



ÅFJORD
KOMMUNE

Trøndelag Fylkeskommune

Fylkets hus

Postboks 2560

7735 STEINKJERE

Deres ref.

Vår ref.

_____/2020//LAKO

Dato

17.03.2021

AKTIVITETSHUS - ÅFJORD VIDEREGÅENDE SKOLE ØKONOMISK KONSEKVENNS AVSLUTNING SAMLOKALISERING

Vi viser til vårt brev av 23.11.2020 med påfølgende møter 12.02.2021 og 11.03.2021 vedrørende økonomiske konsekvenser av å avslutte prosessen med samlokalisering av Åfjord videregående skole og Åfjord kommunes aktivitetshus.

I vårt brev av 23.11.2020 anslo vi våre merkostnadene til å ligge i størrelsesorden 15 millioner eks. mva. Ved det tidspunkt hadde vi inngått avtaler om leie av midlertidige lokaler og startet utflytting av dagens rådhus med tanke på å klargjøre dette for riving. Vi hadde på dette tidspunkt avtale med Fylkeskommunen om å stille med byggeklar tomt innen 01. mars 2021, senere justert til 01. mai.

Rådmannen og Åfjord Utvikling jobbet i 2020 med alternitiv lokalisering av nye lokaler for rådhusfunksjoner. Flere lokale næringslivsaktører signaliserte interesse for å tilby lokaler. Alternativet som skilte seg ut som den mest interessante løsningen var å flytte tilbake i det gamle «herredshuset» i dag kalt *Åfjordtorget*. Bygget er til salgs og har tilstrekkelig areal til vårt formål.

Vi kom dessverre ikke så langt at vi fikk utredet denne muligheten. Da samlokaliseringsprosessen ble avsluttet satt vi med egen tomt, og et bygg som var forberedt for «sammenbygging». Det ble vanskelig å ikke hensynta dette i prosessen videre og det ble derfor besluttet å samlokalisere nytt rådhus med aktivitetshuset. På sett og vis blir samlokaliseringen nå en form for «skadebegrensning».

Samlokaliseringen gjør at vi reduserer omfang av omprosjektering og ombygging i grensesnittet mellom de to byggene. Møterom, avfallsrom og renholdssentral som mangler i aktivitetshuset kan nå etableres i nytt Rådhus. Storkjøkken med kantinefunksjon kan også benyttes uten at vi må prosjektere og bygge om nok en gang.

Åfjord kommune har fortsatt ikke full oversikt over de konsekvenser og merkostnadene samlokaliseringen har medført og vil medføre. Det er ikke alle kostnader som kan dokumenteres og vi har derfor måtte gjøre anslag og vurderinger sammen med rådgivere og arkitekter for å få et reelt kostnadsbilde. De samlede merkostnadene for Åfjord kommune er sannsynligvis rundt kr. 20 millioner eks. mva. En konsekvens av samlokaliseringsprosessen er at vi får en del mer areal som i tillegg til å være en merkostnad også gir Åfjord kommune en merverdi som må

ÅFJORD KOMMUNE

Øvre Årnes 7

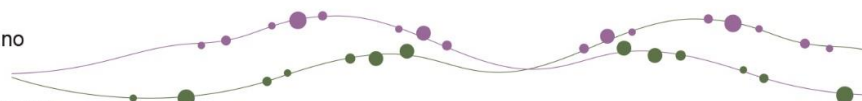
7170 Åfjord

Telefon 72 51 00 00

postmottak@afjord.kommune.no

afjord.kommune.no

Organisasjonsnummer 921 875 533



hensyntas. Basert på dette anslår vi merkostnaden med prosessen rundt samlokalisering av aktivitetshus og Ågfjord videregående skole til **kr. 17,65 mill eks. mva.** Denne kostnaden fordeler seg som følger:

Prosjekteringskostnader:

Samlet utgjør dette kr. 7,5 mill eks. mva. og gjelder endringer i samlokaliseringsprosessen og i etterkant med omprosjekteringer og tilpasninger. I samlokaliseringsprosessen ble det gjort en rekke tilpasninger i aktivitetshuset for å få en best mulig løsning for både videregående skole og for aktivitetshuset. Det er knyttet forholdsvis store kostnader til disse tilpasningene, først og fremst fordi Åfjord kommune var tilnærmet ferdig med detalprosjekteringen av aktivitetshuset, og hadde mer eller mindre startet bygging da prosessen startet våren 2020. Åfjord kommunes merkostnader på arkitekt og rådgiverkostnader er pr. i dag ca 10 mill. Vi har vurdert at 2,5 mill må Åfjord kommune ta på egen hånd, og at de øvrige 7,5 mill må henføres til samlokaliseringsprosessen.

Bygningsmessige konsekvenser

Vi har anslått disse kostnadene til kr. 3,15 mill eks. mva. Kostnaden skyldes mer areal, større heis, mangel på møterom, renholdssentral, avfallsrom mm. Aktivitetshuset har blitt 210m² (bruttoareal) større en planlagt. Bygget er utvidet ved hovedinngang samt i aksen hvor sammenbygningen skulle skje for å imøtekomme Fylkeskommunens ønsker og behov. Økt areal med 210m² medføre en ekstra kostnad for Åfjord kommune på om lag kr 4,7 mill. Aktivitetshuset hadde ikke hatt behov for disse arealene alene, men nå er bygget utvidet og kommunen har en merverdi av dette arealet. Vi foreslår derfor at Fylkeskommunen tar 50% av denne merkostnaden som er 2,35 mill, i tillegg kommer merkostnad for større heis som utgjør 0,5 mill, ett ekstra møterom (0,2 mill) i rådhusbygg og forsterkning av fundamentet (0,1 mill) slik at den samlede kostnaden for bygningsmessige konsekvenser blir 3,15 mill eks. mva.

Forsinkelse og forskjøvet fremdrift.

Vi har anslått disse merkostnadene til kr. 4 mill eks. mva. Bygging av aktivitetshuset starter våren 2020, parallelt med prosessen for samlokaliseringen. Dette ga en del utfordringer ved at deler av prosjektering måtte settes på vent, noe som igjen påvirket fremdriften og arbeidsgrunnlaget til entreprenør på byggeplass. Åfjord kommune fikk varsel og krav fra entreprenør juni 2020 om dekning av merkostnader og forskjøvet fremdrift. Vi ble først enig med bygningsmessig hovedentreprenør om kompensasjon i desember 2020, og flyttet samtidig dato for ferdigstilling av prosjektet ca 2 mnd. Forsiktig vurdert er kommunes merkostnader i størrelsesorden 7-8 millioner. Vår vurdering av dette er at samlokaliseringen er hovedårsaken til disse merkostnadene. Vi har derfor anslått merkostanden som skyldes samlokalisering til kr. 4 mill. eks. mva.

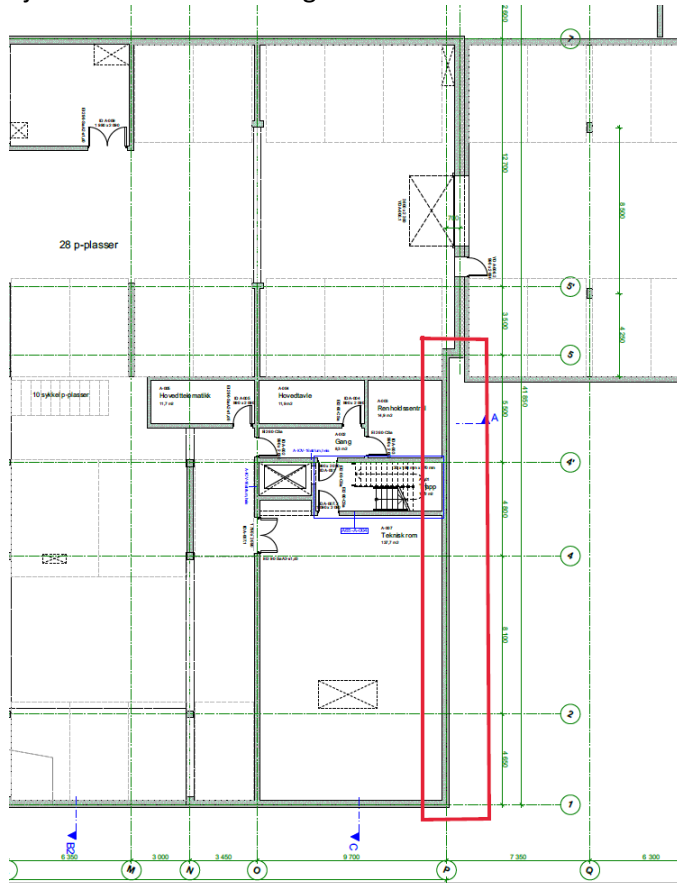
Rådhus, flytting mm

Innledningsvis i dette skrevet orienterte vi litt om bakgrunn og prosess med nytt rådhus. Det er vanskelig å tallfeste kostnader i forbindelse med bygging av nytt rådhus. Åfjord kommune hadde ingen planer om å flytte eller rive dagens rådhus, men slik situasjonen nå er blitt er samlokalisering av rådhus og aktivitetshus «skadebegrensning». Vi startet en prosess med flytting inn i eksisterende lokaler i sentrum, men har skrinlagt den og planlegger nå nytt. Forsiktig vurdert mener vi 3 mill. eks mva. skal gjenspeile noe av merkostnadene denne prosessen har hatt i forhold til nye rådhuslokaler.

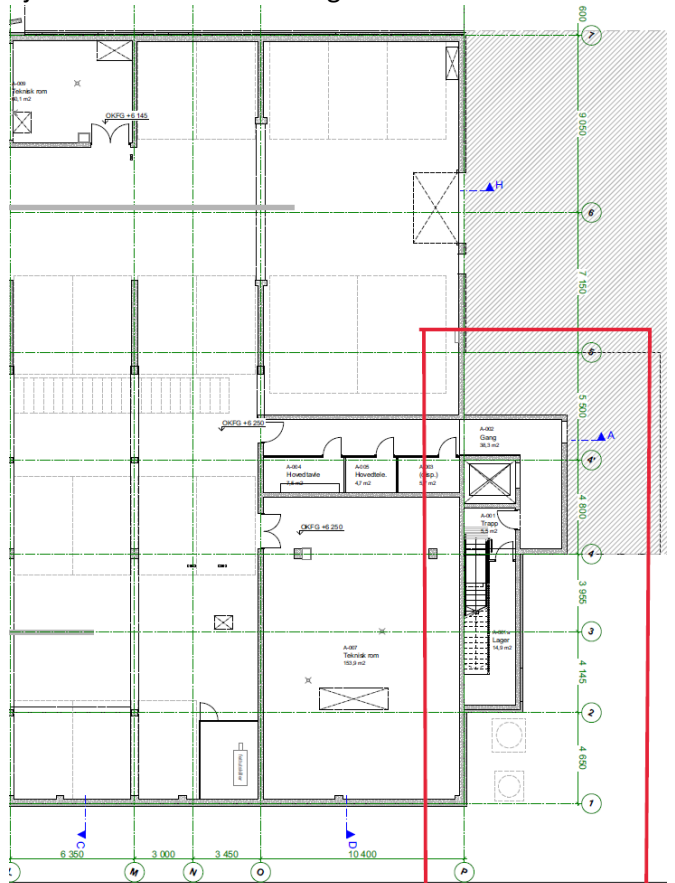
For ordens skyld har vi klippet ut tegningsutsnitt som viser litt av situasjonen før og etter salokaliseringen. Utklippene er små, men dere har fortsatt tilgang til vårt webhotell og kan ta ut de tegninger dere ønsker av prosjektet.

[Skriv her]

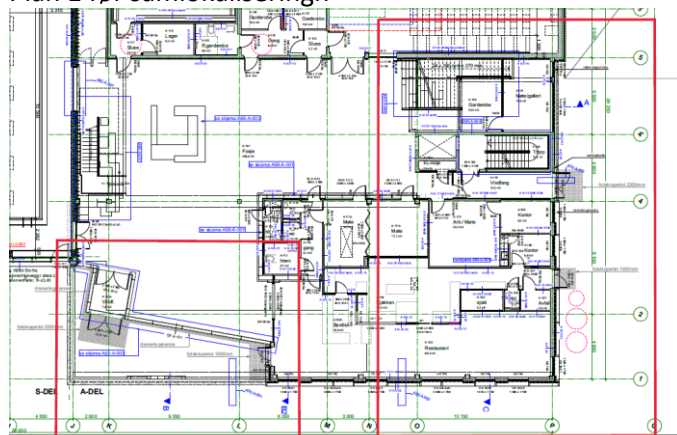
Kjeller før samlokalisering:



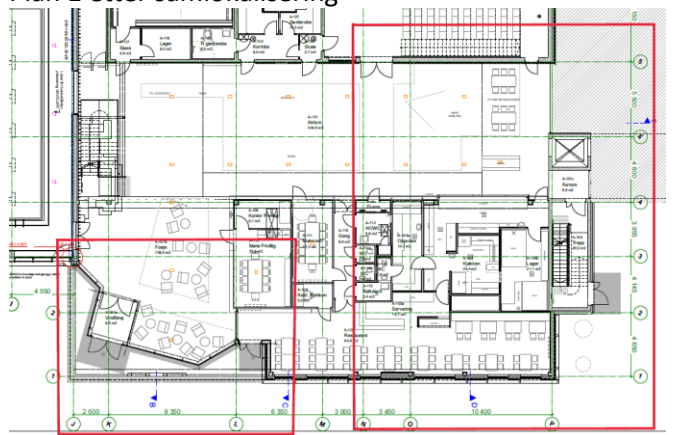
Kjeller etter samlokalisering:



Plan 1 før samlokalisering

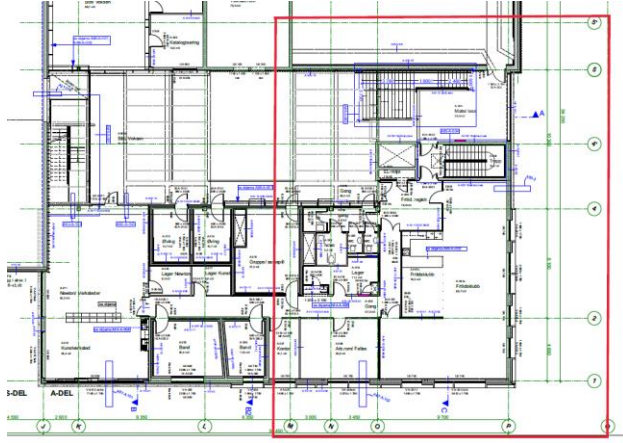


Plan 1 etter samlokalisering

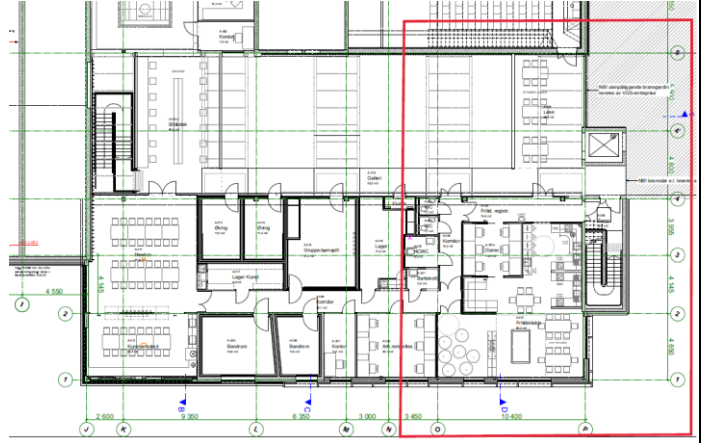


[Skriv her]

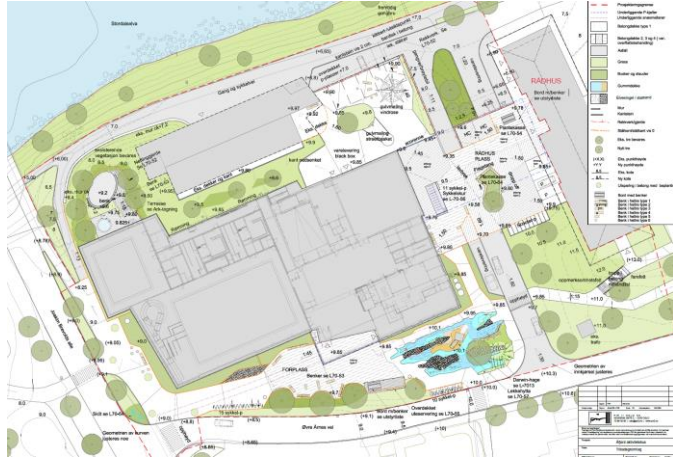
Plan 2 før samlokalisering



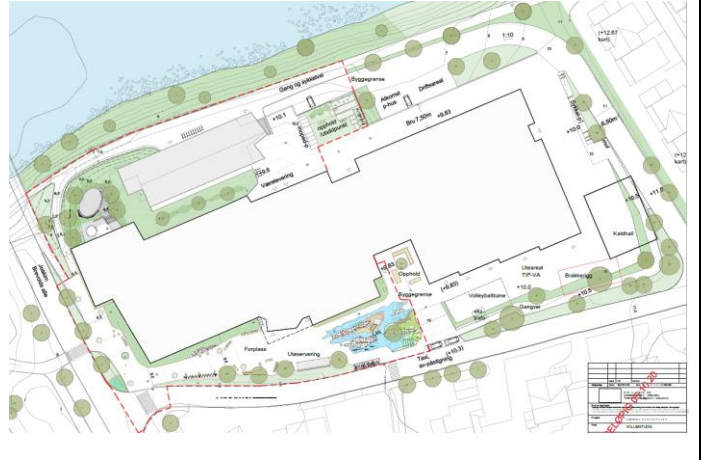
Plan 2 etter samlokalisering



Utomhus før samlokalisering (Rådhus til høyre)



Utomhus etter samlokalisering



Med hilsen for
Åfjord kommune

Lars-Helge Kolmannskog

Åfjord kommune
Sektorsjef og prosjektansvarlig

[Skriv her]