

Kulturkvartalet

Møteplassen for hele regionen



Lokasjon Lokasjon Lokasjon

- Fantastisk mulighet for Gjøvik
- Plassering som bygger oppunder andre positive investeringer skaper helhetlig byutvikling



- "Møteplassen" med stor grad av spontane besøk må ligge midt i sentrum dersom det skal bli attraktivt
- "Arrangementshuset" som folk bare besøker når de har planlagt det på forhånd, kan ligge hvor som helst innenfor noen kilometer med god kommunikasjon og parkeringsplasser.

Derfor er det nødvendig med en helhetlig og sammensatt tilnærming til utfordringen: Hvor skal det ligge?

Utdrag fra WSP-rapport 2020



Innhold

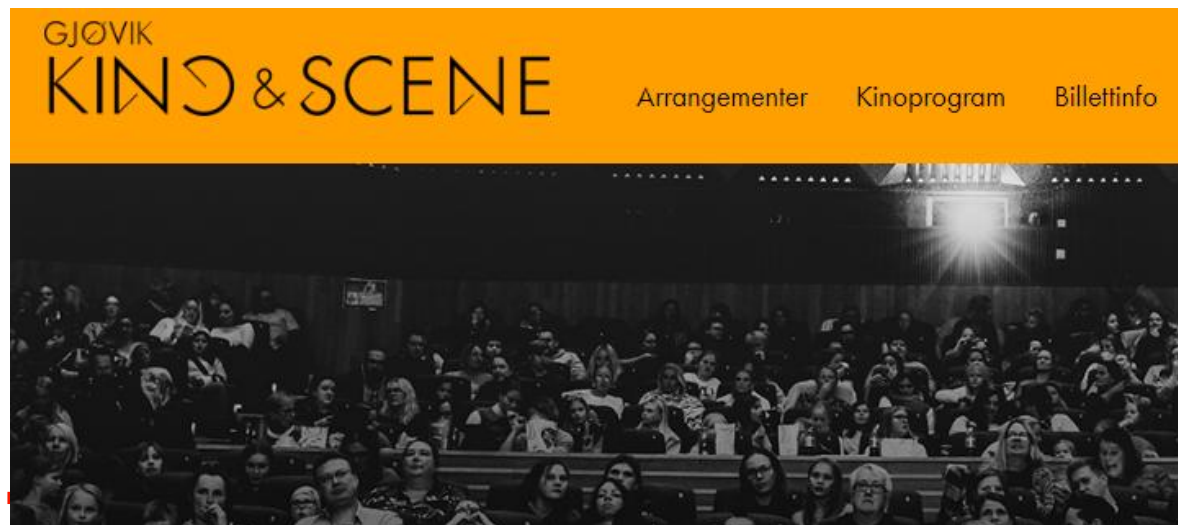
Et hus som lever

- Regionalt kulturhus med nasjonal profil
- Fullverdig samlokalisering med kino
- Fylkesbibliotek, fremtidens litteraturhus for Innlandet
- Konferanse, bespisning, overnatting



Driftssynergier

Dette fungerer i dag



- Kulturarrangør nr 1 i Gjøvik: Blackbox, Friscene, Jernbaneparken, Fredvika, Huntonstranda, Gjøvikhallen, utescener, akevittfestival, mv.
 - 3000 m2 i kvartalet med langsiktige forpliktelser
 - Over 20 ansatte, trent på samdrift siden 2011.
 - Veldrevet og svært effektiv drift, med godt fagmiljø
 - Kompetanse på arrangement, booking, marked, billettjeneste fra salg til kontroll, lyd, lys, rigging
 - Lovpålagte og kommersielle tjenester
 - Tett samarbeid med hotellet gir inntekter på millionbeløp årlig
- Hotell
 - 154 rom for overnatting med ønske om å **double** kapasitet
 - Konferansesenter, som stadig leier av Gjøvik Kino og Scene, ønsker å øke aktivitet slik at Gjøvik blir en Kurs- og Konferanseby
 - Servering og service: restauranter, hotellbar, spa-avdeling

Økonomi

Investering

- **Stor investering - krever høy måloppnåelse**
- Bygge færre m2 ved å knytte det opp mot eksisterende kulturtilbud.
- Mulighet til å tenke fritt ift eksisterende arealer, eks bygge om en kinosal til scenedrift og bygge ny kinosal?
- Bygge mest mulig arealeffektivt (bedre brutto/netto-faktor)
 - gir dobbel effekt: lavere investering og redusert driftskostnad.
- Redusert tomtekostnad på kulturhuset ved å utvikle hotell, bolig, kontor, eller annet i samme prosjekt.
- Tomt vil utgjøre mellom 3-6% av investeringen – Svært stor betydning for bruk og tilgjengelighet

Økonomi Drift



- **Samlokalisering av kino og scene gir bedre driftsøkonomi hvert år i 40-50 år**
- Gjøvik Kino og Scene
 - Komplett driftsapparat 362 dager i året fra tidlig til sent
 - Scene/kulturarrangementer har store topper, kino mer stabil drift – utfyller hverandre, og gir større fagmiljø
- Sambruk av arealer er bærekraftig:
 - Lokasjon og driftsapparat sørger for aktivitet både dag og kveld, hverdag og helg
- Deling av:
 - Personalressurser – **besparelse på hvor mange årsverk? 4/6/8?**
 - Felles utstyr
 - Fellesfunksjoner, administrasjon, driftsapparat, felleskostnader, energikost
- Inntekt på arealer:
 - Økt attraktivitet gir økt aktivitet
 - Utleie til hotell, konferanse – 3 MNOK i året?

Svar på spørsmål 1-3

- 1. og 2. Kjøp av tomt/deler av tomt:
 - Ja, det kan vi drøfte. Hvor stor? 3000m2? Som egenregialternativ 1200-1300m2 + handelsbygningen?
- 3. MVA kompensasjon og tilskudd, kort oppsummert etter vår oppfatning:

	MVA komp. oppføring investering	MVA komp. over leie, 10 år	Max 5% krav i drift, 10 år	Statlig tilskudd
Egenregi	JA	NEI	JA	JA
Kjøpe nøkkelferdig	NEI	NEI	NEI	NEI
Leie av andre	NEI	JA, gradert	NEI	NEI
Leie av eget AS	NEI	JA, gradert	NEI	JA

Svar på spørsmål 4-7,9

- 4. og 5. Forkjøpsrett og heftelser – selges fri for heftelser
- 6. Samarbeid: Her har vi mange å spille på. Er i dialog med blant andre drivere og eiere av hotellet.
- 7. Handelsbygningen. Evt bruksendring, riving eller annet må behandles ifm en formell plansak og regulering.
- 9. Tilfluktsrom: Finnes ett i Handelsbygningen. Må evt etableres i et nytt kulturhus/P-kjeller.



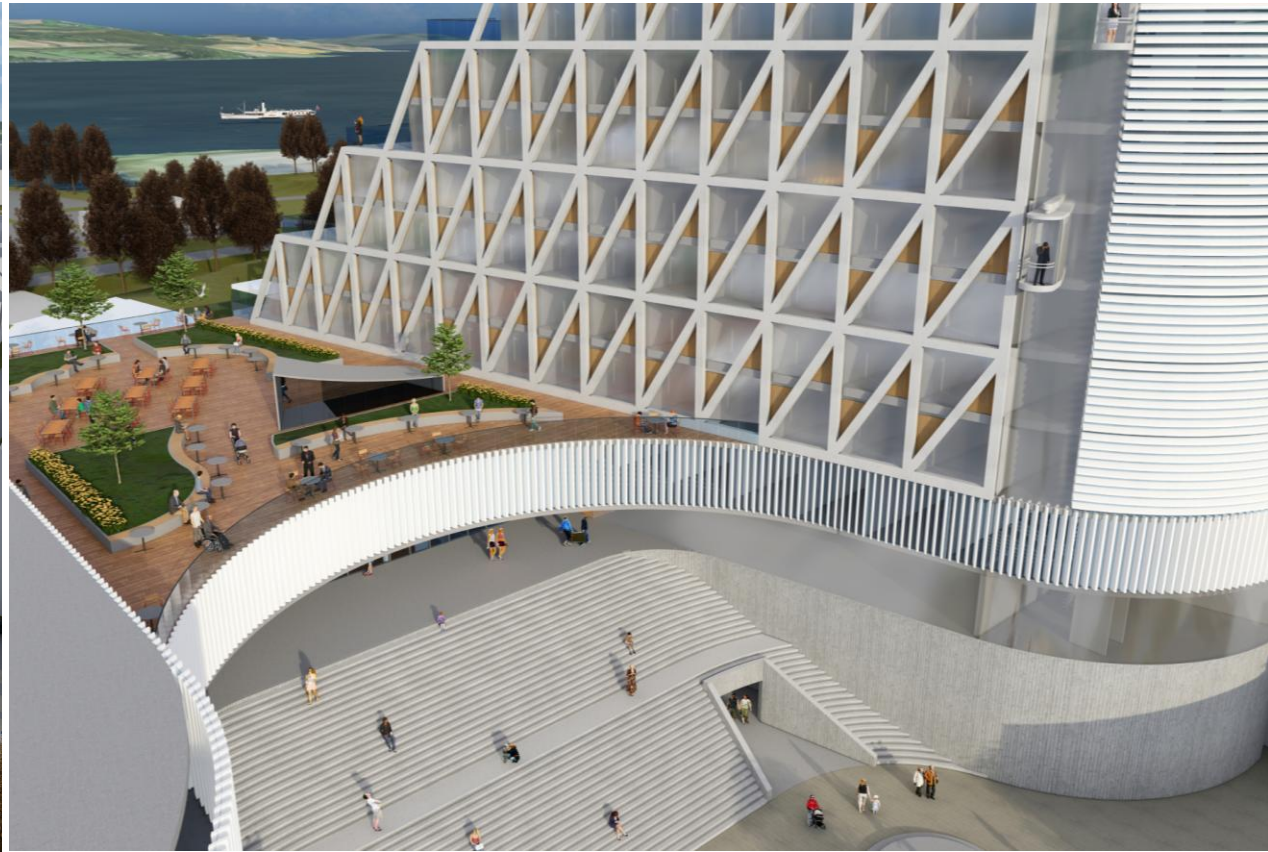
Svar på spørsmål 8

- 8. Uterom/uteområde vil løses i detaljprosjektering. Mulighet for løsninger på egen tomt, evt i samspill med Jernbaneparken, Kauffeldts Plass



Mer konkret

- Utgangspunkt for forhandlinger:
 - Dagens eiere har avtale seg imellom ift utvikling av eiendommen til parkering/næring/bolig
 - 40 MNOK for 3000m2 tomt, som gir rom for å bygge planlagt kulturhus med gode planløsninger
 - Det forutsettes at dagens eiere kan utvikle parkering under, samt arealer for næring/bolig (5000m2 eller mer).
 - Utviklingsfase kan avgjøre om handelsbygningen skal inkluderes, evt med opsjon på våre seksjoner, eller om arealene kan benyttes inn i prosjektet for å samle aktivitet i tråd med målsettingen i «Møteplassen».
 - Felles optimalisering av prosjektet gir merverdi for alle involverte.



Kulturkvartalet - Møteplassen for hele regionen

Bedre måloppnåelse
Bedre driftsøkonomi
Midt i bybildet

41418681

steffen@syljuaasen.no