

Gjeld vedtak: Tillegg til sak 140/2017, Formannskapsmøte 29.11.2017, innstilling til Budsjett 2018 og økonomiplan 2018 – 2021:

Endring investeringsbudsjett 2018 -2021

Barnehage: - 20 mill. kroner
Kyrkje/kulturhus: + 20 mill. kroner

Verbalpunkt:

- Det blir lagt til grunn at prosessen med å løyse ut tomte til kyrkje/kulturhus blir intensivert, og at tiltaket blir etablert på avsett areal
- Auken på 20 mill. kr er øyremarka bibliotek/kulturlokale.
- Det blir lagt til grunn at namnet på prosjektet blir endra til kultursenter og arbeidskyrkje.

Rådmannen sine kommentarar:

Konsekvensar for barnehagen, -20 mill:

Opphavelig kostnadsoverslag for ny kommunal barnehage er basert på 160 plassar. Ein budsjettreduksjon på 20 mill kr reduserar tal plassar til mellom 120 og 130. Barnehagen blir planlagt for mogeleg seinare utviding.

Konsekvensar for kyrkje/kulturhus, +20 mill:

Rådmannen sitt kostnadsoverslag (kr 176 mill) dekkjer eit komplett prosjekt:

- Areal i høve til romprogram, kvalitetssikra og korrigert
- Kommunalteknisk infrastruktur
- Utomhusanlegg
- Parkering
- Støytiltak
- Grunnarbeid, rigg, drift
- Fast inventar/utstyr
- Rekkefølgekrav (regulert fortau og gangveg)

Formannskapet sitt overslag på kr 106 mill (90 mill kr i form av kommunale midlar) dekkjer ikkje alle kostnadene ved å få realisert kultursenter med arbeidskyrkje. Det må takast stilling til finansiering av dei 70 mill kr som manglar om bibliotek og kulturlokale skal innarbeidast i prosjektet. Alternativt må omfanget / storleiken reduserast. Rådmannen oppfattar at formannskapet sitt framlegg til vedtak inneber ein reduksjon av arealet, til vi når formanskapets framlegg på kr 106 mill kr (inkludert margin for usikkerheit).

I rådmannen sitt forslag til økonomiplan investering 2018 – 2021 (kr 70 mill) er det teke høgde for ei nøktern arbeidskyrkje med rom for fritidsklubb og barne- og ungdomsarbeid generelt, møtepunkt for alle aldersgrupper, aktivitetsrom og kafédrift på frivillig basis. Samla

bruttoareal er 2 210 m², til ein byggekostnad på kr 30 000,- pr m², i tråd med kyrkja si behovsanalyse som soknerådet slutta seg til i møte 09.11.2017. I budsjettsamanheng er dette i tråd med økonomisk ramme, som kommunestyret godkjente i desember 2016. Rådmannen byggjer på at ei slik løysing vil kunne gjennomførast i soknerådet sin regi.

Eit kultursenter med bibliotek og arbeidskyrkje er eit større prosjekt, der bibliotekslokala må vere både synleg og fysisk skilde frå kyrkjedelen, styrt av eit strengt lovverk. Rådmannen meiner at kommunen då må vere byggherre. Ei utvida ramme på kr 20 mill tilsvarer eit byggareal på om lag 450 m² netto, rekna ut frå byggekostnad på kr 30 000 pr m² bruttoareal.

Meland bibliotek er i dag hovudbibliotek for skjønlitteratur i Meland og Lindås kommunar, gjennom biblioteksamarbeidet som allereie er etablert. Skal denne posisjonen oppretthaldast i nytt bygg, er arealkravet minimum 600 m² netto. Lindås og Meland bibliotek har gjennom prosjektet Strilabiblioteket fått 1,7 mill kr i støtte frå staten til å utvikle tilbodet som no er etablert. Eit mindre areal enn dei 600 m² som er behovet, medfører at Meland bibliotek på sikt går over til å bli ein filial. Meland låner i dag lagringsplass i Lindås.

Prosesen med å løyse ut tomta og etablere tiltaket på avsett areal:

Forhandlingane om ein minneleg avtale om grunnverv lukkast ikkje. Det er halde takst over eigeodomen, og kommunen tilbydde kr 350,- pr m² for den delen som er sett av til offentleg formål, sjølv om dette er langt over takst for ei råtomt som ikkje er detaljregulert.

Grunngjevinga for å gå over takst var ønskje om å kome fram til ein minneleg avtale. Motparten meinte prisen måtte opp mot kr 1000,- pr m², alternativt kr 600,- pr m² plus dekking av alle kostnader til juridisk bistand, ved rask avgjerd (innan 9. november). I tillegg skulle deler av eigeodomen medrekna eldre hønsehus haldast utanfor avtalen. Dette braut med kommunestyret sine rammer for forhandlingane, noko motparten var klar over.

Rådmannen ser ikkje at det er økonomisk forsvarleg å gå høgare enn det prisnivået som er tilbydd. Nivået ligg allereie langt over takst, og det vil påverke alt anna grunnverv i sentrum og innløysing av anna areal til offentlege formål i kommunen. Økonomiplanen for 2018 – 2021 tek ikkje høgde for endå høgare kostnader til grunnverv i dei øvrige investeringsprosjekta.

Alternativet til minneleg avtale for etablering av kyrkje/kulturhus på avsett areal er å starte ekspropriasjonssak etter plan- og bygningslova. Ekspropriasjonsvedtak må gjerast innan 10 år etter at planen vart kunngjort, og etter at forsøk på å inngå minneleg avtale er dokumentert, som i dette tilfellet. I tillegg bør det gjerast forsøk på avtaleskjøn, det er ikkje gjort her enno. Dersom dette ikkje lukkast og neste steg blir at kommunestyret gjer vedtak om ekspropriasjon, har kommunen ei større utgreiingsplikt på seg før saka kan sendast til skjønnsretten. Dette må skje innan eitt år. Skjønnsretten har ingen tidsfrist på vedtak. Kommunen må bere alle kostnadene, også grunneigar sine kostnader. I praksis er det vanleg

at sakskostnadene blir store, større enn erstatningssummen som kommunen då blir dømt til å betale, men marknadsprisen for grunnverv vert då ikkje høgare enn naudsynt.

Alternativet til ekspropriasjon er å vurdere ny plassering i samband med pågåande planarbeid. Dette ligg til grunn for rådmannen sitt framlegg til økonomiplan investering 2018 – 2021, knytt til reguleringsplanarbeidet for Langelandsskogen og deler av sentrum nord. Planarbeidet er starta, og målet er å få ferdig framstilt reguleringsplanen innan 2018, godkjent tidleg i 2019. Parallelt med dette reguleringsplanarbeidet er det starta detaljreguleringsarbeid for ny rundkøyring, og desse planane blir koordinert. Planlegging, detaljregulering og byggesaksbehandling av nye bygg kan tilpassast og til dels foregå parallelt med arealplanlegginga. Bruksløyve kan koplast til ferdigstilling av infrastrukturen. Rådmannen meiner derfor at for alle praktiske formål er dette eit reelt og godt alternativ til tidlegare avsett kyrkjetomt.

I denne samanhengen ynskjer eg også å vise til post i investeringsbudsjettet – «Oppgradering Frekhaug sentrum» - kor eg hadde i tankane at kyrkje/kulturhus skulle ha ei sentral og synleg plass i sentrumsområdet, og gje dette eit meir urbant preg. Videre at tiltaket kunne bidra til å trekkje til seg private investeringar, slik at kommunens investering bidrar til ytterlegare vekst og kvalitetsforbetring av aksen mellom Langelandsskogen og snøggbåtkaiaen.

Tidsmessig må kyrkje-/kulturhusprosjektet gjennom dei same prosessane, uavhengig av lokalisering:

- Detaljregulering og byggesaksbehandling
- Prosjektering og framføring av veg, vatn- og avlaupsanlegg
- Planlegging og framføring av annan infrastruktur (IKT, el)

Konsekvensar for driftsbudsjettet:

Driftsutgiftene for utvida areal med nytt bibliotek og / eller nye kulturlokale er ikkje tatt inn i Økonomiplan investering 2018 – 2021. Dersom dei reelle arealkrava ved nytt bibliotek eller nytt kultursenter blir lagt til grunn, vil bibliotekfunksjonen åleine medfører auka årlege driftsutgifter på kr 1,85 mill. Kultursenterfunksjonen medfører auka årlege driftsutgifter på kr 1,7 mill, til saman kr 3,55 mill. I tillegg kjem ordinære driftsutgifter (forsikringar, straum, driftsstyring, kommunale avgifter, vaktmeistertjenester, reinhald, normalt vedlikehald) som ikkje bør setjast lågare enn kr 600 pr m².

Rådmannen oppfattar som nemnt at formannskapet sitt framlegg til vedtak (+20 mill kr) inneber ein reduksjon av arealet som er tenkt nytta til kultursenter, i høve til rådmannen sitt opprinnelege kostnadsoverslag. Løysinga krev stor sambruk med kyrkja sitt areal, og ein føreseieleg leigeavtale som dekkjer kommunen sitt behov for fast tilgang til lokala på kvardagar og i helger.

Frekhaug 4. desember 2017

Martin W. Kulild

Rådmann