

REFERAT |KRS| Havnestyret (2015-2019) d. 04-04-2017

Møtedato Tirsdag d. 04. april 2017 kl. 12:00

Møtested Havnestyresalen 3 etg

Indholdsfortegnelse

Lager - nybygg.....	3
---------------------	---

Sak 12/17: Lager - nybygg



KRISTIANSAND
HAVN KF

Havnebygget – Gravene 4
Postboks 114, N-4662 Kristiansand
E-post: post@kristiansand-havn.no
www.kristiansand-havn.no
Foretaksreg.: NO 963 897 642 mva.

Telefon: +47 38 00 60 00
Telefax: +47 38 02 70 99
Bankgiro: 3000.07.02184

Døgnvakt:
Telefon: +47 38 00 60 10
Telefax: +47 38 00 60 23

Arkivsak-dok. 201704191-1
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang
Havnestyret

Møtedato
04.04.2017

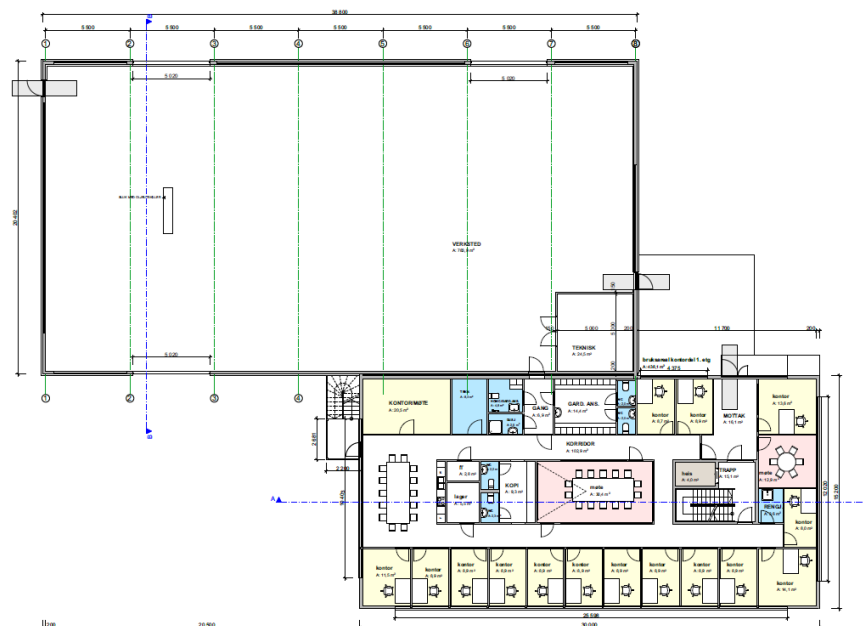
Lager – nybygg, On & Offshore Services

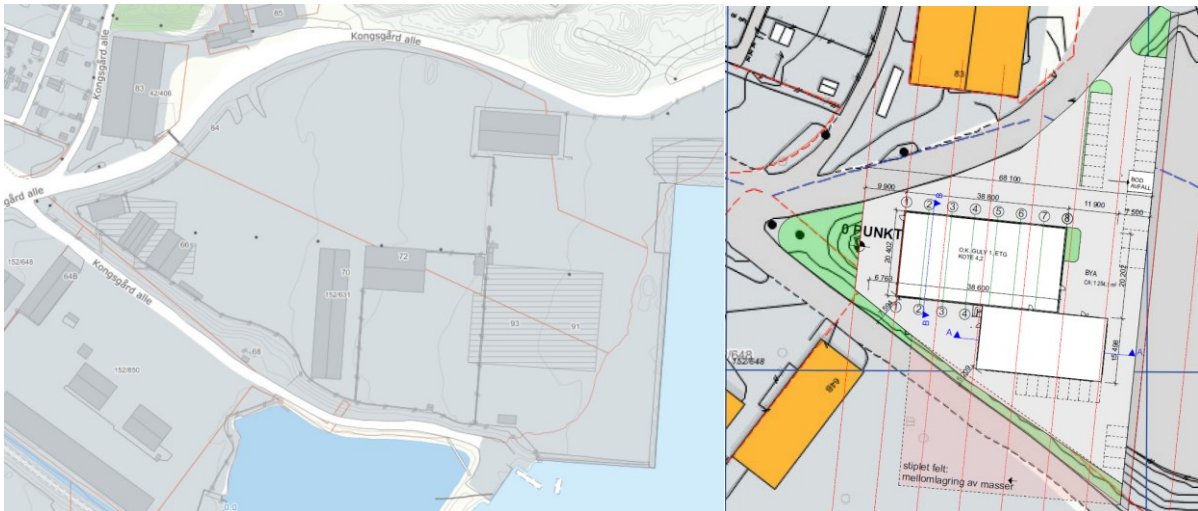
Saken gjelder .

Forslag om å utvide prosjektet, økning av vedtatt projektramme.
Plassering, plan og fasade fremgår av skisser under:



Plan 1. etg.





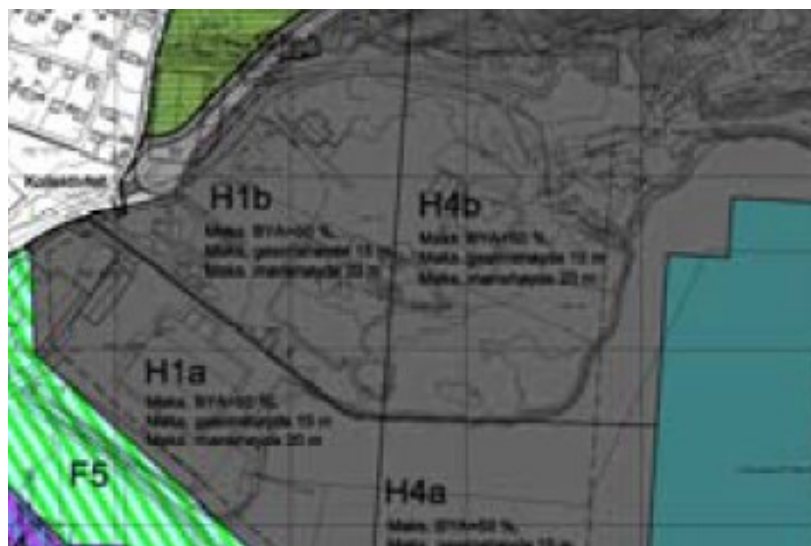
Historikk.

Prosjektet startet med en intensjonsavtale mellom havna og On & Offshore Services AS om bygging av lager/verksted og kontorbygg i to etasjer.

Arealtiltak som senkning av terrenget øverst i «trekanten», omlegging av infrastruktur i grunnen, fjerning av overfylt gammel søppelfylling, opparbeidelse til byggegrunn/havneareal med adkomst mot øst åpner for å bedre utnyttelse og inntjening på Kongsgård Alle 64 og «branntomta». Den overfylte tidligere søppelfyllingen bak kai 35 har vært og er en utfordring som følge av setninger ved belastning, og stigningen som følger i terrenget. Dette gjør bruk av mobil havnekran vanskelig.

Intensjonsavtalen mellom havna og On & Offshore Services AS ble behandlet i havnestyresak 35/14.

Prosjektet er plassert innenfor område H1b i reguleringsplanen for å unngår å utløse krav om opparbeidning av Prestbekken med påfølgende økte kostnader.



Utvidelse av prosjektet.

I forbindelse med utredningsarbeid til KDP for havneavsnitt nord, og reguleringen av Marviksletta med høy boligandel, har spørsmålet om bygningshøyde og støyskjerming mot Marviksletta blitt aktualisert. Bygg i høyden vil bidra positivt som en potensiell støyskjerm. Etter styrets behandling av intensjonsavtalen har det vært økende interesse for å leie i området fra flere virksomheter. Disse leieinteressene utgjør omlag tre etasjer i kontorbygget.

Prosjektet er planlagt plassert slik det vises på skissen øverst i «Trekanten» lengst bak kai 35 med fundamentering på pelar til fjell. Det ligger videre til rette for å fortsette med bebyggelse i sør – vestlig retning mot Sør-Arena.

Ved å utvide prosjektet utover hva som var opprinnelig planlagt er det nødvendig å heve investeringsrammen, og derved økonomisk risiko – men, som igjen vil gi lavere enhetspriser for den enkelte leieaktør. Andre positive konsekvenser av flere betalende leietakere er en reduksjon samlet økonomisk sårbarhet, og økt interessen for prosjektet som utleieobjekt.

Høyere bygg med støyskjermingseffekt mot Marviksletta vil redusere behovet for andre støyreduserende tiltak i havna. Lavere enhetspris, bygge/leie kostnad pr. m² vil gi økt interesse for å leie med muligheten for å styrke arealavkastningen. Kontorbygg med tre etasjer har en høyde på omlag 10,5 meter og fire etasjer på omlag 14 meter. Lagerbygg har en høyde på omlag 11 meter. Ferdig gulv er planlagt på cote +4,2 meter.

Utvidelse utover fire etasjer.

Utvidelse utover fire etasjer, for å oppnå høyere arealutnyttelse, er ikke anbefalt på nåværende tidspunkt. Det volumet som anbefalt i saken vurderes som optimalt ut fra valgt geometri, fra brannteknisk krav, fundamentering, plassering i hht reguleringsplan, tilstrekkelig støyskjerming, enhetspriser, m.m.

For å oppnå mer optimal støyskjerming mot Marviksletta anbefales i stedet å forlenge, utvide bygningsvolumet i sør-vestlig retning som neste trin.

En femte etasje vil øke enhetsprisen ut fra blant annet branntekniske krav og økte fundamenterings kostnader. Med de forutsetninger som ligger til grunn for KDP- planen som skal opp til behandling, antas at bygget få en levetid på 25 til 30 år, en avskrivningstid en bør ha.

Ønsker styret høyere utnyttelse, flere etasjer, anbefales at prosjektet forberedes for dette nå mens gjennomføring utsetter vurdert opp mot behov, utvidelse i sør-vestlig retning og samlede merkostnader. Merkostnaden for styrket fundamentering osv. avklares med entreprenør før kontraktsforhandlinger og styret får saken til ny behandling for å ta stilling til ev. ytterlig økning av rammen.

Økonomisk ramme.

Samlet vedtatt ramme pr 2017 er 30 mill. Arealarrondering, senkning av terrenget, fjerning av gammel søppelfylling og opparbeiding til byggegrunn m.m., ble omlag 2,0 millioner dyrere en kalkulert. Dette skyldes:

- Høyere leveringskostnad på grunn av at forurensede masser, og at massene hadde høyere egenvekten en antatt
- Det ble funnet overfylte betongfundament i massene som ikke var kjent
- Det ble avdekket tidligere overfylt ikke markert telekabel, som måtte flyttes.

Endring av ramme

Anbudsfristen for byggeprosjektet var 13. mars 2017. Alle tilbydere oppga ferdigstillelse inne planlagt innflyttingsfrist i Q1 2018. Tilbyder med lavest anbudspriser har samlet sett også det beste anbudet som gir:

- Arealtiltak, lager/verksted bygg og kontorbygg over tre etasjer, ramme på 37,6 mill
- Arealtiltak, lager/verksted bygg og kontorbygg over fire etasjer, ramme på 42,0 mill

Dersom vi legger opp til å bygge tre etasjer må rammen økes med 7,6 mill., og dersom vi skal bygge fire etasjer medfører det en økning på 12,0 mill. Fire etasjer kontorareal gir omlag 9,3 prosent lavere kontorleie per arealenhet enn tre etasjer.

Vurdering.

Ut fra geometri, fundamenteringsforhold, branntekniske krav, støyskjermings effekt, tilbudt pris mm, vurderes fire etasjers kontorbygg som mest optimalt. Ut fra en langsiktig tenking kan havna påta seg å bære den økonomiske risikoen og byrden med eventuelt ledig leieareal etter ferdigstillelse. Dersom havna ikke klarer å leie ut hele leiearealet innen ferdigstillelse må det vurderes om innredning av fjerde etasje skal utsettes vurdert opp mot merkostnad med slik utsettelse. Økt ramme foreslås finansiert ved omdisponering av midler avsatt som generell rammebevilgning til lagerbygg i Kongsgård for å kunne fange opp og møte behov raskt. Prosjektet omhandler omlag 800 m² lager/verksted. Ut fra informasjon vi sitter på per første kvartal 2017 vil ikke foreslått omdisponering gi negative konsekvenser for havnedriften med gjenstående 12,0 millioner etter omdisponering. Havnedirektøren anbefaler lager/verkstedbygg gjennomføres som planlagt – med en økning til fire etasjer på kontorbygget.

Forslag til vedtak

Havnestyret støtter forslag om å utvide kontordelen i prosjektet til fire etasjer.

Rammen på prosjekt 9314 Lager Kongsgård- On&Offshore økes med 12 millioner,- som finansieres ved å omdisponere vedtatt avsatt ramme på 24,0 millioner , til prosjekt 9313 Lager Kongsgård reduseres med 12 millioner.

Ny ramme økt for prosjekt 9314 Lager Kongsgård- On&Offshore blir: 42 millioner,-

Ny ramme redusert ramme for prosjekt 9313 Lager Kongsgård blir: 12,0 millioner,-

Halvard Aglen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

