

Saksframlegg

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Administrasjonsutvalget	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Torget 1 - Nytt rådhus

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL 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. Etter endt forprosjekt skal det foreligge tegninger og beskrivelser dimensjonert for ca 310 aktivitetsbaserte arbeidsplasser og fleksible løsninger for ansatte, samt møterom for all politisk og administrativ virksomhet. Det lages også forslag for utleiearealet.
3. Forprosjektets kostnadsramme økes til 4,0 mill kr. Dette finansieres fra disposisjonsfondet.
4. Når forprosjekt er ferdigstilt fremmes det ny sak for kommunestyret, hvor byggestart og byggebudsjett avklares.

Saksbehandler: Prosjektutvikler Borgar Lindhjem

SAMMENDRAG:

I denne saken bes kommunestyret om å ta stilling til hvilket konsept som skal legges til grunn for videre arbeid med et forprosjekt for å realisere kommunestyrets mål om å etablere et nytt rådhus i Torget 1.

Vedlagt saken følger det en konseptvalgutredning som konkluderer med at det mest fordelaktige alternativet er å gå videre med et forprosjekt hvor eksisterende bygningsmasse på Torget 1 renoveres, og at det bygges et tilbygg. Areal tilsvarende tilbyggets størrelse skal planlegges for utleie. Kommunedirektøren legger opp til at framtidig arbeidsplassutforming skal være aktivitetsbasert, og ha fleksible løsninger. Beregningene så langt viser at det er mulig å etablere et tilstrekkelig antall aktivitetsbaserte arbeidsplasser for om lag 310 ansatte samt tilstrekkelig møteromskapasitet for både administrasjon og folkevalgte.

Det anbefalte alternativet legger opp til en dekningsgrad på ca. 60% for kontorarbeidsstasjoner. Dette innebærer at om lag 310 ansatte i administrasjonen som i dag sitter i F7 / Felumbbygget, Nansetgata, Nedre Torggate, Sliperiet, Badeparken 10 og 11 skal dele ca 185 arbeidsstasjoner i Torget 1. Behovet for antall kontorarbeidsstasjoner er vurdert ut fra dagens forutsetninger.

I konseptvalgutredningen er det videre utredet tre andre alternativer. Et 0-alternativ, som vil være å beholde dagens løsning. Alternativ 1A, som er totalrenovering av eksisterende bygg med tilbygg, uten arealeffektivisering, samt alternativ 2, som er tilsvarende kommunedirektørens foreslåtte løsning, men da uten tilbygg. Alternativ 1B og alternativ 2 viser seg å være relativt like om man hensyntar leieinntekter i alternativ 1B, men de ikke prissatte virkningene ved å bygge tilbygget er betydelig høyere for alternativ 1B.

I utredningsarbeidene har kommunedirektøren innhentet ekstern bistand fra konsultentselskapet AVEC som har spesialisert seg på arealeffektivisering av kontorarbeidsplasser. De har veiledet med tanke på hvilken dekningsgrad som kan legges til grunn, og hvordan arealene kan tilrettelegges på en god måte.

Basert på rådene kommunen har mottatt fra AVEC, vil kommunedirektøren gjennomføre en konkurranse for forprosjektfasen, der videre arbeid vil fokusere på prosesser for å sikre optimal utnyttelse av et nytt rådhus. Dette kan føre til at det ikke etableres faste arbeidsplasser for medarbeiderne, men at det utvikles et konsept der hver avdeling har sitt hovedområde for kontorarbeidsstasjoner, som flyter over i ulike fellesoner, som for eksempel samhandlingssoner, fokussoner, stillesoner og sosiale soner. Medarbeiderne vil der kunne velge arbeidsplass ut fra hvilke oppgaver og aktiviteter som skal utføres, mer enn med utgangspunkt i en personlig arbeidsstasjon.

Kommunedirektøren ser at det i et langsiktig perspektiv vil være mer lønnsomt å eie enn å leie. I forprosjektfasen vil det bli en bred involvering av ansatte, tillitsvalgte, verneombud og bedriftshelsetjenesten. Arbeidstilsynet vil også involveres. Kommunedirektøren vil fremme ny sak for kommunestyret når forprosjektet foreligger, som også vil inkludere kostnadsberegninger.

Konseptvalgutredningens økonomiske beregninger er noe annerledes bygget opp enn hvordan kommunen normalt gjør nåverdiberegninger, da de summerer investerings- og driftskostnader inklusive rentekostnader.

HANDLINGSROM:

KST-sak 037/24

KST-sak 125/24

KST-sak 193/24, vedtak:

1. *Kommunestyret gir kommunedirektøren i oppdrag å gå videre med et forprosjekt med mål om å etablere Torget 1 som kommunens nye rådhus.*
2. *Forprosjektet gjennomføres i henhold til gjeldende investeringsreglement.*
3. *Det bevilges kr 2.5 mill til å gjennomføre konsept- og forprosjektfase. Forprosjektet finansieres fra disposisjonsfondet.*
4. *Når konseptfasen er ferdigstilt, legges en ny sak om videre prosess frem for politisk behandling.*
5. *Om det blir nødvendig å øke rammen til konsept- og forprosjektfase legges dette sammen med løypemelding frem i en møteserie.*

Videre gjelder

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunedelplan Larvik by
- Plan og Bygningsloven
- Lov om offentlige anskaffelser

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Kommunedirektøren har i konseptfasen utarbeidet en konseptvalgutredning med behovsanalyse, strategiske mål, rammebetingelser, mulighetsstudie og alternativanalyse. Det har vært nedsatt en arbeidsgruppe bestående av 10 personer, hvor kommunedirektørens ledergruppe har vært prosjektets styringsgruppe.

I denne fasen har det blitt vurdert alt fra å ikke gjøre noe ("nullalternativet") til å rive eksisterende bygg på Torget 1 og utnytte tomten maksimalt.

Larvik kommune har parallelt et pågående arealeffektiviseringsprosjekt. Det er derfor naturlig, når kommunedirektøren skal vurdere nytt rådhus, at det også ses på hva som kan gjøres for å få et så arealeffektivt bygg som mulig.

Per i dag er det flere som har gjennomført prosjekter med dekningsgrader under 60%, men det er foreløpig ikke mange som har evaluert sin løsning. Kommunedirektøren har hentet sitt kunnskapsgrunnlag fra blant annet Vestfold-, Agder- og Innlandet fylkeskommuner, og Bærum og Holmestrand kommuner. Kommunedirektøren har engasjert konsulentselskapet AVEC som har bistått i prosessen, samt at Opus prosjekt har gjennomgått konseptvalgutredningen i tidlig fase.

AVEC har spesialisert seg på arealeffektivisering av kontorarbeidsplasser. Disse har veiledet kommunedirektøren med tanke på hvilken dekningsgrad det er forsvarlig å legge til grunn, og hvordan en bør tilrettelegge arealene på en god måte. Basert på rådene som er gitt av AVEC vil kommunedirektøren lyse ut en konkurranse for forprosjektfasen, hvor en kan jobbe videre med prosesser som sikrer en optimal utnyttelse av et nytt rådhus. Som et utgangspunkt ser kommunedirektøren for seg at det ikke etableres egne kontorarbeidsstasjoner for alle medarbeiderne, men at det utvikles et konsept der hver avdeling har sitt hovedområde for kontorarbeidsstasjoner, som flyter over i ulike fellesoner, som for eksempel samhandlingssoner, fokussoner, stillesoner og sosiale soner. Medarbeiderne vil der kunne velge arbeidsplass ut fra hvilke oppgaver og aktiviteter som skal utføres, mer enn med utgangspunkt i en personlig arbeidsstasjon.

Det vil jobbes videre med dette i forprosjektet. Styringsgruppen vil igangsette et eget organisasjonsprosjekt under ledelse av HR, med mål om å sikre et arbeidsplasskonsept som både bedrer samhandling internt, bedre tjenester ut mot innbyggerne og sikrer et godt arbeidsmiljø. I dette prosjektet vil aktuell dekningsgrad vurderes og forankres hos ansatte, tillitsvalgte og bedriftshelsetjenesten.

Larvik kommune har 310 ansatte fordelt på disse 6 lokasjonene: Feyers gate 7/Felumb, Nansetgata, Nedre Torggate, Badeparken 10, Badeparken 11 og Sliperiet.

I mulighetsstudien PV arkitekter tegnet for gjenbruk av eksisterende bygg fikk arkitekten plass til 177 arbeidsstasjoner. Det er ytterligere disponible arealer i bygget, og det er områder som kan optimaliseres for å romme flere. I utlysning for forprosjekt vil kommunedirektøren be om at bygget skal inneholde minst 186 arbeidsstasjoner, basert på forslaget fra PV arkitekter. Her vil det pekes på mulighetsrommet som er i tegningene.

Basert på forutsetningene som er lagt til grunn, er Alternativ 1B beregnet til 275,8 mill kr eks. mva, inklusive en usikkerhetsfaktor på 10% og opprinnelig kjøpssum for Torget 1 AS. Forslaget innebærer totalt bruksareal på 6353 m². Forslaget legger til rette for at leieavtalene i Feyers gate 7 / Felumb, Nansetgata, Nedre Torggate og Sliperiet (administrasjonsdelen på 350 m²) frigjøres, og at de eide administrasjonsbyggene frigjøres helt eller delvis.

Forslaget 1B er arealeffektivt, og det legges opp til fleksibel bruk av alle møterom, hvor de benyttes av ansatte og folkevalgte, etter behov.. Bygget har ingen kantine, men hver etasje har eget kjøkken /spiseområde. Det er også integrert en kaffebur i bygget som er tenkt å leies ut til eksterne drivere. Forslaget har et "ekstra" areal på 2 016 m², som er tenkt utleid.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Nullalternativet: 17,3 mill kr brukes i 2024 på leie, strøm, FDV og renhold, fordelt på de 7 lokasjonene: Feyersgate 7 / Felumb, Romberggata 4 (3. etg), Nansetgata, Badeparken 10, Badeparken 11 og Sliperiet (gjelder kun de 350 m² Kultur og idrett disponerer). Kostnaden vil, i motsetning til de to andre alternativene, økes i takt med inflasjon, som driver leiekostnadene opp. Nåverdien for alternativet er beregnet til 520,5 mill kr.

Alternativ 1A - Torget 1 med tilbygg: 29,9 mill 2024-kr vil det koste årlig i renter, avdrag, strøm, FDV og renhold i Torget 1 med tilbygg, hvorav avdrag er 12,1 mill kr. Dette innebærer altså en høyere utgift første år, på 12,6 mill kr sett opp mot nullalternativet. Besparelsen vil øke i takt med inflasjonen og nedbetaling av gjeld, og dermed reduserte renteutgifter. Iht. nåverdiberegningene koster alternativ 1A 385,1 mill kr, noe som er 135,4 mill kr lavere enn nullalternativet. Finansieringsbehovet for denne løsningen er 275,8 mill kr, inkludert kjøpssummen for Torget 1 AS, på 70 mill kr.

Alternativ 1B - Torget 1 med tilbygg for utleie: I dette alternativet leies et areal tilsvarende arealet av tilbygget ut til eksterne aktører. Det er i regnestykket ikke medtatt leieinntekt. 29,9 mill 2024-kr vil det koste årlig, i renter, avdrag, strøm, FDV og renhold i Torget 1 med tilbygg, hvorav avdrag er 12,1 mill kr, og leietaker betaler 0,9 mill kr for strøm og renhold. Dette innebærer en høyere utgift første år på 11,7 mill kr, sett opp mot nullalternativet, og eventuelle leieinntekter vil redusere denne utgiften. Besparelsen vil øke i takt med inflasjonen og nedbetaling av gjeld, og dermed reduserte renteutgifter. Iht. nåverdi er alternativet beregnet til 385,1 mill kr, noe som er 135,4 mill kr lavere enn nullalternativet. Finansieringsbehovet for denne løsningen er 275,8 mill kr, inkludert kjøpssummen for Torget 1 AS, på 70 mill kr.

Alternativ 2 - Torget 1 uten tilbygg: 20,2 mill 2024-kr årlig vil det koste i renter, avdrag, strøm, FDV og renhold i Torget 1 uten tilbygg, hvorav avdrag er 8,1 mill kr. I løpet av nåverdiperioden koster forslaget 260,6 mill kr. Finansieringsbehovet for denne løsningen er 185,9 mill kr, inkludert kjøpssummen for Torget 1 AS, på 70 mill kr.

Kommunedirektørens anbefalte løsning medfører en totalrehabilitering og et tilbygg, foreløpig kostnadsberegnet til 205,8 mill kr, inkludert usikkerhetsavsetning, eksklusive merverdiavgift. Denne summen tillegges kjøpssummen for Torget 1 AS, slik at alle beregninger baserer seg på et finansieringsbehov på 275,8 mill kr.

Alle beregninger er basert på følgende forutsetninger:

- Årlige FDV-kostnader er kr 113 pr m², årlig strømforbruk er kr 115 pr m² og årlige renholdskostnader er kr 226 pr m² for samtlige alternativer, også i eksisterende leide lokaler. Strømkostnad inkl. nettleie er satt til kr 1,87 / kWt.
- Det er benyttet en diskonteringsrente på 5,2 % og en prisinflasjon på 2,0 % (Norges Banks inflasjonsmål) for alle nåverdiberegninger. Leiekostnadene er basert på dagens leiekostnad, justert for prisinflasjon som spesifisert i leiekontraktene.
- Det er ikke tatt høyde for prisjusteringer som følge av eventuelle fremtidige avtalte 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 5 mill kr. Denne kostnaden er ikke inkludert i estimatene, da det forventes å ha inndekning for kostnaden innenfor usikkerhetsavsetningen.
- 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.
- Beregningene forutsetter at all endring skjer i år 1. Eventuelle merkostnader ved gradvis innflytting er derfor ikke inkludert.
- Byggekostnader er i sin helhet antatt finansiert av låneopptak.
- Andre mulige forhold er ikke tatt høyde for i beregningene.

Nåverdiberegningene basert på forutsetningene ovenfor indikerer at:

- Byggekostnadene for kommunedirektørens anbefalte løsning er lavere enn nåverdiene av leieutgiftene for tilsvarende leide lokaler.
- FDV, strøm og renholdskostnader er betydelig lavere grunnet lavere arealbruk og et mer energieffektivt bygg.
- Det er rimeligere å flytte inn i Torget 1 når alle kostnadene er inkludert, enn nullalternativet.

Det presiseres at beregningene endres dersom forutsetningene blir annerledes enn det som er lagt til grunn her.

Det har regnskapsmessige konsekvenser for kommunen, om kommunen eier eller leier lokaler, da avdrag på lån må bokføres i resultatregnskapet. Dette resulterer i at de bokførte kostnadene er høyest de første årene når kommunen er eier og kjøpesum er lånefinansiert. Når lånegjelden nedbetales blir de bokførte kostnadene lavere for hvert år, og kommunens resultatregnskap vil få et høyere og høyere positivt bidrag fra eget rådhus, fremfor en økende leiekostnad, noe som bedrer kommunens økonomiske handlingsrom tilsvarende.

Ut over det som er medtatt i beregningene kan leieutgiftene knyttet til møteaktivitet i Festiviteten reduseres/bortfaller. Arealer vil bli frigjort i R4 og Sliperiet ved at øvrige politiske møter flyttes til Torget 1. Det kan genereres leieinntekter i størrelsesorden 200 000 - 250 000 kr pr år ved å leie ut et kaffebareareal i 1 etasje til en ekstern driver. Dette er ikke noe som er hensyntatt i de økonomiske beregningene som foreligger pt.

Påløpte kostnader til idefase, leverte mulighetsstudier, interne arbeidstimer, innled konsulenthjelp i konseptfase beløper seg pr 01.12.24 til ca. 1,5 mill kr, av en total bevilget sum 2,85 mill kr (KST vedtak 037/24 og 193/24). Det bes om en økning av total ramme, til 4,0 mill kr for å kunne levere ferdig forprosjekt. Summen inkluderer interne timer, arkitekt og nødvendige konsulenter for oppgaven, inklusive konsulentbistand til organisasjonsprosjekt, oppad begrenset til 0,5 mill kr.

KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE

Det er i tråd med vedtatt sentrumstrategi at et fremtidig rådhus plasseres på Torget 1. Ved å samlokalisere kommunens administrasjon med politisk møteaktivitet, vil et nytt rådhus være et viktig bidrag til å styrke torget som kjernen i sentrum. Med den aktiviteten som følger av rådhus på dagtid og kveldstid, vil det øke antall besøk i sentrum. Det forventes at et rådhus vil styrke næringsgrunnlaget for service- og handelsnæringen som er i sentrum, legge til rette for økt tilbud av butikker, serveringssteder mm, og styrke sentrums attraktivitet. Styrket sentrumsattraktivitet vil bidra til å øke kommunens attraktivitet for tilflyttere og næringslivet. Således vurderes dette å ha positiv effekt på befolkningsvekst, verdiskaping og økt kompetanse. Etablering av et betydelig antall kvadratmeter med kontorlokaler for utleie på Torget, vil også naturlig kunne styrke verdiskapingen og kompetanseutviklingen i sentrum.

MILJØFAKTORER:

Etablering av nytt rådhus bidrar til arealeffektivisering som gir direkte utslag på kommunens energibruk, samt at oppgradering av bygningskroppen i Torget 1 vil medføre en ytterligere besparelse. Areal som vaskes og vedlikeholdes reduseres betydelig, noe som gir en meget positiv miljøeffekt. Ved å flytte fra Feyers gate 7/Felumb, Sliperiet, Nansetgata, Nedre Torggate, Badeparken 10 og 11, til Torget 1, reduseres årlig energiforbruk med ca 1 500 000 kWt.

Et gjenbruksbygg vil signalisere at Larvik kommune er en foregangskommune som verdsetter ombruk og gjenbruk.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

Barn og unge profiterer på at rådhuset samler det politiske miljøet på et sted, og på den måten frigjør eksempelvis Sliperiet på kveldstid. Det er også positivt for fremtidige generasjoner at Larvik kommune reduserer sine utgifter og sitt miljøavtrykk. Et moderne og attraktivt rådhus vil kunne gi positive ringvirkninger, ved at flere unge som vokser opp, kan se for seg en utdanning og karrierevei i kommuneadministrasjonen eller i kommunepolitikken. Et rådhus som Larviks innbyggere kan være stolte av, kan potensielt øke Larvik kommunes attraktivitet som arbeidsgiver, og øke unges interesse for, og rekrutteringen til, lokalpolitisk engasjement.

ALTERNATIVE LØSNINGER:

Kommunestyret står fritt til å velge andre løsninger.

I konseptvalgutredningen har kommunedirektøren konkludert med 4 løsninger, den foreslåtte løsningen, løsningen hvor Torget 1 totalrehabiliteres og bygges på med eller uten utleie, samt nullalternativet.

Nullalternativet:

Nullalternativet er eksisterende løsning, der administrasjonen er fordelt på 6 forskjellige lokasjoner. Nullalternativet er den dyreste løsningen. Denne koster iht. nåverdiberegningene totalt 520,5 mill. kr. Da er det medtatt kostnader til minimum av vedlikehold som er nødvendig for at alternativet skal være reelt, dette iht. Finansdepartementets Rundskriv R-109/14. Det er i kostnadene ikke tatt høyde for økte leieutgifter utover indeksregulering av de aktuelle leiekontraktene. Flere av byggene vi leier har store vedlikeholdsbehov, og det er derfor påregnelig at leien vil reguleres som følge av et fremtidige oppgraderingsprosjekter.

Mulig forslag til vedtak:

1. Det arbeides ikke videre med planene om å etablere nytt rådhus i Torget 1
2. Kommunedirektøren gis i oppdrag å selge Torget 1, evt foreslå alternativ bruk. Dette avklares i en ny sak til kommunestyret.

Alternativ 1A - Torget 1 med tilbygg:

Torget 1 med tilbygg tilfredsstillende alle kommunedirektørens krav til et nytt rådhus. Alternativet plasserer seg kostnadmessig mellom foreslått alternativ, og nullalternativet. Iht. nåverdiberegningene koster dette alternativet 385,1 mill kr.

Dette alternativet er aktuelt dersom man ikke ønsker en arealeffektivisering i tråd med kommunedirektørens anbefalte løsning.

Mulig forslag til alternativt vedtak:

1. Kommunestyret gir kommunedirektøren i oppdrag å utarbeide et forprosjekt for nytt rådhus i Torget 1, med utgangspunkt i renovering av eksisterende bygg, beskrevet i konseptvalgutredningen som alternativ 1A (Torget 1 med tilbygg).
2. Etter endt forprosjekt skal det foreligge tegninger og beskrivelser dimensjonert for faste arbeidsplasser og fleksible løsninger for ansatte, samt møterom for all politisk og administrativ virksomhet.
3. Forprosjektets kostnadsramme økes til 4,0 mill kr. Dette finansieres fra disposisjonsfondet.
4. Når forprosjekt er ferdigstilt fremmes det ny sak for kommunestyret hvor byggestart og byggebudsjett avklares.

Alternativ 2 - Totalrehabilitering av Torget 1 uten tilbygg:

Torget 1 uten tilbygg tilfredsstillende alle kommunedirektørens krav til et nytt rådhus. Alternativet er det rimeligste alternativet iht. nåverdiberegningene; 260,6 mill kr, og det har den laveste investeringskostnaden på 185,9 mill kr. Dette alternativet er aktuelt dersom man ønsker et lavere låneopptak, og at man ønsker å spare parkeringsplassen til en eventuell fremtidig utbygging.

Mulig forslag til alternativt vedtak:

1. Kommunestyret gir kommunedirektøren i oppdrag å utarbeide et forprosjekt for nytt rådhus i Torget 1, med utgangspunkt i renovering av eksisterende bygg, beskrevet i konseptvalgutredningen som alternativ 2.
2. Etter endt forprosjekt skal det foreligge tegninger og beskrivelser dimensjonert for ca 310 aktivitetsbaserte arbeidsplasser og fleksible løsninger for ansatte, samt møterom for all politisk og administrativ virksomhet.

3. Forprosjektets kostnadsramme økes til 4,0 mill kr. Dette finansieres fra disposisjonsfondet.
4. Når forprosjekt er ferdigstilt fremmes det ny sak for kommunestyret hvor byggestart og byggebudsjett avklares.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

I vurderingen av graden av samling man ønsker, har kommunedirektøren vurdert følgende alternativer: Full samling, delvis samling og høy grad av mobilitet. Med full samling menes i denne sammenheng at det er egne kontorarbeidsstasjoner til hver arbeidstaker i rådhuset. Vurderinger av en slik løsning fremkommer i alternativ 1A, hvor Torget 1 totalrehabiliteres og bygges på. Med delvis samling vil det være behov for at enkelte avdelinger er lokalisert på andre adresser, tilsvarende dagens situasjon. Vurderinger av en slik løsning fremkommer i form av nullalternativet. Høy grad av mobilitet innebærer at det etableres et aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept med underdekning. Vurderinger og konsekvenser av denne løsningen er vurdert i kommunedirektørens foreslåtte løsning og i alternativ 2 i konseptvalgutredningen..

Nullalternativet - "delvis samling":

Dette alternativet innebærer å fortsette med de eksisterende lokalene, i Feyers gate 7 / Felumb-bygget, Nansetgata, Romberggata 4 (møteromssenter), Nedre Torggate, Sliperiet, Badeparken 10 og 11. Dette vil være en lite hensiktsmessig løsning, sett i forhold til lokalisering, effektivitet og samhandling og fysisk og sosialt arbeidsmiljø. Da flere av lokalene er leide, vil kostnadene ved eventuelle oppgraderinger ikke kunne ses på som en investering. Det var blitt vurdert om det vil være mulig å samle hele dagens administrasjon i Feyers gate 7. Arealmessig vil det være mulig, men det vil kreve investeringer på nivå med det Torget 1 vil kreve, for at det skal være gjennomførbart. Torget 1 har også en mer hensiktsmessig og effektiv bygningskropp som kontorbygg, med tanke på eksempelvis krav til dagslys, universell utforming og tilpasning til aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept. Feyers gate 7 er opprinnelig bygget som et kjøpesenter, og har allerede krevd omfattende tilpasninger for å kunne fungere så tilfredsstillende som mulig, som et kontorbygg. Feyers gate 7 har store arkitektoniske svakheter, som vil være utfordrende å forbedre betydelig ved en eventuell ombygging, i tråd med fremtidige behov. Lokalisering av kommunens administrasjonsbygg i Feyers gate 7, Felumb-bygget, Nansetgata, Romberggata 4, Nedre Torggate, Sliperiet, Badeparken 10 og 11 vil ikke bidra til oppnåelse av kravene «lokalisering», «effektivitet og samhandling» og «fysisk og sosialt arbeidsmiljø» de nærmeste 10 årene. Økonomisk har alternativet ingen påvirkning på kommunens økonomi i forhold til dagens situasjon, men over perioden er det det dyreste alternativet. Også i et miljø- og bærekraftperspektiv er nullalternativet en uheldig løsning. Forslaget koster iht nåverdiberegningene 520,5 mill kr.

Alternativ 1A - Torget 1, Totalrehabilitering og tilbygg, "Full dekning":

I dette alternativet vil det bli tilstrekkelig med kontorarbeidsstasjoner til at hver arbeidstaker kan ha sin faste plass. Det vil også være gode og hensiktsmessige møteromsfasiliteter. Dette alternativet vil bidra til oppnåelse av kravene "lokalisering", "effektivitet og samhandling" og "fysisk og sosialt arbeidsmiljø" de neste 10 årene. Alternativet vil kostnadsmessig ha en negativ innvirkning på kommunens økonomi de første årene, men iht. nåverdiberegningene er det en rimeligere løsning enn nullalternativet. Rådhuset kan bygges mens ansatte har kontor i eksisterende bygg. Arealet legger ikke opp til arealeffektivisering, og basert på erfaringer med lignende prosjekter i en rekke andre kommuner, bydeler og fylkeskommuner er det påregnelig at arealet vil være overdimensjonert dersom 100% dekning legges til grunn. I et miljø- og bærekraftperspektiv vil det være uheldig å bygge et alt for stort bygg. Alternativet sees ikke på som realistisk på kort sikt. Forslaget koster iht

nåverdiberegningene 385,1 mill kr, noe som utgjør en besparelse på ca 135,4 mill kr , fremfor nullalternativet.

Alternativ 1B - Torget 1, Totalrehabilitering og tilbygg, "Høy grad av mobilitet":

I dette alternativet vil det være en underdekning av arbeidsplasser. Det vil være gode og hensiktsmessige møteromsfasiliteter. Alternativet vil bidra til oppnåelse av kravene "lokalisering", "effektivitet og samhandling" og "fysisk og sosialt arbeidsmiljø" de neste 10 årene. Alternativet vil kreve noe fleksibilitet og involvering av de ansatte, da den enkelte ikke vil ha sin faste kontorarbeidsstasjon. Alternativet gir alle arbeidstakere en ny arbeidsplass i nytt rådhus. Rådhuset kan bygges mens ansatte har kontor i eksisterende bygg. Arealet legger opp til arealeffektivisering, og basert på erfaringer med lignende prosjekter i en rekke andre kommuner, bydeler og fylkeskommuner er det påregnelig at arealet vil være tilstrekkelig dimensjonert. Alternativet vil kostnadmessig ha en negativ innvirkning på kommunens økonomi de første årene, men iht. nåverdiberegningene er økonomien tilsvarende alternativ 2, da er dessuten kostnaden for tilbygget betalt og avskrevet. Forslaget koster iht nåverdiberegningene 385,1 mill kr, noe som utgjør en besparelse på ca 135,4 mill kr , fremfor nullalternativet.

Alternativ 2: Torget 1, Totalrehabilitering uten tilbygg, "Høy grad av mobilitet":

I dette alternativet vil det være en underdekning av arbeidsplasser. Det vil være gode og hensiktsmessige møteromsfasiliteter. Alternativet vil bidra til oppnåelse av kravene "lokalisering", "effektivitet og samhandling" og "fysisk og sosialt arbeidsmiljø" de neste 10 årene. Alternativet vil kreve noe fleksibilitet og involvering av de ansatte, da den enkelte ikke vil ha sin faste kontorarbeidsstasjon. Alternativet gir alle arbeidstakere en ny arbeidsplass i nytt rådhus. Rådhuset kan bygges mens ansatte har kontor i eksisterende bygg. Arealet legger opp til arealeffektivisering, og basert på erfaringer med lignende prosjekter i en rekke andre kommuner, bydeler og fylkeskommuner er det påregnelig at arealet vil være tilstrekkelig dimensjonert. I et miljø- og bærekraftperspektiv er det ikke god miljøpolitikk å bygge et for stort bygg. Dette alternativet legger seg innenfor et normaleie hva gjelder arealeffektivitet. Kommunedirektøren mener også at alternativet kan ha rom for noe fremtidig vekst. Alternativet sees på som meget realistisk, og er kommunedirektørens anbefalte løsning om man ikke går for alternativ 1B.

Forslaget koster, iht nåverdiberegningene, 260,6 mill kr.

Øvrige vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at hovedformålet med en eventuell etablering av et nytt rådhus er å oppnå arealeffektivisering og avslutte kostbare leieavtaler. Det nåværende rådhuset tilfredsstiller ikke kravene til utforming og arbeidsmiljø. For å kunne tiltrekke og beholde dyktige medarbeidere, er det avgjørende at kommunen tilbyr hensiktsmessige arbeidslokaler som fremmer trivsel. Undersøkelser viser at dagens ansatte legger stor vekt på det fysiske arbeidsmiljøet på arbeidsplassen.

Et nytt rådhus på Torget 1 vil ikke bare forbedre arbeidsforholdene, men også spille en viktig rolle i byutviklingen av Larvik sentrum. Gjennom utvikling av nye kontorlokaler som kan leies ut, vil kommunen aktivt bidra til å tilrettelegge for flere arbeidsplasser i sentrum.

Som en del av det pågående arealeffektiviseringsprosjektet, har det nå blitt fastslått at hele kommunens administrasjon kan samles under ett tak i Torget 1. Kommunedirektøren ser at ved å eie eget rådhus, vil kommunen oppnå mer forutsigbare og stabile kostnader i årene fremover. Totalt sett vil det være økonomisk gunstigere for kommunen å eie sitt eget bygg, fremfor å fortsette å leie ett eller flere bygg til kommunens administrative funksjoner.

Vedlegg

Konseptvalgutredning - Nytt rådhus - 25.11.2024.docx (1).pdf

WSP rapport_ Larvik R_dhus Utredningsrapport 2018.pdf

Byutviklingsprogrammet (6).pdf

PV Arkitekter_ Torget 1_Transformasjon_Fase 2 (5).pdf

PV Arkitekter_ Mulighetsstudie Torget 1 (4).pdf