

MASTERPLAN 2020

Dette dokument indeholder beskrivelsen af mulige scenarier for bygningsoptimering og kvadratmeterudnyttelse i Ikast By.

Forord

I budgetforliget for 2020-2023 ønskes det under pkt. 4: Øvrige bemærkninger, undersøgelser og vurderinger at der arbejdes videre med strategisk og systematisk bygningsoptimering med fokus på reduktion af m² og udnyttelse af disse.

Masterplanen er en beskrivelse af forslag og scenarier for den fremtidige arealudnyttelse af de kommunale kvadratmeter. Masterplanen bliver således en teoretisk objektiv vurdering, der bringer lys over forskellige scenarier og muligheder for reduktion og optimering af de kommunalt ejede m². Masterplanen udarbejdes med involvering af cheferne via en udarbejdet ejendomsøversigt, hvor cheferne som repræsentanter for fagområderne, har kunne tilbagelægge væsentlig information omkring bygningernes brug. For de beskrevne scenarier gælder, at de ikke er analyseret og undersøgt til bunds, da det forinden, det kan gøres, forudsættes, at nogle delbeslutninger træffes først.

I arbejdet med Masterplanen og scenarierne har det været nødvendigt at afgrænse opgaven. Masterplanen tager derfor i første omgang fortrinsvis udgangspunkt i Ikast by, hvormed det har været muligt at opstille succeskriterier for de kommunale kvadratmeter samtidig med, at det bliver muligt at lære af processens gode som dårlige erfaringer i det videre arbejde med bygningsmassen i de øvrige byer og lokalsamfund. Bygningsmæssigt fokuseres primært på administrationsbygningerne. Der vil derfor ikke beskrives scenarier, der indeholder skoler, daginstitutioner, botilbud for ældre osv. da ændringer af bygningsmassen på de store velfærdsområder bør følge et selvstændigt spor.

Erfaringerne fra arbejdet med denne Masterplan vil indgå i arbejdet med optimeringen af m² når, det rulles ud andre steder i kommunen.

Masterplanen dækker blot over en håndfuld tænkte scenarier, og er dermed ikke en fuldstændig liste over mulige måder at flytte aktiviteter rundt på og dermed frigive kapacitet. Ligeledes må det igen understreges, at scenarierne endnu ikke er undersøgt til bunds.

Indholdsfortegnelse

Forord.....	2
Scenarier – Ikast.....	4
1. Nedlukning af Rådhuset i Nørre Snede.....	4
2. Udflytning af personale i Tinghuset.....	4
2.a Samle aktivitet i Tinghuset	5
3. Integreret bibliotek og borgservice	5
4. Øvrige aktiviteter på Ikast bibliotek	5
Oversigt over de fremlagte scenarier:.....	6

Scenarier – Ikast

I udarbejdelsen af Masterplanen og i beskrivelsen af de mulige scenarier har overvejende to temaer været afgørende. Det første tema handler om at optimere bygningsmassen ved at finde kvadratmeter, der kan sælges, og som afledt tema heraf et ønske om at samle administrationen i Ikast-Brande Kommune på færre lokaliteter.

Der er tale om et logistisk puslespil hvor Administration Vest har spillet en afgørende rolle. Da store dele af kvadratmeterne i Dronningefløjen nu er disponeret til Herningsholm, har der været behov for at tænke andre løsninger. Basalt er problematikken, at der skal være en "kapacitetsåbning", som slår processen i gang. Denne åbning kan findes i Kongefløjen i Adm. Vest. Der er ikke i dag ledige kvadratmeter, men det vil være hensigtsmæssigt, at hele Kongefløjen bliver inddraget til administrative funktioner. Den store fælles indgang kalder på en anvendelse af hele ejendommen til administration. Derfor peges der på, at udflytte Ældresagen, det brugerstyrede aktivitetshus samt Frivilligcenteret. Hermed danner denne frigjorte kapacitet grundlaget for de beskrevne mulige scenarier. Det bemærkes, at aktiviteterne ved indflytningen blev gjort bekendt med, at brugen af huset var midlertidig.

I de forslåede scenarier inddrages flere administrative bygninger - bl.a. Tinghuset, Nørre Snede samt Biblioteket. Det er væsentligt at understrege, at beskrivelserne herom blot er foretaget ud fra et ejedomsfagligt perspektiv, hvormed der endnu ikke er foretaget en nærmere undersøgelse af scenarierne. Beskrivelserne befinder sig således på et objektivt niveau.

1. Nedlukning af Rådhuset i Nørre Snede

Hvis Ældresagen, aktivitetscenteret og Frivilligcenteret udflytter fra stueetagen i Kongefløjen på Adm. Vest, vil dette frigive kapacitet svarende mere eller mindre til overetagen på Kongefløjen, hvorfor der vil frigives ca. 1420m². Denne frigjort kapacitet kan danne rammen for at samle administrativt personale på færre lokaliteter. De frigjorte m² kan rumme ca. 110 medarbejdere. I dette scenarie påtænkes det, at flytte alle medarbejdere fra Nørre Snede til stueetagen i Kongefløjen.

Udflyttes de eksterne aktiviteter¹, må der findes nye lokaler til disse. De eksterne aktiviteter kan, i dette scenarie, eventuelt flyttes til 1. sal på Ikast Bibliotek, hvor der er adgang til lokalerne via elevator, hvorfor ældre brugere også vil have nem adgang til aktiviteterne nye lokalitet. Før aktivitetscenteret havde placering i stueetagen i Kongefløjen, havde aktivitetscenteret lokaler på Frisenborg. Her rådede aktivitetscenteret over ca. 900 m². 1. salen på Ikast Bibliotek udgør ca. 1.000 m² hvormed 1. sal på biblioteket kan rumme aktivitetscenteret og den øvrige aktivitet. I dag anvendes lokalerne på 1. sal i biblioteket til forskelligartet arrangementer af foreningsmæssig og kulturel karakter. Derfor må disse haves in mente i det logistiske puslespil, hvis de eksterne aktiviteter fra Kongefløjens stueetage flyttes hertil.

Resultatet af dette scenarie bliver, at administrationen i Nørre Snede vil kunne flytte lokalitet til Administration Vest, hvormed Rådhuset i Nørre Snede vil kunne frigives og sælges. I bilag 1 ses et forslag til en indretning af arbejdspladser samt mødelokaler i stueetagen i Kongefløjen på Administration Vest. Løsningen kræver en del ombygninger af f.eks. skolekøkken og værksted. Der er ikke endnu lavet økonomiske beregninger på dette.

Ved at lukke Nørre Snede ses en samlet besparelse på planlagt vedligehold fra 2020-2023 på 460.000,00 kr. Overordnet ses en ca. besparelse på 1 mio. kr. brutto, hvori der indgår bl.a. vedligehold, drift og kørselsberegninger.

2. Udflytning af personale i Tinghuset

Dette scenarie tager, ligesom scenarie 1, udgangspunkt i frigivelse af kapaciteten i stueetagen i Kongefløjen og en eventuel udflytning af de eksterne aktiviteter til bibliotekets 1.sal.

¹ Ældresagen, det brugerstyrede aktivitetscenteret og Frivilligcenteret

Frigørelsen af arealet i stueetagen i Kongefløjen på Adm. Vest kan alternativt anvendes til at huse personalet fra Tinghuset. Tinghuset huser i dag ca. 40 medarbejdere. Dette betyder, at der vil være overskydende plads til at flytte yderligere aktivitet ind i stueetagen i Administration Vest.

Den resterende kapacitet svarende til ca. 70 medarbejdere, kan i dette scenarie eksempelvis overtages af personale fra Rådhuset. Flytter personale fra Rådhuset ind på den overskydende plads på Administration Vest, vil dette efterlade frigjort kapacitet på Rådhuset. Se bilag 1 for forslag til en indretning af kontorpladser i Kongefløjens stueetage på Adm. Vest. Det er hertil ikke undersøgt hvilke konkrete funktioner på Rådhuset, der ville være aktuelle at flytte til Adm. Vest.

Resultatet af dette scenarie bliver muligheden for at sælge Tinghuset, og dermed frigive ca. 200.000 kr. til vedligehold, som kan bruges på andre projekter, samt muligheden for at tænke andre aktiviteter ind på Rådhuset i den frigjorte kapacitet.

2.a Samle aktivitet i Tinghuset

Flytter personalet fra Tinghuset ind på Administration Vest, kan yderligere et andet muligt scenarie beskrives. I stedet for at frigøre Tinghuset gennem salg, kan bygningen anvendes på anden vis. Eksempelvis kan andre funktioner med relation til hinanden samles i Tinghuset, hvormed Tinghuset kan danne rammen omkring eksempelvis et stort familiehus. Dette vil tilvejebringe muligheden for, at frigive kapacitet hvor disse funktioner før var lokaliseret.

3. Integreret bibliotek og borgerservice

Scenarie 3 må opfattes som en fortsættelse af scenarie 2. Altså er dette scenarie afhængigt af, at der frigives kapacitet på Rådhuset, ved at personale her eksempelvis flytter over i stueetagen i Kongefløjen på Adm. Vest.

Dette scenarie beskriver, hvordan den frigjorte kapacitet på Rådhuset giver muligheden for eventuelt at skabe et integreret bibliotek og borgerservice. Dette forudsætter, at man gentænker bibliotekets funktion og volumen. Dette arbejde er endnu ikke i gangsat.

Som et resultat af et integreret bibliotek og borgerservice frigives kapacitet på biblioteket, hvoraf følgende muligheder alternativt opstår: 1. at rive biblioteket ned og herefter byfortætte, 2. sælge det som et grundtilskud til en boligforening eller 3. tænke øvrig aktivitet ind i bibliotekets stueetage, for bare at nævne nogle eksempler. Uanset må den eksterne aktivitet fra stueetagen i Kongefløjen, der som beskrevet i scenarie 1 eventuelt kan flyttes til 1. sal på biblioteket, have in mente i det videre logistiske arbejde. Ligeledes må der findes en alternativ placering for de eksisterende foreningsmæssige og kulturelle aktiviteter, der i dag anvender 1. salen i biblioteket.

Der er til masterplanen her vedhæftet en bilagsrække, som rummer plantegningerne over biblioteket. Dog er nogle af forholdene i dag lavet om. Se bilag 2.1, 2.2 og 2.3.

4. Øvrige aktiviteter på Ikast bibliotek

Scenarie 4 tager udgangspunkt i, at biblioteket eksempelvis flytter på Rådhuset og integreres med borgerservice, hvorfor der frigives kapacitet i bibliotekets stueetage. Dette scenarie beskriver et forslag, der drejer sig om, at kapaciteten overtages af andre aktiviteter, der i dag varetages i andre kommunale bygninger, der betegnes som "traditionelle villaer".

I dette scenarie er der taget udgangspunkt i aktiviteter, der ligger i traditionelle villaer i Ikast by, hvor der er lavet tilbygninger, da disse bygninger ofte ikke er egnede til deres formål, men hvor man har lært at leve med forholdene. Dette er sammenholdt med, hvor mange m² biblioteket rummer, og hvilke aktiviteter der kan huses inden for dette antal. Aktiviteterne omtales i scenariet her som erstatningsfunktioner. Scenariet rummer ikke erstatningsfunktioner fra skole- eller daginstitutionsområdet, da deres behov for udearealer ikke kan blive opfyldt på biblioteket. Til sidst er funktioner som i dag rummer borgere, der bor permanent på adressen ej heller tænkt ind som mulige erstatningsfunktioner.

Flyttes øvrig aktivitet ind på biblioteket, vil dette scenarie resultere i muligheden for at frigive kapacitet i form af "traditionelle villaer", hvormed antallet af kommunalt ejede bygninger vil blive reduceret. Ydermere kan der være en chance for, at erstatningsfunktionerne vil finde forholdene på biblioteket mere egnete, end de forhold funktionerne opererer under i dag.

Der er udarbejdet en liste med forslag til sådanne erstatningsfunktioner. Denne danner udgangspunkt for en drøftelse, og er ikke et endegyldigt facit. Dertil må det påpeges, at listen rummer flere muligheder, og det derfor ikke er tilfældet, at alle de oplyste funktioner kan rummes i biblioteket i dag. Nedenfor er oplyst mulige erstatningsfunktioner samt den besparelse, der opnås, ved ikke længere at skulle afholde udgifterne til vedligehold på de oplyste adresser fra 2020 til 2023:

- *Kirkegade 14*: Besparelse på planlagt vedligehold: 175.000 kr.
Ældre villa. Besværlige adgangsforhold.
- *Kirkegade 20*: Besparelse på planlagt vedligehold: 180.000 kr.
Ældre villa. Besværlige adgangsforhold.
- *Rolighedsvej 5*: Besparelse på planlagt vedligehold: 60.000 kr.
Ældre villa. Besværlige adgangsforhold.

Oversigt over de fremlagte scenarier:

- **Scenarie 1:**
 - Mål: At samle administrative funktioner ansat i Ikast-Brande Kommune på færre lokaliteter
 - Resultat: Nørre Snede Rådhus kan sælges, og administrativt personale samles
 - Forudsætninger: Ekstern aktivitet i stueetagen Kongefløjen flyttes. Enten samlet eller separat. Aktiviteten kan eventuelt flytte ind i lokaler på 1. sal på Ikast Bibliotek. Dette kræver en nærmere undersøgelse. Der som følge heraf findes anden kapacitet til aktiviteten der i dag optager 1. sal på biblioteket. Ydermere må der afsættes midler til renovering af stueetagen på Kongefløjen til indretning af kontorpladser. Der må laves en undersøgelse af de administrative funktioner der flyttes, samt hvilke kontormæssig behov de har.
- **Scenarie 2:**
 - Mål: At samle administrative funktioner ansat i Ikast-Brande Kommune på færre lokaliteter, antaget at Rådhuset i Nørre Snede ikke kan tages i betragtning.
 - Resultat: Tinghuset kan sælges, og administrativt personale samles. Der kan ydermere frigives ca. 60-70 medarbejderpladser på Rådhuset, da disse kan flytte på Administration Vest sammen med personale fra Tinghuset. Eller 2a: Tinghuset flytter på Administration Vest, og den frigjorte kapacitet på Tinghuset anvendes til at samle funktioner med synergi under et tag
 - Forudsætninger: Stueetagen på Kongefløjen tømmes, og der afsættes midler til renovering af stueetagen på Kongefløjen til indretning af kontorpladser. Ydermere må der udarbejdes en plan for organiseringen af stueetagen med kontorer, der giver plads til både Tinghusets personale og personale fra Rådhuset. Der må laves en undersøgelse af de funktioner der flyttes, samt hvilke kontormæssig behov de har.
- **Scenarie 3:**
 - Mål: Administrative medarbejdere samles på færre lokaliteter, og kapacitet på biblioteket frigives
 - Resultat: Der kan laves et integreret bibliotek og borgerservice på Rådhuset. Kapacitet på biblioteket frigives, og dette efterlader flere muligheder
 - Forudsætninger: Stueetagen på Kongefløjen tømmes, således administrative medarbejdere fra Tinghuset og Rådhuset kan placeres her. Dertil må bibliotekets volumen og funktioner gentænkes. Aktiviteten der i dag er på 1. sal på biblioteket må haves in mente i det fremadrettede logistiske arbejde.

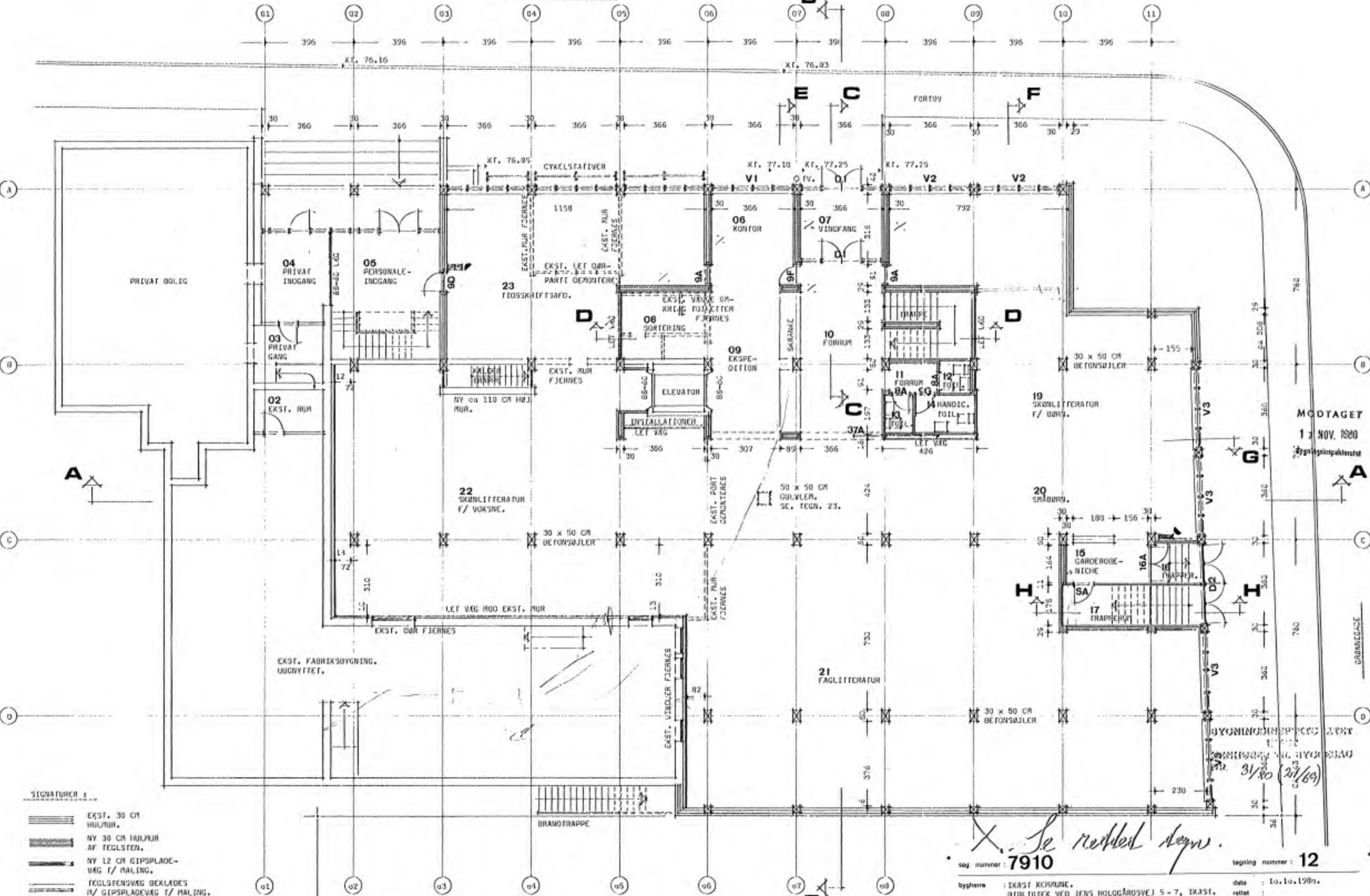
- **Scenarie 4:**

- Mål: At tænke alternative funktioner ind på bibliotekets lokalitet og dermed frigive kapacitet i form af "traditionelle villaer".
- Resultat: Biblioteket kan integreres på Rådhuset og nye funktioner kan eventuelt overtage pladsen på biblioteket. Dette frigiver "traditionelle villaer" i Ikast, og kan muligvis resultere i mere egnede forhold for funktionerne fremadrettet.
- Forudsætninger: Biblioteket integreres på Rådhuset. I tænkningen af bibliotekets nye funktion, må der ske en involvering af cheferne.

Bilag

- Bilag 1: Indretning af stueetagen i Kongefløjen
- Bilag 2: Tegninger af Ikast Bibliotek
 - Bilag 2.1: Kælder
 - Bilag 2.2: stueplan
 - Bilag 2.3: 1.salsplan

28-05-2020



- SIGNATURER**
- EKST. 30 CM HULMUR.
 - NY 30 CM HULMUR AF BETONSTEN.
 - NY 12 CM GIPSPLADEVÆG / MALING.
 - TEGLSÆNGVÆG BEKLADES R/ GIPSPLADEVÆG / MALING.
 - EKST. VÆG FJERNES.
 - EKST. PREFABRIKERET BETONSJÆLE.
 - BRANDSKAD.

NB: ALLE MÅL ER VEJLEDENDE.
KONTROLMÅL TAGES PÅ BYGGEPLADSEN AF ENTREPRENØRERNE.

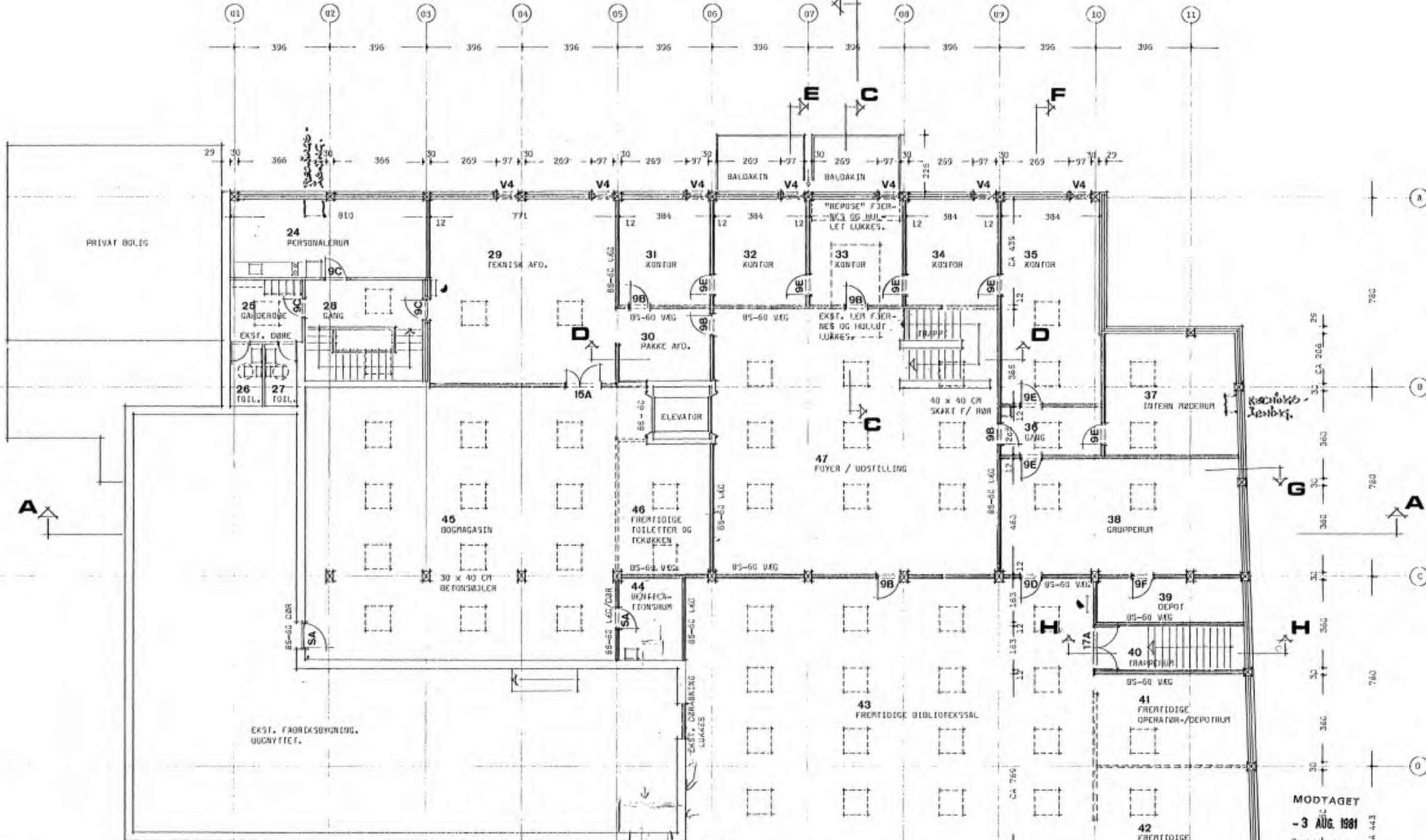
X. Se vedhæft tegning.
tegning nummer: **12**

byg nummer: **7910**
 byggherre: IKAST KOMMUNE, BIBLIOTEK VED JENS HOLOGÅRDSVEJ 5-7, IKAST.
 dato: 10.10.1980.
 tegner: [Signature]
 tegning: STUEPLAN.
 målt: 1 : 100

ARKITEKTFIRMAET OVERGAARD OG DANIELSEN
 VILLAVEJ 3, 7430 IKAST • TLF. (07) 15 11 99

MOTTAGET
 17 NOV. 1980
 Byggetingsinspektøren

BYGNINGSREGULERINGEN
 3/80 (27/80)



PRIVAT BOLEJ

EKST. FABRIKSBYGNING.
UAGNYTTET.

Kædeteknik

- SIGNATURER :
- EKST. 30 CM HULMUR.
 - NY 30 CM HULMUR AF TEGLSTEN.
 - NY 12 CM GIPSPLADE-VÆG I/ MALING.
 - EKST. PREFABRIKERET BEFØMSEL.
 - BRANNSKAB.

NB: ALLE ANGIVNE MÅL ER VEJLEDENDE.
KONTROLMÅL TAGES PÅ BYGGEPLADSEN AF ENTREPRENØRERNE.

MODTAGET
- 3 AUG. 1981
Bygningsinspektør
CA 443

tegning nummer : 7910 (21/87) 21/80
tegning nummer : 13
dato : 10.10.1980
relat :
tegning : 1. SALS PLAN.
mål : 1 : 100

ARKITEKTFIRMAET OVERGAARD OG DANIELSEN
VILLAVEJ 3, 7430 IKAST • TLF. (07) 15 11 99