

07021700

## ”Hvor står vi i Nittedal når det gjelder realiseringen av et kulturhus?”

Notat utarbeidet av Nils Gunnerud på oppdrag for rådmannen i Nittedal. Arbeidet bygger på en gjennomgang av eksisterende planer datert 1.12.2003. I arbeidet har det vært møter med stiftelsen Nittedal kulturhus og Nittedal kommune.

### Bakgrunn

Nittedal musikkråd gjennomførte våren 1999 en omfattende behovskartlegging av kulturlivets aktiviteter i Nittedal. På bakgrunn av den aktivitet som var i bygda, både frivillig og kommunale tilbudet, ble det utarbeidet et romprogram som underlag for videre planlegging. Nittedal kommunestyre behandlet spørsmålet om kulturhus i sak 0023/99, den 26.4.1999. Behandlingen konkluderer med nedsettelse av en politisk arbeidsgruppe med representanter fra alle partiene. Med i gruppa var også representanter for det frivillige kulturliv, næringsliv og kommunens administrasjon. Grappa la fram et ideutkast for Nittedal kulturhus i 2000. Den gangen var Profier As involvert som samarbeidspartner. Byggekostnadene for kulturhusdelen den gang var anslått til 14 000 kr m<sup>2</sup>. Kulturhusdelen hadde en stipulert kostnad inkl innredning, finanskostnader osv på 34 mill kr. Hele anlegget hadde en kostnadsramme på 56 mill kr.

Kommunestyret ga sin prinsipielle tilslutning til prosjektet i møte 30.10.2000 i sak 00.42 2000. I samme sak ble også ”parkeringsstomta” avsatt til kulturhuset og gitt vederlagsfritt ferdig regulert til formålet. En forutsetning var at en skulle finne alternativ løsning på parkeringsbehovet til rådhuset. Kommunestyret foretok ingen forpliktende vedtak omkring de økonomiske forhold.

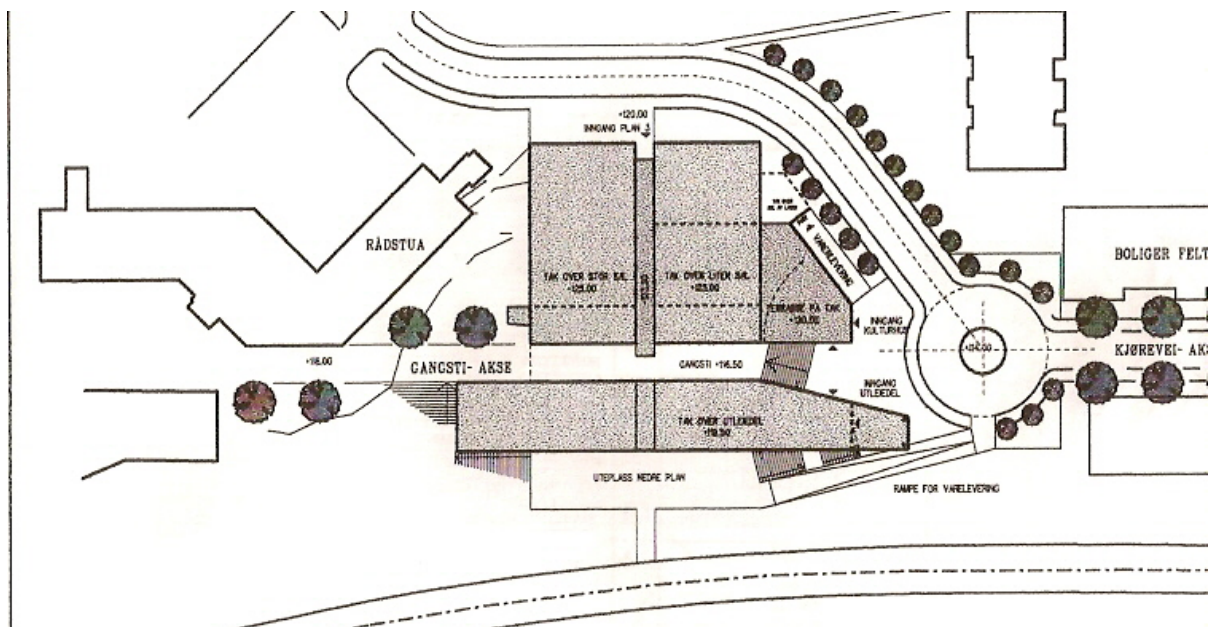
Etter dette ble det tatt et initiativ i kulturlivet til ”Kulturhusdugnaden” som hadde som mål å samle inn penger til etableringen av kulturhuset. Etter bare et par år hadde dugnaden samlet inn nærmere 800 000 kr. Denne dugnaden gikk den 29.4.2003 over til å bli en stiftelse der rundt 20 av bygdas lag og foreninger sammen med Nittedal kommune utgjorde stifterne.

Det ble fremmet en sak (0004/03 Nittedal kulturhus – intensjonsavtale og stiftelseskapital) der kommunen ble invitert til å delta i en ideell stiftelse ”Stiftelsen Nittedal Kulturhus” i samme sak ble det presentert et utkast til intensjonsavtale med kommunen når angående fremtidig leie av arealer. I denne perioden var kommunen kommet opp i store økonomiske problemer. Kommunen ble med i stiftelsen men intensjonsavtalen ble ikke inngått.

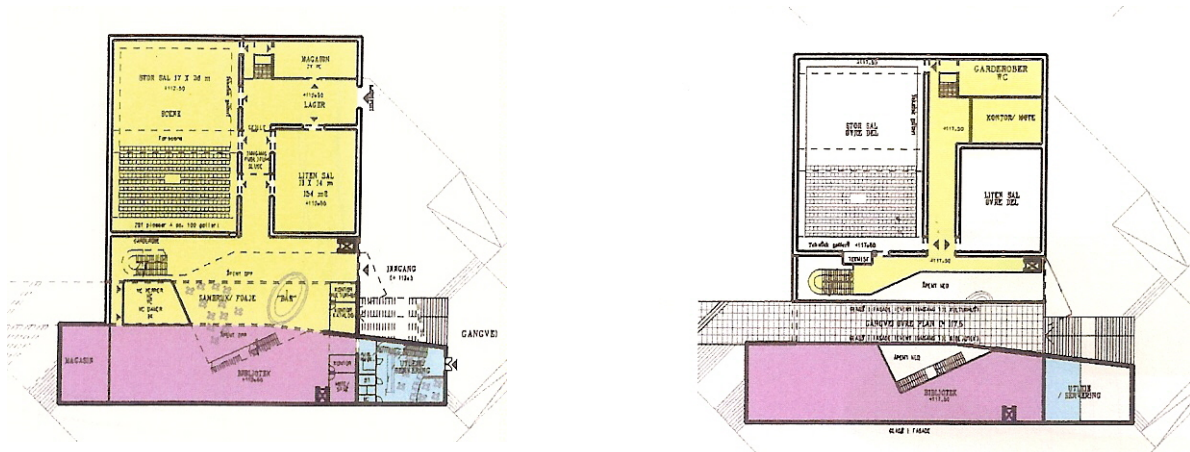
## Forprosjektet fra 1.12.2003



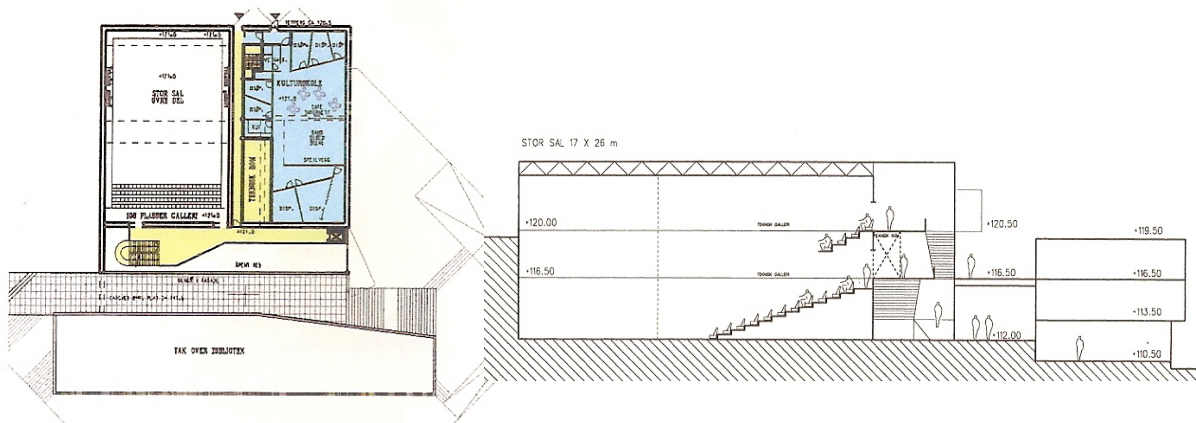
Perspektivtegning av anlegget sett fra Mo senteret i retning rådhuset.



Situasjonsplan. Rådstua og Rådhuset til venstre i bildet, Mo senteret til høyre.



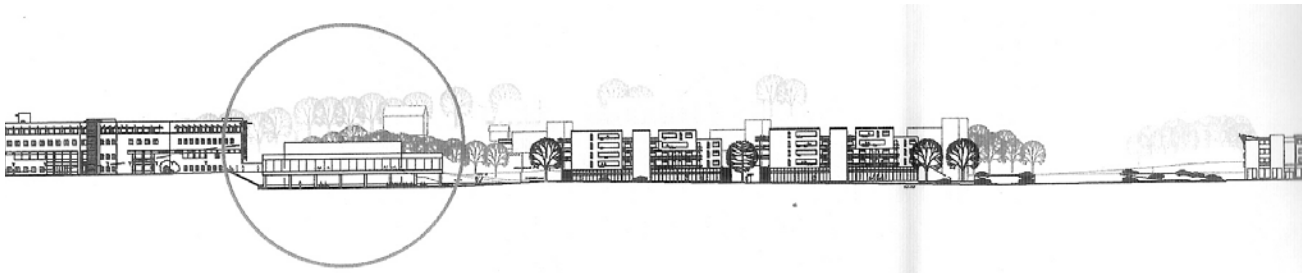
Plan 1 og 2. med stor og liten sal, støttestruksjoner, fellesareal, kafé og mulig bibliotek. Gangvei gjennom anlegget for å ivareta aksa mellom Mosenteret og rådhuset / rådstua skjærer gjennom anlegget i plan 2.



Plan 3 med disponibelt areal for f eks kulturskole og ungdomsaktiviteter. Til høyre snitt som viser storsal (til venstre) og et mulig bibliotek (til høyre) over 3 etg.



I prosessen vurderte arbeidsgruppa først rundt 20 mulige plasseringer av anlegget forskjellige steder i Nittedal. Mo senteret utmerket seg som det mest sentrale sted. Her var det igjen 2 hovedalternativer. Ett ved parkeringstomta til rådhuset og ett på en ledig tomt nærmere Mo senteret. Her illustrert på en plantegning. Alternativet nærmere Mosenteret ble forkastet ut fra tomtas størrelse, den var for liten til å svare til romprogrammet og hadde små parkeringsmuligheter.



”Sky line” Mo, kulturhuset vises innenfor sirkelen.

## Økonomi for forprosjektet dater 1.12.2003

I 2003 ble det i stiftelsen Nittedal kulturhus’ regi utarbeidet et revidert forprosjekt der arealet var noe redusert, men der arealkostnadene var økt i forhold til tidligere prosjekt.

### Kostnader

Kulturhus 2 850 m <sup>2</sup> 17 600 kr m <sup>2</sup>		<b>50,2 mill kr</b>	
Bibliotek 1 200 m <sup>2</sup> 15 500 kr m <sup>2</sup>		18,6 mill kr	
Kulturskole 480 m <sup>2</sup> 15 500 kr m <sup>2</sup>		7,4 mill kr	
Servering 230 m <sup>2</sup> 14 900 kr m <sup>2</sup>		3,4 mill kr	
SUM 4 770 m <sup>2</sup>		79,6 mill kr	
Grunnkostnader, tomt, finans, innredning mm.		<b>8 mill kr</b>	
<b>Totalt</b>		<b>88,6 mill kr</b>	

## Vurdering av planene pr i dag

Det som i dag ligger er underlag for kulturhuset er forprosjektet datert 1.12.2003 med nye økonomiske vurderinger våren 2004. Alternativet fra 2000 er ikke lenger aktuelt.

Når en i 2007 ser tilbake på planene for et kulturhus i Nittedal er underlaget fra Nittedal musikkråd, samt stiftelsens forprosjekt fortsatt et godt underlag. Når det gjelder de økonomiske forutsetningene har det kommet nye forhold inn som gjør at en i dag må se på dette på nytt. Dette gjelder byggekostnader som har steget kraftig de siste årene og rentenivå som er høyere i dag enn i 2003 / 04.

Arealene for kulturhus delen ansees som god og kan med fordel gjennomføres slik det er tegnet. Når det gjelder arealene for bibliotek og kulturskole har kommunens fagpersoner uttalt at løsningsene på enkelte områder må forbedres. Se nedenfor.

En av de kompliserende momenter i forprosjektet er at anlegget skjæres i to av gangveien på plan 2. Dette er kompliserende fordi gangveien også er tak over plan 1, noe som fremmer behov for handikap tilgjengelighet også utenfor kulturhusets åpningstid. Videre er arealene

for biblioteket ”langt og smalt” og dermed må biblioteket fordeles over to etasjer. Kulturskolen er tegnet inn med øvelsesrom i 3. etg over den lilles salen.

Situasjonen med gangveien gjør anleggets brutto / netto faktor for areal i forholdet 1,6, dvs nettoarealer er 2 950 m<sup>2</sup>, brutto bebygget areal vil bli 4 770 m<sup>2</sup>. En faktor som i andre kulturhus kan være 1,3 og som i dette tilfellet ville gi en arealbesparelse på 6 – 700 m<sup>2</sup>.

Nittedal kommunes eiendomsavdeling hadde noen kommentarer knyttet til anleggets kvotehøyde i plan 1 der de mener at grunnplanet er under flomhøyden for Nitelva. Det er også en problemstilling knyttet til anleggets avstand fra Riksvei 4, da Veivesenets krav til avstand fra Riksvei 4 ikke overholdes.

De økonomiske rammene for bygg er pr i dag for lave Bygghanalyse AS har tall for gjennomsnittskostnaden for kulturbygg i 2006 er 30 000 kr pr m<sup>2</sup>.

## Innspill fra administrasjonen

### Tettsteds- og omdømme utvikling

I Østlandsområdet er det de siste årene etablert en rekke sentrale kulturhus. Disse husene har en todelt begrunnelse. Dels er de begrunnet i kulturlivets behov for gode formidlingsarenaer og dels er de begrunnet i et ønske om å vitalisere tettsteder. Et kulturhus er ofte et viktig element i en kommunes utviklingsstrategi fordi kultur bidrar til å skape et positivt omdømme.

Kultur brukt for å skape identitet, aktivitet, omdømme og oppmerksomhet er kjent fra mange kommuner, steder og byer og vi kan grovt sett si at en slik strategi har tre ”arketypiske” retninger:

- Fyrtårn  
Ideen er å sette opp signalbygg, strategisk plassert som er lett gjenkjennelige. Operaen i Bjørvika er vel det mest kjente her i landet, men også på mindre steder ser vi at estetikk og signalement er blitt viktige identitetsfaktorer i byggingen av offentlige bygg. Dette er bygg som gjør landets øvrige befolkning oppmerksomme på byen, og som gir innbyggerne en stolthet for byen sin.
- Spesialisering  
Her er det ønske om å få oppmerksomhet gjennom kulturopplevelser. Eksempler her kan være Fjærland som ”Bokbygda” eller ”Skulpturlandskap Nordland”, på hver sin måte har disse skapt oppmerksomhet, langt utover vårt eget land.
- Dynamo  
Det er gjennom aktivitet en kan gi grunnlag for gjenbesøk og å skape seg et image som innovativ og interessant. Her i Norden er det mest kjente eksempel Holstebro kommune som på slutten 60 tallet klarte å snu en negativ næringsutvikling gjennom å markere seg som en kulturby. Kulturby satsing er også her i landet blitt en måte å skape seg innovativt image, her er Cultiva i Kristiansand og Stavanger som Europeisk Kulturby 2008 de to mest aktuelle akkurat nå.

Nittedal har et meget aktivt kulturliv som i mange år har holdt meget høy kvalitet. Gjennom å etablere en arena med gode betingelser for kulturlivets videre utvikling vil en oppnå effekter innenfor alle de tre utviklingsstrategiene. Når en får en arena på plass der attraksjonen er kulturlivets arrangementer blandet med bibliotek, kulturskole og næring - der man henvender seg til et bredt publikum vil en også kunne få positive virkninger når det gjelder folks trivsel og de omkringliggende miljøers oppfatning av Nittedal som en moderne og aktiv kommune. Med Mo som et levende tettsted.

### Økonomi og ringvirkninger

Et kulturanlegg med det aktuelle innhold for Nittedal er en betydelig investering. Skal det være forsvarlig må en sette en slik investering inn i en større sammenheng:

- På den ene siden er sakens tørre fakta gjennom kostnader til investering, dersom en tar utgangspunkt i eksisterende planer og utvider disse med større biblioteksareal mer plass til kulturskole samt areal til servering og annen næring vil investeringen raskt komme opp mot 180 mill kr.
- På den annen side må kommunen innen få år ta inn over seg kulturlivets behov for egnede lokaler for utøvelse av sin aktivitet. Dersom en kan samle flere kulturuttrykk under samme tak vil en oppnå sambruksfordeler, flerbruk og synergieffekter på mange plan. En lokalisering til Mo vil positive ringvirkninger for handel og serveringsnæringen kanskje vil det etter hvert også bli mer kulturbaserte næringer i tilknytning til kulturhuset. Hva

dette vil utgjøre i verdier er vanskelig å tallfeste uten en mer dyptgående utredning. Men spørsmål om sammenhengen mellom kultur og næring har vært i fokus de senere årene. Østlandsforskning har på bestilling fra Kulturdepartementet utarbeidet en rapport "Kartlegging av kulturnæringene i Norge" nr 10/2004. Der heter det blant annet:

*Vi ser i større og større grad en sammenkobling mellom kultur og næringsvirksomhet hvor det voker fram en ny form for økonomi som er basert på en stigende etterspørsel etter opplevelser, og som bygger på den merverdi kreativiteten skaper både i nye og mer tradisjonelle produkter og servicetyelser.*

Kulturnæringene har fått økt oppmerksomhet de senere år, og det er særlig tre aspekter som blir fremhevet:

1. *Kulturnæring har et betydelig verdiskapingspotensial både direkte gjennom egen produksjon og indirekte gjennom produksjon av innsatsfaktorer til annen næringsvirksomhet.*
2. *Kulturnæring har en rekke av de egenskapene som andre vare- og tjenesteproduserende næringer i dag etterstreber, dvs de betraktes som innovative og lærende næringer.*
3. *En dynamisk kultursektor kan bidra til å øke et steds attraktivitet i forhold til både befolkning, næringsliv og tilreisende.*

Etableringen av et kulturanlegg kan med andre ord spille en viktig rolle for den økonomiske utviklingen også i Nittedal når vi tenker på konkurransen med Hovedstaden når det gjelder opplevelse.

Et moment når det gjelder synergieffekten en kan få mellom kulturhuset og handelsbedriftene på Mo er når det gjelder sammenhengen mellom kjerneopplevelsen og supplerende opplevelser. Det er mange elementer som skal dra i samme retning for at den besøkende sitter igjen med en god opplevelse. Vi vet at rundt en kjerneopplevelse må det være et nettverk av supplerende tilbud som til sammen forsterker og forlenger opplevelsen. Det er en utvikling både her i landet og i andre vestlige land i retning av at shopping, kafébesøk, osv i seg selv er opplevelser.

Sammenhengen kan illustreres med en undersøkelse gjort av Transport Økonomisk Institutt omkring en kulturell attraksjon og dens ringvirkning som går langt utover sin egen omsetning. Som et eksempel gir en av våre stavkirker en ringvirkningsverdi for lokalsamfunnet på ca 40 millioner, basert på forbruket "rundt kirken".

### **Utvidet program**

Et revidert kulturhusprosjekt bør se på hvordan en kan få til utvidet bruk på dagtid. Dette for å oppnå større positive ringvirkninger i forhold til sentrumsutviklingen, og flere inntekstmuligheter for kulturhusdriften. Mulige aktiviteter som vil kunne tilføre kulturhuset økt besøk og bedre utnyttelse på dagtid:

- En bør vurdere et større biblioteksalternativ med utlånsareal ett plan og med en åpningstid som følger øvrige tilbud i kulturhuset.
- Vurdere om en liten kinosal med 80 – 120 plasser kan innpasses
- Se på serveringskonseptet, om det er mulig å kombinere dette mot et tilrettelagt tilbud for konferanser og bedriftsarrangementer

- Utrede om videregående skolen kan være interessert i å leie lokaler for musikk dans drama tilbud evnt andre tilbud
- Utstillingslokale/areal for lokale kunst og håndverkere
- Avsette er areal for lokalhistorie med presentasjon av vår kulturarv Prøysen, lokalhistorie, natur, geologi mm
- Mulighet for et kirkerom (Rotnes kirke)
- Selskapslokaler / samfunnshus
- Egen arena/lokaler tilrettelagt for ungdommene
- Se på muligheten for å få inn et helse/ sport / trim senter.

Dette er innspill som i neste fase bør utredes med tanke på økt sambruk og økt dagtidsbruk.



## Investering

Med utgangspunkt i eksisterende planer og med de nye innspill fra administrasjonen er det nedenfor gjort noen vurderinger for økonomien (Kostnadsestimat for 2007) i et mulig prosjekt.

### Forutsetninger

Dersom en tar utgangspunkt i at den aktuelle tomten kan tåle et bygg som har "et fotavtrykk" på 2000 m<sup>2</sup> brutto areal. I forhold til "sky line" med rådhus og rådstue på den ene siden og boligblokker på den andre vil det kunne bebygges med 5 etg uten at dette vil virke for stort. Trekker vi fra arealer til salene (den store salen har et volum som tar 4 etg) vil det være et potensiale på 5 500 m<sup>2</sup> brutto areal eller 4 200 m<sup>2</sup> netto areal ut over det arealet som kultursalene krever.

Forutsetter vi at bibliotek, kulturskole og andre offentlige formål benytter 50% av arealet er det stilles 50% av arealet til andre formål.

Tabellen nedenfor bygger på erfaringstall fra byggingen av Lillestrøm kultursenter (25 000 kr / m<sup>2</sup>) og tall fra Bygghanalyse AS gjennomsnitt for kulturhus i Norge bygget i 2006 (30 000 kr/m<sup>2</sup>). Alternativ for 35 000 kr / m<sup>2</sup> og 40 000 kr / m<sup>2</sup> er ikke knyttet til konkret prosjekt.

### Kostnader

I matrisen er det kun beregnet areal for kultursaler og offentlige formål. Det kan bebygges ytterligere 2 750 m<sup>2</sup> til andre formål med et totalareal på 8500 m<sup>2</sup>.

	25 000 kr/ m <sup>2</sup>	<b>30 000 kr/ m<sup>2</sup></b>	35 000 kr/m <sup>2</sup>	40 000 kr/m <sup>2</sup>
Kultursaler 3 000 m <sup>2</sup>	75 mill kr	<b>90 mill kr</b>	105 mill kr	120 mill kr
Offentlige formål 2 750 m <sup>2</sup>	69 mill kr	<b>82,5 mill kr</b>	96 mill kr	110 mill kr
SUM 5 750 m <sup>2</sup>	144 mill kr	<b>172,5 mill kr</b>	201 mill kr	230 mill kr
Grunnkostnader, innredning, finans med mer.	10 mill kr	<b>10 mill kr</b>	10 mill kr	10 mill kr
Totalt	155 mill kr	<b>182,5 mill kr</b>	211 mill kr	240 mill kr

\* Alle tall er eks moms. Realiseringen av anlegget forutsettes å bli løst på en slik måte at en oppnår full momskompensasjon.

Underlag for videre beregninger benyttes gjennomsnittstall for 2006, 30 000 kr m<sup>2</sup> for beregning av kostnader til kultursaler og andre offentlige formål dvs 182,5 mill kr.

### Investeringskostnader fordelt pr år

Årlig kostnad for lån            6% rente        40 år nedbetaling        ,  
 Byggekost 182,5 mill kr        11 mill kr        4,5 mill kr                = 15,5 mill kr  
 Kapitalkostnaden på 15,5 mill kr vil etter 6 – 8 år gradvis gå nedover i og med at lånet blir nedbetalt. På den annen side vil bygget etter hvert få behov for vedlikehold og oppgradering. Av den grunn kan en generelt si at bygg kostnadene vil holde seg på dette nivå.

## Driftsbudsjett for kulturhuset

På utgiftssiden er det tatt utgangspunkt i et moderat servicenivå, dvs 2 årsverk.

Bygningsmessig drift er kalkulert ut fra erfaringstall og inkluderer bygg, vedlikehold, energi og renhold.

Et budsjett for første hele driftsår vil da bli slik:

### Utgifter kulturhus \*

Personell** 2 årsverk	900 000 kr
Aktivitet/arr	140 000 kr
Markedsføring	140 000 kr
Vedlikehold, utstyr	100 000 kr
<u>Administrasjon</u>	<u>100 000 kr</u>
SUM	1 380 000 kr

Bygningsmessig drift, vedlikehold, renhold, EL og varme netto areal 5 000m <sup>2</sup> x 400 kr	2 000 000 kr
5% påslag	170 000 kr
UTGIFTER TOTALT	3 550 000 kr
<u>INNTJENING</u>	<u>1 380 000 kr</u>
NETTO UTGIFTER	2 170 000 kr

\* Her er det vist et driftsbudsjett for det som vil bli en ny aktivitet, kultursalene.

Driftsbudsjett for bibliotek og andre offentlige formål er ikke regnet inn, behov for økte midler til dette forutsettes fremmet i egne saker.

\*\* Inntil det er definert stillingskategorier og lønnstrinn er det benyttet en gjennomsnittsutgift pr årsverk inkl utgifter 450 000 kr.

### Kostnader pr år inkludert kapitalkostnader

Netto driftsutgifter	2 170 000 kr
<u>Kapitalkostnader</u>	<u>15 500 000 kr</u>
Samlet kostnad pr år	17 670 000 kr

## Oppsummering

Skal en lykkes med en etablering av et kulturhus i Nittedal må en ha et konsept som inneholder mer enn bare to saler, servering og støttefunksjoner. Et av de viktigste suksesskriteriene blir å få inn f eks et bibliotek som kan trekke folk til huset på dagtid og som kan bistå kulturhuset med informasjon, booking og billettsalg.

Det vil også være ønskelig med andre virksomheter i huset som ikke nødvendigvis er kulturrelatert. Det kan være butikker, overnatting, catering, idrett, kirke osv.

En bør utrede en høyere utnyttelse av tomten og en mer rasjonell brutto / netto faktor, f eks 1,35 enn slik prosjektet er i dag med en faktor på 1,65. Dermed vil en med eksisterende program vinne 15% areal i forhold til dagens prosjekt, dvs 15 – 20 mill kr. Dette krever at en går bort fra kravet om å ha gangvei gjennom anlegget.

Momentene er:

1. Det eksisterende kulturhusprosjekt er et godt grunnlag å jobbe videre ut fra, men det bør revideres både for å få et mer tidsmessig innhold, for å få bedre utnyttelse av tomt og for å få bedre økonomi. I et revidert kulturhusprosjekt må stiftelsen Nittedal kulturhus' romprogram for kultursalene med støttefunksjoner ligge til grunn. I tillegg til dette må en se på arealer for
  - Bibliotek
  - Kulturskole
  - Næringsvirksomhet
  - Lokaler for videregående skole
 Det er viktig at de samlokaliseringer en får inn i anlegget forsterker byggets attraktivitet og at de er med på å trekke et større publikum til huset.
2. På de årene som er gått siden eksisterende kulturhusplaner ble lagt fram har det blitt betydelig dyrere å bygge et slikt anlegg. For å bedre økonomien i et kulturhusprosjekt bør en derfor revidere planene med fokus på å
  - Bedre utnyttelse av tomt
  - Utarbeide en mer økonomisk løsning på bygget med tanke på å få en brutto netto faktor som er lavere enn dagen 1,65.
  - Få fram reviderte utregninger på byggekostnader og driftskostnader.
3. Det er ikke realistisk at kulturhuset kan belastes å håndtere kapitalkostnader gjennom inntekter i driftsbudsjettet.
4. En må forsøke å få inn næringsliv på eiersiden i en selskapsløsning. Dermed kan noe av investeringskostnaden gjøres til aksjekapital. Hvilke bedrifter som kan ha interesse i å inngå i et slikt selskap må en undersøke.
5. Når prosjektet får et mer utvidet innhold er det naturlig at Stiftelsen Nittedal kulturhus i en slik situasjon vurderer om de kan bli et driftsselskap for kultursalene som på en avtale med eierselskapet får delegert disposisjonen av denne delen av anlegget. (Se pkt 6)
6. En modell som har vist seg vellykket er Lillestrøm kultursenter. I Lillestrøm var det stiftelsen Lillestrøm kulturforum som var den aktive part til å trekke interessentene sammen, de tok initiativet til møter og diskuterte forutsetninger, størrelse på kapitalavsetning i eierselskapet osv. En slik stiftelse kan arbeide friere i forhold til ulike interessenter enn f eks kommunen.
 

Stiftelsen Lillestrøm kulturforum er i dag den som har driftsansvaret for Lillestrøm kultursenter, med en langsiktig avtale både mot huseier og mot kommunen.
7. Dersom en finner å ville lokalisere kulturanlegget på andre tomtealternativer på Mo er det viktig at det er stiftelsens program som benyttes som underlag for kulturhusdelen.

Det er kun ved å benytte samme programunderlag at en vil få et riktig vurderingsunderlag for hvor en evt kan legge anlegget. Utspill fra miljøer som legger annet underlag til grunn vil kun skape forvirring og bidrar i liten grad til gode løsninger for kulturlivet.

Eidsvoll Verk 17.2.2007  
Nils Gunnerud