

Osterøy kommune – samlokalisering av brann/redning, teknisk drift og ambulanse

A. INNLEIING:

Mandat for Ing. Eirik Milde AS i samband med utarbeiding av rapport som underlag til politisk sak om samlokalisering av brann/redning, teknisk drift og ambulanseteneste for Osterøy kommune:

- Utarbeide rapport med grunngjeven vurdering av maks 3 alternativ for val av eigedom, og med innstilling til dei beste alternativa for kommunen og leigetakar Helse Bergen.
- Gje kortfatta grunngjeving om kvifor andre tilbydde tomtealternativ ikkje har nådd opp bland dei maks 3 beste.
- Samarbeide med administrasjonen for å få eit breiast mogeleg bilete av saka og naudsynt info knytt til rapporten.
- Innhente uttale frå relevante brukarar i dei tenesta saka handlar om.
- Ha synfaringar på dei tilbydde eigedomane som del av min vurdering.
- Innhente uttale frå Helse Bergen om relevante tilhøve knytt til ambulansetenesta og plassering av den.
- Arealbehov for dei aktuelle tenesta kan skisserast som følger:

1. Brann og redning:	750 m ²
2. Ambulanse	350 m ²
3. <u>Drift teknisk avdeling</u>	<u>400 m²</u>
Sum arealbehov	1500 m ²

Dei skisserte areala kjem fram frå «Kravspesifikasjon for Osterøy ambulansetastasjon», utarbeidd av Helse Bergen, samt internt notat, datert 10.01.20 om samlokalisering av brann-, redning- og teknisk drift tenestai Osterøy kommune. Dei skisserte areala er omtrentlege og må sjåast på som eit minimum, og vil vera avhengige av sambruk av ein del av funksjonane i det bygget som blir vald.

B. AKTUELLE EIGEDOMER :

Under dette punktet er dei tilbydde eigedomane lista opp med innleiande vurdering om dei blir tatt med vidare vurdering i saka. Alle eigedomane ligg anten i Hauge området, eller det nye næringsområdet i Odalsmyra, samt Isaktomta.

For eventuelle tomtekjøp, må det kalkulerast nybygg, og då kan **Kr. 18.000 inkl. mva pr. m²** nyttast som grunnlag. Det er då totale prosjektkostnadar eks. finansiering og laust inventar og utstyr. Denne byggekostnaden pr. m² kan sjølvstøtt diskutast, og vil variera med korleis innreiinga blir med omsyn til planløyising, standard, mm. Her har undertekna vore i kontakt med M. Thunestvedt, som har bygga eit kombinert kontor- og lagerbygg, og prisnivået samsvarar bra med vald kalkylenivå for nybygg. Der kor verdi knytt til tomtepris er teken med i samanlikning og vurdering, er **Kr. 15.00/m²** nytta.

Naudsynt bruksareal for eventuelt nytt bygg er sett til **1500 m²**, som omtrent vil dekke dei aktuelle tenesta sine arealbehov, men heller ikkje meir.

Alle kalkyleprisane er vurdert til å ligge innanfor $\pm 15-20\%$, som vil seie at investeringskostnad kan gå opp eller ned med 15-20 %.

1. **Gnr./bnr 4/100** : Eigedom med påståande lager/butikk/kontor lokale på tomt om lag 8,6 daa. Areal for bygget er om lag 2500 m².

Om lag 800 m² er i dag i bruk som butikk/kontor, og seljar er villig til å fortsatt leige etter eventuelt kjøp . Det kan gje leigeinntekt på om lag Kr. 300.000/ år for Osterøy kommune. Det vil då vera om lag 1700 m² att som er disponibel for brann/redning, ambulanse og teknisk drift.

Kjøpesum Kr. 30.000.000, men her kjem dok. avgift mm. i tillegg.

• Pris for heile eigedomen med påståande bygg	Kr. 30.000.000
• Kalkulerte kostnader for naudsynt ombygging	Kr. 10.650.000 (sjå tabell)
Sum investering eks byggherre kostnader	Kr. 40.650.000

Ombygging av bygga på eigedomen: Her er det tatt utgangspunkt i tidlegare vurdering av ombygging som er ønskt av brann/redning, drift og ambulanseteneste (Helse Bergen).

Kalkyla kjem fram som følgjer:

• Ombygging for brann og redning: 750 m ² à kr. 8.000	Kr. 6.000.000
• Ombygging for ambulanse-1. etasje: 175 m ² à kr. 8.000	Kr. 1.400.000
• Ombygging for ambulanse 2. etasje: 175 m ² à kr. 10.000	Kr. 1.750.000
• Ombygging for driftsavdelinga: 200m ² `Kr. 6.000	Kr. 1.200.000
• <u>Oppgradering VA-anlegg</u>	<u>Kr. 300.000</u>
Sum ombygging, inkl. mva	Kr.10.650.000



Bilde 1: Del av bygget som er tenkt nytta til ambulanse med tilhøyrande garderobe, rom for overnatting, spise/møterom, kontor, trening mm. Til venstre bunadsstova som ønskjer å leige hjå Osterøy kommune.



Bilde 2: Del av bygget som er tenkt nytta til brann og redning, samt lager for drift.

1.1 Vurdering av eigedomen:

- Underteikna har vore på synfaring på tomta og i bygget som del av mitt vurderings grunnlag.
Oppsummert blir dei som følger:

Positive forhold

- Romsleg tomt på om lag 8,6 daa, kor mesteparten er opparbeidd med asfaltert uteområde. Areal for påståande bygg er om lag 2500 m², som er delt inn i 4 hallar med tillegg av 2. etasje på del av bygget.
- God plass for parkering for frivillige brannfolk og andre (min 12-15 plassar)
- Kort veg til Osterøytunet og FV 566.
- God plass for trening brann/redning
- Mogeleg for utviding av bygd areal til andre kommunale teneste på tomta
- Mogeleg å etablere vaskehall under tak ved rampe
- Fleire og gode bruks mogelegheiter i eksisterande bygg (isolert bygg levert av Helgesen-Tekniske-bygg AS)
- Mogeleg utleige til dagens eigar (butikk og systove)
- Garasje med hev/senk bukk som kan nyttast til td teknisk drift
- Vurdert av Helse Bergen som eit godt alternativ når nokre tilpassingar for ma soverom er utført. I tillegg er avstand til FV 566 innanfor akseptabel lengd.
- Vurdert av brann- og redningstenesta som eit godt alternativ, når naudsynte ombyggingar er gjort.
- Ligger godt til rette for utrykking til Osterøytunet og fylkesveg FV566.
-

Utfordringar

- Bygget vil krevje ein del ombygging for betre kontorfasilitetar i 2 etasje
- Det må etablerast vatn og avlaup for hall 3 (brann/redning) og vaskeplass for bilar
- Utbetre kontorplassar med delvis låg takhøgde, 2. etasje. Takoppløft 2 stader.

- Helse Bergen skal ha 2 soverom m/bad, dame/herregarderobe, vaskerom, lagar for medisinsk utstyr, kontor, treningsrom
- Etablere rein og skiten sone for brann som del av garderobeanlegg, relativt omfattande.
- Uttale frå brukarar går på at det er eit krav/sterkt ønskje om at bilane må kunne vaskast på eigen eigedom, og ikkje på eventuell ny bensinstasjon.
- Må om regulerast frå næring til offentlege føremål.

2. Gnr/bnr 4/107: Eigedom med næringsbygg på om lag 1500 m². Tomteareal er 5,8 daa.

• Tomt er tilbydd 5,8 daa til kjøpesum for sjølva tomte	Kr. 24.000.000
• Tillegg manglande areal - tilbygg: Kr. 20.000 x 240 m ²	Kr. 4.800.000
• Ombygging restareal ambulanse: 130 m ² à Kr. 8.000	Kr. 1.040.000
• Ombygging for brann, ambulanse: 750 m ² à 8.000	Kr. 6.000.000
• Ombygging for teknisk drift: 200 m ² à Kr. 6.000	Kr. 1.200.000
Samla sum investering, eks byggherre kostnader	Kr. 37.040.000

2.2 Vurdering av eigedomen:

- Underteikna har vore på synfaring som del av min vurdering av eigedomen, oppsummert som følger:

Positive forhold

- Eksisterande bygg med bra bruks mogelegheiter
- Det er vaskehall med olje utskiljar i bygget
- Vassboren varme i alle golv
- 2 mogelegge vegar å køyre inn/ut frå eigedomen.
- Bygget er levert av Helgesen-Tekniske Bygg, tilsvarande som bnr. 100

Utfordringar

- Innreiing for Helse Bergen (HB): 2 soverom m/bad, dame/herregarderobe, vaskerom, lagar for medisinsk utstyr, kontor, treningsrom
- Soverom vendar mot støysone; transportfirma
- Må bygge tilbygg med 240 m² for å dekke behova , alternativt utvide mesaninareal inne i bygget. (jamfør uttale frå brukarane).
- Litt lite uteareal til parkering for dei frivillige brannfolka (omlag 12-15 plassar), plass til øving for brannfolka, samt eventuelt utviding av bygga.
- Må om regulerast frå næring til offentlege føremål.

Her er ikkje ledige lokalar i bygget pr. dd, men det kan ordnast relativt raskt.



Bilde 3: Påståande bygg som i dag huser Osterøy Entreprenør AS.

- 3. Gnr./bnr. 4/120:** Tomt i nytt industriområde (Odalsmyra) som er tilbydd med 4 daa til fastpris Kr. 6.000.000. Ut frå nybyggpris på Kr. 18.000/m², vil nybygg kostnadar gje følgjande bilete etter kalkylepris i pkt. 1:

• Oppføring nytt bygg 1500 m ² à kr. 18.000	Kr. 27.000.000
• Kjøp av tomt tilbydd pris	Kr. 6.000.000
Sum investering eks byggherre kostnadar	Kr. 33.000.000

Total investerings kostnad vil ikkje overskride vedteken ramme i kommunen. Tomta er minimums storleik, og gjer lite plass til utvendig parkering av bilar; både utrykkingskjøretøy og bilar for dei frivillige brannfolka. Ligger og heilt i grenseland med omsyn til avstand og responstid (maks 10 min) til Osterøytunet. Blir ikkje tatt med i den vidare vurdering av dei eigedomane som kan vera aktuelle, basert på ei kost/nytte vurdering, samt krav til responstid.



Bilde 4: Pågåande opparbeiding av industritomta bnr. 120

4. Gnr./bnr. 4/122: Tomt i nytt industriområde (Odalsmyra) som er tilbydd med 5 daa til fastpris. Ut frå nybyggspris på Kr. 18.000/m², vil nybygg kostnadar gje følgjande bilete etter kalkylepris i pkt. 1:

• 4/122: 5000 m ² til pris	Kr. 8.375.000
• Oppføring nytt bygg 1500 m ² à kr. 18.000	Kr. 27.000.000
Sum investering eks byggherre kostnadar	Kr. 35.375.000

Total investerings kostnad vil ikkje overskride vedteken ramme i kommunen, men tomteprisen er høg. Tomta er litt meir enn minimums storleik, men gjer lite plass til utvendig parkering av bilar; både utrykkingskjøretøy og bilar for dei frivillige brannfolka. Ligger og heilt i grenseland med omsyn til avstand og responstid (maks 10 min) til Osterøytunet.

Blir ikkje tatt med i den vidare vurdering av dei eigedomane som kan vera aktuelle, basert på ei kost/nytte vurdering, samt krav til responstid.



Bilde 5: Pågåande opparbeiding av industritomta bnr 122

5. Gnr/bnr 4/4: Isaktomta (storleik på tomt er ikkje oppgitt) Ligg tett på vegen, men har problematisk inn- og utkøyring gjennom mindre bustadområde med ma barnehage like ved. Er ikkje regulert og vil vera krevjande å få godkjend med tilfredsstillande avkøyring og innkøyring til eigedomen. Her må ein rekne med relativt omfattande planprosess som vil ta tid. Her er heller ikkje pris oppgitt frå seljar. Blir i denne rapporten ikkje tatt med vidare i vurderinga.

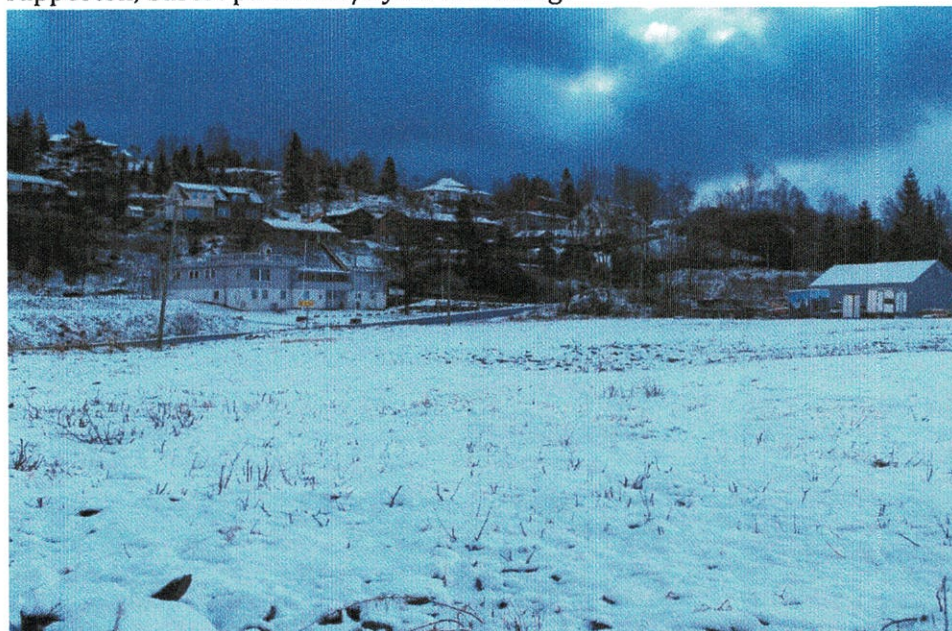


Bilde 5: Viser tomte som ligger i eit ikkje regulert område nær bolighus og barnehage

6. **Gnr/bnr. 4/95:** Planert tomt gnr. 4/95 – Osterøy næringspark. Tilbod frå Handelsbygg AS på delar av tomte på 4355 m². Kan gje plass til bygg på om lag 1500 m², men relativt lite uteplass og mogelegheit for utviding for eventuelle andre kommunale tenester.

• Pris ferdig planert tomt 4355 m ²	Kr. 8.900.000
• <u>Oppføring nytt bygg 1500 m² à kr. 18.000</u>	<u>Kr. 27.000.000</u>
• <u>Sum investering eks byggherrekostnader</u>	<u>Kr. 36.900.000</u>

Relativt høg tomtepris for ein minimums tomt som gjer lite rom for det som tenesta vil trenge utanfor bygget. Blir ikkje tatt med vidare i vurderinga i denne rapporten, basert på ei kost/nytte vurdering.



Bilde 6: Viser planert tomt på gnr/bnr 4/95.

7. Gnr/bnr 4/88, 97,104: Torbo Eigedom AS: 3 eigedomar med 3 påståande bygg, som har følgjande funksjon

- Gnr/bnr 4/88: Om lag 2,1 daa med påståande lagarbygg BTA 260 m²
- Gnr/bnr 4/97: Om lag 4,7 daa med påståande kontorbygg på 1 plan BTA 390 m²
- Gnr/bnr 4/104: Om lag 2,0 daa med påståande lagar/kontorbygg BTA 630 m²

Eigar tilbyr å selje alle aksjane i selskapet for Kr. 19.000.000.

Lagerbygget er lite egna til føremålet og må eventuelt rivast. Seljar har ikkje planar for bygga og viser til kommunen at dei har planane.

Bnr 104 har det største bygget på om lag 630 m², men her er meir enn 70 % bortleigd på lange kontraktar (7 til 10 år). I tillegg er bnr. 88 og leigd ut til fysioterapeutar i 10 år. Årleg leigesum er Kr. 420.000 .

Underteikna har vore på synfaring på eigedomane som del av denne vurderinga. Ut frå det faktum at det største bygget med mogelegheit til å nytta for dei aktuelle tenesta er utleigd på lange kontraktar (8-10 år), blir nytteverdien av eigedomene relativt låg. Eigar meiner at lagerbygget kan rivast og det kan byggast nytt på den tomten, som er om lag 2.15 daa. Det blir ei kostbar og lite tenleg løysing, og den takast ikkje med i den vidare vurderinga.



Bilde 7: Viser det største av de 3 bygga/eigedomane som kan brukast, men som er litt for lite og er leigd ut på lange kontraktar

C. OPPSUMMERING OG TILRÅING:

Ut frå underteikna sine vurderingar er det 2 eigedomar som skiljar seg ut som dei mest aktuelle, men det må understrekast at underteikna sine vurderingar er basert på overordna og litt grove anslag, då det på dette tidspunktet ikkje var mogeleg å gå meir detaljert inn i alternativa. Det ville krevje at det blei utarbeid planteikningar for

løysingane og meir detaljerte kostnadskalkylar, men utan at det etter underteikna si meining ville gi ei anna tilråing i denne rapporten.

Dei 2 vurderte beste eigedomane er følgjande:

1. Gnr/bnr 4/100 – Hagebø:

1.1Eigedomen:

Denne eigedomen har relativt høg investeringskostnad, men og det største påståande bygget (2500 m²), samt den største tomte (8,6 daa)

Her vil kommunen få ein eigedom som kan takast i bruk ganske raskt etter ombygginga og omregulering av denne. Her kan alle dei 3 tenesta få plass i same bygget, med god utvendig plass til parkering og trening av menneskap. I tillegg kan det byggast ein god del meir på eigedomen, anten som tilbygg eller nybygg. Nærleik til Osterøytunet og FV 566 er godt innanfor dei krava som er sett.

1.2 Økonomi:

Investeringskostnad inkl. ombygging	Kr. 40.650.000
-------------------------------------	----------------

2. Gnr/bnr 4/107 – Skjerping:

1.1 Eigedomen:

Denne eigedomen ligg like ved, men ikkje så stor tomt (5,8 daa) og eit påståande bygg på om lag 1500 m². Bygget har i all hovudsak same kvalitetar for Hagebø sitt bygg, men her er det lagt inn vassboren varme i omtrent alle golv. Her vil alle tenesta for plass i bygget, etter ei påbygging på om lag 240 m². Fasade der soverom for ambulansefolka er tenkt, vendar ut mot naboeigedom som driv med transport, og moglege støyproblem må då takast vare på.

Litt trongare tomt for parkering og trening av brann- og rednings menneskapa. Lokalisering mot Osterøytunet og FV566 er omtrent det same som Hagebøtomta. Tomteforskjell er 2,8 daa

1.2 Økonomi:

Investeringskostnad inkl. tilbygg og ombygging	Kr. 37.040.000
--	----------------

<u>Verdi mindre tomt: 15.000 x 2,8</u>	<u>Kr. 4.000.000</u>
--	----------------------

Samanlikna verdi eigedomar (eks. bygg)	Kr. 41.040.000
--	----------------

3. Oppsummering:

Ut frå ei økonomisk og bruksmogelegheits vurdering er det etter underteikna si meining at Alternativ 1 – Gnr/bnr 4/100 – Hagebø gir den beste løysinga. Her vil kommunen etter mi meining få ein eigedom med påståande bygg som er stor nok til å ta i mot alle dei tenesta som kommunen ønskjer å samlokalisera, og samtidig ha både plass til fleire teneste innvendig og utvendig. Alternativ 2 er og eit brukbart alternativ, men krev meir påbygging, og har ikkje plass til eventuelle andre teneste, innvendig og utvendig.

Ing. Eirik Milde AS

Østre Nesttunveg 16 – Pb 388, 5221 Nesttun

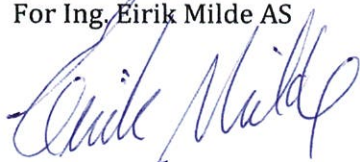
41121622 – eirik.milde@byggraad.as

Her må Osterøy kommune velje mellom ei litt lågare investering som sannsynlegvis kan tilfredsstille dagens krav og ønskje om samlokalisering, eller velje ei litt høgare investering som gir fleire mogelegheiter for framtidige tenester samla på ein stad i kommunen.

Vedlagd følgjer oversikts kart som syner dei tomtene som er vurdert i denne rapporten.

Osterøy, 16.04.2020

For Ing. Eirik Milde AS



Eirik Milde