



Arkiv: FE
FA
TI
JournalpostID: 26/65895
Saksbehandler: Borgar Lindhjem
Dato: 27.05.2026

Saksframlegg

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Eldrerådet	
	Innvandrerråd	
029/26	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	02.06.2026
	Ungdomsråd	
	Hovedutvalg for budsjett og økonomi	
	Hovedutvalg for eiendom og teknisk drift	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Godkjenning av forprosjekt og fastsetting av kostnadsramme for nytt rådhus og bibliotek i Torget 1.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret ber kommunedirektøren legge forprosjekt for Torget 1 (jmf vedlegg 02) til grunn for videre prosjektering og bygging av nytt rådhus og hovedbibliotek for Larvik kommune. Prosjektet omfatter totalrehabilitering av eksisterende bygningsmasse samt et tilbygg, med et totalt bruttoareal (BTA) på 6 337 m², bruksareal 5 830 (BRA) m².
2. Investeringsrammen fastsettes til 354 mill kr. Summen inkluderer kjøpesummen for Torget 1 AS på 70 mill kr, merverdiavgift og usikkerhetsavsetning.
3. Prosjektet gjennomføres som en samspillsentreprise.
4. Økningen i investeringsrammen på 71 mill kr utover vedtak i Handlings- og økonomiplan 2026-2029, finansieres slik:
Momskompensasjon: kr 14 200 000
Bruk av ubundet investeringsfond: kr 18 000 000
Låneopptak: kr 38 800 000

Saksbehandler: Virksomhetsleder Borgar Lindhjem

SAMMENDRAG:

Denne saken svarer ut kommunestyrets vedtak (KST 002/25 og KST 075/25) om å utarbeide et forprosjekt for Torget 1, integrere hovedbiblioteket i planene, og utrede muligheten for Offentlig-privat samarbeid (OPS). OPS utredningen følger som vedlegg 01.

Forprosjektet fra SAAHA AS foreligger (vedlegg 02) og viser at det er arkitektonisk og funksjonelt mulig å etablere et moderne, samlende og arealeffektivt innbyggerhus på totalt 6 337 m² BTA. Bygget vil samle kommunens administrasjon og politiske ledelse i et aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept (60 % dekningsgrad), samtidig som det integrerer et fullverdig og åpent folkebibliotek med et publikumsareal på 1 222 m² BRA hovedsakelig på gateplan.

I saken benyttes begrepene P50 og P85. P50 er styringsrammen / prosjektlederens budsjett. Dette er den forventede prisen. Tallet betyr at det er 50 % sannsynlighet for at prosjektet blir billigere enn denne summen, og 50 % sannsynlighet for at det blir dyrere.

P85 er kostnadsrammen. Dette er den øvre grensen som vedtas av kommunestyret for å unngå budsjettsprekker. Her er det lagt inn en økonomisk buffer. Tallet betyr at det er 85 % sannsynlighet for at bygget kan fullføres innenfor denne summen.

Under forprosjektet presenterte arkitektens eksterne kalkulatør et P50 estimat på 384 mill kr. For å sikre reelle, konkurransedyktige rammer valgte kommunedirektøren å kvalitetssikre estimatet og har derfor gjennomført en markedsdialog med tre av regionens største entreprenører. Markedsdialogen bekrefter at prisnivået i praksis vil være lavere. Basert på markedstall, tillagt kommunens egne byggherrekostnader, marginer og den opprinnelige kjøpesummen for Torget 1 AS, fastsettes prosjektets styringsramme P50 til 320 mill kr. Den totale kostnads- og investeringsrammen P85 settes til 354 mill kr. Summen inkluderer mva, kjøpet av Torget 1 AS, samt usikkerhetsavsetning.

Utviklingen i P50 estimatet i kalkylen fra vedtaket på 276 mill kr i 2024 til dagens P50 kalkyle på 320 mill kr forklares i hovedsak med følgende to faktorer:

1. Generell prisstigning/indeks (ca. 23 mill. kr): En markedsmessig indeksregulering på ca. 8,3 % de siste to årene.
2. Integrering av biblioteket (ca. 21 mill. kr): Direkte byggetekniske kostnader til utvidet riving for åpne mesaniner, forsterkning av bærekonstruksjon for boksamlingene, samt spesialtilpasset ventilasjon og akustikk.

Nåverdiberegningene viser at Torget 1-løsningen har en nåverdi som er 152,2 mill kr lavere (mer lønnsom) enn nullalternativet. Nullalternativet baserer seg på videre leie av dagens spredte lokaler og videre eierskap til Romberggata 4 (R4) – der et eventuelt salg av R4 vil utløse et årlig leiebehov for tillitsvalgte og folkevalgte anslått til 0,73 mill kr. Ved å integrere biblioteket i Torget 1 sparer kommunen i tillegg en fremtidig separat bibliotekinvestering på mellom 80 og 120 mill kr.

Forslaget om en OPS-modell eller «salg og tilbakeleie» (selge eiendommen for f.eks. 75 mill. kr for så å inngå en langsiktig leieavtale med kjøper) er utredet konkret for prosjektet. Kommunedirektørens faglige vurdering er at en slik modell er økonomisk ulønnsom for kommunen. Den vil medføre vesentlig høyere livsløpskostnader som følge av private avkastningskrav, fordyrende risikopåslag for utbygger i et rehabiliteringsprosjekt og mulig tap av kommunal mva-kompensasjon, i tillegg til store juridiske barrierer i anskaffelsesregelverket.

Kommunedirektøren anbefaler en to-faset samspillsentreprise i kommunal regi. Denne modellen sikrer god økonomisk kontroll og politisk styring gjennom en stopp-klausul: Dersom det under samspillet fase 1 viser seg at kommunedirektørens budsjetter ikke holder, eller at uforutsette forhold vil medføre et merforbruk, avsluttes kontrakten umiddelbart etter fase 1.

Kommunedirektøren vil da stanse prosjektet og bringe saken tilbake til ny politisk behandling. Dette gir kommunestyret en økonomisk nødbremse og en garanti for at kommunen ikke forplikter seg til en

bygge- og utførelsesfase med mindre den indeksregulerte investeringsrammen P85 på 354 mill kr overholdes. Er tilbudet fra entreprenør innenfor fastsatt kostnadsramme vil kommunedirektøren igangsette arbeidet.

HANDLINGSROM:

- Plan og Bygningsloven
- Avhendingsloven
- Lov om offentlige anskaffelser
- Larvik kommunes investeringsreglement.

KST 002/25 - Nytt rådhus, fastsetting av økonomisk ramme for forprosjekt, vedtak:

1. *“Kommunestyret gir kommunedirektøren i oppdrag å utarbeide et forprosjekt for nytt rådhus i Torget 1 med utgangspunkt i renovering av eksisterende bygg med tilbygg, beskrevet i konseptvalgutredningen som alternativ 1B.*
2. *Representant fra biblioteket involveres i arbeidet.*
3. *Forprosjektets kostnadsramme settes til 4,0 mill kr. Dette finansieres fra disposisjonsfondet.*
4. *Kommunedirektøren legger fram en sak hvor mulighetene for OPS (Offentlig - privat samarbeid) vurderes konkret i forhold til rådhusprosjektet på Torget 1.”*

KST 075/25 - Overordnet utredning: Lokalisering av hovedbiblioteket:

1. *“Bibliotek skal lokaliseres innenfor en radius på ca. 250 meter fra torget, i tråd med sentrumsstrategien.*
2. *Forprosjektet for Torget 1 inkluderer lokalisering av nytt bibliotek.*
3. *Dersom utredningen konkluderer med at Torget 1 ikke kan/skal huse biblioteket, starter en prosess for fremtidig lokalisering av biblioteket i tråd med intensjonen i interpellasjon i sak 057/25*
4. *Dagens beliggenhet må være en del av denne utredningen, og prosessen må involvere de ansatte på biblioteket”*

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Forprosjektet

I forprosjektet for Torget 1 er det foretatt en bevisst og strategisk programmering av arealene for å transformere det tradisjonelle rådhuskonseptet til et levende, flerfunksjonelt innbyggerhus. Innenfor byggets totale bruksareal på 5 830 m², er det satt av et dedikert areal på 1 222 m² BRA til Larvik bibliotek. De 1 222 kvadratmeterne representerer utelukkende publikumsrettede formidlings- og samlingsarealer. Dette omfatter:

- Åpne mediesamlinger, utlånsjoner og litterære utstillingsarenaer.
- Dedikerte og skjermede studie- og arbeidsplasser for innbyggere, studenter og forskere.
- Tilrettelagte, trygge og opplevelsesbaserte soner for barn og ungdom, f.eks. «Kreativt rom» og egen ungdomsavdeling vendt ut mot Torget.

Det reelle, effektive fotavtrykket som biblioteket og dets brukere vil disponere, er vesentlig større. Gjennom en helhetlig sambruksarkitektur integreres biblioteket sømløst med byggets øvrige fellesfunksjoner:

- Sentralt atrium og innbyggertorg: Plasseringen på gateplan knytter biblioteket direkte til det sentrale atriet og kommunens innbyggjerservice. Dette skaper et felles, åpent vrimleareal hvor terskelen for å søke informasjon, kultur eller kommunale tjenester viskes ut.
- Storsal: Den prosjekterte kommunestyresalen (med kapasitet på opptil 120 personer) er plassert i byggets fjerde etasje. Dette er en felles sal som vil disponeres av både kommunestyret og administrasjonen, men i hovedsak av biblioteket: Den vil fungere som en

direkte utvidelse av bibliotekets arrangementsarena. Dette gir biblioteket tilgang til en tidsmessig storsal for forfattertreff, debatter, foredrag og kulturarrangementer.

- Felles møtesenter og kaféløsning: Bibliotekets brukere og ansatte deler sanitæranlegg, teknisk infrastruktur, møteromsfasiliteter og en integrert kafé- / kantineløsning med kommunens administrasjon. Dette betyr at arealet avsatt direkte til biblioteket kan rendyrkes til publikumsformål, mens alle støttefunksjoner tas ut av fellesarealet.

Driftsmessige synergieffekter og FDV-effektivisering

I tillegg til de rene investeringsbesparelsene, utløser samlokaliseringen betydelige og varige reduksjoner i kommunens årlige driftsutgifter:

- Felles forvaltning, drift og vedlikehold (FDV): Ved å samle to store statiske brukere under samme tak, oppnår kommunen stordriftsfordeler knyttet til teknisk drift. Bygget vil ha ett felles SD-anlegg, én felles vaktmester-/driftsfunksjon, samt felles avtaler om renhold, renovasjon, service på heiser, ventilasjon og energi. Dette gir lavere driftskostnad per kvadratmeter enn om administrasjonen og biblioteket skulle driftet to separate bygg.
- Energigevinster og BREEAM Excellent-standard: Siden prosjektet planlegges etter de strenge bærekraftskriteriene i BREEAM-NOR, vil bygget få lave energikostnader. Samlokaliseringen reduserer kommunens totale oppvarmede og ventilerte bygningsareal sammenlignet med dagens fragmenterte situasjon, noe som gir direkte utslag på kommunens klimagassregnskap og strømudgifter.
- Utvidet åpningstid gjennom meråpent bibliotek: Integreringen med rådhusets felles adgangs- og sikkerhetssystemer gjør det enklere og tryggere å implementere løsninger for «meråpent bibliotek». Dette betyr at innbyggerne kan benytte bibliotekets fasiliteter fra tidlig morgen til sent på kveld, uten at det krever en lineær økning i bibliotekets bemanning og lønnskostnader.

Det legges opp til en kontordekning på 60 % (aktivitetsbasert arbeidsplass). Bygget rommer nå 209 arbeidsplasser i arbeidssoner og lukkede kontorer som skal betjene administrasjon, politikere og bibliotekansatte. Dagens behov er noe lavere, og det er avsatt en buffer på 7,5% for fremtidig økning.

Den foreslåtte investeringsrammen har sikkerhetsavsetninger på 10 %, noe som anses som en trygg buffer for byggefasen. Det er også kalkulert inn forventede tillegg på 10 %.

Det fremgår av forprosjektrapporten at Larvik kommune anbefales å velge en to-faset samspillsentreprise (totalentreprise med samspill), noe som også ble anbefalt av Team SAAHA i deres første oppgaveforståelse. Forprosjektet slår fast at denne modellen er vurdert som den mest rasjonelle, sikre og kostnadseffektive måten å realisere Torget 1 på.

For de to øvrige gjennomføringsmodellene som forprosjektet har vurdert, "frarådes" kommunen til å benytte delt entrepris/totalentreprise, mens tradisjonell totalentreprise blir "ikke anbefalt".

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Det teoretiske kostnadsestimatet vs. reelle markedspriser

I arbeidet med forprosjektet hentet arkitekt og rådgivere inn en ekstern kostnadskalkyle for prosjektet. Denne kalkylen antydte en styringsramme P50 på 384 mill kr. Kommunedirektøren vurderte anslaget ikke å være representativt for dagens marked, og at kalkulatøren hadde lagt uforholdsmessig høye enhetspriser og for konservative risikomarginer til grunn for rehabiliteringsarbeidene.

For å kvalitetssikre kalkulatørens tall valgte kommunedirektøren å gjennomføre en markedsdialog med tre av regionens største og mest erfarne entreprenører for å få reelle, konkurransedyktige priser.

Oppdatert styringsramme (P50) basert på markedsdialog

	Kalkyle Saaha	Aktør 1	Aktør 2	Aktør 3	Snitt markedsdialog
Entreprisekost	205 720 655	155 119 340	166 333 010	161 456 360	160 969 570
Merverdiavgift	51 430 164	38 779 835	41 583 253	40 364 090	40 242 393
Tomtekostnad	70 000 000	70 000 000	70 000 000	70 000 000	70 000 000
Byggherrekostnad	20 153 285	15 511 934	16 633 301	16 145 636	16 096 957
Forventet tillegg (P50)	36 730 507	31 241 483	35 222 768	32 590 165	33 018 139
Styringsramme (P50)	384 034 611	310 652 592	329 772 332	320 556 251	320 327 058
Usikkerhetsavsetning (P85)	41 753 572	31 241 483	35 222 768	32 590 165	33 018 139
Kostnadsramme (P85)	425 788 183	341 894 075	364 995 100	353 146 415	353 345 197

Tilbakemeldingene fra de tre aktørene viser at prisanslaget i dagens marked vil være lavere enn kalkulatørens anslag. For å komme frem til en styrings- og kostnadsramme basert på markedspris for prosjektet, har kommunedirektøren tatt utgangspunkt i entreprenørenes tilbakemeldinger og lagt på alle kommunens egne kostnader (byggherrekostnader, forventede tillegg, kjøpesummen for Torget 1 AS på 70 mill kr, samt usikkerhetsavsetning).

Basert på snittet av markedsdialogen lander prosjektets ramme basert på en forventet kostnad iht P50 på 320 mill kr og forventet kostnad iht P85 på 354 mill kr. Investeringsrammen settes her basert på P85 estimatet.

Forklaring av kostnadsutviklingen fra 2024 til 2026

I 2024 var prosjektets styringsramme P50 anslått til 276 mill kr. Dagens styringsramme P50 på 320 mill kr representerer en forskjell på 44 mill kr. Økningen på 44 mill kr skyldes hovedsakelig to faktorer:

- Faktor 1: Generell prisstigning / Indeks (ca. 23 mill kr): Byggekostnadsindeksen for denne typen prosjekter har steget med cirka 8,3 % totalt de siste to årene. Dette er en ekstern markedsfaktor som betyr at det samme bygget fysisk koster 23 mill kr mer å oppføre i 2026 enn i 2024.
- Faktor 2: Integrering av biblioteket (ca. 21 mill. kr): Den resterende økningen er kostnaden ved at biblioteket nå har blitt en del av prosjektet. For å tilpasse den eksisterende bygningsmassen til et moderne, åpent og tilgjengelig folkebibliotek med god logistikk og takhøyde, er det prosjektert inn nødvendige tilpasninger, blant annet utvidet riving av eksisterende struktur for å skape åpne mesaniner, samt tilpasning av ventilasjon og akustikk for publikumsarealene.

Den samfunnsøkonomiske verdien av å inkludere biblioteket

Kommunedirektøren vil poengtere at kostnadsøkningen knyttet til biblioteket representerer en stor samfunnsøkonomisk gevinst for Larvik kommune.

Alternativet til å ta denne integreringskostnaden over Torget 1-budsjettet nå, ville vært en egen, separat fremtidig investering i et nytt hovedbibliotek. Markedstall viser at et slikt frittstående kulturbygg av tilsvarende standard ville kostet kommunen opp mot 80 til 120 mill kr. Ved å bygge rådhus og bibliotek under samme tak, løser kommunen to kritiske byggebehov på en kostnadseffektiv måte, og oppnår i tillegg varige driftsbesparelser (FDV) gjennom felles tekniske anlegg og felles tjenester i mange tiår fremover.

Nåverdiberegninger

For å beregne lønnsomheten i investeringene har kommunen gjennomført nåverdiberegninger. Nåverdiberegning er en metode for å finne ut hva fremtidige pengebeløp er verdt i dag ved å justere

for renter og tid, slik at man kan vurdere om en investering er lønnsom. Kommunen har beregnet nåverdien på "nullalternativet" som er dagens situasjon, og kommunedirektørens forslag til vedtak for Torget 1 slik den er presentert i saken.

For å sikre et mest mulig presist og objektivt beslutningsgrunnlag, er nåverdiberegningene i denne saken utført med en uendelig kontantstrøm, også kjent som terminalverdi eller terminalledd. Dette er samme metode som ble benyttet i tidligere saker om Torget 1. Valget av denne metoden er forankret i følgende vurderinger:

- Dersom kommunedirektøren hadde valgt en tidsavgrenset analyse (for eksempel 40 år), måtte vi ha beregnet en stipulert restverdi for et kommunalt eid rådhus ved utløpet av perioden. Slike restverdiberegninger for spesialtilpassede offentlige bygg er svært skjønnsmessige og beheftet med stor usikkerhet. Ved å bruke terminalledd elimineres behovet for å gjette på restverdien, og fanger i stedet opp de faktiske, løpende kostnadene inn i fremtiden.
- Larvik kommune bygger på et prinsipp om fortsatt drift i uoverskuelig fremtid. Kommunens behov for sentrale administrasjonslokaler forsvinner ikke etter 20 eller 40 år.
- For å kunne sammenligne det å leie mot kostnaden ved å bygge selv (hvor vi tar en stor investering nå, men kun har drifts- og vedlikeholdskostnader i fremtiden), må begge alternativene vurderes etter samme prinsipp.

Investeringsbeløpet (byggekostnaden pluss kjøp av tomt) som er inkludert i nåverdiberegningen inkluderer merverdiavgift (mva) på 25%. Dette er samme prinsipp som har blitt benyttet i tidligere saker og beregninger for Torget 1. Det kan argumenteres for at mva skal holdes utenfor nåverdiberegningen for Torget 1, siden kontantstrømmen til kommunen faktisk er uten mva. Kommunen betaler mva ved kjøpet, men får dette beløpet tilbake fra staten ved neste mva-oppgjør. Mva representerer ingen reell kostnad for prosjektet. Det er valgt å inkludere mva i nåverdiberegningen, og heller omtale mva-kompensasjonen som en finansieringskilde til investeringen. Dette fordi det er forenelig med prinsippene til investeringsregnskapet til kommunen. Inkludering av mva gjør således nåverdiberegningen mer konservativ.

Alle beregninger er basert på følgende forutsetninger:

- Faktiske byggekostnader blir som skissert i denne saken, inkludert merverdiavgift. Kommunen får 25% fradrag på merverdiavgift på en del av byggekostnadene. Av de totale byggekostnadene utgjør mva om lag 57 mill kr. Merverdiavgiftskompensasjonen brukes til å finansiere byggingen.
- Årlige FDV-kostnader er kr estimert til å være 117,6 pr m² (KST 329/24:113 pr m²) , årlig strømforbruk i kwt er 119,65 pr m² (KST 329/24: 115 pr m²) og årlige renholdskostnader er kr 235,1 pr m² (KST 329/24: 226 pr m²) for samtlige alternativer, også i eksisterende leide lokaler. Her har vi tatt utgangspunkt i satsene fra 2024 og inflasjonsjustert med 2%.
- Strømkostnad inkl. nettleie er satt til kr 1,75 / kWt.
- Det er benyttet en diskonteringsrente på 5,2 % og en prisinflasjon på 2,0 % (Norges Banks inflasjonsmål) for alle nåverdiberegninger. Diskonteringsrenten er satt til 5,2 % siden 3 mnd nibor er på 4,48% (per 5. mai 2026) og marginen i prosjektet er satt til 0,70 prosentenheter.
- Leiekostnadene er basert på dagens leiekostnad, justert for prisinflasjon som spesifisert i leiekontraktene. Det er ikke tatt høyde for prisjusteringer eller kostnadsøkninger som følge av eventuelle fremtidige oppgraderinger i dagens leide bygg.
- Fremtidig investeringsbehov i Torget 1 er ikke inkludert i estimatene. Man må påregne komplett innvendig rehabilitering om ca. 25 år om vedlikeholdsbudsjettene ikke økes.
- Ved en evt flytting av ansatte til Torget 1 vil det bli behov for nye kontormøbler som passer iht plantegningene. Dette er grovt estimert til 10 mill kr, og forutsetter stor grad av gjenbruk. For det tilfellet at gjenbruk ikke lar seg gjøre, estimerer vi møblering av bygget på 20-30 mill kr inklusive biblioteket. Denne kostnaden er ikke inkludert i estimatene.

- Det er ikke tatt høyde for at et eventuelt salg av Torget 1 vil tilføre kommunen egenkapital som kan brukes som egenfinansiering til andre investeringer, og dermed redusere renteutgifter og avdrag.
- Det er ikke tatt høyde for en eventuell bygging av nytt bibliotek dersom Torget 1 ikke blir realisert.
- Beregningene forutsetter at all endring skjer i år 1. Eventuelle merkostnader ved gradvis innflytting er derfor ikke inkludert.
- Kommunen har som prinsipp at 15% av investeringene skal være egenkapitalfinansiert. I denne saken er byggekostnader i sin helhet antatt finansiert av låneopptak. Andre mulige forhold er ikke tatt høyde for i beregningene.
- Utleie av kafeareal i Torget 1 er ikke inkludert i beregningene. Dette estimeres å være i størrelsesorden 0,2-0,25 mill kr.
- Ved salg av Romberggata 4 vil det kunne oppstå et behov for å leie lokaler til tillitsvalgte og folkevalgte før de flytter inn i Torget 1. Disse økte kostnadene er estimert til om lag 0,73 mill kr per år og er inkludert i nullalternativet.
- I beregningene i KST 329/24 ble det lagt til grunn en avdragstid på 22,9 år, mens i nye beregninger legges det til grunn en avdragstid på 25,91 år. Grunnen til økningen er økt avskrivningstid på ledningsnett til vann og avløp fra 2026, som reduserer minimumsavdragene på lånegjelden til Larvik kommune.
- Beregningene for Torget 1 er basert på P85-kalkyle for byggekostnader.
- Det presiseres at beregningene endres dersom forutsetningene blir annerledes enn det som er lagt til grunn her.

Nullalternativet: Dette er dagens situasjon der vi leier Nedre Torggate 11, Felumbgården, Feyersgate 7, Nansetgata 1-3, Nansetgata 12, Festiviteten, 2 etasje på sykehuset, og videre eierskap til Romberggata 4 (R4). Et eventuelt salg av R4 vil utløse et årlig leiebehov for tillitsvalgte og folkevalgte før de flytter inn i Torget 1, anslått til 0,73 mill kr. Kommunen leier ikke lenger Felumbgården, men leieavtalen er sagt opp som en del av forberedelsene til flytting til Torget 1. Derfor er de årlige kostnadene på ca 0,5 mill kr fremdeles inkludert i beregningene. De årlige kostnadene på disse byggene er estimert til å være 20,7 mill kr. Nåverdien for nullalternativet er beregnet til 610,6 mill kr.

I henhold til KST 329/24 var nullalternativet beregnet til å ha en årlig kostnad på 17,3 mill kr og en nåverdi på 520,5 mill kr. Dette inkluderte leieavtalene for lokasjonene Feyersgate 7 / Felumb, Romberggata 4 (3. etg), Nansetgata, Badeparken 10, Badeparken 11 og Sliperiet (gjelder kun de 350 m2 Kultur og idrett disponerer).

Ny beregning avviker fra dette i all hovedsak på grunn av:

- Kostnadene i beregningene er justert til 2026-nivå
- Beregningen inkluderer nå leieavtalene for lokasjonene: Nedre Torggate 11, Felumb, Feyersgate 7, Nansetgata 1-3, Nansetgata 12 (biblioteket) og Sykehuset 2 etg, Festiviteten og Romberggata 4 (1 og 3. etg). Badeparken 10 og 11 er ikke lengre inkludert i beregningene siden de ansatte som nå jobber på Sykehuset 2 etg. vil flytte til Badeparken. Sliperiet er heller ikke inkludert i beregningene.

Det presiseres at det kan bli nødvendig å bygge/tilpasse eksisterende lokaler til et nytt bibliotek ved dette alternativet. Kostnadene for dette er ikke inkludert i beregningene (estimert 80-120 mill kr).

Salg av Torget 1 kan også gjennomføres og salgssum kan brukes som egenkapital til andre investeringer. Dette er ikke inkludert i beregningen. Det er knyttet usikkerhet til evt salgssum i dagens marked.

Torget 1: Her sies alle leieavtalene i nullalternativet opp og Torget 1 bygges. Torget 1 vil i år 1 koste 35,4 mill kr i renter, avdrag, strøm, FDV og renhold. Herav er det 13,7 mill kr avdrag. Årlige kostnader til renter og avdrag vil falle etterhvert som gjelden blir nedbetalt. Nåverdien av investeringen er 458,5 mill kr. Dette er 152,2 mill kr lavere enn nullalternativet. Finansieringsbehovet for løsningen er 354 mill kr (inkl kjøp av Torget 1 på 70 mill kr).

Nåverdiberegningen indikerer at Torget 1 er økonomisk gunstigere for kommunen enn dagens situasjon

- Byggekostnadene for kommunedirektørens anbefalte løsning (354 mill kr) er lavere enn nåverdiene av leieutgiftene i nullalternativet (379,2 mill kr).
- FDV, strøm og renholdskostnader er betydelig lavere grunnet lavere arealbruk og et mer energieffektivt bygg.
- Torget 1 inkluderer biblioteket, hvilket medfører at kommunen ikke trenger å bygge et nytt bibliotek. Som nevnt ovenfor er det estimert at et nytt bibliotek vil kunne koste kommunen opp mot 80-120 mill kr.

Det har regnskapsmessige konsekvenser for kommunen om den eier eller leier lokaler til ansatte. Avdrag på lån bokføres i kommuneregnskapet, som gjør at de årlige kostnadene er høyere ved å eie de første årene enn å leie. Etterhvert som lånegjelden blir nedbetalt vil avdragene bli lavere, og kommunen vil få et høyere og høyere positivt bidrag fra å eie, fremfor å leie. Avdragstiden (tiden det tar å nedbetale lånet) er i snitt 25,91 år for Larvik kommune. Etter 25,91 år vil bygget fremdeles ha en pengemessig verdi, selv om avdragene er nedbetalt. Det er estimert at skjæringstidspunktet for når de totale årlige kostnadene (inkludert avdrag) blir lavere for Torget 1 er i år 12.

Se vedlegg 03. for flere nøkkeltall

Finansiering av økt investeringsramme og effekt på handlingsregelen for lånegjeld

Byggeprosjektet på Torget 1 blir 71 mill kr dyrere enn opprinnelig investeringsplan (20 mill kr i 2026, 73 mill kr i 2027 og 120 mill kr i 2028, totalt 213 mill kr for Torget 1). Finansiering av summen på 213 mill kr er innarbeidet i gjeldende økonomiplan. Ny totalpris blir 284 mill kr uten kjøpet av Torget 1 (70 mill kr). For å finansiere økningen foreslår kommunedirektøren øke lånerammen med 38,8 millioner kroner og bruke 14,2 millioner kroner som kommunen får tilbake i moms. De siste 18 millionene dekkes ved bruk av ubundet investeringsfond (egenfinansiering) fra forsikringsoppgjøret etter at bibliotekbrannen.

I gjeldende økonomiplan er investeringsplanen innenfor handlingsregelens rammer. Ved økt låneramme, øker den årlige veksten i kjernegjelden fra 0,4% (økonomiplan 2026-2029) til 0,7%. . Gjelden vil vokse noe raskere enn det man først hadde planlagt, men vil likevel vokse saktere enn kommunens driftsinntekter i samme periode, slik at gjeldsgraden reduseres i tråd med handlingsregelen. Den økte veksten i kjernegjelden vil resultere i at det vil ta noe lengre tid å nå det vedtatte målet om en kjernegjeldsgrad på 70 % (jf KST- sak 120/21).

Unngåtte fremtidige investeringskostnader

Den største økonomiske fordelene ved å integrere Larvik bibliotek i Torget 1 ligger i å unngå fremtidige investeringsutgifter til et separat, nytt bibliotekbygg.

Erfaringstall fra sammenlignbare kommunale bibliotekprosjekter i Norge viser at et frittstående, moderne hovedbibliotek av tilsvarende standard og med nødvendige støttefunksjoner kunne utløst en investeringsramme på mellom 80 og 120 mill kr, avhengig av tomtevalg og markedssituasjon.

Ved å integrere biblioteket i Torget 1 oppnår kommunen følgende finansielle gevinster:

- Konsolidering av investeringene: Kommunen løser to lovpålagte og kritiske samfunnsoppdrag, arbeidsplasser for administrasjonen og folkebibliotek, i en og samme byggeprosess, på en felles tomt.
- Redusert gjelds- og rentebelastning: Ved å unngå et separat byggeprosjekt til nærmere 100 mill kr, reduserer Larvik kommune sitt langsiktige lånebehov. Dette er avgjørende for å overholde handlingsregelen for låneopptak i økonomiplanperioden.
- Kravet til 15 % egenfinansiering: I henhold til kommunens investeringsreglement skal alle investeringsprosjekter ha en egenfinansiering på minimum 15 %. Ved å slå sammen prosjektene, reduseres det samlede kravet til kontant egenkapital fra disposisjonsfondet sammenlignet med om kommunen måtte stille med 15 % egenkapital til to uavhengige prosjekter.
- Det er avsatt 18 mill kr på fond etter biblioteksbrannen. Dette fondet kan benyttes til egenfinansiering i forbindelse med Torget 1.

KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE

Integreringen av Larvik bibliotek og innbyggertorg midt på torget skaper et levende innbyggerhus og en utvidet møteplass som vil trekke mennesker til sentrum gjennom hele dagen.

MILJØFAKTORER:

Ved å bevare og rehabilitere det eksisterende betongskallet fremfor å rive, reduseres klimagassutslippene vesentlig. Prosjektet planlegges etter BREEAM-NOR standarder (ambisjon Excellent) og har søkt Klimasats-midler fra Miljødirektoratet for å kartlegge ytterligere klimatiltak og ombruk i byggefasen. Grønn Byggallianse viser til at byggets råbygg normalt står for 50-70 % av materialutslippene. Ved å bevare bæresystemet i Torget 1, tar Larvik kommune et bærekraftig og tydelig klimavalg fremfor å rive og bygge nytt. Bygget prosjekteres med utstrakt bruk av massivtre og lokal Larvikitt i nybygget.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

Et nytt hovedbibliotek samlokalisert med et åpent og inviterende rådhus gir barn, unge og studenter en trygg og tidsmessig lærings- og oppholdsarena. At storsal, møterom og kafé er tenkt i sambruk, betyr at bygget kan brukes til debatter, foredrag og arrangementer på kveldstid og i helger.

Biblioteket får en egen, attraktiv ungdomsavdeling vendt mot torget, barneavdeling, og «Kreativt rom». Dette gir barn og unge i Larvik en trygg og tidsmessig lærings- og oppholdsarena midt i byen.

ALTERNATIVE LØSNINGER:

I denne saken vil det kunne være flere alternative løsninger. Utover nullalternativet er det ikke utredet andre løsninger i dette saksframlegget.

1. Forprosjektet avvises. Nåværende leieavtaler forlenges inntil videre avklaring om nytt rådhus foreligger.
2. Bygningsmassen på Torget 1 avhendes.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

Kommunedirektøren vurderer at forprosjektet som nå er levert av SAAHA AS er av høy kvalitet og svarer direkte på kommunestyrets bestillinger. Rom- og funksjonsprogrammet er robust, arealeffektivt og imøtekommer krav til både fremtidens arbeidsplasser (60 % dekningsgrad) og publikumsrettet bibliotekdrift.

Kostnadsbildet er høyere enn de opprinnelige estimatene, men utredningen viser tydelig at dette skyldes bevisste valg, samt eksterne faktorer som inflasjon. Å bruke en samspillsentreprise for utførelsen gir kommunen kontroll og fleksibilitet til å justere kvaliteter og løsninger underveis sammen med entreprenør, noe som minimerer faren for ytterligere budsjettoverskridelser i rehabiliteringsdelen. Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret fatter en endelig investeringsbeslutning, slik at man kan gå i markedet og sikre fremdrift mot byggestart våren 2027.

Kommunedirektøren anbefaler en to-faset samspillsentreprise som gjennomføringsmodell. Denne modellen er også anbefalt i forprosjektrapporten og anbefalt av Team SAAHA i deres første oppgaveforståelse. Denne modellen er trukket frem som den mest rasjonelle, sikre og kostnadseffektive måten å realisere Torget 1 på. I vurderingen er det blant annet vektlagt at Torget 1 allerede eies av kommunen via Torget 1 Larvik AS, og at prosjektet inneholder krevende rehabilitering hvor en samspillsmodell er vurdert å være best egnet for å dele risiko med entreprenør ("åpen bok"). Både forprosjektrapporten og kommunedirektøren konkluderer med at OPS anses som en uaktuell gjennomføringsmodell for dette prosjektet, og kan derfor ikke anbefales.

Vurdering av alternative løsninger.

Nullalternativet vil innebære å fortsette å leie nåværende lokaler på ulike adresser og opprettholde biblioteket i eksisterende arealer. Dette utløser betydelige oppgraderingskostnader på eksisterende bygningsmasse (nullalternativet) og fratrar sentrum et viktig byutviklingsgrep. Se forøvrig avsnittet "økonomiske konsekvenser" for utregninger vedrørende dette alternativet. For det tilfellet at kommunestyret beslutter å avhende bygningsmassen i Torget 1 må det utarbeides takst før bygget legges ut på markedet.

I forbindelse med saken hvor kommunestyret besluttet valgt konsept var flere alternativer vurdert. Kommunedirektøren har ikke vurdert disse som realistiske i denne saken. Dersom kommunestyret likevel vil løfte opp et annet alternativ vil det måtte kreve en ny sak med en tilstrekkelig utredning av forslaget.

Samfunnsmessige ringvirkninger og strategisk gevinst

Fra et byutviklings- og samfunnsperspektiv representerer koblingen mellom rådhus og bibliotek en god synergieffekt. Et rådhus preges tradisjonelt av høy aktivitet mellom kl. 08.00 og 16.00 på hverdager, med begrenset aktivitet på kveld og helg. Biblioteket har en annen bruksprofil, med stor pågang på ettermiddager, kvelder og lørdager. At bygget er åpent utover vanlig arbeidstid gir gode muligheter for folkevalgt arbeid og aktiviteter i godt tilrettelagte arealer.

Ved å samle disse funksjonene sikrer kommunen at Torget 1 kan bli et pulserende innbyggerhus nesten døgnet rundt. Økt aktivitet og besøk kan bidra til trygghet og kontroll i sentrumskjernen, og genererer en jevn strøm av besøkende til Torget. Besøkende vil i neste ledd kunne benytte seg av byens øvrige kommersielle tilbud (kaféer, handel og service), noe som direkte underbygger og realiserer Larvik kommunes vedtatte sentrumsstrategi. Biblioteket løfter rådhuset fra å være et administrativt kontorbygg til å bli et reelt, demokratisk og levende innbyggerhus som eies av og brukes av hele Larviks befolkning.

Prosjektgjennomføring og økonomisk risikostyring

Forutsatt at Kommunestyret slutter seg til innstillingen i saken, vil Kommunedirektøren iverksette utlysning av en to-faset samspillsentreprise for prosjektet. Kommunens øvre kostnadsramme for denne anskaffelsen settes til 354 mill kr inklusive mva og kjøpssummen for Torget 1 AS, pluss indeksregulering

For å redusere den økonomiske risikoen i prosjektet og skape trygghet rundt kommunens midler, vil kontraktsstrukturen inneholde en avbestillingsrett mellom de to fasene i prosjektet:

- Fase 1, samspill: Entreprenøren og kommunens prosjektledelse skal i fellesskap gjøre fysiske forundersøkelser i bygget, kartlegge skjult risiko og utarbeide en forpliktende og markedstestet målpris.
- Fase 2, gjennomføring: Overgang til denne fasen er betinget av at målprisen ligger innenfor de vedtatte økonomiske rammene.

Dersom det i løpet av samspillet fase 1 viser seg at de økonomiske forutsetningene ikke holder, eller at uforutsette bygningstekniske utfordringer gjør at videre gjennomføring vil medføre et merforbruk, vil kontrakten med entreprenøren bli terminert umiddelbart etter fase 1.

Kommunedirektøren vil i et slikt scenario stanse videre fremdrift og bringe saken tilbake til politisk behandling i kommunestyret. Dette sikrer at Larvik kommune har full instruksjonsmyndighet og en effektiv økonomisk nødbrems, og at kommunen aldri vil forplikte seg til en bindende bygge- og utførelsesfase uten en garanti for at den samlede, indeksregulerte investeringsrammen på 354 mill kr overholdes.

Gjennomføringsmodell

I denne saken skal kommunestyret ta stilling til hvilken gjennomføringsmodell som skal benyttes. Forprosjektrapporten har vurdert fire ulike modeller:

- Delt entrepris/generalentreprise
- Tradisjonell totalentreprise
- Offentlig-privat samarbeid (OPS)
- Totalentreprise med samspill.

Forprosjektet anbefaler Larvik kommune å velge en to-faset samspillsentreprise (totalentreprise med samspill).

I kommunestyrets vedtak i sak 002/25, vedtakspunkt 4 ble det vedtatt å utrede OPS for prosjektet. Dette er nå utredet nærmere av kommunedirektøren, se vedlegg 01. Utredningen konkluderer med å fraråde OPS som gjennomføringsmodell for Torget 1.

Gjennomføringsmodell - To-faset samspillsentreprise

Forprosjektrapporten har vurdert to-faset samspillsentreprise som "svært egnet" og anbefaler det som best gjennomføringsmodell for prosjektet, se forprosjektrapporten vedlegg pkt 6.1:

"D. Totalentreprise med samspill (To-faset)

Entreprenøren kontraheres tidlig, gjerne i overgangen mellom skisse- og forprosjekt, og innlemmes i et felles team med arkitekt, rådgivere og kommunen. Denne modellen er skreddersydd for komplekse rehabiliteringsprosjekter, da den kombinerer entreprenørens praktiske byggekompetanse med rådgivernes analytiske og arkitektoniske kompetanse fra et tidlig stadium.

En viktig forutsetning for denne modellen er at prosjekteringsgruppen følger prosjektet videre. I en to-faset samspillsmodell vil rådgiverteamet jobbe direkte for byggherren i Fase 1 (utviklingsfasen). Når prosjektet går over i Fase 2 (bygging), kan rådgiverteamet tiltransporteres til entreprenøren. Dette betyr at entreprenøren overtar kontrakten og ansvaret for prosjekteringsgruppen. Slik sikrer kommunen at den innsikten rådgiverteamet har opparbeidet seg om brukerne, arkitektur og BREEAM-krav ikke går tapt, samtidig som kommunen kun forholder seg til ett ansvarlig ledd (entreprenøren) i byggefasen.

Kommunedirektøren støtter seg til disse vurderingene og anbefaler derfor en to-faset samspillsentreprise som gjennomføringsmodell for Torget 1.

Kommunedirektørens samlede vurdering og begrunnelse for innstillingen.

Kommunedirektøren vurderer det fremlagte forprosjektet for Torvet 1 som en god løsning på det samlede behov for arealeffektivisering av administrasjonen, et sentralt innbyggerhus med høy tilgjengelighet for kommunale tjenester og en god løsning for et folkebiblioteket. Prosjektet representerer mer enn oppføringen av et kontorbygg; det er et byutviklingsgrep som kan bidra til transformasjon av Larvik sentrum ved å samle kommunens kjernefunksjoner i et levende og multifunksjonelt rådhus.

Ved å integrere Larvik hovedbibliotek på totalt 1 222 m² BRA på gateplan, sammen med kommunens administrasjon og politiske møtearenaer, løser kommunen to viktige samfunnsoppdrag under samme tak. Den arkitektoniske løsningen fra SAAHA AS, med det sentrale atriet og felles utnyttelse av storsalen/kommunestyresalen, sikrer utstrakt sambruk på tvers av hverdager, kvelder og helger. Dette fyller bygget med aktivitet og er et viktig bidrag til kommunens vedtatte sentrumsstrategi på en måte et tradisjonelt, på en måte et tradisjonelt rådhus med mindre åpne løsninger ikke ville bidratt til.

Basert på markedsdialogen er det grunn til å anta at prosjektets reelle styringsramme (P50) ligger på 320 mill kr, og kommunedirektøren anbefaler at den totale investeringsrammen (P85) fastsettes til 354 mill kr, som inkluderer kjøpesummen for Torget 1 AS på 70 mill kr, merverdiavgift og en usikkerhetsavsetning på 10 %.

Den mest rasjonelle, sikre og kostnadseffektive gjennomføringsmodellen vurderes til å være en to-faset samspillsentreprise. Her forhandles det med en entreprenør i et felles team med åpen bok i Fase 1. Dette reduserer entreprenørens behov for fordyrende risikopåslag, ettersom man åpner bygget og kartlegger uforutsette forhold i fellesskap før en endelig målpris settes for gjennomføring.

Dersom det mot formodning skulle vise seg under samspillets Fase 1 at de markedsmessige eller bygningstekniske forutsetningene ikke holder, og at prosjektet ikke lar seg realisere innenfor rammene, vil kontrakten med entreprenøren bli terminert umiddelbart etter Fase 1 og kommunedirektøren vil komme tilbake med ny sak til kommunestyret.

KONKLUSJON:

Torget 1 samler Larvik kommune i et felles hus for administrasjon, innbyggere og folkevalgte. Det nye bygget skal romme et folkebibliotek og skape en felles arena for dialog, noe som kan bidra til å gi sentrum et løft. Prosjektet moderniserer og effektiviserer organisasjonen for å gi varige driftsbesparelser. De økonomiske beregningene i saken tilsier at prosjektet slik det nå framstår vil være lønnsomt etter tolv år sett opp mot nåværende kostnader knyttet til leieavtaler og drift av eide bygg. Prosjektet bidrar positivt til kommunens pågående arealeffektivisering.

Slik finansieringen er bygget opp nå vil prosjektet kunne realiseres uten at kommunens handlingsregel for låneopptak settes til side og andre store investeringsprosjekter vil ikke utfordres. Med bakgrunn i dette anbefaler kommunedirektøren at det fremlagte forprosjektet godkjennes, og at kostnadsrammen vedtas i tråd med innstillingen.

Vedlegg

Vedlegg 01

Vedlegg_02_Forprosjektrapport inkl illustrasjoner

Vedlegg 03

