



## Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
23/20	Politisk komite Søndre Samfund	08.06.2020
	Formannskapet	

### Utredning fra Politisk komite Søndre Samfund

#### Komiteens innstilling

Det bygges nye Søndre Samfund som beskrevet i utredning under. Salget utlyses som en konkurranse der det totale konseptet vektlegges i tillegg til pris.

#### SAKSUTREDNING

##### 1. Saksopplysninger

Komiteen har arbeidet med bakgrunn i mandatet fra formannskapet PS 2/20:

*Komiteen får som mandat å utarbeide et forslag til rom- og funksjonsprogram for Nye Søndre Samfund. Utarbeidelse av rom- og funksjonsprogram innebærer en konkretisering av hva areal kommunen trenger av rom, til hvilke formål, og hva som ellers skal være i bygget, før bygget legges ut for salg.*

Komiteen har bestått av:  
Leder, Linn Suktamuk-Rygg (MDG)  
Anders Klaseie (SP)  
Stian Frank (H)  
Thomas Jacobsson (FrP)  
Tove Heranger (AP)

Komiteen har gjennomført 8 møter og invitert ulike brukergrupper til å komme med innspill.

##### 2. Komiteens vurdering

Komiteen ønsker at fasaden på nye Søndre Samfund vendes vekk fra Trondheimsvegen slik at fasaden blir mot vest.

Komiteen ønsker at historien fra dagens Søndre Samfund skal dokumenteres og vises frem i «Nye Søndre Samfund». Fysiske elementer fra dagens Søndre Samfund skal også vurderes gjenbrukt.

Følgende funksjonsbeskrivelser legges til grunn:

- Storsal/forsamlingsaal med meget høy fleksibilitet
  - Sal som i amfi har kapasitet på minimum 350 sitteplasser
  - Salen skal være bygget for flere formål med god akustikk
  - Scene på flatt gulv på 150 m<sup>2</sup>
  - Uttrekkbart amfi
  - Storsal skal også være mulig å bruke som kino når det er anledning til dette, men kulturfremføring har fortrinn
  - Eget lydrom på anslagsvis 20 m<sup>2</sup> hvor teknisk for begge saler, kan være på ett sted
  - Eget lager på anslagsvis 150 m<sup>2</sup> tilrettelagt for lagring for sceneutstyr, bord og stoler
- Liten sal tilsvarende ett sceneareal
  - Kunne brukes til egne forestillinger og forsamlingsaal
  - Skal også kunne fungere som øvingslokale for arrangementer tenkt den store salen samt som «green room» og garderobe ved store oppsetninger
  - Kan også brukes til mindre arrangementer/samlinger
  - Anslagsvis 150 m<sup>2</sup>
  - Salen skal kunne brukes som livssynsnøytralt seremonirom.
- Møterom
  - 2 rom med minimum 20 personer, skyvevegg
- Meråpen bibliotekfilial
  - Studieplasser
  - Anslagsvis 350 m<sup>2</sup> totalt
- Foaje/minglesone/kafe
  - Fungerer som minglesone mellom bibliotek og salene. Mulighet for servering og billettsalg. Fleksibelt, slik at det kan skiftes mellom åpent med noen sittegrupper og kafe, til ståbord og tilpasset størrelse på saler
- Anrettingskjøkken
  - Utleiekjøkken hvor det er kjøle- og frysekapasitet, samt lagring av dekketøy og annet. Muligheter for oppvarming av mat og vasking av dekketøy.
- Toaletter og garderober
  - To større garderober tilknyttet salene med mulighet til å dele opp
  - Tilstrekkelig publikumstoalletter, hvorav to er tilrettelagt for handikap
- Helsestasjon
  - Kommunen har underkapasitet på areal til helsestasjon og svangerskapsomsorg i Sørbygda. Ved å frigjøre areal på for eksempel Bønsmoen skole vil arealutfordringen til skolevirksomheten avlastes, og helsestasjonen kunne med fordel hatt en mer sentral beliggenhet enn i dag.

Det antydes derfor at kommunen kan ha behov for ca. 500 m<sup>2</sup> til dette formålet i bygget for Nye Søndre Samfund

Følgende funksjoner som i dag er på Søndre Samfund som kan vurderes utenfor nye Søndre Samfund:

### **Ung Fritid**

Komiteen vurderer det viktig at det legges til rette for et permanent lokale for ungdom i sørbygda og foreslår at Ung Fritid blir etablert i permanente lokaler i Råholtområdet, men da ikke på Søndre Samfund tomta.

Funksjoner for «Ung Fritid»:

- Egen scene for ungdom, og egne arrangement for ungdommen
- Kjøkken som betjener ungdom og ansatte knyttet til huset
- Egne arbeidsplasser, møterom og samtalerom for utekontakter og annet arbeid rettet mot ungdom
- Kafé med rimelig servering (betjent av ungdom for ungdom)
- Fleksibelt areal til ulike aktiviteter som medierom, bandrom og annet
- Gratis internett for byggets brukere

## Kor og korps

Komiteen innstiller på at kor og korpsøvinger flyttes og at det tilrettelegges for dette i skolene. Likevel er det viktig å poengtere at komiteen innstiller på at ny storsal også skal kunne fungere som konsertarena for janitsjar og skolekorps.

## Andre funksjoner

*I konkurransen kan det også legges vekt på om kjøper ønsker å etablere annen virksomhet på tomte som kan støtte oppunder de kommunale funksjonene*

*Lista er ikke uttømmende, men viser mulighetsrommet for tilbydere i konseptutviklingen i konkurransen.*

- Kino

Kino er en av de tradisjonelle funksjonene i gamle Søndre Samfund.

- Servering

Utvalget peker på at en bør ha servering i nær tilknytning. Utvalget ser for seg at foajeen mellom scenekapasitetene og biblioteket kan ha serveringsvirksomhet herunder arealer til uteservering.

- Boliger

Komiteen anser at byggets sentrale beliggenhet gjør det attraktivt til boligformål.

- Legesenter

Gladbakk har 4-5 kontorer som tidligere ble brukt til legesenter. Dette er helt nødvendige lokaler for Friskliv- og mestringscenter og aktivitetstilbud på Gladbakk, og andre samarbeidspartnere. Hvis kommunen skal ha lokaler til fremtidige legehjemler bør det etableres i annen lokasjon. Det foreslås derfor at det avsettes lokaler for 4-5 legekontorer i Nye Søndre Samfund. Disse lokalene bør etableres i tilknytning til den nye helsestasjonen.

## Parkering

Komiteen mener at etasjene under bakken på Søndre Samfund bør inneholde et parkeringshus. Dette bør ha så pass stor kapasitet at kommunen har mulighet til å leie/kjøre tilbake det antall parkeringsplasser som er nødvendig for offentlig tjenesteyting, inkludert kulturhusdelen.

## 3. Administrasjonens vurdering av arealer og kostnader basert på komiteens forslag

Administrasjonen har vurderer arealbehovet og kostnader for komiteenes forslag til romprogram.

Kulturbygg:	Areal m <sup>2</sup>
Sal 350m <sup>2</sup> , 350 sitteplasser i amfi	350
Scene	150
Faoje, mingleområde	200
Lydrom	20
Lagerrom sceneutstyr, bord og stoler	150
Garderober bak scene	130
Toaletter 20 stk.	80
Kjøkken lag og foreninger	50
Liten sal	150
2 Møterom med plass til 20 personer i hvert rom.	60
<u>Sum</u>	<u>1 340</u>
brutto nettofaktor 1,35	469

Sum areal	1 809
-----------	-------

Bibliotek:	Areal m <sup>2</sup>
Bibliotekfilial inklusive møterom kontorer	350
Brutto nettofaktor 1,35	123
<b>Totalt areal Bibliotekfilial</b>	<b>473</b>

<b>Ny helsestasjon</b>	<b>500</b>
------------------------	------------

#### Kostnader:

Kulturbygg kr 90 000 pr m<sup>2</sup>, totalt kr 162 mill.

Bibliotekfilial kr 45 000 pr m<sup>2</sup>, totalt kr 21mill.

Ny helsestasjon totalt kr 22 mill. Dersom helsestasjon legges til Søndre Samfund, vil arealet på Bønsmoen kunne omdisponeres til skoleformål.

Kostnaden på kulturdelen vil være svært avhengig av standard og kvalitet. Kulturbygg varierer mye i pris, men for å få et realistisk kostnadsbilde, er det brukt en gjennomsnittspris for kulturbygget for å kunne anslå kostnadene. Selve kulturhusdelen vil ha høyere pris og tilleggsarealene en noe lavere pris.

Parkering er kalkulert inn. Det forutsettes at parkering til helsestasjonen må innpasses i nærheten eller i kjeller. Det må påregnes en minimumspris for parkering på 0,3 mill pr. plass.

Arealbehov og kostnader for lokaler til Ung Fritid er ikke kalkulert inn, da det forutsettes at det ikke skal inn i dette bygget.

Salgspris i på eksisterende tomt er ikke beregnet. Det vil imidlertid gi lavere pris til Eidsvoll kommune, dersom kommunen legger inn store arealkrav til offentlige formål, slik at potensialet for utbygger reduseres.

Avhengig av bruk av kulturlokaler, og om det er inntekter på utleie, er det usikkert om det vil kunne bli refusjon av moms på disse arealene. Bibliotek og helsestasjon vil gi momsrefusjon.

#### 4. Alternativer

Rådmannen vil ikke tilrå en større investering i et nytt stort kulturbygg, med bakgrunn i de store investeringene som må gjøres på skole, helse og barnehage i tiden fremover. Store investeringer, som i tillegg gir betydelige årlige driftsutgifter, må finansieres i kommunens handlingsplan før de endelig vedtas.

Rådmannen har gitt følgende anbefaling til komiteen:

##### Forsamlingssal:

Det anlegges en forsamlingssal/festsal med en størrelse 50 % større en dages sal. Salen utstyres med permanent scene, med plass for lagring av stoler og bord under. Videre etableres det et rulleamfi, slik at salen kan benyttes både som teatersal/konserter, men da med flatt gulv. Salen vil på denne måten gi mulighet for mange ulike typer aktiviteter og arrangementer. I tilknytning til salen etableres det kjøkkenfasiliteter, garderobefasiliteter, toalettfasiliteter og lagerkapasitet.

##### Møterom:

Det etableres møteromsfasiliteter bestående av to møterom med kapasitet på 20 personer i hvert rom. Disse legges i tilknytning til salen og kjøkken, garderobe og toaletter.

##### Helsestasjon:

Det etableres ny helsestasjon i bygget. Dagens helsestasjon flyttes fra Bønsmoen skole til nye Søndre samfunn. Dagens helsestasjon har en ikke optimal beliggenhet på Bønsmoen skole, og lokalene er også noe i minste laget. Det har lenge vært et ønske om annen lokasjon for denne. I forbindelse med at Bønsmoen skole nå skal bygges ut, vil det være naturlig å flytte helsestasjonen fra skolen. De lokaler helsestasjonen har i dag, vil enkelt kunne innlemmes i skolens lokaler i forbindelse med utbygging og ombygging av skolen. Noe som tilsier at disse arealene kan spares inn i byggingen på Bønsmoen og kjøpes tilbake på nye Søndre Samfunn.

#### Legesenter:

Gladbakk har 4-5 kontorer som tidligere ble brukt til legesenter. Dette er helt nødvendige lokaler for Friskliv- og mestringssenter og aktivitetstilbud på Gladbakk, og andre samarbeidspartnere. Hvis kommunen skal ha lokaler til fremtidige legehjemler bør det etableres i annen lokasjon. Det foreslås derfor at det avsettes lokaler for 4-5 legekontorer i Nye Søndre Samfunn. Disse lokalene bør etableres i tilknytning til den nye helsestasjonen.

Rådmannens innspill vil kreve ca. 900m<sup>2</sup> brutto areal til forsamlingshall med tilhørende lokaler Forsamlingslokaler 900 m<sup>2</sup> a kr. 60 000, totalt kr. 55 mill.

Helsestasjonen vil som i komiteens forslag koste kr. 22 mill.

Legesenter er ikke kalkulert og kostnaden må dekkes av legesenteret.

Komiteens forslag er ca.1300 m<sup>2</sup> større og det vil gi tilsvarende mindre potensiale for utbygger. Dette vil redusere verdien på tomten og gi tilsvarende lavere pris. Det kan antas at det gir en reduksjon på 11 - 15 boenheter. Verdien av dette vil kunne anslås til mellom kr. 0,5 mill. og kr. 1 mill. pr boenhet i tapt salgsværdi.

Bygningsmessig drift av kommunale bygg må regnes til om lag kr. 1000 pr m<sup>2</sup> pr år.

Kulturbygget og biblioteket vil derved gi økte driftskostnader på om lag kr 2,7 mill. i tillegg til kapitalkostnader. I tillegg kommer ansatte for å drive kulturaktiviteter og utleie av bygget.

## **5. Konklusjon**

Komiteen konkluderer i samsvar med egen innstilling.

### **Vedlegg som ligger i saksmappen**

#### **Utskrift av behandlet sak sendes til**