

Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Selmer Skuggevik	FE - 612	16/282

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
032/2017	Kommunestyret	PS	15.06.2017

Modalen nærings - og tenestesenter

Forslag til vedtak:

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 kostnadskalkyle vert å leggje fram for kommunestyret til godkjenning, før det vert utarbeidd forprosjekt og anbudsgrunnlag for innhenting av totalentreprise.

Formannskapet vert den nye styringsgruppa for vidare arbeid.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok i sak 045/2014 å oppnemne formannskapet som prosjektgruppe, til innan 1. september 2015 å utarbeide eit forprosjekt for nytt service - og næringsbygg på Mo.

Prosjektgruppa sitt mandat var: - Kartleggje og vurdere trong for utleige av kontor til private verksemde. -Utarbeide eit skisseprosjekt og kostnadsoverslag for eit nybygg med lokale til offentlege/ private kontor og lokale til ulike felles funksjonar og formål.

I kommunestyret 05.11.15 presenterte HRTB arkitektar eit skisseprosjektet for eit nytt «Nærings- og tenestesenter» på Mo.

Under sak 03/2016 vart prosess for vidare oppfølging av skisseprosjektet drøfta i formannskapsmøte den 19.01.16. Det vart då gjeve signal om at ein ønskte å nytte utarbeida skissegrunnlag og HRTB arkitektar i det vidare arbeidet. Av kapasitetsmessige grunnar vart vidare oppfølging sett på vent.

Kommunestyret vedtok i sak 064/2016 å vidareføre planlegginga av eit nytt nærings – og tenestesenter i Modalen.

Kommunestyret oppnemnde følgjande politiske medlemer i ei ny styringsgruppe:

Tom Kristian Thorsen, Kristin Nåmdal, Liv Anne Aanesen, Robert Helland og Sigmund Vikane.

Mandat til styringsgruppa:

1. Justera ambisjonane slik det kjem fram i rom og funksjonsprogram
2. Klargjera behov for areal
3. Stipulera kostnad ved nybygg
4. Få fram bakgrunnsmaterial og kostnad ved rehabilitering av eksisterande bygg
5. Andre relevante spørsmål/innspel

Det vart einigheit om at saka skulle leggest fram til kommunestyret tidleg i 2017.

Saksopplysningar:

Det har vore 5 møter i styringsgruppa fyrste halvår 2017. Tone Selmer Skuggevik har vore prosjektleiar frå administrasjonen og Kjell Langeland har delteke i møta.

Følgjande møteplan blei vedteke i styringsgruppa :

- 31. Januar	2017
- 17. Februar	2017
- 27. Mars	2017
- 03. Mai	2017
- 01. Juni	2017

Møte nr. 1. Dato: 31.01.17.

Kommunen har gjennom seinare år utarbeidd ulike rapportar om tilstanden og kostnadane med å utbetre kommunehuset til eit bygg som tilfredsstiller gjeldande krav. Administrasjonen la fram tidlegare dokument som har vore utarbeidd frå 2012. (Sjå vedlegg 1-5, vedlegg 6-13 og 15-16 og vedlegg 14).

Dokumenta blei gjennomgått og diskutert.

Møte nr. 2. Dato: 17.02.17:

Pkt.1. i mandatet: Justera ambisjonane slik det kjem fram i rom og funksjonsprogram (vedlegg 15, side 5 og 6) datert oktober 2015.

Kort oppsummert har styringsgruppa endra ambisjonane frå ti til fem punkt:

- Kommunen har ambisjon om eit nøkternt bygg « Modalen nærings- og tenestesenter» som skal bidra til å gjere Modalen attraktiv både for kommunen sine innbyggjarar og potensielle tilflyttarar.
- Samfunnshuset oppfyller ikkje noverande og framtidige krav til gode funksjonelle arbeidsplassar, det gjeld både offentlege og private.
- Bygget skal vere ein møtestad for alle Modalen sine innbyggjarar og styrke 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.

Pkt.2.i mandatet: Klargjera behov for areal.

Styringsgruppa vart einige om å sjå på kva treng Modalen kommune?

Styringsgruppa gjekk gjennom skisseprosjektet datert 05.11.15.(vedlegg 14) HRTB arkitektar.

Arealoppsett i skisseprosjekt var:

1. etg.	645 kvm
2. etg.	645 kvm
<u>Underetg.</u>	<u>620 kvm</u>
<u>Total</u>	<u>1910 kvm</u>

På side 3.i skisseprosjektet under **innhald og konkretiseringar** gjorde styringsgruppa ei justering av innhaldet:

Fellesfunksjoner før justering:

Nybygget skal innehalde følgjande fellesfunksjonar:

- Hovudtilkomst og resepsjon / kunde/ servicetorg
- Vestibyle / myldreareal
- Storsal for fest / konferanse/ kommunestyremøte/kulturarrangement m.m.

Alle skal ha tilgang til fellesfunksjonar utanom vanleg arbeidstid og ha tilgang til toalett og garderobar. I prosessen vert det avklart om nybygget kan opna for flytting av biblioteket til nybygget.

Fellesfunksjonar etter justering:

Nybygget skal innehalde følgjande funksjonar:

- Hovudtilkomst og kundetorg
- Storsal for fest /konferanse/kulturarrangement m.m.
- Møterom
- Kjøkken
- Kyrkjekontor – aktivitetsrom

Alle skal ha tilgang til fellesfunksjonar utanom vanleg arbeidstid og ha tilgang til toalett og garderobar.

Arbeidsplassar – offentlege og næring - før justering:

Nybygget skal gje plass til følgjande arbeidsplassar:

- Kommunale arbeidsplassar utgjer om lag 14 – 15
- Ikkje – kommunale arbeidsplassar utgjer om lag 3 – 4 inkludert NAV, kyrkjekontor
- Fleksible næringsareal /utleige av arbeidsplassar utgjer om lag 15.

Dimensjonerande tal på arbeidsplassar er om lag 30 – 34.

Arbeidsplasser – offentlige og næring - etter justering:

Nybygget skal gi plass til følgjene arbeidsplasser:

- Kommunale arbeidsplassar utgjer om lag 14 – 15
 - Ikkje – kommunale arbeidsplassar utgjer om lag 3 – 4 inkludert NAV, kyrkjekontor
- Fleksible næringsareal / utleige av arbeidsplassar utgjer om lag 10.

Dimensjonerande tal på arbeidsplassar er om lag 27 - 29.

Støttefunksjonar – før justering:

Alle arbeidsplassar – uavhengig av tilsetjingsforhold – skal ha tilgang til/ og bruk av følgjande støttefunksjonar:

- Moderne IKT infrastruktur

- Stillerom/multirom
- Pauseareal med tekjøkken
- Toalett
- Garderobe med dusj
- Bøttekott / reinhald
- Lager
- IKT – rom
- Arkiv/nærarkiv
- Sykkelparkering under tak

Støttefunksjonar – etter justering:

Alle arbeidsplassar – uavhengig av tilsetjing – skal ha tilgang til følgjande støttefunksjonar:

- Moderne IKT infrastruktur
- Pauseareal med tekjøkken
 - Toalett
- Garderobe med dusj
- Bøttekott / reinhald
- Lager
- Arkiv/nærarkiv
- Kopirom

Teknisk rom og infrastruktur før justering:

- Teknisk rom vert dimensjonert i samsvar med arealbehov og funksjonar.
- Lokalisering skal optimaliserast for å sikre rasjonelle tekniske føringar.
- Tilretteleggjast for fleksible tekniske løysingar og framtidige endringar.

Teknisk rom og infrastruktur etter justering:

- Inga endring.

Kommunikasjon før justering:

Nybygget skal ha rasjonelt og sjølvforklarande rørslemønster horisontalt og vertikalt.

Kommunikasjon etter justering:

- Punktet vert teke vekk.

Underetasje før justering:

I prosessen er det avklart at underetasje skal gravast ut og støypast. Dette gjev:

- Kompakt bygg med korte avstandar
- Generelle og fleksible areal til variert bruk
- Lett tilgjenge via trapp / heis
- Open trappeløysing som sikrar dagslys og sikt opp / ned
- God utnytting av teknisk anlegg
- Rasjonell infrastruktur og kommunikasjon

Underetasje etter justering:

- Underetasje på 620 kvm skal takast bort for å redusere kostnadane. Arealet blir då omlag 1200 kvm. Arealet kan verta mindre om arkitekten reviderer skisseprosjektet ut i frå dei justeringane styringsgruppa har kome med.

Møte nr. 3. Dato: 27.03.17.

I førre møte nr.2. tinga styringsgruppa ei revidert utgåve av « enkel tilstandsvurdering av kommunehuset i Modalen» laga av Cowi i 2013.(sjå vedlegg 2) Cowi har revidert tilstandsvurderinga datert 23.03.2017 (sjå vedlegg 17) Revidert tilstandsvurdering er oppdatert med justerte prisar i kap. 6. i høve Norsk prisbok versjon 2016 - 02. Det gjev ein indikasjon på prisenivå.

Pkt.3. i mandatet: Stipulere kostnad ved nybygg.

Styringsgruppa er einige om at eit arealeffektivt nybygg med plass til tekniske anlegg reknar ein med å få plass innafor om lag 1200 m2.

Prisestimat 2017 er basert på prisar frå Norsk prisbok 2016-02: Dette gjev følgjande forventa kostnader:

Kostnad nybygg inkl. mva:	35000 kr/m2, totalt x 1200m2	42 Mill NOK
Riving eksisterande bygg:	1450 kr/m2, totalt	1,7 Mill NOK
Sum inkl. mva.		43,7 Mill NOK

Pkt.4. i mandatet: Få fram bakgrunnsmateriell og kostnad ved rehabilitering av eksisterande bygg

Kommunehuset er oppført i 2 byggetrinn. Del 1. vart bygd i 1974 og del 2. i 1983. Samla areal er ca. 1170 m2. Kommunehuset slik det framstår i dag har klare manglar og tilfredsstillar ikkje gjeldande krav til eit offentleg bygg. Her kan nemnast: Tilgjenge, rømming, inneklimate, energi- og arealeffektivitet og kontor og manglande møteromsfasilitetar.

Totalrehabilitering:

Konsulent Arild Grov frå Cowi vart invitert inn til styringsgruppa. Han hadde ein gjennomgang av revidert enkel tilstandsvurdering datert 23.03.17. av kommunehuset i Modalen (sjå vedlegg 17).

- Cowi 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 TEK 10. (Byggteknisk forskrift)

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

- Styringsgruppa var samd om at ei totalrehabilitering er ikkje den beste løysinga.
- Styringsgruppa 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 TEK 10 (Byggteknisk forskrift) , vil gje lågare kostnad enn totalrehabilitering.

Møte nr. 4. Dato: 03.05.17.

Konsulent Arild Grov frå Cowi vart invitert på nytt til styringsgruppa.

Cowi hadde ein gjennomgang av ei minimumsløysing:

- 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.

Møte nr. 5. Dato: 01.06.17

Pkt. i mandatet : Andre relevante spørsmål/innspeil

- Kva gjer ein med masta på taket til kommunehuset, om ein går for eit nybygg eller rehabilitering?
 - Telenor må flytta masta. Dei har ein leigeavtale med Modalen kommune der utleigar har lov til å seie opp leigeforholdet med 6 mnd skriftleg varslingsfrist.
- Kostnad på leige av brakker?
 - Cowi hadde også ein gjennomgang av kva det vil koste å leige brakker i byggeperioden.
 - Leige brakker/modular til administrasjonen.
 - Modalen kommune vil ha trong for ca. 500 m² og ei leigetid på 2 år. Dette gjev ein indikasjon på kva leige av brakker vil koste:

Det vil ende med ca. 22 moduler (3 x 9,6 m) = 616 kvm

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

Følgjande er ikkje medrekna : Evt. planering /komprimering av tomt / Graving framføring av vatn, avlaup og fiber, evt. heis v/2etg.

- Styringsgruppa var samd om at prisen på brakker var høg. Kommunen har truleg 410 m2 areal som kan huse administrasjonen i ein byggeperiode, slik at ein slepp å leige brakker.

Kommunestyret - 032/2017

KS - behandling:

Ordførar innleia med å orientere om vurderingar og arbeid som er gjort i styringsgruppa med grunnlag i mandat frå kommunestyret.

Konsulent Arild Grov frå Cowi orienterte deretter om tilstandsvurderingar av eksisterande kommunehus, kostnader for rehabilitering samt ei minimumsløysing for oppgradering. I tillegg vart det orienterte om skissert kostnad for eit nybygg.

Etter informasjon og drøftingar sette ordførar fram slik nytt framlegg til vedtak:

"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 for vidare arbeid."

Røysting:

Samrøystes

KS - vedtak:

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 for vidare arbeid.

Vedlegg:

Modalen Nærings- og tenestesente Vedlegg 1 - 5

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

SERVICE- OG NÆRINGSBYGGET I MODALEN konseptskisser 22052015 + 25062015 vedlegg 14

MODALEN KONKRETISERING 08092015 vedlegg14

Modalen skisseprosjekt 051105 vedlegg 14

Revidert tilstandsrapport på kommunehuset fra Cowi AS vedlegg 17

Minimumskrav oppgradering arbeidsmiljø og universell utforming av kommunehuset i Modalen vedlegg18