



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.05.2018
Arkiv: : FE - 614, FA - M80
Arkivsaksnr.: 18/796
Journalpostløpenr.: 18/16452

Avdeling: Teknisk avdeling
Enhet: Teknisk stab
Saksbehandler: Frank Westad
Stilling: Leder prosjektstab
Telefon: 51 46 83 69
E-post: frank.westad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
113/18	Planteknisk utvalg	12.6.2018
043/18	Formannskapet	14.06.2018
064/18	Kommunestyret	18.06.2018

Ny brannstasjon - vurdering leie eller bygge brannstasjon - statusrapport

Sammendrag:

Kommunestyret fattet den 19.06.17 (KS-sak 70/17) slik vedtak: *Administrasjonen lyser ut en konkurranse om leiekontrakt etter Lov om offentlige anskaffelser for ny brannstasjon iht vedlagt plan for prosjektgjennomføring. Løsningen for ny brannstasjon skal ivareta en mulig samlokalisering av nødetater.* Kommunestyret vedtok den 30.10.17 (KS-sak 121/17) at ny brannstasjon skal omfatte nye lokaler til Sivilforsvaret. Under temasamling for kommunestyret i februar 2018 ble status lagt fram så langt i prosessen.

På grunn av ulike forhold har administrasjonen kommet fram til at det er nødvendig å lande på en framgangsmåte som gir rom for ulike handlingsalternativer for ny permanent brannstasjon. Formålet er å sikre at det er mulig å komme fram til en løsning som står seg både i forhold til realistiske markedsmuligheter, ROS-analyse av konkrete tomter, reguleringskrav, logistikk, økonomi og andre relevante forhold.

Et oppdatert søk i markedet viser at det kan være mulig å komme i mål med konkrete tomter i det som kalles «grønn sone». Dette er likevel usikkert inntil en konkret ROS-analyse er gjennomført. Strategien som foreslås er primært å bygge brannstasjon selv, men hvis det ikke er mulig, er neste skritt å leie både tomt og bygg. Saken gir også en status for arbeidet som er utført så langt.

Administrasjonens forslag til vedtak:

- Følgende strategi for ny brannstasjon legges til grunn:
 - Primært, bygge selv
 - Sekundært, leie bygg.
- Formannskapet får fullmakt til å behandle endelig avtale om leie eller kjøp av tomt primært til brannstasjon inkludert sivilforsvaret, med mulighet for samlokalisering av nødetatene.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1lywnuF>
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:

Plantekniskutvalg gir uttalelse til Formannskapet. Formannskapet innstiller til Kommunestyret.

Tidligere politisk behandling:

KS-sak 4/16, 14.03.16, Lokalisering av felles base for Teknisk avdeling.

FS-sak 111/16, 23.11.16, Samlokalisering av nødetater og beredskapsaktører i Eigersund kommune.

KS-sak 70/17, 19.06.17, Brannstasjon med mulighet for samlokalisering av nødetater.

KS-sak 121/17, 30.10.17, Nye lokaler til Sivilforsvaret – samlokalisering med ny brannstasjon.

Andre opplysninger / fakta i saken:

14.03.18 orienterte prosjektansvarlig Formannskapet om endring i tilnærming til oppdraget.

Endringen gikk på at i tillegg til vedtaket i (KS-sak 70/17 av 19.06.17) om å inngå en leiekontrakt, skal en vurdere muligheten for å finne en tomt kommunen selv kan bygge brannstasjon på.

Formannskapet var positiv til den nye tilnærmingen.

12.04.18 innkalte prosjektansvarlig sentrale personer i administrasjonen til orienteringsmøte om prosjektmandat og oppgavefordeling/arbeidsflyt.

17.04.18 orienterte prosjektansvarlig Planteknisk utvalg om endring i tilnærming til vedtaket.

Administrasjonens vurderinger:

På grunn av ulike forhold har administrasjonen kommet fram til at det er nødvendig å lande på en framgangsmåte som gir rom for ulike handlingsalternativer for ny permanent brannstasjon. Formålet er å sikre at det er mulig å komme fram til en løsning som står seg både i forhold til realistiske markedsmuligheter, ROS-analyse av konkrete tomter, reguleringskrav, logistikk, økonomi og andre relevante forhold.

Et oppdatert søk i markedet viser at det kan være mulig å komme i mål med konkrete tomter i det som kalles «grønn sone», dvs på Eie. Dette er likevel usikkert inntil en konkret ROS-analyse er gjennomført. Strategien som foreslås er primært å bygge brannstasjon selv, men hvis det ikke er mulig, er neste skritt å leie bygg slik som tidligere vedtatt.

Status ny brannstasjon:

Lokasjonsstudie for plassering er utarbeidet, med etterfølgende sidemannskontroll

Rapporten, *Lokasjonsstudie av ny brannstasjon*, er utarbeidet av Brann og Redning. Konklusjonen av rapporten er at ny brannstasjon bør lokaliseres til Eide-området, sentralt i Eigersund kommune. I lokasjonsstudiet er området på Eide benevnt som «grønn sone».

Estimat for romprogram og totalt areal er utarbeidet, med etterfølgende sidemannskontroll

Brannsjefen har utarbeidet skriv om *Basis for arealestimat for ny brannstasjon*. Arealet er kalkulert pt til 2 500m² BTA. Av dette arealet omfatter Feiervesenet og Sivilforsvaret 530 m².

Det bli vist til notat om tomtestørrelse. Her går det fram at tomten til brannstasjon bør være på vel 6 mål. I tillegg bør tomten kunne romme mulig samlokalisering med andre nødetater.

Estimat for investeringskostnader er utført

Det er utarbeidet et prisestimat (NS 3453) vedlagt. Det er lagt til grunn en kostnadsramme på 87 millioner. Det bemerkes at det er lagt inn usikkerhetsavsetning/forventet tillegg på kr 21 millioner. Her er det tatt høyde for mulige følgekostnader relatert til tomt, trafikk, vei osv.

Sammenlignet kostnader for leie tomt/bygg og leie av tomt/bygge selv

For å få flere handlingsalternativer i en krevende situasjon, er markedet undersøkt på nytt. Dette viser at det kan være mulig å komme i mål med å kunne bygge selv framfor å leie. En sammenligning av kostnader for ulike alternativer er derfor relevant. Det er lagt til grunn et bygg stort 2 500 m2 BTA med en brutto investeringskostnad på 87 millioner.

Tabellen viser kostnader for kommunen på alternativene bygge selv og leie.

Å leie i 40 år vil koste kommunen 130 millioner, og i tillegg må kommunen fortsette å leie.

Bygger kommunen selv, er kostnadene 106 millioner i en 40 års periode. Da er brannstasjonen nedbetalt og eiet. Over 40 år er differansen 24 millioner i favør av å bygge selv.

Kostnadsammenlikning EIE VS BYGGE SELV	NEDBETALINGSTID LÅN 40 ÅR
LEIE, 40 ÅR	130 Mill.
BYGGE SELV	106 Mill.
KOSTNADSDIFFERANSE	24 Mill.

1. Tallene er eks. mva.
2. Leiekostnader for grunn er ikke tatt med.
3. Inventar/driftstilbehør er tatt ut for å gi et likt sammenligningsgrunnlag.
4. FDV-kostnader er ikke tatt med idet disse anses like for alternativene.

Regnestykket viser at det er mest gunstig å bygge selv i den relevante perioden.

En brannstasjon er et viktig formålsbygg som det er naturlig å eie. Ved å bygge selv, har kommunen full råderett over bygget og bruken. Kommunen kan omdefinere bruken til et annet kommunalt formål, og kommunen kan selge bygget. Bygget har og en restverdi etter at lånet er nedbetalt.

Det er fordeler med å eie framfor å leie. Kommunen har gunstige rentebetingelser, vesentlig lavere enn det kommersielle aktører vil ha. En utleier må selvsagt ha en forretningsmessig tilnærming og ha en fortjeneste på byggeprosjektet. Dette vil gjenspeile seg i leien.

Konkludert nivå for FDV-kostnader

Nivået (kostnaden) på FDV settes lik for leie/leie og leie/eie. FDV-kostnadene er satt til 2,5 millioner, og innarbeides i budsjett- og økonomiplan.

Strategi for å finne tomt:

1. Kartlegge mulige tomter
2. Vurdere tomtene basert på faktiske forhold
3. Gjennomføre dialog med grunneiere/lyse ut etter interessenter
4. Om mulig, inngå intensjonsavtale om leie med forbehold om ROS-analyse og valg av tomt.

1 Kartlegge mulige tomter

Den ideelle plassering av en brannstasjon forstås å ligge på strekket mellom de tre rundkjøringene på Riksvei 42, veiknutepunktet på Eide. I kartlegging av mulige tomter har en tatt med vurderingene som går fram av KS-sak 4/16, *Lokalisering av base for Teknisk avdeling*, behandlet i kommunestyret 14.03.16. I denne saken ble områdene Kvellur (47/9/41/65), Åsane fyllingplass (47/13) og Langholmen (47/816), Tengsareid (48/10/1, 48/29, 31,33,34), Vingård (48/66), Slettebø vegstasjon (45/44) drøftet, og det blir vist til denne. I tillegg har vi nå sett på området hvor Fardal Bil (47/43) holder til og eiendom eid av Astrid Bjørg Eie (47/14), Bøe-tomten/Årstad (13/734) samt kommunens tomt som fylkeskommunen disponerer til Dalane videregående skole (ikke vurdert som aktuell).

Det har vært befaringer. Kartlegging av mulige områder pågår fortsatt.

2 Vurdere tomtene

Denne saken legger ikke opp til en utredning av potensielle tomter. Kort om noen områder gjennom det oppdaterte søket som er gjort:

- Kvellur er på 30 daa og ligger fint til nær Rv 42. Området er regulert til park/bolig/ervert. Eier bor på tomten, og ønsker ikke å flytte. Det er flere bygg på området som det drives næring fra, og med kontrakter som måtte sies opp. Flere bygg ville måtte rives. Dette ville ha blitt en dyr løsning for kommunen. Området er flomutsatt. Eier er ikke interessert i å leie ut til brannstasjon.
- Åsaneveien er på 40 daa. Området er regulert til fylling, og av den grunn utfordrende å bebygge. Det ligger en bolig inntil veien inn til området, og boligen må løses inn for riving. Det vil være kostnader knyttet til infrastruktur (VA). Eier er ikke interessert å leie ut til brannstasjon.
- Området hvor Fardal bil er etablert. Området er 4,5 daa. Plasseringen er svært ideell. Eier er villig til å leie ut. Imidlertid er område i minste laget til brannstasjon og i alle fall til mulig samlokalisering med andre nødetater. Det drives næring i bygget. Ifølge Statens Vegvesen må byggegrense være på 15 meter til senter av riksveien.
- Langholmen

Industriområdet under utvikling. Plasseringen er god for brannstasjon, kort avstand til Rv 42. Her skal også midlertidig brannstasjon plasseres. Eier ønsker å bygge brannstasjon for kommunen. Kan være åpen for salg av bygget ut i leieperioden.

- Området tilhørende Astrid Bjørg Eie. Området er på 13 daa, og det er del av tomten ned mot Lindøyveien en har sett på. Eier er villig til å leie ut tomt. Området ligger strategisk til nær Rv 42. Det er planlagt en omregulering av området.
- Årstad (Bøe-tomten). Dette området er regulert til næring og ligger utenfor «grønn sone». Området på vel 6 daa og ligger tett på Rv 44. Eier ønsker primært å bygge for kommunen, men dette kan diskuteres.

- Vingård. Området er regulert til næring og er på 15 daa, og ligger like ved Rv 44. Tomten kan deles opp, og kjøpes for å bebygges. Området ligger i grenseland mht innsatstid.
- Tengsareid. Kommunal eide tomter som er i bruk og bebygd, og ligger like ved Rv 44. Den ene er på 4,9 daa og den andre er på 7,1 daa. Området ligger i grenseland mht innsatstid.

3 Gjennomføre dialog med grunneiere/lyse ut etter interessenter

Det har i prosessen vært dialog med representanter for grunneiere av ovennevnte områder.

Vedtaket om å lyse ut etter grunneiere som ønsker å bygge brannstasjon med kommunen som leietaker, utelukker grunneiere som sitter på grunn, men som ikke har kapital eller ønske om å bygge for utleie til kommunen. Det vil være hensiktsmessig at alle grunneiere som sitter på mulige tomter for ny brannstasjon innenfor «grønn sone» blir forespurt. Det blir nå gjort en ny kunngjøring på kommunens hjemmeside med oppfordring til grunneiere som kan sitte på tomt som kan romme brannstasjon og samlokalisering av nødetater.

4 Intensjonsavtale er inngått på vilkår

En mulig tomt kommunen kan bygge på er nå funnet. Tomten ivaretar også mulig samlokalisering med andre nødetater.

Det er derfor inngått intensjonsavtale om tomt som ligger innenfor «grønn sone». Utdrag fra avtalen:

I det tilfelle at Kommunestyret vedtar å plassere brannstasjon på gnr xxx bnr xxx, og at det ikke oppstår hindringer som følge av ROS-analyse av tomten eller områdeguleringen, legges følgende intensjon om å inngå festeavtale med grunneier xx til grunn:

1. Eigersund kommune fester inntil 6 000 m² (nøyaktig areal vil bli avklart senere).
2. Årlig festeavgift er kr xx pr m². Festeavgiften reguleres årlig i tråd med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.
3. Festeavtalen skal gjelde i 40 år med opsjon på forlengelse.
4. Festeavtalen gjøres gjeldende fra 01.01.19.
5. De øvrige vilkår vil framgå i festeavtalen som utarbeides så snart som mulig.
6. Eigersund kommune fester i tillegg inntil 1 000 m² i tilknytning til punkt 1 til andre nødetater i inntil 5 år, årlig festeavgift er kr xx pr m².

Formålet med å inngå intensjonsavtale er å sikre juridisk rett på tomten (hindre alternativ bruk). Intensjonsavtalene har ingen rettsvirkning dersom kommunen ikke vedtar å leie grunn på området, eller velger å leie brannstasjon. Det er altså en avtale med visse forbehold. Intensjonsavtalen forutsetter også at ROS-analyse, som skal gjennomføres på aktuell tomt, og arbeidet med omregulering av området, ikke avdekker hindringer for intensjonen om å bygge brannstasjon på tomten. Punkt 6 gjelder bare dersom kommunen ønsker å sikre tomt for andre nødetater.

Bakgrunnen for at det ikke kan konkluderes gjennom denne konkrete tomten er at ROS-analysen må gjennomføres først. Det er ingenting i veien for at kommunen kan inngå slike leieavtaler uten utlysning. Siden tomten ikke er fullt ut klarert, er det altså nødvendig med en utlysning, for å få fram flere valgmuligheter. Prosessen vil også ivareta åpenhet og likebehandling. Fristen for utlysningen vil være kort, for å sikre framdrift i henhold til plan og krav fra Arbeidstilsynet.

Målet er å sikre helsefremmende arbeidsplasser for alle ansatte i tråd med Arbeidsmiljøloven. Dette gjennomføres trinnvis etter en vedtatt prioritering.

Mulig samlokalisering

Realismen med en mulig framtidig samlokalisering med andre nødetater er høyst usikker. Det er derfor vanskelig fastslå behovet for tomt, og omfanget på tomt. Prosjektet har hatt kontakt med politi og helseforetak, og dialogen har avklart at det ikke er aktuelt for aktørene å inngå noe forpliktende samarbeid om en samlokalisering nå. Tomten det er inngått intensjonsavtale på har potensial for løse en mulig framtidig samlokalisering. En kan ikke utelukke at dersom kommunen vedtar bygging på en konkret tomt, så vil dette tilskynde eller motivere til handling fra andre nødetater. Det er lettere å forholde seg til noe som er vedtatt og avtaler som er inngått for de andre nødetatene. Det er lagt opp til å planlegge for muligheten for samlokalisering. Dette er fanget opp i intensjonsavtalen med grunneier. Det betyr at kommunen må ta kostnaden med leie av grunn i en perioden, dersom en vil sikre seg tomt til samlokalisering.

Ekspropriasjon

Rettsvirkemidlet ekspropriasjon kan tas i bruk for å få tilgang til et område, samt sikre eierskap til området. En ekspropriasjonsprosess tar tid. Tid er en utfordring ift krav fra Arbeidstilsynet. Nå har kommunen sikret tilgang til et adekvat området gjennom frivillig avtale, og således er ikke behovet for ekspropriasjon til stede.

Følgende strategi følges for finne tomt som kommunen kan leie brannstasjon på

Advokatfirmaet Schjødt AS vant konkurransen om å bistå kommunen med de strategiske og juridiske vurderingene knyttet til å leie grunn og leie i et ikke oppført bygg. Når det er «skreddersøm», dvs at kommunen bestemmer innholdet i et bygg som skal oppføres, kommer lov om offentlige anskaffelser til anvendelse. Advokatfirmaet Schjødt har utarbeidet **konkurransesgrunnlag** som inkluderer kravspesifikasjon og tildelingskriterier som ivaretar pris, kvalitet og lokasjon for anskaffelsen, samt utkast til leiekontrakt.

Dersom den primære strategien ikke fører fram, ligger alt til rette for starte denne prosessen med å inngå kontrakt om leie av bygg til brannstasjon. Anskaffelsesdokumentene er klare for offentliggjøring på Doffin/TED. Grunnen til at dette ikke er den primære strategien er vist ovenfor i tillegg til en rekke usikkerheter.

Universell utforming:

Blir ivaretatt

Folkehelse:

Blir ivaretatt

Økonomiske konsekvenser:

De budsjettmessige konsekvenser, basert på forutsetningene ovenfor, vil være 6,0 mill inkl mva pr år. I budsjett og økonomiplan er det avsatt 3,5 millioner inkl mva til ny brannstasjon. Der er derfor behov for å sette av 2,5 mill årlig i tillegg.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum	0	0	0

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
-----------------------------	----------------	----------	------

Sum	0	15 mill	45 mill

Alternativt forslag til vedtak:

Rådmannen kan ikke pt se at det er andre sikre alternativ som skaper rom for en realistisk løsning for ny permanent brannstasjon.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
604677	Tilbakemelding SAK 20178018 (L)(912358)
604678	Kopi av Kalkyle drift og vedlikehold Brannstasjon
604681	Brannst PM FS
604994	NS 3453 Brannst 2500



Arbeidstilsynet
Målfrid Oppedal
Postboks 4720 Torgard
7468 TRONDHEIM

Vår ref.: 18/14999 / 17/422

Saksbehandler: Eirik Saltrø

E-post: eirik.salstro@eigersund.kommune.no

Dato: 15.05.2018

Direkte telefon: 51 46 83 02 / 459 08 045

Deres ref.: 2017/8018 /

Tilbakemelding SAK 2017/8018

Viser til brev om fristutsettelse den 13.02.2018 hvor dere ber om dokumentasjon for å vurdere om pålegget er oppfylt.

Midlertidig brannstasjon

Nye midlertidige lokaler skulle stått klar på Langholmen den 30. april. Viser til vedlagt kontakt med utbygger og tidligere korespondanse i saken (e-post sendt 04.05.2018).

Nåværende arbeidslokaler

For midlertidig brannstasjon er det inngått kontrakt som ved innflytting vil tilfredsstille arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd, se vedlagt kontrakt med utbygger.

For nåværende brannstasjon (rådhuset) ivaretar vi arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd med utbedrede rutiner i fysisk begrenset omgivelse.

Status og fremdrift, permanent brannstasjon

Prosjektansvarlig forbereder sak til Kommunestyret til den 18. juni. Oppdraget går fram i prosjektmandatet (vedlagt). I junimøtet tar vi sikte på at Kommunestyret skal bestemme seg for enten leie grunn for at andre bygger for kommunen, eller at kommunen leier grunn for å bygge selv. Når det gjelder det siste alternativet, så vil vi i saken mest trolig kunne legge fram en konkret tomt med en intensjonsavtale om leie. Det blir vist til tidligere framdriftsplan. Vi forholder oss til denne når det gjelder sluttdato. Vi vil komme tilbake med ny informasjon i etterkant av kommunestyremøtet.

Medvirkning – Verneombud, ansatt-representant og bedriftshelsetjeneste.

Verneombud, ansattes representanter og bedriftshelsetjenesten har medvirket og vært involvert i hele prosessen. Dette inkluderer planlegging og prosjektering av nye lokaler. Innspill har blitt ivare tatt under prosessen. Det er gjennomført informasjonsmøter med alle ansatte v/ seksjonen ut fra en behovsvurdering.

Med vennlig hilsen

Eirik Saltrø

Bygg - og Eiendomssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift

Dok.nr.:

602106

602107

Tittel på vedlegg:

2018-04-16_Projektmandat

Midlertidig brannstasjon Eigersund kommune - Avtaledokument

	Areal
Kontor- og kasernedel	1264
Vognhall og Sivilforsvar	1217

KONTO	Kontordel	
	ÅK/m ²	ÅK (total)
1. Leiekostnader	0	0
1.2 - Leiekostnader	1 549	1 958 189
2. Forvaltningskostnader	104	132 050
2.1 - Skatter og avgifter	47	59 193
2.2 - Forsikringer	16	19 718
2.3 - Eiendomsledelse og administrasjon	42	53 139
3. Drift- og vedlikeholdskostnader	231	292 287
3.1 - Drift	147	185 972
3.2 - Vedlikehold	79	99 679
3.3 - Reparasjoner	5	6 636
4. Utskifting- og utviklingskostnader	360	454 648
4.1 - Utskifting	339	428 357
4.2 - Utvikling	21	26 291
5. Forsyningskostnader	165	209 053
5.1 - Energi	126	159 251
5.2 - Vann og avløp	18	23 245
5.3 - Renovasjon	21	26 557
		0
6. Renholdskostnader	228	288 293
6.1 - Regelmessig renhold	205	258 994
6.2 - Periodisk renhold	10	13 019
6.3 - Ekstraordinært renhold	8	9 771
6.4 - Rengjøringsrelaterte oppgaver	5	6 510
SUM 1. - 6.	1 089	1 376 332

Totalt eks. mva. **1 966 327**

Mva **491 582**

Totalt inkl. mva. **2 457 909**

Sum areal
2481

Vognhall/Sivilforsvaret

ÅK/m131 ÅK (total)

0 **0**

60 **73 020**

120 **146 624**

132 **161 100**

142 **172 741**

30 **36 510**

485 **589 996**

Konto

Produksjonshall lav

PRIS/BTA:	24 480,42	PRIS:	48 960 836
CO2-EQ/BTA:	300,77	CO2-EQ:	601 543
ÅK/BTA:	1 745,21	ÅK:	3 490 422
BTA:	2 000		

PRODUKSJON

- 1 - Investering
- 2 - Forvaltning
- 3 - Drift- og ve
- 4 - Utskifting-
- 5 - Forsynings
- 6 - Renholdsk

Isolert lager lav

PRIS/BTA:	13 355,20	PRIS:	20 032 800
CO2-EQ/BTA:	236,60	CO2-EQ:	354 903
ÅK/BTA:	948,03	ÅK:	1 422 049
BTA:	1 500		

ISOLERT LAGE

- 1 - Investering
- 2 - Forvaltning
- 3 - Drift- og ve
- 4 - Utskifting-
- 5 - Forsynings
- 6 - Renholdsk

2 - Forvaltning	104,46	522 313	
3 - Drift- og ve	231,23	1 156 157	
4 - Utskifting-	359,69	1 798 426	
5 - Forsynings	165,39	826 937	
6 - Renholdsk	228,08	1 140 375	
7 - Service-/st	0	0	0
8 - Virksomhe	0	0	0
9 - Verdi- og ir	0	0	0

SNITTVERDIEF

- 3 - Drift- og ve
- 4 - Utskifting-
- 5 - Forsynings
- 6 - Renholdsk

ÅK/m2

SHALL LAV

1082,08

67,83

158,25

167,84

195,86

73,35

R LAV

590,32

52,11

82,71

96,91

88,02

37,95

Σ

120,48

132,375

141,94

55,65

Moffett 16/4 - 18

PROSJEKTMANDAT

Forstudie

Ny brannstasjon – P 5934

Oppdraget fram mot politisk behandling i juni 2018:

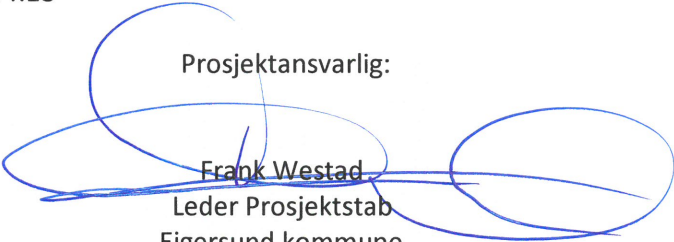
- 1) Bestemme romprogram
- 2) Bestemme tomtestørrelse
- 3) Finne en akseptabel plassering som ivaretar det beredskapsmessige, planfaglige og økonomi
- 4) Avklare reguleringsmessige forhold og evt. følgekostnader (ROS-analyse)
- 5) Bestemme tilnærming til markedet for å finne tomt for å bygge selv
- 6) Estimere kostnad for å bygge selv (NS 3453/Norsk Prisbok)
- 7) Sammenligne kostnadene for leie og å bygge selv
- 8) Beslutte metode og nivå for FDV for eie og sammenligne med leie
- 9) Ha en løpende dialog med Arbeidstilsynet.

12.04.18

Oppdragsgiver:

Gro Anita Trøan
Rådmann
Eigersund kommune

Prosjektansvarlig:


Frank Westad
Leder Prosjektstab
Eigersund kommune

1. Bakgrunn

Arbeidstilsynet har etter tilsyn den 10.02.17 gitt flere avvik ifm ren og skitten sone, som ikke kan ivaretas i eksisterende bygning (brannstasjon), avvikenes art gjør at det er behov for etablering av ny brannstasjon for å kunne ivareta HMS-lovgivningen.

Administrasjonen fikk slik oppdrag av kommunestyret, KS-070/17 (19.06.17), saknr 16/1075: *Administrasjonen lyser ut en konkurranse om leiekontrakt etter Lov om offentlige anskaffelser for ny brannstasjon iht. vedlagt plan for prosjektgjennomføring. Løsningen for ny brannstasjon skal ivareta en mulig samlokalisering av nødetater i fremtiden.*

Det ble senere vedtatt at *Sivilforsvaret skal planlegges inn i ny brannstasjon.*

Samlokalisering med nødetatene lar seg ikke gjennomføre.

Den 14.03.18 holdt prosjektansvarlig en orientering i formannskapet om statusrapport for prosjekt ny brannstasjon. Formannskapet ga signal om å jobbe videre slik det går fram av *oppdraget* ovenfor.

2. Mål og rammer

Resultatmål for forstudiet

- 1) Bestemme romprogram
- 2) Bestemme tomtestørrelse
- 3) Finne en akseptabel plassering som ivaretar det beredskapsmessige, planfaglige og økonomi
- 4) Avklare reguleringsmessige forhold og evt. følgekostnader (ROS-analyse)
- 5) Bestemme tilnærming til markedet for å finne tomt for å bygge selv
- 6) Estimere kostnad for å bygge selv (NS 3453/Norsk Prisbok)
- 7) Sammenligne kostnadene for leie og å bygge selv
- 8) Beslutte metode og nivå for FDV for eie og sammenligne med leie
- 9) Ha en løpende dialog med Arbeidstilsynet.

Effektmål for hovedprosjektet Etablering av ny brannstasjonen med en beredskapsmessig riktig plassering, framtidsrettet arealløsning og arbeidsforhold som er i henhold til HMS-lovgivingen.

3. Organisasjon

Det er kommunestyret som er prosjekteier, rådmannen er oppdragsgiver, leder for prosjektstab er prosjektansvarlig og Thor Einar Langeland er prosjektleder. Styringsgruppen består av rådmann, kommunalsjef Tekniske tjenester og plansjef, i tillegg til prosjektansvarlig, som er leder av styringsgruppen.

4. Fremdrift og rapportering

Sak legges fram for PTU, Formannskapet og Kommunestyret i juni (hvis det er mulig mht forsvarlig saksbehandling). Det rapporteres fortløpende til oppdragsgiver.

5. Ressursbruk og involvering

Det må avsettes kr 300 000 til forstudiet.

Prosjektleder må involvere Bygg og eiendom (metode og nivå FDV), Brann og redning (romprogram og lokalisering), Plankontoret (reguleringsmessige forhold), Byggesak (juridisk rådgivning) og Økonomikontoret (kalkulasjon), samt seniorrådgiver Magne Eikanger som skal bistå mht lokalisering og romprogram.

SAMMENSTILLING

Prosjekt	5934 Ny Brannstasjon
Delprosjekt	Brannstasjonsbygget
Kalkylen utført av	Thor Einar Langeland
Sidemannskontroll utført av	Frank Westad
Grunnlagstall huskostnad	NPB201702 / Byggfakta
Grunnlagstall utomhus	NPB201702
Byggets bruttoareal, (BTA)	2 500 m ² BTA
Utvendig markareal (UMA)	4 650 m ² UMA
Antatt byggestart	torsdag 1. august 2019
Antatt ferdigstillelse	mandag 1. mars 2021

KOSTNADSOPPSTILLING I HENHOLD TIL NS3453:2016

01. Felleskostnader	kr	2 217 500		Kostnader Entrepriser	
02. Bygning	kr	20 387 500			
03. VVS	kr	3 707 500			
04. Elkraft	kr	3 402 500			
05. Tele og automatisering	kr	1 175 000			
06. Andre installasjoner	kr	877 500			
SUM 1-6 HUSKOSTNAD			kr	31 767 500	
7. Utendørs	kr	4 710 450			
SUM 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD			kr	36 477 950	
8. Generelle kostnader	kr	7 769 803		Byggherrekostnader	
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD			kr		44 247 753
9. Spesielle kostnader	kr	4 492 609			
10. Merverdiavgift (for kostnadselement 1-9)	kr	11 887 893			
SUM 1-10 BASISKOSTNAD			kr		60 628 255
11. Forventet tillegg (Inklusive merverdiavgift)	kr	6 062 826			
SUM 1-11 PROSJEKTKOSTNAD			kr	66 691 081	
12. Usikkerhetsavsetning (Inklusive merverdiavgift)	kr	15 157 064			
SUM 1-12 KOSTNADSRAMME			kr	81 848 145	
13. Prisendring (Inklusive merverdiavgift)	kr	5 902 161			
KOSTNADSRAMME INKL PRISENDRING	kr	87 800 000	kr	87 800 000	