagtilbud (2)	Marmorveien 2	101	138269	1369
Lambertseter helsestasjon (1)	Cecilie Thoresens vei 7	330	560 000	1697 ^c
Sum		6625	9 049 364	

- (1) Bydelen hadde større kostnader til helsestasjon før en på nyåret flyttet til midlertidige lokaler grunnet utvikling av nye Lambertseter senter. Dagens kostnadsnivå i den midlertidige helsestasjon på Lambertseter kan ikke vurderes som "normalt" nivå, da arealet her er mindre enn hva en måtte lagt til grunn i en permanent løsning.
- (2) Det er her benyttet gjennomsnittspris av de øvrige leieforhold som inngår i saken

Totaløkonomi

I forhold til den framkomne differanse er det reelt å foreta korreksjoner for å frambringe en mer ”reell” oversikt, noe som framkommer i tabell 4.

Tabell 3: Sammenligning av totale husleieutgifter fra dagens situasjon til ny situasjon (samlokalisert og inkludert bydelens andel av NAV)

Sted	Adresse/kommentarer	Brutto bygningsareal	Leieutgifter pr. år	M2pris
		1)		1850
Samlokalisering Lambertseter			11 100 000	
				Snitt 1366
Flere tjenestesteder	Forskjellige adresser		9 049 364	
Differanse - merutgift			2 050 636	

1) I kontrakten avrundet til 6000 m2

Nærmere vurdering av merkostnad på kr. 2 061736,-

Tabell 4: Korreksjoner av tabell 3 for å nansere bildet av kostnadsforskjell mellom dagens og en samlokalisert situasjon

Sted	Adresse/kommentarer	Brutto bygningsareal	Leieutgifter pr. år	M2pris
Differanse - merutgift			2 050 636	
Herav merutgift knyttet til NAV			453 200	
Merutgifter knyttet til helsestasjon 1)			812 000	
Korrigert merutgift			785 436	

1) Ved vurdering av dagens kostnader til helsestasjonsvirksomhet opp mot det nye kostnadsbildet er lagt til grunn at helsestasjonen bruker 1220m2 brutto.

Arealet til helsestasjon; bto 1220m2 kan synes som et noe høyt tall, og må vurderes ytterligere ift. de funksjoner som skal dekkes.

Eksisterende kontrakters utløpstidspunkt

Tabell 5: Eksisterende kontrakter utløp

Tjeneste sted	adresse	Utløpsdato	Oppsigelsestid
Sosialsenteret	Cecilie Thoresens vei 1	30.11.2009	Utløper uten oppsigelse, her kan det bli behov for noe forlengelse
Boligkontoret	Cecilie Thoresens vei 1	30.11.2009	Utløper uten oppsigelse, her kan det bli behov for noe forlengelse
Barnevern, Karlsruud helsestasjon, Familiesenter/ åpen barnehage, pedagogisk fagsenter	Raschsvei 38	30.09.2009	Fast til utløpsdato

Administrasjon/div. enheter	Ekebergveien 243	31.03.2011	Fast til utløpsdato,
Ergo/fysio og barnevernets familieteam	Østerliveien 42-44		
Hjemmetjenesten	Cecilie Thoresens vei 11		12 mndr
Lambertseter helsestasjon	Cecilie Thoresens vei 7	14.02.2001	Fast til utløpsdato
Marmorberget seksjon psykiatri	Marmorveien 2d	1)	1)
Bo- og dagtilbud	Marmorberget 2d	1)	1)

1) Uten betydning da det forventes gjenbruk til hensiktsmessig formål

Kommentarer til dagens kontrakter

Tabell 6: Noen kommentarer til eksisterende kontrakter

Tjeneste sted	adresse	kommentarer
Sosialsenteret	Cecilie Thoresens vei 1	Ved samlokalisering er det NAV-Nordstrand sine lokaler som tidsmessig vil bli prioritert. Det er usikkerhet ved om ferdigstilling kan skje før 30.11.2008. Dette er et forhold som en må ta opp med utleier.
Boligkontoret	Cecilie Thoresens vei 1	Boligkontoret planlegges flyttet til Ekebergveien 243 allerede i løpet av forsommer 2008. Psykiatriteamet tenkes da flyttet fra Marmorberget til Cecilie Thoresens vei 1, og dermed frigjøres areal på Marmorberget til den tjenesteytende virksomhet
Barnevern, Karlsruud helsestasjon, Familiesenter/åpen barnehage, pedagogisk fagsenter	Raschsvei 38	
Administrasjon/div. enheter	Ekebergveien 243	Denne avtale har særlig bestemmelse sålydende: <i>Leietaker har så lenge leieforholdet består og bygningen benyttes til bydelsadministrasjon, løpende opsjon til å kjøpe eiendommen. Kjøpesummen skal utgjøre utleiers restgjelde på det tidspunkt opsjon gjøres gjeldend. Med gjeld menes her gjeld som skriver seg fra bygging og rehabilitering av leieobjektet. Opsjonen skal kunne tinglyses på eiendommen. Tinglyst servitutt om speiderens rettigheter vedblir å hefte på eiendommen.</i> Bydelsdirektøren går ikke nærmere inn på disse her, men finner det naturlig å følge opp dette i forhold til kommunale interesser. Dette er et forhold som bydelsdirektøren kommer tilbake til overfor bydelsutvalget på et senere tidspunkt. Tomta på vel 1,7 da eies av Kommunal Landspensjonskasse. Bygselsavgiften er pt. ca. kr. 143 000 pr år. Det er her en svært vesentlig forskjell på dagens verdi og overtakelsesbeløp (ca. 50 mill branntakst mot påhvilende gjeld på ca. 11 mill. kroner)
Ergo/fysio og barnevernets familieteam	Østerliveien 42-44	Ikke noe spesielt å anføre
Hjemmetjenesten	Cecilie Thoresens vei 11	Tenkes benyttet til barnehage
Lambertseter helsestasjon	Cecilie	Midlertidig lokale

	Thoresens vei 7	
Marmorberget seksjon psykiatri	Marmorveien 2d	Tenkes benyttet til botilbud
Bo- og dagtilbud	Marmorberget 2d	

Prosess

Proessen som har vært og som skal fortsette kan deles inn i 3 faser:

Fase 1 – Samhandling med NAV-Oslo for å finne fram til egnet lokale og plassering.

- Forberedende kontakt mellom NAV-Oslo og bydel
- Undersøke muligheter og betingelser for samlokalisering av bydelstjenester
- Nødvendig politisk behandling i bydel – jf. Bydelsutvalgets behandling i møte 6.mars 2008
- Offentlig annonsering, og oppfølgende avklaring av om tilbydere hadde gitt arealmessig realistisk tilbud, dette gjelder både NAV og bydel
- Hovedtillitsvalgte og hovedverneombud innen både NAV og bydel er i separate møter (separate i forstand NAV og bydel) orientert om behandlingen så langt, og de prinsipper som legges til grunn.

Fase 2 – Formell behandling i politisk organer på bydel

- Behandling av kontrakt
- Endelig godkjenning av beslutning om lokalisering eller ikke.
- Bystyrets behandling av kontrakt

Fase 3 – Prosess omkring den detaljerte løsning

- Prosess innad i organisasjonen (arbeidsgiver, hovedtillitsvalgte, vernetjeneste)
- Formell behandling av løsning i partssammensatte utvalg

Iht kontraktutkastet kan slike prosesser løpe fram til 30.9.2008.

Arbeidsmiljømessige konsekvenser

Både arbeidsgiver og hovedtillitsvalgte/hovedverneombud har som utgangspunkt at dette vil utløse positive konsekvenser for arbeidsmiljøet. Dette kommer en detaljert tilbake til overfor de partssammensatte utvalg, jf. fase 3 i kapitlet ”Prosess”.

Samlokaliseringen berører ca. 350 arbeidstakere i bydelen, herav mange som bare tidvis er innom dette stedet; og spesielt kan nevnes hjemmetjenesten.

To syn – eget kontor eller åpent landskap (kilde: MEMU (et NAV tidsskrift)

”Spørsmål om åpent landskap eller cellekontor er en het potet. Åpens landskap kan gi mersmak. Eller havne i vrangstrupen.”

NEI. Det er mange grunner til at åpent landskap er en dårlig løsning. Man sitter for eksempel i støy hele dagen, man hører hverandres telefonsamtaler, terskelen for å avbryte andre er lav og man har lite plass til papirene sine.	Bør alle sitte i åpent landskap?	BÅDE JA OG NEI. Når flere jobber sammen om samme oppgave eller har overlappende behov for å rådføre seg med kollegaer med annen kompetanse, er åpent landskap hensiktsmessig. Jeg tror også at åpne løsninger er med å styrke et sosialt miljøet. Åpent landskap må midlertidig være et virkemiddel for å oppnå noe bedre, det er ikke et mål i seg selv. Åpent landskap symboliserer kludring og åpenhet.
JA. Noen har evne til å koble ut verden rundt seg, men mange må ha ro for å kunne konsentrere seg. Må man lese entekst flere ganger for å oppfatte innholdet, går det utover effektiviteten. Mangel på	Er støy og konsentrasjonsproblemer gode argumenter for å slippe ?	NEI. Slike argumenter er ikke gode nok på permanent basis, men kan knyttes opp mot spesielle tilfeller. Dersom en medarbeider trenger å isolere seg for å jobbe med problemstillinger som krever

konsentrasjon kan også føre til skrivefeil. Jeg mener at arbeidet vårt forutsetter konsentrasjon		særskilt konsentrasjon, bør stillerom eller avlastningskontor stå til disposisjon
JA. Ja de aller fleste av oss er omstillingsdyktige, og jeg har selv klart å venne meg til det. Jeg gjør jobben min, men bruker mer krefter enn før. Jeg har vent meg til at jeg blir fortere sliten og har mindre overskudd til å jobbe overtid	Kan man venne seg til å sitte i åpent landskap?	JA. Min erfaring er at de fleste venner seg til åpne landskap, og at de etter hvert trives bedre med dette enn med cellekontor. Åpne landskap understøtter kompetanseheving
JA. Man bør kunne få fritak, men egentlig bør alle som ønsker det få muligheten til å ha et eget kontor. Forskjellbehandling er farlig. Dette handler også om tilrettelegging. NAV ber stadig arbeidsgivere om å tilrettelegge for sine ansatte, men på noen områder er vi faktisk dårligst i klassen selv.	Bør man ut fra visse kriterier kunne få fritak?	BÅDE JA OG NEI. Det bør utvises godt skjønn, og man bør jobbe sammen for å finne hensiktsmessige løsninger. I svært mange tilfeller er fordelene ved landskap større enn ulempene, tror jeg
JA. I en travel hverdag er det godt å ha sitt eget kontor og en dør å lukke. Det finnes mange årsaker til at man ikke ønsker at alle skal se eller høre deg til enhver tid. Jeg tror også at det vil medføre mer ro rundt arbeidsdagen og dermed økt produktivitet.	Er cellekontor den optimale løsningen?	NEI. Det er utrolig kjedelig og asosialt å sitte i cellekontor
JA. Hvis man skal følge reglene rundt personvernet slavisk, vil åpent landskap medføre brudd på disse. Alle får nå vite mer enn de fikk vite før, og slik sett har vi løst litt på taushetsplikten. I et landskap er det dessuten umulig å gjemme ting unna. Så lenge brukerne ikke har tilgang til landskapet, ser jeg imidlertid ikke de helt store problemene.	Kan personvernet lide av åpne kontorløsninger?	NEI. Det er fullt mulig å utarbeide gode rutiner som ivaretar reglene for personvern. Videre vil for eksempel et landskap satt sammen av tverrfaglig personell, nettopp ha som hensikt å dele informasjon om en bruker, for å finne fram til den beste løsningen for denne.

Ovenstående er kun medtatt for å vise diametrale syn, samtidig som dette er greit å ta med seg som et bakteppe inn ved senere behandling av arbeidsmiljø og lignende. Bydelsdirektøren presiserer at samlet areal i denne saken har utgangspunkt i landskapskonseptet.

Fordeler og ulemper for ansatte/organisasjonen

Ulemper

- ❑ Økonomisk større kostnad – beregnet til avrundet 785 000 ekskl. parkeringskostnader pluss 300 000,- til parkering (merkostnadene utover dette ville ha påløpt under alle omstendigheter)
- ❑ Usikkert om parkeringsvolum er tilstrekkelig

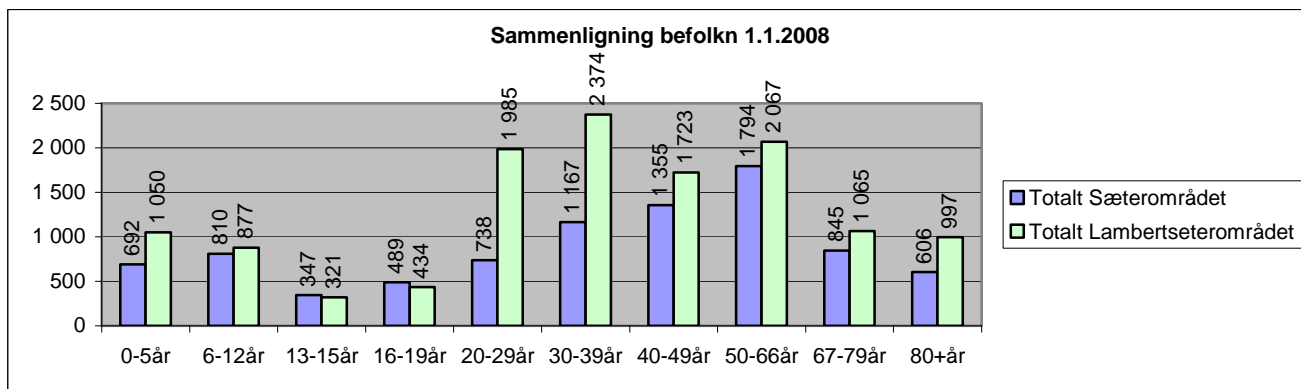
Fordeler

- ❑ Effektivisering av personale/ressurser
 - Samlet ledelse – tidsbesparende ift. møter, og mer effektiv samhandling
 - Åpner for ytterligere å vurdere effektivisering av fellesfunksjoner
- ❑ Bedre tilretteleggelse av tverrfaglig samarbeid- og utvikling – mer effektiv samhandling
- ❑ Generelt mulighet for positiv utvikling av arbeidsmiljørealterte forhold
 - Ansatte blir raskere og bedre kjent med hverandre
 - Felles kantine

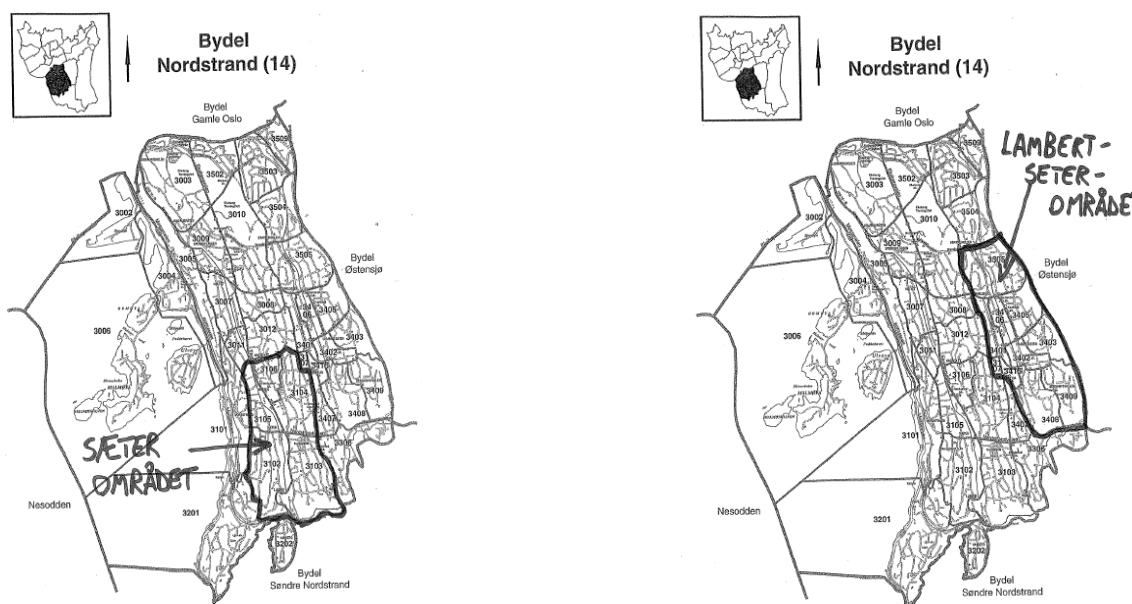
Konsekvenser for brukerne

- ❑ Fordel å flere tjenester på samme sted. Flere er brukere/fullmektig/pårørende for flere av tjenestene
- ❑ Bedre kommunikasjoner. Både i dag og på sikt forventes å være en bedre kommunikasjon til Lambertseter enn til eks.vis Seter/bydelhuset. Off. kommunikasjoner på tvers i bydelen synes ikke tilfredsstillende; dette uavhengig av samlokalisering eller ikke.
- ❑ Økt effektivitet/tidsutnyttelse i virksomheten som kommer brukerne til gode
- ❑ Nærhet for en større del av befolkningen, se nedenfor. Dette har ikke til hensikt å markere absolutt tilhørighet til Lambertseter vs. Seter.

Tabell 7: Sammenstilling av befolkning som geografisk mest sokner til Lambertseter og Seter.



Har ikke til hensikt å synliggjøre et absolutt forhold, men ment som en grov illustrasjon



- ❑ For besøkende/publikum legger en opp til at en benytter seg av betalbar parkering. Det bør dog sikres parkeringsareal for funksjonshemmede.
- ❑ Bydelens ansatte kommer fra mange steder og en må påregne at ansatte også vil komme i privatbil. Et visst volum av parkeringsplasser bør derfor sikres. Dette bør kartlegges nærmere i den senere prosess. Dette er ikke ensbetydende med at innmeldt behov og leie av areal vil samsvare.

- Bydelens leaser biler, i antall ca. 36 mindre biler og 3 busser. Parkeringsareal for disse kan være utvendig, og arrangeres slik at det for små biler kan lages plasser hvor 2 biler i et organisert opplegg kan benytte en (1) parkeringsplass.
- Det er fremforhandlet dedikert område med 34 plasser, hvorav 20 er innvendig. Da de 14 uteplassene gir rom for 28 mindre biler, betyr dette en samtidig plassering av 48 biler. Oppnådd pris er kr. 300 000,-, og gjennom hele leieperioden (10 år) skal disse antall plasser og pris ivaretas, selv om det kan være aktuelt å ta utearealet i bruk til annet formelt i løpet av denne perioden.

Sekundæreffekter

Hjemmetjenestens nåværende lokaler

- Det arbeides videre med å etablere barnehage i denne bygningen. Denne vil kunne gi plass til 70-100 (anslag) ekvivalenter. Det må selvfølgelig gjøres påkostninger for å bringe bygget i tilstrekkelig god standard til det aktuelle formål. Allikevel mener en dette vil bety besparelse (lavere husleie) enn å bygge nytt.

Marmorveien 2d (Marmorberget samlokaliserte boliger)

- Her vil være areal som kan omdisponeres til andre formål. Anslagsvis 7-9 hybler/leiligheter. Det arbeides med dette i forhold til unge mennesker som trenger botrening (tidsbegrensede avtaler). Dette vil ventelig gi besparelser i forhold til dagens kostnadsnivå/mer kjøp av tjenester.

Ekebergveien 243

- Også i forhold til Ekebergveien 243 kan en tanke være å etablere bydelens "storbarnehage" her. Dette arealet vil anslagsvis kunne gi rom for 350-400 plasser (beregnet ift. store barn). Det vil nok være nødvendig å sikre uteareal utover hva som ligger til eiendommen, og en tenker da å se under ett arealet i området mot Rødstua barnehage hvor både Omsorgsbygg Oslo KF og Friluftsetaten er eier av areal.

Bydelsdirektøren ønsker å være helt tydelig på at disse sekundærvirkninger ikke er utredet, og tar alle nødvendige forbehold, både når det gjelder anslagsvis kvantifisering og ev. andre hindringer som kan umuliggjøre disse tanker.

Hvis tankene som her tas fram er realiserbare vil sekundæreffektene være meget gunstige. Økonomisk må en på dette tidspunkt kunne anta at reduserte investeringskostnader i forhold til nybygg vil være ikke ubetydelige. Sett opp mot den mer matematisk "reelle" merkostnaden på ca. kr. 785 000,- pluss parkering på kr. 300 000,-, kan hende disse kostnadene er tatt inn igjen her, og med effekt økt tjenestetilbud til prioriterte områder innen bydelens ansvarområde.

Kontrakt

Kontrakter utover 5 år – i dette tilfelle 10 år med opsjon – skal forelegges bystyre til sluttbehandling. Bydelsutvalget blir i forhold til det kontraktsmessige innstillende myndighet. Det framlegges en samlet kontrakt for bydelens ansvarsområde; både NAV-delen (den kommunale) og de øvrige bydelsvise tjenester.

Konseptet

Ved vurdering a arealbehov for "kontorløsningen" kan en ta ett av følgende utgangspunkt:

- Celleløsning
- Landskapsløsning, men med gruppevis inndeling (ikke bare et stort areal)
- Kombinasjon av celle/landskapsløsning

Etter drøfting i bydelsdirektørens ledergruppe og med informasjon til hovedtillitsvalgte/hovedverneombud tas utgangspunkt i landskapsløsning. Dette utløser varierende behov for stille rom/møterom. I tillegg til å ha slike rom i alle etasjer etableres et møtesenter i underetasje:

- Gir den fordel at publikum og andre eksterne besøkende ikke trenger å komme inn i det åpne landskapet.
 - Hjemmetjenesten har behov for mange samtidig brukende møterom. På andre tider av dagen står disse tomme, og derfor er disse lagt til et møtesenter, slik at maksimal fellesbruk oppnås, og med det reduksjon i arealet.
 - Kantine etableres sentralt i huset (3 etasje) og skal brukes av alle. Dette arealet vil også utgjøre BU-sal og dekke andre behov for større møter utenom ordinær arbeidstid
 - NAV-Nordstrand og bydelens servicetorg er på 1 plan, men helt atskilt. Dette ut fra NAV-stat føringer.
 - Denne modellen er fleksibel ved at det er et godt volum med møterom/stille rom.
- En rendyrket celledøsning ville utløst mer-husleie på anslagsvis 2,25 mill. årlig. Dette er vanskelig å forsvare, og bydelsdirektøren ser den eneste reelle mulighet at forankringen er knyttet til landskapskonseptet.
- Det legges ved skissetegninger til illustrasjon om hvordan en løsning kan være, men dette er tema som det skal arbeides videre med i fase 3.

Utstyr og inventar

For å oppnå effektivitet og fleksibilitet er det nødvendig med oppgradering av teknisk infrastruktur, noe på generelt grunnlag og noe ut fra utgangspunktet "landskapskonseptet":

- Telefoni – Både ut fra dagens situasjon, og ut fra behovet for å gå fra landskap til stille rom for å gjennomføre en del samtaler, er mobilt utstyr nødvendig
- For å bruke felles møterom (gjelder i utgangspunktet alle møterom, også utenfor møtesenteret) er det behov for et effektivt og sikkert bookingsystem
- Bydelens inventar representerer for svært manges vedkommende en dårlig standard, og fornying er generelt ønskelig, men har i den økonomiske situasjon bydelen har vært i ikke vært noe sentralt tema. Landskapsløsningen utløser effektiv møblering, noe dagens utstyr ikke kan representere.
- Teknologisk og møbleringskostnader kan anskaffes av bydelen og finansieres gjennom leieavtalen hvis ønskelig. Det undersøkes mulighet for tilskudd fra Oslo kommune sentralt.

I kontrakten er det altså lagt inn finansiering av utstyr og inventar som kan benyttes hvis en finner dette hensiktsmessig. Dette ligger såpass fram i tid at en ikke går inn på dette her utover hva som er omtalt av behov ovenfor. Hvis det finnes andre måter å finansiere på som er mer hensiktsmessig vil slike alternativer også bli vurdert.

Fellesutgifter

Fellesutgifter, hva dette er fremkommer av kontrakten, ligger normalt mellom kr. 200,- til 250,- pr. m²/år. Bydelsdirektøren forventer – uten å ha gått nærmere inn på dette – at det heller bør ligge en mindre økonomisk gevinst enn det motsatte. Et mindre areal indikerer også dette. Bydelsdirektøren går derfor ikke nærmere inn på dette forholdet tilknyttet denne behandling.

Flytteutgifter

Flytteprosessen kan legges opp på flere måter, og dermed med forskjellige kostnadsnivåer. Hvordan dette skal gjøres hører ikke denne saken til, men kommenteres fordi det knytter seg en engangskostnad til dette momentet.

Etableringssted – reguleringsmessige forhold

Den angjeldende utbygging er ikke hjemlet i stadfestet reguleringsplan, noe det arbeides med for et større område, hvor altså dette arealet inngår. Utbygger er derfor avhengig av dispensasjon fra dagens stadfestede reguleringsplan for å kunne gjennomføre avtalen. Bydelsdirektøren finner det riktig å be bydelsutvalget vektlegge dette forhold ved denne behandling, spesielt ift. innrulleringstidspunkt for NAV-Nordstrand 01.11.2009

Samlet vurdering

- 1) Prosessen med etablering av NAV-Nordstrand har kommet relativt sent i gang. Samlokaliseringen har først skutt fart etter at det ble etablert et tett og aktivt samarbeid mellom NAV-Oslo og bydelsdirektøren. Det haster med å velge etableringssted/kontrakt for i størst mulig grad å kunne overholde innrulleringstidspunkt 1.11.2009.
- 2) Byggekostnader har steget sterkt de siste årene, og dermed leiepriser. Ved kontraktsinngåelse for et par år siden ville en sannsynligvis sett et annet kostnadsbilde. Men det er dagens situasjon en nå skal forholde seg til.
- 3) For den videre detaljeringsprosess er det tatt utgangspunkt i landskapskonsept, som vil gi reduserte kostnader i forhold til cellekontor konseptet på årlig ca 2,25 mill kroner
 - o På mange måter representerer dette noe nytt, spennende, utfordrende og stimulerende, men som det i forkant er viktig å ha en prosess på i organisasjonen
- 4) Ved denne samlokaliseringen åpnes det for sekundæreffekter ved å bruke disse leieobjektene til prioriterte tjenesteytende tilbud.
- 5) Den matematiske merkostnad ved samlokalisering antas å kunne spares inn, og mer enn det, hvis sekundærvirkningene gjennomføres.
- 6) Store deler av virksomheten får et bedre grunnlag for modernisering og effektivisere personalbruken; til beste for de bydelen er satt til å tjene..

Oslo, den 2.juni 2008

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Sak 38/08 Bydel Nordstrands høringsuttalelse vedrørende fremtidens eldreomsorg i Oslo, sykehjemsbehovsplan og sosiale boligvirkemidler

Arkivsak: 200800596

Arkivkode: 330

Saksbehandler: Gunn Tove Bjørkli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	02.06.08	61/08
Eldrerådet	09.06.08	38/08
Rådet for funksjonshemmede	09.06.08	
Helse- og sosialkomite	09.06.08	
Bydelsutvalget	19.06.08	

BYDEL NORDSTRANDS HØRINGSUTTALELSE VEDRØRENDE FREMTIDENS ELDREOMSORG I OSLO, SYKEHJEMSBEHOVSPLAN OG SOSIALE BOLIGVIRKEMIDLER

Saksfremlegget er ikke ferdigbehandlet. Omdeles i møtet.

Høringsdokumentet kan hentes i resepsjonen, bydelsadministrasjonen.