



Arkivsak-dok. 092-19

Saksbehandler: Stian Haga, Epcon / Tine Aasland/ Oddgeir Tørset

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

21.08.2019

## **Prinsipper for leie og byggeprogram (K0) for Strandgata 147 – nye lokaler Barne- og familieenheten**

### **Bakgrunn for saken:**

Ressursenteret i barne- og familieenheten er i dag lokalisert i innleide lokaler fra Sandnes Havn KF i Strandgata 147. Enheten for øvrig er lokalisert i eide lokaler i Haakon VII sgt i bygg som skal avhendes. For å samle hele barne- og familieenheten skal det etableres 123 nye arbeidsplasser i Strandgata 147, i tillegg til møterom og samtalerom. Bygget eies av Sandnes Havn KF og Sandnes Eiendomsselskap KF gjennomfører byggeprosjektet på vegne av dem. Det er engasjert ekstern prosjektleder fra Epcon.

En forutsetning for prosjektet er at det inngås en leieavtale på det nye arealet på ca 660 kvm mellom SEKF og Sandnes Havn KF.

I denne saken legges frem forslag til prinsipper for leieavtale samt byggeprogram og oppdatert kalkyle (K0) for Strandgata 147 nye lokaler Barne- og familieenheten.

### **Saksopplysninger:**

Samlokalisering av Barne- og familieenheten er årsaken til behovet for ombygning og tilbygg. Det er behov for 123 arbeidsplasser, med tilhørende samtale og møterom. Tilbygg vil inneholde inngangsparti med resepsjon og venteområdet med tilhørende kontor plasser for

ekspedisjon. Området som hovedsakelig skal bygges om har tidligere inneholdt lager og industrifasiliteter. Dette er nå planlagt omgjort til kontorfasiliteter. Det planlegges å fjerne eksisterende gulv på grunn og erstattes med nytt gulv på grunn med isolasjon. Det vil også gjøres mindre ombygninger i 2 etg. som omhandler omgjøring av cellekontor til landskap, samt etablering av fokusrom. Totalt omfattes rundt 850 kvm av bygningsmessig oppgradering, ombygging og tilbygg.

Løsningen betyr at Samordningsenheten som er lokalisert i Strandgt. 147 nå, må skaffes nye lokaler. Denne løsningen er kommunisert og godkjent av Samordningsenheten.

Tidligere ombygging som er gjort ifm. leien som er etablert i dag, legger føringer på kvaliteter og løsninger, men TEK17 ligger til grunn for kalkyle.

Varmeanlegg: Det er planlagt vannbårent varmeanlegg i nye lokaler samt ombygde arealer i 1 etg. Radiator og gulvvarme vil bli benyttet. Det er forutsatt ny luft/vann varmesentral og elektrokjel.

Ventilasjon: Eksisterende anlegg vil kunne dekke opp nye og eksisterende arealer. Kanalnett må bygges om/suppleres.

Grunnundersøkelser: Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser for tilbygget.

Byggesøknad: Det er gitt rammetillatelse for tiltaket.

Tekniske planer: Utarbeides av byggherre

Utomhusplan: Det foreligger ikke utomhusplan, det er medtatt antatt sum for utomhusarbeider.

Inventar: Inventar er ikke medtatt i kalkyle. Dette forutsettes løst av enheten selv på samme måte som for øvrige innleieforhold.

Bruk av bygg i byggeperioden: Bygg vil være i drift i byggeperioden, det er ikke vurdert eller beregnet inn ekstra kostnader for bruker i denne perioden.

#### Entrepriseform:

Da prosjektet inneholder rivearbeider, ombygging, tilpasning i eksisterende lokaler og nybygg er prosjektet planlagt gjennomført som delt entreprise. En vil da ha best mulig kontroll på kostnader og løsninger tilpasset eksisterende kvaliteter og tekniske system.

#### Anskaffelsen:

Anskaffelsen omfattes Lov om offentlige anskaffelser. En planlegger anskaffelser ved utlysning på Doffin, bruk av mini-konkurranser mellom rammeavtalepartene med anskaffelsesprotokoll og ved direkte avrop fra rammeavtaler. Det er engasjert inn ekstern prosjektleder, arkitekt, RIE, RIB, RIV og brannkonsulent via rammeavtale.

### Fremdrift:

Detaljprosjektering og konkurransegrunnlag ut november 2019.

Anskaffelsesprosessene og kontraktsinngåelser planlegges gjennomført desember/januar 2020. Forventet oppstart på byggearbeider er i februar 2020.

Ferdigstillelse av prosjektet forventes Q3 2020.

### Kostnader:

Kostnadskalkyle (K0) viser et behov på 20 MNOK

Konto 5 er inkludert i konto 4.

Konto 9.1 skal ikke medtas i prosjektet.

|       |                                      |    |               |
|-------|--------------------------------------|----|---------------|
| 0     | Marginer og reserver                 | kr | 2 639 622,49  |
| 1     | Felleskostnader                      | kr | 731 718,57    |
| 2     | Bygning                              | kr | 6 703 122,48  |
| 3     | VVS-installasjoner                   | kr | 1 710 000,00  |
| 4     | Elkraft                              | kr | 2 040 000,00  |
| 5     | Tele og automatisering               | kr | -             |
| 6     | Andre installasjoner                 | kr | -             |
| <hr/> |                                      |    |               |
|       | HUSKOSTNAD                           | kr | 13 824 463,54 |
| 7     | Utendørs                             | kr | 200 000,00    |
| <hr/> |                                      |    |               |
|       | ENTREPRISEKOSTNADER                  | kr | 14 024 463,54 |
| 8     | Generelle kostnader                  | kr | 2 013 271,39  |
| <hr/> |                                      |    |               |
|       | BYGGKOSTNADER                        | kr | 16 037 734,93 |
| 9.1   | Møbler, inventar                     | kr | -             |
| <hr/> |                                      |    |               |
|       | PROSJEKTKOSTNAD EKS MVA              | kr | 16 037 734,93 |
| 9     | Spesielle kostnader (her kun m.v.a.) | kr | 4 009 433,73  |
| <hr/> |                                      |    |               |
|       | PROSJEKTKOSTNAD                      | kr | 20 047 168,66 |

## Leieavtale:

Prinsippene for leieavtalen foreslås lagt lik dagens leieavtale for Ressurssenteret, og Rogaland Revisjon kvalitetssikret modellen før inngåelsen av dagens leieavtale. Leieavtalens varighet settes lik allerede inngått leieavtale for Ressurssenteret og Samordningsenheten; dvs. varighet frem til 31.12.2032.

Vedlegg 5. Skriv fra daglig leder i Sandnes Havn KF som skisserer prinsippene og leiebeløp for arealet. Leiebeløp med dagens rentenivå blir 1300 pr/kvm for dette arealet. Leiebeløp for øvrig del av bygget ligger på 850,- kr pr/kvm. Total leie for nytt areal utgjør 858 000,- pr år.

Arealet er i dag fristilt fra Sandnes Havn sin side ved at de har sagt opp og fått flyttet ut tidligere leietakere og det løper en husleie på kr 660 pr/kvm for arealet, noe som utgjør kr 30 800,- pr mnd.

Total internhusleie for enhetens lokaler i gamle SR-bankbygget i Haakon VII s gt 8 og Jærveien 34 er henholdsvis kr. 1.162.062 og kr 346.873, totalt 1,509 mill. (regnskap 2018).

Konsekvensen av tiltak og samlingen av enheten i lokalene Strandgata 147:

|   |              |
|---|--------------|
| Nåværende internhusleie, lokaler i SRbank bygget/Jærvn 34   | kr 1.509.000 |
| Ny årlig leie etter nybygg/ombygging Strandgt 147           | kr 858.000   |
| Overtakelse av Samordningsenheten sine lokaler Strandgt 147 | kr 939.000   |
| Ny samlet husleie for Barne- og fam. samlet i Strandgt 147  | kr 1.797.000 |
| Estimert merutgift, årlig husleie                           | kr 288.000   |

I og med at behovet for tilgang til lokalene for oppstart byggearbeider blir senere enn først antatt har Sandnes Havn KF tap av leieinntekter som følge av at leieavtalen med ekstern leietaker er opphørt. Engangskompensasjon for tap av leieinntekter regnet fra 01.08.2019 og ut januar 2020 utgjør kr 184.800.

## Vurderinger:

Det er usikkerhet knyttet til grunnen da det ikke har blitt gjennomført grunnundersøkelser. Tilbygget er i overkant av 100 kvm, det forventes da ikke store utslag hvis det må gjøres spesielle tiltak. Forutsetter at tilbygget ikke trenger å peles.

Ved inngåelse av denne leieavtalen vil en totalt sett få en god løsning for barne- og familieenheten. Leiebeløpet er satt til markedsmessige vilkår, samtidig som det er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare lokaler. Grunnen til at leiebeløpet for det

nye arealet er høyere enn for allerede inngått kontrakt, er at det er nødvendig med et påbygg for å få en god ankomst og resepsjonsløsning.

Ved å flytte barne- og familieenheten fra Haakon VII sgt 8 og Jærveien 34), blir disse frigjort for salg.

Areal for Samordningsenheten forutsettes løst sammen med lokaler til øvrige administrative funksjoner, jfr. styresak 085 – 19.

Økonomisk betyr løsningen at sum internhusleie årlig for Barne- og familieenheten øker med om lag kr 288.000. Finansiering av merutgiften må håndteres i økonomiplan 2020-2023. Det er ikke inkludert midler til inventar og utstyr i kalkylen for byggeprosjektet. Det ligger til grunn at inventar og utstyr som virksomheten har i dag flyttes med. Behov utover dette er virksomhetens ansvar å avklare løsninger på av rådmannen.

Eventuell søknad i perioderapporten per 31.08.2019 til bystyret om kompensasjonen for tap av leieinntekter hos Sandnes Havn KF er det styret i dette foretaket som fremmer.

Prinsippene for leieavtalen, slik det fremgår av denne saken behandles parallelt av styret i Sandnes Havn KF. Bystyret behandler saken endelig ihht. økonomireglementet.

I økonomireglementet for Sandnes kommune, vedtatt 29.05.2017, står det i pkt. 2.1.5:

*Ved behov for nye/utvidelse av lokaler til bruk i tjenesteproduksjon, skal resultatene fremme dette sammen med forslag til budsjettdekning til kommunaldirektør. Etter godkjenning kontaktes Sandnes eiendomsselskap KF. Eventuell leiekontrakt ved innleie av lokaler skal signeres av Sandnes eiendomsselskap KF, etter godkjenning av bystyret.*

Og i pkt 2.1.6:

*Bystyret godkjenner eksterne leieavtaler for bygg/lokaler/anlegg, med varighet ut over budsjettåret, til bruk i kommunal tjenesteproduksjon, etter eventuell anbefaling fra styret i kommunalt foretak og innstilling fra rådmann.*

### **Forslag til vedtak:**

Styret i Sandnes Eiendomsselskap KF anbefaler bystyret å gjøre slikt vedtak:

- Prinsippene for leieavtale mellom Sandnes Eiendomsselskap KF med Sandnes Havn KF om nybygg, ombygg og oppgraderinger i Strandgt. 147 for samlede lokaler til Barne- og familieenheten godkjennes.
- Prosjektet utvikles og ferdigstilles til Q3 2020
- Prosjektet gjennomføres som delte entrepriser.

- Prosjektet lyses ut på Doffin hvor dette kreves, samt mini-konkurranse og direkte anskaffelse ved bruk av rammeavtale.
- Prosjektet godkjennes med en budsjettramme på 20 MNOK. Inkl. mva. og en estimert total husleie per år på kr 1,797 mill.
- Bystyret ber rådmannen om å søke å innarbeide merutgiften i årlig husleie på ca kr 288.000 årlig i kommende økonomiplan, med virkning fra 1. juli 2020
- Daglig leder i SEKF får fullmakt til å inngå leiekontrakt med Sandnes Havn KF
- Saken oversendes rådmannen for videre behandling.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 14.08.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

Vedlegg 1-4 Plantegninger og fasadetegninger.

Vedlegg 5: Prinsipper for leieavtalen