

Mandat for utvikling av Fylkeshuset

Bakgrunn

Målretta utvikling av fylkeskommunen sine bygg og eigedomar står sentralt for å sikre at desse er godt tilpassa dei tenestene Hordaland fylkeskommune skal yte, og forvaltninga av eigedomsmassen skal støtte opp under ei miljøvenleg og kostnadseffektiv drift.

Fylkestinget vedtok og i desember 2015 eit punkt om 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, energibruk og store variasjonar i innetemperatur vore krevjande. Bygget er i liten grad oppgradert frå det blei ferdigstilt i 1974, har ein rigid struktur og gamle tekniske løysingar. Det er også vedtatt ein ny reguleringsplan for Fylkeshuset som tillèt etablering av eit nytt tårn på 10 etasjar mot Aasegården.

For å løysa vedtaket om arealøkonomisering og dei bygningsmessige manglane, så har ein kome fram til at dette ikkje kan løysast i Fylkeshuset utan å gjennomføre ei totalrehabilitering. Eit nytt kontorbygg i Fylkeshuset eller i andre bygg vil utfordra organisasjonen både på arealbruk, samarbeidsformer og digitalisering. Ein startar derfor no opp eit arbeid som har som mål å etablere eit framtidig kontorkonsept og andre føringar for kontorlokala til fylkesadministrasjonen. Desse føringane skal vera gjeldande om lokala blir i Fylkeshuset eller ikkje.

I dette arbeidet, så vil det bli vurdert om det er mest tenleg å leige kontorlokale. Det vil også bli vurdert kvar det er mest tenleg å ha kontora både ut frå økonomi og bruk. Dei aktuelle scenarioa å vurdere er:

1. Auka vedlikehald av Fylkeshuset utan ombygging med avgrensa arealøkonomisering og fortsatt leige av lokale i nærleiken
2. Totalrehabilitering og utviding av Fylkeshuset i eigenregi
3. Sal av Fylkeshuset inkludert leigeavtale med fylkeskommunen – totalrehabilitering/utviding av ny eigar
4. Sal av Fylkeshuset og leige av kontorlokale i eit område med lågare leigepriser

Føringar knytt til sjølve Fylkeshuset vil berre gjelde om Fylkestinget gjer vedtak om å gå vidare med Fylkeshuset.

Det har og vore reist saker i AMU av dei tilsette, om forhold ved bygget som ikkje tilfredsstillar krav innan arbeidsmiljø og helse.

Summert opp er status for Fylkeshuset i dag:

- Lekkasjar i fasade
- Standard, teknisk kvalitet og arealbruk i stor grad frå 1974
 - Elektriske anlegg må oppgraderast snarleg
 - Sentralanlegg varme/kjøling og luft er utrangert
 - Fordelingsanlegg luft har ikkje tilstrekkeleg kapasitet
 - Styring av varme og kjøling har sterke begrensingar
- Energibruk 4-5 gonger større enn moderne bygg pr kontorplass (244 kWh/m²)
- Lite arealeffektivt bygg – minimum 30% for mykje pr kontorplass

- Planløyningar avgrensar samarbeidet både internt i avdelingane og på tvers av avdelingane

Overordna mål for Egedomsavdelinga frå verksemdstrategien for dei komande åra seier at Egedomsavdelinga skal:

- Utøva profesjonell forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling som sikrar at heile egedomsmassen fyller lovpålagte krav, politiske vedtak og brukarbehov
- Sikre forsvarleg og strukturert forvaltning av egedommar som fylkeskommunen nyttar
- Utøva forsvarleg og verdibasert drift og vedlikehald av egedomsmassen
- Utøva ein offensiv og målretta utvikling av egedomsmassen som på sikt gjev ei miljøvennleg og kostnadseffektiv bygningssmasse tilpassa dei tenestene som Hordaland fylkeskommune skal yta

Ut frå dei strategiske hovudmåla, og den tekniske tilstanden på Fylkeshuset i dag, har Egedomsavdelinga utarbeidd ein tiltaksplan for 2017-2018, der tiltak 3 er å «Etablere kontorkonsept, føringar og romprogram for nytt Fylkeshus». Det er oppretta eit prosjekt for å arbeida med dette tiltaket, og første fase i prosjektet er å utarbeide eit kontorkonsept og definere føringar for dei neste fasane.

Hordaland og Sogn og Fjordane er samde om samanslåing av dei to fylka til ein region, noko som blei behandla og vedteken i Stortinget i juni 2017. I intensjonsavtala mellom dei to fylka står det at Bergen vert administrasjonssenter for Vestlandsregionen, med lokalisering av rådmannsfunksjon og politisk leiing. Dette kan og gi og nokre føringar for konseptfasen og programmeringsfasen i prosjektet.

Dette mandatet gjeld for første del av prosjektet, med utarbeiding av kontorkonsept og føringar for nytt Fylkeshus, og for programmeringsfasen av prosjektet der ein skal avdekke framtidig behov og utarbeide konkurransegrunnlag.

Føremålet med prosjektet

Kort skildring av prosjektet

Prosjektet skal være retta mot å utarbeide konsept og avdekke føringar for nytt Fylkeshus, og legge fram ei sak til handsaming i Fylkestinget for igangsetjing av prosjekt. Prosjektet skal og gjennomføre programmeringsfasen av prosjektet, fram mot ferdig utarbeidd konkurransegrunnlag for ei eventuell utlysning av pris- og designkonkurranse og ny politisk handsaming i Fylkestinget. Samstundes må prosjekt som følgjer av eit vedtak om å setje i gong ein pris- og designkonkurranse planleggast og settast i gong, som til dømes plan for utflytting frå Fylkeshuset.

Prosjektet med utvikling av Fylkeshuset er overordna planlagd med følgjande framdrift:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| • Orientering i Fylkesutval | 20. september 2017 |
| • Kontorkonsept og føringar | august 2017 – desember 2017 |
| • Politisk vedtak i Fylkestinget | mars 2018 |
| • Programmering | mars 2018 – september 2018 |
| • Politisk vedtak i Fylkestinget | oktober 2018 |
| • Skisseprosjekt og forprosjekt | oktober 2018 – september 2019 |
| • Politisk vedtak i Fylkestinget | haust 2019 |
| • Utflytting frå Fylkeshuset | desember 2019 |
| • Byggeprosess | januar 2020 – november 2022 |
| • Innflytting i nytt Fylkeshus | desember 2022 |

Kva endringar prosjektet skal skape

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. Dette ligg over mål og tiltak som eit styringsverktøy, som og skal nyttast i dette prosjektet for å realisere gevinstar. 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.

Planlagde effektmål/gevinstar ein kan sjå for seg frå prosjektet:

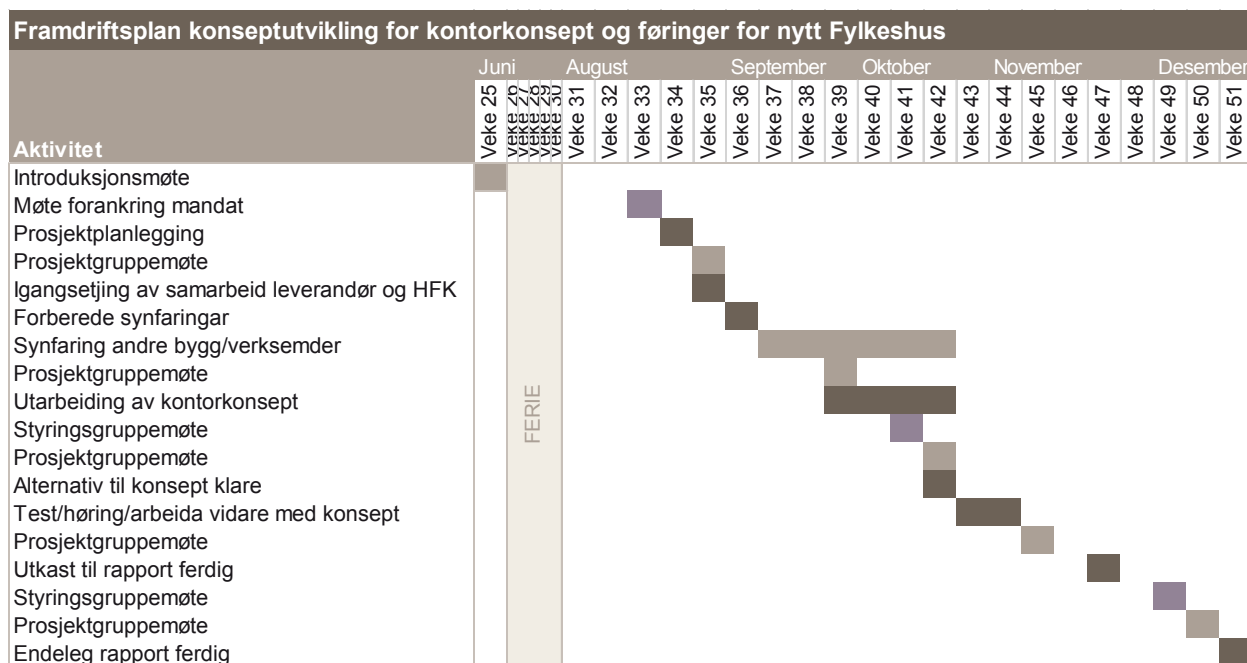
- Arealeffektivisering
- Forbetra tenester til tenestemottakarar og samarbeidspartnarar
- Digitalisering og betra arbeidsformer
- Inntektspotensial ved auka totalt areal og utleige
- Miljøgevinstar (reduisert energiforbruk og miljøvenlege løysingar og materialval)
- Arbeidsmiljø og helsegevinstar (betre inneklima og arbeidsformer)
- Driftsutgifter (fjerne leiekostnader, reduisert energibruk/kostnad, reduisert vedlikehald)
- Auka produktivitet

Som resultat av utarbeidinga av konsept for nytt Fylkeshus skal ein rapport gi ei god skildring av anbefalt løysing for nytt Fylkeshus, som skal leggjast til grunn for den politiske saka til Fylkestinget i mars 2018. Programmeringsfasen skal leggje til rette for å utarbeide eit godt konkurransegrunnlag for nytt Fylkeshus, der dei funksjonelle behova og føringane som skal leggjast til grunn er godt skildra. Det skal legges til rette for ein best mogleg prosess og resultat for å velje totalleverandør som skal utvikle det nye Fylkeshuset, dersom det vert vedteke.

Tidsramme og ressursbehov

Framdrift

Prosjektet dette mandatet gjeld, omfattar dermed perioden juni 2017 – juni 2018. Framdriftsplan for den første fasen med kontorkonsept og føringar er planlagd som følger:



Det forventast at prosjekteigar stiller ressursar til rådighet internt som skal medverke i prosjektet. Alle ressursar nemnt under organisering av prosjektet må vere til disposisjon i samsvar med framdriftsplan. Det må og vere ressursar til rådighet i første fase til eksterne med spisskompetanse på kontorkonsept og arkitektoniske uttrykk, som skal nyttast til å utarbeide alternativ til konsept.

Neste fase med programmering vil starte i januar med planlegging og kartlegging, men politisk handsaming i Fylkestinget i mars vil avgjere den vidare framdrifta i programmeringa og prosjektet. Ein gjennomføringsplan for programmeringsfasen vil ligge føre innan januar 2018.

Kostnadsdrivarar

I første fase av prosjektet, kontorkonsept og føringar, er kostnadsdrivaren først og fremst innleie av spesialistkompetanse på utarbeiding av kontorkonsept og arkitektoniske føringar for eit slikt bygg. Kostnadane vert dekkja av løyvd investeringsramme for Fylkeshuset i 2017.

I programmeringsfasen av prosjektet er kostnadsdrivaren først og fremst leige av ekstern aktør til programmeringa av prosjektet. Kostnadane vil bli inkludert i investeringsramme for Fylkeshuset i 2018.

Organisering og ansvar

Politisk leiing ved Fylkestinget er vedtaksmyndigheit i prosjektet. Prosjekteigar er ansvarleg for at konseptfasen blir gjennomført, og ansvarleg for å stille ressursar til disposisjon for gjennomføringa. Prosjektet vil bli organisert med ei styringsgruppe, som gjer føringar og vedtek mandat. Prosjektleiari er ansvarleg for gjennomføringa og for utforming av endeleg rapport. Prosjektleiari rapporterer til prosjekteigar, og endeleg rapport skal godkjennast av styringsgruppa. Prosjektgruppa skal vurdere ulike kontorkonsept og føringar, og skal sikre involvering i denne fasen.

Styringsgruppe:	Rune Haugsdal, fylkesrådmann Ingrid Kristine Holm Svendsen, fylkesdirektør økonomi og organisasjon Jostein Fjærestad, egedomsdirektør
Prosjekteigar:	Jostein Fjærestad, egedomsdirektør
Prosjektleiar:	Merethe Mæland, leiar system og utvikling (Egedomsavdelinga)
Prosjektgruppe:	Merethe Mæland, prosjektleiar Ingrid Kristine Holm Svendsen, fylkesdirektør økonomi og organisasjon Geir Davidsen, HR-direktør Svein Dyrddal, IT-sjef Janne Værnø, kommunikasjonsdirektør Merete Hauge, overarkitekt (Egedomsavdelinga) Vidar Jetmundsen, områdeleiar (Egedomsavdelinga) Dagmar R. Hillestad, tillitsvald Marius Kjørmo, tillitsvald Sigrid Næsheim Bjercke, AMU Pernille S. Jørgensen, AMU/Hovudverneombod

Arbeidet blir organisert ved at prosjektgruppa møtast i prosjektgruppemøter, gjennomfører synfaringar på aktuelle bygg og hos relevante verksemder. I prosjektgruppemøta vil ein vurdere og diskutere ulike alternativ til kontorkonsept, med grunnlag frå forarbeid med kartlegging og analyser. Nokre av deltakarane i prosjektgruppe vil også involverast i arbeid mellom møte, i sine relevante område. Arbeidet vil gjennomførast i mindre arbeidsgrupper. Dei arbeidsgruppene ein no ser behov for er:

1. Politisk handsaming
2. Møte med publikum/samfunnsoppdraget
3. Teknisk, digitalisering og arkiv
4. Kommunikasjon internt
5. Arkitektonisk uttrykk
6. Flytteprosess med midlertidige løysingar

Behovet kan endre seg i prosjektperioden, og det vil då utvidast med fleire arbeidsgrupper. Ved behov kan arbeidsgruppene og utvidast med ekstern spesialistkompetanse for å tilføre kompetanse.

Fylkesrådmann sikrar nødvendig forankring i fylkeskommunens leiargruppe.

Organisering og ansvar i programmeringsfasen vert skildra i gjennomføringsplanen for denne fasen, som vert arbeidd fram i desember 2017.

Prosjektet si gjennomføring og leveransar

Sluttleveransen frå konseptfasen er, som nemnt tidlegare, ein rapport som skildrar kva konsept som vert anbefalt og kva føringar som skal leggst til grunn for igangsetjing av prosjekt.

For konseptfasen vert det lagt til grunn at ein arbeider metodisk og basert på kunnskap, der ein gjer grundige analyser og ser moglege løysingar opp mot fylkeskommunen sine behov, mål og rammer.

Nokre punkt ein ser føre seg at skal gjerast i prosjektet:

- Prosjektplan og kommunikasjonsplan
- Overordna kartlegging av fylkeskommunen sin organisasjon og kultur med framtidsbilete
- Kartlegging og analyse av aktuelle kontorkonsept

- Hente inn erfaringar frå andre liknande prosjekt gjennom mellom anna synfaringar
- Involvering av mellom anna leiinga, brukarar og andre relevante ressurspersonar og spesialistkompetanse

Leveransen frå programmeringsfasen er eit romprogram og naudsynte bidrag til konkurransedokumentasjonen for pris- og designkonkurransen.