
Saksnr: 2020/37437-5
Saksbehandlar: Jostein Fjærestad

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Fylkesutvalet		10.12.2020

Leigeavtale i nye lokale på Rubbestadneset for Bømlo vgs

Forslag til vedtak

1. Fylkesutvalet godkjenner framleigeavtale mellom Unitech Energy Research & Development Center AS og Vestland fylkeskommune for leige av verkstadareal for faga TIP, EL og Naturbruk i nybygg på Rubbestadneset.
2. Den årlege leigesummen på kr 5.521.880 har effekt frå juni 2022 og vil bli innarbeidd i Eigedomsavdelinga sitt driftsbudsjett frå 2022.

Samandrag

Det blei i saka PS 45/2019 i Hordaland fylkesting vedteke at framtidig lokalisering av verkstadar til faga TIP, EL og Naturbruk skulle lokaliserast i nybygget til Unitech på Rubbestadneset. Prosjektet er no klart for byggjearbeid og endeleg leigeavtale er framforhandla med basis i føringane i den vedtekte intensjonsavtalen.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Ingrid Kristine Holm Svendsen
fylkesdirektør organisasjon og økonomi

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Vedlegg

- 1 Framleigeavtale med vedlegg

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

I fylkestinget 12.06.2019 i saka PS 45/2019 *Bømlo vgs - lokalisering verkstadareal for TIP, EL og Naturbruk* blei følgjande vedteke:

- 1. Fylkestinget vedtar at framtidig lokalisering av verkstadar til faga TIP, EL og Naturbruk blir i nybygget til UNITECH på Rubbestadneset, alternativ C.*
- 2. Fylkesrådmannen får fullmakt til å forhandle endeleg avtale med eigar av nybygget til UNITECH basert på vedlagte intensjonsavtale når endeleg fagtilbod er vedtatt.*
- 3. Fylkestinget reverserer vedtaket som først vart fatta av eit fleirtal i 2013 om å flytte TO-tilbodet frå Bømlo til Stord. Fylkestinget vedtek at administrasjonen skal utgreie moglegheiter for å sikre et godt tilbod til denne elevgruppa ved nye Bømlo vgs og i fylket generelt. En bør særlig i arbeidet med fylkessammenslåinga sjå på muligheter for meir inkludering og tilrettelegging i ordinære klassar slik som det vert vist til i RS 19/2019.*
- 4. Fylkestinget føreset at saka skal tilbake til politisk behandling dersom vilkåra i saksframlegget blir endra.*

Siva Utvikling 3 AS («Siva») har i eit samarbeid med Unitech Energy Research & Development Center AS («Unitech») og Vestland fylkeskommune gjennomført ein pris- og designkonkurranse og eit samspel med den vinnande leverandørgruppa fram til eit ferdig forprosjekt klart for oppstart av bygging. Oppstart av bygging er avhengig av at leigeavtalar blir signert.

Grunnlag for leigeavtalen

Det er inngått ein hovudleigeavtale mellom Siva og Unitech, samt at det er forhandla fram ein framleigeavtale mellom Unitech og Vestland fylkeskommune. Framleigeavtalen er basert på intensjonsavtalen. Programmering av rom og funksjonar for skulen har resultert i eit areal på 2.754 m² i prosjektet. Dette er noko høgare enn den øvre ramma i intensjonsavtalen på 2.500 m². Auken skuldast i all hovudsak behov fremma av Vestland fylkeskommune. Arealgevinsten for dei enkelte verkstadane har ikkje vore så stor som ein hadde håpa på i fellesskap med næringslivet, og naudsynt areal til naturbruk/akvakultur har vore større enn opphavleg estimert. Andel av fellesareala utgjer 613 m².

Framleigeavtalen er basert på ei avkastning på 6% på dei samla prosjektkostnadane som tidlegare avtala. Intensjonsavtalen hadde òg eit mål om ein byggjekostnad på kr 25.000/m² i 2019 kroner. Framleigeavtalen inkluderer prisstigning fram til sommaren 2022, så den samla byggjekostnaden på kr 27.326/m² er omlag lik når ein tek omsyn til prisstigning for dei tre åra (svarar til 3,0% årleg prisstigning). Den årlege leiga er 6% av kr 27.326 = kr 1.640/m². For det samla arealet på 3.367 m² blir den årlege leiga kr 5.521.880.

Framleigeavtalen er for 15 år med ein opsjon på ytterlegare 5 år som definert i intensjonsavtalen.

Vedtakskompetanse

Fylkesutvalet har mynde til å inngå leigeavtalar som er langsiktige (15 år eller meir) eller har vesentleg verdi (5 mill. i årleg leige), jf. reglement for fylkesutvalet punkt 2.1.1.

Vurderingar og verknader

Økonomi:

Framleigeavtalen har ein kostnad på kr 1.640/m². Leigearealet utgjer 2.754 m² skuleareal og 613 m² fellesareal. Årleg leige er kr 5.521.880 og har effekt frå juni 2022. Leiga blir justert for eventuelle endringar bestilt av VLFK i byggjetida. Driftskostnadane vil bli redusert monaleg for skulebygget på Rubbestadneset. Netto kostnadseffekt vil bli innarbeidd i Eigedomsavdelinga sitt driftsbudsjett for 2022. Dei eksisterande bygga på Rubbestadneset blir selde.

Klima:

Det nye bygget vil ha vesentleg lågare energibruk enn eksisterande bygningsmasse. Bygget vil bli

BREEAM klassifisert.

Folkehelse:

Arbeidsmiljøet til lærarar og elevar vil bli vesentleg forbetra.

Utviklingsplan for Vestland 2020-2024 (Regional planstrategi):

Framleigeavtalen er ei oppfølging av vedtaka i skulebruksplanen og vil sikra samarbeidet med arbeidslivet og tilgang på regional arbeidskraft.

Konklusjon

Framleigeavtalen er i samsvar med den vedtekne intensjonsavtalen for verkstadareal på Rubbestadneset. Arealet er auka frå ei øvre ramme på 2.500 m² i intensjonsavtalen til 2.754 m² i framleigeavtalen. Leigekostnaden pr m² er berre marginalt høgare enn framlagt i intensjonsavtalen. Grunna arealauken blir framleigeavtalen lagt fram for ny politisk handsaming.

Fylkesrådmannen rår til at framleigeavtalen vert godkjent.