

BYGGING AV NYTT SERVICEBYGG PÅ ROVERUDMYRA MILJØPARK

Vedlegg:

Vedlegg 1: Tegninger og kontraktsgrense

Vedlegg 2: Kapittelfordelt pris.

Vedlegg 3: Saksprotokoll fra representantskapets behandling 30.4.2020

Sammendrag:

I denne saken presenterer GLØR IKS planen for bygging av nytt servicebygg på Roverudmyra miljøpark.

Dette gjennomføres innenfor en finansieringsramme på kr 62,2 mill. kr.

Prosjektet vil finansieres av GLØR IKS selv, gjennom låneopptak og egenfinansiering.

Byggestart for servicebygget er planlagt juni 2020 med ferdigstilling høsten 2021.

Prosjektet slik det presenteres er vedtatt til gjennomføring av styret i GLØR IKS 25. mars 2020.

GLØRs representantskap gav sin tilslutning og vedtok prosjektet 30. april 2020, og oversendte saken til kommunestyrene i eierkommunene med innstilling om igangsetting.

Bakgrunn:

Tilrettelegging av virksomheten på Roverudmyra for forsvarlig, lovlig og lønnsom drift, har vært en prioritert oppgave for selskapet i flere år. Bakgrunnen for at virksomheten nå ønsker å etablere et nytt servicebygg er en lengre plan om å løse dagens utfordringer innen helse miljø og sikkerhet for virksomheten.

I 2015 ble det opprettet et HMS-avvik etter en rutinemessig vernerunde. Avviket gikk på kapasiteten på garderobeanlegg, spiserom, kontorer og trafikksituasjonen ute i anlegget.

I 2016 gjennomførte bedriftshelsetjenesten en vurdering av avvikene fra 2015. Det ble da stadfestet at situasjonen er i strid med arbeidsplassforskriftens kapittel 3.

Bedriftshelsetjenesten anbefalte at virksomheten skulle igangsette tiltak for å kunne ivareta helse, miljø og sikkerhet for de ansatte.

Tidligere politisk behandling:

Bygging av nytt servicebygg på GLØR har ikke vært oppe til politisk behandling tidligere.

Saken har vært administrert og fremmet av styret og representantskap i GLØR IKS.

Etter at prosjektutviklingsfasen i samspillskontrakten nå er avsluttet, har saken sist vært oppe til behandling i GLØR IKS sitt styre 25.3.2020 i representantskapet i GLØR IKS, 30.4.2020.

Styrets og representantskapets behandling har vært slik:

- Vedtak prosjektmandat 26.4.2017
- Vedtak forprosjekt 29.8.2018
- Vedtak om å gjennomføre samspillsentreprise 27.3.2019
- Vedtak med innstilling om igangsetting av prosjektet 25.3.2020

- Vedtak med innstilling om igangsetting av prosjektet og oversendelse til kommunestyrene for sluttbehandling 30.4.2020 (protokoll vedlagt)

Fakta:

GLØR eies av Lillehammer kommune, Gausdal kommune og Øyer kommune.

Selskapet ble opprettet som et interkommunalt selskap i august 1983. Selskapsformen ble fra 1.1.2000 omgjort til et IKS (interkommunalt selskap) etter den nye loven om interkommunale selskaper. Arbeidsdelingen er at eierkommunene har forvaltningsansvaret og at GLØR skal stå for den praktiske gjennomføringen mot kunden, gjennom rådgivning, service, transport, behandling og salg av utsorterte fraksjoner. GLØRs hovedkontor er på Roverudmyra, Lillehammer.

GLØRs visjon:

En gang til - for miljøet.

GLØRs forretningside:

GLØR bidrar til en bærekraftig utvikling. GLØR er husholdningenes, kommunenes og regionens samarbeidspartner i avfall- og gjenvinningsspørsmål

GLØR er en miljøpådriver og bidrar med kompetanse og løsninger for å:

- R ~~as~~øte avfall
- G j e n b r u k e p r o d u k t e r
- G j e n v i n n e r å v a r e r
- U t n y t t e r e s s u r s e r b e s t m u l i g

Kjerneverdier

- A n s v ~~og~~ tillå ~~stø~~te på
- H a n d l e k r a f t i g o g n y t e n k e n d e
- O m t e n k s o m o g i m ø t e k o m m e n d e

Utbygging av GLØRs anlegg, driften og virksomheten er etablert gradvis i forhold til hvilke behov virksomheten har og har hatt igjennom tiden.

Dagens servicebygg ble etablert i en tid da GLØR IKS bestod av 30 ansatte. I dag har GLØR 60 faste ansatte og 30 vikarer.

Siden siste utbygging av servicebygget på 2000-tallet, har driften endret seg vesentlig, og det forventes at driften vil fortsette å være i endring også i overskuelig fremtid.

GLØRs anlegg på Roverudmyra, ble i sin tid etablert som et avfallsdeponi, og i dag går ca. 95 % av avfallet inn i ny produksjon som en råvare og blir gjenvunnet, enten til nye materialer eller energi.

Entrepriseform

Byggeprosjektet gjennomføres som en samspillsentreprise.

Konkurransen ble kunngjort sensommer 2019.

Vinner av konkurransen ble ØMF Evensen & Evensen AS.

I en samspillsentreprise er entreprenør i samspill med byggherre/bruker og konsulenter/arkitekt med på å utvikle prosjektet samt utarbeide kalkyle/målpris.

Samspillsentreprisen er delt i to trinn: prosjektutviklingsfase og en samspillsfase (utførelsesfase).

Forutsetningen for å gå fra prosjektutviklingsfase til samspillsfase er at partene blir enige om målpris og endelig vedtak om gjennomføring i GLØRs styrende organer.

Kontraktsbeløpet blir omforent målpris, som avregnes etter faktisk påløpte kostnader. Dersom prosjektet ferdigstilles til en lavere kostnad enn målprisen, fordeles besparelsen (bonusen) mellom partene. Dersom prosjektet ferdigstilles til en høyere kostnad enn målprisen, fordeles merkostnadene (malus) mellom partene iht. en matrise.

Klima og energiambisjoner

Styret i GLØR IKS har gitt mål for prosjektet i forhold til GLØR IKS sitt STRATEGINOTAT 2018 – 2022.

- Byggherre ønsker et så klimanøytralt bygg som mulig innenfor fornuftige økonomiske rammer.
- Lillehammer kommunes krav til klimaregnskap skal innfris.
- GLØR ønsker å redusere sine klimautslipp med 50% innen 2023, med dette må bygget planlegges så klimanøytralt som mulig.
- NS3701 Kriterier for passivhus, yrkesbygg, og det skal vektlegges bruken av tre som byggemateriale, med intensjon om massivtre. (KL-tre).
- Bygget skal klimaberegnes som om hele bygget oppføres i massivtre, (Bærende vegger og dekke) men kan akseptere et trehus (alle horisontale og vertikale bærende konstruksjoner i tre) dersom det ikke går ut over miljøgevinsten.
- Utslippsfri byggeplass, så langt det er forsvarlig.
- Vurdere biogass til oppvarming – overskudd. (Biogass – CHP maskin)
- Magasinering av varme
- Fokus på sirkulærøkonomi

Støtteordninger

Det er levert to søknader om støtte fra «Klimasats», en støtteordning for kommuner og fylkeskommuner som vil kutte utslipp av klimagasser og bidra til omstilling til lavutslippssamfunnet.

På generelt grunnlag er det omsøkt en støtte på 3 mill. kr. eks. mva.

**Nordre Ål skole fikk 5 millioner i generell støtte fra Klimasats i 2018.*

Til utvikling av CHP (combined heat and power), en biogassløsning som kan erstatte solceller og bergvarme, er det søkt en støtte på 6 mill. kr. eks. mva. Dersom GLØR IKS får dette tilskuddet, vil man få dekket 50% av faktiske utgifter eller egeninnsats. I opsjonene over er det avsatt 2,4 millioner kroner for GLØRs «egenandel». Energiløsningen med bruk av biogass, er en løsning satt på siden av byggeprosjektet og ikke tatt med inn i målpris.

Passivhusstandard/ CHP

Slik prosjektet presenteres i målsum er det lagt til grunn passivhusstandard/ lavenergi, løst med solceller på tak og bergvarme som tilskudd til energi og varme.

For å bidra ytterligere inn i GLØRs klimaambisjoner, nedfelt i strateginotat 2018 – 2022, med å redusere klimagassutslipp med 50% innen 2023 og årlig redusere klimagassutslipp med 10%, er det mulig å erstatte solcelleanlegg og bergvarme med et CHP-anlegg.

En CHP-maskin er en generator som utvikler energi (strøm og varme) ved bruk av biogass. Fra maskinen legger man strøm og varme inn i bygget.

CHP-maskinen skal bruke overskuddsgass fra produksjonen av matavfall, som i dag fakles ut i atmosfære. På denne måten oppnår man en større klimaeffekt enn det solvarme og bergvarme vil gi. Ambisjonen er med andre ord å bidra til bedring av klima mer enn bygget kan, isolert sett.

Det er anslått en investering på 6 mill. kr. i søknad om klimasats.

Løsningen som ble skissert på søknadstidspunktet er kun ment å forsyne bygget med energi og varme. En ytterligere detaljprosjektering vil avdekke om man kan etablere en CHP-løsning som øker produksjonen på strøm og varme og på den måten kan forsyne flere bygninger på anlegget, eller selge energi tilbake til det offentlige strømmettet.

Bygget

Det nye servicebygget er planlagt over tre plan og med et samlet areal på 1650 m² (BTA). Bygget blir det første du møter når du ankommer Roverudmyra miljøpark. Plasseringen er rett utenfor anleggets inngjerdede område. Med dette oppnår man at trafikk i produksjon og administrasjon ikke krysser hverandre. Man rendyrker produksjonsarealet og frigjør plass til dette innenfor gjerdene og innenfor det området som er arealmessig ment til produksjon og prosessering av avfall. Det legger også til rette for kontroll på bevegelser inne på området innenfor gjerdet og ikke minst utenom ordinære åpningstider.

Utformingen av servicebygget støtter opp om og legger til rette for en god og effektiv drift. Nøkternhet, gode arbeidsforhold, god logistikk, hygiene, helse, miljø og sikkerhet har stått i fokus. Formen på bygget er først og fremst valgt med de kriterier. Sekundært har energi og bærekraft vært viktig. Årsaken til dette er at bygget og byggets plassering også tar hensyn til omgivelser, trafikkbildet og områdets begrensinger. Bygget har en lang og slank hovedkropp, som med sin form skal korte ned avstanden fra produksjonen til skogen, og klart definere rene og urene soner. I tillegg er det lagt vekt på innvendig kommunikasjon, som inkluderer alle ansatte – ingen skal føle seg utenfor sosialt og kollegialt, samtidig som man skal utøve en smart forretning. Bygget har lagt vekt på at noen arealer kan fortettes, og med bygningsformen er det ingen innvendige søyler og bjelker og bærende vegger som vil komme i konflikt med andre planløsninger og bruk av bygget.

Vektoperatør er en av de viktigste daglige funksjonene som finnes i tilknytning til anlegget. Vektoperatør vil sitte i vingespissen nærmest adkomst. Innenfor vektoperatør vil det bli en hovedinngang inn til servicebyggets resepsjonsområde.

Servicebyggets slanke og nøkterne hovedkropp, korter ned avstanden fra anlegget og inn i servicebygget. De ansatte kommer på jobb på morgenen og tar seg inn i servicebygget. Administrasjonen får garderober i plan 0. De øvrige ansatte får garderober i plan 1, og med bevegelse i bygningskroppen går de da fra ren sone ved hovedinngang, gjennom garderober for skift til arbeidstøy og ut i produksjonsanlegget.

Ved lunsjtider, går man motsatt vei igjennom garderoben og til kantinen, som er plassert i skogbunnen mot områdets vegetasjonsskille.

Bygningskroppen er litt i strid med prinsippene for passivhus, men i tråd med driftens primæroppgaver og behov.

Plan 0: Teknisk rom, lager, treningsrom og garderober.

Plan 1: Hovedinngang med vektkontroll, kontorer, garderober og kantine.

Plan 2: Undervisningsrom, møterom, grupperom og kontorer.

Kvaliteter og overflater

Fokus på livssyklus kostnader, sirkulærøkonomi og bærekraft har ligget til grunn for valg av kvaliteter og overflater. Gjenbruk og bærekraftige materialer har vært retningsgivende for valg av kvaliteter og overflater. Det planlegges for gjenbruk av kontormøbler og gjenbruk av møbler i sosiale soner.

Utvendig

Det benyttes glassopor som grunnisolasjon og GLØRs eget biotak planlegges på tak over vestibyle. Utvendig kledning er ubehandlet malmfuru for at bygget skal få et naturlig uttrykk.

Innervegger og himling

Det er mye glass i offentlige soner. Innvendig er det ønsket at bygget skal utstråle at dette er et trebygg, ved å vise åpne konstruksjoner. Viktige funksjoner som bærende og avstivende delevegger, samt trapper og heissjakt er i KL-tre (massivtre). Disse valgene er også tatt i forbindelse med garderober og tekniske funksjoner, for å utnytte de solide egenskapene. Kontorskillevegger består av vegger i tre og fleksible glassfronter. Himling er planlagt som systemhimlinger med plater i treullsement.

Gulv

Gulv vil være slipt glassbetong, tilsvarende som i dagens administrasjonsbygg. Gulv i cellekontorer og 2. etg. vil være en kombinasjon av vinylbelegg og industriparkett av eik.

Garderober og uren sone

Overflater vil være solide og enkle å vedlikeholde, kombinert med tre.

Kjøkken

Planlagt som en fullskala kantine.

Utomhus/ veianlegg

Å løse den uoversiktlige og risikofylte trafikksituasjonen på Roverudmyra har vært en sentral og avgjørende del av oppgaven. Ved å flytte servicebygget ut av produksjonsområdet, frigjør man plass til selve virksomheten. Logistikk, utviklingsmuligheter, frigjøring av plass og kapasitet til vei og trafikk, samt prosessering av avfall har vært med i vurderingen.

Ulike veialternativer har vært premissgivende for plassering av servicebygg og drift av anlegget. Slik man legger nytt servicebygg, vil man fortsatt ha muligheter for å endre trafikkmønsteret inne på området etter hvert som driften utvikler seg.

Følgende har ligget til grunn for utredningen av alternativer:

- Plassering av servicebygg
- Husholdningsavfall
- Næringsavfall

- Gangtrafikk
- Interntrafikk
- Inn- og utveiging av gods (vektplassering)

Prosjektet har landet på to alternativer. Hvorav alternativ 1 er foretrukket, mens alternativ 2 er et rimeligere alternativ.

Alternativ 2 kan også sees som første fase for å tilrettelegge for alternativ 1, som en trinnvis utbygging.

Trafikkløsninger planlegges til gjennomføring i 2022.

For trafikkløsningene er det ønskelig med et forprosjekt i 2021, og at forprosjekt med kalkyle legges frem for styret før igangsetting.

Veialternativene er nærmere beskrevet i prosjektpresentasjonen.

Vurdering

Etter anbefalingen fra Bedriftshelsetjenesten, tok GLØR IKS grep om situasjonen og etablerte en intern arbeidsgruppe for å igangsette en forbedringsprosess.

Arbeidsgruppen har bestått av representanter fra administrasjon, HMS-rådgiver, verneombud og ansattes representant.

Konklusjon:

- For små garderober
- For lite areal til kantine/spiserom
- For få og for dårlig tilrettede kontorer, møterom og møteplasser.
- Uoversiktlige og risikofylte trafikkløsninger - utfordringer med næring- og husholdningstrafikk, kryssende trafikk

I tiden etter at konklusjonen til arbeidsgruppen ble kjent, har styret i GLØR IKS løpende fulgt opp og fattet positive vedtak om å videreføre prosjektet. Arbeidsgruppen har fått nødvendige mandat til å iverksette skisseprosjekt for nytt servicebygg og forslag til ulike løsninger for veistruktur.

GLØRs anlegg på Roverudmyra har et begrenset regulert anleggsområde. Rundt eiendommen legger hensyn til biologisk mangfold begrensninger på utvidelse av drift og utnyttelse av anlegget.

Prosjektet har kommet frem til at det er formålstjenlig å etablere et nytt servicebygg utenfor produksjonen, for så å transformere bruken av dagens servicebygg med virksomhet relatert til produksjonen ved anlegget.

Et nytt servicebygg vil i tillegg til å innfri lovmessige krav, øke tilgjengelighet til kundemottak og resepsjonsfunksjon. Med foreslått lokalisering vil servicebygget være det første alle møter ved ankomst Roverudmyra Miljøpark og oppnå god og intuitiv adkomst til kundemottaket.

Det er konkludert med at dagens bygg har en verdi for videre drift.

Et nytt servicebygg på foreslått tomt, vil gi GLØR muligheter til å styrke sine gjenbruksaktiviteter i henhold til GLØRs strategi om at avfallet skal løftes opp i avfallshierarkiet.

Arbeidsgruppen mener at man i kraft av servicebygget oppnår å holde GLØR samlet og tar vare

på GLØR-kulturen i ett bygg.

Sentrale forutsetninger for prosjektet er også beslutningen om å beholde administrasjon plassert på Roverudmyra.

For å ivareta «GLØR-kulturen» med god trivsel, og fremme et godt arbeidsmiljø, er det besluttet å plassere alle funksjoner samlet i ett bygg. Det gir oss et felles møtested og samlingspunkt i hverdagen. Det skaper samhold og fremmer den uformelle kontakten.

Skisseprosjekt og prosjektutviklingsfasene

Arbeidsgruppen har tilrettelagt skisseprosjekt og programmering for et nytt servicebygg, og det er inngått kontrakt med en samspillsentreprenør. Skisseprosjektet fra 2018/19 er gjennomarbeidet i en prosjektutviklingsfase med entreprenør, og er nå klart til gjennomføring igjennom en samspillsfase.

Avtalen med samspillsentreprenør, ØMF Evensen & Evensen AS, som ble signert i november 2019, har i perioden gjennomført ni ordinære prosjekteringsmøter og tilsvarende byggherremøter. ØMF Evensen & Evensen har i samarbeid med prosjektgruppen gjennomført beregninger og kalkyle som ligger til grunn for omforent forslag til målsum.

Oppsummert innfrir prosjektet, slik det nå foreligger, de krav og ønsker som er fremstilt i ambisjoner fra styret, skisseprosjekt og anskaffelse av samspillsentreprenør.

Bygningsmessig er det planlagt et funksjonelt bygg for GLØR IKS, som er framtidsrettet og i tråd med de intensjoner og visjoner som GLØR IKS har lagt for fremtiden. Bygget er planlagt som et trebygg, tilrettelagt for gjenbruk av materiell i utførelse – eksempelvis glassbetong, glassopor og inventar og utstyr, som møblering. I tillegg er det lagt til rette for energi og oppvarmingsløsninger med biogass. Deler av taket vil ha muligheter for tekking med biotak – et produkt som GLØR selv leverer.

Med nytt servicebygg vil det, i tillegg til gode kontorarbeidsplasser og kantine, være et tilbud om garderobeskap/plasser for rent og urent tøy til alle ansatte, areal til treningsrom tilgjengelig for alle og hensiktsmessig funksjon på kundesenter.

Prosjektet har lagt vekt på et kurs- og undervisningsrom i bygget, og byggets energi og miljøløsninger vil bli en del av GLØRs undervisningsopplegg for skoler og ansatte, samt kurs og presentasjoner for besøkende.

GLØR satser på kurs og undervisning innen avfall og gjenvinning for eksterne – spesielt næringskunder. I dag leier vi lokaler for å arrangere kurs. Nytt bygg med undervisningsrom gjør det mulig å holde dette internt og øke kvaliteten på innholdet.

For å gjennomføre prosjektets mål ift. bærekraft, er det i prosessen omsøkt midler fra Klimasats (Miljødirektoratet) som støtte til nettopp byggets energi- og miljøløsninger. Bygget er i prosjektutviklingsfasen etablert som et passivhus/lavenergibygg med en beregnet reduksjon av klimagasser på nær 50%.

Tilkomst, parkering og veianlegg har vært viktige momenter å utrede i forbindelse med endelig forslag til plassering av nytt servicebygg. Dagen veisystem har flere krysningspunkter som involverer både husholdningskunder, næringskunder og intern maskintrafikk. I tillegg kommer bevegelser av personell og besøkende til fots. Man har ønsket å redusere risikoen ved omvisninger av skoleklasser og grupper. I tillegg skal

veiløsning gjøre anlegget tilgjengelig for levering av hageavfall uavhengig av anleggets åpningstid.

Prosjektet oppnår:

- Det gir gode arbeidsforhold for 60-100 ansatte i Lillehammer.
- Bygget frigjør plass til økt produksjon på anlegget.
- Bygget er totalt sett en bedre løsning enn ombygging inne i eksisterende bygg.
- Trafikkbildet blir enklere og ryddig i forhold til behov.
- Med CHP-maskin vil bygget, som allerede er i passivhusstandard, bidra til å nå kommunenes og GLØRs ambisjoner om reduksjon av klimagasser ved bruk av overskuddsgass fra matavfall.
- Bygget blir et læringssted for ombruk og sirkulærøkonomi.
- Økt trivsel, lavere sykefravær, forbedret hygiene.

Klima og miljøtiltak

Prosjektutviklingsfasen har så langt oppnådd gode resultater innen klima og miljø, som;

- Passivhusstandard, lavenergi.
- Nær 50% reduksjon av klimagasser.

Prosjektutviklingsfasen har investert i utvidet prosjektering for å oppnå best og flest mulige bærekraftsmål. Løsningen slik den er presentert ved målsum er et trebygg i passivhusstandard. Dette innebærer at alle hovedbæringene er i tre, supplert med massivtre og bygningselementer i tre, stål og betong. Solcelleanlegg og bergvarme.

Prosjektutviklingsfasen har forbedret klimaregnskapet ved å erstatte omfanget av KL-tre (massivtre) til tradisjonelt bindingsverk i kombinasjon med KL-tre. Redusert materialbruk i bygget bedrer klimaregnskapet. Denne løsningen bygger på erfaringer Lillehammer kommune har tilegnet seg bla. ved bygging av Nordre Ål skole.

Prosjektkostnad

- Prosjektet opererer med et måltall på 54,1 mill. kr. Passivhusstandard med solceller på tak og bergvarme.
- Prosjektet gjennomføres som en samspillskontrakt.
- Målpris for samspillskontrakten blir: 51,4 mill. kr. eks. mva.
- Garantert makspris (GMP): 56,54 mill. kreks. mva.
- Planlagte opsjoner og marginer, møblering og flytting utover samspillskontrakt: 5,66 mill. kr. eks. mva.
- Total øvre ramme på finansieringsbehov: 62,2 mill. kr. (maksimalt finansieringsbehov)
- Dersom prosjektet får full uttelling på klimasatmidler, vil fradrag på finansiering være 6 mill. kr.
- Tilskuddet vil benyttes til å redusere byggherrens finansieringsbehov.

Prosjektet vil finansieres av GLØR IKS selv, gjennom låneopptak og egenfinansiering.

Byggestart for servicebygget er planlagt juni 2020 med ferdigstilling høsten 2021. Energiløsninger med CHP-maskin, vil være betinget støtte fra Klimasats.

Bakgrunn for tall

	Beskrivelse	Sum /
1	Prosjektet slik det er presentert, passivhusstandard med solcelleanlegg og	51 400 000

	bergvarme som virkemiddel. (målsam)	
2	Byggherrekostnader/ opsjoner, møblering og flytting	3 260 000
	Totalt	54 660 000
3	CHP-maskin	6 000 000
4	Klimastøtte CHP (fradrag)	-3 000 000
5	Fradrag for solceller og bergvarme	- 600 000
	Totalt	57 660 000
6	Avsatte midler for garantert makspris (eventuell malus) (10%)	5 140 000
	Totalt – dersom malus slår fullt ut.	62 200 000
7	Evt. Generell klimastøtte (fradrag)	-3 000 000
	Totalt	59 200 000

Uforutsett og avsatt til malus:

Opsjoner og marginer som legges i tillegg, herunder (erfaringstall og ikke en uttømmende liste):

- Anleggsbidrag
- ITB
- Innvendig møblering og flyttekostnader
- Prosjektledelse/ byggherre/ uavhengig kontroll

Opsjoner og marginer er angitt i rad 2. i tabellen over.

3 260 000,-

Dersom prosjektet ferdigstilles til en lavere kostnad enn målprisen, fordeles besparelsen (bonusen) mellom partene. Dersom prosjektet ferdigstilles til en høyere kostnad enn målprisen, fordeles merkostnadene (malus) mellom partene iht. følgende matrise:

		Entreprenør	Byggherre
MALUS	10% eller mer over målpris	100 %	0 %
	mellom 5-10% over målpris	75 %	25 %
	inntil 5% over målpris	25 %	75 %
BONUS	Inntil 2% under målpris	75 %	25 %
	mellom 2-6% under målpris	25 %	75 %
	6% eller mer under målpris	0 %	100 %

Ut fra dette er GLØR forpliktet til å dekke en eventuell malus inntil 5,14 mill. kr.

Det er avsatt en reserve for å dekke eventuell malus og for uforutsett/byggherreendringer.

Malus er oppgitt i tabellen over i rad 6.

kr 5 140 000,-

Målprisen legger til grunn en oppstart byggeplass sommer 2020.

Hensikten med dette er å være under tak med bygget før vinteren setter inn.

Ytterligere utsettelse kan medføre priskonsekvens i forhold til vinterdrift. Vinterdrift er ikke medtatt inn i målpris.

FDV- kostnader, husleiegrunnlag 50 års levetid:

Driftskostnader

	Kr.pr m2 1650 BTA	Pr. år
Kapitalkostnader	1 606	2 650 000
Energi	70	115 745
Renhold	233	385 236
Drift	158	259 960
Vedlikehold	127	209 759
Sum totalt	2 238	3 620 700

Med kapitalkostnader per år menes det avdrags- og rentekostnader knyttet til det spesifikke låneopptaket. Avskrivningene beregnes lineært, og beregnes ut fra den totale investeringen på bygget. Servicebygget forventes å ha en levetid på 50 år. Totalkostnaden dekomponeres og de ulike delene avskrives separat og lineært og med en avskrivningstid som gjenspeiler levetiden på den enkelte del. Selve bygget avskrives over 30 år.

Ved beregning av de årlige rentekostnadene er det lagt inn en rente på 2,00 % i 2021, 2,25 % i 2022 og deretter 2,50 %. Dette gir avdrag på 1,67 mill. kr. og rentekostnader på 0,98 mill. kr. i 2021. Ved en renteøkning på 1 % vil rentekostnadene øke med 0,49 mill. kr. det første året.

Energikostnadene vil variere og endre seg i forhold til valgt energiløsning. I tabellen over er det passivhusstandard med solpanel og bergvarme som ligger til grunn.

Tillegg i renovasjonsgebyret de neste årene ved et byggeprosjekt på 62,2 mill. kr. (eks mva)

Prisen pr. abonnement er effekten på et gjennomsnittlig abonnement basert på kostnadsoverslaget fra konsulent og forutsetninger fra GLØR.

Andel innenfor selvkost (63%) basert på fordeling av dagens bygg.

Kalkylerente gjenspeiler 5 års NIBOR-rente tillagt 0,5 pp (del av selvkostreglementet).

Det er kostnader til bygg og areal som er inkludert i beregningen.

Beregningen bygger på de tallene som foreligger pt.

GLØR IKS har flere forskjellige abonnementstyper og disse prises forskjellig.

Utgangspunktet for dette er i hovedsak basert på tilgjengelig restavfallsvolum for abonnenten.

Gjennom de siste årene har abonnementstypene med større tilgjengelig restavfallsvolum hatt en høyere prisvekst enn abonnementstyper med mindre tilgjengelig restavfallsvolum for å stimulere til mer kildesortering og miljøriktig adferd. Det er kommunestyrene som vedtar prisene for de enkelte abonnementstypene etter innstilling fra GLØR.

I tabellen nedenfor er det vist til effekten av byggeprosjektet for et middels (gjennomsnittlig) abonnement. En abonnementstype med mindre tilgjengelig restavfallsvolum vil ha en mindre økning, mens en abonnementstype med et større tilgjengelig restavfallsvolum vil få et større tillegg.

GLØR driver virksomhet både innenfor og utenfor selvkostområdet. Kostnadsøkninger

innenfor selvkostområdet må finansieres av abonnentene.

Kostnader som faller utenfor selvkostområdet må GLØR IKS finansiere gjennom virksomhet utenfor selvkostområdet.

Konkret for dette byggeprosjektet så vil kostnadsfordelingen mellom områdene innebære at det som er ut over 63 % dekkes av GLØR sin næringsvirksomhet.

Tillegg i gebyret for et middels abonnement. (eks mva)

År	Kroner	Kroner
	Endring fra dagens nivå	Endring pr år
2021	67	+ 67
2022	122	+ 55
2023	128	+ 7
2024	123	- 5

Finansieringsplan

Maksimalt finansieringsbehov 62 200 000 NOK

Finansieringsplan

Maksimalt lån 50 000 000 NOK

Egenkapital 12 200 000 NOK

Lånefinansiering på 50 mill. kr krever endring av selskapsavtalen.

Finansiering av merverdiavgift (i perioden fra betaling til refusjon) skjer med tilgjengelig driftskapital.

Selskapsavtale

Renovasjonsselskapet GLØR IKS har ikke i nyere tid lånefinansiert sine investeringer. Ved vedtak om bygging av nytt servicebygg vil det være behov for å lånefinansiere deler av investeringen. Dagens ramme for låneopptak i selskapsavtalen er på 30 mill. kr.

Prosjektet og prosjektets fremdrift har en underliggende risiko for å ikke bli gjennomført dersom selskapsavtalen ikke endres.

Dersom en eller flere av eierkommunene er registrert i ROBEK, skal endring av selskapsavtale også godkjennes i kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Fremdrift

Lillehammer kommune:

Formannskapet – 2. juni.

Kommunestyret - 18. juni.

Øyer kommune:

Formannskapet – 9. juni.

Kommunestyret - 18 juni.

Gausdal kommune
Formannskapet - 10. juni.
Kommunestyret - 18. juni.

- Oppstart detaljprosjektering – senest uke 26
- Vedtak om klimasats antydnet 26. juni.
- Oppstart byggeplass medio juli 2020
- Ferdig høsten 2021

Risikofaktorer for fremdrift.

- Koronasituasjonen - forsinket oppstart pga. verdensbildet.
- Koronasituasjonen - prisusikkerhet på importerte varer.
- Utsatt politisk beslutning.
- Utsatt pga. avklaringer i kommunal- og moderniseringsdepartementet vedr. Robek.
- Utsatt tildeling av tilskuddsordninger

Konklusjon:

Et nytt servicebygg og de planlagte trafikkløsningene, vil gjøre at GLØR sin virksomhet kan tilfredsstille krav som gjelder for arbeidsplassforskriften, helse, miljø og sikkerhet for de ansatte og virksomhetens driftsoppgaver for fremtiden. Et alternativ til et nytt servicebygg er ikke et «null»-alternativ, da andre nødvendige bygningsmessige tiltak for å lukke avvik vil medføre betydelige kostnader. Et nytt servicebygg er gjennomgående den beste og mest fremtidsrettede løsningen for virksomheten.

Prosjektet er planlagt innenfor strenge miljøhensyn. Egenprodusert biogass kan erstatte solceller og bergvarme, og på den måten forbedre virksomhetens totale klimaregnskap. Dette vil øke kostnadene, men den risikoen er allerede lagt inn i prosjektets totale finansieringsbehov. Dersom det innvilges klimasatsmidler for prosjektet vil det redusere økningen.

Det anbefales at servicebygg med energiløsning med CHP bygges innenfor en maksimal finansieringsramme på 62 200 000 NOK og innstilles med dette til å beslutte igangsetting av prosjektet med nytt servicebygg ved at dette kan gå over i samspillsfase i tråd med de budsjetter og premisser som er lagt frem i saksfremlegg.