

Orientering om Torget 1 – Larvik kommunes rådhus

Onsdag 4. september



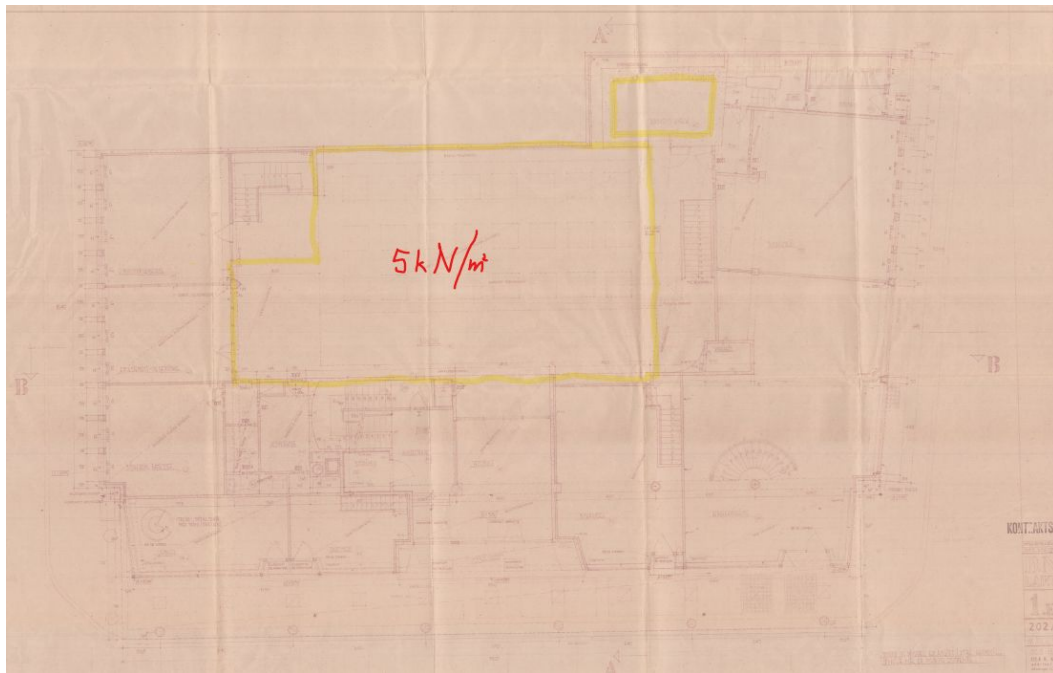
Framtidig rådhus

- Mandat: Torget 1 som framtidig rådhus for Larvik kommune i henhold til kommunestyrevedtak 037/24 og 125 /24.
- Vi har undersøkt om eksisterende bygg tåler flere etasjer og om tomten tåler høyere grunntrykk.
- Det kan ikke bygges flere etasjer.
- Vi har gjennomført begrenset medvirkningsprosess i form av spørreundersøkelse der følgende har blitt spurt:
 - Folkevalgte
 - Virksomhetsledere
 - Folkepanelet Folkestemmen



Byggets begrensninger

- Kokkersvold har gjort beregninger basert på dokumentasjon som er funnet
- Basert på dette har vi kunnet plassere funksjoner etter hvor i bygget bæreevnen er tilstrekkelig.
- 28.08.1959 var det i følge dagboken til prosjektleder delvis overskyet vær, 20 grader på dagen, og de jobbet bla. med armering av dekket over 1 etasje og forskaling av hovedtrapp.
- Noen måneder tidligere så hadde de armert fundamentene under bygget, som i dag gir oss noen begrensninger mtp. å bygge på ytterligere etasjer.
- Enkelte vegger i bygget er bærende dragere som tar opp lasten fra dekket under - dette er relativt komplekst, men vi har fått svært god oversikt, og har digitalisert gjeldende armerings og forskalingstegninger



Kostnadsberegninger

- Kommunedirektøren har gjort kostnadsberegninger for de ulike alternativene
- Tallene er kvalitetssikret med eksterne aktører
- Endelig budsjett blir utarbeidet i forprosjektfasen, og legges frem for kommunestyret etter ekstern evaluering.



Spir arkitekter

- **Gjenbruker i stor grad eksisterende bygg.** Deler av eksisterende bygg rives for å tilpasse det til ny løsning. I tillegg inkluderes et nytt tilbygg der det i dag er parkeringsplass.
- Spir arkitekters forslag er beregnet til **251 millioner kroner inkludert mva.**
- Totalt **7100 kvadratmeter bruksareal.**
- Leieavtalene i F7, Felumbbygget, Nedre Torggate 11 og Nansetgata kan sies opp. Det er også tegnet inn et mindre biblioteket i bygget. Saler og rom for politiske møter er integrert i bygget.



PV arkitekter, ombruk og tilbygg

- **Gjenbraker hele det eksisterende bygget.** I tillegg inkluderes et nytt tilbygg der det i dag er parkeringsplass.
- PV Arkitekters forslag er beregnet til **214 millioner kroner** inkludert mva.
- Totalt **6353 kvadratmeter bruksareal**.
- Leieavtalene i F7, Felumb bygget, Nedre Torggate 11 og Nansetgata kan sies opp. Det er også tegnet inn et mindre biblioteket i bygget. Saler og rom for politiske møter er integrert i bygget.



PV arkitekter, riving og nybygg

- Rive eksisterende og bygge nytt bygg
- Dette alternativet er beregnet til **280 millioner kroner inkludert mva.**
- Totalt **6717 kvadratmeter bruksareal.**
- Alle leieavtaler kan sies opp. Saler og rom for politiske møter er integrert i bygget.



PV arkitekter, rehabilitere eksisterende bygg

- Gjenbruker hele det eksisterende bygget, det bygges ikke tilbygg.
- Forslaget er kostnadsberegnet til 132 millioner kroner inkludert mva.
- Totalt **4187 kvadratmeterbruksareal**.
- Dagens leieavtale i Feyersgate 7, inkludert Felumbbygget kan sies opp. Saler og rom for politiske møter er integrert i bygget.



Halvorsen & Reine

- **Gjenbruker i stor grad eksisterende bygg.** Deler av eksisterende bygg rives for å tilpasse det til ny løsning. I tillegg inkluderes et nytt tilbygg der det i dag er parkeringsplass.
- Halvorsen & Reines forslag er beregnet til **224 millioner kroner inkludert mva.**
- Totalt **6264 kvadratmeter bruksareal.**
- Leieavtalene i F7, Felumbbygget, Nedre Torggate 11 og Nansetgata kan sies opp. Saler og rom for politiske møter er integrert i bygget.



Møbler

- Møbler til bygget er estimert til kr 5 mill.



Arealeffektivisering

- Det er et pågående arealeffektiviseringsprosjekt som vil gripe inn i dette prosjektet, og som vil påvirker tallene i positiv retning.
- Kommunedirektøren legger opp til å benytte Torget 1 både til hovedutvalg, formannskapet og kommunestyret. Dette frigjør andre arealer, som igjen vil medføre at vi kan si opp leieavtaler, eller selge egne eiendommer.



Veien videre

- Politisk behandling - september 2024
- Konseptfase september / oktober 2024
- Ekstern kvalitetssikring november 2024
- Ny politisk behandling / godkjenning av konseptfase i desember 2024
- Forprosjekt 1 halvår 2025
- Kvalitetssikring av forprosjekt
- Ny politisk behandling / godkjenning av forprosjekt Juni / september 2025
- Utlysning av prosjekt høst 2025
- Byggestart januar 2026

1. Idéfasen omfatter det tidligste arbeidet med å avklare at det er, eller vil oppstå et problem som kan tilsi at kommunen skal iverksette tiltak og vurdere hvordan dette bør utredes videre. For store prosjekter vil resultatet av idéfasen være et mandat for konseptfasen. Beslutning om midler til utredning fattes.
2. Konseptfasen skal munne ut i en konseptvalgutredning som skal gjennom ekstern kvalitetssikring før konseptvalg kan fattes i kommunestyret.
3. Forprosjektet skal deretter utarbeide styringsunderlag og kostnadsanslag for det valgte konseptet. Gjennomføringstid, særlig for forprosjektfasen, vil variere mellom ulike områder, og spesielt for saker som også skal planlegges etter plan- og bygningsloven. Styringsunderlag og kostnadsoverslag skal kvalitetssikres gjennom Kvalitetssikring av forprosjektet før investeringsbeslutning og fastsettelse av prosjektets kostnadsramme kan fremmes for Kommunestyret.
4. Gjennomføringsfasen kommer etter investeringsvedtak i Kommunestyret. Dette reglementet konsentrerer seg om kravene til konseptfasen og forprosjektet og kravene til kvalitetssikring av dette arbeidet. Det etableres egne rutiner for prosjektgjennomføring og oppfølging.

4. KRAV TIL KONSEPTVALGUTREDNINGEN

Formålet med konseptvalgutredningen er å utarbeide et beslutningsgrunnlag for å velge hvilket konsept som eventuelt skal videreføres i forprosjektfasen. Konseptvalgutredningen skal være strukturert med følgende kapitler:

1. Problembeskrivelse
 2. Behovsanalyse
 3. Strategiske mål
-
1. Problembeskrivelse
Utgangspunktet for ethvert prosjekt er at man står overfor et problem som skal løses eller et mål som skal nås. Problembeskrivelsen skal gjøre rede for hvilke uløste problemer man ser på og hva som tilsier at kommunen bør iverksette tiltak på området. Det skal fremkomme hva som er problemets omfang, hvor alvorlig det er og hvem som er eller blir berørt.
 2. Behovsanalyse
Behovsanalysen skal beskrive bredden i aktuelle, konkrete behov relatert til problembeskrivelsen, vurdert i et overordnet perspektiv. Den kan inneholde en kartlegging av relevante interesser/aktører i en interessentanalyse. Analysen skal få frem hvem som berøres av tiltaket og avdekke interessekonflikter. Analysen må inneholde en vurdering av styrken i de ulike identifiserte behovene og det må fremkomme hvilket behov som skal legges til grunn for den videre utredningen.
 3. Strategiske mål
Det skal angis hvilken forankring prosjektet har i eksisterende planverk. Med grunnlag i problembeskrivelsen og behovsanalysen skal det defineres mål for effekten av tiltaket og hvordan dette imøtekommer kommunens vedtatte målsettinger.



Referanseprosjekter

- Hovedkontor for Formue AS (3600 m2 rehabilitering, delvis fredet bygg)
- Hovedkontor for Forvaltningshuset AS (Nå Søderberg & Partners)
- Hovedkontor for Easypark
- Hovedkontor for Kahoot.it
- +++



Referanseprosjekter

- Henrik Ibsensgate 53
- Rehabilitering av 3600 m2 BRA



Spørsmål

