

Kulturhusplan DA

Rune Håndlykken

Rådgjevar kulturbygg

2. Strøm Terrasse 15

3046 DRAMMEN

E-post: rune@kulturhusplan.net

Kvalitetsarenaer for framtida

Mobil

91 39 87 27

Bankgiro:

9365 24 60931

Organisasjonsnummer.: 992 841 834 MVA

Drammen, 20.09.2017

Meland kommune
v/ Berit M Eskeland

Kyrkje med kulturfunksjonar, Frekhaug: Kommenterar til førebels romprogram og kostnadsoverslag frå Asplan-Viak

Viser til synfaring og møte med kommunen og kyrkjevevja og på Frekhaug 31. august og tilsende dokument:

- Asplan Viak: Kostnadsoverslag kyrkje / kulturbygg datert 31.08.2017
- Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen: Skisser / idear Meland kyrkje og kulturhus 07.04.2017
- Arbeidsgruppa for kyrkje/ kulturhus: Innstilling frå arbeidsgruppa pr. 06.04.17
- Romprogram, skjema sendt over frå Berit M E
- Kyrjekontoret/ kyrkjeutvalet: Behovsanalyse / romplan, førebels dokument under arbeid.
- Berit M E: Skisse driftsbudsjett basert på erfaringar frå Bogafjell kirke, Sandnes

1. Bakgrunn og gjennomføring

Kulturhusplan blei kontakta av Meland kommune v/ Anny Bastesen i juni 2017 med spørsmål om å kunne delta i utgreiingsarbeidet for dette prosjektet. På grunn av manglande kapasitet hos oss, blei oppdraget avgrensa til å kvalitetssikre utgreiingar og saksdokument utarbeidd av andre. Eg har oppfatta oppdraget tredelt:

- Kvalitetssikring av og innspel kostnadsoverslag frå Asplan Viak
- Kulturbyggfagleg kommenterar til konsept og hovudgrep
- Innspel til driftsbudsjett

Oppdraget har i hovudsak vore gjennomgang av dokumenta nemnde over og våre faglege vurderingar og innspel på bakgrunn av dette, slik det er summert opp i dette notatet.

2. Kvalitetssikring av og innspel til kostnadsoverslag frå Asplan Viak

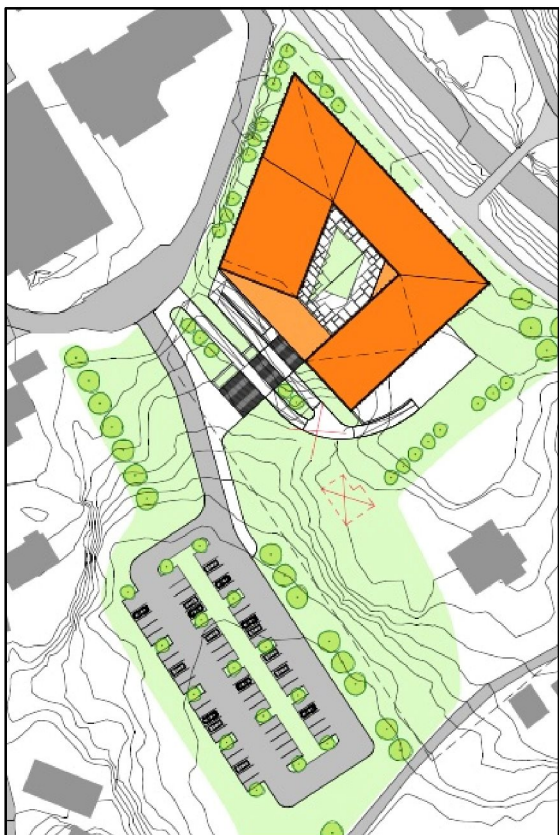
Kostnadsoverslaget viser ein samla kostnad inkl. marginalar / reservar på 20% på ca. kr 205 mill. eks. mva. Dette er ca. 140% over det grove anslaget frå arbeidsnemnda. Tomtekostnad er ikkje med her. Justert for marginalar / reservar (som i overslaget er lagt til lenger nede) gir dette delkostnader for viktige delfunksjonar om lag slik:

	Bruttoareal:	Kostnad:
• Kyrkjerom inkl. servicerom og kapell	1050 m ²	47 mill.
• Barne og ungdomslokale:	585 m ²	27 mill.
• Bibliotek inkl. magasin	900 m ²	41 mill.
• Nærsenter, kafeteria, vrimleområde og konferanserom	1.200 m ²	55 mill.

Har gjennomgått kostnadsoverslaget og har følgjande merknader:

Netto/ bruttoareal: Det synes som om arbeidsgruppa ikkje har vore merksam på skilnaden mellom netto areal og bruttoareal for eit nybygg. Når dei har samanlikna areal og kostnader og m.a. teke utgangspunkt i byggekostnaden for Bogafjell kyrkje utan å avklare dette, blir det veldig store skilnader. Det var heller ikkje programmert noko areal for tekniske rom bl.a. for ventilasjon. Når forskrifta TEK 17 krev tjukkare ytterveggar/ isolasjon og Asplan Viak gjerne sett idéskissa frå Børtveit og Carlsen med eit bygg omkring eit inntun, er 1,5 nok ganske nær. Dermed blir bruttoarealet for alle funksjonar nesten 4.200 m².

Kostnader bygg: Romprogrammet set ikkje minstekrav til takhøgde i dei ulike roma. Dersom det vore fastsett at t.d. kyrkjeromet skal ha minimum 8 m høgde, kapellet 5 meter, biblioteket 3,2 m , hadde det vore mogleg for Asplan Viak å nysansere kostnadsoverslaget noko. Det er hovudsakleg fire faktorar som påverkar kostnaden for ein sal / eit rom i eit slikt bygg: Takhøgde, krav til støyisolasjon, estetikk / materialbruk og omfang tekniske



løysingar. Kyrkjeromet, kapellet, lydisolerte øvingsrom og kjøkken for kafeteria er rom som alle vil ligge over gjennomsnittet i kostnad og dermed vere dyrare enn det tabellen viser. Totalt sett er mi vurdering likevel at 38.000 kr / m² er ein realistisk kostnad som gjennomsnitt inkl. fast inventar og utstyr i eit byggeprosjekt som det.

Tomteområde/ utandørs: Kyrkjetomta er stor og det er lagt til grunn ei enkel opparbeiding av tomta. Dersom biblioteket skal inn, noko som krev meir oppgradering av uteområda mot handelssenteret, er mi vurdering av denne kostnaden er sett for lavt. For eit frittliggande kyrkjebygg utan dette omsynet, synes vurderingane så presise som det er mogleg ut frå det enno svært enkle grunnlaget.

Usikkerheit / reservar / marginar: 20% er ikkje unormalt i ein så tidleg fase som dette. Sjølv eit ferdig detaljprosjektert prosjekt må ha minimum 10 -12 % i reservar/ marginar. Med god styring av prosjektet vidare kan usikkerheita gradvis reduserast, men ikkje meir enn ned til 10% t.d. ved ein totalentreprise.

Konklusjon kostnadsoverslag:

1. Dersom det er rett oppfatta av Asplan Viak at romprogrammet som normalt er eit netto rombehov for dei ulike funksjonane, er mi vurdering at ein må ta høgde for kostnader på ca. 200 mill. eks. mva. der prosjektet står no.
2. Skal kostnaden reduserast må areala ned, anten ved at funksjonar går ut og / eller rom blir mindre . Skal de ned under 100 mill. i totalkostnad, må nok bruttoarealet under 2.500 m², dvs. 1.700 m² mindre enn det prosjektet er no.
3. Skal de greie kostnader på net nivået, må også val av entrepriseform, bruk av lokale aktørar med engasjement i prosjektet og styring på omfanget av kostnadsdrivande materialbruk og løysingar i den arkitektoniske utforminga, følgjast tett opp i den vidare planlegginga.

3. Kulturbyggfagleg kommentarar til konsept og hovudgrep

Kulturhusplan har nyleg vore rådgjevar for to andre kombinerte bygg for kultur og kyrkje: Det store Kimen kulturhus i Stjørdal og Spikkestad kirke og kultursenter i Røyken. I materialet er det elles vist til Bogafjell kirke i Sandnes som også har funksjonar som bydelshus.

Kimen, som arbeidsgruppa i Meland også har besøkt, er eit stort regionalt kultursenter der særareala og kostnaden for kyrkje utgjer ca. 10% av bruttoarealet heile bygget på 11.000 m². Kyrkjeromet er på 275 m² og med noko støtteareal og kyrkjekontor er nettoarealet for kyrkje ca. 700 m² nettoareal. Kimen ligg på det som er det nye aktive sentrumstorget med bl.a. og med leikeplassar, skatepark m.m. det største butikksenteret i byen er næraste nabo.

Dei to andre prosjekta har langt meir til felles med romprogrammet i Meland: Hovudfunksjonen er kyrkje, men med noko ekstra areal for kultur og noko sambruk / fleksibilitet. Også på Spikkestad har bygget fått den eine sida av det nye torget i ein stasjonsby i rask vekst ved enden av Spikkestadbanen i rask vekst.

Når eg samanliknar førebels romprogram for dette prosjektet og vurderingane som er gjort i dokumenta er hovudfokus å få til ei god arbeidskyrkje med gode lokale for ungdomsarbeidet og stor kapasitet for samtidige aktivitetar ved gudstenester. Behovet for ei ny arbeidskyrkje på Frekhaug for kyrkja si verksemd er godt underbygd frå arbeidsnemnda og i behovsanalysen. Det synes likevel ambisiøst og kostnadsdrivande å skulle ha fire ulike større lokale for ulike aktivitetar parallelt med gudstenesta i kyrkjeromet?

Når det gjeld sambruk med kulturføremål som kommunen har ansvar for å legge til rette for, er situasjonen fagleg og økonomisk langt meir usikker:

- Kulturskulen som er viktig både for dagleg aktivitet og mogleg sambruk av f. eks. øvingsrom, så synes flytting vere lite aktuelt pga. dagens leigeavtale med Meland aktiv i idrettsanlegga.
- Kommunen planlegg ei mindre ombygging/ opprusting av "Meieriet" som lokalt kulturbygg. Ein del av bygget skal nyttast ungdomstilbod. Her blir det ein mindre kultursal / klubbscene på ca. 150 m² med bra takhøgde. Samla golvflate i Meieriet er ca. 335 m² dvs. noko mindre enn det førebels romprogrammet for barne/ ungdomsavdeling i kyrkja på netto 390 m².
- Kommunen har ikkje ein større etablert fritidsklubb som eventuelt kan flytte inn i nye lokale i kyrkja.
- Det er i intensjonsavtalen mellom Alver-kommunane peika på at det skal vere "nærserter" i fleire av tettstadane / bygdene i den nye kommunen. Det er førebels ikkje avklara kva innhaldet i desse nærsentra skal vere på dei ulike stadane.

Summen av dette blir at møtestad for eldre og bibliotek er dei kommunale funksjonane kan synes aktuelle. Biblioteket må som møteplass med lav terskel for alle og nøytral arena for debatt, jamf. Bibliotekloven, vere "nøytral sone". Ved eventuell samlokalisering må difor biblioteket løysast slik at det ikkje kan oppfattas som ein del av kyrkja sitt tilbod. I Kimen er dette løyst ved at kyrkja har eigen hovudinngang inngang i motsett ende av bygget. Skissene frå Børtveit og Carlsen viser også eit slikt grep, med eigen fløy for dei allmenne funksjonane og ein møteplass i midten. Men ei slik løysing er arealkrevjande og reduserer sambruk av areal.

Kulturhusplan har hatt fleire oppdrag der val av tomt / plassering av kulturhus og bibliotek i ein tettstad har vore viktige utfordringar. Erfaringane både i Noreg og Europa er eintydige: Bibliotek som ligg "midt i straumen" midt i handelssentrum i tettstader og byar har 30 – 100 % større besøk enn dei som ligg litt på utsida. 2 -300 meter er her lang avstand. Vi brukar å samanlikne med leigenivå for butikkar på gateplan. Du skal ikkje meir enn 50 m opp i ei sidegate før leigenivået er meir enn halvert. Vår faglege vurdering av bibliotek i kyrkjebygg i Meland er difor slik:

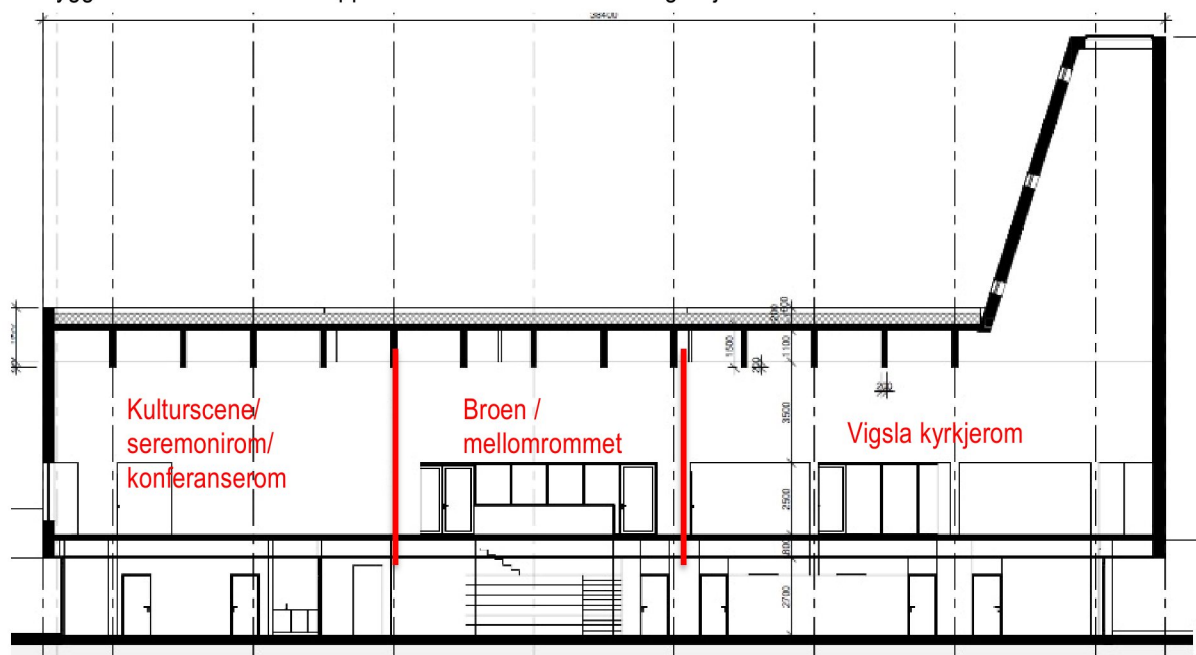
- Skal biblioteket inn i dette bygget, må det ligge på gateplan og så nær handlesentrum som råd. Uteområda må opprustast slik at avstanden frå torget til biblioteket blir opplevd som så kort som råd.
- Biblioteket må vende seg mot sentrum og ha ein eigen identitet og inngang. Dette vil fysisk redusere kva sambruksgevinst som er mogleg å få til. Eit nytt biblioteket må ha god takhøgde, netto minimum 3 meter.
- Biblioteket må i hovudsak løysast i særareal dvs. at det ikkje blir gunstigare å bygge dette som ein del av ny kyrkje, enn å løyse det andre stader.

Kulturhus utan kulturscene?

"Etablering av en god kulturscene er viktig, og arbeidsgruppen foreslår at den kombineres med kirkerommet / salen. Meland menighetsråd er tydelig på at de er fleksible og vil ønske mange kulturuttrykk velkomne i kirkesalen. De tror det vil bli få situasjoner som blir vanskelig å håndtere". (Arbeidsgruppas innstilling side
Konklusjonen til eit vigsla kyrkjerom som også skal brukast som "god kulturscene" for dansarar, orkester eller andre som skal opptre og for konferansar m.m.

Det er truleg ei rett vurdering at marknaden for kommersielle konsertar i ein større eigen kultursal på Frekhaug er avgrensa. Men det må vere ei forgløyming at lokalt kulturliv med teater/ revygrupper, korps, kulturskulen sine oppsettingar, dansegrupper m.m. ikkje er nemnde. Felles for desse i kommunar som Meland, er behovet ein sal og ei scene med noko betre kapasitet, akustikk og teknikk ut over det som finst på eldre ungdomshus og samfunnshus. Eg kan ikkje sjå korleis dette praktisk, teknisk og juridisk kan løysast på ein god måte i eit stort vigsla kyrkjerom på ca. 500 m² golvflate, slik at dette blir "en god kulturscene" for Meland. Utan ei scene, blir dette først og fremst eit godt, stort og moderne kyrkjebygg. Her trur eg det må tenkast alternativt om dette skal bli ei interessant scene for den delen av kulturlivet som ikkje er knytt til kyrkja.

Kulturhusplan har hatt ansvaret for planlegging av tekniske løysingar for nybygget på Spikkestad som er under oppføring. Hovudgrepet her er eit langt rom med kyrkje med tårn og alter i den eine enden, to store mobilveggar og seremonirom / kultursal i den andre. Det vigsla kyrkjeromet med tårn er på ca. 250 m² (om lag som Stjørdal). Ved behov kan dette utvidast til ca. 550 m² ved at både mellomrommet og kultursalen blir ein del av kyrkjeromet. Slik bygget er forma vil då alle oppleve dette som ein stor sal og ikkje som eit siderom.



Kultursalen kan utvidast med mellomrommet og det er fast rigg for scene, lys og lyd i denne enden av det lange romet, men kulturlivet skal ikkje bruke kyrkjeromet anna enn ved kyrkjekonsertar og arrangement som høver i ei vigsla kyrkje. Dei store høge mobilveggane er ikkje ideelle, sjølv om dei kan vere motoriserte og lagrast inne i sideveggane. Men eg er kjend med at det er på veg enno betre løysingar for mobilveggar, der veggane blir heist opp lagra i taket.

Slik romprogrammet er forma no, tek prosjektet i for liten grad ut sambrukseffektar som gir sterkt reduserte areal ved at ulike funksjonar brukar det same arealet til ulik tid. Dersom de ynskjer å gå vidare med sikte på eit kombinasjonsbygg, vil difor tilrå følgjande for vidare arbeid med konseptet / programmet for hovudromet:

1. **Kyrkja bør vurdere ei løysing for hovudromet med eit mindre vigsla kyrkjerom med t.d. 250 sitjeplassar, men som etter behov kan utvidast ved at bakveggen er mobil jamf. prosjektet i Spikkestad.** For å kunne ha ein god del samtidig aktivitet, er det nok naudsynt å ha to veggane, men i staden for eit mellomrom kan det vere inngangar frå sida og to mobilveggar som står langt nærare kvarandre. Løysinga i Spikkestad er også forma av at ein ynskjer å halde på inngang midt bak i kyrkjeromet ved t.d. dåp og bryllaup. Men her kan det vere interessant å vite at nesten alle bryllaup og gravferder i Stjørdal går i den gamle kyrkja på Værnes, sjølv om den nye har blitt svært så godt motteken.
2. **I motsett ende av store romet kan det etablerast ein "god kulturscene".** Denne bør vere utforma med eit teleskopamfi med 150 -200 sete som kan gi ein intim amfisal med god scene på flatt golv framfor amfiet. Om det er snakk om ein sal med plass til t.d. 200 personar, bør takhøgda på grunn av amfi, akustikk og sceneteknikk vere minst 7 – 8 meter. For bruk som flatsal kan amfiet parkerast bak mot deleveggen. Når kyrkja treng heile romet kan amfiet anten vendast 180 grader og vere sitjeplassar bak i det største kyrkjeoppsettet, eller lagrast i ein sidenisje. Dette grepet var også planen i Spikkestad, men på grunn av kostnader med eit ganske ambisiøst arkitektonisk prosjekt for kyrkjerom og tårn blei dette "spart bort". Dette har sterkt redusert kulturlivet sine moglegheiter i nybygget. Legg ved planteikningar for begge etasjar i Spikkestad.

Konferansesenter og kafé?

Eg kjenner ikkje marknaden for dette på Frekhaug, men eg kjenner svært få døme på kommersiell drift av slike tilbod utanom dei større byane om ikkje drifta er knytt til hotell / overnatting eller omfattande ideell innsats. Marknaden for dagleg kafédriфт her må vere marginal og det nok mest realistisk at dette blir eit tilbod ved arrangement, konferansar og f. eks. minnestunder og liknande. Eit alternativ som bør vurderast er om det finst

aktørar som kan tenkje seg å kombinere drift av dette med omfattande verksemd med catering med base i eit godt kjøkken i nybygget. Då må det planleggast og investerast for dette m.a. med god logistikk. Her handlar det også om å finne dei rette folka til å drive dette med stor eigeninnsats, lange dagar og samspel med kyrkja. Med kommunen og kyrkja som eigarar, må de også vere klar over "Lov om offentleg støtte" av 1994, som set klare grenser for kva vilkår ein privat drivar kan få i desse lokala, ut frå omsynet til konkurrerande verksemd innan servering og catering på staden.

Romprogrammet for nærsenter, fellesareal, kafeteria og konferanserom utgjer til saman eit bruttoareal på 1.200 m² og ein kostnad større enn kyrkjeromet. Både desse areala og lokala for bane og ungdomsaktivitet må vurderast på nytt. Med større grad av smart sambruk, kan desse areala reduserast mykje utan at de misser funksjonen.

3. Driftskostnader for bygget

I våre utgreiingar om driftskonsekvensar for etablering av eit nytt kulturbygg brukar vi enkelt å dele driftsutgiftene i to:

- **Forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling (FDVU):** Huset er varmt, reint, ventilert, forsikra og har normalt vedlikehald og service på tekniske anlegg m.m. Dette bør ikkje kalkulerast lågare enn 600 kr / m² og år. For eit bygg på 4.200 m² utgjer då dette ein årskostnad på vel 2,0 mill. pr. år. 348 kr / m² er ikkje realistisk utan betydeleg dugnadsinnsats i drift, reinhald m.m.
- **Drift av aktivitetar og tilbod i bygget.** Her er det vanleg å dele dette i tre:
 - Eigen verksemd, i dette tilfellet kyrkja eller kommunale funksjonar som flyttar inn med tilsette som no driv tilbod andre stader: T.d. kyrkja, kyrkjekontor og bibliotek. Her vil
 - Utleige til privat drift av tilbod i huset t.d. drift av kafé / catering, utleige av lokale til privat barnehage eller ulik næringsverksemd.
 - Utleige av lokale for kulturarrangement, kurs og møte i regi av lag og foreiningar, kommunen, kulturskulen eller private / kommersielle aktørar. Her kjenner eg behov og marknad for dårleg til å kunne uttale meg om.

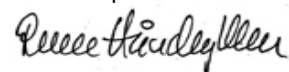
Her må utbygger vere klar over grensene for kommersiell utleige dersom kommunen skal få mva. kompensasjon for sin del av bygget. Utleige til kommunen og lokale / ideelle aktørar må m.a. vere til symbolsk leige. De må avklare med kommunerevisjonen om 5000,- kr kan reknast som symbolsk leige for kyrkjeromet til kulturføremål i høve til regelverket for mva. kompensasjon.

Elles er det viktig for å sikre driftsbudsjettet at opplegget for kafeteria / selskap / konferanselokale / ev. catering blir meir konkret. Vi har vore involvert i fleire avtalar om slik drift i kulturhus. Det vanlege er ein kombinasjon av ei relativt lav grunnleige, kombinert med at drivar forpliktar seg til opningstider / tilbod og så betalar ein provisjon for omsetning. Det er også viktig å vere klar over at installasjonar for eit kommersielt kjøkken krev betydelege investeringar i ventilasjon, avlaup, kjøkkenutstyr, straumkapasitet, kjøøl/ frys, varemottak, søppelhandtering m.m. Grovt sett gir det ekstra investeringar på minimum 1,5 mill. samanlikna med eit enkelt "dugnadskjøkken".

Vi ynskjer lukke til vidare med dei krevjande vurderingane og prioriteringane i dette viktige prosjektet for Meland. Alle prosjekt vi har jobba med må igjennom ulike fasar med vekst / utvikling, prioritering / krymping og optimalisering ved å utvikle smarte, fleksible løysingar og sikre god sambruk og samtidig bruk. Om prosjektet skal realiserast i nærleiken av dei økonomiske rammene som det er vist til, må etter vår vurdering funksjonar ut og sambruken aukast.

Ut frå tomt, kostnader og avstand frå handelssenteret, er vårt råd å komprimere prosjektet om primærbehovet, ei moderne arbeidskyrkje. De bør då vurdere om biblioteket på grunn av dette må ut av programmet. Nærsenter, fellesareal, kafé og barne / ungdomslokala må også reduserast noko i omfang. Innhald og løysingar for dei ulike nærsentra i Nye Alver kommune bør avklarast i dialog mellom dei tre kommunane / fellesnemnda før endeleg romprogram for dette prosjektet blir vedteke.

Kulturhusplan DA



Rune Håndlykken