

# Sakspapir

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

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
024/2018	Formannskapet	PS	24.05.2018
031/2018	Kommunestyret	PS	14.06.2018

## 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.

Kommunestyret vedtek å byggje eit nytt nærings- og tenestesenter i Modalen med ei øvre kostnadsramme på 50 millionar kr. Innanfor denne ramma skal det og utarbeidast ein utomhusplan. Formannskapet vert styringsgruppe 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 vidare prosjekteringsarbeid.

Modalen kommune vedtek å ikkje byggja nytt nærings- og tenestesenter.

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 .

Det vert sett ei ramme for nybygg på 40 millionar.

Plan for uteområde må takast med i prosjektet.

Det vert nytta eksisterande lokale til å drifta kommunen i byggeperioden.

### 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 innbyggjarare 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 entrepris. 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

funsjonsprogram er ei samstilling 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 Bygganalyse 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 en 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 Byggtknisk 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 Byggtknisk 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 energiutgifter og forventa vedlikehald som følgje 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 tilfredstiller 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 fondsmidlar 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.	
<b>Totalt</b>	<b>kr 2,2 mill.</b>	

### **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 unytta 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
<b>Totalt areal</b>	<b>ca 410 kvm</b>

Kostnad på leige av brakker

Alternativ til å bruke kommunens egne 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,-
<u>Returfrakt /demontering</u>	<u>kr</u>	<u>550.000,-</u>
<b>Pris</b>	<b>kr</b>	<b>3.039.600,-</b>

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 framtidretta 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

## **Kommunestyret - 031/2018**

### **KS - behandling:**

Rådmannen gjekk gjennom saksframlegget.

Ordførar: kva ligg i setning i framlegg til vedtak: "i samsvar med avtaledokument". Teknisk sjef: Me må ta kontakt med HRTB for vidare framdrift. Konkurransgrunnlaget gjeld (jfr. avtale med HRTB).

Me står fritt til å vurdere dei tilboda som HRTB kjem med i forhandlingar.

Kjetil Eikefet: Det vert styringsgruppa som skal styre prosessen/arkitektane. Ordførar: ein må kunne forhandle med HRTB. Rådmann: det er styringsgruppa / kommunestyret som avgjer om ein skal gå vidare, akseptere pris m.m.. HRTB har nytta standardkontrakt for å kunne utarbeide teikningar basert på eigne skisser. Få andre arkitektkontor vil overta andre selskap sine teikningar/skisser.

Sigmund Vikane: prosjektgruppa har eit stort ansvar, kommunestyret må heie på prosjektgruppa. Synes HRTB har vore lite lydhøyre. Det er viktig at Modalen kommune leier an. Avtalen er gjort - den må ein forholde seg til.

### **Vurdering av grunnlagsdokument**

Sigmund Vikane: spørsmål til kvifor det er ulik tekst i konklusjon og framlegg i saka m.o.t. omgrepa total- og hovudentreprise? Teknisk sjef: HRTB har frå starten synleggjort hovudentreprise - då får byggherre mest kontroll. I totalentreprise får entrepenøren heile ansvaret for å gjennomføre prosjektet.

Linda Neset: Bør kommunen gå for hovedentreprise eller totalentreprise? Teknisk sjef: totalentreprise vil sannsynlegvis vere mest økonomisk oversiktlegt.

Roger Fure: Vanskeleg å sjå føre seg at prosjektgruppa skal detaljstyre materielval undervegs (hovedentreprise), bør vere totalentreprise.

Rådmann: Totalentreprise: ekstern entrepenør leiar heile byggjeprosessen, hovudentreprise kan kreve kommunal prosjektstyring eller innleigd ekstern byggjeleiar. Dette er vanskeleg å sjå føre seg at Modalen kommune har nok erfaring og kompetanse med store byggjeprosjekt, eller kapasitet nok til å ha byggjeleiinga .

Håvard Engeseth: erfaring med at hovudentreprise vert løyst med ekstern byggeleiar som har oppdraget med å leie byggeprosessen på vegne av kommunen, og at denne vert innleigd frå anna selskap enn hovudentrepenør.

Sigmund Vikane: styringsgruppa bør vurdere innhente kompetanse på kva som er best løysing; hovud- eller totalentreprise.

Linda Neset: kva var skilnaden mellom kommunen sine uttalte forventningar til pris i utgangspunktet, og pristilbod. Teknisk sjef: Det er ca 16 mill kr i differanse i kostnads kalkylene på første og siste skisseprosjekt, frå ca 63 mill til ca 47 mill kr. I Cowi sin tilstandsrapport av eksisterande bygg vart det kalkulert med ein kostnad på ca 40 mill kr for nybygg med om lag same areal som no.

Sigmund Vikane: Skisseforslag frå HRTB. Dette dokumentet er særskild viktig. Feil i utrekningar/kostnads kalkyle frå Bygganalyse AS: feil utrekning s. 17: ca. 2-3 mill.

Sigmund Vikane: COWI: 33 000 kr/m<sup>2</sup> inkl mva. No er dette oppjustert til 35 000 kr/m<sup>2</sup>. Bygganalyse operer med over 50 000 kr/m<sup>2</sup>. Byggjebransjen operer med ca 20 000 kr/m<sup>2</sup> for bustadhus.

### **Politisk drøfting**

Håvard Engeseth: Må setje eit minimum av kva me treng/må ha for å redusere kostnaden til bygg.

Vente med kva som ikkje er absolutt naudsynt, då kostnadar knytt til bygg vil kunne gå utover øvrig tenestetilbod i kommunen. Kostnaden må ned. Eikefet: Uvisst kva pris vert før me har fått inn anbod. Me må setje ei ramma, men ta stilling når anbod kjem inn.

Nina Bolstad Eidsnes: apell: me er ein kommune, og me må vise at me vil vere ein kommune. Vere oppteken av framtid og endring. Dersom ein tenkjer at slik me har det er godt nok, så vert det for lite framtidsretta.

Håvard Engeseth: skal ein setje ei ramme på 50 mill må ein vere villig til å nytte 50 mill.

Ann-Jorunn Farestveit: Folk flyttar til Modalen fordi det er gode tenester her. Treng ikkje eit nytt bygg. Nytt bygg vil redusere kvaliteten på tenestene.

Anne-Britt Almelid: i 1973 vedtok kommunestyret å byggje nytt kommunehus på Mo. I sept. 1974 var det innviing. Dette var i ei tid då kommunen var fattig / før vasskraftutbygging. Bygget vart satt opp på billigaste vis. Skeptikarane meinte ein burde klare seg med soknestova. Etter tunelletableringa har det berre gått oppover med kommunen. No sit ein her og skal ta stilling til nytt kommunehus. Uvissa ligg i at me kan misse goder me har opparbeidd oss. Overskot på ca 5 mill i 2017 gjorde meg mindre bekymra. Eg oppfordrar representantane til å stemme ja til nytt kommunehus på Mo.

Kjetil Eikefet: Det er ikkje gratis å ikkje byggje nytt. Det huset me no har har nådd sin tekniske alder. Det vil komme kostnadar til drift og vedlikehald. Denne kostnaden er ukjent. I eit nytt bygg kan ein planleggje drift og vedlikehald i lang tid framover. Det er ikkje sikkert det vert mest pengar att til innbyggjarane ved å ikkje byggje nytt.

Roger Fure: kva ligg det i at Arbeidstilsynet vil kunne komme med pålegg? Rådmann og teknisk sjef: universell utforming, inneklime, fukt, manglande energivennlig hus, vatn og avløp m.m.

Håvard Engeseth: Ramma må ned. 20 kontorplassar er naudsynt. Alt anna er unødvendig. Ei ramme på 35 mill er tilstrekkeleg. Ein må setje ei grense.

Nina Bolstad Eidsnes: Eg ynskjer optimisme i bygda. Noko å vise fram, noko å samlast om. Kanskje vil det føre til fleire tilflyttarar, turistar, inntekter m.m. Me må ikkje vere negative. Me treng nytt hus og optimisme.

Kjetil Eikefet: Ramme: anbod vil bli kvalitetssikra/kontrollrekna. Marknaden vil regulere prisen i anboda.

Håvard Engeseth: Det er den totale summen eg ynskjer å få ned. Er ikkje redd for å bli lurt e.l.

Sigmund Vikane: Me ynskjer utvikling og optimisme alle saman. Me må vere ansvarlege politikarar m.o.t. pengebruk når det er fleire område å ta stilling til. Eg vel å vere nøktern og betinga optimist med omsyn til kostnadar. Tal og budsjett endrar seg - dei er vanskeleg å spå om. Me har ein dugande stab i adm som vil gjere ein god jobb. Få fram fordelane ved å bygge nytt - ulike tilskot me kan ta med oss (Enova m.m.). Viktig å gjere gode utgreingar. Eg meiner me må gå inn for nybygg, helst med 40 mill som ramme.

Teknisk sjef: Det er råd å spare gjennom å ikkje nytte brakker som mellombels løysing, Enova-støtte, oppsparte midlar. Dette må gjerast tydeleg i forprosjekt.

Roger Fure: Anbod vil regulere prisen Modalen kommune må betale.

Pause

Avstemming:

Kjetil Eikefet trakk sitt forslag til vedtak.

Framlegg til vedtak frå Ann-Jorunn Farestveit og Linda Neset vart satt opp mot kvarandre:

12 stemmer for Linda Neset sitt framlegg.

1 stemme for Ann-Jorunn Farestveit sitt forslag

## **KS - 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 tilbud på det vidare prosjekteringsarbeidet .

Det vert sett ei ramme for nybygg på 40 millionar.



Plan for uteområde må takast med i prosjektet.  
Det vert nytta eksisterande lokale til å drifta kommunen i byggeperioden.

**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

Modalen Nærings- og tenestese Veddlegg 1 - 5

Modalen Nærings- og tenestesenter vedlegg nr. 6 -13 og 15 - 16

Skisser 21.11.2017.

Modalen Rom- og funksjonsprogram 14122017

Mo Nærings og tenestesenter