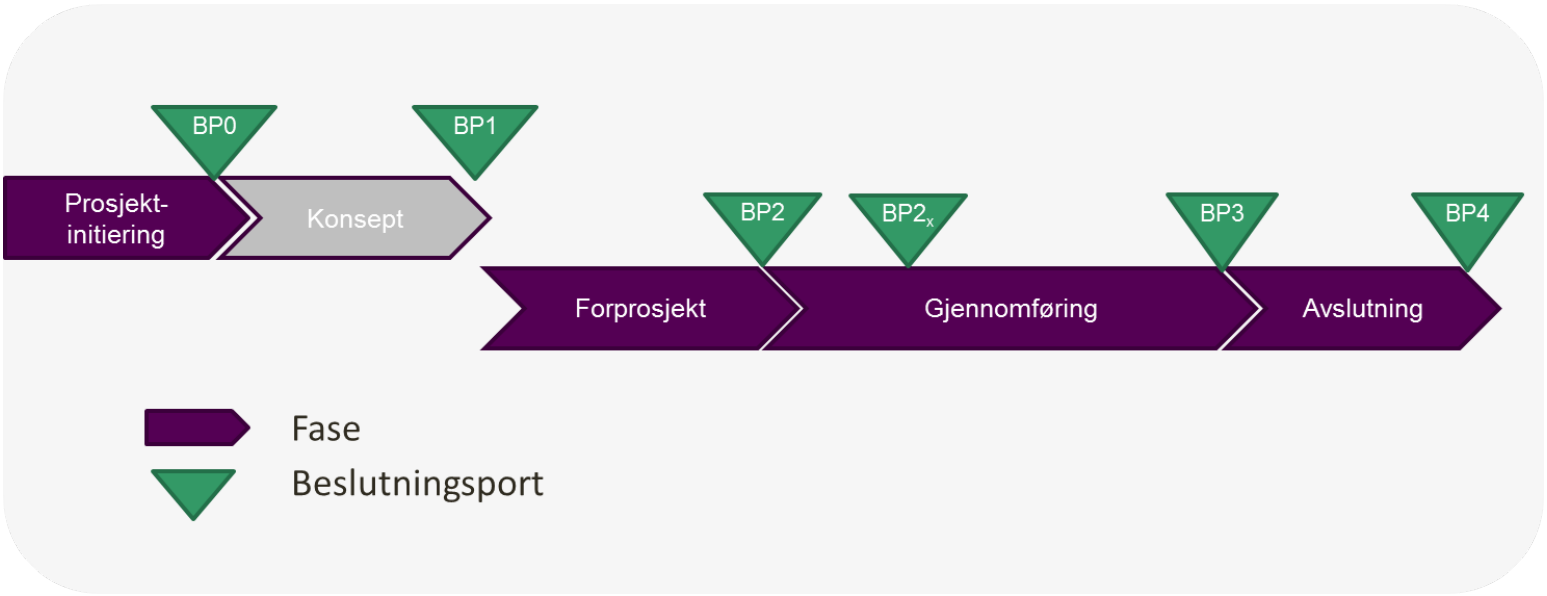
LONGYEARBYEN
LOKALSTYRE



Prosjekt lager og - driftslokaler LL

Konseptbeskrivelse

Saksnr.: <saksnr>
Dokumentnr.: <doknr>

Denne fylles ut ved behandling

Prosjektnummer:	**Saksnummer:**	
Behandlet dato: <dato>	**Behandlet av (prosjekteier):** <navn>	**Utarbeidet av**: <navn>
Beslutning: <Godkjent som del av prosjektets styringsdokumentasjon / øvrige vurderinger som må gjøres?>		
Signatur (prosjekteier):		

Endringslogg

Versjonsnummer	Dato	Endret av	Beskrivelse	Godkjent av
0.1				

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse ..... **ii**
1 Oppsummering **1**
2 Bakgrunn **1**
3 Prosjektets hensikt **1**
3.1 Nåværende situasjon 1
3.2 Behovskartlegging 1
3.3 Gamle miljøstasjonen 2
3.4 Ønsket fremtidig situasjon 2
3.5 Situasjonen hvis prosjektet ikke gjennomføres 2
3.6 Behov for investeringen/prosjektet 2
3.7 Mål for prosjektet 3
Effektmål 3
Resultatmål 3
3.8 Strategisk forankring 4
4 Krav til løsning **4**
5 Konseptvalgets vurderinger **5**
5.1 Alternative konsepter 5
5.2 Vurdering av konsepter mot krav 6
5.3 Framdrift 9
Konsept 0 9
Konsept 1.1 9
Konsept 1.2 10
5.4 Anbefalt konsept 11
6 Prosjektets forventede gevinster **12**
7 Prosjektets hoved leveranser og forventet kostnad **13**
8 Nytte/kost-vurderinger **14**
8.1 Prosjektets samlede lønnsomhet 14
8.2 Sentrale forutsetninger for vurderinger 14
9 Investeringsanalyse **15**
10 Videre organisering **15**

1 Oppsummering

Prosjektet skal gi Longyearbyen lokalstyre et beslutningsgrunnlag for valg av framtidig lager- og driftsløsning. Konsept 0 og konsept 1, med alternativene 1.1 og 1.2, skal kartlegges fullt ut og vurderes opp mot behov, krav, kostnader, risiko og forventede gevinster.

De foreløpige vurderingene peker mot konsept 1.2 – full samlokalisering med 25–30 års levetid. En endelig anbefaling forutsetter kvalitetssikring av behovskartleggingen og tilstrekkelig avklaring av bygningens tekniske tilstand, kostnadsoverslag, risiko og arealplanmessige forhold.

2 Bakgrunn

Longyearbyen lokalstyres lager- og driftsfunksjoner er over tid etablert på flere lokasjoner med varierende kapasitet, standard og tilgjengelighet. Behovet for bedre samordning, mer hensiktsmessige lokaler for teknisk personell og et bedre beslutningsgrunnlag har ført til at det er igangsatt en konseptutredning. Utredningen omfatter behovskartlegging og en vurdering av alternative konsepter.

3 Prosjektets hensikt

3.1 Nåværende situasjon

Longyearbyen lokalstyre har i dag lagerfunksjoner på flere lokasjoner med ulik kapasitet, standard og tilgjengelighet. Den fragmenterte strukturen gir ineffektiv logistikk, økt tids- og transportbruk, begrenset oversikt over utstyr og materiell samt risiko for dobbeltlagring og unødvendige kostnader.

Lagerløsningene benyttes blant annet av teknisk drift, vann og avløp, eiendom, skole og barnehage, kultursektoren samt frivillige lag og foreninger. Driftslokalene for personell innen eiendom og vann og avløp er i begrenset grad tilpasset dagens og framtidige behov, noe som påvirker arbeidsflyt, HMS, beredskap og effektiv drift.

3.2 Behovskartlegging

Det er gjennomført en foreløpig behovskartlegging og den viser et samlet behov på 576 m² oppvarmet lager-, verksted- og driftsareal. Behovet fordeler seg på 272 m² til teknisk avdeling, 294 m² til eiendomsavdelingens verksted- og lagerfunksjoner og 10 m² til Nordover kunstsenter.

Det er det meldt inn behov for kaldt lager på 189 m², fordelt på Kulturhuset med 39 m², Svalbardhallen med 20 m², teknisk avdeling ved vei og næringsmiljø med 80 m² og Alpinbakken Nedover med 50 m².

Da denne kartleggingen er en foreløpig tilbakemelding antar vi at behovet kan være større.

3.3 Gamle miljøstasjonen

Konsept 1.1 og 1.2 baserer seg på å bruke Gamle miljøstasjonen som lager. Bygget har god lagringskapasitet og har mulighet for både kald og varmlagring. Bygget har ett totalareal på ca. 1224 m^2. Bygget er ca. fordelt slik at 1/3 av bygget er varmlager og 2/3 er kaldlager.

Longyearbyen lokalstyre har bestilt en utredning av grunnforholdene og registrerte setningsskader. Rapporten er ikke klar, men forventes å kunne tas med inn i en eventuell forprosjektfase.

3.4 Ønsket fremtidig situasjon

Longyearbyen lokalstyre skal ha en samlet og framtidsrettet lager- og driftsløsning som sikrer effektiv logistikk, god oversikt over materiell og utstyr samt hensiktsmessige arbeidsforhold for teknisk personell. Et sentral vil frigjøre verdifulle arealer på andre lokasjoner for eksempel Longyearbyen barnehage som eiendomsavdelingen disponerer, Svalbardhallen og Kulturhuset.

Den framtidige løsningen skal bidra til bedre ressursutnyttelse, reduserte drifts- og transportkostnader, styrket beredskap, forbedrede HMS-forhold og mer standardiserte arbeidsprosesser. Løsningen skal samtidig være tilstrekkelig fleksibel til å møte framtidige behov og legge til rette for energieffektiv og bærekraftig drift.

På bakgrunn av prosjektets nåværende status framstår det som mest aktuelt å utrede en løsning med en levetid på 25–30 år. En løsning med en levetid på 0–5 år bør samtidig inngå som et alternativ i den videre vurderingen.

3.5 Situasjonen hvis prosjektet ikke gjennomføres

Dersom prosjektet ikke gjennomføres, videreføres dagens fragmenterte lager- og driftsstruktur. Dette innebærer fortsatt ineffektiv logistikk, unødvendig transport, begrenset oversikt over utstyr og materiell samt høye driftskostnader. Utfordringer knyttet til dobbeltlagring, ressursutnyttelse og varierende HMS-forhold vil i stor grad bestå.

Teknisk personell vil fortsatt ha driftslokaler som i begrenset grad er tilpasset behovene. Dette kan påvirke arbeidsmiljøet, effektiviteten og beredskapen negativt. Potensielle gevinster ved samlokalisering er standardiserte arbeidsprosesser, kostnadsbesparelser og bedre utnyttelse av Lokalstyres ressurser vil ikke bli realisert.

Dersom løsningen prosjekteres med en levetid på 0–5 år, vil det være økt risiko for driftsavbrudd som følge av uforutsette forhold ved grunnen eller bygningen. Det kortsiktige perspektivet kan også medføre behov for nye investeringer og ytterligere prosjektering etter få år.

3.6 Behov for investeringen/prosjektet

For å holde behovsgrunnlaget oppdatert anbefales det at Longyearbyen lokalstyre gjennomfører en årlig revisjon av lager- og driftsbehovene. Resultatet bør inngå i den årlige budsjett- og økonomiplanprosessen.

3.7 Mål for prosjektet

Effektmål
Effektmålene beskriver målbare, varige virkninger som Longyearbyen lokalstyre skal oppnå etter at valgt lager- og driftsløsning er tatt i bruk. Egenskaper ved selve løsningen, som fleksibilitet og framtidsretting, følges opp som krav til løsningen og ikke som egne effektmål.

1. **Redusert tidsbruk til intern transport og materiellhåndtering.** Samlokalisering, bedre lagerstruktur og standardiserte arbeidsprosesser skal redusere tiden ansatte bruker på transport mellom lokasjoner, leting etter materiell, lasting, lossing og intern håndtering. Effekten måles som tidsbruk eller arbeidstimer per periode sammenlignet med dokumentert nullnivå før innflytting.
2. **Reduserte samlede kostnader til lager, energi, transport og vedlikehold.** Den valgte løsningen skal gi lavere samlede kostnader gjennom færre lagerlokasjoner, bedre arealutnyttelse, redusert energibruk og transportbehov samt mer effektivt vedlikehold. Effekten måles som årlige samlede kostnader og relevante enhetskostnader, blant annet kroner per m², sammenlignet med dagens løsning.
3. **Bedre tilgjengelighet til kritisk beredskapsmateriell.** Kritisk materiell og reservedeler skal være registrert, lokalisert og tilgjengelig slik at beredskapsfunksjonene raskere kan finne og hente nødvendig utstyr. Effekten måles gjennom registreringsgrad, beholdningskontroll og dokumentert tid fra behov oppstår til materiellet er klart for bruk.
4. **Redusert HMS-risiko og bedre arbeidsforhold.** Lager- og driftsfunksjonene skal gi sikrere lagring og håndtering, færre risikofylte arbeidsoperasjoner og mer hensiktsmessige arbeidsforhold for teknisk personell. Effekten måles gjennom risikovurderinger, registrerte HMS-avvik og skader, ergonomiske forhold og relevante arbeidsmiljømålinger før og etter innflytting.

Merknad: Nullverdier, konkrete måltall, målefrekvens, datakilder og ansvarlig gevinsteier for hvert effektmål skal fastsettes i forprosjektet. Målingene skal gjennomføres før innflytting og etter at løsningen har vært i ordinær drift, slik at faktisk gevinst kan dokumenteres og følges opp.

Resultatmål
Resultatmålene beskriver hva prosjektet skal levere i forprosjektfasen som grunnlag for en investeringsbeslutning. Den gjennomførte kartleggingen av dagens lager- og driftssituasjon legges til grunn for det videre arbeidet og kvalitetssikres ved behov.

- Kartlegge rehabiliteringsbehov og risiko knyttet til den gamle miljøstasjonen, herunder:
    - vurdere kartlagte behov og risiko opp mot konsept 1.1 med 0–5 års levetid og konsept 1.2 med 25–30 års levetid

    - utarbeide overordnede skisser av aktuelle løsningsvalg og konsepter for framtidig lager- og driftsløsning
- Legge fram anbefalt løsningsvalg og konsept for politisk behandling, med tilhørende kostnadsoverslag, kravspesifikasjon og gjennomføringsstrategi for BP2.

Prosjektet skal samlet sett framskaffe nødvendig kunnskap og dokumentasjon om hva som skal detaljprosjektertes i gjennomføringsfasen, slik at Longyearbyen lokalstyre kan fatte en velbegrunnet beslutning om framtidig lager- og driftsstruktur.

3.8 Strategisk forankring

Prosjektet bygger på en bestilling fra sektorleder samfunn våren 2026. Konseptbeskrivelsen skal danne grunnlag for videre administrativ behandling og politisk forankring.

Den strategiske forankringen skal videre konkretiseres opp mot Longyearbyen lokalstyres overordnede planverk, herunder lokalsamfunnsplanen og relevante temaplaner.

Prosjektet støtter mål om effektiv ressursutnyttelse, god økonomistyring, styrket beredskap og forsvarlige HMS-forhold. Nærmere beskrivelse av forventede virkninger framgår av effektmålene i kapittel 3.5.1 og gevinstoversikten i kapittel 6.

4 Krav til løsning

Løsningen skal bidra til å oppfylle prosjektets mål om bedre logistikk, styrket beredskap, reduserte driftskostnader, forbedret HMS og hensiktsmessige arbeidsforhold. Kravene er formulert som funksjonelle og løsningsnøytrale krav som skal ligge til grunn for vurdering av alternative konsepter.

Skal-krav

- Løsningen skal dekke Lokalstyres samlede behov for lagerkapasitet og driftsfasiliteter, herunder frigjøre viktige arealer på sentrale lokasjoner som Svalbardhallen.
- Løsningen skal som utgangspunkt kunne ivareta det foreløpig kartlagte behovet på 576 m² oppvarmet lager-, verksted- og driftsareal og minimum 189 m² kaldt lager, med forbehold om endelig kvalitetssikring av arealbehovene.
- Løsningen skal bidra til effektiv logistikk, materialflyt og tilgjengelighet til utstyr og materiell.
- Løsningen skal understøtte Lokalstyres beredskapsbehov og sikre rask tilgang til kritisk utstyr og materiell.
- Løsningen skal ivareta krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS), herunder sikker lagring av materiell og kjemikalier.
- Løsningen skal tilby funksjonelle og hensiktsmessige arbeidslokaler for teknisk personell.
- Løsningen skal være økonomisk bærekraftig med hensyn til investering, drift og vedlikehold.

- Løsningen skal oppfylle gjeldende lover, forskrifter og andre relevante krav.
- Framtidige arealbehov, herunder eventuell bruk av dagens parkeringsplass og anleggsområde, skal inngå som innspill ved revisjon av Longyearbyen lokalstyres arealplan.

Bør-krav

- Løsningen bør kunne tilpasses framtidige behov og endringer i organisasjonen.
- Løsningen bør legge til rette for fleksibel utnyttelse av den tilgjengelige kaldt lagerkapasiteten til framtidige lagerbehov, beredskapsformål og ytterligere samlokalisering.
- Løsningen bør legge til rette for sambruk mellom flere virksomheter og tjenester.
- Løsningen bør bidra til redusert energiforbruk og mer bærekraftig drift.
- Løsningen bør legge til rette for at et eventuelt framtidig lager- og logistikksystem kan ses i sammenheng med bygningsinfrastrukturen, herunder arealdisponering, logistikk, tekniske installasjoner og digital infrastruktur.
- Løsningen bør redusere behovet for intern transport og håndtering av materiell.

Suksesskriterium

Oppfølgingen av kravene forutsetter at behovsgrunnlaget holdes oppdatert gjennom rutinen beskrevet i kapittel 3.4.

Den valgte løsningen skal dokumentere kravoppfyllelse og forventede bidrag til prosjektets effektmål.

5 Konseptvalgets vurderinger

Konseptene vurderes nedenfor mot kravene i kapittel 4.

5.1 Alternative konsepter

- **Konsept 0 – Nullalternativet**
  1. Innhold og omfang: Dagens lager- og driftsstruktur videreføres uten større investeringer. Eksisterende bygg og funksjoner beholdes på dagens lokasjoner, og det etableres ikke et felles sentrallager.
  2. Berørte enheter: Teknisk drift, vann og avløp, eiendom, skole og barnehage, kultursektoren samt frivillige lag og foreninger fortsetter å benytte dagens lager- og driftslokaler.
  3. Nødvendige tiltak: Kun løpende drift, vedlikehold og eventuelle pålegg eller mindre HMS-tiltak gjennomføres. Konseptet kan videreføres uten særskilt trinnvis gjennomføring.
  4. Forventede fordeler: Lavt investeringsbehov på kort sikt og få organisatoriske eller praktiske endringer.
  5. Vesentlige ulemper og usikkerheter: Ingen arealer frigjøres. Dagens utfordringer med spredte lokasjoner, transport, lageroversikt, HMS, beredskap og driftskostnader videreføres. Behovet for framtidige investeringer og konsekvensene av teknisk etterslep er usikre.

- **Konsept 1 – Full samlokalisering (sentrallager)**
  Konsept 1 består av 1.1 og 1.2. Vi har valgt å legge begge alternativene under konsept 1, da begge baserer seg på å bruke Gamle miljøstasjonen som lokale.

  Konsept 1.1 – Samlokalisert lager med 0–5 års levetid
  1. Innhold og omfang: En kortsiktig og avgrenset samlokalisering ved den gamle miljøstasjonen. Tiltakene begrenses til det som er nødvendig for forsvarlig bruk i inntil fem år, og alle ønskede funksjoner kan derfor ikke nødvendigvis flyttes.
  2. Berørte enheter: Prioriterte lagerfunksjoner for teknisk drift, vann og avløp og eiendom flyttes først. Øvrige virksomheter og funksjoner blir helt eller delvis igjen på eksisterende lokasjoner. Hvilke arealer som kan frigjøres, avhenger av endelig prioritering.
  3. Nødvendige tiltak: Minimumstiltak for sikker drift, herunder nødvendige HMS-, brann-, bygnings- og installasjonstiltak, enkel arealtilpasning, lagerinnredning og flytting. Konseptet kan gjennomføres trinnvis, men tiltak må avgrenses for å unngå uforholdsmessige investeringer i en kort levetid.
  4. Forventede fordeler: Raskere etablering, lavere innledende investering og forbedret logistikk for funksjonene som samlokaliseres.
  5. Vesentlige ulemper og usikkerheter: Begrenset levetid og måloppnåelse, færre frigjorte arealer og risiko for nye investeringer etter kort tid. Teknisk tilstand, grunnforhold, kravoppfyllelse og forholdet mellom kostnad og kort brukstid er de viktigste usikkerhetene.

  Konsept 1.2 – Samlokalisert lager med 25–30 års levetid
  1. Innhold og omfang: En helhetlig og langsiktig samlokalisering ved den gamle miljøstasjonen, dimensjonert for 25–30 års bruk. Konseptet omfatter samlet lagerkapasitet, verksteder, driftslokaler, kaldt lager, støttefunksjoner og tilrettelegging for framtidige behov.
  2. Berørte enheter: Lager-, verksted- og driftsfunksjoner for teknisk drift, vann og avløp og eiendom flyttes. Aktuelle lagerfunksjoner for Kulturhuset, Svalbardhallen, Nordover kunstsenter, Alpinbakken Nedover og andre kommunale eller beredskapsrelaterte behov innarbeides etter kvalitetssikring. Bare funksjoner som av driftsmessige eller faglige grunner som må være lokalt plassert, blir igjen.
  3. Nødvendige tiltak: Full tilstandsvurdering og prosjektering, eventuelle grunn- og konstruksjonstiltak, oppgradering av klimaskall og tekniske anlegg, brann- og HMS-tiltak, energioppgradering, innredning, digital infrastruktur og flytting. Konseptet kan gjennomføres trinnvis, men rekkefølgen må bygge på en samlet langsiktig plan.
  4. Forventede fordeler: Høyest forventet måloppnåelse, størst reduksjon i intern transport og best grunnlag for beredskap, HMS, energieffektiv drift, sambruk og digital lagerstyring. Konseptet gir størst potensial for å frigjøre eksisterende lager- og driftsarealer til andre formål.
  5. Vesentlige ulemper og usikkerheter: Høyest investeringsbehov og lengre planleggings- og gjennomføringstid. De viktigste usikkerhetene gjelder grunnforhold, byggets tekniske tilstand, endelig arealbehov, investerings- og livsløpskostnader samt nødvendige arealplanavklaringer.

5.2 Vurdering av konsepter mot krav

Konseptene er vurdert opp mot skal- og bør-kravene i kapittel 4. Vurderingen omfatter krav til lagerkapasitet, logistikk, beredskap, HMS, arbeidsmiljø, kostnadseffektiv drift og framtidig fleksibilitet. Tabellen nedenfor viser i hvilken grad de ulike konseptene oppfyller kravene.

Skal-krav	Konsept 0 – Nullalternativet	Konsept 1.1 – Samlokalisert lager med 0–5 års levetid	Konsept 1.2 – Samlokalisert lager med 25–30 års levetid
Løsningen skal dekke Longyearbyen lokalstyres samlede behov for lagerkapasitet og driftsfasiliteter, herunder frigjøre viktige arealer på sentrale lokasjoner som Svalbardhallen. **Begrunnelse:** Sikrer helhetlig lagerløsning og frigjør sentrale arealer.	**Ikke oppfylt.** Dagens spredte løsning videreføres.	**Delvis oppfylt.** Samlokalisering er kortsiktig og avgrenset.	**Oppfylt.** Gir en helhetlig og langsiktig løsning.
Løsningen skal som utgangspunkt kunne ivareta det foreløpig kartlagte behovet på 576 m² oppvarmet lager-, verksted- og driftsareal og minimum 189 m² kaldt lager, med forbehold om endelig kvalitetssikring av arealbehovene. **Begrunnelse:** Dokumenterer at løsningen har tilstrekkelig kapasitet.	**Ikke oppfylt.** Dagens kapasitet dekker ikke samlet behov.	**Delvis oppfylt.** Kapasitet må kvalitetssikres for kortsiktig løsning.	**Ikke avklart.** Oppfylt forutsatt kvalitetssikret arealbehov og arealdisponering.
Løsningen skal bidra til effektiv logistikk, materialflyt og tilgjengelighet til utstyr og materiell. **Begrunnelse:** Reduserer transport, leting og unødvendig materiellhåndtering.	**Ikke oppfylt.** Fragmentert vareflyt videreføres.	**Delvis oppfylt.** Forbedring for samlokaliserte funksjoner.	**Oppfylt.** Samlet lager gir best vareflyt og tilgjengelighet.
Løsningen skal understøtte Longyearbyen lokalstyres beredskapsbehov og sikre rask tilgang til kritisk utstyr og materiell. **Begrunnelse:** Sikrer rask og forutsigbar tilgang til kritisk materiell.	**Ikke oppfylt.** Spredt lager gir begrenset oversikt og tilgjengelighet.	**Delvis oppfylt.** Gjelder primært samlokaliserte funksjoner.	**Oppfylt.** Gir samlet og forutsigbar tilgang til beredskapsmateriell.
Løsningen skal ivareta krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS), herunder sikker lagring av materiell og kjemikalier. **Begrunnelse:** Reduserer risiko og sikrer forsvarlig lagring og håndtering.	**Ikke oppfylt.** Kjente svakheter kan bestå.	**Ikke avklart.** Kravoppfyllelse må verifiseres teknisk.	**Ikke avklart.** Tilstandsanalyse og nødvendige HMS-tiltak må foreligge.
Løsningen skal tilby funksjonelle og hensiktsmessige arbeidslokaler for teknisk personell. **Begrunnelse:** Gir teknisk personell funksjonelle og forsvarlige arbeidsforhold.	**Ikke oppfylt.** Dagens mangler videreføres.	**Delvis oppfylt.** Kortsiktig standard og omfang må avklares.	**Ikke avklart.** Funksjoner og arbeidsmiljø må prosjekteres og dokumenteres.
Løsningen skal være økonomisk bærekraftig med hensyn til investering, drift og vedlikehold. **Begrunnelse:** Sikrer bærekraftige kostnader gjennom løsningens levetid.	**Ikke avklart.** Lav investering, men dagens driftsulemper videreføres.	**Ikke avklart.** Tiltaksomfang og kort levetid gir økonomisk usikkerhet.	**Ikke avklart.** Investering, teknisk tilstand og livsløpskostnader må kvalitetssikres.
Løsningen skal oppfylle gjeldende lover, forskrifter og krav fra Longyearbyen lokalstyre. **Begrunnelse:** Sikrer lovlig bruk og dokumentert kravoppfyllelse.	**Ikke avklart.** Eksisterende avvik må kartlegges og utbedres.	**Ikke avklart.** Må verifiseres gjennom undersøkelser og prosjektering.	**Ikke avklart.** Lov- og forskriftskrav må dokumenteres i prosjekteringen.
Framtidige arealbehov, herunder eventuell bruk av dagens parkeringsplass og anleggsområde, skal inngå som innspill ved revisjon av Longyearbyen lokalstyres arealplan. **Begrunnelse:** Ivaretar framtidige	**Prosesskrav.** Må følges opp som eget innspill i arealplanarbeidet.	**Prosesskrav.** Framtidig arealbehov må sikres uavhengig av kort levetid.	**Prosesskrav.** Langsiktig arealbehov må innarbeides i arealplanen.

utvidelsesbehov og nødvendig arealavklaring.			

Bør-krav	Konsept 0 – Nullalternativet	Konsept 1.1 – Samlokalisert lager med 0–5 års levetid	Konsept 1.2 – Samlokalisert lager med 25–30 års levetid
Løsningen bør kunne tilpasses framtidige behov og endringer i organisasjonen. **Begrunnelse:** Sikrer at løsningen kan møte endrede funksjoner og kapasitetsbehov.	**Ikke oppfylt.** Dagens spredte struktur gir lav tilpasningsevne.	**Delvis oppfylt.** Kort levetid begrenser langsiktig tilpasning.	**Oppfylt.** Langsiktig løsning kan dimensjoneres for framtidige behov.
Løsningen bør legge til rette for fleksibel utnyttelse av den tilgjengelige kaldtlagerkapasiteten til framtidige lagerbehov, beredskapsformål og ytterligere samlokalisering. **Begrunnelse:** Utnytter reservekapasiteten og ivaretar framtidige behov.	**Ikke oppfylt.** Dagens løsning gir lav fleksibilitet uten investeringer.	**Delvis oppfylt.** Moderat fleksibilitet i en kortsiktig løsning.	**Oppfylt.** Reservekapasiteten kan disponeres langsiktig og fleksibelt.
Løsningen bør legge til rette for sambruk mellom flere virksomheter og tjenester. **Begrunnelse:** Gir bedre arealutnyttelse og mer effektiv ressursbruk.	**Ikke oppfylt.** Spredte lokasjoner begrenser sambruk.	**Delvis oppfylt.** Sambruk mulig for funksjonene som samlokaliseres.	**Oppfylt.** Gir best grunnlag for varig sambruk.
Løsningen bør bidra til redusert energiforbruk og mer bærekraftig drift. **Begrunnelse:** Reduserer energikostnader og miljøbelastning.	**Ikke oppfylt.** Dagens energibruk og driftsulemper videreføres.	**Delvis oppfylt.** Færre lokasjoner gir gevinst, men kort levetid begrenser tiltak.	**Ikke avklart.** Størst potensial, men energiytelsen må beregnes og dokumenteres.
Løsningen bør understøtte digital lagerstyring, FDV-systemer og standardiserte arbeidsprosesser. **Begrunnelse:** Gir bedre oversikt, kontroll og ensartede arbeidsrutiner.	**Ikke oppfylt.** Organisatoriske og fysiske skiller består.	**Delvis oppfylt.** Gir forbedring for samlokaliserte funksjoner.	**Oppfylt.** Gir best grunnlag for felles digitale systemer og rutiner.
Løsningen bør redusere behovet for intern transport og håndtering av materiell. **Begrunnelse:** Reduserer tidsbruk, kostnader og belastende arbeidsoperasjoner.	**Ikke oppfylt.** Transportbehovet mellom lokasjoner videreføres.	**Delvis oppfylt.** Moderate gevinster for samlokaliserte funksjoner.	**Oppfylt.** Samlokalisering gir størst reduksjon i transport og håndtering.

Behovskartleggingen i kapittel 3.1 viser at den gamle miljøstasjonen er relevant for videre vurdering som samlet lager- og driftslokasjon. Endelig vurdering forutsetter kvalitetssikring av funksjonalitet, netto arealbehov, logistikk, teknisk tilstand og investeringsbehov.

Samlet sett viser vurderingen mot kravene i kapittel 4 at nullalternativet og oppgradering av eksisterende lokasjoner gir begrenset måloppnåelse, mens delvis samlokalisering gir

moderate gevinster. Full samlokalisering vurderes å gi høyest samlet måloppnåelse og best støtte til prosjektets effektmål.

5.3 Framdrift

Overordnet fremdriftsplan
Den overordnede fremdriftsplanen viser fasene prosjektet skal gjennom og hvor det er beslutningspunkter.



Konsept 0
Under dette konseptet videreføres dagens situasjon og dermed er det ikke behov for å vurdere noe fremdrift.

Konsept 1.1
Konsept 1.1 kan gjennomføres raskere enn konsept 1.2 fordi tiltakene avgrenses til det som er nødvendig for forsvarlig bruk i inntil fem år. Foreløpig samlet gjennomføringstid er estimert til **8–12 måneder** fra oppstart til innflytting. Estimatet forutsetter at rapport om teknisk tilstand og grunnforhold ikke avdekker behov for omfattende tiltak.

Trinn	Aktivitet	Estimert tid	Viktig avhengighet
1	Motta og gjennomgå rapport om grunnforhold, setningsskader og teknisk tilstand.	4–6 uker	Rapportene må foreligge før endelig tiltaksomfang fastsettes.
2	Kvalitetssikre behov, prioritere hvilke funksjoner som skal flyttes, og fastsette minimumskrav til areal og drift.	3–4 uker	Kan delvis gjennomføres parallelt med trinn 1.
3	Gjennomføre HMS-, brann- og risikovurderinger og definere nødvendige minimumstiltak.	4–6 uker	Avhenger av tekniske funn og planlagt bruk.
4	Utarbeide enkel areal- og logistikkplan, kostnadsoverslag og beslutningsgrunnlag.	4–6 uker	Forutsetter avklart tiltaksomfang og prioriterte funksjoner.
5	Administrativ og politisk behandling, finansiering og beslutning om gjennomføring.	6–10 uker	Tidsbruk avhenger av møteplan og budsjettprosess.

6	Detaljere løsning, innhente eventuelle tillatelser og gjennomføre anskaffelser.	6–10 uker	Kan starte når finansiering og gjennomføringsvedtak foreligger.
7	Gjennomføre nødvendige bygnings-, brann-, HMS- og installasjonstiltak samt montere lagerinnredning.	8–12 uker	Varigheten avhenger av funn, leveringstid og entreprenørkapasitet.
8	Rydde, registrere materiell, flytte prioriterte funksjoner, teste løsningen og sette den i drift.	3–5 uker	Kan gjennomføres trinnvis for å opprettholde drift.

Samlet tid er ikke summen av alle enkelttrinn, fordi flere aktiviteter kan gjennomføres parallelt. Dersom rapportene avdekker omfattende grunn-, konstruksjons- eller branntekniske tiltak, må framdriften revideres.

Konsept 1.2

Konsept 1.2 har et større omfang enn konsept 1.1 og krever full tilstandsvurdering, prosjektering, finansiering og langsiktige tiltak. Det planlegges en samlet gjennomføringstid på **24 måneder** fra oppstart til full innflytting.

Planen forutsetter effektiv parallell gjennomføring uten vesentlige forsinkelser, og at grunnforhold, setningsskader og byggets tekniske tilstand kan håndteres uten vesentlig omprosjektering eller langvarige arealplanprosesser. Dersom disse forutsetningene endres, må framdriftsplanen revideres.

Trinn	Aktivitet	Estimert tid	Viktig avhengighet
1	Fullføre og gjennomgå rapporter om grunnforhold, setningsskader, konstruksjoner og teknisk tilstand.	2–3 måneder	Resultatene danner grunnlag for videre prosjektering og kostnadsestimat.
2	Kvalitetssikre areal- og funksjonsbehov, avklare berørte enheter og fastsette samlet rom- og funksjonsprogram.	2–3 måneder	Kan delvis gjennomføres parallelt med trinn 1.
3	Gjennomføre mulighetsstudie og forprosjekt med arealdisponering, logistikk, brann, HMS, energi, tekniske anlegg og digital infrastruktur.	4–6 måneder	Forutsetter avklart behov og tilstrekkelig kunnskap om byggets tilstand.
4	Utarbeide kostnadsoverslag, livsløpsanalyse, usikkerhetsanalyse og anbefalt gjennomføringsstrategi.	2–3 måneder	Kan overlappe siste del av trinn 3, men ferdigstilles først når tekniske løsninger er kvalitetssikret.
5	Gjennomføre administrativ og politisk behandling, finansiering og beslutning om gjennomføring.	6–10 uker	Sak og finansieringsforslag kan forberedes parallelt med trinn 3–4. Endelig behandling og vedtak krever komplett beslutningsgrunnlag. Tidsbruk

			avhenger av møteplan og budsjett- og økonomiplanprosess.
6	Detaljprosjektere, avklare arealplan og byggesak, innhente nødvendige tillatelser og utarbeide konkurransegrunnlag.	4–6 måneder	Eventuell regulerings- eller arealplanprosess kan forlenge trinnet.
7	Gjennomføre anskaffelse og kontrahere entreprenører og leverandører.	3–4 måneder	Forutsetter godkjent finansiering, tillatelser og ferdig konkurransegrunnlag.
8	Gjennomføre grunn-, konstruksjons-, bygnings-, brann-, HMS-, energi- og installasjonstiltak samt etablere lagerinnredning og digitale løsninger.	8–14 måneder	Varigheten avhenger av tekniske funn, leveransetider, sesong og entreprenørkapasitet.
9	Rydde og registrere materiell, gjennomføre testing og opplæring, flytte funksjoner trinnvis og sette anlegget i full drift.	2–4 måneder	Må samordnes med ordinær drift og ferdigstillelse av bygget.

Flere prosesser kan gå parallelt: trinn 2 med trinn 1, trinn 4 med siste del av trinn 3, og saks- og finansieringsforberedelser med trinn 3–4. Samlet tid er derfor ikke summen av trinnene. Endelig behandling og gjennomføringsvedtak krever et komplett, kvalitetssikret beslutningsgrunnlag. Omfattende grunn- eller konstruksjonstiltak eller en lengre arealplanprosess vil kreve revidert framdrift.

5.4 Anbefalt konsept

Foreløpig anbefales **Konsept 1.2 – full samlokalisering med 25–30 års levetid.** Konseptet innebærer et sentralt felles lager og samlokaliserte driftslokaler for teknisk drift, eiendom og vann og avløp.

Anbefalingen bygger på behovskartleggingen i kapittel 3.1 og vurderingen mot kravene i kapittel 5.2.

Endelig anbefaling skal bygge på tilstandsanalyse, kost-/nyttevurdering, risikoanalyse og avklaring av arealplanmessige forhold.

De videre beskrivelsene i dette dokumentet er rettet mot dette foreløpig anbefalte konseptet.

6 Prosjektets forventede gevinster

Gevinst	For hvem	Forventet effekt	Forutsetninger for realisering av gevinst
Bedre logistikk og vareflyt	Alle berørte virksomheter	Redusert tidsbruk til intern transport, leting og materiellhåndtering. Færre transporter samt redusert materiellтap, svinn og slitasje.	Felles rutiner for lagerstyring, avklart eierskap til materiell samt rydding og registrering før innflytting. Gevinsteier utpekes.
Styrket beredskap	Interne og eksterne beredskapsfunksjoner	Kortere tid fra behov oppstår til kritisk utstyr og materiell er klart for bruk. Bedre oversikt og færre mangler i beredskapsbeholdningen.	Kritisk materiell identifiseres, registreres og gis avklart eierskap. Det etableres rutiner for beholdningskontroll, tilgjengelighet og beredskapsuttak. Gevinsteier utpekes.
Forbedret HMS og arbeidsmiljø	Brukere og arbeidstakere ved sentrallageret	Færre HMS-avvik og risikofylte arbeidsoperasjoner, redusert risiko ved lagring og håndtering samt bedre ergonomiske og fysiske arbeidsforhold.	Nødvendige HMS-tiltak finansieres og gjennomføres. Risikovurderinger, arbeidsrutiner og ansvar avklares, brukerne får nødvendig opplæring, og gevinsteier utpekes.
Bedre grunnlag for ledelse og styring	Politisk styring og administrativ ledelse	Bedre oversikt over beholdning, arealbruk og kostnader samt mer pålitelig styringsinformasjon og porteføljestyring.	Digital lagerstyring tas i bruk, med felles krav til registrering, faste rapporteringsrutiner og regelmessig oppfølging. Eierskap, roller og gevinsteier avklares.
Effektiv, rasjonell og bærekraftig drift av lagerfunksjonen	Longyearbyen lokalstyre	Reduserte samlede kostnader til lager, energi, transport og vedlikehold, bedre arealutnyttelse og mer effektiv ressursbruk.	Felles lagerstyringsrutiner og digital lagerstyring innføres. Ansatte får opplæring, etterlevelsen følges opp, og gevinsteier gis mandat til å følge opp gevinstene.

For hver gevinst skal konkret gevinsteier, måleindikator, nullverdi, måltall, datakilde og tidspunkt for måling fastsettes i forprosjektet. Gevinstene følges opp gjennom faste rapporteringsrutiner før innflytting og etter at løsningen er satt i ordinær drift.

7 Prosjektets hoved leveranser og forventet kostnad

I forprosjektet skal prosjektet levere et beslutningsgrunnlag som dokumenterer behov, muligheter og anbefalt løsning for framtidige lager- og driftslokaler. Hoved leveransene omfatter:

- Kartlegging av dagens tekniske lager- og driftssituasjon (tilstandsanalyse av eksisterende lager- og driftslokaler)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Utredning og vurdering av alternative konsepter
- Kost-/nytteanalyse og gevinstvurdering.
- Anbefalt konsept med overordnet areal- og funksjonsbeskrivelse.
- Fremdriftsplan og forslag til videre gjennomføring.
- Saksgrunnlag for beslutning om videre realisering.

Forventet kostnad

Kostnadsestimatet for forprosjektet er spesifisert nedenfor. Estimatet omfatter nødvendige interne og eksterne aktiviteter for å ferdigstille beslutningsgrunnlaget. Før politisk behandling skal omfang, tilbudspriser og ressursbehov kvalitetssikres, slik at samlet finansieringsbehov kan legges fram som en tydelig kostnadsramme.

Estimatet gjelder utrednings- og forprosjektfasen og omfatter ikke investeringer i bygg, tekniske anlegg, inventar eller lager utstyr. Investeringskostnaden for valgt konsept skal beregnes som del av forprosjektet og legges fram i egen beslutningssak.

Foreløpig kostnadsramme for forprosjektfasen: kr 710 000 inkl. usikkerhetsavsetning.

Kostnadselement	Omfang	Estimat (NOK)
Intern prosjektledelse	Planlegging, koordinering, møter, rapportering og saksforberedelse	80 000
Tilstandsanalyse og tekniske undersøkelser	Bygg, konstruksjoner, tekniske anlegg og dokumentasjon av utbedringsbehov	200 000
Geotekniske og grunnrelaterte vurderinger	Grunnforhold, setningsskader og konsekvenser for videre bruk	90 000
Areal- og logistikkplan	Arealdisponering, vareflyt, kjøreganger, reoler og støttefunksjoner	50 000
Brann, HMS og kjemikalielagring	Risikovurderinger, brannkonsept og krav til sikker lagring	50 000

Kalkulasjon og usikkerhetsanalyse	Kostnadsoverslag for konseptene, livsløpskostnader og usikkerhetsvurdering	60 000
Energivurdering	Energibehov, aktuelle tiltak og forventede driftskostnader	35 000
Ekstern kvalitetssikring	Uavhengig kontroll av beslutningsgrunnlag, forutsetninger og kalkyle	35 000
Usikkerhetsavsetning	Reserve for uforutsette undersøkelser og utvidet bistandsbehov	110 000
Samlet foreløpig kostnadsramme		**710 000**

8 Nytte/kost-vurderinger

Nytte-/kostvurderingen skal styrke beslutningsgrunnlaget for valg mellom konsept 0 og konsept 1, med alternativene 1.1 og 1.2.

Vurderingen skal sammenholde konseptenes forventede gevinster med kostnader og risiko. Gevinstene er nærmere beskrevet i kapittel 6, mens investeringsbehov og framtidige drifts- og vedlikeholdskostnader behandles i kapittel 9.

8.1 Prosjektets samlede lønnsomhet

Prosjektet vurderes å ha et positivt gevinstpotensial. Den endelige lønnsomheten kan først vurderes når valgt konsept, investeringskostnader og forventede virkninger på driften er tilstrekkelig dokumentert. En samlet lagerløsning kan frigjøre flere eksisterende bygg og dermed redusere kostnader knyttet til drift, vedlikehold og intern transport. Frigjorte bygg kan i tillegg gi økonomiske gevinster gjennom salg, utleie eller bruk til andre formål.

8.2 Sentrale forutsetninger for vurderinger

Vurderingene bygger på at behovskartlegging, tilstandsanalyse og kostnadsvurderinger bekrefter behovet for en samlet lager- og driftsløsning, og at gevinster kan realiseres gjennom effektivisering, samlokalisering og forbedrede arbeidsprosesser. Endelig nytte-/kostvurdering gjennomføres når konseptvalg og kostnadsgrunnlag foreligger i løpet av forprosjektet.

9 Investeringsanalyse

Investeringsanalysen utarbeides når det er avklart hvilket konsept som skal legges til grunn.

Analysen skal vurdere om de forventede gevinstene ved en samlet lager- og driftsløsning forsvarer investeringskostnadene. Den skal omfatte investeringsbehov, framtidige drifts- og vedlikeholdskostnader samt forventede gevinster knyttet til logistikk, ressursutnyttelse, beredskap, HMS og arbeidsmiljø.

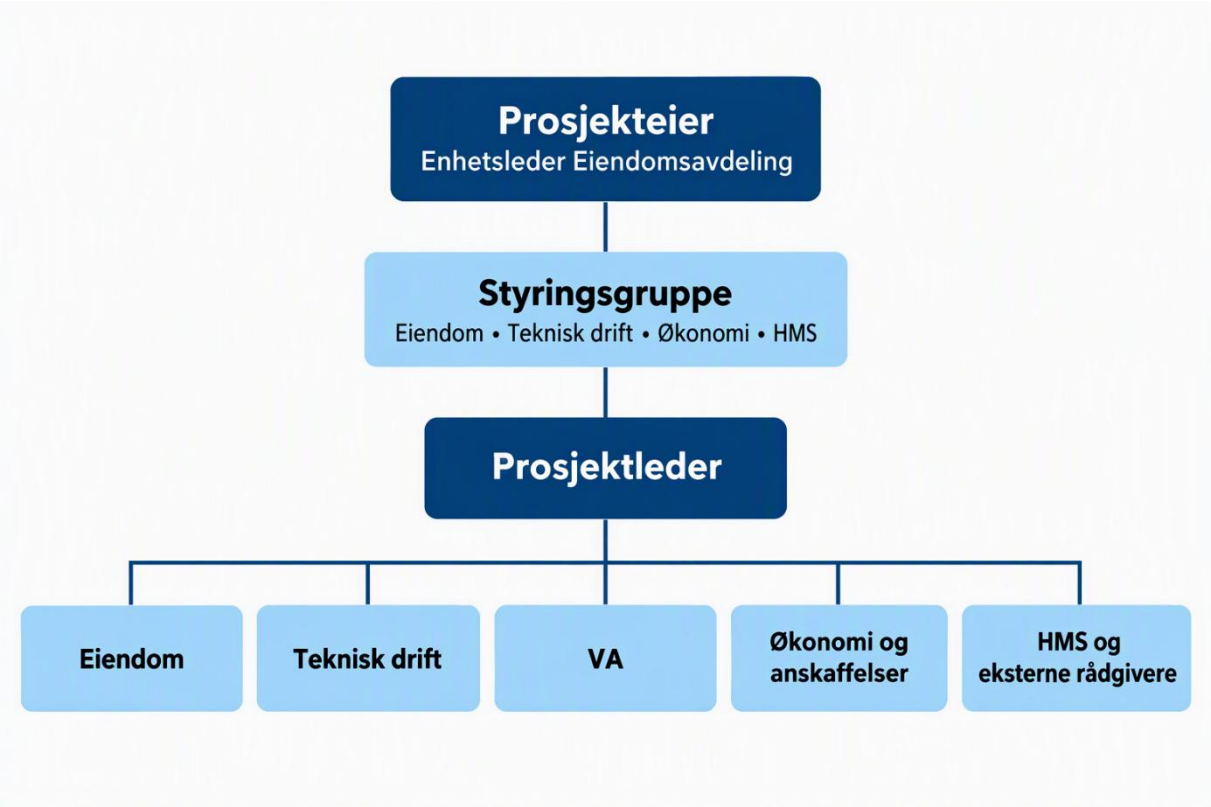
På konseptstadiet foreligger det ikke et tilstrekkelig kostnadsgrunnlag for å gjennomføre en fullstendig investeringsanalyse. Analysen ferdigstilles når anbefalt konsept, kostnadsestimater og tilstandsanalyse foreligger.

10 Videre organisering

Prosjektet anbefales videreført med en tydelig prosjektorganisering bestående av prosjekteier, styringsgruppe og prosjektleder. Prosjektleder har ansvar for koordinering, framdrift, rapportering og oppfølging av prosjektets leveranser. Styringsgruppen skal sikre strategisk forankring, kvalitetssikring og beslutninger ved sentrale milepæler.

Fagpersoner fra teknisk drift, eiendom, VA, økonomi og HMS involveres i prosjektarbeidet etter behov. Ved spesielle utredninger kan det benyttes ekstern bistand til tekniske vurderinger, kostnadsanalyser og prosjektering.

Den videre organiseringen skal sikre god brukermedvirkning, effektiv beslutningsprosess og tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre forprosjekt og eventuell realisering av valgt konsept.


Prosjekteier
Enhetsleder Eiendomsavdeling
Styringsgruppe
Eiendom • Teknisk drift • Økonomi • HMS
Prosjektleder
Eiendom
Teknisk drift
VA
Økonomi og anskaffelser
HMS og eksterne rådgivere