
Saksnr: 2021/53784-1
Saksbehandlar: Jostein Hausevik
Fjærestad

Saksgang

Utval	Utv.saknr.	Møtedato
Administrasjonsutvalet		29.11.2021
Fylkesutvalet		30.11.2021
Fylkestinget		14.-16.12.2021

Oppgradering og kontorkonsept for fylkeshuset i Leikanger

Forslag til innstilling

1. Fylkestinget vedtek eit aktivitetsbasert kontorkonsept for fylkeshuset i Leikanger slik det går fram av tilrådinga frå brukargruppa.
2. Fylkestinget vedtar å starte rehabiliteringa og ombygginga av fylkeshuset innanfor kostnadsramma på 204,9 mill. kr. inkl. mva. som er innarbeidd som ein del av investeringsprogrammet i saka Budsjett 22/økonomiplan 2022-2025

Samandrag

Fylkeshuset i Leikanger treng rehabilitering av mellom anna tak, solskjerming og tekniske anlegg. Ved ei slik omfattande rehabilitering, så er det naturleg å sjå på løysingar og kontorkonsept slik at alle fylkeskommunalt tilsette i Leikanger kan få plass i fylkeshuset. Ei brukargruppe samansett av tilsette, verneombod og representantar frå HR, Infrastruktur og veg og Eigedom har, basert på kunnskapsinnhenting og brukarundersøkingar, tilrådd eit aktivitetsbasert kontorkonsept med frie plassar og relativt mange solokontor (cellekontor). Styringsgruppa for prosjektet, lokalt AMU og fylkesdirektøren støttar det tilrådde konseptet.

Rune Haugsdal
fylkesdirektør

Ingrid Kristine Holm Svendsen
avdelingsdirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Vedlegg

- 1 Notat moglegheitsstudie
- 2 Notat frå brukargruppa
- 3 Referat frå AMU

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Fylkeshuset i Leikanger er vel 30 år gammalt og det har meldt seg ei rekkje behov for oppgraderingar og vedlikehald. Både tekniske anlegg, tak, vindauge og solskjerming må oppgraderast. Rehabiliteringsprosjektet vart først teke inn i økonomiplanen til Sogn og Fjordane fylkeskommune. I samband med regionreforma har prosjektet vorte noko utsett då fylkeshuset ikkje har plass til alle tilsette i Leikanger. Fylkeskommunen leiger i dag ein etasje i bygget til Statens Vegvesen der tilsette i avdelinga infrastruktur og veg (INV) har sin kontorplass. Det er i dag noko ledig kapasitet i fylkeshuset, men ikkje nok til å husa alle frå INV.

Som følgje av ei omfattande rehabilitering og det at fylkeshuset ikkje hadde plass til alle tilsette i Leikanger, var det naturleg å sjå på kva kontorkonsept som kunne vera tenleg og om det var mogleg å finne løysingar som gav plass til alle tilsette i Leikanger.

Noverande leigeavtale med Statens Vegvesen gjeld ut 2024.

Tilrådd kontorkonsept

For å komma fram til eit framtidsretta og tenleg kontorkonsept, vart det sommaren 2021 sett ned ei brukargruppe som skulle vurdere ulike kontorkonsept og komme med ei tilråding. Brukargruppa var samansett av representantar frå dei tillitsvalte, vernetenesta, INV, HR og Eigedom. Brukargruppa fekk opplæring gjennom føredrag frå sentrale fagmiljø og hadde synfaringar på fleire nyare kontorbygg både i Bergen og Oslo. I tillegg vart det gjennomført ei omfattande brukarundersøking med alle tilsette i Leikanger. Med grunnlag i denne kunnskapen og brukarundersøkinga, la brukargruppa fram fylgjande tilråding:

Eit aktivitetsbasert kontorkonsept utan faste plassar, men med vesentleg fleire solokontor (cellekontor) enn det som har vore normalen for slike kontorkonsept tidlegare. Det auka talet på solokontor er grunna i tilbakemeldingane frå brukarundersøkinga, erfaringa med mange som er i Teams møter og at solokontora og kan nyttast som stillesone (stillesone er normalt ei sone med fleire arbeidsplassar i eit område med reglar på linje med ein lesesal).

Brukargruppa har ikkje teke stilling til rom- og funksjonsprogrammering som definerer korleis ein ser føre seg at lokalet og areala skal nyttas, men brukargruppa har ei skildring på kva konseptet bør innehalde:

- Brukargruppa ynskjer at ein prioriterer solokontor så langt det let seg gjere, det vil sei i eitt omfang på meir enn 40-50 % av arbeidsplassane.
- Brukargruppa føreset 20 % - 30 % underdekning, som vert vurdert som eitt forsiktig anslag på reell bruk av lokala.
- Ei arbeidssone (arbeidsplassar i landskap) bør innehalde fire til åtte arbeidsplassar
- Stillesone bør løysast innafor ramma av solokontor
- Prosjektrom kan løysast med bruk av møterom som er fleksibelt utstyrt
- Større møterom bør plasserast sentralt i bygget til nytte for alle tilsette

Brukargruppa ynskjer å peike på at utforminga av bygget ikkje åleine kan påverke til dømes arbeidsform og samarbeid på tvers. Dette må understøttas av eit arbeid med kultur og leiing. Dette arbeidet må prioriterast fram mot innflytting i det nye kontorkonseptet.

Det har vore viktig for brukargruppa å einast om eit konsept som gjev rom for at alle tilsette i fylkeskommunen får arbeidsplassen sin i fylkeshuset og at vi på den måten unngår den delte løysinga vi har på Leikanger i dag.

Styringsgruppa i prosjektet ga i møte 22.10.21 si tilslutning til brukargruppa si tilråding. Det tilrådde kontorkonseptet er i store trekk likt konseptvalet til det nye fylkeshuset i Bergen. Styringsgruppa meiner dette støttar opp om fleire av målsettingane som vart definert i prosjektet knytt til å utvikle ein felles organisasjonskultur og styrke samarbeidet på tvers av fag og lokasjonar.

Det tilrådde konseptet vart og handsama i eit ekstraordinært AMU-møte (sjå vedlegg). Møtet var eit fellesmøte for dei tre verneområda som vert omfatta av ombygginga - AMU fylkeshuset Leikanger , AMU-Eigedom og AMU-INV. Det vart gjort fylgjande vedtak:

1. *Alle tre AMU sluttar seg samrøystes til brukargruppa si tilråding for konseptval. Ein føreset at detaljar knytt til spesifikke behov vert kommunisert inn i prosjektet.*
2. *Utforming av kontorlokala må mellom anna ta omsyn til Seksjon arkiv sine behov for faste spesialrom i samband med utføring av sine spesifikke arbeidsoppgåver (døme: rom for fotografering, rom for digitalisering, multimedia rom med meir).*
3. *Det er viktig å ta omsyn til spesielle behov for INV. Lager, garderobar, bilar og utstyr. Aktuelle faggrupper bør kontaktast tidleg for kartlegging av behov. (t.d. grunnverv/geomatikk, geo/skred)*

*Protokolltilføyning frå representanten frå lokalt AMU Veg, Ole Simen Nesdal.
AMU INV er skeptisk for at ein for stor del av arbeidsplassane vert "free seating"*

For meir detaljar knytt til prosessen, grunnlaget og anbefalinga, sjå vedlagt notat.

Vedlikehald og ombygging

Prosjektet starta opphavelig som eit rehabiliteringsprosjekt då fylkeshuset i Leikanger er meir enn 30 år gammalt og det er naudsynt med vesentlege oppgraderingar. Tak og store delar av det tekniske anlegget må skiftast og det er ikkje eit godt fungerande system for solskjerming i dag. I tillegg er det fleire funksjonar i bygget som ikkje er tilfredsstillande. Dette gjelder mellom anna garderobar for syklende, reinhaldssentral og fleire andre driftsfunksjonar.

Det er og gjennomført eit moglegheitsstudie for å sjå kva kontorkonsept som kan passa inn i det eksisterande bygget og kostnader knytt til dette. Moglegheitsstudie har vist at bygget er relativt fleksibelt og kan nyttast på ein god måte med dei fleste kontorkonsept. Moglegheitsstudie og kostnadsvurderingane tok utgangspunkt i tre ulike alternativ som blei nærare utgreidd:

1. Halde dagens planløsning uendra
2. Greie ut kva som minimum må gjerast for å huse alle tilsette i bygget (auka mengde landskap)
3. Greie ut om bygget høver for konseptet aktivitetsbaserte arbeidsplassar

Studien kartla og naudsynte driftsfunksjonar, garderobar og behov for INV dersom dei skulle bli flytta inn i fylkeshuset. Med ein buffer på 10 arbeidsplassar, så vart det samla behovet for arbeidsplassar 248 stk - 150 tilsette i fylkeshuset, 88 tilsette i INV i leigebygget og 10 bufferplassar.

Alternativ 1 syner, som forventa, at det manglar 27 arbeidsplassar og at ein framleis må leige lokalar dersom ein ikkje endrar kontorkonseptet.

Alternativ 2 syner at dersom ein gjer om ein del cellekontor til landskap, slik at fordelinga blir 27% plassar i landskap og 73% plassar i cellekontor, så vil ein få plass til alle tilsette.

Alternativ 3 syner at ein får 320 arbeidsplassar med ei ombygging av heile fylkeshuset til eit aktivitetsbasert kontorkonsept. Dette er langt fleire arbeidsplassar enn fylkeskommunen treng, så det vil vera plass til alle tilsette i bygg A (Det høgste delen av bygget mot nord og vest). Moglegheitsstudiet har basert seg på vesentleg færre cellekontor enn det som er tilrådd i kontorkonseptet, men med frie plassar og den tilrådde underdekninga på 20-30%, så vil det likevel vera god plass til alle tilsette i bygg A.

For meir detaljar knytt til moglegheitsstudiet, sjå vedlagt notat.

Kostnader

Kostnadsvurderingane som er gjennomført av Norconsult i moglegheitsstudiet inkluderer både rehabiliteringskostnader og kostnader for etablering av kontorkonseptet (ombygging). Kalkylane frå Norconsult i tabellen under er baserte på generelle erfaringstal. Kalkylane inkluderer

ombygging av heile fylkeshuset. Den endelege kalkylen vil avvike noko frå dette, men tabellen gjev ein oversikt over kostnadsulikheitene med dei tre alternativa.

Tiltak, MNOK, inkl MVA	Alternativ 1 Som i dag	Alternativ 2 Plass til alle	Alternativ 3 ABA
Ombygging	19,5	29,1	121,4
Generell rehabilitering	147,6	145,5	124,5
Kostnad til saman, MNOK	167,2	174,6	245,9

I tillegg til dei generelle kostnadsvurderingane i tabellen over, så gjeld også fylgjande moment:

- Alternativ 1 krev at ein framleis leiger i eksterne lokale. I dag er kostnaden for dette over 5 mill. kr årleg. For denne løysinga vil det vera avgrensa oppgradering av eksisterande innervegger og himling.
- Alternativ 2 er samla vurdert å vera rimelegare enn alternativ 1 då ein slepp husleige i nabobygget. Også for dette alternativet vil det vere avgrensa omfang av oppgradering av eksisterande innervegger og himling.
- I alternativ 3 sparar ein husleiga i nabobygget og det gjev moglegheit for å leige ut bygg B i fylkeshuset som og i dag er delvis leigd ut. Inntekspotensialet for utleige er omlag 1,5 mill. kr årleg. I ombyggingskostnadane, så er det og medteke at bygg B også skal byggjast om til eit aktivitetsbasert konsept. Det er ikkje naudsynt og vil gje ein kostnadsreduksjon på omlag 20 mill. kr (16% av totalarealet). I dette alternativet vil det vere mykje nye innervegger og himling. Det vil normalt gje lågare vedlikehaldskostnader på sikt og betre lydisolering mellom ulike rom og funksjonar.

I økonomiplanen er det fremma eit samla budsjettet 204,9 mill. kr. Det tilrådde kontorkonseptet er svært likt alternativ 3 i moglegheitsstudiet. Med ei nøktern tilnærming til både rehabiliteringsløysingar og ombygginga, så vil det tilrådde kontorkonseptet etter alt å døme kunne løysast innanfor budsjettet.

Budsjettet inkluderer ikkje kostnader til møblar, AV-utstyr og IKT utstyr. Før slikt budsjett kan etablerast, så må det kartleggjast kor mykje som kan brukast vidare. For desse kostnadane vil det ikkje vere stor forskjell på dei tre alternativa.

Målsettinga er at ombygginga skal vere ferdig til 1. januar 2025 og at alle tilsette med kontor plass på Leikanger frå denne datoen vert samla i fylkeshuset.

Vedtakskompetanse

Fylkestinget har vedtakskompetanse for investeringsprosjektet.

Vurderingar og verknader

Økonomi:

Rehabilitering og ombygging av fylkeshuset i Leikanger er kalkulert til kr 204,9 mill. kr. Det tilrådde konseptet vil kunne løysast innafor denne ramma. Ved val av kontorkonsept der alle tilsette får plass i fylkeshuset, sparar ein årleg husleige på 5 mill. kr frå 2025. Ved val av alternativ 3 over vil ein i tillegg kunne få årlege leigeinntekter på 1,5 mill. kr.

Klima:

Rehabiliteringa av fylkeshuset vil gje lågare energibruk i drift, men ei ombygging vil isolert sett vera negativ. Dette kan i nokon grad avgrensast med å nytta klimavennlege materialar og krav til fossilfri og delvis utsleppsfri byggeplass.

Folkehelse:

Eit rehabilitert og ombygd kontor med betre sykkelgarderobar og fleire andre nye funksjonar vil gje eit positivt bidrag til trivsel og folkehelse.

Utviklingsplan for Vestland 2020-2024 (Regional planstrategi):

Eit rehabilitert og ombygd fylkeshus vil i nokon grad bygge opp under mål 1: *Vestland som det leiande verdiskapingsfylket og nasjonal pådrivar for eit regionalisert og desentralisert Noreg*

Konklusjon

Fylkeshuset i Leikanger har behov for rehabilitering av mellom anna tak, solskjerming og tekniske anlegg. Ved ei slik omfattande rehabilitering, er det naturleg å sjå på løysingar og kontorkonsept slik at alle fylkeskommunalt tilsette i Leikanger kan få plass i fylkeshuset. Ei brukargruppe samansett av tilsette, verneombod og representantar frå HR, INV og Eigedom har, med grunnlag i kunnskapsinnhenting og brukarundersøkingar tilrådd eit aktivitetsbasert kontorkonsept med frie plassar og relativt mange solokontor (cellekontor). Styringsgruppa for prosjektet, lokalt AMU og fylkesdirektøren støttar det tilrådde kontorkonseptet.