

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FA - C57, FE - 202	18/1005

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
34/2018	Formannskapet	PS	25.04.2018
25/2018	Kommunestyret	PS	02.05.2018

Restaurering av meieriet - tilleggsfinansiering

Vedlegg:

A3-500 Fasader

A3-101 Plan 1. etasje

A3-102 Plan 2. etasje

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Bakgrunn

I 2015/2016 vart det satt i gang arbeid med å utgreie rehabilitering av Holsnøy meieri som lokalt kulturbygg. Behovet for eit kultur- og ungdomsbygg er forankra i kommuneplanen og i Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv. Behovet for prosjektet er nærare skildra og konkretisert i ULK-sak 40/2015 og ULK-sak 04/2016, der det står følgjande: *Det er eit stort behov for eit ålment kulturbygg og møteplass for kommunen, med målgrupper i alle aldrar. Meieribygget er eigna til kulturføremål, som eit senter for kultur- og samfunnsliv i kommunen og eit supplement til tilboda frå eksisterande lag- og organisasjonar. Bygget kan vere ein motor for å tilby sosiale møteplassfunksjonar, kulturelle opplevingar og kunnskapsutveksling blant innbyggjarar og kulturaktørar i kommunen.*

Meieriet er planlagt med fleksibel bruk, og kommunen ønskjer å bruke bygget til mellom anna barne- og familiearrangement, tilskipingar over den kulturelle skulesekken og – spaserstokken, barnehagar, kulturskuleframsyningar, tilbod til eldre, ungdomsarrangement, eigne konsert- og kulturseriar, samlingar og møte. Frivillige aktørar og andre kulturaktørar vil kunne nytte bygget mellom anna til møte, foredrag, øvingar, opptak, konsertar, kafédrift, marknadsdagar, ungdomsarrangement, utstillingar, dans, teater og revy, filmklubb eller spelsamlingar.

Framdriftsplan for prosjektet er fremma i KS-sak 28/2016, og finansiering er vedteke i KS-sak 117/2017 (budsjettvedtak for 2018). Det vart satt av 6,575 mill kr inkl. mva i 2018, jf siste budsjettendring i KS-sak 14/2018. I same sak vart det meldt om at Rådmannen ville fremme ei eiga sak om finansiering av meieriet og ombygging til kulturformål. Bakgrunnen er at nye kalkyler som er laga i samband med deltaljprosjektering av prosjektet tyder på ein større kostnad enn det som ligg til grunn for budsjettvedtaket.

Vurdering

Vinteren 2017/2018 har rehabilitering av meieriet blitt detaljprosjektert, og arbeidsgruppa har fått meir kunnskap om kva som må til for å rehabilitere bygget enn kva ein tidlegare kjente til. Arbeidsgruppa har bestått av representantar frå kultur og teknisk som har knytt til seg konsulentar innanfor ulike fagfelt som bygg, akustikk, lyd og landskap. I tidlegare kalkyler, som vart laga til før detaljprosjekteringa, vart det brukt erfaringstal frå byggfakta på kva det ville koste å rehabilitere eit bygg av meieriet sin storleik.

Detaljprosjekteringa har vist at det må gjerast ein meir omfattande rehabilitering og endring av eksisterande bygg enn først antatt for å få eit tenleg kulturbygg og ungdomsklubb. I utgangspunktet var det ei overflatebehandling og oppgradering av dei tekniske anlegga som låg inne i kalkyla. Gjennom detaljprosjekteringa har det vist seg at ei slik enkel rehabilitering av bygget ikkje vil vere tilstrekkeleg til å få eit bygg i tråd med prosjektet som er fremma og vedteke i ULK-sak 04/2016.

Den største endringa er at taket bør hevast for å få tenlege lokale for ungdomsklubben i 2. etasje. Det har også vist seg nødvendig å få etablert eit tilbygg for å få på plass til nødvendig bakareal for godkjent kjøkken, samt garderobe- og inngangsparti. Sistnemnde vil optimalisere driftssituasjonen til bygget ved ulike arrangement og veksling mellom desse. Kjøkkenet er tilpassa grunnleggjande matproduksjon for vidaresal, bruk av organisasjonar ved arrangement, samt pop-up-drift til dømes i regi av flyktningar. Desse tilhøva har ikkje latt seg løyse innanfor eksisterande bygningsmasse. Det må gjerast akustiske og lydisolerande tiltak for å sikre tilfredsstillande akustikk, samt oppfylle krav til demping av lyd til omliggjande bustadar. Akustiske tiltak vil òg vere viktig ved kafédrift, arrangement for eldre og møteverksemd.

Det er også nødvendig å investere i ein del utstyr innan sceneteknikk. Dette inkluderer mellom anna tenleg og tilpassa lydanlegg, basis lysopplegg, AV-installasjonar til filmframsyning og møte, musikkbackline og infrastruktur. Dei store kostnadane ligg i takrigg, ymse forheng, sceneelement og ikkje minst høgtalarflate/miksar. Det er lagt opp til at utstyret ligg akkurat innanfor ein profesjonell grense, under dette vil bruken av bygget endre seg, der aktørar innan ulike kulturfag ikkje vil godkjenne anlegget ved mange høve. Det vil i tilfelle oppstå eit behov for ressurskrevjande innleige av utstyr til einskilte arrangement. Utan slik kulturteknisk infrastruktur vil kommunen, amatørkulturen og frivillige aktørar møte utfordringar ved å skulle halde arrangement, og avvikle ulike hendingar med låg terskel for initiativ og tilskiping. Profesjonell og fleksibel infrastruktur slik det er prosjektert gir ein føreseieleg drift, der brukarar kan dra nytte av kulturteknisk anlegg utan at det førar til omfattande slitasje og større behov for opplæring.

Utan ein viss profesjonell sceneteknikk vil ikkje Meieriet kunne levere slik det er lagd opp til i forarbeidet. Dette forarbeidet legg opp til eit aktivitetshus, eller samfunnshus pluss, som plasserer seg funksjonsmessig over lokale organisasjonsdrivne samfunnshus, men godt under større regionale kulturhus. Tillegget som skiljer aktivitetshuset frå det tradisjonelle samfunnshuset er for Meieriet sin del det faste kommunale eigarskapet i samhandling med frivillig sektor, samt samanhangen mellom fleksibel og tilrettelagd fleirbrukssal, kjøkken, ungdomsklubb og kulturteknisk infrastruktur. Behovet for Meieriet til samfunnsbygging, som møteplass og kulturbygg er analysert ut frå at ein oppfyller desse funksjonane. Det er ikkje analysert behova for eit reint samfunnshus med avgrensa kulturinfrastruktur, anna enn overordna. Ved eit slikt høve vil ein kunne komme i konkurransesituasjon med eksisterande organisasjonsdrivne tilbod, som ikkje er å tilrå. Kompetanseutvekslinga og den totale auka av omfang og ikkje minst bredda i aktivitet og deltaking som forarbeidet legg opp til vil falle bort.

Opparbeiding av utomhusarealet har kome inn som eit moment noko seinare i prosessen, og har difor heller ikkje vore ein del av den opphавеlege kalkyla. For at meieriet skal fungere som eit levande kulturbygg og samlingsplass vil det vere heilt vesentleg å legge til rette for at uteområde også kan nyttast til aktivitet. Dette er også eit ledd i å skape eit meir tilgjengeleg og levande

sentrumsområde på Frekhaug.

Tilskot

Det er venta at kommunen får ein del tilskot til både utstyr, bygg og utomhusareal frå ulike tilskotordningar. Kommunen kjem til å søke om tilskot i storleiken 5-6 mill. Ein vurderer at det kan vere realistisk å få ca. 2 mill kr.

Moglege alternativ

Eit alternativ kan vere å rive meieriet og bygge eit heilt nytt bygg. Ettersom rehabiliteringa vil vere mykje meir omfattande enn først antatt er prisen no samanliknbar med eit nybygg. Samtidig er mykje av tilskota forankra i bruk av gamle industriminne til kulturformål, og eit evt. nytt bygg vil gjere det mykje meir utfordrande å få tilskot. Bygget ligg også i eit område som har vernestatus i kommuneplanen. Dersom ein vel å rive bygget og bygge nytt vil det gi ein utfordrande presedens i høve til andre omsynssoner og generell bevaring av kulturminne. Bygget har ein sterk lokal identitet som industriminne, og den tradisjonen og historia bygget symboliserer og uttrykker vil vanskeleg la seg gjenskape i eit heilt nytt bygg.

Kalkyle

Under er ny kalkyle for rehabilitering av meieriet. Ramma tek no høgde for alle momenta som har dukka opp i detaljprosjekteringa, og vil sikre eit fleksibelt kulturbygg med låg terskel for bruk.

	Estimert kostnad
Forprosjekt	500 000
Rehabilitering bygg (30 000 kr pr m2)	9 825 061
Sceneteknikk, akustikk og lydisolasjon	2 525 000
Møbler/inventar	500 000
Utomhusanlegg	2 000 000
Sum eks mva	15 350 061
Estimert tilskot	-2 000 000
Sum eks mva	13 350 061
Usikkerheit og uforutsett 20 %	2 670 012
Sum eks mva	16 020 073
Mva 25 %	4 005 018
Sum inkl mva	20 025 092
Byggelånsrenter	230 000
Administrasjonskostnader	315 000
Total kalkyle inkl. mva	20 570 092

Rådmannen vil ikkje anbefale å trekke ut eller ned på nokre av postane for å spare pengar på prosjektet. Dersom ein først skal rehabiliterer meieriet er det viktig at bygget blir tilrettelagt for mest mogleg bruk og aktivitet. Eventuell reduksjon av sceneteknikk og akustiske tiltak er utfordrande då terskelen for å få ønska bruk av bygget blir mykje høgare. Leige av utstyr til arrangementa må administrerast og handterast i driftsbudsjettet. I praksis vil dette avgrense bruken og belaste eit avgrensa driftsbudsjett betrakteleg.

Folkehelse – Gode ungdoms- og kulturtilbod er viktig for folkehelsa

Miljø – Ikkje relevant

Økonomi – Går fram av saka

Konklusjon

For å få gjennomført ambisjonane kommunen har om å legge til rette for betre oppvekstvilkår og kulturtilbod i kommunen er det heilt nødvendig å ha eigne lokale for aktivitet. Meland står overfor ei stor auke ungdomskull i tida framover grunna stor innflytting av unge barnefamiljar dei seinare åra. Mangel på gode tilbod og møteplassar for dei unge kan føre til utfordringar i ungdomsmiljøet. Kommuneplanen legg opp til satsing for å legge til rette for møteplassar for ungdom. Ung Meland er i første rekkje eit initiativ for å auke aktivitet og tilbod for unge i Meland. Vidare er Ung Meland ein base for samarbeid om auka aktivitet for ungdom i heile kommunen, og som fokuserer på å skape inkludering, meistring og kvalifisering. Aktivitetane går føre over heile Meland, med faste utgangspunkt på Frekhaug onsdagar og fredagar. Dette vil vidareførast, utvidast og styrkast ved Meieriprosjektet, der ungdom vil ha fast reservert tilhald i 2. etasje, og faste brukardagar for heile bygget. Ung Meland står utan eige lokale etter 2018.

Meland kommune har eit stort behov for eit kulturbygg. Meieriet vil for kommunen vere eit verktøy for å aktivt kunne leggje til rette for kultur- og samfunnsbygging, fremjing av stadidentitet, vidareutvikling av organisasjons- og kulturliv, inkludering, kvalifisering og alternative arenaar for meistring og deltaking. Dette er ein avgjerande faktor for å kunne trygge gode bu- og oppvekstmiljø i Meland for framtida. Meieriet har ein tydeleg identitet, og prosjektet dreg stadkjensle og historie inn i ein ny samanheng med nye brukarar i alle aldersgrupper.

Rådmannen rår til at det vert satt av 14 mill kr inkl mva i tillegg til allereie budsjettert beløp på 6,575 mill kr inkl mva for å rehabiliterer meieriet. Samla vert prosjektbudsjettet kr 20,575 mill. Det er estimert at det er behov for 15,575 mill kr inkl. mva i 2018 og 5 mill kr inkl mva i 2019. Dette inneberer ei auke av budsjettet for 2018 på 9 mill kr inkl mva.

Saka bør inngå i den samla vurderinga av prioriteringane i økonomiplanen.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret utsett finansiering av prosjektet til rullering av økonomiplanen i juni 2018. Utsettinga kan sikre ei prioritering mellom dei ulike investeringsprosjekta, men vil seinke framdrifta på meieriprosjektet. Dette kan også knytast til endra føresetnader for finansiering og utgiftsføring av investeringsprosjekt.

Alternativt vedtak:

«Kommunestyret godkjenner nytt budsjett for prosjekt 556 Restaurering av meieribygget med tilsaman kr 15,575 mill inkl. mva i 2018. Resterande budsjettsum på kr 5 mill inkl mva må leggjast inn i budsjettet for 2019.»

Formannskapet - 34/2018

FS - behandling:

Arbeiderpartiet fremja Alternativ framlegg til vedtak frå rådmannen:

Kommunestyret godkjenner nytt budsjett for prosjekt 556 Restaurering av meieribygget med tilsaman kr 15,575 mill inkl. mva i 2018. Resterande budsjettsum på kr 5 mill inkl mva må leggjast inn i budsjettet for 2019.

Avrøysting:

Framlegg til vedtak frå rådmannen fekk 3 røyster for, (KrF, H, FrP).

Alternativt framlegg til vedtak frå rådmannen fekk 3 røyster mot, (KrF, H, FrP), 3 røyster for (2 AP, 1 SP), og med ordførar si dobbelstemme vart dette framlegget vedteke.

FS - vedtak:

Kommunestyret godkjenner nytt budsjett for prosjekt 556 Restaurering av meieribygget med tilsaman kr 15,575 mill inkl. mva i 2018. Resterande budsjettsum på kr 5 mill inkl mva må leggjast inn i budsjettet for 2019.