

Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Selmer Skuggevik	FE-612	20/95

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
023/2020	Formannskapet	PS	02.06.2020

Mo nærings- og tenestesenter

Forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtek å rive eksisterande kommunehus og byggje eit nytt nærings- og tenestesenter på same tomt i Mo sentrum. Kommunestyret vel alternativ 2 – som har ein tilleggsdel med utleige til næringslivet. Modalen kommune inngår kontrakt med totalentreprenør Lars Jønsson AS som hadde det rimlegaste tilbodet i anbodskonkurransen. Byggefasen vil ha oppstart hausten 2020 og ferdigstillast hausten 2021. Kommunestyret løyver ei totalramme til prosjektet på kr. 61 200 000,- inkl. mva. Kommunestyret vedtek låneopptak på kr. 42 000 000,-.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok 14.06.2018 bygging av nytt nærings - og tenestesenter, jamfør sak 031/2018, **sjå vedlegg 1** . 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 for Modalen og kommuneplan for Modalen 2015 – 2026.

Etter ein open anbodskonkurranse i 2015 inngjekk Modalen kommune kontrakt med HRTB Arkitekter AS om prosjektering av nytt nærings – og tenestesenter i kommunesenteret Mo.

I løpet av 2018 blei forhold som er avgjerande for at prosjektet skal gjennomførast på ein god måte i samsvar med kommunens rammer, ambisjonar og forventningar identifisert og samanfatta i eit omforent styringsdokument, **sjå vedlegg 2 – godkjent styringsdokument**.

Modalen kommune har nedsett ei styringsgruppe for prosjektet. Gruppen er samansett av kommunens formannskap. Styringsgruppa har hatt jamnelege møter og forslaget til løysing er forankra i gruppa. Frå administrasjonen deltek: Tone Selmer Skuggevik, teknisk sjef, prosjektleiar/ sivilarkitekt og Jo Bjarte Tømmerbakke, rådmann. Etter ein open anbodskonkurranse har Modalen kommune engasjert eigen prosjektleiar: Steinar Barmen, sivilarkitekt, Forum Arkitekter.

Modalen kommune har vidareført engasjementet av HRTB Arkitekter AS innanfor ramma anbodskonkurransen i 2015 mogleggjorde. Arkitekt har ivaretatt rolla som prosjekteringsgruppeleiar /PGL – kordinering mellom arkitekt og tekniske rådgjevarar.

Øvrige tekniske rådgjevarar var engasjerte etter ein open anbodskonkurranse som vart vunnen av rådgjevande ingeniørselskap Cowi, og Smedsvig Landskapsarkitekter vart engasjert etter ein begrensa tilbudsførespurnad. Forprosjektet er utarbeidd av følgjande prosjekteringsgruppe: HRTB – arkitekter. Landskapsarkitektene Smedsvig og tekniske rådgjevare COWI. Omforent skisseprosjekt låg til grunn for arbeidet med forprosjektet, som byrja i august 2019.

Ambisjonar

Styringsgruppa har samla seg om fylgjande fem punkt – som har vore retningsjevande for utarbeiding av forprosjektet:

- Dagens samfunnshus oppfyller ikkje dagens og morgendagens krav til gode funksjonelle arbeidsplassar, anten desse er offentlege eller private.
- Kommunen har ambisjon om eit nøkternt bygg som skal bidra til å gjere Modalen attraktiv både for kommunen sine innbyggjarar og potensielle tilflyttarar.
- Bygget skal vere ein møtestad for alle Modalen sine innbyggjarar og styrka sentrumsfunksjonen.
- Nybygget er eit strategisk grep for å utvikle nye arbeidsplassar og styrke næringslivet i kommunen, i samsvar med Strategisk Næringsplan og kommuneplan 2015 – 2026.
- Som ledd i omdømebygginga er det ynskjeleg at tilhøve knyta til miljø – og energi vert trekt inn som positive føringar for nybygget, som projekterast etter gjeldande forskrift – TEK 17.

I Desember 2019 vart det utlyst på Merzell ein open totalentreprisekonkurranse med innlevingsfrist 20.02.2020. HRTB Arkitekter AS og Forum Arkitekter AS har utarbeida eit totalentreprisegrunnlag for prising av prosjektet. Ved anbudsfrist var det kome inn 4 stk tilbod:

Alternativ 1, BRA 925m2 , så vedlegg 3 - budsjett:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| 1. Lars Jønsson AS | kr. 44 987 500,- inkl. mva |
| 2. Reknes Byggvarer | kr. 55 167 481,- inkl. mva |
| 3. O.L Kytte AS | kr. 51 102 293,- inkl. mva |
| 4. Åsane Byggmesterforretning | kr. 56 209 955,- inkl mva |

Januar 2020 tok ordfører Kjetil Eikefet kontakt med hjørnesteinsbedriften Uni Micro. Etter samtalar kom det fram at Uni Micro kunne vere interessert i å leige areal i nybygget. Deira behov er 25 arbeidsplassar i landskap, 4 stillerom, felles kantine samt støttefunksjoner. Styringsgruppa og kommunestyret blei informert om saka, og administrasjonen fekk mandat til å utarbeida eit tilbod som gav plass til Uni Micro.

Prosjektet har eit forslag til nybygg utan Uni Micro med eit bruksareal (BRA) på 925m2 som kallast Alternativ 1, og eit forslag med ein tilleggsdel som gjer plass til Uni Micro med eit bruksareal (BRA) på 1310m2 som kallast Alternativ 2. Med ein tilleggsdel, er det behov for å utvide nybygget med 383m2.

Ved anbudsfrist på tilleggsdel vart det kome inn 4 stk tilbod frå dei same entreprenørane:

Alternativ 2, BRA 1310m2, sjå vedlegg 3 - budsjett:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| 5. Lars Jønsson AS | kr. 50 900 000,- inkl. mva |
| 6. Reknes Byggvarer | kr. 77 868 610,- inkl. mva |
| 7. O.L Kythe AS | kr. 66 330 613,- inkl. mva |
| 8. Åsane Byggmesterforretning | kr. 66 068 664,- inkl mva |

I evalueringsrunden er det og laga ei samanstilling av innkomne tilbod frå totalentreprenørar som syner nybygg utan tilleggsdel og nybygg med tilleggsdel. Sjå vedlegg 3 - samanstilling av innkomne tilbod frå totalentreprenørar. Det er utarbeid i budsjett for alternativ 1 og alternativ 2 som syner innsparingar og tilleggskostnader utover totalentrepriskostnader. Dette gjeld obsjoner, arkitekthonorar, inventar/IKT, VA prosjekt MO, fiberomlegging, grunnundersøkingar, byggeleiing og uforutsett post. Sjå vedlegg 3. Vidare er det laga ei oppsjonsliste som syner forslag til besparande tiltak eller tiltak som forenkler vedlikehaldet av bygget. Sjå vedlegg 3 – Oppsjonsliste.

Føljande framdriftsplan er lagt til grunn:

Skisseprosjekt - **gjennomført**
Forprosjekt - **gjennomført**
Utløysing av totalentreprise i Doffin- basen via Merrell – portalen - **gjennomført**
Kontrahering av totalentreprenør – **gjennomført**
Evaluering av innkomne tilbod - **gjennomført**
Godkjenning av Modalen kommune - avhengig av politisk vedtak – **står att**
Inngåing av kontrakt med totalentreprenør – **står att**
Flytte administrasjonen og kyrkjekontoret til eksisterende lokaler - **står att**
Rive eksisterande kommunehus- **står att**
Byggefase - byggeperiode fram til ferdig bygg - **står att**
Ferdigstilling – **står att**

Teikningar

Vedlegg 4 - nybygg utan Uni Micro med eit bruksareal (BRA) på 925m2 som kallast Alternativ 1

Vedlegg 5 - nybygg med tilleggsdel /Uni Micro med eit bruksareal (BRA) på 1310 m2 som kallast Alternativ 2

Vedlegg 6 - nybygg med tilleggsdel / arealberegning – utleie med eit bruksareal (BRA) på 1310 m2 som kallast Alternativ 2

Økonomi

Me tek sikte på å kunne få kompensert meirverdiavgift på eigen bruk av bygget, og få frådrag for mva knytt til utleigedelen. Frådrag for utleigedelen kan me få gjennom frivillig registrering i mva-registeret for utleige. Konsekvensen av begge variantane er at me slepp at meirverdiavgifta belastar prosjektet.

Finansiering alternativ 1

Investeringsutgift	55 409 006
Frådrag for mva	682 204
Investeringsutgift som skal finansierast i inv.budsjettet	54 726 802

	2020	2021	Sum	
Investeringsutgift	20 000 000	34 726 802	54 726 802	
Finansiering:				
Lån	-12 740 000	-24 580 000	-37 320 000	68,2 %
Fond	-3 506 243	-3 500 962	-7 007 205	12,8 %
Mva-komp	-3 753 757	-6 645 840	-10 399 597	19,0 %
	-0	-0	-0	100,0 %

Finansiering alternativ 2

Investeringsutgift	61 151 256
Frådrag for mva	4 283 785
Investeringsutgift som skal finansierast i inv.budsjettet	56 867 471

	2020	2021	Sum	
Investeringsutgift	20 000 000	36 867 471	56 867 471	
Finansiering:				
Lån	-13 900 000	-28 020 000	-41 920 000	73,7 %
Fond	-3 501 046	-3 499 959	-7 001 005	12,3 %
Mva-komp	-2 598 954	-5 347 512	-7 946 466	14,0 %
Sum	-0	0	-0	100 %

Konsekvens for drift:

I framlegget er det innarbeidd delfinansiering av årlege finansutgifter med kr 1 million frå næringsfondsmidlar. Dette gjeld både alternativ 1 og alternativ 2. Det vert såleis tilrådd at kr 1 million av årleg budsjett for lån og tilskot til næringsfondsføremål vert omdisponert til renter og avdrag til nybygget.

Sjå vedlegg 7 for detaljert framlegg til finansiering og økonomisk konsekvens for driftsbudsjett, utarbeidd av økonomisjef.

Kommunen har inngått intensjonsavtale om leige av kontorlokale med Uni Micro dersom kommunestyret vedtek alternativ 2. Avtalen er inngått for 5 år frå mogleg innflytting, og vert etter 5 år automatisk fornya med eit år om gongen til den vert sagt opp. Leigeinntekten frå denne avtalen vil finansiere utvidinga av bygget.

Konklusjon

Etter rådmannen si vurdering vil bygging av nytt nærings – og tenestesenter på Mo, gje eit teneleg og framtidsretta bygg. Rådmannen vil tilrå at kommunestyret godkjenner alternativ 2 og at kommunen inngår kontrakt med Lars Jønsson AS.

Formannskapet - 023/2020

FOR - behandling:

Håvard Engeseth ugild då han er sambuar med ein av eigarane i UniMicro AS. Uni Micro AS er drøfta som aktuell leigetakar i nærings- og tenestesenteret, og kan bli utløysande for utviding av bygget. Robert Helland tok plass som vara.

Teknisk sjef Tone S. Skuggevik orienterte og gjekk gjennom saka. Nye oppdaterte budsjett for begge alternativa vart levert ut i møtet. Førre versjon inneholdt ein feil i *uforutsette kostnader*. Korrigert utgåve med kr. 350 000,- i positiv lei.

Opsjonsliste med endringsforslag frå entrepenør vart presentert. Her kan ein leggje til / trekkje frå aktuelle kostnader i tråd med lista.

Rådmannen orienterte om at det ligg føre 5-årig intensjonsavtale med Uni Micro AS med kalkulert årleg leigekostnad på kr. 360 000,-. Skisser med oppdatert arealløysing vart lagt fram. Robert Helland etterspurde om det er tatt høgde for tilstrekkeleg parkeringsareal. Det er på noverande tidspunkt ikkje prosjektert utvida parkeringsareal etter at tilleggsbygg som inkl. arbeidsplassar Uni Micro AS vart kalkulert inn. Dette må gjerast etter eit evt vedtak om bygging.

Ann-Jorunn Farestveit etterspurde om det er gjort måling/vurdering av grunnforhold. Rådmannen viste til at dette er gjennomført, men at resultata ikkje ligg føre per i dag. Eksisterande grunnmur er planlagt skal stå og byggjast på vidare. Teknisk sjef vil søkje å få lagt fram rapport til kommunestyret 11. juni.

Teknisk sjef viste m.a. til at det er naudsynt å leggje til VA-prosjekt for Mo sentrum som stettar krava til vasstrykk på Mo og i evt. nytt bygg. Dette for å ivareta brannsikringa på Mo. VA-prosjektet må gjennomførast uavhengig av nytt bygg.

Liv Anne Aanesen oppmoda om gjenbruk av inventar.

Økonomisjef Magne Verpelstad gjekk gjennom saka m.o.t. finansiering av alt. 1 og 2.

Ann-Jorunn Farestveit ba om gruppemøte.

Etter møtet etterspurde Farestveit om det var korrekt å føre opp leigeinntekter i 2020. Rådmannen viste til at dette var ein feil.

Kristin Nåmdal haldt eit kort støtteinnlegg.

Ordføraren haldt eit kort støtteinnlegg.

Rådmanen ba om sluttsum vart korrigert frå 61,2 til 60,8 mill, jfr. korrigering nemnt over.

Avstemming:

Ordførar tok rådmannen sitt framlegg til vedtak opp til votering:

3 røyster for (Kristin Nåmdal, Kjetil Eikefet og Liv Anne Aanesen). 2 røyster mot (Ann-Jorunn Farestveit og Robert Helland).

FOR - vedtak:

Kommunestyret vedtek å rive eksisterande kommunehus og byggje eit nytt nærings- og tenestesenter på same tomt i Mo sentrum. Kommunestyret vel alternativ 2 – som har ein tilleggsdel med utleige til næringslivet. Modalen kommune inngår kontrakt med totalentreprenør Lars Jønsson AS som hadde det rimlegaste tilbodet i anbodskonkurransen. Byggefasen vil ha oppstart hausten 2020 og fedigstillast hausten 2021. Kommunestyret løyver ei totalramme til prosjektet på kr. 60 800 000,- inkl. mva. Kommunestyret vedtek låneopptak på kr. 42 000 000,-.

Vedlegg:

Modalen nærings- og tenestesenter sakspapir vedlegg 1

GODKJENT STYRINGSdokument 2019 03 01 vedlegg 2

Budsjett opprinnelig bygg Vedlegg 3

Budsjett utvidet bygg Vedlegg 3

Samanstilling av innkomne anbudspriser

Opsjonspriser revidert

VEDLEGG 4

VEDLEGG 5

VEDLEGG 6

Finansiering og konsekvens for drift - nybygg alt 1 og 2