

**DRØFTINGSNOTAT - KULTURFABRIKKEN SORTLAND - AVKLARING OM VIDEREFØRING TIL FASE 2****SAMMENDRAG/ KORT BESKRIVELSE AV SAKEN**

Høsten 2006 igangsatte Sortland kommune et prosjekt for å skape en ny kulturarena – en møteplass for fremtida sosialt og kulturelt, men også på andre områder (f-sak 79/06, 28.09.06). Tiltaket er definert som en viktig del av det vedtatte programmet for byutvikling med basis i kommuneplanens strategiske del. Samlokalisering av kulturtilbudet for effektiv drift av gode moderne tilbud og satsing på ung kulturproduksjon er sentralt i prosjektet. Sortland kommune inviterte private aktører til å delta i å realisere prosjektet gjennom et såkalt OPS-samarbeid (offentlig/privat samarbeid).

Etter at grunnlaget for prosjektet var ferdig og konkurransen om OPS-samarbeid var gjennomført, ble det vedtatt å iverksette videre planlegging i juni 2007 (f-sak 56/07 og k-sak 21/07). Det har siden da vært jobbet med et skisseprosjekt (fase 1). I forbindelse med avslutning av denne fasen, legger rådmannen fram følgende dokument til politisk behandling:

- Kulturfabrikken Sortland – Skisseprosjekt, LPO arkitekter
- Plan for fase 2 ”Anbudsprosess og endelig beslutning”
- Forslag til Rammeavtale mellom Sortland kommune og Hermetikken Sortland AS om utvikling og bygging av ny kulturarena på Sortland herunder driftssamarbeid med nytt hotell (OPS-prosjekt)
- Forslag til Vedtekter for Kulturfabrikken Sortland AS (vedlegg rammeavtale datert 16.01.09)

Prosjektgruppa for Kulturfabrikken Sortland har vært ansvarlig for utarbeidelse av dokumentene. Fase 1 avsluttes med at kommunestyret bes om å ta stilling til om prosjektet skal videreføres, og hvordan videre fremdrift av Kulturfabrikken skal gjennomføres.

Saken forutsettes lagt frem til ny politisk behandling våren 2010 for endelig vedtak om byggestart.

Med bakgrunn i tidligere vedtak i saken og avslutningen av fase 1, er følgende faser skissert i prosessen for realisering av Kulturfabrikken Sortland:

Fase 1 - Utvikling og skisseprosjekt (2007-2008)

Fase 2 – Ferdigstillelse av tilbudsgrunnlag og innhenting tilbud (2009-2010)

Fase 3 - Bygging (oppstart tidligst 2. halvår 2010)

Fase 4 - Driftssamarbeid mellom kulturhuset og hotellet

FAKTA I SAKEN

Bakgrunn

Sortland formannskap vedtok i møte 28.09.06 igangsetting av prosjektet Ny kulturarena i Sortland. Vedtaket ble sett i sammenheng med Byutviklingsprogrammet og Kommuneplanen for Sortland, strategisk del 2007-2019.

Følgende mandat for kulturarenaprojektet ble gitt:

*"Det utvikles et prosjekt der bibliotek, kultursal, kino, galleri og kulturverksteder med aktivitetslokaler for både kulturskole, unge og eldre kan **samlokaliseres**. En slik samling er nødvendig både for å skape den viktige møteplassen, men også for å få til rasjonell drift".*

Brandrprosjektet (2003-2006) var bakgrunnen for at arbeidet startet opp i 2006, som en del av arbeidet med positiv byutvikling.

I utarbeidelsen av programdokumentet for en ny kulturarena i Sortland, ble følgende vektlagt:

- gode løsninger for de ulike funksjonene
- samspill mellom ulike aktiviteter og synergieffekt ved samlokalisering
- rasjonell og effektiv drift av bygget

Programdokumentet inneholder en gjennomgang av dagens situasjon for kulturarenaer i Sortland sentrum sett i forhold til kulturlivets behov og allmenne behov for nye gode møteplasser, som kan dekke fremtidens behov og krav. Tendenser og utfordringer i lokalsamfunnsplanlegging er også lagt til grunn (bl.a. St.meld. nr. 22, «Kultur og næring»).

Formannskapet la i bestillingen som forutsetning at man skulle undersøke mulige løsninger i samarbeid med private aktører. Det ble derfor parallelt med utarbeidelse av programdokument gjennomført konkurranse om utvikling av en ny kulturarena i Sortland i et offentlig/privat samarbeid (OPS). Hermetikken Sortland AS vant konkurransen, og det ble inngått forhandlinger med sikte på samarbeid for å realisere prosjektet ut fra Hermetikk-lokalene.

Programdokument Ny kulturarena i Sortland med intensjonsavtale mellom Sortland kommune og Hermetikken Sortland AS om realisering av prosjektet, ble lagt fram til politisk behandling i juni 2007 (f-sak 14/07/ k-sak 21/07. Det ble gitt tilslutning til innstillingen fra styringsgruppa for prosjektet med bakgrunn i programdokumentet:

- 1. Styringsgruppa anbefaler at kommunestyret vedtar å gå videre med planleggingsarbeid med sikte på realisering av en ny kulturarena i Sortland sentrum som en viktig del av by-, kultur- og næringsutvikling for kommunen og regionen.*
- 2. Videre prosjekteringsarbeid skal bygge på dette programdokumentet og hovedfunksjonene regionalt bibliotek, galleri, kultursaler, kino og allaktivitetshus med kulturskole, seniorsenter og tilbud for ungdom. Voksenopplæringen bør også inngå.*
- 3. Det arbeides videre med avklaring for omfanget og økonomiske løsninger for Museum Nord og Arkiv i Nordlands virksomhet i ny kulturarena.*
- 4. Realisering forutsetter bindende avtaler med berørte parter og stor sikkerhet for tilskudd og refusjoner i samsvar med målene i finansieringsplanen, slik at netto investering for kulturhuset blir ca. 60 millioner.*
- 5. Rådmannen får fullmakt til å organisere det videre arbeidet med avtaler, søknader og prosjektering.*
- 6. Det forhandles videre med sikte på realisering gjennom et OPS-samarbeid på grunnlag av resultat av tilbudskonkurransen.*
- 7. Under disse forutsetningene bør arbeidet føres videre med sikte på byggestart seinest i 2010. Endelig stilling til byggestart skal behandles på nytt i kommunestyret når løsninger, kostnader og finansiering er nærmere avklart.*

8. Parallelt med arbeidet med ny arena arbeides det med salg/ omdisponering av arealer/ bygninger som blir ledige, og med vern og restaurering av den gamle kinosalen i rådhuset.

Status om regional møteplass

Nordland fylkesting gav prosjektet status som regional møteplass i forbindelse med utarbeidelse av fylkeskommunens Utviklingsplan for kultur (2007-2010) på bakgrunn av søknad fra Sortland kommune (vedtak sak 74/07, 11.06.07). Hensikten med ordningen er å bidra til regional finansiering av prosjekt som kan utløse betydelig statlig finansiering "tilskudd til regionale møteplasser og formidlingsarenaer for kultur" (fylkestingsak 87/08). Kulturfabrikken Sortland har så langt fått tilsagn om kr. 2.0 mill i fylkeskommunalt tilskudd som et viktig regionalt utviklingstiltak. Sortlands rolle som skolested, bosted og arbeidssted for ungdom og prosjektets sterke satsing på ungdom og kultur, er lagt til grunn for at slik status ble gitt.

Fase 1: Utvikling og skisseprosjekt

Kort oppsummering

Fase 1- Utvikling og skisseprosjektet ble igangsatt i august 2007. Prosjektgruppa for Kulturfabrikken Sortland har ledet arbeidet, og har vært sammensatt slik: prosjektleder Odd Pedersen, Harstad, Geir Abel Ellingsen og Jon Petter Arntzen fra Hermetikken Sortland AS samt Leif Hovden og Mona Dahl fra Sortland kommune. Rune Håndlykken har vært rådgiver for prosjektet. LPO arkitektur & design AS, Oslo ble formelt engasjert som arkitekt med prosjekteringsgruppe i april 2008, etter å ha vunnet utlyst arkitektkonkurranse for Kulturfabrikken Sortland. Avtalen med firmaet omfatter utarbeidelse av skisseprosjektet med opsjon for videre arbeider og detaljprosjektering.

Skisseprosjektet ble levert i desember 2008. Det er også foretatt ny teknisk verdifastsettelse av eksisterende bygg med tomt, og ut i fra dette reforhandlet med Hermetikken Sortland AS. Resultatet av forhandlingene er tatt inn i vedlagte forslag til Rammeavtale mellom partene om utvikling og bygging av ny kultuarena på Sortland herunder driftssamarbeid med nytt hotell (OPS-prosjekt) (avtalens pkt. 6.1). Rammeavtalen vil gi vesentlige og faste inntekter for Kulturfabrikkens samarbeid med hotellet, og gi høy utnyttelsesgrad for salene.

Kostnadene ved gjennomføring av fase 1 er kr. 2.8 mill med en kommunal andel på 50 % - kr. 1.4 mill. Beløpet er tatt med i kostnadsoverslaget for gjennomføring av prosjektet (s. 24 i vedlegg fra LPO arkitekter).

Skisseprosjekt for nytt hotell

Hermetikken Sortland AS har parallelt utarbeidet skisseprosjekt for nytt hotell på nabotomten. Det forutsettes sambruk av deler av arealene i Kulturfabrikken og samarbeid om deler av driften. Omfang og prinsipper for driftssamarbeid med nytt hotell er med i rammeavtalen (pkt. 7).

LPO arkitekter peker på at den nye møteplassen sammen med hotellet vil utvide sentrum og skape nye forbindelser og nye byrom. Det foreslås et kulturtorg der de nye byggene og de gamle bryggene danner rammer for uterommet.

Reguleringsplan

Med bakgrunn i de 2 planprosessene er det også utarbeidet forslag til Reguleringsplan for Kulturfabrikken Sortland og Blåbyen Hotell, hvor målsettingen er å regulere deler av området til hotell- og bevertningsformål, samt til offentlig/allmennyttig formål. I planforslaget vurderes ulike trafikkforhold samt bevaring og estetikk i forhold til arkitektur og det

offentlige rom. Planen er oversendt Sortland kommune. Det legges opp til at reguleringsplanen sluttbehandles og stadfestes innen utgangen av 1. halvår 2009.

Kulturfabrikken Sortland – innhold

LPO arkitekter, som har vært ansvarlig prosjekterende, bygger skisseprosjektet på programdokumentet Ny kulturarena i Sortland. Løsningen er basert på en teknisk vurdering av gjenbruk opp mot gode løsninger, krav til volum og akustikk m.m. LPO foreslår å beholde deler av Hermetikk-lokalene. De eldste delene av dagens produksjonsareal og fryselagrene foreslås revet med bakgrunn tilstandsanalysen som er foretatt av bygningsmassen. Forslaget binder sammen sjøsiden og kulturtorget med Tusenårsstedet/Minnelunden og Kunstnerhuset. Det er synliggjort hvordan ulike kulturfunksjoner i sentrum av Sortland kan samles i Hermetikk-lokalene. Viktige stikkord i arbeidet har vært; samlokalisering, effektiv utnyttelse av arealer samt ”å skape en møteplass for alle som gir inspirasjon og gode opplevelser”. Det er også vektlagt at bygningen skal ha høy arkitektonisk kvalitet kombinert med realiserbare gode løsninger. Kravet til universell utforming ligger inne som en forutsetning.

Samlet netto areal i skisseprosjektet er 4 403 m² (brutto: 6 293 m²) . De ulike funksjonene i Kulturfabrikken er fordelt over 3 etasjer, hvor vestibylen er ment å fungere som en felles møteplass som knytter de ulike aktivitetene sammen.

Innhold – oversikt:

- 1. etg: Salene (storsal, blåsal og kino) med støtteareal, bibliotek, museum, utstillingsareal, kaffebar/kiosk, frivillighetssentral i tillegg til større øvings- og aktivitetsrom
- 2. etg: Andre aktivitetsrom og kulturverksteder til kulturskole, voksenopplæring og eldrecenter i tillegg til plan 2 bibliotek, storsal og kino
- 3. etg.: Grupperom kulturskole og areal til administrasjon i tillegg til plan 3 storsal

Det er prosjektert areal i 1. etasje, 3. og 4. etasje, som enten kan vurderes som utvidelsesmulighet for funksjoner knyttet til Kulturfabrikken, eller benyttes som utleieareal med mulighet for bidrag til driften av huset. Det legges opp til løsninger som gir sambruksmuligheter med eksisterende utleieareal i bygget.

Fase 2 – Anbudsprosess og endelig beslutning

Hensikten med fase 2 er at Hermetikken AS kan gjøre tilbudsgrunnlaget ferdig, og gjennomføre en tilbudskonkurranse som offentlig anskaffelse. Pristilbudet skal danne grunnlaget mellom Sortland kommune og Hermetikken Sortland AS om fast pris på ferdig bygg. Det skal samtidig jobbes med finansiering av bygget, få på plass nødvendig driftsorganisasjon og samarbeidsavtaler om fremtidig driftssamarbeid.

Plan for fase 2 - Anbudsprosess og endelig beslutning inneholder følgende:

- kort oppsummering av skisseprosjektet
- organisasjonsopplegg for arbeider fase 2
- arbeidsoppgaver som i fase 2 – oversikt
- budsjett fase 2

Det foreslås at dagens prosjektgruppe viderefører sitt arbeid i fase 2, og ivaretar det totale byggherreansvaret. Det engasjeres prosjektleder/ prosjektkoordinator, og kulturfaglig rådgiver knyttes til prosjektgruppen som i fase 1. Brukergrupper og kommunens interne brukerorganisasjon foreslås opprettholdt.

Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise for å redusere den økonomiske risikoen. Skisseprosjektet bearbeides og detaljeres nærmere, for så å danne grunnlaget for kravspesifikasjonen. LPO arkitekter engasjeres innen rammen av allerede inngåtte kontrakt.

Samlet budsjett for fase 2 er på kr. 1.0 mill med en kommunal andel på kr. 650.000, jfr. fordelingsnøkkel av utgiftene mellom Sortland kommune og Hermetikken Sortland AS som for fase 1.

Det foreslås igangsetting av fase 2 innen 01.03.08, og etter beslutning om å gå videre med prosjektet i kommunestyret (iht. rammeavtalens pkt. 5.2, s 5).

Rammeavtale mellom Sortland kommune og Hermetikken Sortland AS om utvikling og bygging av ny kulturarena på Sortland herunder driftssamarbeid med nytt hotell (OPS-prosjekt)

Rammeavtalen oppsummerer de forutsetninger som partene til nå er kommet frem til for realisering av en ny kulturarena på Sortland gjennom et offentlig/privat samarbeid. Avtalen skal danne grunnlaget for kommunestyrets behandling om eventuelt å gå videre i prosessen. Forhandlingene som ligger til grunn for avtalen, har hatt som utgangspunkt å finne frem til gode omforente løsninger med bakgrunn i prosjektets samfunnsmessige karakter.

Rammeavtalen viser til avsluttet skisseprosjekt med kostnadsoverslag. I rammeavtalen fremkommer ny verdivurdering og resultat av de forhandlingene som er forutsatt i intensjonsavtalen inngått etter kommunestyrets behandling av saka i juni 2007.

Det legges opp til at Kulturfabrikken skal bygges av Hermetikken Sortland AS og overleveres Kulturfabrikken Sortland AS, et ideelt aksjeselskap hvor Sortland kommune skal eie minst 34 % av aksjene. Selskapet skal eie Kulturfabrikken og ha ansvaret for drift. Sortland kommune skal leie 100 % av arealet, noe som er en forutsetning for å oppnå full refusjon for merverdiavgift. Det nye hotellet forplikter seg til å leie deler av brukstida, som det betales fast månedlig leie for.

Oppbygging rammeavtale:

- Pkt 2 – Samlet oversikt av alle dokument som gir grunnlag for avtalen i prioritert rekkefølge (vedlegg 1-10). Tolkingsbestemmelsene presises.
- Pkt. 3 – Organisering av prosjektet. For fase 2 og 3 foreslås prosjektgruppe/ styringsgruppe m/representanter fra Hermetikken Sortland AS og Sortland kommune, at prosjektleder engasjeres av Hermetikken AS. I fase 3 forutsettes det at nødvendig byggeledelse engasjeres. Sortland kommunes deltakelse og innsyn er nedfelt, samt deltakelse av arbeids- og referansegrupper.
- Pkt. 4 – forslag til vedtekter for Kulturfabrikken Sortland AS, et ideelt aksjeselskap som foreslås etablert etter at fase 2 er gjennomført. Selskapet skal eie bygget. Det er nærmere redegjort for vedtektene i saksfremlegget.
- Pkt. 5 – skisserer de ulike fasene i planlegging og bygging av kulturfabrikken.
 1. Fase 1 – Skisseprosjektet (august 2007-februar 2009)
 2. Fase 2 – ferdigstilling tilbudsgrunnlag og innhenting tilbud (februar 2009-juni 2010). Resultat etter tilbudskonkurranse fremlegges med eventuelle endringer i rammene for bygging av kulturfabrikken, herunder manglende finansiering av prosjektet.
 3. Fase 3 – Bygging (tidligst oppstart 2.halvår 2010).
 4. Fase 4 – Driftssamarbeid mellom kulturhuset og hotellet hvor et formalisert samarbeid mellom Kulturfabrikken Sortland AS og driftsorganisasjonen for det nye hotellet videreutvikles.

- Pkt. 6 – Økonomiske forhold. Kjøpesum på eksisterende produksjons/lagerlokale foreslås satt til kr. 5.5 mill. Dersom grunn- og betongundersøkelser i fase 2 viser vesentlige avvik fra tallene som er lagt til grunn, er det lagt inn mulighet for at begge partene kan kreve reforhandling av verdifastsettelsen. Beregning av andel kostnader for uteområder og p-plass m.m. er lagt inn i pkt. 6.2, og i pkt. 6.3 er andel av festekontrakt for tomten synliggjort i prosent og kostnader. Eventuelt utbygging i området reguleres også i dette punktet. Pkt. 6 skisserer videre fordeling av planleggingskostnader (6.4), økonomiske konsekvenser dersom prosjektet utsettes eller en av partene beslutter ikke å realisere sitt prosjekt med et prinsipp om lik risiko (6.5). Sortland kommune gis rett til å utsette beslutning om igangsettelse av bygging med inntil 2 år (senest des.2011). Økonomiske konsekvenser for Sortland kommune er lagt inn, dersom det ikke kan drives utleie av lokalene etter 30.06.2010.
- Pkt 7 – Samarbeid mellom Kulturfabrikken Sortland AS og det nye hotellet. I punktet legges prinsipper til grunn for en langsiktig bindende samarbeidsavtale mellom partene, som skal fremforhandles i fase 2. Mer detaljerte avtaler skal være en del av grunnlaget for endelig beslutning om realisering av prosjektet. Avtalen omfatter de 3 salene med tilhørende støtteareal og vestibyle. Hotellet forutsettes å dekke ei fast leie med 30 % av brukstida (for kinoen 10 %). I avtalen ligger også grunnlaget for beregning av kostnadene (se pkt. 7.1). Prinsipper om booking og samarbeid om salg/markedsføring er tatt inn i pkt. 7.2 og 7.3. Pkt. 7.4 omhandler skjenking og servering, hvor det også forutsettes et nærmere samarbeid. Organisering av servering- og skjenkevirksomheten skal formaliseres i nevnte samarbeidsavtale. Prinsippet om at partene skal stå fritt på dette punktet er nedfelt. Pkt. 7.5 og 7.6 regulerer en forpliktelse i forhold til å videreføre de betingelsene som er avtalt i punkt 7, rammene for varighet av avtalen, reforhandling og mislighold. Pkt. 8 – Tvisteløsning med standard formulering dersom eventuell tvist om avtale eller gjennomføring skulle oppstå.

Rammeavtalen har gitt et nedre og mer strukturert rammeverk for det videre arbeidet. Prosessen er også viktig fordi begge parter samtidig øker sin kompetanse om drift av kulturbygg og hotell og samarbeidet mellom disse.

Prosjektkostnad

Kr. 200,0 mill er sum av skisseprosjektets prosjektbudsjett med kjente tillegg for anskaffelse/kjøp av tomt/bygning, egen administrasjon i byggefasen og antatt lønns- og prisstigning i byggetiden. I framlagte totalkostnad er det medregnet en margin/ reserve på 23,0 mill eks. mva. Utviklingen i byggemarkedet de siste månedene og bl.a. erfaringene med anbudene for ny ungdomsskole, gir større trygghet for at de økonomiske rammene er robuste.

Brutto prosjektkostnad totalt:

• Prosjektbudsjett tilhørende skisseprosjekt*	186,0 mill
• Tillegg for kjøp av bygning, tomt og utomhus arealer / parkering	9,4 mill
• Tillegg for byggherreadministrasjon i byggetid	0,6 mill
• <u>Lønns- og prisstigning i byggetid</u>	<u>4,0 mill</u>
<u>Sum antatt prosjektkostnad</u>	<u>200,0 mill</u>

* Verdifastsettelse av eksisterende bygg og tilhørende tomt, samt byggherrens administrasjon utover prosjektleder og byggeleder kommer i tillegg til prosjektbudsjett for skisseprosjektet. Verdifastsettelse for bygg er forhandlet om i rammeavtale, og er satt til 5.5 mill inntil resultat av nærmere grunn- og betongundersøkelser er gjennomført i fase 2 (jfr pkt.6.1- Kjøpesummer for eksisterende produksjons og lagerlokaler).

Finansiering

Oppsatte mål for finansiering tar utgangspunkt i følgende:

Innsamlet kapital	15,0 mill (1)
Salg av kommunale eiendommer	10,0 mill (2)
Statlig tilskudd (spillemidler)	25,0 mill (3)
Fylkeskommunalt tilskudd	2,0 mill (4)
Delsum tilskudd	52,0 mill
<u>Lån</u>	<u>148,0 mill (5)</u>
<u>Sum investeringsbehov</u>	<u>200,0 mill</u>

Henvisninger:

1. Innsamlet kapital er i programdokument antydnet til minst 10,0 mill. Bakgrunn for å foreslå ei økning på 50% er resultatet så langt av innsamlingsarbeidet (rundt 7,0 mill). Aksjonskomiteen og sponsorlauget som står bak innsamlingsaksjonen har gitt tilbakemelding om at de fortsetter arbeidet og at mål for innsamlet beløp kan økes.
2. Salg/realisering av kommunal eiendom (Doktorgården og Meieriet)
3. Status som regional møteplass, gir Sortland kommune anledning til å sende 2 søknader om støtte til Kulturfabrikken Sortland: regional møteplass (salene m/støtteareal og sceneteknisk utstyr, museum, kino og galleri) og lokale kulturbygg (resten av arealet; bibliotek, kulturskolen m/øvingsrom m.m.). Begge ordningene gir inntil 1/3 av kostnadene. Dette gir et samlet maksimalt tilskudd på rundt 65,0 mill. Med bakgrunn i erfaringer fra andre prosjekt, rammer for årlige tildelinger og antallet kulturbygg under utvikling i Nordland, velger vi å anslå kr. 25 mill.
4. Tilsagn foreligger.
5. Udekket beløp som forutsettes finansiert gjennom lån.

Kostnadsdekkende husleie

Finansiering av en investering med egenkapital lik 52,0 mill og en lånekapital på 148,0 mill, vil med tilbakebetalingstid over 40 år og 5,5 % nominell rente gi en årlig kapitalkostnader på 9,2 mill. Årskostnad tilhørende FDV er beregnet til 3,8 mill. Samlede årlige kostnader (kostnadsdekkende husleie) blir følgelig 13,0 mill:

Kapitalkostnader, annuitet 40 år, 5,5 % rente. Grunnlag 148,0 mill.	9,2 mill
<u>Andel forventet FDV- kostnad, 6293 m², kr. 700,-/ m²</u>	<u>3,8 mill</u>
<u>Sum kostnadsbasert husleie</u>	<u>13,0 mill</u>

Det forutsettes i inngåtte avtaler mellom Sortland kommune og Hermetikken as at Sortland kommune skal leie 100 % av arealet i Kulturfabrikken. Sortland kommune må svare andel husleie som utleier ikke kan fakturere øvrige brukere av bygget. Denne netto tilleggsfinansiering framkommer som prosjektets totale kostnadsdekkende husleie etter fradrag for husleieandel betalt av andre, fradrag for kostnader tilhørende dagen bruk i eksisterende lokaler og forventet inntekstøkning som følge av nybygg:

Sum årlig kostnadsdekkende husleie	13,0 mill
Fradrag andel eksterne leietakere	3,5 mill (1)
Fradrag husleieandel eksisterende bygg	2,3 mill (2)
Forventet overskudd fra kinodrift	0,7 mill (3)
<u>Besparelse oppgradering og vedlikehold</u>	<u>1,4 mill (4)</u>
<u>Netto nødvendig tilleggsfinansiering av drift</u>	<u>5,1 mill</u>

Henvisninger:

1. Andel husleie fra hotell, museum, kaffebar/kiosk og andre eksterne.
2. Husleie FDV-kostnad som dekkes for bibliotek, voksenopplæring og frivillighetsentral (2008)
3. Kalkyle med basis i forventet kinobesøk på ca. 25 000 pr. år.

4. Estimert oppgradering i bygninger som foreslås solgt, samt kommunale lokaler som må rehabiliteres/vedlikeholdes ved videreføring av driften (grunnlag for utregning: 8,0 mill).

Drift Kulturfabrikken

I programdokumentet er det satt opp konsekvenser av ulike alternative drifts-/ selskapsformer av kulturhus (kommunal drift, kommunalt foretak, ideelt as og privat drift).

Alle kommuner som satser på et større kulturbygg ser det som et grunnleggende fellestiltak for lokalsamfunn og region. Leievilkår fastsettes ut fra kulturpolitiske prioriteringer (for eksempel barn og unge), og blir sterkt subsidiert for å stimulere til maksimal utnyttelse av bygget. Dette må ses i sammenheng med valg av fremtid drifts-/selskapsform.

Dersom Kulturfabrikken skal fungere etter hensikten og med stor grad av sambruk, forutsettes ei åpningstid på rundt 70 timer i uka, dvs. ei gjennomsnittlig åpningstid på 10 timer pr dag. Avstenging av innganger til fellesareal gir muligheter for fleksibilitet og aktiviteter på bygget utover åpningstiden.

Det foreslås at et mer detaljert driftsbudsjett for en ny kulturarena settes opp i løpet av fase 2, og beregnes ut i fra servicenivå, leiesatser og eventuelle organisasjonsendringer innen kulturområdet som følge av nyetableringen.

Salg/omdisponering av arealer/bygninger og vern/restaurering av den gamle kinosalen i rådhus 1

Salg/realisering av kommunal eiendom anslås til kr.10,0 mill, som forslag til delfinansiering av prosjektet. Meieriet og Doktorgården er nevnt som aktuelle eiendommer i programdokumentet. Det kan bli aktuelt å foreslå avhending av andre eiendommer i tillegg for å oppnå forventet inntekt på dette punktet.

Rådhus 1 og kino

I befaringsrapporten ”Sortland rådhus og kino” tilrår Kulturminnekonsulenten i Nordland Sortland kommune å gi bygningen et juridisk vern i første omgang gjennom Plan- og bygningsloven ved å regulere bygningen til spesialområde med formål bevaring/offentlig formål.

Dersom det går mange år før en ny kulturarena er på plass, er det i programdokumentet vurdert som helt nødvendig med tyngre restaurering av den gamle kinosalen.

Vedtekter for Kulturfabrikken Sortland AS, datert 19.01.09 (utkast)

Utkast til vedtekter legges ved saken for vise hvordan et fremtidig eierskap er tenkt ivaretatt. Det etableres et ideelt aksjeselskap hvor Sortland kommune skal eie minst 34 % av aksjene. Selskapets formål er å få bygd og eie et kulturbygg i Sortland sentrum og hertil tilknyttet virksomhet. Bygget skal deretter leies bort på langtidskontrakt til Sortland kommune. Dette er en nødvendighet for at byggeprosjektet skal få refusjon for merverdiavgift etter dagens regelverk. I henhold til vedtektene skal det ikke betales utbytte fra eierselskapet. Eventuelt overskudd skal gå til å vedlikeholde kapitalen/bygningen og å sikre selskapets drift i samsvar med formålet. Kommunens aksjepost på 34 % sikrer mot endring av vedtektene. Fastsettelse av størrelse på aksjekapital må avklares i fase 2.

I henhold til vedtektene bestemmer kommunen hvordan driften av kulturtilbudene skal organiseres i samarbeid med driftsselskapet for det tilknyttede hotellet. Slik lover og forskrifter er i dag, må kommunen, eller et kommunalt foretak være driver for å oppnå refusjon for merverdiavgift for driften. Dersom innstillingen fra kulturmomsutvalget (juni 2007) blir gjennomført vil det åpnes for flere alternative driftsmodeller.

VURDERINGER

Kraftsenter for regional utvikling

Å utvikle og samle infrastruktur lokalt og regionalt på områder som blir stadig viktigere i lokalsamfunnsutvikling, ligger som basis i arbeidet med å utvikle en ny kulturarena på Sortland. Hensikten er å ta ut synergieffekt både ved sambruk av arealer som skissert i programdokument og skisseprosjekt, men også å legge til rette for andre samfunnsmessige gevinster på områder som kunnskap og næring. Hermetikken Sortland AS og Sortland kommune er i ferd med å utvikle et samarbeid med Universitetet i Tromsø om høyere utdanningstilbud på Sortland. Samspillet kultur, kompetanse og reiseliv/ konferanser vil sammen kunne danne et kraftsenter for regional utvikling.

Det frivillige kulturliv styrkes

Verksteder og øvingsrom har stor plass i bygget i tillegg til de nye arenaene. Dette gir helt andre muligheter enn kinosalen og samfunnssalen gjør i dag. Det frivillige kulturlivet vil kunne utvikles både i forhold til uttrykk, kvalitet og kulturell kompetanse og samarbeidet med kulturskolen, skolene, profesjonelle kunstnere og det private næringslivet kan utvikles videre på flere områder. Kulturfabrikken dekker arealbehovet til langt flere aktiviteter enn det som tradisjonelt har vært vanlig i tidligere realiserte kulturhus.

Offentlig privat samarbeid for gunstig realisering og drift

Gjennom fremleggelsen av skisseprosjektet, forslag til *Rammeavtale mellom Sortland kommune og Hermetikken Sortland AS* og *Vedtekter for Kulturfabrikken Sortland AS*, gis politisk nivå en bedre oversikt for hvilke rammer og prinsipper som legges til grunn ved realiseringen av Kulturfabrikken Sortland.

Hensikten med et offentlig/ privat- samarbeid er at begge parter skal dra nytte av samarbeidet. Rådmannen mener at rammeavtalen som er fremforhandlet viser at begge partene er innstilte på å bidra, både i forhold til å dele risiko og gjennom nedfelte prinsipper for et fremtidig driftssamarbeid. Å utnytte Hermetikk-lokalene, inngå driftssamarbeid med det planlagte nye hotellet, planlagte opparbeidelse av utearealet mellom byggene og rundt de gamle bryggene, vil samlet skape en helt ny situasjon og nye byrom i Sortland.

Regional ungdomskultur for Vesterålen

Med status som regionalt møtested har Sortland kommune et særlig ansvar for å utvikle og tilrettelegge Kulturfabrikken for ungdom. Satsing på en møteplass med allsidige kultur- og aktivitetstilbud for unge, vil gjøre Sortland til et mer attraktivt skole- og bosted for alle. Særlig viktig er det å skape aktiviteter som engasjerer ungdommer i kreative prosesser. Mange unge vesterålinger har viktige ungdomsår i Sortland, og slike tilbud vil styrke en felles vesterålsidentitet og tilhørighet til regionen.

Mange ungdommer fra Vesterålen har gjennom aktiv deltakelse i kulturlivet tilegnet seg bred real- og formalkompetanse innen kulturformidling. I tillegg er det gjennom Tilbakstrøm-prosjektet etablert god kontakt med unge fra regionen som er under utdanning, eller jobber som utøvende kunstnere og kulturarbeidere. For disse vil Kulturfabrikken bli en attraktiv arena for produksjon, forestillinger konserter og som arbeidssted.

Utvikling, kultur og helse

Erfaringer fra andre kommuner der en har realisert nytt kulturhus er svært positive, og viser betydelig vekst og utvikling. De samfunnsmessige forhold slik som trivsel og helsemessige effekter synes også å ha en positiv utvikling.

Personalmessige vurderinger

Utfordringer i forhold til stillinger som må være på plass. Personale fra ulike avdelinger (bibliotek, kino, kulturskole, museum m.fl.) flyttes over. I tillegg må det regnes med nye stillinger for kulturformidling og kulturhusteknikk. Dette må det jobbes videre med sammen med ansatte i berørte avdelinger. Stillinger i kulturadministrasjonen forutsettes sett i sammenheng med etablering av en fremtidig driftsorganisasjon tilknyttet Kulturfabrikken. Kulturfabrikken vil samlet være arbeidssted for rundt 60-70 mennesker. Dette gir i utgangspunktet er godt grunnlag for å oppnå fleksibilitet i drift i forhold til åpningstider og ny kompetanse. Den frivillige innsatsen knyttet opp til de ulike områdene er også stor, og vil også bli en ikke ubetydelig ressurs. Frivillighetssentralen vil også kunne spille en rolle for kulturtilbudene. Dette viser blant annet erfaringer fra kulturhuset i Kolbotn, som har en liknende løsning.

Økonomiske vurderinger

Gjennom *Rammeavtale om utvikling og bygging av nytt kulturhus på Sortland*, tydeliggjøres et offentlig-privat samarbeid (OPS) og en felles forståelse av at partene skal samarbeide om å utvikle prosjektet videre og dele kostnader og risiko for dette. Det at Hermetikken Sortland AS er villig til å forplikte seg til å bygge Kulturfabrikken, og overlevere bygget ferdig til et selskap hvor Sortland kommune skal ha minst 34 % av aksjene, gir god forutsigbarhet i prosjektet, ikke minst økonomisk. Eksisterende infrastruktur med parkeringsplasser og gater kan nyttiggjøres uten for store kostnader for Kulturfabrikken.

For Sortland kommune er det netto merutgift i forhold til dagens drift som vil være det avgjørende økonomiske spørsmålet. Foreløpige tall viser en årlig merkostnad på rundt 5,1 mill. årlig. Mulighetene for finansiering er skissert ut i fra status og oversikt vi har i dag. Det må jobbes aktivt for å oppnå oppsatte mål, og i tillegg må alternative løsninger undersøkes. Det er bl.a. etablert kontakt med andre regionale kulturprosjekter i Nordland for å prøve å øke fylkeskommunens tilskudd slik mange andre fylker alt har gjort.

Erfaringer fra andre prosjekt viser at det private engasjementet har vært betydelig, og her vil også fremtidig støtte til drift gjennom kjøp av tjenester, sponsoravtaler og lignende ha stor betydning. Dette handler om å styrke livet i byen og gjennom det gjøre Sortland enda mer attraktivt som arbeidssted, bosted og som regionens senter for handel og service. Responser i næringslivet på aksjonen viser at stadig flere i næringslivet lokalt ser disse sammenhengene.

Det antydes i skisseprosjektet fra arkitektene at samlet areal kan reduseres noe uten at hovedintensjonen og disponeringen blir dårligere (s.22). Dette bør vurderes nærmere i fase 2 og ses i sammenheng med finansiering av prosjektet.

Partene løper lik risiko, dersom en av partene beslutter å ikke gå videre. Dersom Sortland kommune beslutter å ikke gå videre etter fase 2, skal Sortland kommune dekke totalt kr. 1.535.000 eks mva av Hermetikken Sortland AS sine totale kostnader ved fase 1 og 2. Tilsvarende skal Hermetikken Sortland AS betale Sortland kommune, dersom selskapet beslutter å ikke gå videre med sitt hotellprosjekt. Det er gitt mulighet gjennom rammeavtalen for Sortland kommune til å erverve bygningsmassen m.m. for å bygge kulturhus, dersom en slik situasjon oppstår. Med dette nedfelt i rammeavtalen, vurderes avtalen nå mer likeverdig for begge parter. Slik rådmannen ser det i dag, er prosjektene gjensidig svært avhengige av hverandre, noe som avspeiles gjennom parallell fremdrift i utvikling og realisering av prosjektene.

Rådmannens vurderinger

Som regional møteplass og geografisk senter i Vesterålen vil det være av stor betydning for kulturlivet og byutviklingen i Sortland å få etablert en kulturelt og sosialt møtested.

Rådmannen tilrår derfor at det jobbes videre med planarbeidet med sikte på realisering av en ny kulturarena i Sortland sentrum. Dersom prosjektet ikke kan realiseres og dagens aktivitetsnivå skal kunne opprettholdes og videreutvikles, forutsettes betydelige utbedringer av lokalene som benyttes i dag. Sambruk og andre fordeler som beskrevet ved sambruk og fellesløsninger kan da ikke oppnås.

Konsekvenser for eksisterende bygningsmasse (kultur), dersom kommunestyret velger å ikke videreføre fase 2:

- Bibliotek – enten nybygg eller ny langsiktig leieavtale
- Kulturskolen – krav til tilgjengelighet og universell utforming
- Kino – rehabilitering og tilrettelegging universell utforming
- Samfunnssalen – oppgradering

Dette vil også koste penger både på kort og lang sikt. Sambruk og andre fordeler som beskrevet i forhold til fellesløsninger kan da ikke oppnås.

Dokumentene i skisseprosjekt som legges frem til behandling, opplysninger om kjente forhold med betydning for saken, foreløpig skisserte målsetting for finansiering og andre forutsetninger som må legges grunn, mener rådmannen samlet gir nødvendig grunnlag for å kunne fatte ei politisk beslutning nå om realisering av Kulturfabrikken Sortland AS.

Konklusjon

Det anbefales å gå videre med fase 2: Ferdigstilling tilbudsgrunnlag og innhenting av tilbud. Økning i årlige merkostnad på mellom 4 og 5 mill kan forsvares ut fra ei forventet positiv samfunnsmessig utvikling, økte inntekter for kommunen ved økonomisk vekst og flere arbeidsplasser. Dette bør være grunnleggende for videreføringen i fase 2. Rådmannen forutsetter videre at prosjektet bearbeides med hensyn til arealer og arealutnyttelse med sikte på innsparing. Rådmannen forutsetter videre at prosjektet bearbeides med sikte på økte inntekter, evt. reduksjon av kostnader gjennom bedre arealutnyttelse.

Rådmannens forslag til drøftingstema:

1. Kulturfabrikken Sortland, det nye hotellet og tilrettelegging av uteareal vil medføre samlede investeringer med mer enn kr. 400 mill (kostnader i henhold til fremlagte skisseprosjekt for begge prosjektene). Et slikt stort løft vil få store samfunnsmessige ringvirkninger – ikke minst for Sortland og Vesterålen – innenfor områdene kultur, næring/reiseliv og kunnskap. Det vises her til vedtatt Kommuneplan for Sortland kommune. Samsvarer prosjektet med utfordringene i vedtatt i kommuneplanen?
2. Som en del av OPS-samarbeidet skal Hermetikken Sortland AS stå ansvarlig for bygging/finansiering av Kulturfabrikken til fast avtalt pris for aksjeselskapet Kulturfabrikken Sortland AS (ideelt aksjeselskap). Det forutsettes at Sortland kommune deltar i aksjeselskapet med minimum 34 % av aksjekapitalen. Aksjeselskapet skal også ha ansvaret for driften. Dette forutsettes nærmere vurdert i neste fase.

Sortland kommune forplikter seg til å leie 100 % av arealet i bygget. Deler av leietiden bindes gjennom avtale om fast leie for det nye hotellet, som gir faste årlige leieinntekter for selskapet. Realiseringen av prosjektet vil medføre en årlig merkostnad for Sortland kommune som leietaker. Rådmannen ber formannskapet om å gi signaler

i møte om nivået på dette leiebeløpet. Se oversikt over kostnader bygg og finansiering samt merkostnad husleie i forhold til dagens kostnader i nåværende lokaler.