



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	18/2021	04.05.2021
Kommunestyre		20.05.2021

Nye lokaler for biblioteket i Elnesvågen

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret ser ikke mulighet for å investere i nye lokaler til bibliotek samlokalisert med Hustadvika kulturskole. Lokaler til bibliotek legges derfor ikke inn som opsjon i anbudskonkurransen for ny kulturskole.

De nye lokalene til kulturskolen planlegges med muligheter for utbygging av lokaler til bibliotek på et senere tidspunkt.

Biblioteket fortsetter sin drift i dagens lokaler.

Saksopplysninger

Hustadvika kommunestyre fattet 17.12.2020 følgende vedtak i sak PS 111/2020:

1. Hustadvika kommune bygger kulturskole som frittstående bygg på sørsiden av fylkesveien i Elnesvågen. Målprisen settes til kr. 54,5 mill., med øvrekostnadsramme kr. 60 mill. inkl. 10 % usikkerhet. Bevilgning med tilsvarende finansiering innarbeides i økonomiplan 2021-2024. Kommunedirektøren starter nødvendig reguleringsprosess og prosjektering. Kommunestyret skal holdes løpende orientert om status for prosjektet gjennom tertial- og årsrapporter.

2. Det er et ønske om å legge biblioteket inn i sentrum. Lokaler til Bibliotek bør derfor vurderes å legges inn som opsjon i pris- og designkonkurransen som en del av kulturskolen. Kommunestyret ber kommunedirektøren legge fram en kostnadsberegning på differansen mellom å eie og leie, samt mulighet for å legge annen kommunal virksomhet inn i biblioteklokalene for å spare ekstern husleie. Finansiering legges frem som egen sak for kommunestyret.

3. Hvis det bygges fasiliteter av en ekstern aktør i nærheten av kulturskolen, som innehar funksjoner er attraktive som tillegg til kulturskole vil Hustadvika kommune ta initiativ til et samspill om bruk.

Kommunedirektøren besluttet å lyse ut etter ekstern prosjektledelse som bistand til vår egen prosjektledelse. Dette ble kunngjort som en åpen anbudskonkurranse 15.01.2021. Ved anbuksfrist 12.02.2021 kom det tilbud fra seks kvalifiserte leverandører. XPRO AS leverte samlet sett det beste og billigste tilbudet.

Sammen har intern og ekstern prosjektledelse arbeidet frem styringsdokument, og en strategi for gjennomføring av byggeprosjektet. Med bakgrunn i byggets omfang og kompleksitet, vil gjennomføringen bli slik:

1. Åpen anbudskonkurranse om arkitekttjenester lyses ut i april.
2. Utarbeidelse av skisseprosjekt ledet av arkitekt. Her legges det opp til bred brukermedvirkning.
3. Utlysning av totalentreprise for bygging av kulturskole i august/september.

Fremdriftsmessig så avhenger byggestart av noen rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. Blant annet ligger ferdigstilling av avlastningsveien parallelt med fylkesveien inne som krav for å få rammetillatelse.

Kommunestyrets punkt 2 i vedtak 111/2020 er noe utfordrende rent anbudsmessig, da en opsjon om bibliotek vil være ganske omfattende. Kulturskole alene sammenlignet med kulturskole samlokalisert med bibliotek vil være to ganske ulike prosjekter. Det vil kreve to ulike skisseprosjekter, og evt. to ulike prisberegninger for totalentreprenørene. Det vil også være krevende å vekte dette i en konkurransesituasjon der en vinner skal kåres.

Det er derfor vurdert som nødvendig å få avklart punkt 2 i kommunestyrets vedtak tidlig mhp om biblioteket skal være en del av byggeprosjektet.

Areal:

Kommunedirektøren har utarbeidet et forslag til areal for et nytt bibliotek samlokalisert med kulturskole.

Enhet/benevnelse	Areal m2
Administrasjon	
Kontor	20
Personaltoalett	4
Publikumsareale	
Ungdomsareal	60
Småbarn/familie	60
Barneavdeling	40
Voksenavdeling	150
Avis/tidsskrifter	15
Skranke/betjeningspunkt	12
Lokalsamling	12
Formidling	40
Utlånsautomat	4
Publikumsmaskiner	3
Leserom	20
Lesecele	6
Utstillingsareal	15
Publikumskjøkken	3
Lager	
Rullearkiv	20
Nærlager	6
Lager	15
Totalt nettoareal	505

Dette arealet har blitt benyttet for kostnadsberegning utført av XPRO AS. Beregningen ligger vedlagt saken. En tar utgangspunkt i nettoarealet og legger til en faktor på 1,3 som anses som forskjellen mellom brutto og nettofaktor. Totalt sett vil dette arealet ha en kostnadsramme på kr. 35 mill inkl. mva.

Dersom en skal bygge eller leie nye lokaler til biblioteket i eget bygg, vil nettoarealet bli ca 130 m2 høyere. Dette skyldes egne arealer til personal, møterom samt tekniske rom.

Eie eller leie?:

Kommunestyret ber om en vurdering av forskjellene mellom å leie og eie lokaler til bibliotek. Kommunedirektøren har ikke lyst ut dette i markedet, men benytter erfaringspriser fra andre sentrumsnære bygg i Elnesvågen.

Det er tre alternativer for plassering av bibliotek:

Alt. 0. Dagens plassering.

Alt. 1. Eie egne lokaler i sentrum

Alt. 2. Leie lokaler i sentrum.

Ved nybygg samlokalisert med kulturskole, er kostnaden kr. 35 mill for tilpasset, moderne og funksjonell bygningsmasse. Dette gir en årlig finansieringskostnad på om lag kr. 1,5 mill. Refusjon mva. vil utgjøre kr. 5,7 mill. Kommunen vil eie bygningsmassen, og restverdien ved ferdig avskrevet bygg.

Leiemarked for bibliotek anslås til 1800-2200 pr m² ut fra dagens leiepriser. Kommunedirektøren legger til grunn kr. 2000 pr brutto m² for sine vurderinger.

Alternativet med å leie nødvendige lokaliteter, vil utgjøre om lag kr. 1,6 mill. I dette alternativet sitter man med risiko for økte leiekostnader, og andre endrede forutsetninger på leiemarkedet. Da tas det utgangspunkt i 825 m² brutto.

I begge tilfeller vil det tilkomme driftskostnader. Anslagsvis har vi i dag driftskostnader på 500 kr. pr m². På nytt bygg anslås denne å bli noe redusert. (400 kr. pr m²)

Det er krevende å finne gode innsalgsmuligheter for ekstern utleie av arealet i dagens bibliotek som kan være med å bidra positivt til regnskapet. Med bakgrunn blant annet i begrenset lysinnslipp og lav takhøyde vil det være krevende å bygge om dette til f.eks. kontorlokaler. En anser likevel at det kan være mulig å flytte noen egne tjenester fra leide lokaler hit. Dette vil kunne redusere kommunens eksterne leiekostnader med om lag kr. 350 000,-.

Oppsummert årlige kostnader:

	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2
Finanskostnader	0	1 500 000	0
Leiekostnader	0	0	1 600 000
Reduserte leiekostnader	0	-350 000	-350 000
Driftskostnader	250 000	260 000	330 000
Sum	250 000	1 410 000	1 580 000

Fordeler med samlokalisering

En samlokalisering av kulturskole og bibliotek vurderes faglig sett å være en gunstig løsning. I tillegg til å spare nødvendige areal samlet sett, vil man ved å

samløkalisere bibliotek og kulturskole kunne få flere positive fysiske og samfunnsmessige synergier.

Samlokalisering vil synliggjøre begge enhetene for kommunens befolkning. Eksempelvis vil en som besøker biblioteket kunne oppleve en foajekonsert som en ellers ikke vil visst fant sted om enhetene var på forskjellige steder.

Et åpent bibliotek vil kunne være et trygt og meningsfullt ventested for kulturskolens elever og foresatte. Fremtidens kulturskole og bibliotek vil se annerledes ut enn i dag. Å være samlokalisert vil kunne øke mulighetene for fremtidens tilbud. Lokalene vil samlet sett kunne bli et verdifullt tilholdssted for kommunens innbyggere. Med riktig tilrettelegging av tilbud, vil en umiddelbar nærhet mellom makerspace (3D-print, entreprenørskap, programmering, teknologi m.m.), utvidet kunstavdeling og ungdomsavdelingen i biblioteket kunne skape et miljø for de som ellers ikke er med på organisert aktivitet.

Å være samlokalisert skaper automatisk et større miljø også for ansatte, noe som oppleves som positivt.

Tettstedsprogrammet

Parallelloppdraget for tettstedsprogrammet synliggjør viktigheten av å flytte biblioteket inn i sentrum. Arbeidsgruppen skriver følgende under «Nøkkelprosjekter»:

3. Flyttingen av biblioteket til torget bør prioriteres høyt. Et sentrumsnært bibliotek er et sentralt møtested og kan fungere som et informasjonssenter for Hustadvika med lange åpningstider. Vurder om biblioteket også kan legges til rette for å aktivisere torget. Hvilke tjenester bør flyttes dit? Kan det kombineres med et serveringssted? Får man dette til raskt så vil innbyggerne se at stedsutviklingsprosessen fører til konkrete resultater.

Hustadvika eiendom:

Kommunedirektøren har månedlige møter med Hustadvika eiendom, og er slik godt orientert om deres planer for «Heimhug-tomten». Foreløpig har ikke status endret seg, men det har blitt ytret ønske om at en evt. formidlingsal bør plasseres nærmere kulturskolen enn det som er mulig på Hustadvika eiendom sin egen tomt. Foreløpig er dette kun på idestadiet. Kommunedirektøren anser at avklaring rundt biblioteket kan avgjøres uavhengig av disse planene.

Vurdering

Kommunestyrets vedtak av 17.12.20 tydeliggjør et ønske om å flytte dagens bibliotek fra en noe anonym plassering, og inn i sentrum av Elnesvågen. Dette vil være et konkret bidrag fra kommunens side om å skape økt aktivitet i sentrum, og vil være iht. Tettstedsprogrammets anbefalinger. I tillegg vil det være gode sambrukseffekter av å plassere biblioteket i samme bygg som kulturskolen.

Plasseringen av bygget i tilknytning til det nye torget på sørsiden av fylkesveien, vil også være svært gunstig.

På spørsmålet om eierform, vil svaret være at det stort sett alltid lønner seg for en kommune å eie egne bygg da svært få vil ha tilgang på like gunstige finansieringsmuligheter som en kommune.

Etter en samlet vurdering velger likevel kommunedirektøren å innstille på at nye lokaler for bibliotek i Elnesvågen ikke realiseres nå. Dette er begrunnet i hensynet til kommunens totale økonomi. Selv om denne investeringen i seg selv ikke er den største, har Hustadvika kommune vedtatt betydelige investeringer samlet sett. En stor del av disse investeringene er også innenfor et relativt begrenset areal i sentrum av kommunen. Det totale investeringsnivået de kommende årene vil være krevende å betjene, og kommunedirektøren tilrår derfor at biblioteket bør være der det er i dag.

På sikt kan selvsagt muligheten for å bygge nye lokaler for bibliotek melde seg, og utbyggingsprosjektet for kulturskolen bør bygges med fokus på fleksibilitet og elastisitet. Da kan biblioteket bygges nært eller i samme bygg som kulturskolen ved «Sørtorget» på et senere tidspunkt.

Vedlegg

- 1 Notat budsjett bibliotek