

SAKSFRAMLEGG

SKEDSMO KOMMUNE

Saksmappe	Løpenr.	Saksbehandler
2011/1229	35338/2014	Jan Ove Teksum

Forprosjektrapport pr mai 2014 - Låven på Huseby gård

Saksgang

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for kultur, miljø og landbruk	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Forprosjektrapport pr mai 2014 «Låven på Huseby gård» tas til orientering og legges til grunn for videre arbeid. En realisering av prosjektet forutsettes realisert i flere byggetrinn.
2. Rådmannen får fullmakt til å arbeide videre med en virksomhetsplan som beskriver innhold, tjenestebehov, driftsmodell og økonomi. Den nedsatte styringsgruppen leder dette arbeidet videre.
3. Investeringsmidler for realisering av byggetrinn 1 vurderes i forbindelse med behandlingen av ÅB 2015/HP 2015-18

1. Bakgrunn

1.1. Vedlegg i saken

Vedlegg 1. Forprosjektrapport datert mai 2014

1.2. Tidligere vedtak

Vedtak i Kommunestyret - 12.06.2013:

1. *Brev med vedlagt forprosjektplan om utbygging av låven på Huseby gård, datert 8. mai 2013, tas til orientering.*

2. *Rådmannen anbefaler at det igangsettes et forprosjektarbeid for utvikling av låven på Huseby gård til kulturformål innenfor en økonomisk ramme på 1.5 mill kr (inkludert tidligere avsatte midler til delutredninger).*

3. *Forprosjektet skal avklare bl.a følgende forhold:*

- *Innhold og omfang av utbyggingen*
- *Finansiering*
- *Driftsmodell*
- *Reguleringsmessige forhold*

4. *Skedsmo kommune er ansvarlig for gjennomføring av forprosjektet som organiseres i tråd med vedlagte forprosjektplan.*

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 06.06 2012

1. *Skedsmo kommune ønsker å bidra til å få realisert Husebylåven som fremtidig kulturarena på Skedsmokorset.*

2. *Det nedsettes et forprosjekt, ledet av Skedsmo kommune, med representanter fra Skedsmokorset Kulturforum, Samfunnshuset på Skedsmokorset, Skedsmo kommune, Akershus Fylkeskommune og andre aktuelle lag og foreninger. Forprosjektet har som mål å fremme forslag til fremtidig samarbeid og prinsipper for bruk av området som sikrer Huseby gård som møteplass for hele befolkningen på Skedsmokorset.*

3. *Samfunnshuset på Skedsmokorset og Skedsmokorset Kulturforum får ansvar for videre arbeid med å realisere prosjektet dersom det finnes midler til realisering, samt at museale og historiske interesser er rimelig ivaretatt. De andre aktuelle lag og foreninger vil i dette videre arbeidet fungere som referansegruppe.*

4. *Ramme for kommunens økonomiske bidrag i prosjektet vil være inntil kr 25 millioner kroner. Endelig finansiering av prosjektet, herunder forslag til driftsopplegg, avklares i forprosjektet høsten 2012 og skal legges fram til politisk behandling i forbindelse med ÅB 2013 / HP2013 – 2016.*

Vedtatt med 25 stemmer (A, SV, KrF, V, Sp).

1.3. Faktaopplysninger

Som en følge av kommunestyrets vedtak fikk styringsgruppe og arbeidsgruppe med følgende mandat:

"Med bakgrunn i Kommunestyresak 13/82 skal styringsgruppa utarbeide forprosjekt som skal gi nødvendig avklaringer for beslutning om evt realisering av låven på Huseby Gård, dvs innhold og omfang av utbyggingen, finansiering, driftsmodell og reguleringsmessige forhold.

Styringsgruppa rapporterer til rådmannen".

Rådmannen nedsatte styringsgruppe og arbeidsgruppe med deltagelse fra kommune og de involverte parter involverte parter, samt engasjerte nødvendig faglig kompetanse. Det er avholdt medvirkningsseminar med over 30 representanter for kultur- og foreningsliv på Skedsmokorset. Det er også avholdt møte med kulturvernseksjonen i Akershus fylkeskommune.

1.4. Problembeskrivelse

Styringsgruppa har nå levert sin rapport som gir en gjennomgang av prosjektet.

Rapporten viser at en realisering av låven på Huseby gård som aktivitetshus og møteplass for innbyggerne på Skedsmokorset har et potensiale for å bli en unik arena som ivaretar både stedets historie og behovet for et tidsmessig kulturtilbud.

Låven som kulturminne – vern gjennom bruk

Det er fastslått av overordnede myndigheter at Huseby gård er et kulturminne av nasjonal verdi. For kulturminnevernet er det et mål at kulturminner tas i bruk i samfunnsutviklingen. I st. meld. Nr 16(2004-05) «Leve med kulturminner!» ble målene for dette slått fast. Der heter det bl.a.

- det er et mål å bidra til at kulturminner- og miljøer blir tatt i bruk i utviklingen av lokalsamfunn.

- det må utvikles modeller for samarbeid mellom eiere, offentlige aktører, museer og frivillige organisasjoner.

Skal man lykkes i arbeidet må kulturminnene oppleves som viktige fellesgoder, noe som best oppnås gjennom bruk.

Låven som kulturell møteplass

Økt bruk av Huseby gård, gjennom istandsetting av låven til kulturaktiviteter må sees som et tiltak for å få et sentralt møtested for befolkningen på Skedsmokorset. Låven som aktivitetshus og møteplass for innbyggerne på Skedsmokorset vil bli en spesiell arena med en viktig symbolverdi som befolkningen kan identifisere seg med.

Det er imidlertid behov for å avklare hvilke leietakere som skal ha faste arealer i låven. Utredningen har så langt lagt til grunn

- Ungdomsaktiviteter i kommunal regi
- Bibliotektilbud
- Akershusmuseets utstillinger
- Kafe og sosial møteplass
- Lokaler for lag og foreninger

- Andre tilbud

Prosjektet slik det er lagt opp vil steg for steg bygge et samlingssted med tydelig retning, utviklet over tid.

2. Viktige hensyn/ krav til løsning

2.1. Økonomiske

For styringsgruppa har det vært en vesentlig føring å ivareta kommunestyrets skisserte økonomiske ramme på 25. mill kr og hensynet til en hensiktsmessig utvikling av låven. Styringsgruppa foreslår derfor å inndeles prosjektet i tre byggetrinn, hvorav første byggetrinn holder seg innenfor kommunestyrets ramme.

Det foreliggende prosjektet viser en utbygging med en total kostnad på kr 66, 5 mill kr brutto. Fra dette beløpet kan en trekke forventede besparelse på offentlige tilskudd og mva kompensasjon. Et nøkternt overslag tilsier at en slik besparelse utgjør ca 24 mill. kr, dvs en netto kostnad for prosjektet på kr 42,5 mill kr.

Det er utarbeidet tegninger og kostnadskalkyle der prosjektet inndeles i følgende byggetrinn:

	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2	Byggetrinn 3	Samlet
Areal m2	420	876	472	1768
Funksjoner/Innhold	Full utvendig istandsettelse, dvs nytt tak, vegger samt frostfri fundamentering - forsamlingsrom - foaje - servicepunkt - toaletter Adkomst: - 25 p plasser	1.etasje: - aktivitetsrom - 3 øvingsrom - støttefunksjoner 2.etasje: - låvebro som museumsutstilling - aktivitetsrom - støttefunksjoner Adkomst: - 25 p plasser - gangsti langs Husebyveien - Utbedring av veikryss	Fjøsdelene: Kjeller: - forsamlingsrom 1.etg: - forsamling/kafe 2.etg: - forsamlingsrom Adkomst: 50 p plasser	
Brutto kostnad i mill kr*	29,2	23,8	13,5	66,5
Netto kostnad i mill kr**	19,3	15,2	8,0	42,5

* brutto kostnad inkluderer byggekostnader, finansieringskostnad, prisstigning, utstyr, innredning og gebyrer.

** nettokostnad er bruttokostnad minus forventet tilskudd (spillemidler og kulturvernmidler) samt mva kompensasjon.

Kalkylen for det bygningsmessige er utarbeidet med rimelig grad av sikkerhet. Når det gjelder innholdet vil dette fortsatt være noe uavklart når det gjelder økonomi inntil endelig avklaring vedrørende hvilke virksomheter som blir leietagere.

Byggetrinn 1 sikrer bygningen utvendig gjennom full rehabilitering ihht antikvariske retningslinjer. I tillegg istandsettes i første etasje et forsamlingsrom (hjørnerommet), det installeres toaletter, foaje og nødvendige støttefunksjoner. Kostnadsramme netto 19, 3 mill kr.

Byggetrinn 2 åpner for mulig bruk av resterende areal i første etasje for ungdomsaktiviteter. I andre etasje tilrettelegges det for museumsutstilling på låvebrua samt aktivitetsrom. Kostnadsramme netto 15,2 mill kr.

Byggetrinn 3 er fjøsdelen i tre etasjer. Denne inneholder i kjeller et forsamlingslokale, i første etasje et forsamlingsrom/kafe og i annen etasje et forsamlingslokale. Kostnadsramme 8,0 mill kr.

Tilbakeføring av MVA

Når kommunen står som eier av anlegg er det mulig å få tilbake merverdiavgift for kulturbygg. Skattemyndighetenes avgjørelse om dette vil bygge på hvilken driftsplan huseier og driver legger til grunn. Krav er at en ikke baserer inntektene på inntektsbringende utleie, men at utleien er basert på reelle kostnader knyttet til oppvarming, renhold, tilsyn osv. Man skal være oppmerksom på at valg av driftsløsning vil binde opp selskapet i 10 år på grunn av reglene om tilbakeføring av merverdiavgift ved omdisponering.

Budsjettene i utredningen forutsetter at en vil få tilbake 75% av MVA på investeringen.

Driftsøkonomi.

Styringsgruppa har vurdert netto driftsutgifter fordelt på byggetrinn til følgende:

	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2 **	Byggetrinn 3	Samlet
Inntekter	210 000 kr	111 000 kr	491 000 kr	812 000 kr
Kostnader	540 000 kr	605 000 kr	2 275 000 kr	3 420 000 kr
SUM	330 000 kr	494 000 kr	1 784 000 kr	2 608 000 kr

** I Byggetrinn 2 er det forutsatt kun å være faste leietagere, f eks Akershusmuseet og Skedsmo kommune, dette utredes i det videre arbeid.

Årlige kostnader

Med en forventet rentekostnad for netto investering på 5% vil årlige kostnader for drift og investering bli:

	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2	Byggetrinn 3	Samlet
Årlig driftskostnad	330 000 kr	494 000 kr	1 784 000 kr	2 608 000 kr
Rentekostnad investering 5% av netto kostnad	965 000 kr	760 000 kr	400 000 kr	2 125 000 kr
SUM	1 295 000 kr	1 254 000 kr	2 184 000 kr	4 733 000 kr

Innspill drift Skedsmo Samfunnshus

Skedsmo Samfunnshus AS har kommet med et forslag der de sammen med Skedsmokorset Kulturforum overtar driftsansvaret for låven. Forslaget omfatter alle tre byggetrinn. Det vil si booking, tilsyn, vaktmester og andre tjenester. Omfanget av oppgaven vil være avhengig av antall byggetrinn.

Et slikt samarbeid vil gi betydelig innsparing på driftsutgiftene, foreløpige kalkyle viser følgende:

	Kostnad Trinn 1	Kostnad Trinn 2	Kostnad Trinn 3	Samlet kostnad
Tilsk. Skedsmo kommune	180 000 kr	384 000 kr	359 000 kr	923 000 kr
Innsparing	150 000 kr	110 000 kr	1 425 000 kr	1 685 000 kr

Forslaget bygger på en intensjonsavtale mellom Akershusmuseet, Skedsmo Samfunnshus og Skedsmokorset kulturforum. Kalkylen er foreløpig og vil bli justert når innholdet i låven er mer konkretisert og tjenestebehovet avklart.

Regulering

Det er tidligere vurdert at det er behov for en bedre veikryssløsning i tilknytning til krysset Presthagaveien / Husebyveien. I byggetrinn 1 forutsettes det at det ikke utløses krav til denne utbedringen ut i fra at det kun er snakk om å gjøre de utvendige istandsettelse i tillegg til isolering av «Hjørnerommet», foaje, toaletter og støttefunksjoner. Noe som kun vil generere begrenset trafikkøkning.

I byggetrinn 2 er det forutsatt gangsti langs Husebyveien og en utbedring av veikrysset Presthagaveien / Husebyveien.

3. Vurdering

Rådmannen ser den fremlagte rapporten som et steg i riktig retning i arbeidet med å realisere et kultur- og aktivitetshus i låven som også ivaretar nødvendige bevaringshensyn. Det er utarbeidet skissemessige tegninger for hvordan anlegget løses og det er foretatt økonomisk kalkyle. For å svare til kommunestyrets signal om en ramme for kommunens bidrag på 25 mill kr er det foreslått en utbygging over tre trinn. Skedsmo Samfunnshus har kommet med innspill om at de kan påta seg driftsansvar for et fremtidig anlegg, noe som vil gi ressursmessige besparelser.

Utredningen skisserer noen målsettinger for Huseby gård og for låven som kultur- og aktivitetshus, samtidig skisseres flere muligheter når det gjelder det konkrete innhold uten at dette er ferdig utredet. Det er derfor behov for å lage en virksomhetsplan som mer inngående beskriver innhold, tjenestebehov, driftsmodell og økonomi, inklusive forutsetninger for mva kompensasjon.

4. Konklusjon

Den vedlagte forprosjektrapporten om «Låven på Huseby gård» tas til orientering og legges til grunn for videre arbeid. Av hensyn til økonomien mener rådmannen at prosjektet må realiseres i flere byggetrinn.

Det arbeides videre med en virksomhetsplan som beskriver innhold, tjenestebehov, driftsmodell og økonomi. Den nedsatte styringsgruppen bør videreføre dette arbeidet.

Det bør være et mål at virksomhetsplanen ferdigstilles i løpet av høsten 2014 slik at den er klar til sluttbehandlingen av budsjettet for 2015

Nødvendige investeringsmidler for realisering av byggetrinn 1 vurderes i forbindelse med behandlingen av ÅB 2015/HP 2015-18

Skedsmo kommune den 7. mai 2014
for rådmannen

Anne-Berit Haavind
Kommunaldirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent