



Arkivnr: 2018/6103-1

Saksbehandlar: Merethe Mæland

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Administrasjonsutvalet		13.02.2018
Fylkesutvalet		21.02.2018
Fylkestinget		06.03.2018

Nytt fylkeshus - kontorkonsept og lokalisering

Samandrag

Eigedomsavdelinga skal utøve profesjonell forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling som sikrar at heile eigedomsmassen fyller lovpålagte krav, politiske vedtak og brukarbehov. Gjennom strukturvedtak og investeringsplanen i skulebruksplanen og tannklinikplanen, er slike målsettingar og framdrift for nesten 90% av bygningsmassen til Hordaland fylkeskommune etablert. For fylkeshuset er det svært naudsynt med store utbetringar. Det er i dei gjennomførte utreiingane både vurdert tilstand på bygget, framtidig kontorkonsept, lokalisering og økonomiske løysingar som gjer at rehabiliteringa ikkje går ut over tiltak knytt til skulebygg, kollektivbygg, tannhelseklinikkar og andre fylkeskommunale bygg.

Fylkeshuset har vesentlege lekkasjar i tillegg til ei rekke behov knytt til oppgradering av teknisk anlegg og bygningsmessige kvalitetar. Fylkesadministrasjonen må snarast starte prosessen med ein konkret plan for framtidig tilhaldsstad for fylkesadministrasjonen og politisk leing i Hordaland fylkeskommune.

Dagens fylkeshus i Agnes Mowinckels gate 5 har ei svært hensiktsmessig lokalisering, rett i nærleiken av viktige samarbeidspartnarar som Bergen kommune, Statens vegvesen, Fylkesmannen, knutepunkta for kollektivtransport og med enkel tilkomst for innbyggjarane. Lokaliseringa er også i eit område med høge prisar for leige av næringsbygg, noko som gjev høgt potensiale og prisar for utleige.

Ei totalrehabilitering av fylkeshuset vil gi ei vesentleg innsparing. Denne innsparinga kan vi nå ved å avvikle leigeavtalar i Wigandgården og Aasegården, som i dag har ein kostnad på meir enn 13 millionar kroner årleg. Rehabilitering av fylkeshuset vil gje ei innsparing på energibruk på 80% per kontorplass – ca 6.000 kr per kontorplass årleg. Totalrehabilitering vil gje ein arealeffektivisering ved at ein klarar seg på færre kvadratmeter enn i dagens fylkeshus. Ein vil redusere areal per tilsett i fylkeshuset frå 32 m2 til maksimalt 23 m2 (brutto).

Ei totalrehabilitering og utviding av fylkeshuset vil gje vesentlege inntekter. Vedtatt reguleringsplan gjev mogelegheit til å realisere nye 6.300 m2 hovudsaklig ved at det reisast eit nytt tårn mot Aasegården. I tillegg er det vurdert at knapt 3700 m2 av dagens bygg kan fristillast for utleige etter arealeffektiviseringa ein kan oppnå gjennom ei totalrehabilitering. Det er vurdert at dette kan gje ei årleg inntekt på om lag 22 millionar kroner.

Ei total rehabilitering kan vere lønnsam. Det er gjennomført noverdianalysar av fleire løysingar med ulike eigarskapsmodellar og lokalisering. Resultata over ei 40-årsperiode peikar klart i retning av å rehabilitera og eiga sjølv eventuelt gjennom eit eigedomsselskap. Analysane viser at utleigeinntekta saman med reduserte

energi- og driftskostnader tilnærma dekker finansieringskostnadane knytt til rehabiliteringa. I tillegg kjem innsparinga knytt til at leigekostnader i Wigandgården og Aasegården utgår.

Teknisk standard

Den bygningsmessige og bruksmessige situasjonen med dagens fylkeshus tilseier at noko må gjerast. Vi har ein fasade med vesentleg lekkasjar, temperatur og luftkvalitet som bryt tidvis med krav i arbeidsmiljølova, bygget er teknisk forelda og rømningsveger ved brann er ikkje optimale.

Summert opp er status for fylkeshuset i dag:

- Vesentlege lekkasjar i fasade
- Standard og teknisk kvalitet i stor grad frå 1972
- Elektriske anlegg må oppgraderast snarleg
- Sentralanlegg varme/kjøling og luft er utrangert
- Fordelingsanlegg luft har ikkje tilstrekkeleg kapasitet
- Styling av varme og kjøling har sterke avgrensingar
- Energibruk 4-5 gonger større enn moderne bygg pr. kontor plass (244 kWh/m²)
- Lite arealeffektivt bygg – minimum 30% for mykje pr. kontor plass
- Universell utforming ikkje tilfredsstillande etter notidas krav
- Planløyningar avgrensar samarbeidet både internt i avdelingane og på tvers av avdelingane

Med bakgrunn i tilstanden på dagens fylkeshus ser fylkesrådmannen det som naudsynt å sette i gang ein prosess med å konkretisere ein plan for kor fylkesadministrasjonen og politisk leiing skal ha tilhald fram i tid. Med eit vedtak i fylkestinget frå desember 2015 om arealøkonomisering av fylkesbygget, og det potensiale som ligg i bygg etter notidas standard, må ein og syte for ei langt betre arealutnytting i nytt fylkeshus enn fylkesadministrasjonen har i dag. Dette kan ikkje løysast utan å gjennomføra ei totalrehabilitering.

Kontorkonsept:

Eit nytt kontorkonsept i eit rehabilitert fylkeshus, eller i eit anna nyare kontorbygg, vil utfordre organisasjonen både på arealbruk, samarbeidsformer og korleis ein nyttar nye teknologiar og digitale løysingar i kvardagen. Det er derfor gjennomført eit arbeid for å etablere eit framtidig kontorkonsept og andre føringar for kontorlokala til fylkesadministrasjonen. Ein ynskjer eit aktivitetsbasert kontorkonsept med frie plassar til dei fleste funksjonar i organisasjonen i eit nytt fylkeshus, gitt visse føresetnader. Desse føringane skal vera gjeldande om lokala blir i fylkeshuset eller ikkje.

Det er også gjennomført ei vurdering om det er mogleg å etablere fylkestingsal dersom ein vel å totalrehabiliterer fylkeshuset. Utreiinga viser at dette er mogleg, og ein kan på den måten legge til rette for langt fleire funksjonsområdar for fylkeshuset enn vi har i dag.

Økonomi: Det er gjennomført ei økonomisk analyse av fleire alternativ til løysing for nytt fylkeshus der også leigebygg er vurdert. Konklusjonane frå analysen gjev ein tydleg anbefaling om å rehabiliterer fylkeshuset i eigenregi, og eventuelt selja det etter rehabiliteringa.

Å totalrehabiliterer dagens fylkeshus og bygge arealet vedteken i den nye reguleringsplanen som vil gi ei auke på 6.300 m² BRA, saman med ei arealøkonomisering av dei areala fylkesadministrasjonen sjølv skal nytte, så vil ein få leigeinntekter for om lag 10.000 m². For areala til fylkesadministrasjonen vil ein få 600 tilsette inn på same areal som ein i dag har 430 tilsette. Samla gjev dette naudsynt fleksibilitet for å møte både ei auking eller ein reduksjon av talet på tilsette. Tala frå analysen viser at finansiering av byggekostnaden dekkes i hovudsak av leigeinntekter og reduserte energi- og driftskostnader. I tillegg kjem innsparing knytt til at leigekostnader på over 13 millionar kr i Wigandgården og Aasegården utgår.

Klima: Energibruken i fylkeshuset er i dag 244 kWh/m². I tillegg så har lokala fylkesadministrasjonen leiger også eit stort energiforbruk. For eit nybygg vil det være forventet å ha ein energibruk under 80 kWh/m². For stor arealbruk i forhold til normtal vil sjølv sagt også auka energibruken. Det vil vera eit mål at energibruken per kontor plass kan reduserast til 20 % i eit totalrehabilitert fylkeshus.

Lokalisering av fylkeshuset vil også ha ei klimaeffekt. Nærleik til knutepunkt for offentlig kollektivtransport og at ein legg til rette for at både tilsette og besøkande kan gå og sykle til fylkeshuset er viktig i nytt fylkeshus. I den vedtekne reguleringsplanen for fylkeshuset er det opna opp for maksimalt 34 parkeringsplassar inkludert servicebilar og minimum 250 sykkeloppstillingsplassar.

Det er eit overordna mål for Hordaland fylkeskommune å være ein pådrivar for regional utvikling i Hordaland og sikre nyskaping, berekraft og gode levevilkår. Eit nytt fylkeshus må gå føre som eit eksempel på berekraftig utvikling og drift av bygg. Det anbefalast at det nye fylkeshuset satsar på ei Breem Excellent sertifisering.

Folkehelse: Den universelle utforminga vil bli vesentleg betra gjennom ein heilskapleg plan i eit totalrehabilitert fylkeshus.

Regional planstrategi: Regional planstrategi for 2016-2020 for Hordaland fylkeskommune seier at ein skal søke å redusera transportbehovet gjennom fortetting langs stamliner for kollektivtransport, og at ein legg til rette for gåande og syklende. Dette talar for ein sentral plassering av fylkesadministrasjonen og gode og utvida løysingar for sykkelparkering.

Forslag til innstilling

1. Fylkestinget vedtek eit aktivitetsbasert kontorkonsept for nytt fylkeshus, med føresetnader, som anbefalt i rapporten «Rapport om utvikling av kontorløysing for nytt fylkeshus», gitt av prosjektgruppa og styringsgruppa.
2. Fylkestinget vedtek at dagens fylkeshus i Agnes Mowinckels gate 5 skal vere framtidig lokalisering av fylkesadministrasjonen og politisk leiing i fylkeskommunen. Rådmannen bes komma attende til sak om finansiering og eigarskap av fylkeshuset i juni 2018.
3. Fylkestinget ber rådmannen setje i verk arbeidet med å finne aktuelle midlertidige lokalar for ein rehabiliteringsperiode. Hovudprinsippa for søk etter midlertidige lokalar er sentrumsnær plassering, god kollektivdekning, akseptabel leigepris, god nok kvalitet på lokala og i størst muleg grad samla administrasjon. Aktuelle leigeavtaler blir framlagt for fylkestinget til godkjenning.
4. Fylkesrådmannen får i oppdrag å programmere eit nytt fylkeshus i Agnes Mowinckels gate 5, i tråd med reguleringsplanen frå Bergen kommune og behov til brukarane. Programmering blir framlagt for fylkestinget til godkjenning.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Rapport for utvikling av kontorkonsept for nytt fylkeshus
- 2 Vedlegg 1 til rapport - Mulighetsstudie av renovasjon av fylkeshuset
- 3 Vedlegg 2 til rapport - Tilråding frå Signal arkitektur om kontorkonsept
- 4 Vedlegg 3 til rapport - Oppsummering av workshop 24. november
- 5 Økonomiske vurderingar for nytt fylkeshus
- 6 Vedlegg 1 til økonomiske vurderingar - Fana sparebank næringsmegling
- 7 Vedlegg 2 til økonomiske vurderingar - Deloitte
- 8 Moglegheitsstudie fylkestingssal i nytt fylkeshus
- 9 Uttale frå AMU fylkesadministrasjonen om nytt fylkeshus

Fylkesrådmannen, 01.02.2018

Bakgrunn for saka

Som orientert om i fylkesutvalet i sak RS 133/2017 «Orientering om prosjektet utredning av nytt fylkeshus», har ei prosjektgruppe hausten 2017 arbeidd fram ei innstilling om kontorkonsept og andre føringar for nytt fylkeshus. Denne innstillinga blei handsama i styringsgruppa i januar 2018. I tillegg har ein jobba fram underlag for vurdering av mogelegheitene for å ha fylkestingssal i nytt fylkeshus, om ein vel å totalrehabiliterer eksisterande bygg i Agnes Mowinkels gate 5, og ein har gjort ei analyse for økonomiske forhold knytt til å eige eller leige kontorbygg for fylkesadministrasjonen.

Sak PS 123/17 «Tertialrapport pr. april 2017 - rekneskapsprognose» vart handsama av fylkesutvalet 23.05.2017, og Silje Hjemdal (Frp) stilte følgjande spørsmål:

1. Vil man f.eks. vurdere salg av eiendom, evt. leie av lokaliteter i fremtiden?
2. Hvilke ulike scenarier er det aktuelt for HFK å vurdere i det videre arbeidet?
3. Når kan fylkesutvalget forvente en orientering om videre prosess?

Det blei i sak PS 95/2015 «Årsbudsjett 2016 / økonomiplan 2016-2019» i fylkestinget desember 2015 gjort følgjande vedtak:

Arealøkonomisering

«Fylkestinget ber fylkesrådmannen setja i gang eit arbeid med arealøkonomisering av fylkesbygget og disponerte bygg i nærleiken. Gjennomgangen skal syna dagens husleigekostnad pr. avdeling og faktisk framtidig arealbehov for det enkelte tenesteområdet i fylkeskommunen».

Fylkeshuset har også vesentlege tekniske manglar knytt til fleire forhold. Spesielt har utette fasadar, gammalt og dårleg el-anlegg, høg energibruk og store variasjonar i temperaturen inne vore krevjande. Bygget er i liten grad oppgradert frå det blei ferdigstilt i 1972, har ein rigid struktur og gamle tekniske løysingar. Fleire stadar i bygget er løysingar frå byggeåret intakt. Hordaland fylkeskommune flytta inn i bygget i 1992, og har vore eigar av bygget sidan 2003. Konklusjonen og vurderinga av dagens situasjon er at situasjonen er uholdbar på lengre sikt, og ein må snarleg arbeide fram ei alternativ løysing.

Bergen kommune vedtok ein ny reguleringsplan for Agnes Mowinkels gate 5 den 15.6.2016, som tillèt bygging av to tårnbygg (totalrehabilitering av eksisterande tårn med kotehøgde 55 og påbygg i nordre del av bygget med eit tårn til med kotehøgde 45. maks kotehøgde for arealet mellom tårna er 30) med eit samla areal på 27.000 m². Dette vil gi eit auka totalareal på omtrent 6300 m² BRA. Eit tydeleg mål som reguleringsplanen set gjeld viktigheita av eit kontorbygg på tomta der dagens fylkeshus ligg:

«Arbeidsplassintensive arbeidsplasser (kontor /næring) er ønskelig i et bysentrum med god gang- og sykkeladkomst og høy kollektivtilgjengelighet fra hele regionen.»

(http://www3.bergen.kommune.no/BKSAK_filer/bksak/2016/BR1/2015068873-4987299.pdf)

Nytt kontorkonsept og andre føringar

Utvikling av kontorløysing er organisasjonsutvikling, og areal er eit verkemedel. Fysisk og arkitektonisk utforming og rom, organisasjon, prosessar, leiing og relasjonar, og gjennom informasjons- og kommunikasjonsteknologi er alle verkemedel som kan bidra til at verksemdar kan nå sine mål og leve opp til sine visjonar (Siri Hunnes Blakstad, NTNU). Ved å sjå på rom som strategisk verkemedel kan arkitekturen støtte opp under menneskes åtferd, som igjen vil sette menneska i stand til å nå verksemda sine mål (Andersen og Christensen, 2015).

Ut frå dei strategiske hovudmåla, og den tekniske tilstanden på fylkeshuset i dag, har eigedomsavdelinga utarbeidd ein tiltaksplan for 2017-2018, der tiltak 3 er å «Etablere kontorkonsept, føringar og romprogram for nytt fylkeshus». Det blei våren 2017 sett ned ei arbeidsgruppe med representantar frå ulike delar av

fylkesadministrasjonen og oppretta eit prosjekt for å arbeida med dette tiltaket, og første fase i prosjektet var å utarbeide eit kontorkonsept og definere føringar for dei neste fasane. Prosjektet skulle og arbeidde fram denne rapporten som dannar grunnlaget for sak til handsaming i fylkestinget i mars 2018. Prosjektet med utvikling av fylkeshuset er overordna planlagd med følgjande framdrift:

1. Orientering i Fylkesutval	20. september 2017
2. Kontorkonsept og føringar	august 2017 – desember 2017
3. Politisk vedtak i Fylkestinget (konsept og lokalisering)	mars 2018
4. Programmering	mars 2018 – september 2018
5. Politisk vedtak i Fylkestinget (økonomi og eigarskap)	juni 2018
6. Politisk vedtak i Fylkestinget (utlysning/anbod)	oktober 2018
7. Skisseprosjekt og forprosjekt	oktober 2018 – september 2019
8. Politisk vedtak i Fylkestinget	haust 2019
9. Utflytting frå fylkeshuset	desember 2019
10. Byggeprosess	januar 2020 – november 2022
11. Innflytting i nytt fylkeshus	desember 2022

Prosjektet blei organisert på følgjande måte:

Styringsgruppe: Rune Haugsdal, fylkesrådmann
Ingrid Kristine Holm Svendsen, fylkesdirektør økonomi og organisasjon
Jostein Fjærestad, eigedomsdirektør

Prosjekteigar: Jostein Fjærestad, eigedomsdirektør

Prosjektleder: Merethe Mæland, leiar system og utvikling (eigedomsavdelinga)

Prosjektgruppe: Merethe Mæland, prosjektleder
Ingrid Kristine Holm Svendsen, fylkesdirektør økonomi og organisasjon
Geir Davidsen, HR-direktør
Svein Dyrddal, IT-sjef
Janne Værnø, kommunikasjonsdirektør
Merete Hauge, overarkitekt (eigedomsavdelinga)
Vidar Jetmundsen, områdeleiar for fylkeshuset (eigedomsavdelinga)
Dagmar R. Hillestad, tillitsvald Fagforbundet
Marius Kjørmo, tillitsvald Akademikerne
Sigrid Næsheim Bjercke, leiar AMU
Pernille S. Jørgensen, Hovudverneombod
Gina Landro Herland, arbeidspsykolog i bedriftshelsetenesta

Prosjektet skal skape resultat innan fleire av dei overordna måla for fylkeskommunen. Både det som gjeld bygget og korleis ein ynskjer å utnytte areala og få ei effektiv drift av bygg i framtida, men og det som gjeld utvikling av organisasjonen for å modernisere fylkeskommunen med særleg merksemd på brukarorientering, kontinuerlig forbetring og gevinstrealisering. Fylkeskommunen sin visjon er å vere attraktiv og nyskapande, og verdiane er kompetent, offensiv og i dialog. Ein veit ikkje korleis fylkeskommunen ser ut i framtida, men det vi veit er at i bygget si levetid vil det skje endringar og ei auka bruk av digitale løysingar, og betre utnytting av ny teknologi og andre innovasjonar, så det er behov for å utarbeide konsept og føringar som tek omsyn til dette.

Verksemdstrategi for Hordaland fylkeskommune 2016-2020 gir dei overordna måla for fylkeskommunen, og som og legg føringar for utviklinga knytt til nytt fylkeshus. Ein har i prosjektet arbeid fram meir detaljerte prosjektmål, basert på verksemdstrategien og dei utfordringar og mogelegheiter som ligg i tida framover med samanslåing og den teknologiske utvikling.

Ønska mål for nytt fylkeshus:

Betra arbeidsmiljø og helsegevinstar

- Betre inneklima og lysforhold
- Auka trivsel og tilpassa arbeidsformar for den einskilde

Tenesteorientering og brukarretting

- Tilgjengeleg for tenestemottakarar, samarbeidspartnarar og innbyggjarane
- Universell utforming
- Frå meg og mitt til oss og vårt, fokus på dei vi er her for

Auka fleksibilitet

- Tilgang på rom som støtter oppgåvene vi skal løyse
- Mogleg å gjere fysiske endringar utan store kostnader

Auka samhandling på tvers

- Internt i avdelingane og mellom seksjonane
- Innsikt i kva andre delar av fylkeskommunen gjer, synergjar og læring
- Tett koordinering mellom støttefunksjonar

Effektivitet

- Samhandling og kunnskapsdeling, møteplassar
- Konsentrasjon og fordjuping
- Skjerming for støy
- Tilgang på raske avklaringar og avgjersler
- Ta imot tenestemottakarar, samarbeidspartnarar, innbyggjarane ut frå deira behov
- Tilgang på kompetanse, organisasjonell læring
- Arbeidsflyt

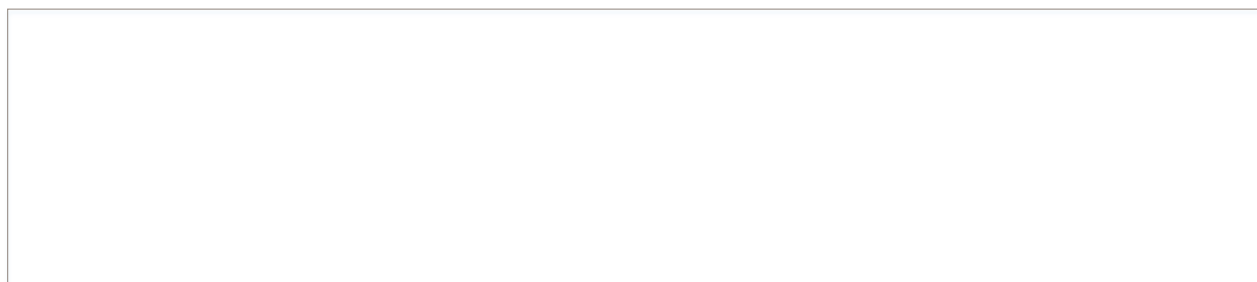
Miljøgevinstar

- Redusert energiforbruk
- Miljøvenlege løysingar og materialval

Økonomi

- Driftsutgifter (fjerne leigekostnader, lett å drifte og halde reint)
- Arealeffektivisering (effekt av m.a. miljøgevinstar)
- Inntektspotensial ved auka totalt areal, utleige

Ein har gjennom ei grundig prosess gjennom hausten 2017 arbeid fram ei innstilling der både prosjektgruppa, styringsgruppa og konsulentane som har vore rådgivarar i prosessen samstemma innstiller på å velje eit aktivitetsbasert kontorkonsept for framtidens fylkesadministrasjon i nytt fylkeshus. Alternativa som har vore til vurdering er følgande:

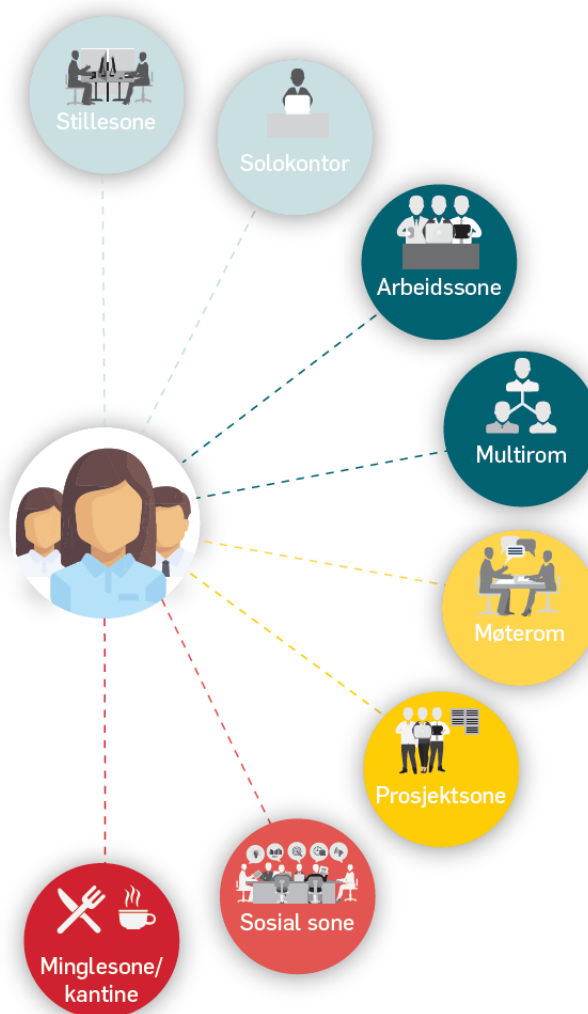


Anbefalinga er at ein har eit aktivitetsbasert kontorkonsept med frie plassar, med det meinast at den enkelte tilsette ikkje har eigarskap til ein fast plass i kontorareala. Det aktivitetsbaserte kontorkonsept er eit alternativ til både cellekontorar og til det ein kjenner som opne landskap. Eit anna element i anbefalinga er at kvar av dei tilsette har tilhørsle til ei fast sone, det kan kallast heimesone, der dei høyrer til saman med sine næraste medarbeidarar. Det heilskapelege konseptet tilbyr 8 ulike rom-funksjonar ein kan velje mellom, ut frå kva oppgåver ein skal løyse til ei kvar tid, og kva preferansar ein har. Variasjonen i konseptet har eit spekter som går frå stillesone og solokontor til konsentrasjonsarbeid, og til sosiale soner og minglesoner til meir utformelle møteplassar for dialog og deling. Heimesona ein høyrer til er eit avgrensa område som til dømes to samanhengande etasjar, der alle dei 8 funksjonane er representert. Arbeidssoner

er opne areal med tradisjonelle arbeidsstasjonar, og til dei er det knyt ei avgrensing på storleiken til omtrentleg 12 personar. Ein skal i disse sonene ha færre plassar enn tilsette som høyrer til, ei såkalla underdekning, då ein har alle dei andre funksjonane som fyller behovet for andre arbeidsmåtar og som gjer at alle tilsette til ein kvar tid finn ein egna arbeidsstasjon.

Ein seier og i innstillinga at ein i fasa med rom- og funksjonsprogram vil vurdere om nokre utvalde funksjonar skal kunne få tildelt fast plass, om dei har funksjonar i verksemda som har høg grad av nærvær på arbeidsplassen og lite behov for varierte arbeidsfunksjonar. Prosjektgruppa si innstilling som styringsgruppa støttar er som følger:

«Prosjektgruppa tilrår å velje eit konsept som bygger på prinsippa i eit aktivitetsbasert kontorkonsept, med frie plassar innan definerte soner, gitt visse føresetnader. Prosjektgruppa ynskjer å halde det opent til etter fasa med utarbeidinga av rom- og funksjonsprogram om ein skal låse konseptet i ei løysing med berre frie plassar (alt. E), eller om konseptet gjer rom for at visse funksjonar med høg grad av nærvær på arbeidsplassen vert tildelt ein fast plass (alt. D).»



Hovudargumenta for å velje eit aktivitetsbasert kontorkonsept for fylkeskommunen er:

1. Det konseptet som best tar hand om varierte behov og preferansar i dei tilsette sin arbeidskvardag, som best kan tilpassast for ulike behov innan IA-avtala, og som kan skape eit godt arbeidsmiljø for tilsette i fylkeskommunen.
2. Det mest fleksible konseptet, då ein tar høgde for ulik grad av nærvær. I ei verksemd med stor møteverksemd og der ein går inn i ei samanslåing med Sogn og Fjordane fylkeskommune, gjer at fleire vil ha tilhald fleire plassar enn berre i fylkeshuset i arbeidstida. Det er og fleksibelt når det gjeld å raskt og ikkje alt for kostbart gjere endringar når behovet for rom endrar seg.
3. Det konseptet som best støttar opp under både visjonen om å vera attraktiv og nyskapande, verdiane våre om å være offensive og i dialog, og vidare ned til både overordna mål, hovudstrategiane for fylkeskommunen og prosjektmåla definert i prosessen med utvikling av kontorløysing for nytt fylkeshus.
4. Det konseptet som best støttar likeverd og mangfald, då det i stor grad vil være universelt utforma, og er meir ope for kontakt og dialog på tvers av funksjonar, seksjonar og avdelingar. Det konseptet som legg best til rette for samarbeid og kunnskapsdeling, i kombinasjon med bruk av smart teknologi.
5. Meir effektiv arealbruk som gir reduserte kostnader per tilsett både for talet på kvadratmeter per tilsett og for energiforbruk per tilsett. Ein delingskultur der ein har kollektivt eigarskap til kontormøblar og anna inventar og standardiserte løysingar som gjer at ein enkelt kan flytte rundt på ting, gir og ei kostnadseffektivitet og redusert miljøbelastning.

Sjå rapporten «Rapport om utvikling av kontorkonsept for nytt fylkeshus» for nærare skildring av kontorkonseptet ein har vald og argumentasjonen til kvifor (vedlegg 1).

Innstillinga har vore til orientering og forankring hos AMU, toppleiargruppa og info- og drøftingsmøtet.

Alternativa for nytt fylkeshus og økonomiske vurderingar

Den første avgjersla knytt til alternativa for lokalisering av nytt fylkeshus er om ein ynskjer å framleis ha tilhald i dagens lokalisering i Agnes Mowinckels gate 5, som er eit bygg eigd av fylkeskommunen sjølv i dag. Om ein ynskjer å framhalde si tilhald på dagens lokalisering har ein valet om å framleis eige bygget eller selje det og være leigetakar.

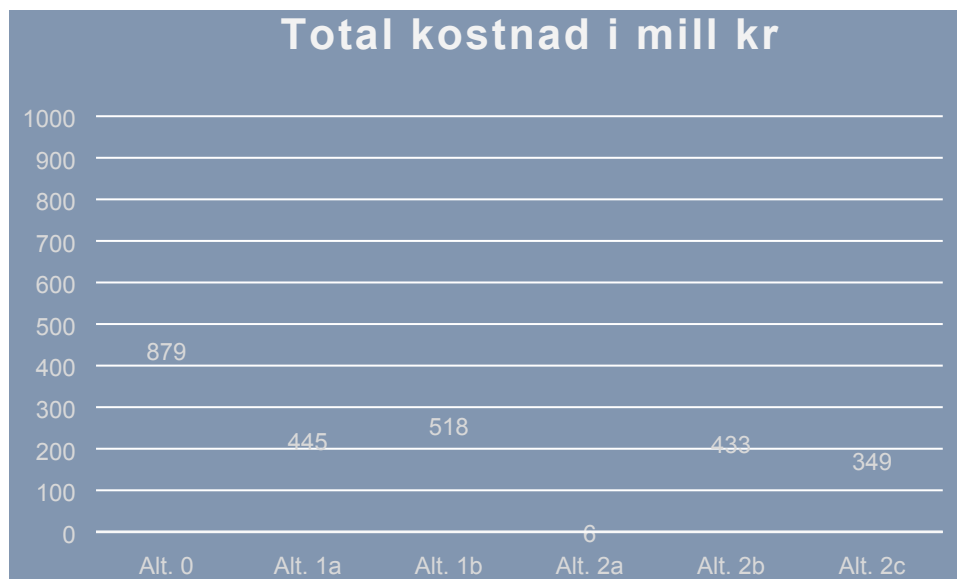
Dersom ein sjølv skal eige bygget må ein vurdere om fylkeskommunen sjølv skal vere byggherre, eller om ein skal overføre bygget til eit eigedomsselskap 100 % eigd av fylkeskommunen som står som byggherre for rehabiliteringa og driftar av bygget.

Dersom ein ynskjer å selje bygget må ein vurdere om ein skal selje det med fylkeskommunen som framtidig leigetakar, eller om ein ynskjer å ha tilhaldsstad ein annan og rimelegare plass for fylkesadministrasjonen. Det er også eit val knytt til tidspunktet for sal av fylkeshuset dersom ein skal vera leigetakar. Det vil vera mogleg å rehabilitera sjølv og selja det kort eller lengre tid etter ferdigstilling.

For å kunne vurdere den gunstigaste økonomiske løysinga og samanlikne årlege leigekostnader og investeringsmidlar, så har det vore gjennomført ei noverdiberekning av kostnader i 40 år framover. Det er tatt utgangspunkt i tre alternative løysingar:

0. Stegvis oppgradering av bygget og fortsatt leige av areal i nabobygg
1. Leige av lokalar til fylkeshus
 - a. Sal av fylkeshuset og leige av nyare kontorlokalar i områder med lågare leige enn i sentrum (til dømes Sandsli/Kokstad)
 - b. Sal av fylkeshuset inkludert avtale om totalrehabilitering og lang leigeavtale med HFK
2. Totalrehabilitering av fylkeshuset i eigenregi
 - a. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Utleige av areala som ikkje nyttast av HFK.
 - b. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Sal av bygget med leigeavtale med HFK ved ferdig utbetring.
 - c. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Sal av bygget med leigeavtale med HFK 10 år etter ferdig utbetring.

Dei gjennomførte analysane tek omsyn til byggekostnader, eigarkostnader, utgifter til husleige, husleige inntekter, flyttekostnader inkludert kontormøblar og salsinntekter av fylkeshuset. Driftskostnader som reinhald og energikostnader er ikkje inkludert. Tala i tabellen under viser skilnaden i total noverdi for alternativa for ein 40 års periode. Positive tall er kostnad og negative tall er inntekt.



Det er to alternativ som skiller seg spesielt ut. 0-alternativet er vesentlig dyrere og alternativ 2a er vesentlig rimelegare enn alle dei andre alternativa. Tabellen syner også at alle alternativa der fylkeshuset blir rehabilitert i eigenregi er rimelegare enn dei andre alternativa. I tillegg viser tabellen at kostnaden blir lågare dess lengre fylkeskommunen eig kontorlokala.

Ein ser også at alternativ 2a har tilnærma ingen kostnad i 40-års perioden. Dette skyldast at husleigeinntekter og restverdi av fylkeshuset etter 40 år (noverdi 215 mill kr) dekker både lånekostnader, avdrag, eigarkostnader, flyttekostnader og husleige til midlertidige lokalar. Innsparingane som enklare drift og lågare energikostnad gjev samanlikna med 0-alternativet, vil vera omlag 150 millionar kr i novardi. Investeringane vil derfor langt på veg bli dekt av husleigeinntekter og driftsinnsparringar. I tillegg kjem innsparinga knytt til leige av areal i Wigandgården og Aasegården på 13,4 millionar kr årleg.

Lønsemd:

Lønsemda ved å eige sjølv er større enn ved å leige, og fylkeskommunen kan få meir igjen for å selje når fylkeshuset er ferdig bygd (som til dømes ROM eiendom har gjort for sitt nybygg ved Bergen jernbanestasjon, vart seld til KLP ved ferdigstilling). Ein vil derfor anbefale å sjølv stå som byggherre og gjere ein ny vurdering på sal av fylkeshuset når det står ferdig bygd.

Lokalisering:

Dagens fylkeshus i Agnes Mowinckels gate 5 har ei svært hensiktsmessig lokalisering, rett i nærleiken av viktige samarbeidspartnarar som Bergen kommune, Statens vegvesen og Fylkesmannen, knutepunkta for kollektivtransport og enkel tilkomst for innbyggjarane. Lokalisering er også i området med høgaste prisar for leige av næringsbygg som gjev høgt potensiale og prisar for utleige.

Ein legg no fram eit forslag om å vedta at tomta i Agnes Mowinckels gate 5 framleis skal husa fylkesadministrasjonen og den politiske leiinga for Hordaland fylkeskommune, som innan innflytting i totalrehabilitert fylkeshus er blitt Vestlandet fylkeskommune.

Flytteprosess og midlertidige lokalar

Etter foreløpig plan for byggeperioden for nytt fylkeshus, om ein i fortsetjinga skal halde fram å ha fylkeshus i Agnes Mowinckels gate 5, skal ein flytte ut av bygget i desember 2019. Frå rundt 01.01.2020 skal ein ha tilhald i leigde lokalar i den 3-årige byggeperioden frå 2020-2022, før ein flytter inn i nytt fylkeshus i desember 2022.

Element i diskusjonen om kor fylkesadministrasjonen bør ha tilhald i den 3-årige byggefasen er:

- Geografisk plassering i forhold til kollektivknutepunkt og dagens fylkeshus, kor sentralt i Bergen fylkesadministrasjonen er plassert
- Leigeprisar, dei varierer etter kor nært sentrum ein er og kvaliteten på kontorlokalane
- Kvaliteten på kontorlokalet, og kva endringar ein ynskjer å gjere allereie i byggefasen kontra når nytt fylkeshus står ferdig
- Om dei omtrent 600 tilsette i fylkesadministrasjonen skal sitte samla, eller om dette prioriterast lågast av elementa i diskusjonen

Det å gjere vedtak om å sette i gang eit stort bygge- og rehabiliteringsprosjekt vil og sette i gang eit stort flytteprosjekt for fylkeskommunen. Eit flytteprosjekt vil ha fleire delprosjekt som er avhengige av kvarandre, og nokre av dei vil ta lang tid. Det vil derfor være naudsynt å sette i gang dette flytteprosjektet så raskt som mogleg. Nokre av dei naudsynte delprosjekta: flytting av arkiv, flytting av inventar, flytting av IT-infrastruktur, innflytting i leigde lokalar, informasjon og opplæring for dei tilsette, osv. Flytteprosjektet må bemannast opp med dei naudsynte ressursar i arbeidsgrupper i dei ein skilde delprosjekta, og avdelingar som arkiv og IT som ein antar får stor ekstra belastning får tilført midlar til ekstra ressursar gjennom flytteprosjektet.

Ein må og i prosessen vidare sikre medråderetten til dei tillitsvalde, og ein må både i flytteprosjektet og i fasen med rom- og funksjonsprogram sikre at ein har ressursar til rådighet for å bemanne dette. Ein kan sjå for seg ein modell der ein nyttar prosjektgruppa frå prosjektet så langt til referansegruppe både i flytteprosjektet og til rom- og funksjonsprogram. Ein vil på den måten sikre samanheng og at ein får med erfaringane frå prosessen hausten 2017 vidare i prosjektet.

Då midlertidige lokalar både er avgjerande for framdrifta og vil medføre kostnader for den 3-årige perioden ynskjer ein å legge fram ei sak til godkjenning i Fylkestinget i juni 2018, og at ein no får godkjenning til å arbeide fram ei (eller fleire) leigekontraktar for kontorlokalalar for dei 600 tilsette i fylkesadministrasjonen og politisk leing for rehabiliteringsperioden.

Fylkestingssal

I prosessen hausten 2017 kom det opp eit behov for å lage ei utgreiing om moglegheitene for å plassere fylkestingssal og utvalssalar i nytt fylkeshus, dersom ein skal totalrehabiliterer det eksisterande fylkeshuset i Agnes Mowinckels gate 5. HLM arkitektur blei engasjert som arkitektonisk rådgjevar i samband med utgreiinga, og har levert eit notat som ligg som vedlegg til saka.

Om ein bygger eit nytt fylkeshus har ein moglegheit til å skape eit fylkeshus som også blir staden der politikken møter offentlegheita, der ein kan skape openheit, og synleggjere og styrke ideen om demokratisk medverknad. Utgreiinga syner at ein bør legge salane på inngangsnivå i 1. etasje, slik at dei blir lett tilgjengelege og utan unødvendige hindringar. Utgreiinga syner også nokre skisser på korleis det kan utformast i bygget, og konkluderer med at det er fullt mogleg. Avgjersla om ein skal ha ein fylkestingssal i nytt fylkeshus dersom ein blir værande i dagens lokalisering vil avgjerast i rom- og funksjonsprogrammet.