



## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/16901-1  
Saksbehandler Kai Valthyr-Hansen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	14.04.2020
Fylkestinget	28.04.2020
Administrasjonsutvalget	14.04.2020

## Prosjektforslag nytt fylkeshus i Agder

### Fylkesrådmannens forslag til vedtak

Basert på prosjektforslaget og vurderingene som er gjort av de fire alternativene, rehabiliteres Elvegata 4 til fylkeshus i Agder, med tilhørende undervisningsarealer.

### Vedlegg

- Vedlegg 1 - Prosjektforslag - Fylkeshuset i Agder
- Vedlegg 1.1 - Mandat konseptfasen
- Vedlegg 1.2 - Rom- og funksjonsprogrammet (RFP)
- Vedlegg 1.3 - Utredning lokalisering av fylkeshuset i Agder
- Vedlegg 1.4 - Evalueringsmatrisen

## Sammendrag

Agder fylkeskommune har et viktig samfunnsoppdrag som tjenesteproducent, samfunnsutvikler, myndighetsutøver og arbeidsgiver. Vi skal være en pådriver for å løfte landsdelen og bidra til å realisere målene i Regionplan Agder 2030.

*Vårt mål er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.*

Fylkeshuset i Agder vil kunne være et sentralt fundament i arbeidet med å realisere bærekraftsmålene i regionplanen. Fylkeshuset skal være en fysisk representasjon av de verdier og målsetninger som fylkeskommunen har. Bygningen blir viktig som en inspirasjonsarena for hvordan andre kan jobbe for å nå regionplanens mål.

Prosjektets oppgave er å sikre funksjonelle og fleksible kontorarbeidsplasser i Kristiansand til ansatte i fylkesadministrasjonen, i henhold til føringer gitt i rom- og funksjonsprogrammet, våre strategier og organisasjonspolitikken, innenfor en kostnadseffektiv ramme. Prosjektet har ansvar for at fylkeshuset har funksjonelle og bærekraftige kvaliteter, som ytterligere forsterker arbeidet med å levere på bærekraftsmålene i Regionplan Agder 2030.

Prosjektet har i henhold til fylkestingets vedtak 18. desember 2019 (sak 29 / 19) gjennomført en konseptvalgutredning av fire alternativer for nytt fylkeshus. Med utgangspunkt i vurderingskriteriene, økonomisk, sosial og klima- og miljømessig bærekraft, blir rangeringen som følger:

1. Alternativ 3 – rehabilitering av Elvegata 4 skårer best på samtlige kriterier, og anbefales.
2. Alternativ 2 – leie kontorlokaler rangeres som nummer to
3. Alternativ 1 – offentlig/privat samarbeid rangeres som nummer tre
4. Alternativ 0 – videreføre leieforholdet i Tordenskjoldsgate 65 skårer dårligst på samtlige kriterier og vurderes som uaktuelt.

Basert på prosjektforslaget og vurderingene som er gjort av de fire alternativene, foreslår fylkesrådmannen følgende: Elvegata 4 rehabiliteres til fylkeshus i Agder, med tilhørende undervisningsarealer.

## Saksopplysninger

Det er besluttet at fylkeshuset skal ligge i Kristiansand. Fylkestinget vedtok 18. desember 2019 (sak 29/19) at «Fylkestinget utsetter prosess om nytt fylkeshus i Elvegata og ber om en sak så fort som mulig der følgende momenter blir ivaretatt:

1. Fylkesrådmannen vurderer om vi skal eie eller leie
2. Fylkesrådmannen vurderer ulike lokasjoner langs metroaksen i Kristiansand
3. Fylkesrådmannen vurderer om vi skal bygge nytt fylkeshus som et offentlig/privat samarbeid
4. Fylkestinget forutsetter at den pågående arkitektkonkurransen vedr. Elvegata fortsetter parallelt med at disse vurderingene over foretas, men uten at en forplikter seg til at dette blir den endelige lokaliseringen»

For å svare ut bestillingen ble det utarbeidet et mandat for konseptfasen (vedlegg 1.1) og en utredning for lokalisering av fylkeshuset i Agder (vedlegg 1.3) som ble presentert for fylkesutvalget 25. februar. Mandatet beskriver bakgrunnen, hensikten og behovet,

føringene og tilnærmingen til konseptfasen. 17. mars ble det gitt en løypemelding til fylkesutvalget på det pågående arbeidet.

Prosjektforslaget beskriver de ulike alternativene og vurderingene som ligger til grunn for fylkesrådmannens anbefaling, samt prosjektforslag for rehabilitering av Elvegata 4. Den mer detaljerte evalueringen kommer frem i evalueringsmatrisen, vedlegg 1.4. Det anbefales å lese mandat for konseptfasen før prosjektforslaget.

## Vurderinger

Prosjektet har vurdert de fire alternativene med utgangspunkt i de tre gjennomgående perspektivene fra Regionplan Agder 2030. Den overordnede vurderingen fremkommer nedenfor.

Rangering	Økonomisk bærekraft	Sosial bærekraft	Klima- og miljømessig bærekraft	Overordner vurdering
Nullalternativet	4 av 4	4 av 4	4 av 4	Nullalternativet krever omfattende ombygninger for å være et reelt alternativ, noe som kostnadsmessig kommer på toppen av allerede høye kostnader. Vurderes derfor som uaktuelt.
Alt 1 - OPS	3 av 4	2 av 4	2 av 4	OPS har mange av de samme kvalitetene som leiealternativet, men med mindre konkurranse og høyere kostnad enn leiealternativet er offentlig / privat samarbeid (OPS) ikke et anbefalt alternativ.
Alt 2 - Leie	2 av 4	2 av 4	2 av 4	Leiealternativet er et godt alternativ, men treffer dårligere på de tre bærekraftsmålene enn eiealternativet, og særlig på økonomisk bærekraft da det er høyere total kostnad ved eierskap (TCO) ved å leie enn å eie. Alternativet har større begrensninger i det å skape allmenntilgjengelige verdier som bygger opp under målsetningene gitt i RPA2030.
Alt 3 - Elvegata 4	1 av 4	1 av 4	1 av 4	Elvegata 4 skårer best på samtlige bærekraftskriterier. Har lavest TCO, og vil legge best til rette for å skape positive ringvirkninger for regionen av samtlige alternativer og er derfor det anbefalte alternativet.

Tabell 1 - Overordnet oppsummering av konseptvurderingene, der 1 er best og 4 er dårligst

Prosjektforslaget beskriver de ulike alternativene og redegjør for de faglige og økonomiske vurderingene av de enkelte alternativene (kapittel 2), mens i evalueringsmatrisen i vedlegg 1.4 fremkommer hele evalueringen.

## Regionplan Agder 2030

Fylkeshuset i Agder vil kunne være et sentralt fundament i arbeidet med å realisere bærekrafts-målene i regionplanen. Fylkeshuset skal være en fysisk representasjon av de verdier og målsetninger som fylkeskommunen har. Bygningen blir viktig som en inspirasjonsarena for hvordan andre kan jobbe for å nå regionplanens mål.

## Økonomiske konsekvenser

Den økonomiske analysen viser at rehabilitering har kostnadsnivåer, regnet om til total kostnad i et 30-års perspektiv. For mer informasjon om tilnærmingen til analysen, se kapittel 2.1 i vedlegg 1.

Forutsetning	Totalkostnad	Kostnad pr. arbeidsplass pr. år
30-års eie -lav kvalitet uten undervisningsarealer	650 897 000	72 322
30-års eie -normal kvalitet uten undervisningsarealer	694 494 000	77 163
30-års eie -høy kvalitet uten undervisningsarealer	738 032 000	82 004
30-års eie -normal kvalitet med undervisningsarealer	752 450 000	*

Tabell 2 - Overordnet økonomisk analyse av alternativ 3

\*Ikke relevant for den aktuelle analysen

Prosjektet skal i løpet av 2023 levere et fylkeshus i Agder i et rehabilitert Elvegata 4 til minimum 300 ansatte. Man skal sikre funksjonelle og fleksible kontorarbeidsplasser i Kristiansand til ansatte i fylkesadministrasjonen i henhold til føringer gitt i rom- og funksjonsprogrammet og i dette dokumentet. Det er satt av ca. 300 mill. kroner (2020-kroner) i økonomiplanen.

Beslutning om kvalitetsnivå og styringsparametere på prosjektkostnader kommer i prosjektets styringsdokument i planleggingsfasen.

## Konklusjon

Basert på prosjektforslaget og vurderingene som er gjort av de fire alternativene, foreslår fylkesrådmannen følgende: Elvegata 4 rehabiliteres til fylkeshus i Agder, med tilhørende undervisningsarealer. Den mest økonomisk gunstige eierformen for aksjeselskapet Elvegata 4 kommer vi eventuelt tilbake til.

Kristiansand, 01.04.2020

Tine Sundtoft  
fylkesrådmann

Ola Olsbu  
fylkesdirektør