

Tilleggsnotat – Vennesla Herredshus

Bakgrunn

Formannskapet behandlet saken i møte 26.08.2025, sak 42/25, og fattet følgende vedtak som danner grunnlaget for dette tilleggsnotatet:

1. *Mulighetsstudien for Sentrum Sør tas til orientering.*
2. *Kommunedirektøren bes om å:*
 - *Avklare behov og kostnader for alternative administrasjonslokaler.*
 - *Vurdere alternative arealer til parkering under bakken.*

Etter kommunestyrets vedtak 29. september 2022 i sak 63/22 *Byggenes tilstand 2022* ble det administrativt besluttet å utrede mulighetene for framtidens herredshus i Vennesla kommune. Kommunedirektøren vurderer at framtidens behov for kontorfasiliteter vil kunne løses mer arealeffektivt enn i dag, og stiller spørsmål ved om dagens Herredshus er hensiktsmessig med tanke på å ivareta framtidige krav.

Bygget har dokumenterte tekniske svakheter, utilstrekkelige arealer og et inneklima som flere ansatte opplever som problematisk – Det er for eksempel rapportert om økte helseplager som antas å ha sammenheng med inneklima, avdekket i forbindelse med vernerunder. Det er derfor nødvendig å utarbeide en helhetlig anbefaling basert på oppdaterte faglige vurderinger.

Utredningen har vurdert dagens arealbehov i Herredshuset, samt anslått framtidig behov og kostnader knyttet til tre hovedalternativer:

1. Renovering av eksisterende bygning
2. Nybygg i tråd med arealkrav
3. Leie av kontorlokaler

Utredningen tar utgangspunkt i dagens antall ansatte og funksjoner ved Herredshuset, og legger dette til grunn for arealberegningene.

Det økonomiske potensialet ligger i et mer arealeffektivt bygg. Programmering av kontorlokaler etter dagens anbefalinger vil kunne redusere arealbehovet med om lag 30 %, noe som vil bidra til lavere driftskostnader og redusert klimapåvirkning. Dagens bygningsmasse har delvis nådd sin forventede levetid og bør vurderes ut fra dette også i et klimaperspektiv. Moderne og fleksible kontorlokaler kan gjøre Vennesla kommune til en enda mer attraktiv arbeidsgiver.

Kontorbehov for kommunen

I dag har 99 personer kontor plass i Herredshuset. I tillegg kommer kontorer og verksted for FDV-operatørene samt renholds funksjonene. Tallene bygger på rapporten *Slik skal vi sitte på herredshuset* (2021) med mindre oppdateringer.

En intern omrokking og flytting ble gjennomført våren 2022, og medførte enkelte forbedringer i arealutnyttelsen. Slik er dagens fordeling:

3. etasje	Enhet for byggforvaltning Tillitsvalgte med egne kontorer
2. etasje	Enhet for plan og utbygging og enhet for teknisk. Seksjon for samfunn og miljø, kommunedirektørens stab og ordfører.
1. etasje	Seksjon for helse og omsorg Seksjon for oppvekst Organisasjonsseksjonen Økonomiseksjonen og enhet for administrative fellestjenester I servicetorget vil fire kontorer bli «ledige» på sikt.
Kjeller	Enhet for byggforvaltning/ 4 fvd-operatører og renholder(e)

Framtidige behov

Det er utfordrende å forutsi kontorbehovet 10–20 år fram i tid. I samråd med organisasjonsseksjonen vurderes det likevel som sannsynlig at man, med forbehold om eventuelle endringer i tjenestestrukturen, kan legge til grunn et tilnærmet tilsvarende behov som i dag.

Det må imidlertid tas høyde for at framtidig behov for arbeidsplasser vil kunne påvirkes av hvordan arbeidet organiseres, samt utviklingen av ny teknologi – herunder økt bruk av digitale løsninger og kunstig intelligens.

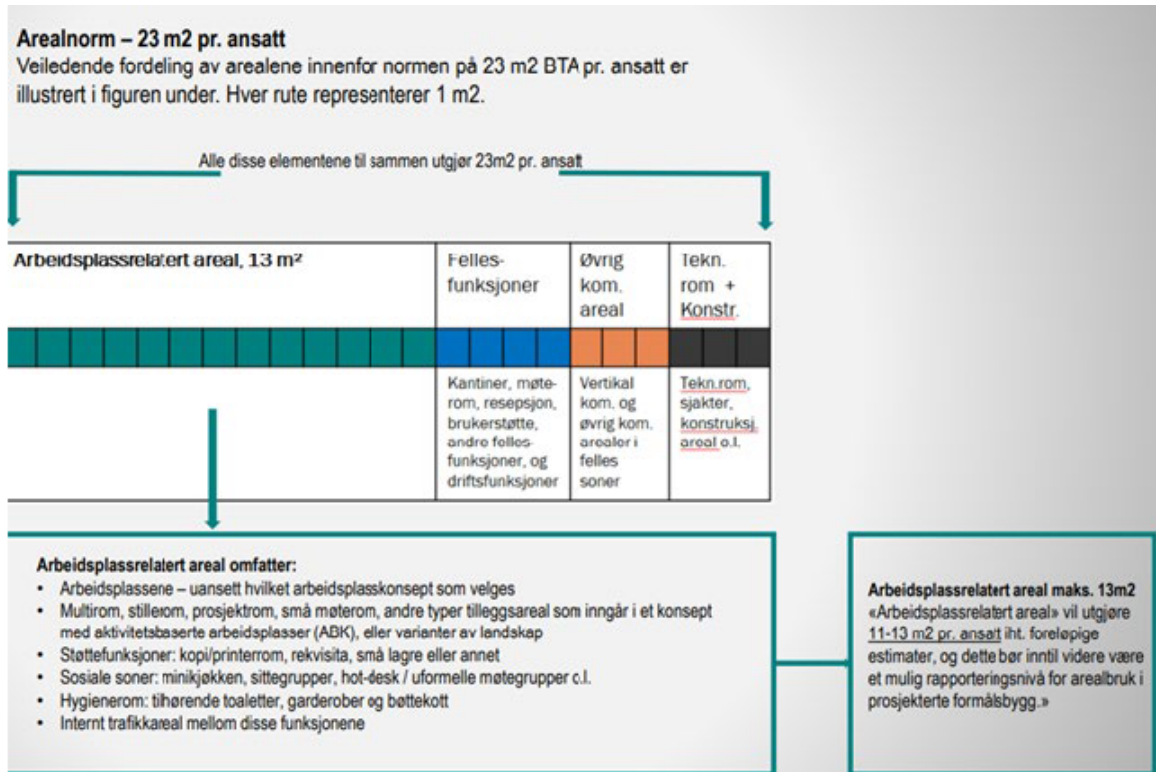
I januar 2023 innhentet organisasjonsseksjonen vurderinger fra enhetene og seksjonene som holder til på Herredshuset om forventet framtidig kontorbehov. Tilbakemeldingene viste et samlet anslått behov for 14 nye kontorarbeidsplasser. Totalt gir dette et estimert behov på om lag 110 arbeidsplasser, basert på innmeldte behov fra enhetene og seksjonene i 2023.

Grunnlag for programmering av arealbehov

Arbeidstilsynets forvaltningspraksis tilsier at hver arbeidsplass skal ha et gulvareal på minst 6 m². Dette kravet gjelder uavhengig av kontortype – enkeltkontor, felleskontor eller åpent landskap – og arealer til atkomst og fellesfunksjoner kommer i tillegg.

Statsbygg har satt en norm på totalt 23 m² per kontorplass, inkludert arealer til fellesfunksjoner. Arealnormene for nye prosjekter er beskrevet i *Rundskriv H-2/16 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD)*, der det heter:

«For framtidige statlige kontorlokaler og for kontordelen i bygg til virksomheter med arealkrevende formål fastsettes en arealnrm på 23 m² BTA per ansatt.»



Dette gjelder i hovedsak uavhengig av kontortype (cellekontor eller åpent landskap). Flere virksomheter går bort fra faste plasser og planlegger for maksimalt antall personer på jobb samtidig.

Arealbehovet for et nytt administrasjonsbygg er beregnet til om lag 2 500 m², basert på en norm på 23 m² per arbeidsplass for 110 ansatte (100 % kontordekning). Beregningen inkluderer nødvendige møterom og fellesarealer, men omfatter ikke egen kommunestyresal eller arealer til FDV-verksted og kontorer.

Nye administrasjonslokaler bør utformes med fleksible og flerfunksjonelle løsninger, slik at møtelokaler kan benyttes til ulike formål – for eksempel kommunestyremøter, kurs og interne samlinger. Dette vil gi en mer effektiv og kostnadsbesparende arealbruk.

Behovet for verksted, lager og kontorer til FDV-operatørene må ivaretas i egne arealer i et eksisterende eller nytt bygg.

Prinsipper for organisering og bruk av kontorbygg

I en videre fase må arbeidsgiver, i samråd med arbeidstakerorganisasjoner og verneombud, vurdere kontorløsningstype, areal per arbeidsplass, grad av samtidighet («free seating»), bruk av hjemmekontor, behov for samlokalisering og andre forhold som påvirker arealprogrammering.

Vennesla kommune bør vurdere følgende:

a. Cellekontor og landskap og evt. fordeling mellom dem.

Det er vanlig å ha kontorbygg med en blanding av cellekontorer og landskap, noe arbeidsgiver må ha en bevisst holdning til. Arealnormen for arbeidsplasser gjelder uansett. Ved åpne kontorløsninger må det finnes tilstrekkelig med stillerom og møterom. Disse rommene skal erstatte den muligheten cellekontor gir til uforstyrrede samtaler, møter og arbeid som lett blir en utfordring i kontorlandskap. Arbeidsmiljøloven stiller krav om at hver enkelt arbeidsplass skal innredes og utformes slik at arbeidstakerne unngår uheldige fysiske og psykiske belastninger. Dette betyr at dersom én eller flere arbeidstakere ikke fungerer i en åpen kontorløsning, har arbeidsgiver plikt til å legge forholdene til rette. Dette gjelder også brukertilpassede løsninger.

b. Sambruk av arbeidsplasser.

Kommunen må vurdere om hver ansatt skal ha fast plass (som i dagens beregninger) eller om man skal innføre fleksible løsninger («free seating»). Sistnevnte vil redusere arealbehovet.

Faktorer som hjemmekontor og digitale møter påvirker behovet, og det bør vurderes hvor mange som faktisk er til stede samtidig. En dekningsgrad på 80 % er vanlig, mens Agder fylkeskommune har en dekningsgrad på 60 %. Dekningsgraden kan påvirke arealbehovet.

Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune har innført såkalt *aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept*, som gir organisasjonen fleksibilitet for omstilling og nye arbeidsformer. Vennesla kommune, som har en linjeorganisasjon, vil trolig ha større behov for fysisk samling av enheter og seksjoner.

Areal- og kostnadsberegning for administrasjonslokaler

For å belyse konsekvensene av ulike løsninger for kontordekning og organisering, er det utarbeidet en sammenstilling av forventet arealbehov og kostnader ved nybygg og leie. Beregningene bygger på statlig arealnorm og lokale kostnadsanslag for 2025.

I vurderingen av framtidige lokaler er det lagt til grunn 110 arbeidsplasser ved dagens bemanning. Beregningen tar utgangspunkt i statlig norm på 23 m² BTA per arbeidsplass. For nybygg er byggekostnadene beregnet til 47 000 kroner per m² (tilsvarende 118–122 millioner kroner for 2 500 m²).

Årlige kapitalkostnader er beregnet med 50 års løpetid¹ og 4 prosent rente². For leie er det benyttet et anslag på 1 850–2 150 kroner per m² per år, i tråd med markedsnivået for moderne kontorlokaler i regionen.

For å synliggjøre effekten av ulike dekningsgrader er det beregnet areal- og kostnadsbehov for 100 %, 80 % og 60 % kontordekning. En lavere dekningsgrad innebærer fleksible kontorløsninger, sambruk av plasser og økt bruk av digitale arbeidsformer.

Tabell 1: Arealbehov og kostnader ved ulike dekningsgrader

Dekningsgrad	Antall arbeidsplasser	Arealbehov (m ² BTA)	Nybygg (eie) – investeringskostnad ¹	Årlig kapitalkostnad ²	Leie (privat utleie) – årlig kostnad ³	Årlig differanse (leie vs. eie)
100 %	110	2 500	118 mill. kr	5,7 mill. kr	4,6–5,4 mill. kr	≈ –1,0 mill. kr
80 %	88	2 000	94 mill. kr	4,5 mill. kr	3,7–4,3 mill. kr	≈ –0,6 mill. kr
60 %	66	1 500	71 mill. kr	3,4 mill. kr	2,8–3,2 mill. kr	≈ –0,3 mill. kr

¹ Basert på 47 000 kr/m² (2025-kroner).

² Beregnet med 50 års avdrag og 4 % rente.

³ Basert på 1 850–2 150 kr/m²/år, forutsatt mva-registrert utleier.

Tabellen viser at samlet arealbehov kan reduseres vesentlig dersom kommunen legger til grunn lavere dekningsgrad og mer fleksible kontorløsninger.

Ved 60 % dekningsgrad reduseres arealbehovet fra 2 500 m² til 1 500 m², tilsvarende en reduksjon på om lag 1 000 m². Dette gir et potensial for investeringsreduksjon på nær 47 millioner kroner og årlig kapitalkostnadsreduksjon på ca. 2 mill. kr sammenlignet med 100% alternativet.

Leie av lokaler gir lavere årlige kostnader på kort sikt og høy fleksibilitet, men innebærer at kommunen ikke bygger egenverdi og har mindre kontroll over standard og utvikling. Eie av lokaler gir på den annen side bedre forutsigbarhet, men binder kapital og forutsetter høyere årlige kapitalkostnader.

Redusert areal og moderne, aktivitetsbasert bruk vil i begge tilfeller bidra til lavere energiforbruk, bedre ressursutnyttelse og reduserte klimautslipp.

Tilstandsvurdering av dagens Herredshus

Forventet levetid for et bygg er om lag 60 år. Den eldste delen av dagens Herredshus ble oppført i 1955 (70 år gammelt), mens den nyere delen er fra 1988 (37 år). Samlet areal er ca. 4 400 m² – fordelt på 2 100 m² i den eldre delen og 2 300 m² i den nyere. Etasjearealet utgjør om lag 520 m² i den gamle delen og 570 m² i nybygget.

Bygget fra 1955 kan inneholde miljøfarlige materialer som PCB, ftalater/mykgjørere og asbest, og dette må undersøkes nærmere.

¹ Ref. regnskapsreglene vedr. nedskrivningstid på administrasjonsbygg

² Ref. Kommunalbankens forventninger

Dagens Herredshus er lite arealeffektivt. Bygget rommer kontorer, kommunestyresal, ordførerkontor og verksted/garderobeanlegg for FDV-operatørene. Kjellerens tilfluktsrom benyttes som arkiv. Likevel er det for få kontorplasser til dagens antall ansatte, og fasiliteter som møterom, garderober, kantine, ventilasjon og tekniske rom er utilstrekkelige. Lydgjennomgang mellom kontorer og dårlig akustikk skaper også utfordringer, blant annet i forhold til personvern.

Multiconsult vurderte betong og bæring i 2016, og Rambøll gjorde tilsvarende vurderinger i 2020. Enhet for byggforvaltning har i tillegg utført en intern vurdering av utbedringsbehovene for å inkludere dette i kostnadsestimatene. Dette anses som tilstrekkelig for sammenligning av alternativer på dette nivået.

Det er behov for omfattende tiltak i den eldste delen av Herredshuset. Den har tekniske anlegg fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav, og det foreligger mangler i både ventilasjon, elektriske anlegg og rørsystemer. Begge bygningene har behov for generell oppgradering.

Bedriftshelsetjenesten (BHT) gjennomførte høsten 2022 en kartlegging av inneklimate. De rapporterte at inneklimate i flere år har vært tatt opp på vernerunder som en arbeidsmiljøfaktor som skaper mistriksel. Flere ansatte opplever hodepine og tretthet utover arbeidsdagen. Målinger viste at flere kontorer i perioder hadde for høye CO₂-verdier. Tiltak er gjennomført for å bedre temperaturforholdene, men utfordringene vedvarer.

I 2019 ble etablering av større kantine kalkulert til 3,8 millioner kroner (MNOK).

Driftskostnadene for forvaltning og drift (FD) har de siste årene ligget på ca. 500 kroner per m² bruttoareal årlig. Vedlikeholdsnivået burde vært høyere. Ved sammenligning legges et nivå på ca. 900 kroner per m² til grunn for FDV.

Under følger en samlet vurdering av Herredshuset basert på tilstandsanalyse utført av enhet for byggforvaltning, eksterne rådgivende ingeniører og bedriftshelsetjenesten.

Samlet vurdering av Herredshuset

Basert på vurderinger fra byggforvaltning, rådgivende ingeniører og bedriftshelsetjenesten kan hovedutfordringene oppsummeres slik:

- Dårlig inneklimate og manglende ventilasjon
- Karbonatisering og svak betongkvalitet
- Forekomst av miljøfarlige stoffer (asbest, PCB m.m.)
- Elektriske og tekniske anlegg som krever full oppgradering
- Fuktinntrengning og mangelfull drenering
- Store, lite utnyttede arealer
- Kostbar og vanskelig arealeffektivisering
- Ineffektivt energiforbruk

Tilstandsanalyse utført av Multiconsult og Rambøll

Multiconsult og Rambøll har vurdert tilstanden til utvendige betongfasader ved Herredshuset.

- **Multiconsult** gjennomførte befarings 17. februar 2016 (nivå 2 etter NS 3424).
- **Rambøll** utførte befarings 2. september 2020.

Det ble tatt karbonatiseringsprøver fra både gammel og ny del, samt en visuell inspeksjon av fasadene. På den nye delen ble prøver tatt fra grunnmuren.

Ubeskyttet betong i klima med relativ fuktighet (RF) på 50–70 % blir gradvis surere som følge av CO₂-inntrengning. Denne prosessen – karbonatisering – reduserer betongens naturlige korrosjonsbeskyttelse. Når karbonatiseringsfronten når armeringen, oppstår rust og skader.

Bygg fra 1955

På grunn av stor karbonatiseringsdybde og komplisert utbedringsmetode anbefales etterisolering og puss eller platekledning tilsvarende nyere del.

- Estimert kostnad: ca. 2 200 kr per m² (2016-kroner, eks. mva).
Grunnmuren har fuktinntrenging og saltutslag, trolig grunnet tett eller manglende drenering.
- Anbefalt tiltak: ny drenering og isolasjon av yttervegger, estimert til ca. 4 000 kr per løpemeter (2016-kroner, eks. mva).

Bygg fra 1988

Grunnmuren har høy karbonatiseringsdybde – om lag dobbelt så stor som forventet. Karbonatiseringsfronten har nådd armeringen, og det er i gjennomsnitt ingen frisk betong igjen.

- Anbefalt tiltak: etterisolering og puss av grunnmur, estimert til 2 000–3 000 kr per m² (2016-kroner, eks. mva).

Tilstandsanalyse utført av enhet for byggforvaltning

Byggforvaltnings egne vurderinger bekrefter omfattende utfordringer i begge bygninger. Fasade, grunnmur, ventilasjon, elektriske anlegg og oppvarmingssystemer vurderes som gjennomgående mangelfulle.

Oppsummering av tekniske forhold:

- **Fasade og grunnmur:** Store og alvorlige avvik (TG3). Høy karbonatiseringsdybde og behov for ny drenering rundt store deler av bygget.
- **Vinduer:** Dårlige og punkterte i gammel del. Alle vinduer og solavskjerming må skiftes.
- **Ventilasjon:** Svært mangelfull. Omfattende oppgradering nødvendig.
- **Oppvarming:** Direkte el-oppvarming uten styring.

- **Elektriske anlegg:** Generelt i dårlig forfatning. Kostbare oppgraderinger kreves, inkludert hovedtavler og resterende gamle kabler.
- **Energistyring:** Mangler.
- **Heis:** Større avvik med krav om utbedring.
- **Skadedyr:** Hyppig forekomst av sølvkre i 1. etasje på grunn av fukt.
- **Øvrige forhold:** Enkelte skader på gulv og skillevegger.

Rapport fra bedriftshelsetjenesten (BHT)

BHT konkluderer med at innklimaet i Herredshuset ikke tilfredsstiller arbeidsmiljøkravene, og at bygningsmassen medfører helsebelastning for de ansatte:

- Ansatte rapporterer om hodepine, trøtthet og ubehag i løpet av arbeidsdagen.
- Målinger viste for høy temperatur (opptil 28 °C) og gjentatte overskridelser av CO₂-grenseverdien på 1000 ppm, målt opp til 2000 ppm.
- Flere kontorer mangler ventilasjonsanlegg helt, og luftutskiftningen er utilstrekkelig.

Arbeidstilsynets krav³ om et «*fullt forsvarlig arbeidsmiljø*» er dermed ikke oppfylt.

Generelle betraktninger om bygningers levetid

Levetid kan defineres som tiden frem til en bygning eller bygningsdel ikke lenger tilfredsstiller gjeldende minimumskrav. Det skilles mellom *levetid* og *brukstid* – der levetid handler om funksjonalitet, mens brukstid kan forlenges gjennom vedlikehold.

Typer levetid

- **Estetisk levetid:** Tiden til bygningen ikke lenger fremstår estetisk tilfredsstillende. Påvirkes av trender, design og vedlikehold.
- **Funksjonell levetid:** Når bygningen ikke lenger tilfredsstiller opprinnelige krav eller funksjoner, ofte som følge av endret bruk.
- **Teknisk levetid:** Tiden det tar før bygningen eller bygningsdelen er utslitt som følge av materialkvalitet, utførelse, belastning og vedlikehold.
- **Økonomisk levetid:** Når kostnadene ved vedlikehold overstiger kostnadene ved utskifting eller nybygg.

Saksgang for vurderinger av bygninger i forbindelse med ombygging eller nybygg

Levetidsvurderinger brukes til å estimere og optimalisere levetiden til bygningens komponenter og systemer. Formålet er å planlegge vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger over tid – for å sikre sikkerhet, funksjonalitet og bærekraft.

³ [Inneklima og luftkvalitet på arbeidsplassen](#)

Proessen innebærer:

1. **Innsamling av data:** byggetegninger, materialspesifikasjoner, vedlikeholdsjournaler og tidligere rapporter.
2. **Visuell inspeksjon:** grundig kartlegging av strukturer, fasader, tak, rør, elektriske systemer og innvendige overflater.
3. **Identifisering av kritiske komponenter:** bærende konstruksjoner, fundament, tak og tekniske systemer som må overvåkes spesielt.
4. **Tilstandsanalyse:** vurdering av skade, slitasje og tegn til nedbrytning ved hjelp av tekniske målemetoder.
5. **Levetidsberegning:** bruk av modeller for å estimere framtidig vedlikeholdsbehov og utskiftningsintervaller.
6. **Vedlikeholds- og renoveringsplan:** utarbeiding av tiltak for regelmessig vedlikehold, reparasjoner og større oppgraderinger.
7. **Økonomisk analyse:** sammenligning av livssyklus kostnader ved vedlikehold versus nybygg.
8. **Miljøhensyn:** vurdering av energieffektivitet, materialgjenvinning og bærekraft i et livsløpsspektiv.

Vurdering av ulike løsningsalternativer for fremtidens Herredshus

Alternativ 1 a) – Lett oppussing/renovering av dagens Herredshus*

Dette alternativet innebærer delvis utskifting av gulvbelegg, maling av vegger og enkelte reparasjoner. Det åpnes for enkle tiltak for å bedre akustikken, men ikke for full utbedring av lydgjennomgang.

I den eldre delen må det elektriske anlegget skiftes, og det må etableres nytt ventilasjonsanlegg. Bygget må kles utvendig med nye vinduer, og det må legges ny drenering. Den nyere delen må også få nytt ventilasjonsanlegg.

Total kostnad anslås til **26–31 millioner kroner** (uten underetasje). Det tas forbehold om at myndighetenes krav til kontorarbeidsplasser oppfylles.

Dette alternativet vil fortsatt gi **underdekning** av kontorarealer og funksjoner, slik at enkelte enheter eller seksjoner må flytte ut. Bygget vil ha større arealer å drifte og vedlikeholde enn et nytt administrasjonsbygg, og energieffektiviteten vil fortsatt være lav.

En fordel er at deler av bygget antas å kunne brukes under utførelsesperioden.

* Definisjoner:

- *Lett oppussing:* generell oppdatering av overflater – utskifting av gulvbelegg og maling av vegger.
- *Lett renovering:* mer omfattende tekniske inngrep, som utskifting av tak, vinduer og fasader, samt modernisering av elektriske og tekniske anlegg.

Alternativ 1 b) – Delvis renovering av nyere del og nybygg på eldste del

Dette alternativet omfatter delvis utskifting av gulvbelegg og maling i den nyere delen, samt nytt ventilasjonsanlegg. Akustiske tiltak gjennomføres i begrenset omfang.

For den eldste delen foreslås nybygg som skal romme 55–60 arbeidsplasser samt møterom og kommunestyresal.

Total kostnad er anslått til **79–117 millioner kroner**.

Alternativet vil delvis dekke arealbehovet, men den nyere delen vil fortsatt være lite arealeffektiv. Fordelen er at deler av bygget kan brukes under byggeperioden, men den eldste delen vurderes som lite fleksibel, kostnadskrevende og å ha nådd sin levetid.

Alternativ 2 – Nybygg

Et nybygg programmert etter arealkrav per arbeidsplass (uten en egen kommunestyresal og FDV-verksted/kontorer) anslås til ca. **2 500 m²**. Kostnadene er beregnet til **118–122 millioner kroner**.

Fordelene ved et nybygg er betydelige: færre kvadratmeter å drifte, lavere energiforbruk, moderne ventilasjon og tekniske anlegg, samt bedre tilrettelegging for universell utforming.

Avhengig av plassering må behovet for midlertidige kontorløsninger i byggeperioden vurderes.

Et nybygg gir også større fleksibilitet ved valg av tomt, mulig verdirealisering (salg av eiendom) og mulighet til å støtte opp om helhetlig sentrumsutvikling i *Sentrum sør*.

Alternativ 3 – Leie av lokaler

Kommunen bør ha en overordnet strategi for balansen mellom å eie og å leie lokaler.

- Å eie gir styring på plassering, utvikling, kvalitet og kostnader.
- Å leie gir fleksibilitet, men reduserer kommunens kontroll.

Erfaringer fra Agder fylkeskommune viser at det på sikt er mer lønnsomt å eie egne lokaler. Kommuner har dessuten gunstige låne- og rentevilkår, og slipper å inkludere avkastningskrav i kostnadsberegninger.

Leie av 2 500 m² anslås til **4,3–5,4 millioner kroner per år**, forutsatt at utleier er mva.-registrert slik at kommunen får kompensasjon. Dette må inngå som krav i eventuell leiekontrakt.

Det er ikke gjennomført kartlegging av tilgjengelige næringsarealer for leie, men dette alternativet bør likevel vurderes.

Klima- og miljøkonsekvenser

Å bevare eksisterende bygninger innenfor forsvarlige økonomiske rammer kan være et positivt klimatiltak. Faktorer som energieffektivitet, materialgjenvinning og bærekraftig praksis må likevel vurderes samlet.

Dagens Herredshus har imidlertid vesentlig dårligere isolasjon og høyere varmetap enn et moderne administrasjonsbygg. Over tid er energibruken den faktoren som påvirker klimaavtrykket mest.

Et nybygg vil derfor ikke bare redusere energiforbruk og driftskostnader, men også muliggjøre mer areal- og driftseffektive løsninger. Dette vil bidra til en mer bærekraftig og kostnadseffektiv løsning for kommunen på lang sikt.

Energiforbruk og driftskostnader

Dagens Herredshus har et beregnet årlig energiforbruk på om lag 500 000 kWh, tilsvarende et spesifikt forbruk på ca. 150 kWh per kvadratmeter. Det høye forbruket skyldes lav isolasjonsverdi, punkterte vinduer, panelovner som hoved oppvarming og manglende styring av varme og ventilasjon via SD-anlegg.

Et nytt administrasjonsbygg på om lag 2 500 m², prosjektert etter gjeldende energikrav (TEK17), vil kunne redusere energibruken betydelig. For moderne kontorbygg ligger energiforbruk mellom 90 og 100 kWh/m², inkludert oppvarming, ventilasjon og belysning. Dette innebærer en forventet reduksjon i forbruket på om lag 45 prosent, tilsvarende rundt 270 000 kWh per år.

Med en gjennomsnittlig energipris på 1,50 kroner per kWh utgjør dette en årlig besparelse på ca. 400 000 kroner sammenlignet med dagens situasjon. Dersom kommunen samtidig reduserer samlet bygningsareal gjennom mer arealeffektive løsninger (for eksempel 60 % kontordekning), vil energiforbruket kunne mer enn halveres. Dette gir ytterligere reduksjon i både driftskostnader og klimautslipp.

Bygg	Areal (m ²)	Energiforbruk (kWh/m ²)	Totalt forbruk (kWh/år)	Kostnad (1,50 kr/kWh)	Endring fra dagens bygg
Dagens Herredshus	4 400	150	500 000	750 000 kr	–
Nytt administrasjonsbygg (TEK17)	2 500	100	250 000	375 000 kr	–375 000 kr
Nytt bygg med redusert areal (60 % dekning, 1 500 m ²)	1 500	100	150 000	225 000 kr	–525 000 kr

Over en 30-årsperiode tilsvarer dette en akkumulert besparelse på om lag 11–16 millioner kroner, uten å ta høyde for framtidig økning i strømpriser.

I tillegg vil et nytt bygg gi bedre inneklima, stabil temperatur og mer effektiv energistyring, noe som både reduserer klimapåvirkningen og bedrer arbeidsmiljøet for de ansatte.

Økonomiske konsekvenser

Tilstandsvurderinger viser at kostnadene ved å rehabilitere dagens Herredshus varierer mellom 26 og 118 millioner kroner, avhengig av omfang og løsning. Selv ved full oppgradering vil bygget fortsatt være lite arealeffektivt og ha høye drifts- og vedlikeholdskostnader.

Et nytt administrasjonsbygg på 2.500 m² er anslått til 118 millioner kroner, tilsvarende 47.000 kr/m².

Ved innføring av mer fleksible arbeidsformer og 60 % kontordekning reduseres arealbehovet til 1.500 m², med en estimert kostnad på ca. 71 millioner kroner.

Kapitalkostnader

Med 50 års løpetid og 4 prosent rente vil årlige kapitalkostnader utgjøre om lag 5,7 millioner kroner for fullt bygg og 3,4 millioner kroner ved redusert areal.

Leie av lokaler i markedet vil gi en årlig kostnad på om lag 4,6–5,4 millioner kroner ved 100 % dekning.

Leie gir fleksibilitet og lavere risiko, men innebærer at kommunen ikke bygger egenverdi og har mindre kontroll over standard og utvikling.

Eie av lokaler gir på den annen side langsiktig økonomisk forutsigbarhet og kontroll over byggets utforming og drift.

Energiforbruk og driftskostnader

Dagens Herredshus bruker om lag 500.000 kWh per år, tilsvarende ca. 150 kWh/m².

Et nytt administrasjonsbygg etter TEK17-standard vil redusere energiforbruket til ca. 250.000 kWh per år, tilsvarende en reduksjon på 45 prosent og en årlig besparelse på om lag 400.000 kroner (ved 1,50 kr/kWh).

Ved samtidig reduksjon av bygningsareal (60 % kontordekning) kan energiforbruket halveres ytterligere, til om lag 150 000 kWh/år, noe som gir en samlet årlig besparelse på rundt 525.000 kroner.

Over en 50-årsperiode utgjør dette 11–16 millioner kroner i reduserte energikostnader, i tillegg til lavere vedlikehold og bedre arbeidsmiljø.

Samlet økonomiskvurdering

Den samlede økonomiske gjennomgangen viser at riving av Herredshuset og etablering av et nytt administrasjonsbygg er den mest langsiktige bærekraftige løsningen.

Et nytt bygg gir lavere driftskostnader, redusert energiforbruk, mer effektiv arealutnyttelse og lengre levetid enn en rehabilitering av dagens bygningsmasse.

Selv om nybygg innebærer en høy initial investering, vil løsningen gi lavere livssyklus-kostnader, bedre energiøkonomi og større økonomisk forutsigbarhet enn rehabilitering.

Riving og nybygg vurderes derfor som det mest økonomisk, miljømessig og funksjonelt bærekraftige alternativet.

Arealer til FDV-operatørene i enhet for byggforvaltning

Dagens Herredshus har ca. 40 m² per arbeidsplass inkludert verksted, lager og kontorer for FDV-operatørene i Enhet for byggforvaltning. Samlet areal for FDV er om lag 350 m², i tillegg til garderobe, WC og dusj i underetasjen.

Disse arealene er ikke inkludert i beregningene for nybygg eller leiealternativer. Det må derfor budsjetteres med midler til alternative lokaler for FDV-operatørene dersom Herredshuset rives.

Tidligere sak 18/00782 (*Lokaler til vedlikeholdsavdelingen i Enhet for byggforvaltning*) beregnet arealbehovet til 450 m² med kostnad på ca. 17 MNOK (2018-kroner).

Vurdering

Tilstandsvurderingene viser at Herredshuset har nådd sin tekniske levetid. Flere bygningsdeler har overskredet forventet brukstid, og nødvendige oppgraderinger vil medføre betydelige kostnader.

Bygningene er henholdsvis 70 og 37 år gamle, og sentrale elementer som elektroinstallasjoner, ventilasjonsanlegg, heis, vinduer og yttervegger krever omfattende utskifting. Det er registrert fuktproblemer i underetasjen, punkterte vinduer og tegn til armeringskorrosjon i betong, noe som innebærer risiko for kostbare rehabiliteringsarbeider.

Garderobe- og toalettfasiliteter er utilstrekkelige, og arbeidsmiljøkartlegginger dokumenterer dårlig luftkvalitet og høy temperatur i flere rom. Energibruken er høy på grunn av svak isolasjon, lite effektiv oppvarming og dårlig styring av tekniske anlegg. Dette gir høye drifts- og vedlikeholdskostnader, og lav fleksibilitet i bruk av arealer.

Sammenlignet med et nybygg fremstår rehabilitering som økonomisk og funksjonelt ugunstig. Selv omfattende oppgraderinger vil ikke kunne gi bygget samme levetid, energieffektivitet eller inneklimakvalitet som et nytt administrasjonsbygg.

Et nybygg vil derimot gi lavere vedlikeholds- og energikostnader, bedre universell utforming og moderne løsninger som tilfredsstiller dagens krav til arbeidsmiljø, klima og bærekraftig byggeskikk. Det vil også gi kommunen mulighet til å redusere samlet areal, oppnå høyere fleksibilitet og møte fremtidige behov på en mer effektiv måte.

Konklusjon:

Samlet vurdering av teknisk tilstand, arealbehov, arbeidsmiljø og økonomi gir et klart bilde:

- Herredshuset har oppbrukt sin tekniske og funksjonelle levetid.
- Inneklimakartleggingen fra bedriftshelsetjenesten konkluderer med at det ikke er bra nok luft-utskifte på flere kontor og at det er manglende ventilasjon.
- Rehabilitering eller delvis ombygging vil ikke løse de grunnleggende utfordringene.
- Et nytt administrasjonsbygg vil gi fremtidsrettede, fleksible og energieffektive lokaler.

Uavhengig av valg av løsning må kommunen i samarbeid med arbeidstakerorganisasjoner og verneombud gjennomføre en prosess for å avklare kontorløsning, areal per arbeidsplass, bruk av fleksible plasser, hjemmekontor og samlokalisering.

Kommunestyresalen foreslås løst gjennom fleksible og flerfunksjonelle møtelokaler i nytt administrasjonsbygg, slik at lokalene kan benyttes både til politiske møter, kurs og interne samlinger.

Behovet for verksted, lager og kontorer til FDV-operatørene kan ivaretas i egne lokaler i et eksisterende bygg eller som del av et nytt anlegg.

Dersom ombygging eller gjenbruk likevel vurderes, må det utføres en ny tilstandsanalyse som grunnlag for å vurdere miljø- og gjenbrukspotensialet i eksisterende bygningsmasse. Klimagassberegninger viser at energibruk utgjør hoveddelen av et byggs totale utslipp over levetiden, og den eldste delen av Herredshuset har allerede overskredet den beregnede 60-årsperioden som normalt legges til grunn i slike vurderinger.

Konsekvensene for klima, økonomi og arbeidsmiljø må derfor vurderes samlet – og ikke isolert for enkeltfaktorer – i den videre prosessen.

Anbefalt forslag:

Herredshuset bør rives dersom kommunen skal sikre:

- et helsefremmende og moderne arbeidsmiljø,
- arealeffektive og fleksible løsninger,
- lavere energibruk og redusert klimafotavtrykk, og
- gode forutsetninger for en helhetlig utvikling av Sentrum sør.

Riving og etablering av nytt administrasjonsbygg gir best samlet effekt for økonomi, arbeidsmiljø og miljømessig bærekraft, og legger grunnlaget for videre transformasjon av sentrum i tråd med kommunens strategi om en *grønn, urban bygd*.