

Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Selmer Skuggevik	FE - 612	17/223

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
024/2018	Formannskapet	PS	24.05.2018
	Kommunestyret	PS	

Modalen nærings- og tenestesenter

Forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtek å bygge eit nytt nærings- og tenestesenter i Modalen.

Formannskapet blir styringsgruppa for prosjektet.

Det vert føresett at styringsgruppa held kommunestyret godt orientert om det vidare prosjekteringsarbeidet.

I samsvar med avtaledokument frå HRTB datert 15.05.2015, vert HRTB Arkitekter kontakta for å gje tilbod på det vidare prosjekteringsarbeidet.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det er vurdert i prosessen både rehabilitering av eksisterende kommunehus, og oppføring av eit nytt nærings og tenestesenter.

Nytt nærings- og tenestesenter

Nærings- og tenestesenteret er forankra i Kommuneplanen for Modalen 2015 – 2026.

Hovudmål 3 – Næringslivet i Modalen (s.20 – 21.) «Setje av gode næringsareal i sentrum til eit nærings- og tenestesenter som kan danne ein ramme for innovasjons- og satsingskultur i næringslivet»

Realisering av Modalen nærings- og tenestesenter er eit strategisk grep for å utvikle nye arbeidsplassar og styrke næringslivet i kommunen, i samsvar med Strategisk næringsplan. Bygget skal og vere ein møtestad for alle Modalen sine innbyggjarar og styrke sentrumsfunksjonen.

Kommunestyret vedtok i 2014 å utarbeide eit skisseprosjekt for «Modalen nærings- og tenestesenter» i Mo sentrum. I samband med dette vart det vinteren 2015 halde ein open anbodskonkurranse om arkitekttenester. I mai 2015 inngjekk kommunen kontrakt med HRTB

Arkitekter om prosjektering av nybygget.

I kommunestyret 05.11.15 presenterte HRTB Arkitekter eit skisseprosjektet for eit nytt «Nærings- og tenestesenter» på Mo. Formannskapet var styringsgruppe (nr.1) for skisseprosjektet i førre kommunestyreperiode. BRA var på totalt 1910 kvm. (Bruksareal BRA = bruttoareal BTA minus ytterveggar)

Den 19.01.16. i sak 03/2016 vart prosess for vidare oppfølging av skisseprosjektet drøfta i formannskapsmøte. Det vart då gjeve signal om at ein ønskte å nytte utarbeida skisseprosjekt og HRTB Arkitekter i det vidare arbeidet. Prosjektet vart satt på vent pga. manglande kapasitet.

I sak 064/2016 vedtok kommunestyret å vidareføre planlegginga av eit nytt nærings- og tenestesenter i Modalen. Kommunestyret oppnemnte følgjande politiske medlemmer i ei ny styringsgruppe (nr.2): Tom Kristian Thorsen, Kristin Nåmdal, Liv Anne Aanesen, Robert Helland og Sigmund Vikane.

I sak 32/2017 vetok Kommunestyre: "HRTB Arkitekter vert kontakta for å gje tilbod på vidare prosjekteringsarbeid. Første fase vil vere å revidere skisseprosjektet ut ifrå dei justeringane styringsgruppa har gjort og utarbeide ein kostnadskalkyle. Revidert skisseprosjekt og kostnadskalkyle vert å leggje fram for kommunestyret til godkjenning, før det vert utarbeidd forprosjekt og anbudsgrunnlag for innhenting av entreprise. Formannskapet vert den nye styringsgruppa (nr.3) for vidare arbeid."

I alt har det vore 3 styringsgrupper involvert i skisseprosjektet.

I august 2017 vart HRTB Arkitekter engasjert til å utarbeide eit revidert skisseprosjekt basert på fem ambisjonar og eit justert rom- og funksjonsprogram (sjå vedlegg datert januar 2018). Rom- og funksjonsprogram er ei samanstilling av rom og funksjonar, samt kvalitative og kvantitative forhold som er avklart undervegs i prosessen og har vore førande for utviklinga av skisseprosjektet. Programmet er utarbeid av HRTB Arkitekter i samråd med styringsgruppa og ansatte i Modalen kommune. Kostnadsskalkylen er utarbeid av Byggsanalyse AS.

Revidert skisseprosjekt vart presentert av Arkitektfirmaet HRTB i Kommunestyret 14. desember 2017. BRA på bygget var no på 1119,7 kvm. (Bruksareal BRA = bruttoareal (BTA) minus ytterveggar) med ein kostnadskalkyle på kr 63,4 mill ink mva. Det vart ikkje lagt opp til drøftingar av saka på dette møtet, men det kom tilbakemeldingar på presentasjonen om at kostnadskalkylen var ein del høgare enn det ein var førebudd på.

Det vart lagt fram ei ny løysing for styringsgruppa, der bygget blei redusert med ein akse (ca. 111 kvm), for å få fram eit rimeligare alternativ. Nedskalert skisseprosjekt januar 2018 (Sjå vedlegg revidert skisseprosjekt datert 16.01.2018) har ein kostnadskalkyle på kr 47,4 mill ink mva og BRA er totalt 844 kvm.

Rehabilitering av eksisterende kommunehus

Totalrehabilitering:

Konsulent Arild Grov frå Cowi vart invitert inn til styringsgruppa (nr.2) 27.03.17. Cowi hadde ein gjennomgang av tilstandsvurderinga dei har utarbeidda datert 23.03.17. (sjå vedlegg 17).Konsulenten gjekk gjennom fleire ting som må takast omsyn til i ei rehabilitering blant anna: Lyssetjing, utforing av ytterveggar, universell utforming, kablar, fukt i kjellar,våtrom,rør må bytast,krav i høve Byggt teknisk forskrift, TEK 10. (No TEK 17).

Totalrehabilitering av kommunehuset: 36,6 Mill NOK inkl. mva

Styringsgruppa(nr.2) var samd om at ei totalrehabilitering er ikkje den beste løysinga.Styringsgruppa (nr.2) ynskte å få Cowi til å lage ei vurdering av dei minimumstiltaka som må utførast for å få kommunehuset opp til gjeldande krav når det gjeld arbeidsmiljø og universell utforming. Ei minimumsløysing(sjå vedlegg 18). Formålet med vurderinga er å kunne konkludere om dei endringane som må utførast, for å tilfredstille krav i høve Byggt teknisk forskrift, TEK 10 (no TEK 17), vil gje lågare kostnad enn totalrehabilitering.

Minimumsløysing:

Konsulent Arild Grov frå Cowi vart på nytt invitert til styringsgruppa (nr.2) 03.05.17.Cowi hadde ein gjennomgang av ei minimumsløysing (sjå vedlegg 18):

Det syner seg at det å oppgradere bygget til eit minimumsnivå for universell utforming og arbeidsmiljø, vil føre til store bygningsmessige endringar, også store endringar på dei tekniske anlegga. Cowi konkluderte med at det er lite pengar å spare på å gjennomføre ei minimumsløysing når det gjeld oppgradering, kontra ei totalrehabilitering. Vurderer ein energitgifter og forventa vedlikehald som følge av å behalde tekniske installasjonar som har nådd sin levealder, vil kostnadane på sikt overstige kostnadane for ei totalrehabilitering. Tilstandsvurderinga til Cowi syner at kostnaden på ei totalrehabilitering ikkje er høgare enn for eit nybygg. Men totalt sett ser det ut til at eit nybygg er å tilrå.

Vurdering

Eksisterande kommunehus på Mo er oppført i 2 byggetrinn. Del 1. vart bygd i 1974 og del 2. i 1983. Samla areal er ca. 1170 kvm. Kommunehuset slik det framstår i dag har klare manglar og tilfredsstillar ikkje gjeldande krav til eit offentleg bygg. Her kan nemnast: Universell tilgjenge, rømning, inneklima, manglande møteromsfasilitetar og bygget er ikkje energi- og arealeffektivt.

Kommunen har gjennom seinare år utarbeida ulike rapportar om tilstanden og kostnadane med å utbetre dagens kommunehus til eit bygg som tilfredstiller dagens krav. Konklusjonen i vurderingane som er gjort er at kostnaden med ei full rehabilitering tilsvarar nær det det kostar å setje opp eit nytt bygg.

Økonomi:

Kostnadskalkyle på skisseprosjekt januar 2018 .(sjå vedlegg rom- og funksjonsprogram s.17,datert januar 2018).

BTA (Bruttoareal) på 924 kvm. Kalkylen er utarbeidda av Bygganalyse AS.

Kostnadskalkyle på **kr 47,4 mill ink mva.**

Nedbetaling:

Kommunen har fondsmidler som kan brukast til delfinansiering av eit nytt bygg.

Kommunekasserar Magne Verpelstad har stipulert konsekvensar av å lånefinansiere kr 40 millionar.

Nedbetaling over 40 år:**Føresetnader:**

Lånebehov	kr 40 millionar
Rentenivå	3 %
Avdragstid	40 år
Lånetype	Serielån

Med slike føresetnader vil ein få slike låneutgifter i drifta:

Avdragsutgift	kr 1,0 mill.	(Fast alle 40 år)
Renteutgift	kr 1,2 mill.	
Totalt	kr 2,2 mill.	

Nedbetaling over 30 år:**Føresetnader:**

Lånebehov	kr 40 millionar
Rentenivå	3 %
Avdragstid	30 år
Lånetype	Serielån

Med slike føresetnader vil ein få slike låneutgifter i drifta:

Avdragsutgift	kr 1,33 mill.	(Fast alle 30 år)
Renteutgift	kr 1,2 mill.	
Totalt	kr 2,53 millionar	

Dei årlege kostnadane vil etterkvart synke noko etterkvart som lånet vert gradvis nedbetalt. Desse kostnadane må finansierast gjennom driftsbudsjettet.

Gjeldsnivå:

Frå Kostra pr 31.12.16 finn ein dette for Modalen kommune :

Netto lånegjeld i % av brutto driftsinntekt:

Modalen 7,4 % (Gj.snitt for landet er 79,1 %)

Med opplåning av kr 40 millionar kan ein stipulere ein auke til 45-50 %

Netto lånegjeld i kr pr innbyggjar:

Modalen Kr 17 723,- (Gj.snitt for landet er kr 63 977,-)

Med opplåning av kr 40 millionar kan ein stipulere ein auke til rundt kr 115 000,- pr innbyggjar

NB: Netto lånegjeld er langsiktig lånegjeld med frådrag for utlån og unyttta lånemidlar.

I samråd med revisor frå Norhordland revisjon, er det vanskeleg og gi ei vurdering på momskompensasjon, så lenge ein ikkje veit kor mange av kontora som vert utleigd.

Tilskot frå Enova til energieffektive løysingar. Enova har tilskotspakker der ein kan søkje støtte til oppvarming av bygg. Tilskota varierer frå 30% - 50% støtte, avhengig av kva for ei tilskotspakke ein vel.

Dette vil ein kunne avgjere i forprosjektet.

Utleige av nybygget:

Med leigeinntekt på 2000 kr/mnd pr kontor, vil det for 10 utleigekontor vere ei potensiell inntekt på 240 000 kr pr år, med fullt belegg. Potensialet for utleige er usikkert, og difor vanskeleg å budsjettere med i finansieringa.

Lokaler til administrasjonen i byggeperioden

Byggeperioden vil vare ca. 2 år og i denne perioden er det trong for ca. 500 kvm til kontor og møterom. Kommunen eig og har disponibelt ca. 410 kvm som kan brukast i byggefasen.

Helsesenteret på i 2. etg.	ca 50 kvm
Coopbygget i 2. etg. Konferanserommet	ca 60 kvm
Industribygget i 2. etg.	ca 300 kvm
Totalt areal	ca 410 kvm

Kostnad på leige av brakker

Alternativ til å bruke kommunens eigne lokaler er å leige brakker. Dette har ein høgare kostnad, men ein fordel vil vere at lokala er samlokalisert.

Arealet vil ca. vere 22 moduler (3 x 9,6 m) = 616 kvm, stipulert kostnad:

Leige i 2 år	kr 1.689.600,-
Frakt montering /klar til bruk	kr 800.000,-
Returfrakt /demontering	kr 550.000,-
Pris	kr 3.039.600,-

Prisen på brakker er høg og kommunen har truleg areal som kan hysa administrasjonen i ein byggeperiode, slik at ein slepp å leige brakker.

Utforming av skisseprosjektet tek utgangspunkt i at bygget blir oppført i massivtre. Bruk av massivtre bør takast opp til vurdering slik at ein får undersøkt om ein får ekstrakostnadar ved å bruke massivt tre kontra ordinær byggjemåte. Det kan avklarast i eit forprosjekt. Forprosjektet danner grunnlag for anbodsinnhenting.

Bruk av mindre vindauge i fasaden for å få ned kostnadane, vil kunne avklarast i vidare

prosjektering.

Konklusjon

Etter rådmannen si vurdering vil ei opprusting av eksisterande kommunehus ikkje gje ei tenleg og framtidsretta løysing. Dette sjølv med bruk av store midlar til rehabilitering for å tilfredstille dagens krav.

Etter rådmannen si vurdering er det ikkje noko «0-alternativ», som ikkje medfører kostnader for kommunen til oppgradering av eksisterande kommunehus.

Rådmannen vil tilrå at nedskalert skisseprosjekt som no foreligg datert januar 2018 med ein kostnadskalkyle på kr 47,4 mill ink mva. vert lagt fram for kommunestyret til godkjenning.

HRTB arkitekter vert kontakta for reforhandling av avtale for vidare prosjektering.

Det vert utarbeidd forprosjekt og anbodgrunnlag for innhenting av totalentreprise.

Formannskapet - 024/2018

FOR - behandling:

Rådmannen orienterte kort om saksutgreiinga

Ordførar låg fram forslag om å sende saka vidare til kommunestyret utan tilråding. Forslaget vart samrøystes vedteke.

FOR - vedtak:

Formannskapet sender saka vidare til kommunestyret utan tilråding

Vedlegg:

MO NÆRINGS- OG TENESTESENTER Revidert Rom- og funksjonsprogram 16012018

Modalen næring- og tenestesenter Revidert Skisseprosjekt 16012018

Revidert tilstandsrapport på kommunehuset fra Cowi AS vedlegg 17

Minimumskrav oppgradering arbeidsmiljø og universell utforming av kommunehuset i Modalen vedlegg18