



Arkivnr: 2018/6103-3
Saksbehandlar: Merethe Mæland

Saksframlegg**Saksgang**

Utval	Saknr.	Møtedato
Administrasjonsutvalet		30.05.2018
Fylkesutvalet		31.05.2018
Fylkestinget		12.06.2018

Nytt fylkeshus - økonomi, eigarskap og mellombelse lokale**Samandrag**

I møtet i fylkestinget 06.03.2018 i saka PS 12/2018 Nytt fylkeshus - kontorkonsept og lokalisering blei følgjande vedteke:

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.

Det er klare fordelar med at Hordaland fylkeskommune eig og finansierer nytt fylkeshus sjølv, dersom ein har nødvendig fagkompetanse til å byggje, forvalte og drifte. Som eit alternativ til å eige sjølv direkte, er å eige og finansiere gjennom eit eigedomsselskap, dersom investeringa er krevjande. Fylkesrådmannen si anbefaling er at fylkeshuset blir realisert i eigenregi, og at det blir starta eit arbeid som evaluerer fordelane og ulempene med at nytt fylkeshus blir utvikla i eit eigedomsselskap 100 % eigd av Hordaland fylkeskommune.

Det er gjennomført eit arbeid med å finne aktuelle mellombelse lokale for byggeperioden for nytt fylkeshus der ein har enda opp med to reelle alternativ som leggst fram for fylkestinget: Sandslihaugen 30 (det gamle Statoilbygget) og Nøstegaten 72-78 (TV2-bygget). Ut frå arbeidet med prosessen mot å finne eit akseptabelt mellombels lokale for fylkesadministrasjonen er fylkesrådmannen kome fram til følgjande kvalitative vurdering av dei vedtekne evalueringskriteria. Eit av alternativa har fått toppkarakteren 6, og det andre alternativet er vekta i forhold til det:

Evalueringskriterier:		Nøstet	Sandsli	Nøstet	Sandsli
1.	Sentrumsnær plassering	Ja	Nei	6	3
2.	God kollektivdekning	Ja	Ja	6	4
3.	Akseptabel leigepris	Ja	Ja	4	6
4.	God nok kvalitet på lokala	Ja	Ja	4	6

5.	I størst mogleg grad samla administrasjon	Ja	Ja	5	6
				25	25

Det er gjort ei kvalitativ vurdering av kvart av dei 5 evalueringskriteria, men dei er i summen tillagt lik vekt. Tiltrådinga frå fylkesrådmannen bygger på kva kriterium som vektast mest. Vekter ein sentrumsnær plassering mest vil valet falle på Nøstegaten, vekter ein derimot dei totale leigekostnadene og kvaliteten på lokala mest vil valet falle på Sandslihaugen. Vektlegg ein tilrådinga frå dei tillitsvalde og AMU/hovudverneombud i stor grad vil dette støtte opp om å velje Nøstegaten som mellombels lokale. Det er ikkje gjort ei risikovurdering på kva konsekvens det kan få for verken tenestemottakarane eller dei tilsette om ein vel Sandslihaugen, men ut frå tilbakemeldinga frå tillitsvalde og AMU kan ein rekne med at det vil vere visse organisasjonelle omkostningar med å velje Sandslihaugen.

Fylkesrådmannen vil gi ros til tillitsvalde og AMU/ hovudverneombud for konstruktiv prosess og gode innspel i denne saka. Det er fordelar og ulemper ved begge alternativa. Mange tilsette framhever fordelene med kontor i sentrum framfor lengre reiseveg til Sandsli. Det vert også peika på at sentrumsnær lokalisering er ein fordel for publikum.

For fylkesrådmannen vil den lettaste avgjerda vere å følgje råda frå dei tilsette. Fylkesrådmannen innstiller likevel på Sandslihaugen 30 som mellombels kontorlokale. Når fylkesrådmannen likevel fell ned på ei anna innstilling enn tilrådinga frå dei tilsette, er følgjande moment særskilt vektlagt:

- Best mogleg arbeidsmiljø, der omsyn til universell utforming, tilpassing av lokala til fylkesadministrasjonen sine arbeidsoppgåver og fellesområde er viktig.
- Moglegheit til å utvide arealet for å ta i mot nye oppgåver og tilsette som vil kome som følgje av regionreforma i leigeperioden. Mellom anna vil sams vegadministrasjon kunne krevja 150-180 nye kontorplassar.
- Meirkostnadane på nærare 40 millionar kroner for ombygging i Nøstegaten, i eit fylkeskommunalt budsjett, er krevjande.

Dersom val av mellombels kontorløysing på Sandslihaugen får store konsekvensar for nokre av dei tilsette, vil fylkesrådmannen søke å finne gode løysingar i samarbeid med dei tillitsvalde.

Økonomi:

- Vedtak om at Hordaland fylkeskommune sjølv skal både totalrehabiliterer og eige det nye fylkeshuset som skal byggjast på eksisterande tomt for dagens fylkeshus, gir eit behov for investeringar knytt til prosjektet i dei neste 5 åra. Vel ein å leggje eigarskapet til ein ekstern eigar eller i eit eigedomsselskap 100 % eigd av Hordaland fylkeskommune, kan ein skilje investeringane i nytt fylkeshus frå fylkeskommunen sitt rekneskap.
- Begge dei to alternativa for mellombels lokale for fylkesadministrasjonen i byggeperioden for nytt fylkeshus gir kostnader som er under estimert kostnad før tilbod vart innhenta, og ein har fått gode leigeprisar. Alternativet på Sandslihaugen gir den mest lønsame totale kostnaden, mot Nøstegaten som gir omtrent same leigekostnad men som vil få ein relativt stor ombyggingskostnad i tillegg.

Klima:

- Bygging av nytt fylkeshus vil gi ei stor forbetring for energiforbruket i fylkesadministrasjonen. Eigarskap vil antakeleg ikkje påverke dette resultatet, men ved å byggje sjølv kan fylkeskommunen i større grad legge føringar for både kvalitetar i bygget og tekniske løysingar som begge kan påverke klimaomsyn.
- Det er god kollektivdekning for begge alternativa til mellombels lokale. Lokalet på Sandslihaugen vil antakeleg likevel gi ei noko auka bilbruk for fylkesadministrasjonen i forhold til mellombels lokale i Nøstegaten, grunna at dette alternativet gir den største endringa i forhold til korleis ein har ordna logistikken i dagens situasjon for dei tilsette.

Folkehelse:

- Å bygge nytt fylkeshus i eigenregi vil gi ei noko betre styring med val knytt til tilrettelegging for tenestemottakarar og andre besøkande til fylkesadministrasjonen, men ein vil i alle løysingane kunne oppfylle krava på ein tilfredstillande måte.
- Mellombels lokale på Sandslihaugen vil tilfredstille krav til universell utforming, med god og enkel tilkomst til dei aller fleste delar av bygget. For lokala i Nøstegaten vil berre delar av bygget tilfredsstille krav til universell utforming, ikkje heile lokalet.

Regional planstrategi:

- «Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel» fastsett som prinsipp for lokalisering av nye besøksintensive offentlege tenester, mellom anna fylkesadministrasjonen, at dei skal lokaliseras i eller nært sentrum av senter definert i regional plan eller kommuneplan. For nytt fylkeshus vil dette prinsippet gjelde, men om mellombels lokale for 3 år fell under dette prinsippet må vurderast. Om ein gjer dette gjeldande også for mellombelse lokale, vil lokala i Nøstegaten oppfylle dette i størst grad.

Forslag til innstilling

1. Fylkestinget vedtek at fylkeshuset i Agnes Mowinckels gate 5 blir totalrehabilitert og utvida, samt eigd, av Hordaland fylkeskommune (alternativ 2a)
2. Fylkestinget ber fylkesrådmannen greie ut fordelar og ulemper med at fylkeshuset blir bygd, drifta og eigd av eit eigeidomsselskap 100 % eigd av Hordaland fylkeskommune innan byggearbeida startar
3. Fylkestinget godkjenner Sandslihaugen 30 som mellombels kontorlokale for fylkesadministrasjonen i byggeperioden for nytt fylkeshus.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Økonomiske vurderingar for nytt fylkeshus
- 2 Teikningar mellombelse lokale Nøstegaten 72-78
- 3 Teikningar mellombelse lokale Sandslihaugen 30
- 4 Tilråding frå tillitsvalte ang. valg av mellombelse lokale for sentraladministrasjonen
- 5 Notat frå verneomboda i fylkesadministrasjonen ang. val av mellombelse lokale
- 6 Referat frå ekstraordinært møte i AMU fylkesadministrasjonen
- 7 Verdibetraktningar nytt fylkeshus_Fana sparebank eiendom
- 8 Prosjektillustrasjonar nytt fylkeshus frå Entra
- 9 Kostnadsvurderingar nytt fylkeshus frå Entra
- 10 Moglegheitsstudie av renovasjon av fylkeshuset 20.09.2016

Fylkesrådmannen, 23.05.2018

I møtet i fylkestinget 06.03.2018 i saka PS 12/2018 *Nytt fylkeshus - kontorkonsept og lokalisering* blei følgjande vedteke:

2. *Fylkestinget vedtek at dagens fylkeshus i Agnes Mowinckels gate 5 skal vere framtidig lokalisering av fylkesadministrasjonen og politisk leing 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.*

Finansiering og eigarskap

I vedlegget *Økonomisk evaluering* som også blei framlagt til saka PS 12/2018 *Nytt fylkeshus - kontorkonsept og lokalisering*, er kostnadsdifferansar ved mulige eigedomsløysingar evaluert. Basert på vedtaket i saka om at Agnes Mowinckels gate 5 skal vere framtidig lokalisering, så er følgjande alternativ aktuelle:

- 1 b - Sal av fylkeshuset inkludert avtale om totalrehabilitering og lang leigeavtale med HFK
- 2 a - Totalrehabilitering og utviding av bygget i eigenregi i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Utleige av areala som ikkje nyttast av HFK.
- 2 b/c - Totalrehabilitering og utviding av bygget i eigenregi i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Utleige av areala som ikkje nyttast av HFK. Sal av bygget med leigeavtale etter innflytting (direkte ved innflytting eller seinare).

Samanlikningane viser at det er klare økonomiske fordelar med å eige fylkeshuset sjølv. Dei viser også at det er betre å selje fylkeshuset etter utbygging dersom ein ønskjer å realisere kapitalen, framfor å selje det før utbygging. Dette er ikkje uventa, då eksterne eigarar skal ha ein forteneste både i byggefasen og ved utleige. Dersom det skulle vere lønsamt for fylkeskommunen med ein ekstern utbyggar/eigar, så måtte dei inneha ein vesentleg betre kompetanse og erfaring enn Eigedomsavdelinga i Hordaland fylkeskommune på områda utbygging, forvaltning og drift. Eigedomsavdelinga forvaltar ein bygningsmasse på om lag 600.000 m² og byggjer for om lag 600 millionar kroner årleg, noko som gjer avdelinga til ein stor og rutinert utbyggar og forvaltar. Eigenvurderinga er at aktuelle eksterne aktørar ikkje har ein vesentleg betre kompetanse og erfaring en Eigedomsavdelinga.

For både alternativ 2 a og 2 b/c, så kan det vere ei løysing å etablere eit eigedomsselskap med fylkeshuset som eigenkapital, dersom fylkeskommunen ikkje ser seg i stand til å ta investeringa sjølv. Eit slikt eigedomsselskap kan realiserast etter utbygging med ei god forteneste dersom fylkeskommunen har behov for kapitalen. Utgreingar så langt tyder på at det vil vere å anbefale og etablere eit eigedomsselskap dersom det er truleg at fylkeshuset blir selt i etterkant av innflyttinga (alt. 2 b/c).

Føresetnadene for lån som fylkeskommunen kan oppnå er gunstigare enn alle alternativ som eksterne tilbydarar kan oppnå. Dette peikar klart i retning av at alternativ 2 a eller 2 b/c der HFK eig bygget sjølv er mest lønsamt. Dersom HFK utviklar og driftar fylkeshuset gjennom eit eigedomsselskap, kan det også gje tilnærma den same låge renta dersom lånet tas opp hos/gjennom HFK.

Det er utført ei ekstern vurdering av antatt salssum etter rehabilitering som ein ekstra verifikasjon av salssummen nytta i vedlegget *Økonomisk evaluering*. Konklusjonen er at salsverdi på kr 1,21 milliardar er nøktern.

Entra AS har på eige initiativ, med aksept frå fylkesrådmannen, utvikla ei skisse på korleis dei kunne løyse oppgåva dersom fylkeskommunen fell ned på alternativ 1 b. Skisseprosjektet og kostnadsvurderingane frå Entra ligg vedlagt. Prosjektet baserer seg på å rive heile fylkeshuset – også betongen. Dei økonomiske vurderingane som Entra har gjort bekreftar at vedlegget *Økonomisk evaluering* har basert seg på marknadsverdiar. Entra har i sitt forslag antatt høgare utleiegrad, noko mindre areal til Hordaland fylkeskommune (frå 23 m² til 20 m² pr kontor) og noko høgare kjøpspris på eksisterande fylkeshus. Forslaget viser tydeleg kva som kan vere ei løysing dersom alternativ 1 b blir valt. Det viser også at fylkeskommunen må vurdere nøye om det er mest hensiktsmessig å også rive betongen på det eksisterande fylkeshuset, uavhengig av eigarskap. Ein har i moglegheitsstudiet sett på ei løysing der betongen står igjen. Studien viser at det er mogleg å få tenlege og effektive lokale utan å riva betongen, men det vil gje ein avgrensa fleksibilitet grunna den låge takhøgda, sjå vedlegg.

Ut over økonomiske vurderingar, så gjev utbygging i eigenregi betre styring med arkitektoniske løysingar og korleis areala kan nyttast både utvendig og innvendig. Å eige fylkeshuset gjev også betre kontroll med utleigeareala, både kven som leiger og lengda på leigeavtalane. Lange leigeavtalar på heile utleigearealet tek frå Hordaland fylkeskommune høve til utviding ved nye oppgåver/tilsette.

Samla er det klare fordelar med at Hordaland fylkeskommune eig og finansierer sjølv dersom ein har nødvendig fagkompetanse til å byggje, forvalte og drifte. Eit alternativ er å eige og finansiere gjennom eit eigeidomsselskap dersom investeringa er krevjande. Fylkesrådmannen si anbefaling er at fylkeshuset blir realisert i eigenregi og at det blir starta eit arbeide som evaluerer fordelane og ulempene med at nytt fylkeshus blir utvikla i eit eigeidomsselskap 100% eigd av Hordaland fylkeskommune.

Mellombelse leigelokale

I vedtaket i sak PS 12/2018 angående mellombelse lokale for fylkesadministrasjonen i byggeperioden for nytt fylkeshus, er det lagt vekt på 5 evalueringskriterium:

1. Sentrumsnær plassering
2. God kollektivdekning
3. Akseptabel leigepris
4. God nok kvalitet på lokala
5. I størst mogleg grad samla administrasjon

Det har vore kontakt med fleire aktørar og Eigeidomsavdelinga har vore på synfaring på fire av dei mest aktuelle lokala. To av desse lokala peiker seg ut som mest aktuelle ut frå kriteria, og det er Nøstegaten 72-78, «TV2-bygget», og Sandslihaugen 30, «gamle Statoilbygget». Det blei også arrangert ei synfaring på desse to bygga med representantar frå AMU, tillitsvalde, eigeidomsavdelinga, politiske representantar og teknisk personell. I etterkant har ein motteke tilbod frå dei to aktuelle huseigarane sine representantar, og gjort både ei økonomisk vurdering og ei evaluering av dei fem evalueringskriteria for kvart av dei to alternativa.

Evaluering av dei fem evalueringskriteria

Ei overordna vurdering av dei vedtekne evalueringskriteria gjev oss eit bilete på at begge dei to lokala har gode eigenskapar, og at det heilt overordna er berre eit punkt som skil dei to:

Evalueringskriterier:		Nøstet	Sandsli
1.	Sentrumsnær plassering	Ja	Nei
2.	God kollektivdekning	Ja	Ja
3.	Akseptabel leigepris	Ja	Ja
4.	God nok kvalitet på lokala	Ja	Ja
5.	I størst mogleg grad samla administrasjon	Ja	Ja

For å gå meir i djupet på kriteria er det gjort ei meir kvalitativ vurdering av kvar av dei, i tillegg til ei økonomisk vurdering av det totale kostnadsbiletet.

Sentrumsnær plassering

Under kriteriet for sentrumsnær plassering har ein sett på avstand frå kollektivknutepunkt, og sett på om alternativa si plassering dekkjer behovet til fylkesadministrasjonen sine tenestemottakarar, dei nære samarbeidspartane (Bergen kommune, Statens vegvesen med fleire), og andre besøkande på ein god måte.

Ingen av lokala er så strategisk godt plassert som noverande fylkeshus, men Nøstegaten 72-78 ligg berre 15 minuttars gange frå Bergen rådhus og kollektivknutepunktet i Starvhusgaten/Olav Kyrres gate/Festplassen (1,1 km), mens Sandslihaugen 30 ligg om lag 15 km frå Bergen rådhus og vil krevje at ein flytter på seg mellom stadane med enten bil, bane eller buss. Det siste vil krevje meir tid og er mindre fleksibelt. Reknar ein gange frå Bergen stasjon (jernbanestasjonen) og Bergen busstasjon må ein rekne lengre tids gange til Nøstegaten.

For våre tenestemottakarar, samarbeidspartar, tilsette med arbeidsstad andre plassar enn i fylkeshuset og andre besøkande vil det å kome seg til Nøstegaten for å møte representantar frå fylkesadministrasjonen ha ein viss grad av endring i forhold til dagens situasjon. Dagens fylkeshus er tett på knutepunktet med busstasjonen og togstasjonen, og det er enkelt å parkere i Bygarasjen, mens Nøstegaten vil krevje noko meir av tid då ein må gå litt lengre og parkere i Klostergarasjen i staden for Bygarasjen, noko som kostar meir. Det vil likevel vere ei plassering i sentrum, som gir ein grei tilkomst frå knutepunkta. For dei som nyttar kollektivknutepunktet i sentrumskjernen (Olav Kyrres gate/Starvhusgaten/Festplassen/Torget) vil det vere omtrent like lang tid i gange til Nøstegaten som til dagens fylkeshus. Skal ein til Sandslihaugen for å besøke fylkesadministrasjonen kan ein enkelt ta bybanen frå alle dei sentrale knutepunkta i sentrum, eventuelt direkteruter med buss, men ein vil bruke meir tid på reisa enn om fylkesadministrasjonen er i sentrum.

For dei tilsette vil ei plassering i Nøstegaten gi minst endring i forhold til korleis situasjonen er i dag, og korleis det blir når fylkesadministrasjonen kjem tilbake til Agnes Mowinckels gate 5 etter byggeperioden. Dermed vil det alternativet gi minst påverknad på den einskilde tilsette sin daglege logistikk til og frå arbeidsplassen. Mellombelse lokale på Sandslihaugen vil ganske sikkert gi ei auka bruk av bil som framkomstmiddel til jobb for tilsette i fylkesadministrasjonen, då det for mange av dei tilsette vil vere naudsynt for ein effektiv logistikk i kvardagen. Ein kan ikkje forvente at tilsette flyttar nærare mellombelse lokale, slik ein kunne argumentert med ved ei permanent flytting. For dei tilsette som bur sør for Bergen sentrum vil alternativet på Sandslihaugen gi ein kortare veg til arbeidsstaden, noko som vil vere positivt for dei.

Sjølv om Nøstegaten heilt klart har ei meir sentrumsnær plassering enn Sandslihaugen må ein likevel kunne seie at Sandslihaugen er relativt sentrumsnært også, med tanke på at ein kan kome dit med bil på omtrent 21-23 minutt frå sentrum, og med kollektivtransport på mellom 32-36 minutt. Opplevinga knytt til om det oppfattast å vere sentrumsnært å måtte reise til Sandslihaugen for å besøke fylkesadministrasjonen kontra opplevinga med å måtte reise til Nøstegaten kan ein vanskeleg vite, men ein viss forskjell vil det vere.

God kollektivdekning

Under kriteriet for god kollektivdekning har ein sett på reisetid frå dei to kontoralternativa til sentrale terminalar i bergensområdet, og sett på fleksibilitet i tilbodet mellom anna bygd på frekvens.

Begge lokala har god kollektivdekning i den forstand at det er eit godt tilbod nært kontorlokalet (gangavstand). Eit søk på reisetider til ulike bydelar i reiseplanleggaren til Skyss om lag kl. 16 viser følgjande totale reisetider:

Reisetider ca kl 16 i følge Skyss reiseplanlegger (tid i min)				
Til	Sandslihou. 30	Merknad	Nøstegt 74	Merknad
Oasen terminal	24	Gå + en buss	28	Gå + en buss
Loddefjord terminal	32	Gå + en buss	29	Gå + en buss
Kleppestø terminal	52	Gå + to busser	27	Gjelder båt
Straume terminal	47	Gå + en buss	41	Gå + en buss
Birkelandsskiftet terminal	13	Gå + en buss	48	Gå + en buss
Arna terminal	60	Gå + buss + tog	29	Gå + tog
Nesttun terminal	30	Gå + bybane	40	Gå + bybane
Lagunen terminal	15	Gå + en buss	41	Gå + en buss
Åsane terminal	45	Gå + en buss	32	Gå + en buss
Bystasjonen	36	Gå + en buss	19	Gå

Resultatet viser samla ikkje så stor forskjell, men ein har liten informasjon om kor dei tilreisande kjem frå, og dermed også kor relevant det er å sjå på reisetid frå til dømes Loddefjord terminal kontra Kleppestø terminal. Men reisetid aleine gjev ikkje eit fullstendig bilete på det reelle reisetilbodet, då det er viktig å merke seg at det er vesentleg hyppigare avgangar frå sentrum og Nøstegaten 72-78 for fleire ruter enn det er frå Sandslihaugen. Det betyr at frekvensen er større for reisande om ein skal til eller frå Nøstegaten. For enkelte ruter kan forskjellen vere så stor at det er halvtimes frekvens frå Sandsli mens det er fem minuttars frekvens frå sentrum. Eit anna element er å ta høgde for hindringar i trafikkbiletet som kan påverke reisetid, då ein truleg er meir sårbar for dette på Sandslihaugen enn i Nøstegaten.

Det er grunnlag for å seie at det er god kollektivdekning for begge dei to alternativa for mellombels lokale, og reisetida frå enkelte bydelar i Bergen er omtrent lik til både Sandslihaugen og Nøstegaten. Den store skilnaden er fleksibiliteten i reisa, då frekvensen på avgangar er større når ein skal reise til ei av sentrumsterminalane, og ut frå det kan ein seie at kollektivdekninga er betre i Nøstegaten. Fleksibiliteten som ligg i at ein frå sentrumsnære strøk kan gå til Nøstegaten får ein ikkje på Sandslihaugen, så samla sett kan ein seie at ein er meir bunden på reiseveg og tidsbruk om fylkesadministrasjonen leiger på Sandslihaugen. Dette påverkar ikkje berre reisetid for tilsette som skal til og frå jobb, eller besøkande som skal til og frå fylkesadministrasjonen, men også tilsette som vil måtte bruke meir tid på å kome seg til og frå møter i sentrum på til dømes Bergen rådhus.

Akseptabel leigepris

Leigeprisen for dei to lokala er relativ lik i sum for dei tre åra fylkeskommunen skal leige. For Sandslihaugen 30 er sum leige om lag 2 millionar kroner høgare, men det er eit vesentleg større areal og fleire parkeringsplassar med i leigekosten. Sandslihaugen er på 17044 m² og har 300 parkeringsplassar inkludert i leigekostnaden. Nøstegaten har eit areal på 12265 m² og har 60 parkeringsplassar inkludert i leigekostnaden.

Den største forskjellen knytt til leigekostnad er behovet for utbetringar og ombygging i Nøstegaten. Vedlagt følger teikningar som viser maksimalt tal på kontor. Det er 635 plassar som er noko meir enn dei 570 plassane som er opplyst at fylkeskommunen treng. Spesielt i plan 1-3 i Nøstegaten 72, som er tilrettelagt med studio og tilhørande redaksjonar og teknisk rom, vil det vere behov for ein del endringar for å gjere om lokala til kontor og møterom. Vidare må det også i andre delar av lokala etablerast oppdeling av dei store landskapsareala, etablering av møterom/multirom og fleire toalett/garderobar. Det er gjennomført ein kalkyle som konkluderer med at omkostningane for utbetringane vil komma på opp mot 40 millionar kroner.

Kostnadsoversikt:

Kostnader	Nøstet	Merknad Nøstet	Sandslihaugen	Merknad Sandslihaugen
Husleie 2020	kr 14 189 793	8500 m2 x kr 1000 + 3765 m2 x kr 1100. 60 parkeringsplasser a kr 1400/mnd. KPI fra mai 2018 - 2,5%	kr 14 830 520	17044 M2. 300 parkeringsplasser. KPI fra oktober 2018 – 2,5%
Husleie 2021	kr 14 531 030	570 arbeidsplasser a 21,5 m2 BTA	kr 15 192 240	570 arbeidsplasser a 29,9 m2 BTA
Husleie 2022	kr 14 872 268		kr 15 553 960	
Felleskostnader		Inkludert		Inkludert
Sum husleie	kr 43 593 091		kr 45 576 720	
Driftskostnader		Ikke medtatt, men relativt like med dagens fylkeshus og med alternative leielokaler. Gammelt bygg og noe kronglete tilkomst for renhold kan gi større utgifter selv om arealet er mindre.		Ikke medtatt, men relativt like med dagens fylkeshus og med alternative leielokaler. Noe større areal som kan gi større utgifter til oppvarming og renhold.
Tilpassing av HFK	kr 40 000 000	Estimat basert på m2-priser. Må bygge om spesielt mye i etasjer med TV-studioer. I tillegg noen multirom/møterom, toaletter, etc.	kr 2 000 000	Garderober og el-bil lading
Flyttekostnader	kr 1 110 000	Kr 1000 pr plass uten møbler (1000x450), kr 3000 pr plass med møbler (3000x120), flytting møteromsmøbler kr 300.000 totalt	kr 1 870 000	Kr 1000 pr plass uten møbler (1000x70), kr 3000 pr plass med møbler (3000x500), flytting møteromsmøbler kr 300.000 totalt
Kostnader kontormøbler	kr 3 600 000	450 nye kontorpultar, gjenbruk for møteromsmøbler	kr 560 000	70 nye kontorpultar, gjenbruk for møteromsmøbler
Adm kostnader	kr 2 500 000	Leie av eksternt bistand (1 årsverk), interne lønnskostnader (0.5) og diverse kostnader	kr 2 500 000	Leie av eksternt bistand (1 årsverk), interne lønnskostnader (0.5) og diverse kostnader
IT kostnader	kr 3 200 000	Kostnader knytt til kjøp av IT-utstyr i nytt eksternt serverrom er ikke medtatt	kr 3 200 000	Kostnader knytt til kjøp av IT-utstyr i nytt eksternt serverrom er ikke medtatt
Sum flyttekostnader	kr 10 410 000		kr 8 130 000	
Sum totale kostnader	kr 94 003 091		kr 55 706 720	
Differanse	kr 38 296 371			

Estimert kostnad for mellombelse leigelokale i sak PS 12/2018, inkludert flyttekostnader og prisstigning, var knapt 120 millionar kroner. Det vil seie at begge dei to tilboda for mellombelse leigelokale er under den prisen ein rekna med i forarbeidet, noko som betyr at vi har fått gode tilbod frå begge desse alternativa. I og med at fylkesadministrasjonen i begge alternativa får gode totale leigeprisar kan ein seie at begge alternativa har akseptable leigeprisar, sjølv om den totale kostnaden skil dei to. Sandslihaugen er klart billigare enn Nøstegaten, noko som er eit resultat av at Nøstegaten treng noko ombygging og oppgradering for at fylkesadministrasjonen skal kunne vere der i tre år. Lokala i Nøstegaten skal etter den aktuelle leigeperioden rivast og det skal etter planen byggast leilegheiter der, så ei investering i ombygging vil ikkje kome andre til gode etter fylkesadministrasjonen flyttar ut.

God nok kvalitet på lokala

For kriteriet med god nok kvalitet på lokala er det gjort ei skjønnsmessig vurdering av tilstanden på bygga, av overflater, tilgang på fasilitetar, luftkvalitet og i kva grad dei dekker behova til fylkesadministrasjonen.

Kvalitetane på Sandslihaugen når det gjeld overflater og tilgang på fasilitetar er monaleg betre enn i Nøstegaten. Spesielt gjeld dette fellesområda som kantine, møterom, fellesareal og varemottak. Kantina er mykje større, det er større og meir rommelege gangareal og inngangsparti, og generelt er overflater på golv og veggjar i ein tilstand som gjer at ein kan flytte rett inn. Dei enkelte kontorplassane er meir rommelege og har betre dagslys enn ein del av kontora i Nøstegaten. På Sandslihaugen vil det stort sett vere enkeltkontor, slik at kvar tilsett får sitt eige kontor. Sandslihaugen er eit stort og langt bygg, noko som skaper litt store avstandar mellom kontora og dei ulike fløyene.

Kvalitetane i Nøstegaten når det gjeld overflater og tilgang på fasilitetar er også relativt god, men det er manglar ein må rette opp i for å kunne huse fylkesadministrasjonen i tre år. Nokre areal må byggast om frå spesialrom for tv-produksjon til møterom og auditorium, det er ikkje er nok garderobe- og toalettfasilitetar, og det må gjerast einskilde tiltak for å gjere bygget meir tilrettelagt for personar med bevegelseshemming. Nøstegaten er eigentleg tre bygg som over tid er bygd saman, og dette gir nokre nivåforskjellar som vil jamnast ut med spesialløysingar. Det gjer også bygget til eit litt uoversiktleg hus og gjev ikkje den beste logistikken mellom alle delar av huset, men samstundes gjev det eit hus med historie og særpreg. I Nøstegaten vil dei fleste tilsette sitte i opne løysingar der dei deler kontor med andre, men nokre tilsette vil få eige kontor. På teikningane frå arkitekt som ligg vedlagt er nokre areal planlagt med for mange tilsette i eit ope landskap. Det må derfor gjerast ein jobb med å dele meir opp enn det som er antyda i teikningsgrunnlaget om ein vel å flytte inn i Nøstegaten som mellombels lokale, for å redusere talet på tilsette som deler kontorareal. Dette er det tatt høgde for i estimert ombygging. Kantina i Nøstegaten vil ikkje kunne romme alle tilsette på ein gang, og ein må nok for dette alternativet sjå for seg ei veksling i bruk av kantine basert på tid, og ein må og legge til rette for plassar for å ete rundt om i bygget for dei som har mat med seg. Det ligg godt til rette for det i eksisterande løysing, då det mange plassar i bygget er små kjøken.

Nøstegaten har noko dårlegare tilrettelegging for personar med syn- eller rørslehemming enn Sandslihaugen. Delar av bygget er ikkje universelt utforma, som til dømes ein 6. etasje i det eine bygget med tilkomst berre via trapp. Det må lagast ein handlingsplan for universell utforming dersom ein vel å flytte inn i Nøstegaten. På Sandslihaugen er det god tilkomst til alle deler av bygget, og ingen nivåforskjellar.

Begge bygga vil gi god luftkvalitet, men Sandslihaugen vil nok gi opplevinga av noko betre luftkvalitet sidan bygget er meir rommeleg. TV2 har hatt sterke krav til kjøling i store delar av bygget på grunn av utstyr som har gitt mykje varme, så rom som av fylkesadministrasjonen vil nyttast som auditorium og fylkesutvalssal har god kjøling og regulering av temperatur. Ein får også begge plassar tilgang til uteareal og fin utsikt; mot plen og skog på Sandslihaugen og sjø og landskap i Nøstegaten i tillegg til den gamle busetnaden i tre på Nøstet og Nordnes.

Når det gjeld i kva grad dei to alternativa dekker behova til fylkesadministrasjonen, og i den samanheng også behova til dei besøkande til fylkesadministrasjonen i tillegg til dei tilsette, vil ein kunne seie at begge vil dekke behovet for eit mellombels lokale for den treårige byggeperioden. Begge lokala vil kunne huse ein fylkesutvalssal med god tilkomst for deltakarar i tråd med universell utforming, og begge alternativa har og tilgang til leigelokale for anna møteverkesemd i nærleiken dersom det blir eit behov, til dømes for

gjennomføring av fylkesting. Sandslihaugen framstår som eit mykje enklare bygg å flytte inn i, og ein kan ta med mykje av møblane ein har i dagens fylkeshus sidan utforminga på kontora er liknande der dei flyttar frå og til. Ei stor og fin kantine gir moglegheit for at mange kan ete lunsj samtidig, og ein kan nytte det til fellesmøter for fylkesadministrasjonen. Lokala i Nøstegaten er ikkje ideelle for fylkesadministrasjonen når det gjeld kvalitet, men ein har vurdert det slik at det er godt nok med tanke på at det er snakk om mellombelse lokalar mens ein ventar på nytt fylkeshus, og dermed eit reelt alternativ.

I størst mogleg grad samla administrasjon

I kriteriet for størst mogleg grad samla administrasjon har ein vurdert om alle i dagens fylkesadministrasjon får plass, og elastisitet i bygget, altså i kva grad ein kan skalere opp talet på tilsette ein får plass til. I lys av regionreform og samanslåing vil dette vere eit element.

Begge lokala gjev plass til heile fylkesadministrasjonen som i dag er plassert i Wigandgården, fylkeshuset og Aasegården, med 21,5 m² BTA pr kontorplass i Nøstegaten og 29,9 m² BTA på Sandslihaugen. For Nøstegaten er dette et absolutt maksimum av kontorplassar, og ein ser for seg at ein må vurdere å behalde leigeavtalen på lokala i Aasegården der Skyss sit i dag. På Sandslihaugen er det mogleg å utvide med opp til 300-400 ekstra kontorplassar dersom fylkeskommunen skulle få tilført nye oppgåver, men då med ein auke i leigepris. Eit alternativ dersom Nøstegaten blir valt er å fortsatt leige lokala som Skyss disponerer i Aasegården. Behovet blir då redusert til 500 kontorplassar. Leigekostnaden i Aasegården for dei tre åra blir om lag 10 millionar kroner. Ved ei slik løysing kan kostnaden til utbetringar i Nøstegaten reduserast noko slik at totalkostnaden for alternativet truleg ikkje blir vesentleg endra. Tilgjengeleg plass pr kontorplass vil då bli 24,5 m² BTA.

Det er berre Sandslihaugen som kan få plass til mange fleire dersom det vert behov for det. Ein må løyse det potensielle auka plassbehovet med andre løysingar dersom det blir Nøstegaten som mellombels lokale, og dermed ikkje sitte samla heile treårsperioden.

Samla vurdering

Ut frå arbeidet med prosessen mot å finne eit akseptabelt mellombels lokale for fylkesadministrasjonen, er fylkesrådmannen kome fram til følgjande kvalitative vurdering av dei vedtekne evalueringskriteria. Eit av alternativa har fått toppkarakteren 6, og det andre alternativet er vekta i forhold til det:

Evalueringskriterier:		Nøstet	Sandsli	Nøstet	Sandsli
1.	Sentrumsnær plassering	Ja	Nei	6	3
2.	God kollektivdekning	Ja	Ja	6	4
3.	Akseptabel leigepris	Ja	Ja	4	6
4.	God nok kvalitet på lokala	Ja	Ja	4	6
5.	I størst mogleg grad samla administrasjon	Ja	Ja	5	6
				25	25

Det er gjort ei kvalitativ vurdering av kvart av dei 5 evalueringskriteria, men dei er i summen tillagt lik vekt. Kva ein skal tilrå er difor i stor grad avhengig av kva kriterium som skal vektast mest. Vekter ein sentrumsnær plassering mest vil valet falle på Nøstegaten, vekter ein derimot dei totale leigekostnadene og kvaliteten på lokala mest vil valet falle på Sandslihaugen. Vektlegg ein tilrådinga frå dei tillitsvalde og AMU/hovudverneombud i stor grad vil dette støtte opp om å velje Nøstegaten som mellombels lokale. Det er ikkje gjort ei risikovurdering på kva konsekvens det kan få for verken tenestemottakarane eller dei tilsette om ein vel Sandslihaugen, då dette alternativet kjem dårlegast ut på sentrumsnær plassering og god kollektivdekning, men ut frå tilbakemeldinga frå tillitsvalde og AMU kan ein rekne med at det vil vere visse organisasjonelle omkostningar med å velje Sandslihaugen.

Kriteriet «i størst mogleg grad samla administrasjon» er i poengginga gitt ut frå dagens fylkesadministrasjon, men fylkesrådmannen vekt dette kriteriet høgt når det gjeld å kunne ta i mot nye oppgåver og nye tilsette som ein konsekvens av regionreforma, og kunne samlokalisere desse med fylkesadministrasjonen allereie frå 01.01.2020. Ut frå det ein veit i dag gjeld dette sams vegadministrasjon, som vil kunne krevje 150-180 nye kontorplasser, men det kan og kome andre nye oppgåver til fylkesadministrasjonen. Fylkesrådmannen legg og vekt på usikkerheita knytt til resultatet av ei ombygging i Nøstegaten, då ein ikkje veit med sikkerheit at lokala blir gode nok for treårsperioden for fylkesadministrasjonen. Kriteriet akseptabel leigepris vekt at begge dei totale kostnadene er innafor det ein kan sjå som akseptabelt, gitt marknadsprisar, men i ein pressa budsjettsituasjon for fylkeskommunen er ekstrakostnaden med ombygging i Nøstegaten betydeleg.

Fylkesrådmannen har ut frå dette kome til at Sandlihaugen 30 vil vere det beste alternativet.

Økonomiske vurderinger nytt fylkeshus

I vedlegget *Økonomisk evaluering*, så er det gjennomført vurderingar av kostnader i prosjektet. Dei oppgitte kostnadane i rapporten er 2017 tall eksklusiv meirverdiavgift. Alle kostnader i dette notatet er eks mva då kostnadane gjev grunnlag for meirverdikompensasjon/frådragsrett. Dei samla kostnadane innan innflytting som er kalkulert er:

Byggekostnader	
Byggekostnader kontor	kr 578 560 000
Byggekostnader park./sykkel	kr 14 000 000
Prisstigning frå 2017 til bygging (2,5% i 4 år)	kr 61 515 366
Sum utbyggingskostnad, inkl prisstigning, eks mva	kr 654 075 366

For å vurdere byggekostnader har ein innhenta kostnader frå to samanliknbare bygg. Dette inkluderer også usikkerheit i gjennomføringa då ein baserer seg på faktiske kostnader i prosjekta. Det er sjølv sagt usikkerheit knytt til marknaden i 2018/2019. Innhenta kostnader var i marknaden i 2014 og 2016. Førebels vurdering er at marknaden ikkje er veldig ulik grunnlaget. Det er også kjent at aktørar i marknaden har begynt å posisjonere seg for prosjektet, så forventet kostnad (P50) er uendra. Kostnaden er basert på at betongen i eksisterande fylkeshus ikkje blir reven. Eit heilt nytt bygg gjev høgare fleksibilitet og kan vere lønsamt både med tanke på arealeffektivitet og kostnader knytt til tekniske løysingar.

Stipulerte kostnader mellombels lokale

Kostnad	2017 tall	Kostnad inkl prisstigning
Flyttekostnad	kr 10 000 000	kr 10 506 250
Husleie 2020	kr 33 000 000	kr 35 537 391
Husleie 2021	kr 33 000 000	kr 36 425 825
Husleie 2022	kr 33 000 000	kr 37 336 471
Sum stipulerte kostnader		kr 119 805 937

I vedlegget *Økonomisk evaluering* er det stipulert kostnader til flytting og husleige for dei mellombelse kontorlokala. Inkludert i flyttekostnader var også kontormøblar (i den grad det ikkje er mulig å gjenbruke), kostnader til administrasjon/prosjektleiing og kostnader til IT. Innhenta prisar på flyttekostnader og kostnader til møblar tyder på at antatt kostnad er om lag riktige for flytting til mellombelse lokale. Husleiga for dei to alternativa er vesentleg lågare og samla med kostnader til utbetring av lokala så er dei også vesentleg lågare for begge alternativa. For Nøstegaten er totalsummen om lag 94 millionar kroner og for Sandlihaugen er totalsummen knapt 56 millionar kroner.

Alle kostnader er som nemnt oppgitt eks mva. Når byggeprosjektet for fylkeshuset blir lagt fram til politisk handsaming, så vil dei inkludere kostnader til mva, men det er grunnlag for mva kompensasjon/frådragsrett for alle kostnadene. I rekneskapen vil mva kompensasjonen/frådragsretten ikkje bli ført mot prosjektet men mot ein generell post.

Entrepriseform

Prosjektet vil bli gjennomført som ein pris- og designkonkurranse med samspel. Etter open prekvalifisering, vil 5 grupperinger beståande av entreprenør, arkitekt, landskapsarkitekt, interiørarkitekt og rådgjevarar for alle dei tekniske faga gå vidare i ein pris- og designkonkurranse der samspelkompetanse også blir vekta. Saman med vinnaren vil ein gjennomføre ein samspelfase fram til forprosjekt og ein endeleg totalentreprisekontrakt. Modellen er nytta for begge dei nye skulane på Voss og for nye Åsane vgs. Entreprisemodellen fører til at omsyn til design, løysingar, totale kostnader og evne til samspel blir sett i samanheng. Modellen sikrar også kravet i reguleringsplanen om ein designkonkurranse.

Framdrift

Prekvalifisering er planlagt annonsert i oktober 2018, med start av pris- og designkonkurransen i månadsskiftet november/desember. Mars 2019 er sett av til juryering og kåring av vinnar. Forprosjektet vil etter planen bli lagt fram for fylkestinget i desember 2019. Byggearbeida må starte tidleg 2020 om nybygget skal stå ferdig til innflytting seint hausten 2022.