



## Møtebok – Saksframlegg

---

<b>Behandlet av</b> Fellesnemnda	<b>Møtedato</b> 07.02.2019	<b>Utvalgssaknr.</b> 3/2019
-------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

---

### Vedtak om hovedkontor for Viken fylkeskommune

#### Vedlegg

- 1 Notat fra Wikborg Rein Advokatfirma AS
- 2 Vollsveien 9. Informasjon om det omforente avtaleverket slik det forelå til styrebehandling i Mustad Eiendom AS
- 3 Otto Sverdrups plass. Informasjon om dette alternativet og en redegjørelse for status i prosessen med Andenæs Eiendom AS på det tidspunkt hvor vi avbrøt diskusjonen
- 4 Verdivurdering av Akershus fylkeskommunes seksjoner i Galleri Oslo
- 5 Verdivurdering av fylkeshuset i Buskerud, Hauges gate 89 og 99, Drammen
- 6 Økonomisk analyse - nåverdien av å eie eget hovedkontor versus å leie av ekstern gårdeier i 30 år

#### Forslag til vedtak

1. Fellesnemnda i Viken fylkeskommune godkjenner kjøp av eiendom på Leif Tronstads plass i Sandvika i henhold til fremforhandlet kjøpekontrakt.
2. Hovedprosjektleder får fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak med omregulering og videre planlegging av hovedkontor for Viken fylkeskommune.
3. I reguleringsplanarbeidet tas høyde for en maksimal utnyttelse av eiendommen.

30.01.2018

Harald Horne  
hovedprosjektleder for Viken fylkeskommune

## Bakgrunn for saken

Fellesnemnda for Viken fylkeskommune behandlet i sitt møte den 4. og 5. januar 2018 sak PS 6/2018 «Lokalisering av Viken fylkeskommune» og fattet følgende vedtak:

*Vikens hovedkontor skal ligge ved togstasjon i Akershus vest, nærmest mulig Oslo. I tillegg vil Viken ha kontor i Nedre Glomma i umiddelbar nærhet til togstasjon, med om lag en fjerdedel av arbeidsplassene knyttet til sentraladministrative funksjoner.*

*Det legges til grunn at også kontoret i Nedre Glomma skal ha viktige og likeverdige kompetansesarbeidsplasser med gode karrieremuligheter, blant annet med oppgaver innenfor videregående opplæring og regional utvikling.*

*Det skal legges til rette for fleksible løsninger, som bidrar til at Viken fylkeskommune kan rekruttere bredt, sørge for, og sikre best mulig kompetanse på alle nivåer og alle fagområder i organisasjonen.*

*Viken skal være en spennende arbeidsgiver som tilbyr sine ansatte gode karrieremuligheter og varierte oppgaver, og som oppleves interessant for arbeidstakere i hele regionen.*

*Fellesnemnda understreker at eventuelt nye administrasjonsbygg bør være plasseffektive, tilgjengelig, miljøvennlige og nøkterne.*

*Forslaget til John Edvard Grimstad oversendes til rådmannsgruppen for utredning. Rådmannsgruppen ivaretar alle tre opprinnelige fylkene, og sender utredningen til en av de politiske arbeidsgruppene. Saken oversendes fellesnemnda for endelig beslutning.*

Den 3. mai 2018 behandlet fellesnemnda sak PS 63/18 «Nytt hovedkontor for Viken fylkeskommune», og fattet følgende vedtak:

- 1 *Fellesnemnda tar saken foreløpig til orientering*
- 2 *Fellesnemnda avholder et ekstraordinært møte med befaring den 16.mai 2018 og vurderer de alternativene som skal være gjenstand for videre forhandlinger.*
- 3 *Fellesnemnda forutsetter at det åpne markedet er gjort kjent med anskaffelsen, og understreker viktigheten av at lov om offentlige anskaffelser overholdes i prosessen med å skaffe nye lokaler til Viken Fylkeskommune.*
- 4 *Fellesnemnda ber om et notat som belyser priser på næringsbygg i de aktuelle områder.*
- 5 *Størrelsen på kontorene må ha betydelig fleksibilitet og innretningen på dem bør ta hensyn til:*
  - a) *Størrelse kan komme til å være mindre enn antydnet i saksutredningen da det er avhengig av hvordan fylkeskommunen velger å benytte regionale kontorer.*
  - b) *Størrelsen på kontorene vil være avhengig av hvilke nye oppgaver fylkeskommunen får ansvaret for.*
  - c) *Innretningen på kontorene bør være slik at det er tilstrekkelig med muligheter for møter med digitale overføringer/møter, både med bilde og tale.*

- d) *Utformingen av kontorene bør ta hensyn til de blandede erfaringer man har med åpne landskap, og derfor sikre at det er fleksible løsninger som tar hensyn til dette.*

## 6 *Resultat et av forhandlingene legges frem for fellesnemnda.*

I ekstraordinært møte den 16. mai 2018 behandlet fellesnemnda sak PS 70/18 «Nytt hovedkontor for Viken fylkeskommune – alternativer for videre forhandlinger», og fattet følgende vedtak:

*Fellesnemnda viser til tidligere vedtak og føringen i sak PS 6/18 og PS 63/18 om nytt hovedkontor, og ønsker å gå videre med følgende alternativer som skal være gjenstand for videre forhandlinger:*

*A. Vollsveien 9*

*B. Otto Sverdrups plass*

*C. Leif Tronstads plass*

En administrativ gruppe med representanter fra Akershus, Østfold og Buskerud fylkeskommuner (Tom Kristian Hansen, Egil Frode Olsen, Marit Lønningdal) har siden fellesnemndas vedtak den 16. mai 2018 arbeidet med forberedelser til, og gjennomføring av, forhandlinger med grunneierne til hvert av de tre valgte alternativene. Til å bistå arbeidsgruppen i forhandlingen ble Wikborg Rein Advokatfirma AS v. Ingrid K. Høstmælingen og Andreas Mello-Kildal engasjert for juridisk bistand, og Lfw Invest AS ved Lisa Wold engasjert for finansiell/ kommersiell rådgivning.

I foreliggende sak presenteres resultatet etter gjennomførte forhandlinger.

## **Fakta**

I forberedelsene til forhandlingene har arbeidsgruppen vektlagt å identifisere muligheter og begrensninger for handlingsrommet innenfor de rammene som følger av:

- Lov og forskrift om offentlige anskaffelser
- Kommuneloven mht. finansiering
- Mva.-loven og kompensasjonsreglene
- Statsstøtteregele

Statsstøtteregele er spesielt viktig å ivareta i denne typen transaksjoner. Når Viken fylkeskommune kjøper eiendom, finansieres kjøpet med offentlige midler. Statsstøtteregele skal sikre at Viken ikke betaler mer enn en privat aktør i samme situasjon som Viken ville betalt. Offentligrettslige hensyn, som for eksempel eventuelle ønsker om å styrke regional/lokal utvikling der eiendommen ligger, må sees bort fra. Dette innebærer at eiendommen må kjøpes til markedspris. Den beste måten å sikre dette på er å få eiendommen verdivurdert før kjøpet. Verdivurderingen skal være basert på allment aksepterte markedsindikatorer og verdsettelsesstandarder. Gjeldende regulering (og muligheten for omregulering) skal legges til grunn, mens det skal ses bort fra eventuelle særlige offentlige hensyn (for eksempel at det offentlige planlegger å benytte eiendommen på en måte som er mindre/mer lønnsom enn det en markedsinvestor ville ha gjort, eller at den offentlige aktøren har større muligheter for å få oppnådd den ønskede reguleringsstatus).

Hensyntatt størrelsen på prosjektet som planlegges, bør det innhentes minst to verdivurderinger for å dokumentere markedsverdien.

I dette tilfelle har arbeidsgruppen valgt å innhente tre uavhengige verdivurderinger for hver av de tre eiendommene. De tre firmaene som utførte verdivurderingene er anerkjente innenfor sitt felt, og ble valgt i overensstemmelse med de tre grunneierne. For å sikre at verdivurderingene ble gjennomført på likt grunnlag ble det utarbeidet et mandat for oppdraget, og et felles oppstartsmøte med de tre firmaene for å sikre at de oppfattet mandatet likt.

Verdivurderingene forelå ultimo september 2018, og var grunnlag for et første indikativt bud (åpningsbud) fra Viken på hver av de tre eiendommene. Verdivurderingene ble oversendt de respektive selgerne sammen med det indikative budet (kun for deres egen eiendom). Når eiendomsverdier var omforent, ble det inngått budaksept/term sheet, og deretter gjennomført juridisk due diligence (selskapsgjennomgang) og igangsatt kontraktsforhandlinger for to av tre alternativer. For Leif Tronstads plass ble det gjennomført forhandlinger om kjøp av eiendommen direkte. For Vollsveien 9 ble det gjennomført forhandlinger om både kjøp av aksjer (50 %) i eiendomseiende selskap, samt tilhørende aksjonæravtale og leiekontrakt.

For eiendommen på Otto Sverdrups plass ble tilbudt salgsubjekt/transaksjonsstruktur endret av Andenæs Eiendom AS flere ganger underveis i prosessen fram til 11. desember 2018. Partene kom deretter ikke til enighet om budaksept/term sheet. Forutsetningene for å igangsette kontraktsforhandlinger var derfor ikke til stede.

Omforente avtaleutkast for Leif Tronstads plass og Vollsveien 9 forelå fredag 21. desember 2018, og det gjenstod på dette tidspunkt kun korrekturlesning og løfting av styreforbehold hos de to selgerne (som da måtte gjennomføres etter nyttår av hensyn til ferieavvikling).

Forhandlingsresultatet er som følger:

1. Leif Tronstads plass, 90 meter fra Sandvika stasjon. Eid av Sandvika Torg AS, (datterselskap av DNB Livsforsikring). Eksisterende forretningsbygg med overflateparkering. Forretningsbygget må rives for å gi plass til ny bygningsmasse som i hht. mottatte skisser kan romme 13.050 m<sup>2</sup> kontorareal, 1.436 m<sup>2</sup> næring og ca. 10.000 m<sup>2</sup> boligareal.

Viken fylkeskommune som kjøper bærer den reguleringsmessige risikoen for at eiendommen lar seg omregulere til nytt hovedkontor for Viken, se dog nedenfor angående forpliktelse til å overta eiendommen. I verdivurderingene legges til grunn at eiendommen lar seg omregulere til kontor med en størrelse mellom 21000 og 25000 m<sup>2</sup> BTA. I tillegg kommer parkering i to underetasjer med plass til ca. 150 biler. Dersom endelig regulering til nytt hovedkontor for Viken ikke er på plass før 31.12.2022 bortfaller avtalen.

Kjøpsgjensstanden er eiendommen som sådan (direktesalg av eiendom, ikke aksjesalg). Kjøpesummen er fastsatt til 195 mill. kr som står fast fram til endelig regulering senest 31.12.2021. Hvis endelig regulering ikke er på plass innen dette tidspunktet er det avtalt en fast kompensasjon stor 7.5 mill. kr frem til endelig regulering senest 31.12.2022. Denne kompensasjonen kommer i tillegg til fastsatt kjøpesum. I tillegg påløper kostnader til dokumentavgift, tinglysing og eventuelle pantedokumenter i størrelsesorden 5 mill. kr. Overtakelse med utbetaling av kjøpesum skjer først etter at

det foreligger endelig regulering til nytt hovedkontor for Viken. I henhold til ovennevnte bortfaller avtalen om kjøp av eiendommen hvis detaljreguleringen ikke er på plass innen 31.12.2022. Viken fylkeskommune må da bære egne kostnader til reguleringsplanarbeidet og kompensasjonen på 7.5 mill. kr for bortfall av leieinntekter.

Kjøpekontrakten er basert på den standard kjøpekontrakten for kjøp og salg som er hyppigst benyttet i markedet (utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund/Forum for Næringsmegling mfl.) med nødvendige tilpasninger for dette salgsobjektet.

I vedlegg 1 til denne saken er et notat fra Wikborg Rein Advokatfirma AS med en redegjørelse for deres bistand i forhandlingene, juridisk gjennomgang av eiendommen og sentrale vilkår i kjøpekontrakten.

#### Spesielle forhold ved eiendommen

Eiendommen er pt. delvis utleid. Selger oppebærer leieinntektene fram til overtakelse, og garanterer at alle leieforhold, med ett unntak, er utløpt før overtakelse. Unntaket gjelder en leiekontrakt med Norsk Butikkdrift AS (dagligvareforretning). Her kan det, avhengig av tidspunktet for rivning av eksisterende bygg på eiendommen, påløpe kostnader for avvikling av leieforholdet. Selger garanterer for å dekke 50 % av kostnadene, oppad begrenset til 1 mill. kr, for avvikling av leieforholdet. Norsk Butikkdrift AS har også en fortrinnsrett til å forhandle om leie av butikklokaler i et nytt bygg på eiendommen dersom dette skal etableres.

En mindre del av eksisterende p-hus ligger inne på eiendommen. Denne delen av p-huset vil sannsynligvis bli revet. Selger forbeholder seg retten til å få vederlagsfri bruksrett til et tilsvarende antall p-plasser (17 p-plasser) i et nybygg på eiendommen.

Ovennevnte p-hus har adkomst over eiendommen. Selger forbeholder seg retten til adkomst over eiendommen til p-huset.

Entreprenørselskapet PEAB har en tinglyst rett til å gjennomføre nybygg på eiendommen. Dette er ikke forenelig med at Viken må konkurransetsette alle anskaffelser i forbindelse med utvikling og bygging av nytt hovedkontor i tråd med offentlige anskaffelsesregler. Selger har nå kommet til enighet med PEAB om sletting av heftelsen, og har i henhold til kjøpekontrakten en plikt til å få denne heftelsen slettet.

Erfaringer fra utvikling av naboeiendommen har avdekket dårlige grunnforhold med opp mot 25 m dybde til fast fjell. Det må påregnes merkostnader til fundamentering på opp mot 40 mill. kr.

Etter dialog med Bærum kommune fremstår eiendommen med ordinær reguleringsrisiko med hensyn til tid og tomteutnyttelse. Det er enkelte spesielle forhold som flomsikkerhet, sentrumspark og sti langs elven som må hensyntas.

Forutsatt at eiendommen er ferdig regulert innen 31.12.2021, kan det påregnes innflytting ved årsskiftet 2023/2024.

2. Vollsveien 9, ca. 350 meter i luftlinje fra Lysaker stasjon. Eid av Mustad Eiendom. Eksisterende kontorbygg som skal rives for å frigjøre tomt til bygging av et nytt kontorbygg i størrelsesorden 20.000 – 25.000 m<sup>2</sup>.

Avtaleverket var ferdig forhandlet den 21. desember 2018, og det gjenstod kun forbehold om politisk vedtak, samt selgers styreforbehold, for at avtaleverket skulle kunne effektueres. Den 9. januar 2019 ble vi informert om at styret i Mustad Eiendom AS ikke godkjente avtaleverket som var fremforhandlet med Viken, og ikke ønsket å gå videre i prosessen med Viken. Dette ble i etterkant begrunnet med at Mustad Eiendom AS vil beholde 100 % eierskap til eiendommen selv, og bygge et kontorbygg i egen regi for utleie. Alternativet Vollsveien 9 bortfaller med dette.

Til orientering vedlegges informasjon om det omforente avtaleverket slik det forelå til styrebehandling i Mustad Eiendom AS, ref. vedlegg 2.

3. Otto Sverdrups plass (Helgerudgården), 50 m fra Sandvika stasjon. Dette er et nybygg/utviklingsprosjekt i regi av Andenæs Eiendom AS. Eiendommen er en del av reguleringsplanen for Sandvika Sentrum Øst som ble vedtatt sommeren 2017.

Tidlig i januar 2019 ble det klart at det ikke ville være mulig å fremforhandle et omforent avtaleverk med å Andenæs Eiendom AS på samme nivå som for de andre to alternativene. Partene var så langt ikke kommet til enighet om en omforent eiendomsverdi eller grunnlag for en leiepris som ble opplevd som markedsmessig og forutsigbar. Det var heller ikke oppnådd enighet om andre forhold i en budaksept/term sheet. Prosessen og diskusjonen med Andenæs Eiendom AS ble derfor avsluttet. Til orientering vedlegges informasjon om dette alternativet og en redegjørelse for status i prosessen med Andenæs Eiendom AS på det tidspunkt hvor vi avbrøt prosessen, ref. vedlegg 3.

## Vurdering

Med henvisning til fellesnemndas vedtak i møte den 3. mai, pkt. 6, og vedtak i fellesnemndas møte den 16. mai, fremlegges resultatet av forhandlingene om følgende alternativer for nytt hovedkontor:

- Vollsveien 9
- Leif Tronstads plass
- Otto Sverdrups plass

Arbeidsgruppen har gjennomført parallelle prosesser med lik og samtidig informasjon, og med lik tidsplan for eierne til alle alternativene. Målsettingen om at alle avtaler skal være ferdig forhandlet senest medio januar for fremleggelse for politisk behandling og vedtak i fellesnemndas møte den 7. februar har vært tydelig kommunisert.

De respektive eierne til de to alternativene Vollsveien 9 og Leif Tronstads plass har forholdt seg lojalt til prosessen og fremdriftsplanen.

Det beklagelig at det bare er ett alternativ som gjenstår til behandling i fellesnemnda.

På den annen side så er dette det eneste av de opprinnelige tre alternativene som sikrer Viken fylkeskommune 100 % eierskap til sitt eget hovedkontor, med de fordeler det medfører i form av økonomi, styring og kontroll. Det vises her spesielt til fellesnemndas vedtakspunkt 5 i sak PS 63/18 «Nytt hovedkontor for Viken fylkeskommune».

Til orientering så har ikke arbeidsgruppa vurdert å ta kontakt med eierne av de to alternativene på Lysaker som ble valgt bort av fellesnemnda i møte den 16.05.2018. Årsaken til dette er at eventuelle forhandlinger med en eller begge av disse ville forsinket prosessen fram til politisk vedtak med ca. 6 måneder, samt at dette ville endret forutsetningen i den framforhandlede kontrakten med DNB om kjøp av eiendommen på Leif Tronstads plass.

### Økonomi

- Kjøpesum for eksisterende eiendom:	200 mill. kr (inkl. avgifter)
- Ekstra kostnad til fundamentering:	40 mill. kr eks. mva.
- <u>Byggekostnad (20.000 m2)</u>	<u>600 mill. kr eks. mva.</u>
Totalt	840 mill. kr eks. mva.

Byggekostnaden er av verdivurdererne anslått å være ca. kr 30.000,- pr. m2 eks. mva. Utbyggingsvolumet er antatt å ligge mellom 20.000 og 24.000 m2. Hvis Viken fylkeskommune velger en maksimal utnyttelse av tomten vil totalkostnaden øke til 960 mill. kr eks. mva.

Alle kostnader til utvikling og bygging av nytt hovedkontor er mva.-pliktige kostnader. For Viken fylkeskommune er alle mva.-kostnadene refusjonsberettiget.

Akershus fylkeskommune har årlige leiekostnader til Galleri Akershus AS på ca. 34 mill. kr (27.5 mill. kr for eide arealer og ca. 6,5 mill. kr for leide arealer). I tillegg er det vedtatt å leie ytterligere 2031 m2 pga. midlertidig behov til en årlig kostnad på 4,8 mill. kr. De totale årlige kostnadene for lokaler til Viken fylkeskommune i Galleri Oslo vil beløpe seg til 38,8 mill. kr eks. mva. I tillegg betales felleskostnader på til sammen 6.3 mill. kr. Samlede kostnader for eide og leie lokaler i Galleri Oslo beløper seg til 45.1 mill. kr pr. år. Dette er en kostnad som vil bortfalle ved innflytting i nytt hovedkontor.

I tillegg er det utført verdivurderinger av både Akershus fylkeskommunes seksjoner i Galleri Oslo, og fylkeshuset i Drammen. Til å utarbeide oppdaterte verdivurderinger har vi fått bistand fra Cushman & Wakefield Realkapital. Verdivurderingene er nærmere beskrevet i vedlegg 4 og 5 til denne saken. Til videre bruk i de totaløkonomiske vurderingene har vi lagt til grunn følgende verdier:

- Akershus fylkeskommunes seksjoner i Galleri Oslo:	468 mill. kr
- <u>Fylkeshuset i Drammen:</u>	<u>87 mill. kr</u>
Antatt salgsverdi	555 mill. kr

Det er utarbeidet alternative analyser for eie og leie for henholdsvis et alternativ med 20.000 m2 og et med 24.000 m2. Analysene er basert på at Viken fylkeskommune tar opp et lån på 10 år med en lånerente som om 2,5 år er antatt å være 2,9 %. Lånet nedbetales som et serielån (like årlige avdrag) over 30 år.

I tillegg er det utarbeidet tilsvarende analyser forutsatt en egenkapitalfinansiering fra salgsinntektene fra Akershus fylkeskommunes seksjoner i Galleri Oslo og fylkeshuset i Drammen, til sammen 555 mill. kr.

De økonomiske analysene følger som vedlegg 6 til denne saken.

Av de økonomiske analysene fremgår at eiealternativene er mer økonomisk gunstige enn sammenlignbare leiealternativer. Over en 30-årsperiode er den positive forskjellen i nåverdi fra 428 – 833 mill. kr avhengig av størrelsen på hovedkontoret, og med og uten egenkapital.

Årskostnaden for et eid hovedkontor på 20.000 m<sup>2</sup>, finansiert med 100 % fremmedkapital, er 62.8 mill. kr. Fratrasket Akershus fylkeskommunes kostnader til lokaler i Galleri Oslo (45.1 mill. kr) er netto årskostnad for dette alternativet 17.7 mill. kr.

For et alternativ med et eid hovedkontor på 24.000 m<sup>2</sup>, finansiert med 555 mill. kr i egenkapital og 405 mill. kr i fremmedkapital. Fratrasket Akershus fylkeskommunes kostnader til lokaler i Galleri Oslo (45,1 mill. kr) er netto årskostnad for dette alternativet – 7 mill. kr. Dvs. en reell besparelse i forhold til dagens kostnader.

Det gjøres oppmerksom på at dette er konservative anslag ved at vi opererer med årskostnader for eksisterende lokaler for 2018, mens årskostnadene for eiealternativene er 2024-tall.

I tillegg vil det være mulig, når som helst i perioden etter innflytting, å foreta et salg med tilbakeleie for å frigjøre kapital. Det vises til beregninger av dette i vedlegg 6.

#### Alternativer til kjøp av Leif Tronstads plass

Kjøpekontrakten som er fremforhandlet forutsetter et politisk vedtak i fellesnemnda. Hvis fellesnemnda ikke ønsker å gå videre med dette alternativet som nytt hovedkontor for Viken fylkeskommune vurderes alternativene å være følgende:

1. Gjenoppta kontakten med eierne de to andre alternativene på Lysaker som ble valgt bort av fellesnemnda i møte den 16.05.2018, (Strandveien 33-39 og Lysaker Torg 6-12).
2. Hvis de andre alternativene på Lysaker ikke er aktuelle eller tilgjengelige, og forutsatt at fellesnemnda fortsatt ønsker eierskap til eget hovedkontor, så må det geografiske området for tomtesøk/lokalisering utvides.
3. Forutsatt ønske om heller å leie lokaler til nytt hovedkontor så må dette løses ved å leie et eksisterende bygg som allerede er best mulig tilpasset Vikens behov, eller utarbeide en kravspesifikasjon som grunnlag for en konkurranse i markedet. I begge tilfeller så kan dette gå på bekostning av kravet til sentral lokalisering.

#### Videre framdrift etter vedtak om kjøp av Leif Tronstads plass



I henhold til kjøpekontrakten har Viken fylkeskommune to år, pluss opsjon på ytterligere ett år, til å gjennomføre detaljregulering av eiendommen. Hovedprosjektleder vurderer det som mest hensiktsmessig å bestille arbeidet utført av AFK eiendom FKF som besitter nødvendig kompetanse og er satt opp med relevante rammeavtaler som gjør foretaket i stand til å komme raskt i gang med arbeidet. Parallelt med reguleringsplanarbeidet vil arbeidsgruppen A12 arbeide med kartlegging av antall ansatte, funksjoner og arbeidsplassutforming.

#### Avsluttende vurderinger

Fleksibiliteten synes godt ivaretatt innenfor rammene av et hovedkontor med en størrelse på inntil 24.000 m<sup>2</sup>, og hvor Viken fylkeskommune som eier har full styring på utforming og innredning.

Tilgjengeligheten er godt ivaretatt og godt innenfor de rammene som fellesnemnda har vedtatt. De fleste medarbeiderne fra Akershus fylkeskommune vil få lengre reisevei, mens ansatte fra Buskerud fylkeskommune vil få kortere reisevei enn ved en alternativ lokalisering på Lysaker. Ansatte fra Østfold fylkeskommune, og fra Follo, vil få en ulempe ved at de må bytte tog i Oslo.

Omfanget av miljøtiltak i et nybyggprosjekt kan reguleres i en kravspesifikasjon og ivaretas under planlegging og bygging. For et nybygg på Leif Tronstads plass kan Viken fylkeskommune selv bestemme miljøstandarder.

Kravet om en nøktern standard forstås i denne sammenheng som at bygget skal være kostnadseffektivt. I en slik vurdering må det søkes å oppnå en optimal balanse mellom initialkostnaden (byggekostnaden) og kostnadene til framtidig drift og vedlikehold. Viken fylkeskommune som eier kan optimalisere balansen mellom initialkostnad og levetidskostnad. Et nybygg på Leif Tronstads plass vil ha en meget god eksponering mot Sandvika stasjon, jernbanen, bussterminalen og alle typer trafikanter langs Engervannsveien, og bidra til å profilere Viken fylkeskommune.

Et hovedkontor på Leif Tronstads plass vil ha nærhet og tilgang på alle bymessige tilbud i Sandvika.

Hovedprosjektleder vurderer fremforhandlet kontrakt om kjøp av eiendom på Leif Tronstads plass som balansert og innenfor rammene av statsstøttereglene. Utvikling og bygging av et hovedkontor i egen regi sikrer full råderett over alle beslutninger mht. utforming av faste og fleksible arbeidsplasser og innplassering av nødvendige funksjoner som fylkestingssal og møterom, klima- og miljømessig standard mm. Hovedprosjektleder anbefaler at det i forbindelse med reguleringen av eiendommen arbeides for en maksimal utnyttelse. Dette for å sikre tilstrekkelig med arbeidsplasser i eget bygg. Viken fylkeskommune som eier kan leie ut eventuelt overflødig areal, og det bør for sikkerhets skyld tilrettelegges for dette ved planleggingen av bygget. Totaløkonomien i prosjektet vurderes som god.

Hovedprosjektleder innstiller på at fellesnemnda stadfester fremforhandlet kjøpekontrakt.