

**Arkivsak-dok.** 10/00908-76  
**Saksbehandler** Olof Svensson

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Sak nr.</b>
Komité for kultur	05.04.2011	
Plan- og økonomiutvalget	05.05.2011	
Bystyret	19.05.2011	

## **Nytt bibliotek og kulturhus**

---

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.  
Følgende har vært medsaksbehandlere: Svein Jakobsen, Henrik Høst, Ellen Bråtekas, Rune Antonsen  
*Saksordfører: Linda Engsmyr*

### **Vedlegg:**

1. Oversikt over politiske vedtak ang. nytt bibliotek og kulturhus i 2010 og 2011
2. Nytt bibliotek og kulturhus – Ulike alternativ for innhold/omfang.
3. Rapport: Muligheter – Lokal bibliotekdrift.
4. Oversikt over avtaler med eiere av tomter/bygninger.
5. Skriv fra BA-HR (Bugge, Arentz-Hansen & Rasmussen) datert 08.02.2011.

Ikke trykket vedlegg til saken:

1. Rapport fra 4B Arkitekter AS (følgende har fått rapporten: de som deltok på informasjonsmøte 11.02.2011 og alle medlemmer av komite kultur). Andre som ønsker rapporten kan henvende seg til administrasjonen.
2. Opsjonsavtaler med eiere.
3. Brev av 11.10.2010 fra Borregaard med tilbud om tomt til kulturhus.
4. Rapport fra Plus Arkitektur og Lefting Arkitektur & Restaurering – Folkets Hus Sarpsborg, vurdering av scenebygg.

### **Sammendrag:**

Saken dreier seg om å foreta valg av lokalisering av samlet eller delt løsning for nytt bibliotek og kulturhus.

Det er rådmannens oppfatning at en samlet løsning som rommer felles bibliotek, kulturhus, aktivitetshus, kulturskole og også kontor til administrative stillinger innen Enhet kultur er den beste løsningen. Her får man synergieffekter som gir arealbesparelser og dermed lavere utgifter til investering og bygningsmessig drift. En slik løsning har også åpenbare fordeler ift. effektiv utnyttelse av ansatte, kompetanse mv. Alternativet med utbygging på EPA -tomta er da eneste alternativet så langt. Selv om det er den rimeligste løsningen vil det utgjøre et meget stort økonomisk løft for kommunen. Dette alternativet har en ”inngangsbillett” på kjøp og riving anslått til ca 61 mill. kroner som fordyrende element. Rådmannen mener at kommunen ikke har økonomisk bæreevne til å tåle en årlig økning av driftsutgiftene på 26 mill. kroner uten at det samtidig blir foretatt tilsvarende nedskjæringer på andre områder, alternativt økte inntekter. Det vises her til at kommunen er i ferd med å gjennomføre store investeringer og omstillinger.

I perioden 2011 – 2014 er det lagt opp til et samlet investeringsvolum på 1.520 mill. kr. Dette inkluderer bl.a. bygging av ny sentrumsskole, nytt sykehjem på Valaskjold og nye omsorgsboliger. Samlet gjeld til investeringsformål utgjør per 31.12.10 1.967 mill. kr. Av dette utgjør ubrukte lånemidler knyttet til vedtatte prosjekter 318 mill.

I handlingsplan med økonomiplan for perioden 2011 – 2014 er det pekt på at lånegjelden vil øke betydelig raskere enn driftsinntektene med det investeringsprogrammet som allerede ligger inne i økonomiplan for perioden 2011 – 2014. Utgiftene til renter og avdrag som følge av økt lånegjeld og forventninger om økt rente er anslått til 50 %.

Det kan derfor bli nødvendig å velge andre løsninger. Dette kan være:

1. Nytt felles bibliotek på BUL-tomta (årlige utgifter ca 15,8 mill). Bygging av fullverdig kulturhus utsettes inntil kommunen har opparbeidet et økonomisk grunnlag for å makte ytterligere investeringer. I mellomtiden benyttes dagens Folkets Hus, med en mindre oppussing av dagens fasiliteter, som kulturscene.
2. Utbygging av nytt bibliotek og kulturhus utsettes til 2015. I mellomtiden bør kommunen opparbeide et fond på minimum 100 mill. kroner slik at låneopptaket kan begrenses.
3. Det søkes etter andre alternativ for lokalisering av samlet løsning der ”inngangsbilletten” er lavere. En besparelse på 60 mill. i investering (kjøp/riving på EPA) gir en årlig besparelse på ca 4,2 mill. En tomt som kommunen eier hadde da vært en god løsning. Et alternativ her kan være kvartal 270 begrenset av Kirkegata, Nansens gate, Kulåsgata og Sverres gate. Dette er en tomt som kommunen eier og man slipper da utfordringen med å finansiere et kjøp.
4. I tilknytning til torget kan det vurderes andre løsninger som eventuelt kan romme en samlet løsning. Utnyttelse av BUL-tomta i kombinasjon med omgjøring av eksisterende bygningsmasse kan kanskje gi gode løsninger hvis man foretar nødvendig omregulering.

*På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen følgende:*

- Nytt bibliotek og kulturhus bør bygges som samlet løsning.
- Opsjonsavtalen angående BUL-tomta og EPA-eiendommen søkes forlenget.
- Parallelt med dette vurderes andre tomter og bygninger i sentrum som kan romme en samlet løsning.
- Det bør tas sikte på byggestart av en samlet løsning i 2015 og at kommunen opparbeider et fond på minimum 100 mill. kroner før byggestart.

### **Utredning:**

Utredning av nytt bibliotek og kulturhus har tidligere, i ulike faser av arbeidet, vært gjenstand for politisk behandling. Vedlagt følger en oversikt over saker/vedtak i komité kultur og plan- og økonomiutvalget i 2010 og 2011.

Førende for denne saken er bl.a. følgende (jfr. politiske vedtak i 2010):

- Det utredes to hovedalternativer:
  - a) Ett bygg: Kulturhus sammen med kulturskole, aktivitetshus og felles bibliotek.
  - b) To bygg:
    - Kulturhus sammen med kulturskole og aktivitetshus
    - Kun felles bibliotek
- Det utredes konsekvenser av felles bibliotekdrift, og alternativer til lokal bibliotekdrift.
- I det videre utredningsarbeidet legges byutvikling sett i sammenheng med blant annet arbeidet med ny sentrumsplan til grunn.
- Rådmannen er gitt fullmakt til å forhandle med aktørene (eiere av tomter/bygninger).
- Kommunen skal sikres langsiktige og forutsigbare økonomiske vilkår.

- Følgende lokaliseringer av nytt bibliotek og kulturhus skal vurderes:
  - o BUL-tomta ved Torget
  - o Folkets Hus/SA-bygget
  - o EPA-kvartalet
  - o Revidert forslag til bibliotek/kulturhus fra Betongbygg AS (eksisterende bibliotek og Glenghuset)
  - o Revidert forslag fra Borregaard AS til bibliotek/kulturhus (Kulåsparken)

I underveismeldingen til komité kultur 08.03.2011 ble det gjort rede for status, herunder bl.a.:

- Rapport fra 4B Arkitekter AS
- Rapport angående alternativer for lokal bibliotekdrift
- Møte med referansegruppa
- Informasjon om OPS (offentlig privat samarbeid).

Det ble også gjort rede for opplegg for videre utredning og fremdrift i saken, herunder bl.a.:

- Hvilke alternativ som bør prissettes (investering og utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV))
  - o Kulås: Separat kulturhus
  - o BUL-tomta: Separat bibliotek
  - o EPA-kvartalet: Samlet løsning og separat kulturhus(det forutsettes at dagens EPA-bygg rives)
  - o Folkets Hus/SA-bygget: Separat kulturhus som også omfatter deler av SA-bygget og separat kulturhus i Folkets Hus
- Ønske/behov for innhenting av arkitekt- og byggfaglig kompetanse (Folkets Hus)

#### *Rapport fra 4B Arkitekter AS*

4B Arkitekter AS har i tidsperioden oktober til januar vurdert de 5 ulike tomtene/bygningenes egnethet til både samlet løsning med bibliotek/kulturhus og delt løsninger med separat bibliotek og kulturhus. Tomtene er vurdert ut fra beliggenhet i bysituasjonen og de enkelte tomtene/bygningenes utbyggingspotensial. Arbeidet konkluderer med anbefalt lokalisering av samlet og delt løsning. Omtalt arealbehov i rapporten er hentet fra vedlegg nr. 1 i sak 21/10 respektive 38/10 som ble behandlet av komité kultur og plan- og økonomiutvalget i juni 2010 – ”Nytt bibliotek og kulturhus – Beslutningsgrunnlag for innhold/omfang, økonomiske rammer, driftsform, beliggenhet og fremdrift”. Dokumentet følger som vedlegg 2 i denne saken. Kolonne 1, 4 og 7 har vært styrende for arealbehovet.

Rapporten konkluderer med at EPA-tomta og BUL-tomta er best egnet for nytt bibliotek/kulturhus. Etter en gjennomgang av byplanmessige forhold, reguleringsplaner for de ulike tomtene samt mulighet for å møte arealbehov, konkluderer rapporten med at EPA-tomta peker seg ut som best egnet til nytt bibliotek og kulturhus. Her kan det bygges både samlet løsning og separate løsninger (kulturhus eller bibliotek). Tomten kan utvikles med både ombygging av EPA-bygget i kombinasjon med nybygg, og med kun nybygg. Det anbefales at eksisterende bygg rives og at det legges til rette for nybygg av en samlet løsning på hele tomten. En samlet løsning gir mulighet for sambruk og synergieffekt, og vil være den mest arealøkonomiske løsningen.

Rapporten gir ellers uttrykk for bl.a:

BUL-tomta blir fremhevet på grunn av sin sentrale plassering i byen. Disponibelt areal er for lite både for samlet løsning og separat kulturhus. Tomta har imidlertid stort nok areal til bibliotekets programbehov forutsatt at deler av biblioteket legges i kjeller. Inntransport kan medføre konflikt med omkringliggende gater.

Folkets Hus/SA-bygget blir vurdert som relativt usentralt. Området inneholder få publikumsrettede funksjoner. Et kulturbygg plassert her vil ikke bidra til å styrke sentrumsaktiviteten langs gågata og eksisterende sentrumsområder. Folkets Hus sammen med SA-bygget har nok areal til å romme samlet løsning, men fordeling av arealene blir mindre egnet. Folkets Hus har begrensninger bl.a. i forhold til gode løsninger for scene og støtteareal. Det blir vist til utfordringer, selv etter mulig ombygging, å imøtekomme Riksteatrets anbefalinger fullt ut. Supplerende arealer i SA-bygget vil ikke kompensere for dette fordi man mister sambrukseffekten når funksjoner legges i hvert sitt bygg. Eksisterende kjeller i begge bygg legger begrensninger på hensiktsmessig utforming og effektiv arealutnyttelse på grunn av eksisterende konstruksjoner, lave høyder og redusert dagslysinnslipp.

Bibliotektomta (eksisterende bibliotek/Glenghuset) og tomta i Kulås regnes som mindre sentrale. Det er lite publikumsrettede virksomheter i nærområdet og reduserte muligheter for eksponering mot byens befolkning. Bibliotektomta er for liten til arealbehovet, både for delt og samlet løsning og har i tillegg begrenset utbyggingspotensial på grunn av bygningsvern. Kulås-tomta kan gi rom for samlet løsning og separate løsninger, men volumet fremstår for stort i forhold til skala på nabobygg. Det pekes også på at spesielle hensyn må tas da tomten inngår i parkdraget og siktlinjen langs "Den grønne diagonal", og på grunn av gravhauger i parken. Utbygging frarådes av Fylkeskonservatoren. Tomten er uregulert, og nybygg utløser reguleringsplan med konsekvensutredning. Dette medfører usikkerhet om realisering og tidsplan.

#### *Avtaler med eiere av tomter/bygninger*

Det er forhandlet med eiere av de aktuelle eiendommene for å få opsjon på kjøp. Vilkårene i de respektive avtalene er noe forskjellig ut fra eierenes utgangspunkt med eierskap og fremtidige vurderinger. I tillegg til kjøpesummen kommer i alle alternativene omkostninger i tillegg. Alle avtalene gjelder frem til 30. juni 2011. Etter denne dato faller alle inngåtte avtaler om å kunne bruke tomtene/bygningene, med unntak av Kulås-tomta, bort.

Vedlagt følger en oversikt over inngåtte avtaler.

Det gjøres oppmerksom på at det foreløpig ikke er inngått noen avtale med eier av tomt på ca 335 m<sup>2</sup> nord-øst i kvartalet (tidligere Filadelfia). Tomten eies av Kaare Berg AS og styret i selskapet har ikke ønsket å binde seg til en opsjonsavtale der salgssummen ikke er kjent/endelig fastsatt.

Under forhandlinger angående EPA-tomta har eier av eiendommen lansert en kontraktsmodell som alternativ til at kommunen selv bygger kulturhus eller benytter OPS. Dette er en leiemodell med en etterfølgende entreprise. Forslaget forutsetter at nåværende bygning består og at kommunen leier bygget. Det konkurransesettes og gjennomføres deretter en ombygningsentreprise av enten kommunen eller av utleier som byggherre.

Som det fremgår av notatet fra advokatfirmaet BAHR er det sider ved denne modellen som kan være problematisk i forhold til anskaffelsesregelverket.

Rådmannen finner ikke at modellen er aktuell i forhold til de alternativer som utredes for EPA-kvartalet. Anbefalingene fra 4B arkitekter AS går på at det eksisterende bygg rives i sin helhet og at det skal oppføres et nytt bygg.

Dersom ombygg/påbygg av eksisterende bygg skulle bli aktuell, vil rådmannen ikke anbefale en slik modell ut fra flere forhold.

Ved en betydelig investering og et såpass omfattende prosjekt som kulturhus/bibliotek, mener rådmannen at det er viktig å søke en gjennomføringsmodell som er forutsigbar juridisk, økonomisk og driftsmessig. Modellen er krevende i sin gjennomføring, hvor aktørene vil måtte operere med flere roller (byggherre, oppdragsgiver, tiltakshaver, leietaker osv) utfra hvilken prosess man er i. Det er også uklart hvorvidt modellen står seg juridisk i forhold til anskaffelsesregelverket.

Det vil være for mange potensielle konflikter og fallgruver underveis til at rådmannen kan anbefale dette som en egnet og hensiktsmessig modell.

## *Konsekvenser av felles bibliotekdrift og alternativer for lokal bibliotekdrift*

I juni 2010 la rådmannen frem sak om "Nytt bibliotek og kulturhus – beslutningsgrunnlag for innhold/omfang, økonomiske rammer, driftsform, beliggenhet og fremdrift" for komité kultur og plan- og økonomiutvalget. Her ble bl.a. følgende anført:

- I bibliotekrapporten (IKON 2009) har man ikke blitt lagt stor vekt på drøfting av avdelingenes (Skjeberg og Tune) og bibliotekfilialens (Skjebergsletten) fremtid. Utredningen har som forutsetning at Sarpsborg satser på ett moderne bibliotek i sentrum som skal betjene hele kommunen. I rapporten konstateres det at "Erfaringer fra andre byer i Norge med nytt hovedbibliotek i sentrum, er at besøk og utlån går drastisk tilbake" (på avdelingene).
- Dagens erfaringer fra Sarpsborg viser noe av de samme utviklingstrekkene allerede i dag. Totalt sett er det synkende besøk og utlån for alle bibliotekene. Hovedbiblioteket i sentrum, med sitt noe utvidede tilbud, har minst reduksjon. Fra å ha vært en bibliotekdrift med gode resultater i forhold til landsgjennomsnittet i 2002, ser vi en klart synkende tendens etter at bibliotekenes økonomiske rammer ble redusert med ca 25 % i 2003.
- En nylig gjennomført brukerundersøkelse/evaluering av barn og unges kulturtilbud som stiller spørsmålet "Hvilket/hvilke bibliotek benytter du deg av" til de 56.2 % av de unge som oppgir at de er brukere av bibliotektilbudet i kommunen. Hele 68 % av brukerne svarer at de benytter seg av Sarpsborg hovedbibliotek.
- For å kunne utvikle bibliotektilbudet trenger kommunen et nytt fellesbibliotek. I et felles bibliotek kan man samle ressurser, kompetanse og ikke minst få til bedre og mer rasjonell bruk av ansatte. Den beste løsningen vil være et nytt bibliotek eller nytt bibliotek kombinert med annen kulturvirksomhet.
- Samlet disponerer bibliotekene i dag et areal på ca. 2.200 m<sup>2</sup>. Areal som blir "frigjort" hvis man bygger nytt felles bibliotek.
- Dersom man velger et felles bibliotek i kommunen, er det viktig å samtidig sørge for og opprettholde et lokalt servicenivå for de som ønsker et lokalt bibliotektilbud. Her kan videre utvikling av skolene som kraftsenter i lokalmiljøene innenfor nærmiljøkonseptet, være et godt alternativ. Lokale folkebibliotek bør kunne benyttes etter skoletid. I dag er det allerede et utstrakt samarbeid mellom folkebiblioteket og skolebibliotekene. Dette samarbeidet kan forbedres og utvikles videre.

(Det sistnevnte har allerede bystyret fulgt opp ved å vedta at Skjebergsletten bibliotekfilial skal flyttes til Hornnes skole)

Både i komité kultur og plan- og økonomiutvalget ble dette fulgt opp i vedtak om at felles bibliotek skal være utgangspunkt for videre utredninger. Samtidig ønsket man en nærmere utredning om alternativer til lokal bibliotekdrift.

En arbeidsgruppe bestående av representanter fra bibliotek, skole og Enhet økonomi har vurdert muligheter og alternativer for lokal bibliotekdrift. Det er utarbeidet en rapport som følger vedlagt. Rapporten peker på flere mulige tiltak som vil bidra til å opprettholde et lokalt servicenivå for de som ønsker et lokalt bibliotektilbud. Rådmannen mener at rapporten peker på flere tiltak som med forholdsvis små kostnader kan utvikles i løpet av den tid det tar å planlegge og bygge nytt felles bibliotek. Det forutsettes at berørte kommuneområder iverksetter planlegging for gjennomføring og innarbeider nødvendige ressurser i sine innspill til arbeidet med rullering av handlingsplan med økonomiplan.

## *Folkets Hus – vurdering av scenebygg*

Rapporten fra 4B Arkitekter AS viser til anbefalinger fra Riksteatret og de muligheter og begrensninger som scene/sal/støtteareal i Folkets Hus har. Det blir påpekt at flere mål på dagens scene er i underkant av minstemål angitt fra Riksteatret. Dagens støttearealer til scene har også begrensninger. Det samme gjelder flere andre funksjoner og arealbehov som er som er ført opp som nødvendig for å romme kulturhus sammen med kulturskole og aktivitetshus. Det blir også vist til at arealer i kjeller har begrensninger med hensyn til dagslys og takhøyder.

Arkitekt- og byggeteknisk kompetanse for vurdering av mulig ombygging innenfor eksisterende bygg for å imøtekomme Riksteatret anbefalinger er innhentet. Det foreligger nå en rapport angående scene/sal. Det er mulig å oppfylle de fleste minstemål fra Riksteatret ved å foreta endringer i dagens situasjon. Dette omhandler spesielt høydene på scene og sceneåpning samt dybden på scenen. I tillegg er det mulig å oppnå minstemålet, 18 meter bred scene. Dette resulterer dog i asymmetriske sidescener hvilket ikke anses som optimalt.

Ved bruk av løftebord er det mulig å lette innlastning av kulisser fra lasterampen og opp til scenen plassert i 1. etasjen. Det er da forutsatt at tilbygget mot Kirkegata fra 1963 rives og erstattes av et bygg som er mer hensiktsmessig. Innlastning av utstyr som kommer med buss/lastebil krever fri plass for manøvrering på tomteareal som hører til SA-bygget.

Salen kan med etablering av større moderne teleskoptribune og 96 faste plasser på galleri oppnå en kapasitet på i alt 501 sitteplasser.

### *Prissetting av alternativ*

I alternativene til EPA, Kulås og BUL-tomta er det beregnet nybygg. På alternativene Folkets Hus og Folkets Hus/SA-bygget er det rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. Ved rehabilitering er det ved beregning av kostnader lagt til grunn en komplett rehabilitering av bygget som innbefatter: Elektro, ventilasjon, fasader, vinduer, omgjøringer inne etc. Dette for bygget etter rehabilitering skal fremstå som nytt og med dagens standard.

Det er i denne omgang ikke vurdert behov eller kostnader for regulering av tomtene.

Ved beregning av kostnad på kulturhus er det innhentet informasjon fra flere kommuner som har anskaffet eller er i ferd med å anskaffe kulturhus. Det er i tillegg innhentet informasjon fra entreprenører. De innhentede kostnadene ligger omtrent i samme leie. Det er benyttet samme kostnad pr kvadratmeter ved alle alternativene, slik at den innbyrdes forskjellen blir lik. Arealer er hentet fra rapport fra 4B. Der det er naturlig å benytte samme arealer er dette gjort, for å gi best mulig sammenligningsgrunnlag.

Før tegninger og beskrivelse av et kulturhus foreligger, anslås det at tallene har en usikkerhet på  $\pm 20\%$ .

Ved beregning av kulturhus og bibliotek legger vi NS 3453, som gir de totale byggekostnadene, til grunn. Vi legger for ordens skyld opp både total kostnad og entreprisekostnad i henhold til denne standarden.

Det legges til grunn en enkel grunnutrustning av scenene med tanke på lyd og lys. Utstyr ut over dette må det enkelte arrangement besørges. Teknikken på disse områdene oppdateres i en slik hastighet at Sarpsborg kommune ikke bør besørges dette ut over et minimum.

I beregningsgrunnlaget er det tatt hensyn til at Sarpsborg kommune bestemmer estetikk og materialvalg i sin helhet.

Det er i entreprisekostnaden tatt med opparbeiding av utvendige adkomster og gangsoner. Eventuelle parkanlegg og utvendige scener er ikke medtatt.

Nytt sykehus på Kalnes blir mest sannsynlig bygget i perioden 2012-2015, med en kostnadsramme på omtrent 5 milliarder kroner. Dette vil presse markedsprisene i byggebransjen betydelig opp. Det er fordelaktig at kommunen har færrest mulig byggeprosjekter i denne perioden.

#### EPA

Det er benyttet en inndeling av arealer tilsvarende forslaget fra 4Arkitekter s. 29 i rapporten.

Det er gitt en foreløpig prisantydning på 54 mill kr på EPA bygget, fra eier av bygget.

Tomt nord-øst i kvartalet på ca 335 m<sup>2</sup> er anslått til 0,7 – 1,0 mill - kr.

Kostnader til rivning av eksisterende EPA bygg er satt til 6,0 mill kr.

Hva	Areal	Entr.kost	Totalkostnad	FDV pr. år
Kjøp av EPA			54 mill	
Rivekostnader EPA			6 mill	
Erverv av tomt 1/1590			1 mill	
Bygging av Kulturhus og Bibliotek	8800	208 mill	312 mill	
<b>SUM Kulturhus og bibliotek</b>	<b>8800</b>	<b>208 mill</b>	<b>373 mill</b>	<b>6,7 mill</b>

Det er sett på muligheten for å bygge bare kulturhus på EPA tomten. Det legges til grunn samme forutsetninger som ved samlet kulturhus og bibliotek, men det er ikke tatt med erverv av tomt nordøst i kvartalet. Det er benyttet arealer tilsvarende Kulåsalternativet side 36 i 4B rapport.

Hva	Areal	Entr.kost	Totalkostnad	FDV pr. år
Kjøp av EPA			54 mill	
Rivekostnader EPA			6 mill	
Bygging av Kulturhus	5000	133 mill	200 mill	
<b>SUM Kulturhus</b>	<b>5000</b>	<b>133 mill</b>	<b>260 mill</b>	<b>4,3 mill</b>

#### BUL-tomten

Det er på BUL-tomten beregnet muligheten for bibliotek, ut fra arealer oppgitt på s. 31 i 4B rapport.

Eiendommen på BUL er pr. november 2010 taksert til 9,8 mill. kr. Eier av BUL tomten ønsker en seksjon i bygget, tilsvarende denne verdien. Den er derfor lagt inn som en kostnad kommunen vil få.

Hva	Brutto Areal	Entr.kost	Totalkostnad	FDV pr. år
Kjøp av BUL			10 mill	
Rivekostnader BUL			1 mill	
Bygging Bibliotek	5380	110 mill	168 mill	
<b>SUM bibliotek</b>	<b>5380</b>	<b>110 mill</b>	<b>179 mill</b>	<b>3,8 mill</b>

#### Folkets Hus

Sarpsborg Kommune eier Folkets Hus.

Det ansees som uhensiktsmessig å rehabilitere sidebygget ved scenen på Folkets Hus, også kalt -63 bygget etter dets byggeår. For å få til en god innlossing på scenen i Folkets Hus forutsettes det at sidebygget til dagens scene rives og erstatter dette med et nytt bygg.

Dette forutsetter tilgang til bakgården mellom SA-bygget og Folkets Hus på tilsvarende måte som vi gjør i dag, med tanke på inntransport.

Det er beregnet at man ved ombygging av scene og amfi i store sal vil få plass til ca 500 personer.

Det er lagt til grunn en komplett rehabilitering av bygget som innebærer: Strøm, ventilasjon, fasader, vinduer, omgjøringer inne etc. Dette for bygget etter rehabilitering skal fremstå som nytt og med dagens standard.

Arealer er hentet fra 4B arkitekter sin rapport, side 33. (-63 bygg er erstattet med nytt bygg)

Hva	Areal	Entr.kost	Totalkostnad	FDV pr. år
Rivekostnader -63 bygg			1 mill	
Nytt sidebygg ved scene	380	8 mill	11 mill	
Rehabilitering av Folkets Hus	3475	70 mill	106 mill	
<b>SUM Kulturhus</b>	<b>3855</b>	<b>78 mill</b>	<b>118 mill</b>	<b>3,3 mill</b>

#### Folkets Hus og SA-bygget

Eier av SA-bygget har åpnet for kjøp av hele eller deler av SA-bygget. Ved kjøp av deler av SA-bygget vil prisen bli satt til en forholdsmessig del av opsjonsprisen på hele SA bygget, som er 55 mill kr.

Det er i forslaget til kulturhus i Folkets Hus og SA-bygget lagt til grunn at man skal benytte hele Folkets Hus og deler av SA-bygget. Det er derfor i dette alternativet ikke tatt med en oppgradering av fasaden på SA-bygget, da Sarpsborg Kommune kun vil ha kontroll over deler av fasaden, dersom man ikke velger å erverve hele bygget.

Det er ikke tatt med fjerning av noen form for bærende konstruksjoner.

Det er i kostnadsberegningen lagt inn en kjøpesum på den delen av SA-bygget, som er tenkt benyttet med kr 19 mill.

Hva	Areal	Entr.kost	Totalkostnad	FDV pr. år
Rivekostnader -63 bygg			1 mill	
Nytt sidebygg ved scene	380	8 mill	11 mill	
Rehabilitering av Folkets Hus	3475	70 mill	106 mill	
Seksjoneringskjøp av SA-bygg			19 mill	
Rehabilitering av SA-Bygg	1805	33 mill	50 mill	
<b>SUM Kulturhus</b>	<b>5660</b>	<b>113 mill</b>	<b>187 mill</b>	<b>4,8 mill</b>

#### Kulås:

Borregaard AS har tilbudt tilstrekkelig tomt i området, uten kostnad for kommunen. Det har vært signalisert at det er fornminner i området og det er i kostnadsberegningen innlagt en kostnad til utgravning av området.

Det forutsettes at området blir frigjort og omregulert etter fornminneutgravning.

For å beregne kostnadene ved et kulturhus i Kulås er det lagt til grunn arealberegningen på side 36 i 4B rapporten. Dette er tilsvarende arealer som ble brukt ved beregning av kulturhus på EPA kvartalet.

Hva	Areal	Entr.kost	Totalkostnad	FDV pr. år
Utgravninger			5 mill	
Bygging av Kulturhus	5000	133 mill	200 mill	
<b>SUM Kulturhus</b>	<b>5000</b>	<b>133 mill</b>	<b>205 mill</b>	<b>4,3 mill</b>

#### *Økonomi/finansiering/årlige kostnader*

Kommunen kan søke om å få inntil 10 mill. kroner fra tilskuddsordningen til regionale kulturhus som administreres fylkeskommunen. En forutsetning for tilskudd er en teatersal som tilfredsstillende Riksteatret krav. En slik delfinansiering er ikke tatt med nedenstående regnestykke.

Alle tall i mill. kr

<b>Alternativer</b>	<b>EPA – kulturhus og bibliotek (samlet løsning)</b>	<b>EPA – kulturhus, BUL-tomta – bibliotek</b>	<b>Kulås – kulturhus, BUL-tomta – bibliotek</b>	<b>Folkets Hus og SA-bygget – kulturhus, BUL-tomta – bibliotek</b>	<b>Folkets Hus – kulturhus, BUL-tomta – bibliotek</b>
<i>Investeringsbeløp</i>	373	439	384	366	297
<i>Samlet areal (m<sup>2</sup>)</i>	8800	10380	10380	11040	9235
<b>Årlige drifts- og finansutgifter:</b>					
Renter og avdrag	26,1	30,7	26,9	25,6	20,8
FDV-utgifter	6,7	8,1	8,1	8,6	7,1
Lønnsutgifter	1,0	2,5	2,5	3,5	3,5
Besparelser ved frigjøring av arealer	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Redusert husleie	-1,8	-1,8	-1,8	0	0
Billett- og leieinntekter	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
<b>Totalt:</b>	<b>26,0</b>	<b>33,5</b>	<b>29,7</b>	<b>31,7</b>	<b>25,4</b>

Renter og avdrag: Avdragstid er lik avskrivningstid på 50 år. Renten er satt til 5 %. Renter og avdrag reduseres årlig med 0,4 - 0,6 mill. kr etter hvert som gjelden nedbetales.

Økte lønnsutgifter: Økes til 3,5 mill. for alt. med Folkets Hus  
Behovet for økt bemanning stiger for alternativene som benytter Folkets hus. Ansatte ved dagens Aktivitetshus i EPA kan ikke overføres.

Redusert husleie: Alt. med Folkets hus gir ikke tilfredsstillende løsning for aktivitetshus og kulturskole. Husleie for dagens lokaler i EPA er derfor videreført.

Besparelse ved frigjøring av lokaler: Dagens lokaler til områdebibliotekene Skjeberg og Tune og Skjebergsetten filial forutsettes solgt eller benyttet til andre formål.

Billett- og leieinntekter: Billett- og leieinntekter er anslått lavt for at lokale, frivillige lag og foreninger skal ha råd til å leie.

#### Samlet økonomisk vurdering

Ut fra en ren økonomisk betraktning er det alternativet med ombygging av Folkets Hus til kulturhus og bygging av nytt bibliotek på BUL-tomta som har lavest investeringskostnad, og samlet sett lavest årlige driftsutgifter de første årene. De to alternativene som involverer Folkets Hus gir imidlertid ikke en tilfredsstillende løsning for aktivitetshus og kulturskole. Av de øvrige alternativene er det en samlet løsning for kulturhus og bibliotek på EPA-tomta som gir lavest årlige drifts- og finansutgifter. Investeringskostnaden er bare marginalt høyere enn for et kulturhus i Folkets Hus/SA-bygget, men har klart lavere driftsutgifter som følge av et nyoppført og mer moderne bygg samt lavere utgifter til bemanning og FDV som følge av en samlet lokalisering.

### *Offentlig privat samarbeid (OPS) eller bygge og eie i kommunal regi.*

Rådmannen har i tidligere saksfremlegg gitt uttrykk for at kommunen bør stå som eier og utbygger av nytt bibliotek og kulturhus. Samtidig er det pekt på at utlysning av konkurranse om offentlig privat samarbeid (OPS) kan være en vei å gå.

I tilknytning til underveismeldingen om nytt bibliotek og kulturhus til komité kultur i møte 08.02.2011 ble det gitt en muntlig orientering om OPS. Her følger en mer utfyllende informasjon:

#### Offentlig privat samarbeid (OPS)

OPS er en spesiell form for Offentlig Privat Samarbeid, som kan omfatte både tradisjonell tjenesteyting og infrastruktur. OPS går lenger enn vanlig anbud ved at det også omfatter finansiering, drift og vedlikehold, og eierforhold til bygg og anlegg i et samlet prosjekt. Avtalene strekker seg vanligvis over et lengre tidsrom – for eksempel 25 år. Det er viktig å være klar over at kostnadene ved investering, drift og vedlikehold fortsatt skal betales av det offentlige ved direkte betaling over offentlige budsjetter, eller ved at de private eierne overtar offentlige inntektskilder til prosjektene. Normalt overtar det offentlige prosjektet vederlagsfritt etter avtalt tid og avsluttet nedbetaling.

Det foreligger flere rapporter om og analyser av OPS generelt og av gjennomførte prosjekter i Norge spesielt. Disse er som oftest laget på oppdrag av ulike organisasjoner som har særskilt interesse av de konklusjoner som fremkommer. Både konklusjoner og argumenter som benyttes for og i mot OPS står derfor i fare for å være farget av de interesser som finansierer rapporten eller analysen. De må derfor leses med dette som bakteppe. En aktuell nettside om OPS utviklet i nært samarbeid mellom offentlig og privat sektor er [www.ops-portalen.net](http://www.ops-portalen.net).

Fremveksten av OPS må ses i sammenheng med etablering av den monetære union i EU med Euroen som felles valuta. For stater i eurosonen er den øvre grensen for statlig gjeld satt til 60 % av brutto nasjonalproduktet (BNP). Utgifter knyttet til OPS-avtaler bokføres imidlertid ikke som gjeld i statsregnskapet, men som årlige driftsutgifter. Ved bruk av OPS kan derfor nasjonale regjeringer i realiteten omgå 60 %-regelen ved å gjennomføre investeringer innenfor rammen av et OPS-samarbeid. En annen kjent begrunnelse for OPS er argumentet om at det kan hentes ut økonomiske gevinster ved at entreprenøren gis et helhetlig ansvar for både investering, drift og vedlikehold. Entreprenøren må dermed selv bære kostnader som påløper over tid som følge av feil og mangler ved investeringen. Dette kan ikke utelukkes.

En vesentlig del av kostnadene knyttet til nytt kulturhus og bibliotek vil være finansieringskostnader i form av renter og avdrag. En OPS-avtale vil alltid ha høyere finansieringskostnad enn om prosjektet gjennomføres på tradisjonell måte i offentlig regi. Dette skyldes det faktum at det offentlige har en vesentlig lavere finansieringskostnad enn privat virksomhet, siden risikoen anses som større for private låntakere. Dessuten må privat virksomhet normalt ha en viss egenkapital for å få lån. Kravet til avkastning på egenkapitalen vil være høyere enn bankrente. I tillegg må den private aktøren sikre seg finansiering over avtalens varighet – gjerne 25 år. For dette må det betales en risikopremie. Normalt vil derfor en privat aktør ha en finansieringskostnad som er opp mot 2,0 % høyere enn det offentlige. For hver 100 mill. kr i investering utgjør dette inntil 2,0 mill. kr årlige de første årene av avtaleperioden. For en investering i nytt kulturhus og bibliotek i størrelsesorden 300 – 400 mill. kr kan det altså i de første årene av avtaleperioden dreie seg om så mye som 6 – 8 mill. kr årlig. Denne merkostnaden er altså betydelig og må tas inn igjen ved at en eventuell OPS-kontrakt gir lavere investerings- og/eller drifts- og vedlikeholdskostnader sammenlignet med at dette gjøres av det offentlige på tradisjonell måte.

Det er heller ingen uenighet om at OPS-kontrakter gir høyere transaksjoner enn vanlige kontrakter, både for entreprenørene og det offentlige. OPS er basert på et relativt komplisert regelverk hvor inngåelse og gjennomføring av kontrakten er arbeidskrevende for begge parter. Ut fra noen erfaringer er denne forskjellen anslått til 1 – 2 % av kontraktsummen. I tillegg kommer økte transaksjonskostnader for det offentlige. OPS betyr også høyere kostnader for de selskaper som deltar

med anbud uten å få kontrakten. Disse må dekkes inn på annen måte, i praksis gjennom kontrakter som selskapet blir tildelt.

Det blir ofte fremholdt som en fordel ved OPS-kontrakter at det overføres risiko fra det offentlige til den private kontraktsparten. Det må imidlertid alltid betales for en slik risikooverføring. Det Internasjonale Pengefondet (IMF) har advart mot å overdrive den reelle verdien av en slik risikooverføring ved å peke på at det er mulig at det offentlige overkompenserer privat sektor for å overta slik risiko. Dette øker kostnadene ved OPS-avtaler sammenlignet med direkte offentlige investeringer.

Det er også eksempler på at det offentlige er blitt tvunget til å påta seg store merkostnader som følge av at kontraktsparten har gått konkurs eller av andre grunner ikke har maktet å oppfylle kontrakten. Som følge av at både finansiering, drift og vedlikehold strekker seg over en lang tidsperiode i tillegg til selve byggingen, vil det kunne eliminere enkelte entreprenører fra å delta i anbudskonkurransen fordi kontrakten både økonomisk og praktisk blir for omfattende. Dette vil kunne redusere konkurransen og øke kostnadene for det offentlige.

Over en lang kontraktperiode vil det kunne oppstå behov for endringer i kontrakten. OPS-kontraktøren vil i en slik situasjon være i en monopolsituasjon, noe som må antas å øke kostnadene i forhold til om forandringer og tilleggsarbeider kunne legges ut på anbud på vanlig måte. Dersom OPS skal være mer lønnsomt enn tradisjonelle offentlige kontrakter, må altså kostnadene ved bygging, drift og vedlikehold bli så mye lavere at det mer enn kompenserer for de merkostnader som er knyttet til OPS-avtaler. Erfaringer både fra Norge og utlandet viser at dette ikke er tilfellet, men snarere det motsatte.

Oppsummert er det altså lite som taler for at bygging og vedlikehold av et kulturhus og bibliotek gjennomført som en OPS-kontrakt skal være lønnsomt for Sarpsborg kommune. Det betyr ikke at samarbeid mellom det private og kommunen om drift av kulturhus og bibliotek er uaktuelt, snarere tvert i mot. Dessuten er det et faktum at de aller fleste investeringer og vedlikeholdsoppdrag finansiert av det offentlige utføres av private aktører. OPS er bare en spesiell form for samarbeid mellom det private og det offentlige, hvor det kan slås fast at en rekke forhold taler for at dette påfører det offentlige merkostnader sammenlignet med direkte offentlige investeringer.

#### *Rådmannens vurderinger*

De valg som nå skal foretas får konsekvenser for byens utvikling i et meget langt tidsperspektiv. Dagens hovedbibliotek har vært i drift i over 60 år og dagens teatersal i Folkets Hus i over 70 år. Det er viktig å ha et langt tidsperspektiv når faglige vurderinger om innhold/omfang, lokalisering osv skal vurderes opp mot kommunens økonomiske bæreevne slik den ser ut i dag.

Det er anerkjent at kultur er en meget viktig ”motor” for positiv by- og samfunnsutvikling på mange områder.

Aktive møteplasser som bibliotek og kulturhus i sentrum bidrar til økt aktivitet og bedre grunnlag for næringsvirksomhet som i sin tur gir grunnlag for økte inntekter både for private og kommuner. Slike møteplasser har også stor betydning for å skape en attraktiv kommune for bosetting og etablering, levekår for alle aldersgrupper, kanskje spesielt unge.

#### I forhold til byutvikling og arbeid med ny sentrumsplan

I byutviklingsammenheng og i det pågående sentrumsplanarbeidet drøftes det lokaliseringskriterier for publikumsrettede bygg.

Bibliotek/kulturhus vil være et ankerfeste og en av de viktigste bygningene. Lokaliseringen er helt avgjørende for byens funksjonalitet og bygningens funksjonalitet.

Konklusjonene i rapporten fra 4B oppfattes som velbegrunnet. De styrker rådmannens oppfatning av hva som vil være en god og riktig sentrumsutvikling.

En sentral plassering vil være med på å gjøre sentrum mer attraktiv som sosial og kulturell møteplass både på dagtid og på kveldstid. Alt tilgjengelig erfaringsmateriale er utvetydig på at et moderne og attraktivt kulturhus/bibliotek krever en sterk integrering i bystruktur, byliv og næringsliv. De beste forutsetningene for dette er i de helt sentrale byområdene.

4B sin konklusjon om EPA kvartalet som best egnet samsvarer med rådmannens konklusjon:

- Kvartalet har en ideell beliggenhet i den østre enden av gågata.
- Kvartalet ligger i skjæringspunktet mellom det som defineres som østre bydeler og sentrum. Slikt sett vil en lokalisering her være gunstig både for de østre bydelene og sentrum. Det vil utvilsomt bidra til mer gangtrafikk og liv i gågata både på dag- og kveldstid og i helgene.
- Forutsetningene er gode for en eksponert plassering i sentrum, for en utmerket tilgjengelighet både via sykkel, gange, kollektivtrafikk og bil. Svært gode forutsetninger for spontane besøk og for å kunne bli en attraktiv møteplass i sentrum.
- Ny gågate kan gi spennende forarealer på gateplan.
- Nærheten til restaurantgata kan gi synergieffekter.
- Hele kvartalet kan benyttes til kulturformål

### Samlet eller delt løsning

Et nytt kulturbygg i sentrum bør inneholde bibliotek, kulturscener, aktivitetshus, kulturskole og administrativt ansatte innen Enhet kultur. Et slikt valg vil ha de beste mulighetene for å bli en attraktiv og levende møteplass i sentrum. Huset vil få en personalgruppe med meget bred kompetanse og erfaring. En samlet personalgruppe som kan utnyttes fleksibelt gjør at huset kan ha lang åpningstid, og at det er mange ansatte som kan tre inn og løse daglige driftsoppgaver (publikumsservice/skranke, utleie, teknikk, IKT osv) og dermed redusere behovet for nye stillinger. Erfaringen fra andre byer som har bygget nytt moderne bibliotek i sentrum viser en meget stor økning i besøk og utlån. I bibliotekutredningen (IKON) blir det antydnet at biblioteket må tilføres 3-5 årsverk for å mestre den store økningen i besøk og utlån som er forventet. En samlet løsning betyr at dette behovet kan reduseres til 1- 2 årsverk.

En samlet løsning gir i tillegg lavere årlige utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold.

Eneste muligheten for lokalisering av en fullverdig samlet løsning er EPA-kvartalet. Investeringskostnader for en slik løsning er beregnet til 373 mill. kroner.

Valg av delt løsning med felles bibliotek i eget bygg og kulturhus sammen med aktivitetshus og kulturskole vil bety at man får større utgiftsøkning til lønn og høyere utgifter til FDV. Ved valg av en delt løsning er det BUL-tomta ved torget som bør velges for lokalisering av nytt bibliotek. Dette er uten tvil den optimale løsningen for et nytt felles bibliotek i eget bygg.

Et fullverdig kulturhus sammen med aktivitetshus og kulturskole kan da bygges i Kulås eller på EPA-tomta.

Folkets Hus vil ikke kunne tilfredsstillende de arealbehov som er angitt. Her vil man, etter ombygging/tilpasning innenfor eksisterende bygg få et scenebygg som ligger nært opp til Riksteatrets anbefalinger for turnevirksomhet for ferdigproduserte forestillinger. Krav til støttearealer og liten sal som er nødvendig for lokale produksjoner (aktivitetshus funksjoner) kan ikke løses. Areal til kulturskole er plassert i kjellerlokaler, men disse har begrensninger med hensyn til dagslys og takhøyde. Også areal til kontorer er betydelig mindre enn angitt.

Alternativet med å ta i bruk deler (1. etasje og kjeller) av SA-bygget for å få en større og mer funksjonell vestibyle/kulturtorg, liten sal i kjeller og bedre støttearealer (jfr. tidligere innspill fra Folkets Hus og eier av SA-bygget) vil kunne avhjelpe situasjonen noe, men fortsatt er det klare begrensninger i forhold til dagslysinnslipp, høyder og hensiktsmessig utnyttelse av areal pga eksisterende bygningsmessige konstruksjoner.

Komplett rehabilitering av Folkets Hus alene og Folkets Hus sammen med deler av SA-bygget er beregnet til 118 respektive 187 mill. kroner. I det sistnevnte alternativet forutsettes at kommunen kjøper deler av SA-bygget til en kostnad av 19 mill. kroner. Det er rådmannens oppfatning at kommunen i begge alternativene bør kjøpe hele SA-bygget for å kunne ha kontroll med behov for oppussing av fasader og ikke minst tomteareal i bakgården. Inn- og utlossing krever at lastebiler/busser kan manøvrere fritt på tomteareal som hører til SA-bygget. Kjøpesummen må da økes med 36 mill. kroner til 55 mill. kroner. Dette betyr at investeringskostnadene for de to alternativene øker tilsvarende. Dette gir investeringskostnader som nærmer seg og/eller er over hva et nytt fullverdig kulturhus, aktivitetshus og kulturskole koster (jfr. separat kulturhus i Kulås og på Epa-tomta).

Plassering av kulturhus på EPA-tomta er, hvis man ser bort fra økonomi og lav utnyttelsesgrad av tomta, en god lokalisering for byutvikling og mulighet for økt aktivitet i gågata.

Tomta i Kulås regnes som mindre sentral (jfr. rapport fra 4 B Arkitekter) og volumet fremstår for stort i forhold til skala på nabobygg. Det pekes også på at spesielle hensyn må tas da tomten inngår i parkdraget og siktlinjen langs "Den grønne diagonal" og på grunn av gravhauger i parken. Utbygging frarådes av Fylkeskonservatoren. Tomten er uregulert, og nybygg utløser reguleringsplan med konsekvensutredning. Dette medfører usikkerhet om realisering og tidsplan.

Rådmannen er enig med vurderingen fra 4B Arkitekter både mht. tomtens egnethet og de hensyn som bør tas og usikkerhet knyttet til tidsbruk og frigivelse.

Tidsbruk og usikkerheten knytter seg til at et eventuelt byggeområde i parken må reguleres. Tomta ligger i kanten av Kulåsgravfeltet som har kulturminner fredet etter Lov om kulturminner av 1978. For det første krever denne type kulturminner (gravhauger/gravfelt) en viss landskapsmessig åpenhet rundt seg. For det andre vil det i reguleringssaken kunne komme krav om undersøkelser/utgravninger som vil ta tid før frigivelse av arealet.

Tidsbruket for en kurant reguleringssak må påregnes til ca 1 år. Usikkerhetsmomentene er derimot vanskelig å tidfeste. For eksempel kan tidligere uttalelser fra fylkeskonservatoren tolkes til at det vil/kan reises innsigelse om tomten reguleres til byggeformål. En eventuell innsigelse vil ytterligere utsette eller sågar kunne stanse reguleringssaken.

Området inngår i tillegg i riksantikvarens "NB!- register" som er et register over nasjonale kulturhistoriske bymiljøer. Sarpsborg har 4 slike delområder i registeret. Området inngår i et av disse delområdene. Dette delområdet strekker seg fra og med Borregaard Hovedgård og til og med Kirkeparken. Status som nasjonalt kulturhistorisk bymiljø vil gjøre det ytterligere vanskelig å få aksept fra riksantikvaren om å ta i bruk området til byggeformål.

Rådmannen ser følgende alternativer:

Lokalisering/innhold	Investering	Årlig utgifter (totalt)	Merknad
Samlet løsning på EPA	373	26	Usikkerhet om kjøpesum
Delt løsning:			
Bul – bibliotek	179	29,7	Tidsbruk/Stor usikkerhet
Kulås - kulturhus	<u>205</u> 384		ift. realisering/
Bul – bibliotek	179	35,5	Dårlig utnyttelse av
Epa - kulturhus	<u>260</u> 439		EPA-tomt og usikkerhet om kjøpesum

Det er rådmannens oppfatning at en samlet løsning som rommer felles bibliotek, kulturhus, aktivitetshus, kulturskole og også kontor til administrative stillinger innen Enhet kultur er den beste

løsningen. Her får man synergieffekter som gir arealbesparelser og dermed lavere utgifter til investering og bygningsmessig drift. En slik løsning har også åpenbare fordeler ift. effektiv utnyttelse av ansatte, kompetanse mv. Alternativet med utbygging på EPA -tomta er da eneste alternativet så langt. Selv om det er den rimeligste løsningen vil det utgjøre et meget stort økonomisk løft for kommunen. Dette alternativet har en ”inngangsbillett” på kjøp og riving anslått til ca 61 mill. kroner som fordyrende element. Rådmannen mener at kommunen ikke har økonomisk bæreevne til å tåle en årlig økning av driftsutgiftene på 26 mill. kroner uten at det samtidig blir foretatt tilsvarende nedskjæringer på andre områder, alternativt økte inntekter. Det vises her til at kommunen er i ferd med å gjennomføre store investeringer og omstillinger.

I perioden 2011 – 2014 er det lagt opp til et samlet investeringsvolum på 1.520 mill. Dette inkluderer bl.a. bygging av ny sentrumsskole, nytt sykehjem på Valaskjold og nye omsorgsboliger. Samlet gjeld til investeringsformål utgjør per 31.12.10 1.967 mill. Av dette utgjør ubrukte lånemidler knyttet til vedtatte prosjekter 318 mill.

I handlingsplan med økonomiplan for perioden 2011 – 2014 er det pekt på at lånegjelden vil øke betydelig raskere enn driftsinntektene med det investeringsprogrammet som allerede ligger inne i økonomiplan for perioden 2011 – 2014. Utgiftene til renter og avdrag som følge av økt lånegjeld og forventninger om økt rente er anslått til 50 %. I tillegg vil det erfaringsmessig komme til investeringer i løpet av det enkelte budsjettår samt ved hver revisjon av økonomiplanen. Med de investeringer de legges opp til i planperioden 2011 – 2014, vil netto lånegjeld med største sannsynlighet passere det nivået for gjeld, målt som andel av brutto driftsinntekter, som bystyret selv har satt som øvre grense. En investering i nytt bibliotek/kulturhus i størrelsesorden 300 – 400 mill. kr vil isolert sett øke kommunens lånegjeld med 15 – 20 % dersom hele prosjektet lånefinansieres. Økningen kommer i tillegg til den gjeldsvekst som følger av de investeringer som allerede ligger inne i økonomiplanperioden.

Det kan derfor bli nødvendig å velge andre løsninger. Dette kan være:

1. Nytt felles bibliotek på BUL-tomta (årlige utgifter ca 15,8 mill). Bygging av fullverdig kulturhus utsettes inntil kommunen har opparbeidet et økonomisk grunnlag for å make ytterligere investeringer. I mellomtiden benyttes dagens Folkets Hus, med en mindre oppussing av dagens fasiliteter, som kulturscene.
2. Utbygging av nytt bibliotek og kulturhus utsettes til 2015. I mellomtiden bør kommunen opparbeide et fond på minimum 100 mill. kroner slik at låneopptaket kan begrenses.
3. Det søkes etter andre alternativ for lokalisering av samlet løsning der ”inngangsbilletten” er lavere. En besparelse på 60 mill. i investering (kjøp/riving på EPA) gir en årlig besparelse på ca 4,2 mill. En tomt som kommunen eier hadde da vært en god løsning.

Et alternativ her kan være kvartal 270 begrenset av Kirkegata, Nansens gate, Kulåsgata og Sverres gate. Dette er en tomt som kommunen eier og man slipper da utfordringen med å finansiere et kjøp. Kvartal 270 er regulert til parkering (reg. plan av 18.11.70). Det er det eneste kvartalet som bevisst er satt av til parkeringsformål, og hvor det er gjort kommunale oppkjøp suksessivt for å oppnå dette. Det er satset på dette kvartalet som offentlig parkering fordi det ligger gunstig til i forhold til hovedtrafikkater. (Andre offentlige p.plasser utenom gategrunn har oppstått på tilfeldige rivingstomter og må i prinsippet betraktes som midlertidige). Kvartalet er ikke utredet som mulig lokalisering av ovennevnte grunner. Det kan stilles i tvil om kvartalet er egnet for lokalisering av bibliotek og kulturhus. Umiddelbart ser en noen ulemper som må tas i betraktning:

- Beliggenhet i forhold til gågateaksen og der folk ferdes.
- Kvartalet ligger på andre siden av en av de mest trafikkerte gatene i byen. Kirkegata vil utgjøre en barriere mellom et eventuelt kulturhus/bibliotek her og det aktive og det aktive publikumsrettede bysenteret, og vil neppe bidra til mer gangtrafikk og liv i gågata.

4. I tilknytning til torget kan det vurderes andre løsninger som eventuelt kan romme en samlet løsning. Utnyttelse av BUL-tomta i kombinasjon med omgjøring av eksisterende bygningsmasse kan kanskje gi gode løsninger hvis man foretar nødvendig omregulering.

*På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen følgende:*

- Nytt bibliotek og kulturhus bør bygges som samlet løsning.
- Opsjonsavtalen angående BUL-tomta og EPA-eiendommen søkes forlenget.
- Parallelt med dette vurderes andre tomter og bygninger i sentrum som kan romme en samlet løsning.
- Det bør tas sikte på byggestart av en samlet løsning i 2015 og at kommunen opparbeider et fond på minimum 100 mill. kroner før byggestart.

**Rådmannens innstilling:**

Saksordførersak: Legges fram uten innstilling.