



Arkivnr: 2018/6103-4
Saksbehandlar: Jostein Fjærestad

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Administrasjonsutvalet		06.09.2018
Fylkesutvalet		19.09.2018
Fylkestinget		02.10.2018

Nytt fylkeshus - rom- og funksjonsprogram

Samandrag

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

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.

Med bakgrunn i politisk vedtak i fylkestinget blei arbeidet med programmering for nytt fylkeshus starta i mars 2018. Byggearbeida er planlagt satt i gong i februar 2020, og ferdigstilt november 2022.

Dagens fylkeshus er 20.649 m² og huser om lag 450 tilsette. Reguleringsplanen for området gjev ei ramme på å auke talet kvadratmeter til 27.000 m². Dette saman med betre arealeffektivitet og færre parkeringsplassar, gjev mogelegheit for å dimensjonere talet på tilsette som har sitt arbeid i nytt fylkeshus til opp mot 1100 personar. Som følgje av dette er det dimensjonerande tal i programmeringsarbeidet mellom 1000-1100 tilsette samla for Hordaland fylkeskommune og planlagde leigetakarar. Av desse 1000-1100 tilsette er det rekna med at fylkeskommunen har 600 tilsette, men det er planlagd fleksible løysingar slik at tilgjengeleg areal for fylkeskommunen kan endrast dersom det kjem nye oppgåver og fleire tilsette. I tillegg til dei tilsette, så kjem eit estimert tal på om lag 200-300 besøkande om dagen.

Økonomi: Byggekostnadene er kalkulert til 941 millionar kroner inkl. prisstigning og mva. Dette er 50 millionar kroner eks mva høgare enn tidlegare framlagte kalkyler. Årsaka til endringa er at det meste av bærekonstruksjonane er anbefalt reve. Anbefalinga gjev meir arealeffektive løysingar og planlagde utleigeareal vil auka. Auka utleigeinntekt vil kompensera for dei auka byggekostnadane og noverdien av prosjektet er vurdert å ikkje vera vesentleg endra.

Klima: Ein planlegg for BREEAM excellent-sertifisering av nytt fylkeshus. BREEAM er ein breispektra miljøsertifisering som gjev miljøvennlege løysingar både for byggeprosessen og bygget. Mellom anna så vil det gje klimavenlege løysingar for materialval og energibruk. Digitale løysingar frå smarte bygg vil gje mogelegheiter for optimalisering av ressursbruk innan energiforbruk, reinhald m.m.

Folkehelse: Eit nytt fylkeshus vil føre til eit mykje betre inneklima enn i dagens fylkeshus. Det vil òg bli lagt til rette for at flest mogeleg kan nytte kollektivtransport, sykkel eller å gå til fylkeshuset, med gode areal til

sykkelparkering og fasilitetar med garderobar og tørking av kle. Det planleggast òg med eit trimrom som kan nyttast av brukarane av bygget. Arbeidsplassar skal vera sikra utsyn og dagslys og det vil bli areal for samhandling og restitusjon.

Regional planstrategi: Fylkeshuset er svært sentralt plassert, i samsvar med regional planstrategi. Området er sentralt plassert i høve til all kollektivtransport i Bergen sentrum. Reguleringsplan gjev ikkje rom for fleire enn 34 parkeringsplasser bygget. Dette vil sikra at bilbruken blir avgrensa og at primært miljøvennlege tenestebilar må nyttast.

Forslag til innstilling

Fylkestinget godkjenner rom- og funksjonsprogrammet som er lagt fram.

Ingrid Kristine Holm Svendsen
kst. fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Fylkesrådmannen, 24.08.2018

BAKGRUNN

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

1. *Fylkestinget vedtek eit aktivitetsbasert kontorkonsept for nytt fylkeshus, med føresetnader, som anbefalt i rapporten «Rapport om utvikling av kontorløyising for nytt fylkeshus», gjeve 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.*

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.*

I møtet i fylkestinget 12.06.2018 i saka PS 40/18 *Nytt fylkeshus - økonomi, eigarskap og mellombelse lokale* blei mellom anna følgjande vedteke:

1. *Fylkestinget vedtek at fylkeshuset i Agnes Mowinckels gate 5 blir totalrehabilitert/nybygg og utvida, samt eigd, av Hordaland fylkeskommune (alternativ 2a).*

Med desse vedtaka starta ein prosessen med å utarbeida eit rom- og funksjonsprogram for eit nytt fylkeshus i Agnes Mowinckels gate, der fylkeskommunen sjølv skal vere byggherre i prosjektet med totalrehabilitering/nybygg. I tillegg til det å involvere dei tilsette gjennom brukargrupper for programmering har ein starta dei naudsynte avklaringar for korleis ein kan få gjennomført dette arbeidet ut frå kvalitetar og tilstand i eksisterande bygg. Spesielt så har bærekonstruksjonar i betong våre vurdert.

BYGGETS TILSTAND OG KONSEKVENSNAR FOR BYGGEPROSJEKTET

Fasade, tekniske anlegg og overflatar generelt har heile tida vore vurdert som uaktuelt å gjenbruka i nytt fylkeshus både med omsyn til kvalitet og økonomi. Det som har vore vurdert i meir detalj var om bærekonstruksjonar i betong kunne nyttast vidare. Bærekonstruksjonane har vore vurdert både med omsyn til teknisk tilstand, bæreevne, attverande levetid og fleksibilitet. Bærekonstruksjonen i betong kan delast opp i fire hovuddelar som har ulik vurdering:

- Mellombygget
- Kjellarveggar og kjellargolv (ytre avgrensingar)
- Høgblokka

Mellombygget

Mellombygget, plan U2 til 4 etasje er hovudsaklig etablert i betongelement. Grunna aktiviteten med bensinstasjon og parkering, har betongkonstruksjonane i mellombygget blitt nokså hardt angripne av klorider. Vidare så har det oppstått en del sprekker ved opplegg på de spennarmerte DT-elementa. Det blei utført en del utbetringar og forsterkingar på betongen i tida rundt år 2000. Det er òg nokon lekkasjar i dekkekonstruksjonane. Mellombygget er heller ikkje dimensjonert for å auka talet på etasjar slik det er planlagt med mellom anna ei ny høgblokk mot Åsegården. Det er difor ikkje mogeleg å attbruka denne delen av bærekonstruksjonen.

Kjellarveggar og kjellargolv (ytre avgrensingar)

Ytterveggane i U1 og U2 saman med golvet i U2 er gjennomført som ein vasstett betongkonstruksjon. Golvet på plan U2 er fleire meter under havoverflata og har eit betydeleg trykk frå grunnvatnet. Desse

konstruksjonane er av god kvalitet og vil være kostnadskrevjande og bytta ut. Det anbefalast at desse blir behaldne og at det berre blir utført utbetring av overflatar innvending.

Høgblokka

Bærekonstruksjonane i høgblokka er plasstøyp betong. Dekka er dimensjonert for tilstrekkeleg last og det er ikkje funnet vesentlege skader. Det vil òg vera krevjande å riva betongen i høgblokka og det vil vera ein vesentleg kostnad å reetablere bærekonstruksjonar for dei knapt 13.000 m². Gjenbruk av betongkonstruksjonane vil òg gje eit betre CO₂ avtrykk.

Når ein likevel anbefalar at høgblokka blir reven, så er det knytt til fleksibilitet, arealeffektivitet og kvalitet. Høgblokka har i dag ein sentral sone som består av rømningstrapper, heisar og toalett. Denne sona er omkransa av betongvegger som er stivheit og bæring av bygget og kan ikkje fjernast. Rømningstrappene har ikkje nødvendig kapasitet for framtidig personbelastning og det må etablerast nye trapper i tillegg. Netto etasjehøgde på plan 2 og plan 5-14 er 2,6-2,8m. Dette er sers lågt og avgrensar fleksibiliteten betydeleg og vil gje mindre gode løysingar for framføring av ventilasjon og varme. Den låge himlingshøgda på plan 2 vil vera spesielt avgrensande for moglege løysingar i resepsjon, møtesenter og andre fellesareal. Det vil heller ikkje vera mogleg å ta vekk større delar av dekkja mellom etasjane.

Å riva høgblokka vil ha ein vesentleg kostnad, men kostnaden er hovudsakleg knytt til etablering av nye bærekonstruksjonar. Det har vært henta inn kostnadsvurderingar frå fleire kjelder og dei varierer frå 60 millionar kroner for stort kontorbygg i Norsk prisbok til 150 millionar kroner kalkulert av Sweco. Uforpliktande anslag frå entreprenørar har ikkje våre høgare enn 80 millionar kroner. Det er truleg at den samla arealeffektiviteten vil vera betre i eit heilt nytt bygg. Med 5% betre arealeffektivitet, som er vurdert som truleg, så vil utleigearealet auka med 1.350 m² noko som aukar noverdien av byggeprosjektet med 93 millionar kroner grunna høgare leigeinntekter. I tillegg så vil dei tekniske anlegg bli rimelegare grunna enklare og meir standardiserte føringsveier og løysingar.

Samla så er det vurderinga at meirkostnaden av å riva betongen vil bli dekkja inn av auka utleigeareal/leigeinntekter grunna betre arealeffektivitet. I tillegg vil det gje betre og meir fleksible løysingar både på utforming og tekniske anlegg. Å riva betongen i høgblokka vil òg gje ei endå lengre levetid av bygget enn dei 40 åra som har vore grunnlaget i tidlegare framlagde økonomiske analyser. Rådmannen rår difor til at høgblokka blir reven.

ROM- OG FUNKSJONSPROGRAM

Rom- og funksjonsprogrammet (RFP) skildrar korleis Hordaland fylkeskommune er organisert i dag, kva behov og ynskjer organisasjonen har i samband med eit nytt fylkeshus, korleis tilsette og aktivitetar i eit nytt fylkeshus kan fungere saman, og kva areal dette krev. Programmet inneheld eit stort sett av anbefalingar og behovsskildringar, og skal gje alle dei som har vore involvert i prosessen transparens i forhold til si medverknad og for å gje føringar for det vidare arbeidet med planlegging og prosjektering. Dokumentet som ligg ved er fyrst og fremst utarbeidd for å skildre funksjonar, så vil rommatrisen skildre dei definerte areal og rom.

Det er utvikla eit arbeidsplasskonsept som skal nyttast i utforminga av arbeidsplassane i nybygget, som òg er vedteken i fylkestinget. Utgangspunktet for arbeidet med å velje eit kontorkonsept var at «Utvikling av kontorløysing er organisasjonsutvikling, areal er eit verkemiddel». Arkitektur legg til rette for at menneska som jobbar i bygget kan løyse dei oppgåvene dei skal løyse på best mogeleg måte, for å nå dei mål og strategiar som er sett for verksemda. Fylkeskommunen står føre ei tid med store endringar og utvikling, med samanslåing til Vestland fylkeskommune og ein regionreform med nye oppgåver, i tillegg til den store



Figur 1: prinsipp lagt til grunn for kontorkonsept, arkitektur som verkemiddel. (Signal arkitekter, 2018)

endringstakta i omgjevnadene og samfunnet rundt generelt. Digitalisering og endra arbeidsformar pregar vår tid, og nytt fylkeshus må byggast for å handsame alt dette. Overordna mål for nytt fylkeshus er:

- Fleksibilitet
- Betre arbeidsmiljø og helseeffektar
- Auka samhandling og samarbeid internt

Det er vedteken eit aktivitetsbasert kontorkonsept, som skal gje stor fleksibilitet for endring av struktur, oppgåvefordeling og arbeidsformar i fylkesadministrasjonen. Dagens fylkeshus er på 20.649 m², og i reguleringsplan vedteken av Bergen kommune er det gjeven rammetillatelse til å bygge 27.000 m². Det gjer fylkeskommunen mogelegheita til å leige ut deler av bygget, då ein får fleire arbeidsplassar i bygget enn det fylkeskommunen sjølv treng, og har dermed ein fleksibilitet i samband med om ein får nye oppgåver og blir fleire tilsette.

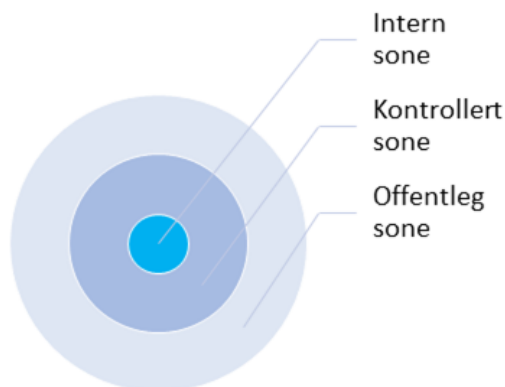
Det er utvikla eit arbeidsplasskonsept som skal nyttast i utforminga av arbeidsplassane i nybygget, som også er vedteken i fylkestinget. Det er valt eit aktivitetsbasert kontorkonsept, som skal gje stor fleksibilitet for endring av struktur, oppgåvefordeling og arbeidsformar i fylkesadministrasjonen. Det areal som gjennom reguleringsplanen er gjevne ramme til å byggje gjev mogelegheita til å kunne huse fleire arbeidstakarar enn det i noverande situasjon er tal på tilsette i fylkesadministrasjonen, så ein planlegg for eit utleigeareal. Dette gjev òg ein stor fleksibilitet i forhold til endringar som kjem, og kan kome, som følgje av nye og endra oppgåver gjennom regionreforma.

I utvikling av dette Rom- og funksjonsprogrammet har det og vore lagt opp til brei medverknad frå dei tilsette òg i utarbeidinga av programmet. Prosessen har vore organisert ved at det er oppretta brukargrupper som representerer medarbeidarane slik fylkesadministrasjonen er organisert med funksjonar, avdelingar og seksjonar i dag. Prosessen har bestått av ein førebuingfase, planlegging og gjennomføring av brukarinvolvering og å hente inn anna informasjon, samanstilling og analyse av informasjon, og validere og forankre informasjon før ein har eit ferdig Rom- og funksjonsprogram.

Når ein bygger nytt fylkeshus ynskjer fylkeskommunen at alle innbyggjarar skal kunne kome inn i bygget og føle seg velkomne. Ein skal kunne orientere seg om kva verksemda gjer og kva tenester ein kan finne her. Det fyrste møtet med publikum skal tilpassast alle dei ulike brukarane av bygget. Frå rutinerete møtedeltakarar og politikarar, tilsette, elevar i vidaregåande skule som skal orientere seg om tilbod og tenester, og meir sårbare tenestemottakarar som skal i kontakt med OT/PPT til dømes. Ein ynskjer at det fyrste som møter desse er eit ope areal, som ein allmenning, som er i ei offentleg sone. Det vil leggjast stor vekt på at bygget er universelt utforma på ein god og intuitiv måte.

Ei stor endring frå dagens situasjon i fylkeshus til nytt fylkeshus er at ein får eit større bygg og mange fleire kontortilsette som beveger seg i bygget og har det som sin arbeidsplass. I tillegg er det planlagt at ein endå større grad av det politiske arbeidet til fylkeskommunen skal leggast til bygget, då ein planlegg for å bygge ein fylkestingssal. Ein slik sal vil elles fungere som eit auditorium, så ein stor del av dei møta som i dag vert gjennomført i regi av fylkeskommunen på andre stader enn i fylkeshuset, i framtida vil verte gjennomført i eigne lokalar på fylkeshuset. Dette vil òg auke publikumstilstrøminga og i tillegg gjere at ein vil få ein langt større del av folk som er samla på same tid i bygget, som skal opphalde seg i fellesareala.

For å ivareta både krava til sikkerheit og dei funksjonelle behov ynskjer fylkeskommunen å dele kontorbygget inn i tre soner, etter det såkalla ringer-i-vann-prinsippet. Ei offentleg sone, ei kontrollert sone, og ei intern sone. I den offentlege sona kan kven som helst kome inn i og opphalde seg i areala. Med det meiner ein at det ikkje er ein kontroll med høve til å kome inn i inngangspartiet. I den kontrollerte sona kan eksterne gjevast tilgang gjennom eit system i den offentlege sona, og dei som er tilsett i ei av verksemdene som held til i bygget har tilgang automatisk. Det kan vere fleire interne soner, ein for



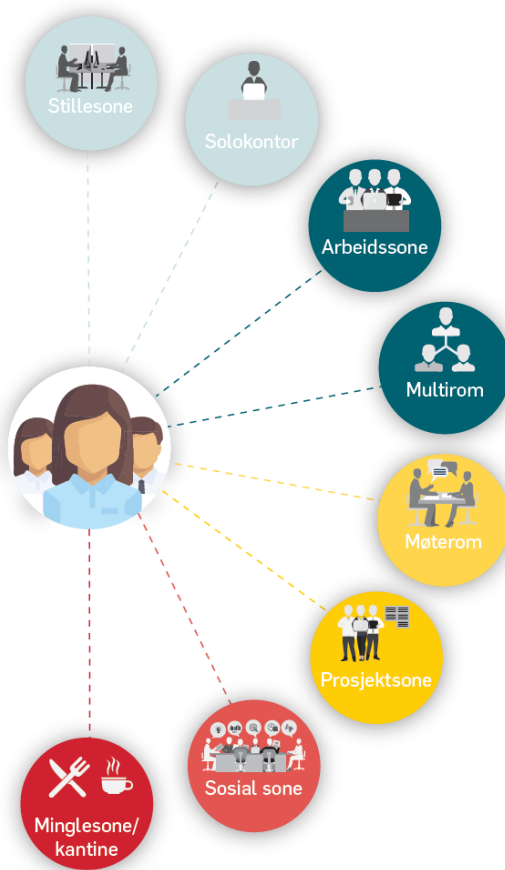
fylkesadministrasjonen og andre interne soner for andre leigetakarar. I desse areala skal i utgangspunktet ikkje eksterne ha tilgang, unnta etter gitte avtalar og kriterium som settast. Sonene kan med fordel kunne styrast og endrast enkelt om det er mogeleg og hensiktsmessig, som til dømes at visse areal kan vere offentleg til gitte tider og kontrollert til andre tider. Avgrensing kan skje ved fysiske hindringar og kan løysast med automatisert tilgangskontroll digitalt.

Arbeidsplassane blir organisert i det som blir kalla «heimeområde». I dette arealet har dei ulike organisatoriske einingane sitt tilhaldsstad, kvar avdeling har sitt faste heimeområde, og det er her ein treffer sine kollegaer. Eit heimeområde er eit avgrensa areal som inneheld alle dei 7 arbeidsplasskategoriene, gjerne avgrensa av naturlege skilje som ein ny etasje eller andre overgangar.

Eit heimeområde for 80 arbeidsplassar vil innehalde:

- 1 stillerom med om lag 8 arbeidsplassar (10 %)
- 16 solokontor (20 %)
- 56 arbeidsplassar fordelt på 7 arbeidssonar (70 %)
- 7 multirom
- 1 møterom for 8 personar
- 1 prosjektsone
- 1 sosial sone

Det er definert 7 ulike typar arbeidssoner i konseptet. Det er her 3 typar individuell arbeidsplass: stillesone, solokontor og arbeidssone, og 4 typar rom for samarbeid: multirom, møterom, prosjektsone og sosial sone. Den åttande er kantine eller minglesone der ein òg kan gjere individuelt arbeid og ha visse formar for møter, deler av dagen. Ein veit ut frå røynsle at ikkje alle tilsette har nærvær på arbeidsplassen kvar dag. Mange er på reise, på feltarbeid, eller i møter eksternt, og det er til ein kvar tid ein viss prosentdel fråvær. Med bakgrunn i dette vil det bli lagt opp til at dei individuelle arbeidsplassane i sum vil vere noko færre enn tal medarbeidarar, i terminologien er dette kalla «underdekning». Ein tar her òg høgde for at nokre avdelingar og seksjonar har ein viss del innleide ressursar som òg treng kontorplass, i visse periodar.



I tillegg må alle heimesoner innehalde:

- Kopi/rekvisittrom – opent for alle som høyrer til i heimeområdet. Må innehalde låsbare skap for oppbevaring av utstyr og rekvisittar ikkje alle skal ha tilgang til
- Låsbare skap til alle medarbeidarar som høyrer til heimeområde – til lagring av personlege eigedelar og til papir eller andre ting ein har i bruk, men som skal ryddast vekk frå pulten ved arbeidsdagen si ende. Skapa kan vere knytt til arbeidsplassane i arbeidssonene, og må fordelast på alle etasjar
- Garderobe – må ligge i kvar etasje
- Toalett – 6 vanlige unisex-toalett. Toaletta må vere eigne rom. Det må òg vere eit HC-toalett per etasje.
- System for avfall i kvar etasje
- Kaffi og vatn-stasjon i kvar etasje

Ein må dimensjonere for at eit heimeområde med 80 arbeidsplassar skal kunne dekke 100 personar (20 % underdekning), når ein planlegg skap til medarbeidarane, garderobe og toalett.

For å få ei god utvikling av prosjektet vidare, og sikre at vi kan nå dei måla som er satt for prosjektet i høgst mogeleg grad, er vi avhengige av ei god brukarmedverknad òg i fortsetjinga av prosjektet tilpassa dei neste fasane. Dette for å få evaluert, justert og validert undervegs, og for å følgje opp dei føresetnadene knytt til organisasjonsutvikling og digitalisering som byggets funksjonar er avhengige av.

ØKONOMI

Framlagde kostnader i fylkestingsak PS 12/2018 var (i 2017 kr eks mva):

- Byggekostnader kontor 579 mill. kroner
- Byggekostnader parkering/sykkelparkering 14 mill. kroner
- Flyttekostnader til nytt fylkeshus 25 mill. kroner

Flyttekostnaden inkluderer både innreiing/møblar og direkte flyttekostnader. Av dette er 18 millionar investeringsmidlar til innreiing/møblar som skal inngå i investeringsprosjektet. Med ein årleg prisstigning på 3%, så blir samla prisstigning om lag 14% med den planlagde byggestart i februar 2020.

Byggekostnadane var ikkje basert på at betongen skulle rivast. Dette vil føra til ei noko høgare investering, som betalar seg gjennom utleige av eit større areal. Det vil òg vera redusert investering knytt til meir optimale tekniske anlegg og andre bygningsmessige element. Som tidlegare drøfta i saka, så er det vesentlege usikkerheiter knytt til desse kostnadselementa, men eit grovt anslag er at samla meirinvestering blir 50 millionar kroner (eks mva). Prosjektet gjev grunnlag for meirverdiavgiftskompensasjon.

Byggekostnader kontor	579 mill. kroner
Byggekostnader parkering/sykkelparkering	14 mill. kroner
Innreiing/møblering	18 mill. kroner
Meirkostnad riving betong	50 mill. kroner
Prisstigning (14%)	92 mill. kroner
<u>Totalkostnad eks mva</u>	<u>753 mill. kroner</u>
Mva (25%)	188 mill. kroner
<u>Totalkostnad inkl mva</u>	<u>941 mill. kroner</u>

I tidlegare framlagde regnestykke så er noverdien av investeringsprosjektet berekna til -5,7 millionar kroner over 40 år. I grunnlaget er det basert på at fylkeskommunen har 600 tilsette og nyttar 17.000 m2 av det totale arealet på 27.000m2. Med andre ord så dekkar leigeinntektene frå utleige av 10.000 m2 tilnærma byggekostnadane. Inkludert i berekingane, så er det tatt høgde for 3% prisstigning for både byggekostnader og leigeinntekter. I dei totale kostnadane på 941 mill. kroner så vil difor meirverdiavgifta bli kompensert og prisstigninga dekkja inn av tilsvarande auke på leigeinntekter.

Meirkostnaden på riving av betongen på kr 50 mill kroner må løysas med betre arealeffektivitet og dermed større utleigeareal. Fylkeskommunen vil måtte bruke om lag 700 m2 mindre areal for å kompensera for meirkostnaden. Arbeidet med den detaljerte rommatrisa er i sluttfasen, men ein reduksjon av arealet for fylkeskommunen på 700 m2 er svært truleg med eit fleksibelt nybygg.

Samla så er totaløkonomien i prosjektet uendra frå tidlegare framlagte analyser.

FRAMDRIFT

Den planlagde framdrifta for nytt fylkeshus er:

- Oktober 2018 – Utsending av pris og designkonkurrans med samspel
- Mars 2019 – Juryering og tildeling av samspelskontrakt
- Oktober 2019 – Ferdig samspelsperiode med leveranse av forprosjekt
- Des. 2019 – Godkjenning av forprosjekt og byggestart
- Januar 2020 – Utflytting av fylkeshuset
- Februar 2020 – Byggestart

Des. 2022 – Innflytting i nytt fylkeshus