



Samlokalisering av tekniske tjenester - Mulighetsstudie

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Tiago Carvalho

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 24/9858

Journalpost: 26/81566

Behandling:

Saksnummer: Utval:
Styre for Ålesund kommunale eidegom KF
Kommunestyret

Dato:

Innstilling:

Ålesund kommunestyre vedtar:

1. - at mulighetsstudiet tas til orientering og at alternativ 3 legges til grunn for videre arbeid, som vedlagt i saken. Endelig lokalisering bestemmes i rammeprogram

Saksgang:

I likhet med saksbehandlingen for byggeprosjekter som gjennomføres av Ålesund kommunale eidegom KF (ÅKE), fremmes saken for behandling i styret for ÅKE og deretter i kommunestyret, etter gjennomført høring i aktuelle politiske organer og uttale fra kommunedirektøren og Ålesund brannvesen kf.

Høringsinstans for denne saken:

- Hovudutval for teknisk, miljø og samferdsel - sak 016/25

Sammendrag:

Denne mulighetsstudien belyser dagens utfordringer og framtidige behov knyttet til lokaler for VA Drift og Milsam Drift. Formålet er å gi et faglig grunnlag for videre vurdering av hvordan virksomhetenes behov best kan ivaretas, herunder om disse bør løses gjennom ett eller flere prosjekter, hvilke forutsetninger og hvilket innhold prosjektene skal baseres på, samt hvilke lokaliseringer som framstår som mest hensiktsmessige. Forutsetningene og prosjektinnholdet bygger på behov kartlagt i samarbeid med virksomhetene.

Denne saken utredes etter bestilling fra Ålesund kommune til ÅKE med følgende vedtak i saken K-144/23, behandlet 19.10.2023:

«2-Det etableres en arbeidsgruppe bestående av VA, MILSAM og ÅKE, ledet av ÅKE, som utarbeider en analyse/mulighetsstudie for samlokalisering av kommunens tekniske tjenester innen kommunalområde Samfunn. Videre skulle eksisterende lokasjoner være en del av analysen/mulighetsstudiet, og det ble bedt om at Ålesund kommunale eiendom KF fremmer en ny sak med forslag til løsning for samlokalisering av de tekniske tjenestene.

3-For identifisering og en samlet prioritering mot andre investeringer, så ber kommunestyret Ålesund kommunale eigedom KF om å innarbeide tiltaket med et foreløpig anslag i ÅKEs budsjett/økonomiplan 2024-2027 samt 10-års-plan.

4-Ålesund kommunestyre forutsetter at omsynet til beredskap, som også omfatter brann og berging, blir grundig vurdert i sammenheng med eventuell ny samlokalisering av tekniske tjenester.

5-Ansatte og tillitsvalgte skal høres i prosessen med vurdering av eventuell ny samlokalisering av tekniske tjenester.»

Mulighetsstudien som nå legges frem for politisk behandling, er utarbeidet av ÅKE i samarbeid med virksomhetene, med medvirkning fra styringsgruppe og arbeidsgrupper for de enkelte virksomhetene. Studien omfatter driftsenhetene i Vatn og avløp og Miljø og samferdsel. Driftstøtte i Vatn og avløp samt ansatte med arbeidssted på Harøya inngår ikke i studien. Dette er avklart i styringsgruppen.

Mulighetsstudien viser at gevinsten ved samlokalisering av driftsenhetene i Vatn og avløp og Miljø og samferdsel er begrenset. På bakgrunn av en samlet vurdering av gevinster, investeringsbehov, framtidige driftskostnader og kommunens eksisterende bygningsmasse anbefales det at alternativ 3 legges til grunn for det videre arbeidet. Dette innebærer at den videre utviklingen organiseres som to delprosjekter, ett for Vatn og avløp Drift og ett for Miljø og samferdsel Drift, hvor etablering av lokaler for Vatn og avløp gjennomføres først.

Saksopplysninger:

Denne mulighetsstudien har som mål å vurdere løsninger for lokalisering og samlokalisering av driftsvirksomhetene Vatn og avløp Drift (VA Drift) og Miljø og samferdsel Drift (Milsam Drift), samt å undersøke hvilke gevinster en slik organisering kan gi. Studien omfatter logistiske forhold knyttet til oppmøte, reiseavstander, beredskap, tilgjengelighet til materiell og utstyr, samt effektiviseringstiltak som kan bidra til redusert leie av lokaler, bedre samordning av arbeidsoppgaver og mer effektiv ressursutnyttelse. Det ble tidlig i arbeidet lagt til grunn at driftsløsningene for Harøya, på grunn av de geografiske forutsetningene, ikke inngår i denne mulighetsstudien.

Arbeidet med mulighetsstudien har pågått over en lengre periode. Det kan derfor forekomme enkelte avvik mellom opplysningene i saksframlegget og dagens faktiske situasjon som følge av endringer i virksomhetenes lokasjoner, bemanning og organisering. Endringene vurderes ikke å påvirke de overordnede vurderingene i mulighetsstudien og vil bli vurdert nærmere i den videre prosjektutviklingen dersom prosjektet videreføres.

VA Drift er en operativ enhet i virksomheten **Vatn og avløp** med ansvar for daglig drift, vedlikehold og beredskap knyttet til kommunens vann- og avløpssystem. Dette omfatter vannbehandling, distribusjon av trygt drikkevann, drift av ledningsnett, pumpestasjoner og renseanlegg, samt overvåking og kontroll av vannkvaliteten i henhold til gjeldende helse- og miljøkrav. Virksomheten har også ansvar for å samle inn og rense avløpsvann før utslipp til naturen.

En sentral del av virksomheten er å forebygge og håndtere akutte hendelser som vannlekkasjer, ledningsbrudd, avløpsstans og driftsforstyrrelser. Dette krever høy teknisk

kompetanse, god logistikk og en beredskap som sikrer rask mobilisering av personell og utstyr. VA Drift samarbeider også tett med andre kommunale og regionale aktører ved hendelser som kan påvirke vannforsyning, avløpstjenester eller miljø. Virksomheten er dermed en sentral del av kommunens samfunnssikkerhet og beredskap.

VA Drift har 36 fast ansatte organisert under Vannbehandlingsanlegg, Renseanlegg og Ledning, i tillegg er det 14 driftsstøttepersonell som ikke er inkludert i denne analysen. Nåværende oppmøtested for VA Drift er delt mellom flere lokasjoner:

- **Sentrallager, Borgundfjordvegen 100, Åse:** Personal fasiliteter for ansatte som jobber med vannledninger og beredskap. Bygget i 1975, mangler oppdatering i henhold til gjeldende regelverk. Ingen planlagte investeringer.
- **Lovollvegen, Skodje:** lokalt oppmøtested, leide garderobe, personalrom og verktøylager.
- **Renseanlegg Åse (RA4):** Midlertidige fasiliteter som skal avvikles ved etablering av pumpestasjon.
- **Vannbehandlingsanlegg, Myrdalsvegen 1370, Spjelkavik:** Personal fasiliteter og lager for ansatte. Fremtidig utvidelse av fasiliteter i nytt anlegg på Brusdalsvegen.

Milsam Drift er en operativ enhet i virksomheten **Miljø og samferdsel** og har ansvar for daglig drift, vedlikehold og beredskap for kommunens infrastruktur og offentlige områder. Enheten sikrer fremkommelighet og sikkerhet på 45 mil kommunal veg, inkludert 4 mil grusveg og 10 mil gang- og sykkelveger. Dette omfatter blant annet 6 500 trafikkskilt, 14 000 sluk og 30 000 m² vegareal.

Virksomheten har også ansvar for beredskap knyttet til 52 broer, 20 redningsbøyer, 6 kaier og 63 bekkeinntak og elvepunkter som krever særskilt oppfølging. I tillegg forvalter virksomheten tilfluktsrom, offentlige toaletter og Sivilforsvarets beredskapslager med tilhørende utstyr og kjøretøy.

Videre har virksomheten ansvar for drift og vedlikehold av offentlige rom og grøntområder, herunder 130 000 m² gressareal, 221 benker, 315 avfallsbeholdere, 200 strøsandkasser, 55 lekeplasser og 23 badeplasser, hvorav 6 er prioritert for drift. Virksomheten forvalter også 163 knutekollede trær, 50–100 solitærtrær samt blomsteranlegg med om lag 10 500 løkplanter og 5 000 sommerblomster.

Milsam Drift, som har 24 fast ansatte og inntil 4 sommervikarer, har flere lokasjoner:

- **Sentrallager, Borgundfjordvegen 100:** Hovedlager for utstyr og materialer, samt verksted for både lette og tunge kjøretøy. Bygget i 1975, med ingen større investeringer planlagt.
- **Mønstringsplass, Kjeller Skodje Tenestehus, Nihusvegen 3:** Oppmøteplass med kontorer, garderobe og verktøylager.
- **Lager, Gangstøvikv:** leide lager for lagring av verktøy og sesongutstyr, inkludert blomsterlagring.
- **Pauserom og strøsandlager, Ellingsøy (Gamle brannstasjon på Vik):** Lagring av sand og salter, samt pauserom.

· **Lager og strødeponi, Sjøholt - Ole Dreng-vegen 12:** Lagring av utstyr og maskiner, samt strødeponi. Planlagt utbygging for toalett og garderobe.

Valg av lokasjon for samlokalisering må ta hensyn til avstanden mellom dagens driftssteder, behovet for samordning av virksomhetenes oppgaver og effektiv bruk av personell, materiell og utstyr. Samlokalisering kan bidra til redusert leie av lokaler, mer effektiv ressursutnyttelse og kortere reisetider.

Den endelige løsningen må samtidig oppfylle krav fra relevante myndigheter, herunder Arbeidstilsynet og Mattilsynet, med særlig vekt på sikkerhet, beredskap og helse. Lokaliseringen må også ivareta gjeldende lov- og regelverk, blant annet vegloven, med hensyn til tungtransport og drift av kommunal infrastruktur.

Løsningen skal videre legge til rette for effektiv drift av vann- og avløpstjenester og øvrig kommunal infrastruktur, samt sikre tilgjengelighet og funksjonalitet i både ordinær drift og beredskapssituasjoner.

Høringsrunde:

Mulighetsstudien har vært på høring i Hovudutval for teknisk, miljø og samferdsel. Følgende høringsinnspill ble mottatt:

1. Hovedutvalget for teknisk, miljø og samferdsel tar saken til orientering.

Kommentar fra ÅKE:

Ingen kommentar

2. Utvalet vil peike på at omsynet til beredskap innad brann, vatn og avløp må vektleggjast i det vidare arbeidet. Her må utrykkingstid til heile kommunen stå sentralt. Ved større hendingar som straumbrot, naturkatastrofar eller svikt i vassforsyninga er det avgjerande med kort responstid. Det skal utarbeidast beredskapsvurderingar for å sikre at utrykkingstid og kapasitet blir oppretthalden i alle delar av kommunen, og at responstida ikkje blir svekt ved eventuell samlokalisering. I totalberedskapsmeldinga St. 9 (2024–2025) blir nærleik, lokalkunnskap og rask respons framheva

Med bakgrunn i at saka innheld drøftingar rundt beredskap, ber HTMS om at Ålesund brannvesen få høve til å gi høyringsuttale i saka før den går til endelig behandling i kommunestyret.

Kommentar fra ÅKE:

På bakgrunn av høringsinnspillet er det gjennomført nærmere avklaringer av hvilke konsekvenser en eventuell samlokalisering kan ha for kommunens beredskap. Resultatene av disse vurderingene er innarbeidet i mulighetsstudien og saksframlegget.

Kommunens totalberedskap

Kommunens beredskap omfatter ulike typer hendelser, fra ordinære dagshendelser til større kriser og ekstraordinære hendelser. På det laveste beredskapsnivået håndteres hendelsene innanfor ordinær drift av ansvarlig virksomhet eller nødetat, eksempelvis brann- og redningstjenesten, Vatn og avløp eller øvrige beredskapsaktører. Her er responstid, geografisk plassering og lokal tilgjengelighet av personell og utstyr sentrale faktorer. Ved større eller langvarige hendelser, hvor flere aktører må samvirke, får samordning, mobilisering av ressurser, logistikk og evnen til å opprettholde samfunnskritiske funksjoner over tid har større betydning enn responstid.

Vatn og avløp beredskap

Virksomheten Vatn og avløp har gjennomført en egen ROS-analyse av konsekvensene ved ulike oppmøtested. Analysen viser at beredskapen i liten grad påvirkes av fast oppmøtested, men i større grad av hvordan virksomheten organiseres og hvilke beredskapstiltak som er etablert.

Brannberedskap

Brannvesenet har vurdert at økt avstand mellom fast oppmøtested og Skodje brannstasjon for VA-ansatte som inngår i deltidsmannskapet, kan påvirke tilgjengeligheten av deltidsmannskapet. Uttalelsen viser til at dette kan medføre behov for å vurdere bemanning og eventuelle kompenserende tiltak.

Samlet vurdering

Etter gjennomførte avklaringer med de berørte virksomhetene er det kommet frem at en satellittlokasjon ved Skodje brannstasjon kan være en aktuell løsning. En slik løsning vil være et supplement til den sentrale hovedlokasjonen og endrer ikke prinsippene som ligger til grunn for mulighetsstudien. Eventuelle tilpasninger må vurderes nærmere dersom det besluttet å arbeide videre med en slik løsning.

Ålesund Brannvesen KF

Saken har vært oversendt Ålesund brannvesen KF ved brannsjefen for uttalelse. Ålesund brannvesen har ingen ytterligere merknader til saken.

3. Det skal legges særskilt vekt på HMS-forhold ved vurdering av løsninger, herunder driftssikkerhet, arbeidsmiljø og sikker logistikk for ansatte og materiell.

Kommentar fra ÅKE:

Mulighetsstudien vurderes å ivareta de overordnede HMS-forholdene som er relevante på dette stadiet. Nærmere vurderinger og konkrete løsninger vil bli ivaretatt i videre planlegging og prosjektering, i tråd med gjeldende rutiner i Compilo, herunder prosedyren for behandling av § 18-9-saker om Arbeidstilsynets samtykke ved oppføring av bygninger mv.

4. Flere viktige forhold er per i dag ikke tilstrekkelig avklart, og det må derfor gjennomføres nødvendige avklaringer, herunder:

Områdebruk ved Spjelkavik kai / Ålesundregionens Havnevesen (ÅRH).

Reguleringsstatus og arealtilgang på aktuelle tomter.

5. Endelig valg av alternativ må ikke fattes før disse momentene er nærmere vurdert.

Kommentar fra ÅKE til innspill i punkt 4 og 5:

Mulighetsstudien bygger på de opplysningene som forelå på utrednings tidspunktet. De utredede alternativene beskriver relevante forutsetninger, usikkerhetsmomenter og forhold som må avklares i en eventuell videre prosess. Dette vurderes å gi et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for valg av videre retning. Omfanget av videre avklaringer vil avhenge av den løsningen det eventuelt besluttet å arbeide videre med.

Vurderinger:

I arbeidet med mulighetsstudien er det vurdert flere lokasjoner enn de som er presentert som alternativer. Flere av disse ble forkastet fordi de ikke ble vurdert som gjennomførbare av ulike årsaker. Et sentralt premiss i vurderingene har vært at VA Drift skal ha en

hovedlokasjon i Moa-området for å ivareta krav til beredskap og utrykningstid i arbeidstiden. Behovet for satellittlokasjoner er vurdert med utgangspunkt i dette.

Kartleggingen viser at det er begrenset potensial for areal- og kostnadsbesparelser ved å samle virksomhetene på én lokasjon fremfor flere. Den viktigste gevinsten er at behovet for doble vaskehaller kan reduseres, forutsatt at avstanden mellom lokasjonene ikke blir for stor og at driften organiseres på en hensiktsmessig måte.

For personalarealer er det ikke identifisert vesentlige reduksjoner i arealbehov ved sambruk. Garderober og pauserom benyttes i stor grad samtidig av begge virksomhetene, noe som begrenser muligheten for arealbesparelser. Samtidig kan samlokalisering gi bedre tilgang til felles fasiliteter som møterom og arbeidsplasser.

Kort avstand mellom driftsenhetene er en fordel og legger til rette for økt samhandling og bedre utnyttelse av ressurser på tvers av virksomhetene. Ved etablering av felles lokaler må det gjennomføres risikovurderinger og utarbeides felles HMS-rutiner.

Videre utvikling av prosjektet bør ta stilling til hvilke funksjoner som er avhengige av å være lokalisert ved hovedlokasjonen, og hvilke som kan lokaliseres til andre lokasjoner uten at det går på bekostning av drift, beredskap eller effektivitet. Dette bør blant annet omfatte vurdering av lager- og logistikkfunksjoner, sesong- og langtidslagring samt andre funksjoner som ikke krever daglig tilgjengelighet. Dette kan blant annet legge til rette for at sesongutstyr, reserveutstyr eller annet materiell planlegges lokalisert ved egne lagerlokasjoner, slik at hovedlokasjonen kan dimensjoneres ut fra behovene i den daglige driften. En slik vurdering kan bidra til en mer hensiktsmessig dimensjonering av hovedlokasjonen og en bedre utnyttelse av kommunens eksisterende bygningsmasse.

I vurderingen av arealbehov er det lagt til grunn krav i arbeidsplassforskriften og Arbeidstilsynets anbefalinger, blant annet for arbeidsplasser med risiko for biologisk smitte.

Satellittlokasjoner

Det er behov for tilgang til personalfasiliteter for ansatte som utfører oppdrag over større geografiske områder. Prinsippet som legges til grunn er at ansatte skal ha tilgang til faste fasiliteter innen 15–20 minutters kjøretid. For å ivareta dette er det lagt til grunn behov for en satellittlokasjon i Ørskog. De videre vurderingene viser at satellittlokasjoner også kan være aktuelle av andre hensyn enn kjøretid. Vurderingen av en eventuell satellittlokasjon ved Skodje brannstasjon er omtalt særskilt under beredskap.

Uteområde areal behov

Miljø og samferdsel: Utendørsdriftsarealet for Miljø og samferdsel skal dekke behovet for lagring av salt, sand og oljegrus på ca. 500 m² under tak. I tillegg er det behov for et areal på 60 m² for avfallshåndtering og et areal på ca. 2500 m² for mottak av varer og logistikk.

Lagringsarealet ønskes utvidet for mulig lagring av masser og sesongutstyr som toaletter og barrierer, som vil utgjør ca. 4000 m² i tillegg til overnevnt.

Det er behov for 35 parkeringsplasser for ansatte og besøkende, noe som tilsvarer et areal på omtrent 630 m². Det er også medtatt plass i spesialiserte arealer til 87 maskiner, lastebiler, tjenestebiler og tilhengere i varierende størrelse innendørs. Tilrettelegging for syklende bør vurderes.

Vatn og avløp: Utendørsdriftsarealet for Vatn og avløp skal dekke behovet for en klorkontainer med vanntilkobling (20"), samt stålrørager og betongkummer. I tillegg er det behov for et samlet areal på ca. 450 m² for avfallshåndtering.

Det er behov for 75 parkeringsplasser for ansatte og besøkende (ca. 1350 m²) for tjenestebiler, privatbiler og eventuelt lastebiler. Det er også medtatt plass i spesialiserte arealer til 15 maskiner, lastebiler, tjenestebiler og tilhengere i varierende størrelse innendørs. Tilrettelegging for syklende bør vurderes.

Båtnaust: Båtnaust for lagring av båt som brukes i forbindelse med vannprøver for kvalitetskontroll, lovpåkrevd og mest brukt i vinterstid.

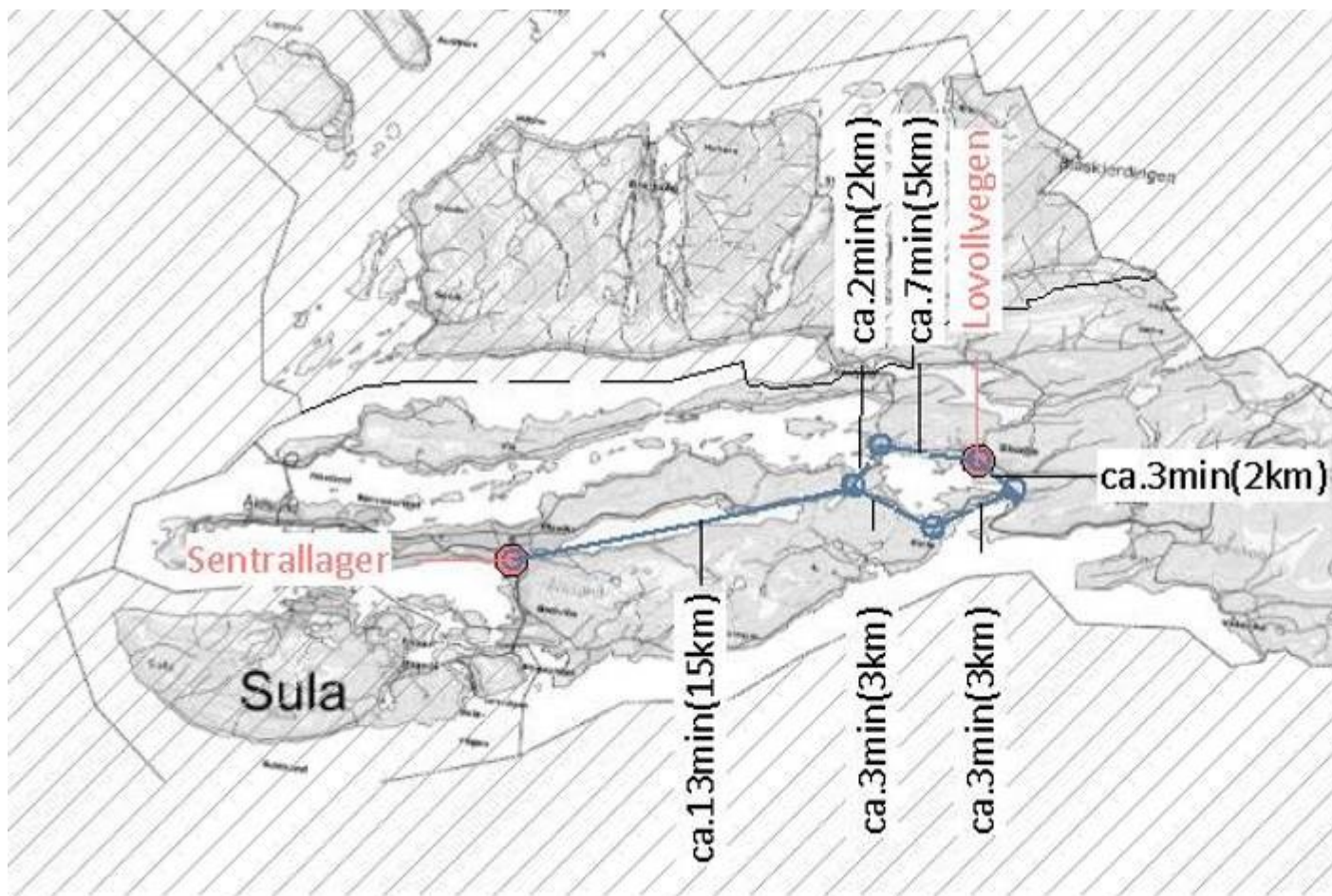
Beredskap som omfatter brann og berging i indre Ålesund

Ålesund brannvesen har vurdert at endring av fast oppmøtested for de VA-ansatte som inngår i deltidsberedskapen ved Skodje brannstasjon kan påvirke tilgjengeligheten av deltidsmannskap. Brannvesenet viser til at dette kan medføre behov for å vurdere bemanning og eventuelle kompenserende tiltak for å opprettholde krav til responstid.

Samtidig inngår det i dag ikke som en del av stillingen i VA Drift å tjenestegjøre i Ålesund brannvesens deltidsberedskap. Det er heller ikke kjent at det foreligger planer om å innføre et slikt krav. Enkelte ansatte tjenestegjør likevel på frivillig grunnlag som deltidsbrannkonstabler.

I Ålesund brannvesens beredskapsplan er både Skodje og Sjøholt brannstasjoner organisert som beredskapsnivå 2 med deltidsmannskap uten vaktordning. Det er per i dag ikke forskriftskrav til hvor tilkallingsmannskap skal oppholde seg i arbeidstiden eller hvor de har sitt ordinære arbeidssted.

Skodje brannstasjon har 16 tilkallingsmannskap og Sjøholt 18 tilkallingsmannskap. I 2023 og 2024 hadde Skodje brannstasjon 54 hendelser, hvorav 17 inntraff mellom kl. 08.00 og 16.00. Sjøholt brannstasjon hadde i samme periode 26 hendelser, hvorav 17 inntraff mellom kl. 08.00 og 16.00.



De ovennevnte vurderingene av drift, logistikk og beredskap er avveid mot øvrige hensyn ved vurderingen av lokaliseringalternativene i mulighetsstudien. Valg av løsning må baseres på en samlet avveining mellom driftseffektivitet, beredskap ved hverdagshendelser, robusthet ved større og langvarige hendelser, økonomi og gjennomførbarhet.

Samlet vurderes det at samlokalisering i liten grad påvirker kommunens evne til å håndtere større og langvarige hendelser. De gjennomførte avklaringene viser samtidig at eventuelle konsekvenser for lokal beredskap kan ivaretas gjennom organisatoriske tilpasninger, blant annet ved å vurdere en satellittlokasjon samlokalisert med eksisterende kommunale fasiliteter i Skodje. En eventuell løsning vil måtte utredes nærmere dersom det besluttes å arbeide videre med prosjektet. For de tekniske driftstjenestene vurderes gode logistikkforhold, tilstrekkelig lagerkapasitet og samordning av fagmiljøene som sentrale forutsetninger for en effektiv beredskap ved hverdagshendelser.

Alternativer i mulighetsstudie

Mulighetsstudie redegjør for fire ulike alternativer for samlokalisering av virksomhetene Vatn og avløp drift og Miljø og samferdsel drift. Hensikten er å sikre mer rasjonell arealbruk og bedre fasiliteter for drift. Alternativene varierer i kostnader, risiko, grad av gjenbruk og behov for regulering. Nedenfor følger en oppsummering:

Alternativ 0 – Borgundfjordvegen 100

Dette alternativet innebærer nybygg av en isolerthall på eksisterende tomt, som allerede delvis brukes av begge virksomheter. Det vurderes også å omdisponere areal i øst, som i dag disponeres av Ålesundregionens havnevesen (ÅRH), noe som kan gi bedre adkomst og

nærhet til kaiområdet. Dette skaper imidlertid usikkerhet knyttet til regulering og samarbeid med Ålesundregionens havnevesen (ÅRH). Årlig kostnad er beregnet til om lag 11 mill. kroner.

Alternativ 1 – Brusdalsvegen 226

Her foreslås gjenbruk av eksisterende bygg fra 1975, med nybygg for personal- og verkstedfasiliteter. Lagerbehovet dekkes innen eksisterende areal. Alternativet har høy usikkerhet, særlig knyttet til behov for kjøp av boligfelt i nord for å forbedre adkomst. Tomten ligger også innenfor nedslagsfelt for drikkevann, noe som kan komplisere gjennomføring. Årlig kostnad er beregnet til om lag 13 mill. kroner. – høyest av alternativene.

Alternativ 2 – Nybygg

Dette alternativet innebærer bygging av et helt nytt anlegg for samlokalisering av begge virksomhetene på én lokasjon. Løsningen gir størst fleksibilitet i utforming og effektiv arealutnyttelse, og representerer den laveste beregnede årlige kostnaden dersom begge virksomhetene skal samlokaliseres i ett nytt anlegg. Det er imidlertid per i dag ikke identifisert en egnet tomt. Dette gjør alternativet usikkert, til tross for en beregnet årlig kostnad på om lag 9 mill. kroner. Investeringskostnaden er høy, og gjennomføringstiden er usikker.

Alternativ 3 – Delt lokasjon

Dette alternativet deler virksomhetene på to lokasjoner: Vatn og avløp flyttes til det tidligere renseanlegget på Borgundfjordvegen 22, mens Miljø og samferdsel forblir i eller nær Borgundfjordvegen 100. Det foreslås tre ulike scenarier: nybygg, ombygging med salg av 5 000 m² eller 10 000 m². Dette gir mulighet for gjenbruk og lave investeringskostnader. Utfordringer er knyttet til reguleringsprosess, koordinering med renseanlegg på Kongshaugen og noe begrenset parkeringskapasitet.

Oppsummert:

Alternativ 3 fremstår som det mest økonomisk fordelaktige og bærekraftige alternativet, med lavest årlige kostnader og utnyttelse av eksisterende bygg. Alternativ 2 gir mest fleksibilitet, men har høy risiko. Alternativ 0 og 1 er gjennomførbare, men innebærer høyere kostnader og usikkerhet knyttet til adkomst og regulering.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvenser:

Økonomi i de ulike alternativene

Mulighetsstudien belyser kostnadene knyttet til de ulike alternativene.

Investeringskostnadene inkluderer både byggekostnader og eventuelle inntekter, som for eksempel salg av tomt. Det presiseres at kostnadene er basert på grove anslag og må sees som veiledende. I tillegg er det utarbeidet en oversikt over årlige kostnader, som inkluderer driftskostnader (FDV og energi), mulige innsparinger i dagens drift, samt kostnader til låneopptak basert på det samlede kostnadsbildet. Dette gir et bedre grunnlag for å vurdere hvilket alternativ som er mest lønnsomt for kommunen.

Kostnadsanslagene inneholder betydelig usikkerhet, vurdert til nivå P30 – det vil si **30 % sannsynlighet** for at de faktiske kostnadene vil ligge under de anslåtte verdiene (og dermed **70 % risiko for overskridelse**). Denne usikkerheten skyldes **volatile materialpriser, tekniske utfordringer, regelverksendringer og usikre inntektselementer**, og reflekterer at dette er en

veldig tidlig vurdering basert på foreløpige beregninger. I senere faser vil usikkerheten reduseres gjennom mer detaljerte analyser og avklarte rammebetingelser.

	Kostnadsoverslag (investering/inntekt)	Endring i årlige driftskostnader
Alternativ 0	220	11
Alternativ 1	215	13
Alternativ 2	190	9
Alternativ 3	115 - 156	6 - 8

Beløpene er avrundet til nærmeste million kroner.

Kostnader med leiene

Avvikling av dagens leieavtaler må ses i sammenheng med tidspunkt for ferdigstilling av nye lokaler. Nåværende leiekostnader utgjør en andel av den potensielle innsparing for de aktuelle virksomhetene.

Kostnader for lokal til VA-drift dekkes av selvkost, noe som påvirke kommunale avgifter.

Hensyn til EUs bygningstaksonomi

Selv om innføring i Norge av EUs bygningstaksonomi per i dag ikke har ført til krav om oppgradering av bygninger, bør regelverket likevel tas i betraktning ved valg av alternativ. Dersom taksonomien hensyntas, vil nybygg med høye miljøstandarder og energieffektivitet (som Alternativ 2) lettere kunne oppfylle kravene til bærekraftig økonomisk aktivitet. Dette kan gi fordeler knyttet til finansiering, lavere driftskostnader og styrket miljøprofil. Gjenbruk av eksisterende bygg (især i Alternativ 1 men også i mindre grad alternativ 3) kan derimot kreve omfattende oppgraderinger for å møte fremtidige krav, noe som vil påvirke både investeringsbeslutninger og kommunens bærekraftsrapportering.

Avklaring om arealet som disponeres i dag av Ålesundregionens Havnevesen (ÅRH)

Det er per nå ikke gjennomført formell dialog med ÅRH om eventuell omdisponering. Likevel fremgår det av ÅRHs strategiske havneplan 2025–2034 at salg av området kan vurderes for å frigjøre kapital til planlagte prosjekter. Dette kan påvirke realiseringen av alternativ 0 og 3, som delvis forutsetter bruk av arealet.

Framdrift for gjennomføring av alternativer

Framdriften for de ulike alternativene er avhengig av spesifikke forhold:

- **Alternativ 0:** Avhenger av at prosjektet kan gjennomføres uten vesentlig forstyrrelse av daglig drift.
- **Alternativ 1:** Forutsetter kjøp av tilleggsareal og gjennomføring av reguleringsprosess.
- **Alternativ 2:** Krever først at en egnet tomt identifiseres, samt reguleringsprosess og byggesøknad.
- **Alternativ 3:** Forutsetter koordinering mellom to prosjekter samt regulering og avklaringer med ÅRH, spesielt for Borgundfjordvegen 100.

Andre driftsmessige og organisatoriske konsekvenser

Ved gjennomføring av prosjekt(ene) i regi av Ålesund kommunale eide (ÅKE), må det tas høyde for at Miljø og samferdsel (MILSAM) og VA i dag har ansvar for egne bygninger. En eventuell overgang til kommunalt eide selskap kan dermed innebære organisatoriske endringer og behov for ytterligere avklaring av ansvar om blant annet drift og vedlikehold samt videreføring av investeringskostnader. Tilsvarende avklaringer vil også være nødvendige dersom det etableres satellittlokasjoner eller tas i bruk eksisterende kommunale fasiliteter som en del av løsningen.

Konklusjon med grunngeving:

Mulighetsstudien viser at gevinsten ved samlokalisering av drift (fra Vatn og avløp og Miljø og samferdsel) er begrenset. Valg av løsning må derfor baseres på en samlet vurdering av gevinster, investeringsbehov, framtidige driftskostnader og kommunens eksisterende bygningsmasse.

På bakgrunn av de samlede vurderingene anbefales det at alternativ 3 legges til grunn for det videre arbeidet.

Gitt at kommunen velger å arbeide videre med alternativ 3, anbefales det at prosjektet videreutvikles som to delprosjekter, ett for Vatn og avløp Drift og ett for Miljø og samferdsel Drift. Etablering av lokaler for Vatn og avløp bør gjennomføres først, slik at frigjorte arealer kan inngå som en del av grunnlaget for den videre utviklingen av lokaler for Miljø og samferdsel.

I lys av prosjektets økonomiske konsekvenser anbefales det at de berørte virksomhetene, før prosjektene videreutvikles gjennom rammeprogram, gjennomgår og fastsetter dimensjoneringsgrunnlaget for de framtidige driftsfasilitetene. Dette bør blant annet omfatte hvilke funksjoner som er avhengige av å være lokalisert ved hovedlokasjonen, og hvilke som kan lokaliseres til andre lokasjoner uten at det går på bekostning av drift, beredskap eller effektivitet, herunder sesong- og langtidslagring.

Bjørnar Helland
dagleg leiar