

Saksframlegg

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for eiendom og teknisk drift	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Torget 1 - Nytt rådhus, fastsetting av økonomisk ramme for forprosjekt

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. 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.

Saksbehandler: Prosjektutvikler Borgar Lindhjem

SAMMENDRAG:

Hensikten med denne saken er å avklare kostnadsramme for ett eller to forprosjekt for nytt rådhus på Torget 1.

Sist saken ble behandlet i desember 2024 vedtok kommunestyret at kommunedirektøren skulle legge fram to ulike forprosjekt. Begge med utgangspunkt i konseptvalgutredningen som lå til grunn for saken. Konseptvalgutredningen viste at alternativet med totalrehabilitering og tilbygg er det beste alternativet for Larvik kommune.

Kommunedirektøren hadde i den opprinnelige saken beregnet kostnaden, ved å utarbeide et forprosjekt, basert på renovering/ombygging av Torget 1 kunne la seg gjennomføre for en kostnad på om lag 4 mill kr. Kommunedirektøren anser det som urealistisk å få utarbeidet to likeverdige forprosjekt for 4 mill kr. Basert på vurderingene i saken anslås merkostnaden med å utarbeide to likeverdige forprosjekt å være i størrelsesorden ca 8 mill kr.

Dersom kommunestyret ønsker å gå videre med to likeverdige forprosjekt må rammen til dette økes til 12 mill kr. Kommunedirektøren vil med bakgrunn i kommunens anstrengte økonomi fraråde å ekstrabevilge dette.

I vedtaket fra desember ønskes det at oppdraget settes ut eksternt eller gjennomføres som et Offentlig Privat Samarbeid (OPS). Kommunedirektøren vil legge fram en egen sak med en utredning hvor det vurderes hvorvidt rådhusprosjektet i Torget 1 egner seg for et OPS. Dette kan legges fram parallelt med at forprosjektet kommer til folkevalgt behandling. Videre vedtok kommunestyret at biblioteket representeres i arbeidet med utarbeidelse av forprosjekt. Dette vil bli hensyntatt i kommunedirektørens videre arbeid.

Kommunedirektøren har startet forprosjektfasen, og det er gjort innledende vurderinger av kontraktsform/entrepriseform. Dette peker i retning av at kommunedirektørens endelige anbefaling vil være å gå i samspill med entreprenør.

HANDLINGSROM:

- KST-sak 037/24 Kommunal utnyttelse av Torget 1 og konsekvensene av dette
 - KST-sak 125/24 Torget 1 - utredningsforslag
 - KST-sak 193/24 Torget 1 - nytt rådhus
 - KST-sak 329/24 vedtak: Torget 1 - Nytt rådhus
1. *a) 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.
b) Kommunestyret gir kommunedirektøren i oppdrag å utarbeide et forprosjekt for nytt rådhus i Torget 1 med utgangspunkt i riving og nybygg basert på tilsvarende forutsetninger som i 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.*
 5. *Oppdraget skal settes ut eksternt, eller gjennomføres som OPS (Offentlig - privat samarbeid).*
 6. *I forprosjektet vurderes det om biblioteket kan bli etablert i den delen som er tenkt utleid. Representant fra biblioteket involveres i arbeidet.*

Videre gjelder

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

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Kommunestyret 11.12.24 besluttet å gjennomføre 2 alternative forprosjekt for nytt rådhus på Torget 1.

Et forprosjekt innebærer tegningsmateriale fra alle fag (arkitekt, landskapsarkitekt, interiørarkitekt, VVS, elektro, bygg, ventilasjon med mer), samt detaljerte rapporter basert på plan, snitt og fasadetegninger. Det som gjenstår etter et forprosjekt er detaljprosjektering, som for eksempel oppbygning av vegger, himling mm. for å tilfredsstille aktuelle lovkrav. I bransjen benyttes MMI veilederen for å si noe om modenheten til et prosjekt, et typisk forprosjekt har en MMI indeks på mellom 250-300, se detaljert info [her](#). Et forprosjekt innebærer også en utfyllende rapport som sammenstiller alt som har fremkommet i prosjektet. Forprosjektet skal være godt nok til å gå ut i markedet for å utlyse en entreprisekontrakt. For Torget 1 vurderer kommunedirektøren at en samspillskontrakt vil være det mest hensiktsmessige alternativet.

I kommunedirektørens forslag til vedtak 11.12.24 fremkom det at kommunedirektøren ønsket en ramme på 4 mill kr for å gjennomføre et forprosjekt. Dette var basert på at kommunedirektøren selv vil stå for deler av arbeidet, og kun leie inn nødvendig bistand. Et forprosjekt hvor "alt" anskaffes eksternt vil derfor estimeres til ca 6 mill kr.

I vedtaks punkt 5 i KST vedtak 329/24 bes det om at oppdraget settes ut eksternt, eller gjennomføres som OPS. Kommunedirektøren ser at dette punktet krever nærmere utredning, og vil gjennomføre det.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Basert på bransjeerfaringer vil et komplett forprosjekt i denne størrelsesorden, med alle nødvendige fag, prosjektleder og prosjekteringsgruppeleder, beløpe seg til ca. 6 mill kr. To komplette forprosjekt koster derfor i størrelsesorden ca 12 mill kr.

Det er mulig å levere to selvstendige forprosjekt, men det fordrer at kommunestyret øker rammen betraktelig. I lys av kommunens økonomiske situasjon mener kommunedirektøren det ikke er forsvarlig å bruke 8 mill kr mer enn det som tidligere er vedtatt ramme for forprosjektet.

Kommunedirektøren ser at det kan la seg gjøre å gjennomføre et forprosjekt slik som opprinnelig planlagt for ca. 4 mill kr basert på renovering og nybygg. Det må da anskaffes arkitekt, og tilstrekkelig med rådgivende ingeniører. Rapport og utredninger kan utføres av interne ressurser.

Dersom kommunestyret likevel velger å gjennomføre to likeverdige forprosjekter må den totale rammen til forprosjekter økes til 12 mill. Kommunedirektøren vil ikke ha kapasitet i egen organisasjon til å lede arbeidet på en tilfredsstillende måte for to likeverdige forprosjekt og flere fagdisipliner, bl.a prosjekteringsledelse må anskaffes i tillegg til arkitekt og rådgivende ingeniører. Summen på 12 mill baserer seg på informasjon som er innhentet fra bransjen.

KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE

Ikke vurdert i denne saken, men det vises til sak KST-Sak 329/24 Torget 1 - Nytt rådhus med relevante vedlegg.

MILJØFAKTORER:

Ikke vurdert i denne saken, men det vises til sak KST-Sak 329/24 Torget 1 - Nytt rådhus med relevante vedlegg. Der framgår det at det opprinnelige alternativet med renovering og tilbygg er alternativet som kommer best ut miljømessig.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

Ikke vurdert i denne saken.

ALTERNATIVE LØSNINGER:

Kommunestyret står fritt til å velge andre løsninger.

Det lyser 2 forprosjekt i tråd med kommunestyrets vedtak 329/24.

Mulig forslag til vedtak:

1. Kommunestyret gir kommunedirektøren i oppdrag å utarbeide to forprosjekt for nytt rådhus i Torget 1. Det ene med utgangspunkt i renovering av eksisterende bygg med tilbygg, beskrevet i konseptvalgutredningen som alternativ konseptvalgutredningen 1B og det andre med utgangspunkt i riving og nybygg basert på tilsvarende forutsetninger som konseptvalgutredningen 1B.
2. Representant fra biblioteket involveres i arbeidet.
3. Forprosjektetenes kostnadsramme settes samlet til 12,0 mill kr. Dette finansieres fra disposisjonsfondet.
4. Kommunedirektøren legger fram en sak hvor mulighetene for OPS (Offentlig - privat samarbeid) vurderes konkret ifht rådhusprosjektet på Torget 1.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

Saken fremmes for å få avklart kostnadsramme for å få gjennomført et forprosjekt for nytt rådhus på Torget 1 slik kommunestyret har satt seg som mål.

I behandlingen ved forrige sak ble det, slik kommunedirektøren forstår det, besluttet at det skulle framlegges to likeverdige forprosjekter. Det ene med utgangspunkt i å renovere eksisterende bygningsmasse, samt et tilbygg. Det andre med riving av eksisterende bygningsmasse, samt tilbygg.

Kommunedirektøren vurderer det slik at det ikke er mulig å gjennomføre 2 forprosjekt innenfor en ramme på 4 mill kr. Kommunestyret må derfor vurdere å øke rammen slik at intensjonen med å utarbeide to forprosjekt lar seg realisere. Det er således et valg kommunestyret selv må ta, men kommunedirektøren vil med bakgrunn i kommunens økonomiske situasjon ikke anbefale å gå videre med dette.

Det er også miljømessige argumenter som taler i mot å starte utredning av et forprosjekt basert på riving av eksisterende bygningsmasse. Dersom det skal utredes 2 forprosjekt, medfører det en betydelig større arbeidsmengde for kommunedirektøren. Det medfører at det ikke er tilgjengelige ressurser til å arbeide med selve gjennomføringen av prosjektene. Kommunedirektørens opprinnelige avsatte tid til egeninnsats ville da gå med på å koordinere to forprosjekt, samt

oppfølging av aktørene underveis i prosessen. Kommunedirektøren vurderer at det vil bli for kostbart, og anbefaler derfor at kommunestyret gir sin tilslutning til et forenklet forprosjekt som foreslått i saken.

I denne saken gjøres det også oppmerksom på at det viktig å få framdrift i beslutningene omkring rådhusprosjektet på Torget 1. Utredningsarbeidene, og de økonomiske forutsetningene fra forrige sak, tar utgangspunkt i at en rekke andre husleieavtaler skal avsluttes med mål om innflytting i Torget 1 fra januar 2027. Det kommunale eiendomsselskapet for Torget 1 trenger også forutsigbarhet i prosessen nå slik at eksisterende leietakere blir ivare tatt på en forsvarlig måte.

Som beskrevet over er kommunedirektøren opptatt av at kommunestyret nå bidrar til å gi nødvendig framdrift i prosjektet med vedtak som avklarer veien videre mot kommunestyrets vedtatte mål om å etablere nytt rådhus i Torget 1.

Vedlegg

Konseptvalgutredning 25112024.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

NOTAT_Tilleggsinformasjon_til_utredning_av_Torget_1_som_kommunens_nye_r_dhus_docx_pdf
_2066126_1_A_2419022.pdf

MMI-veileder-2.0 (1).pdf