



Arkivsak-dok. 085 - 19

Saksbehandler: Oddgeir Tørset

Behandles av:

Møtedato: 12.06.2019

Sandnes Eiendomsselskap KF

S1. Utbygging parkering og administrasjonslokaler

Bakgrunn:

Sak om utbygging av S1 med parkering, administrasjonslokaler og lokaler til Sandnes læringscenter, Flerspråklig barn og unge og Flyktningeenheten ble behandlet av styret i SEKF sak 057 – 19 den 03.04.2019 samt i bystyret sak 37/19 den 08.04.2019.

I bystyrebehandlingen ble det besluttet at lokaler til Sandnes læringscenter, Flerspråklig barn og unge og Flyktningeenheten skal løses ved innleie.

Det er fortsatt behov for en endelig beslutning om hvorvidt lokaler til administrative funksjoner skal løses ved å bygge i egenregi på S1 eller om det skal løses ved innleie.

Denne saken omhandler disse forholdene. Dette i overensstemmelse med ordfører og rådmann. I tillegg er det behov for endelig å avklare antall parkeringsplasser i parkeringsanlegget.

Saksopplysninger:

Kort historikk:

I 2014 ble det utarbeidet egen sak om hvilke strategiske valg Sandnes kommune skulle ta i forbindelse med behov for økt bygningsmasse i årene framover. Bystyret behandlet prinsipp sak i sak 119/14 og gjorde følgende enstemmig vedtak:

Vedtak

1. Sandnes bystyre godkjenner at ved permanent/langsiktig behov for nye lokaler/ bygningsmasse i Sandnes kommune, skal disse som hovedprinsipp dekkes gjennom kommunalt eide eiendommer. Ved spesielle forhold kan leie vurderes.
2. For å øke den langsiktige avkastningen må kommunen være mer bevist på porteføljestyling av eiendomsmassen, investering i lavkonjunkturperioder, vektlegge planmessig vedlikehold og foreta avsetning til vedlikeholdsfond og ha en bred tilnærming til investeringsbeslutningene.

Det var tidligere avsatt midler i ØP til bygging av administrasjons bygg 2. Enhetene det dreier seg om er PPT, Styrket barnehage, Samordningsenheten, Psykisk helseteam, Mestringsenheten administrasjon, Rask psykisk helseteam, Tillitsvalgte og HVO. Totalt dreier det seg om i underkant av 160 ansatte. Enhetene har i dag ulike løsninger. De er lokalisert i Haakon VII's gt, i bygg som er vedtatt solgt, og i innleide lokaler (Elvegata 25, Strandgata 147). SEKF fikk høsten 2018 bestilling på å gjennomføre konkurranse på innleie av lokaler til disse enhetene. Det er arbeidet med å finne en totalløsning der det nå legges opp til å samle barne- og familieenheten i Strandgata 147. For å løse dette er Samordningsenheten lagt inn i romprogrammet.

Prosjektet er startet og romprogram utarbeidet. Romprogrammet viser et behov på ca 4 000 kvm BRA. I påvente av avklaring av valg om hvorvidt lokalene skal løses i egenregi eller ei er konkurransen enda ikke lyst ut.

Ovenstående ble også lagt frem i sak 37/19 for bystyret. Rådmannens forslag til vedtak i saken var at det skulle bygges 12 000 kvm på S1, hvorav 4 000 kvm av disse skulle være administrasjonslokaler. Bystyret vedtok å leie inn lokaler til SLS, FBU og FE, men tok ikke stilling til forslaget om å bygge administrasjonslokaler på S1.

Ut fra bystyrets vedtak, er det fortsatt behov for å få avklart endelig om hvordan lokaler til de administrative funksjonene skal løses.

Konkret bestilling for S1:

I ØP 2019 – 2022 er det avsatt midler til bygging av parkeringsanlegg. Det er i tiltak F11 avsatt 105 mill kr til bygging av kommunale parkeringsplasser med forventet ferdigstilling 4. kvartal 2020.

Det er ikke avsatt midler til annen utbygging på kvartalet.

Bygging av parkeringsanlegg alene betyr at en må ta en del grunninvesteringer som også vil komme senere utbyggingsareal til gode. Dette gjelder grunnarbeid inkl. peling og måten selve parkeringsanlegget bygges på (base for senere utbygging).

Drøfting:

Status S1

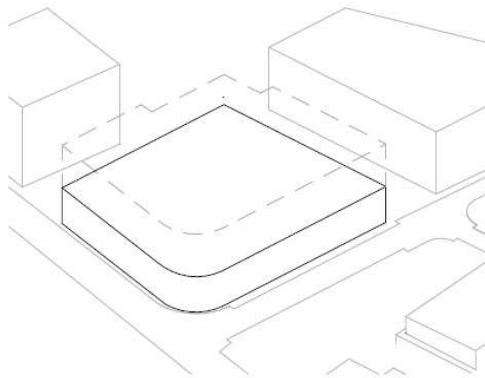
Detaljregulering av S1 har pågått en stund og frem til nå er det arbeidet med en god utnyttelse av tomta med parkering og næringsareal. I reguleringsplanarbeidet legges det opp til en regulering i tråd med sentrumsplan og områdeplan (behandles UBU 12.06.19). Fremdriftsmessig legges det opp til å få lagt fram reguleringsplanen for S1 i august (1. gangs behandling). Lokaler til administrative funksjoner kan bygges under næringsformålet som det legges opp til i reguleringsplanen for S1.

Skisser viser nå at en oppnår bestilling til antall parkeringsplasser; dvs 180 parkeringsplasser som erstatning for parkering på Ruten. I tillegg dekkes parkeringskrav på 36 plasser som genereres av næringsareal på tomta. Til sammen utgjør dette 216 plasser.

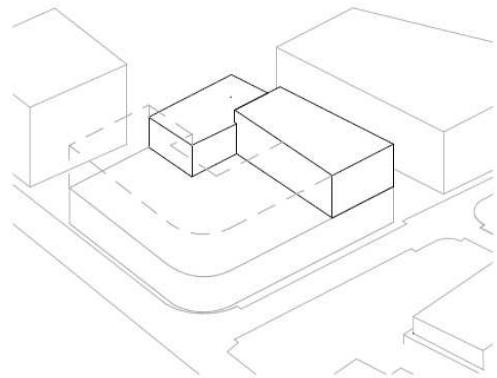
Skissene det arbeides med legger opp til at vi kan bygge ca 260 parkeringsplasser i tillegg til forretningsareal på bakkeplan, dvs ca 44 plasser i tillegg. Under bystyrebehandlingen i sak 37/19 ble det klart uttrykt at parkeringsanlegget bør inneholde 260 parkeringsplasser. Dette er ikke vedtaksført og det er behov for å få en bekreftelse på dette.

I løøsning med 4 000 kvm næring, kan dette bygges over planlagt parkeringsanlegg slik at 260 parkeringsplasser kan beholdes.

Figurene under viser forslag til utbyggingstrinn. På grunn av tekniske føring, kledning, taktekking m.m., er det mest rasjonelt å bygge alle etasjene i en del av bygget samtidig. For å styrke byrommet langs Elvegata, foreslås dette som første del av kontorutbyggingen.



Fase 1: Parkeringsanlegg og forretning i 1. etasje



Fase 2a: Ca. 4 000 kvm kontor

For ordnes skyld arbeides det med aktuell leietaker av det minste forretningslokalet. Konkret er det dialog med sykkelverkstedet PaaHjul om etablering her. Det ønskes å inngå en intensjonsavtale på leie av arealet. SEKF vil fremme egen sak om dette samt betraktninger rundt bruk av det andre forretningsarealet.

Eie kontra leie for administrasjonslokaler

Generelle økonomiske vurderinger fra Deloitte om å bygge selv på S1 eller å leie inn lokaler ble lagt fram for bystyret i sak 37/19. Vurderingen er gjeldende også i vurdering av alternativene eie og leie for administrasjonsfunksjoner. Vurderingen er lagt med som **vedlegg 1**.

Etter bystyrets vedtak i sak 37/19 er det nå to alternative anvendelser for S1;

1. Null – alternativet der parkeringshuset blir oppført nå mens utbygging av resterende potensiale avvortes
2. Utbygging av parkering (som nullalternativet) og bygging av 4 000 kvm næringsareal i ett byggetrinn

Alternativ

1. Null – alternativet:

Bestilling gjennom økonomiplan er bygging av parkeringsanlegget. I planarbeidet er det løsning der åpne og attraktive fasader ivaretas.

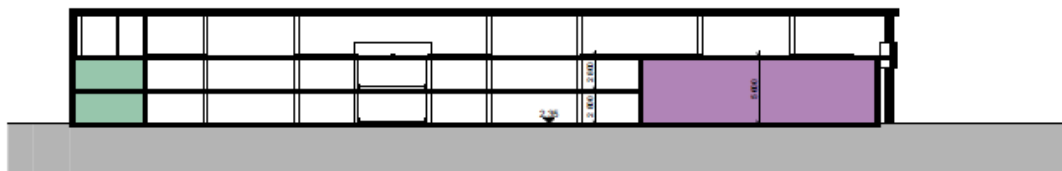
Gjennom arbeidet med planen er det i tillegg til åpne og attraktive fasader et krav, jfr. sentrumsplan og områdeplan, at grønne tak også må ivaretas i den midlertidige situasjonen. Dette medfører at det må bygges dekke over øverst parkeringsnivå med grønt tak oppå.

Kostnader for nullalternativet:

Utgangspunkt for beregninger er kalkyler foretatt av innleid konsulent for å bygge parkeringshus med areal knyttet til krav om attraktive og åpne fasader (på bakkeplan). Dette er kalkulert til 111 mill. kr eks mva. Kostnader for innredning av forretningsarealene er ikke medtatt i kalkylen.



Skisse av plan 1 ved nullalternativet



Snitt A-A fase 1

Snitt ved nullalternativet

2. Utbygging av parkering (som nullalternativet), samt bygging av 4 000 kvm næringsareal i et byggetrinn

Spørsmålet er om det er økonomisk regningsvarende for kommunen å bygge de 4 000 kvm nå kontra å leie i markedet.

Som anført i sak 119/14 har kommunen lavere lånekostnad enn private aktører. Videre vil en ved innleie etter utløpet av leieperioden måtte betale ny markedsleie i stedet for videre nedbetaling på egen bygningsmasse. Differansen her er erfaringsmessig betydelig.

Økonomiske vurderinger:

Kostnader forbundet med å bygge videre på nullalternativet utgjør 21 700,- kr pr kvm inklusive SIAS – bidraget.

Hvis vi fordeler kostnader til fundamentering for hele bygget inkl parkering og krav om parkeringsplasser iht. detaljreguleringsplan på alt bebygd areal, gir dette en beregnet kostnad på 24 000,- kr pr. kvm eks mva og inventar.

For å kunne sammenligne om bygging i egenregi er lønnsomt eller ei for Sandnes kommune er det foretatt en økonomisk sammenligning av dette kontra innleie. Vi har tatt utgangspunkt i innhentede priser i konkurranse innleie for SLS/FBU og FE (laveste tilbudt leiepris). Vi antar at leiepriser for 4 000 kvm næringsareal vil ha tilnærmet samme kostnad pr kvm:

LEIE 15 år	
Leiekostnad jfr. tilbud	1 350 pr kvm
Stipulert felleskostnader	318 pr kvm
Innvendig vedlikehold	50 pr kvm
Totalt	1 718 pr kvm

Tall fra Basale - rapporten som utkommer med jevne mellomrom og som analyserer kontorbygg i hele Norge, uten å ta med kostnader til kantine som må påregnes betalt av leietaker, ligger gjennomsnittlige felleskostnader på 318,- kr. pr kvm.

Økonomisk betraktning følger som **vedlegg 3**.

Dette viser at vi har følgende økonomisk gevinst ved å bygg i egenregi på S1 pr kvm i hele leieperioden:

Oppsummering eie vs. leie	Internrente (netto yield)	Nåverdi av besparelse ved å eie pr. kvm (i kr)
Alternativ leie 15 år	5,9 %	5 153

Som tabellen viser er det økonomisk fordelaktig å bygge i egenregi på S1. Total reell besparelse for 4 000 kvm administrasjonslokaler på en 15 – års periode på 20,6 mill. kr. Etter denne perioden vil besparelsen være enda større da en vil måtte betale reell ny markedsleie for innleide arealer mens en i egen regi har redusert kapitalkostnadene gjennom nedbetaling av lån.

Følger for bevilgninger i økonomiplanen:

1. Investeringsbudsjettet:

I ØP 2019 – 2022 er det avsatt 105 mill kr til parkeringsanlegget (tiltak F11). Dette er byggekostnader over bakken. Alle kostnader til tomteerverv og rivekostnader er finansiert gjennom eget prosjekt, prosjekt 65065.

Kostnad nytt bygg eks mva og inventar:

Eks mva og inventar	Størrelse/antall	Enhetskostnad	Totalt
Byggekostnad	4 000 kvm	24 000 pr kvm	96 mill kr
Parkeringshus inkl forretningsareal			111 mill kr
Total byggekostnad			207,1 mill kr

Nødvendig ny avsetning i ØP:

	Tall i 1000 kr
Total byggekostnad	207 100
Inventar 12% av 96 mill kr	11 520
Mva	54 655
Totalt	273 275

Differansen mellom avsatte midler i ØP 2019 – 2022 og finansieringsbehovet er **168,3 mill kr.** Det er her ikke tatt hensyn til salg av eksisterende bygg i Haakon VII`s gt, hhv HS – bygget,

SR – bank bygget og Ousdalbygget. Endelig salgsbeløp her er ikke kjent men vil kunne komme direkte til fradrag i ØP for finansiering/låneopptak.

2. Driftsbudsjettet:

For beregning av internhusleien legges byggekostnader næringsdel (96 MNOK) og kostnader inventar (11,52 MNOK) til grunn, med 5% off. avkastningskrav av 107,52 mill kr. I tillegg kommer FDV kostnader på kr 310,- pr kvm.

	Grunnlag	Sats	Beløp
Kapitaldel	107 520 000	5%	5 376 000
FDV	4 000	310,- pr kvm	1 240 000
Totalt			6 616 000

Til sammenligning beregnet 4 000 kvm ved leie med utgangspunkt i billigste pris i innhentet tilbud (15 år):

	Grunnlag	Sats	Totalt
Leiepris	4 000	1 718	6 872 000
Inventar	11 520 000	5%	576 000
Totalt			7 448 000

Renhold og energi kommer i tillegg for begge alternativene og er like for hhv eie og leie. Kostnadene varierer imidlertid for type bruk (skole kontra administrasjonslokaler) og er estimert som følger:

Administrative funksjoner

Renhold	784 000	kr pr år
Energi	520 000	kr pr år

Dagens leiekostnader for enhetene:

Leide areal:

Enhet/bygg	Husleie
Mestringsenheten, Elvegt 25 (utgående leieavtale)	389 200
Samordningsenheten, Strandgata 147*	934 000
Sum:	1 323 200

*forutsettes videreført av barne- og familieenheten

Eide areal

Bygg	Internhusleie
HS – bygget, Haakon VII sgt 6 (skal selges)	1 072 092

Total leiekostnad pr kvm for hhv. leie og eie for 15 årsperiode:

Kostnadsdriver:	15 år	
	Leie	Eie
Leiekostnad/kapitalkostnad	1 350	1 200
Kapitalkostnad inventar	144	144
Felleskostnader/FDV	318	310
Innvendig vedlikehold	50	0
Renhold	245	245
Energi	130	130
Sum kr pr kvm	2 237	2 029

Når det gjelder forventet restverdi for S1 etter 15 år, vil denne under forutsetning av at den er vedlikeholdt jevnlig i perioden ha en realverdi i 2019 -kroner tilsvarende byggekostnadene. Dette til forskjell til leiealternativet hvor en etter 15 år ikke besitter noen restverdi i det hele tatt. I våre beregninger er fullt, planlagt vedlikehold tatt med i oppsettene, jfr oppførte FDV – kostnader. Utover en konservativ vurdert realverdi som tilsvarer byggekostnadene vil en sannsynlig få en verdiøkning som relaterer seg til utviklingen i eiendomsmarkedet i Sandnes sentrum, den reelle økte verdien av dette vil avhenge av markedet. Det vises for øvrig til Memo fra Deliotte, Restverdi eiendommer 10 / 15 og 20 år, **Vedlegg 2**.

Fremdrift

SEKF har sett på fremdrift ved de to alternativene:

A – utbygging av S1 parkering og næring

B – bygging av parkeringshus og klargjøring for et byggetrinn 2

Alternativ A (parkeringshus og næringsareal)

Prosjektering	6-9 mnd
Anbudskonkurranse inkl. evaulering og kontrahering	3-6 mnd
Byggetid	30-32 mnd
Totalt:	39-47 mnd

Alternativ B (parkeringshus og klargjøring for et framtidig byggetrinn 2)

Prosjektering	4-6 mnd
Anbudskonkurranse inkl. evaulering og kontrahering	3-5 mnd
Byggetid	18-20 mnd
Totalt:	25-31 mnd

Ved **Alternativ A** kan en ventelig ta i bruk hele eller deler av parkeringsdelen mens næringsdelen bygges. Dette må en i så fall se nærmere på i den videre planleggingen.

Anbefaling

S1 er meget godt egnet for å løse behovet som er kommet frem for lokaler til administrative funksjoner. Alternativet med å bygge lokaler nå for også de administrative enhetene, vil gi en permanent god løsning for enhetene som ikke skal inn i nytt rådhus. Samtidig sikrer det en nærhet til rådhuset. På lengre sikt kan bruken og hvem som skal være i bygget lett endres dersom behovet endrer seg.

Uavhengig av om Sandnes kommune eier eller leier vil et innleie av et slikt omfang og varighet, sidestilles med lånegjeld i kommunen. I dette tilfellet vil gjeldsbelastning og økonomiske forpliktelser regnskapsmessig i Sandnes kommune øke mer i et leieforhold enn bygg i egenregi. I tillegg vil en leieforpliktelse ha mindre fleksibilitet enn om en sitter i en eierposisjon.

Ut fra en helhetsbetraktning hvor beliggenhet, byutvikling og økonomiske fordeler for Sandnes kommune anbefaler daglig leder at administrasjonslokaler bygges samtidig med parkeringsanlegget. Ved å bygge administrasjonslokaler her vil en også frigjøre kommunens lokaler i Haakon VII's gate for salg iht. ny områdeplan.

Forslag til vedtak:

1. Behovet for øvrige administrative funksjoner, ca 4 000 kvm, løses i S1
2. Administrative funksjoner og parkeringsanlegg med ca 260 plasser bygges i ett byggetrinn
3. Rådmannen bes søke innarbeidelse av nødvendige bevilgninger i ØP 2020 - 2023

Sandnes, 05.06.19

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg 1: Økonomisk betraktning Deloitte

Vedlegg 2: Restverdi eiendom, 10 / 15 og 20 år.