



GJØVIK KOMMUNE

STATUS I SAK OM KULTURHUS

PRESENTASJON FOR KOMMUNESTYRET,
24.09.2020

Kommunestyrets vedtak

Gjøvik kommune skal ha et kulturhus basert på alternativet «møteplassen» med de hovedfunksjonene som er angitt i behovsanalysen og basert på romprogrammet som er vedlagt saken.



Kommunestyrets vedtak del 2 - arbeid som pågår nå

- Kommunestyret ber Rådmannen utarbeide vurderinger av aktuelle tomtealternativer for kulturhus, geografisk avgrenset til indre sone iht. Gatebruksplan for Gjøvik kommune. Utredningen skal i tillegg til aktuelle tomter også inneholde mulige samarbeidsløsninger for den enkelte tomt og samarbeid med eventuelle investorer. Gjenbruk og sambruk med eksisterende kultursenter og andre kulturarenaer forutsettes å være en del av utredningsarbeidet. Rådmannen bes legge frem sak om lokalisering og evt. samarbeidsløsning høsten 2020.



Kommunestyrets vedtak - del 3 - forberede forprosjekt

Rådmannen bes om i samme sak å forberede en påfølgende prosjektperiode med gjennomføring av arkitektkonkurranse, reguleringsarbeid, detaljprosjektering og anbudsrunde slik at hovedprosjekt kan besluttet med byggestart i økonomiplanperioden 2024-2027



Aktuelle tomtealternativer og mulige samarbeidsløsninger

- Hvilke tomter er aktuelle?
- Hvilke samarbeidsløsninger er det mulig å få til ?

Metode: Faktainnhenting - Request for Information

Få innspill til mulige løsninger for etablering og drift av nytt kulturhus.



Mottatte innspill:

- Tema Eiendom
- Mjøsen Eiendom
- CC Gjøvik Eiendom
- Industribygg
- S 17 Eiendom

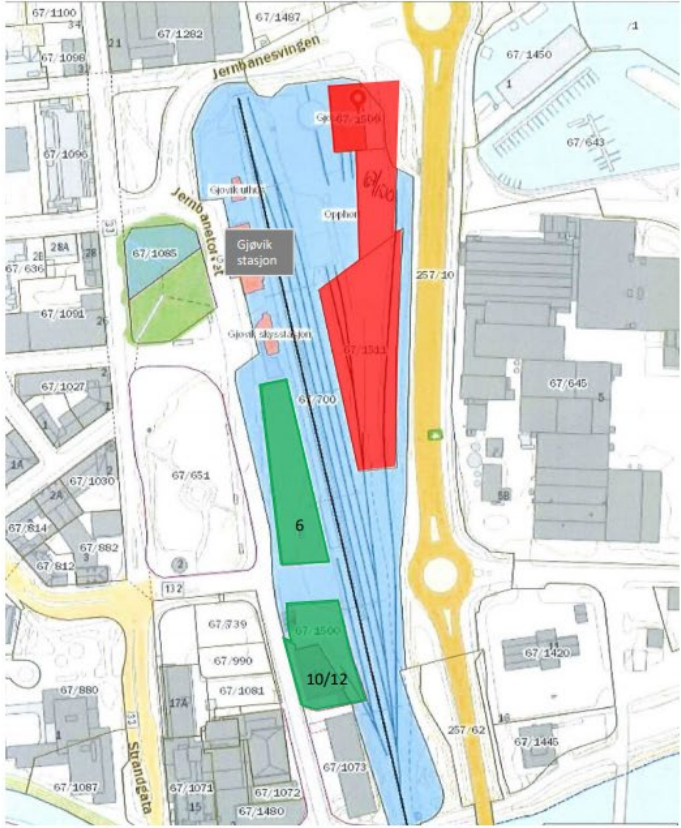


Tomtene markert med rød farge på tegningen spilles inn som lokalisering for nytt kulturhus i Gjøvik.

Det jobbes nå også med utvikling av tomtene markert med grønn farge (Parkgata 6, 10 og 12). Deler av dette området vil også kunne bli aktuelt til å huse utvalgte funksjoner tilknyttet et nytt kulturhus.

Alle disse tomtene eies av Gjøvik Utvikling AS.

Gjøvik Utvikling AS eies 50/50 av Bane NOR Eiendom og Tema Eiendom.



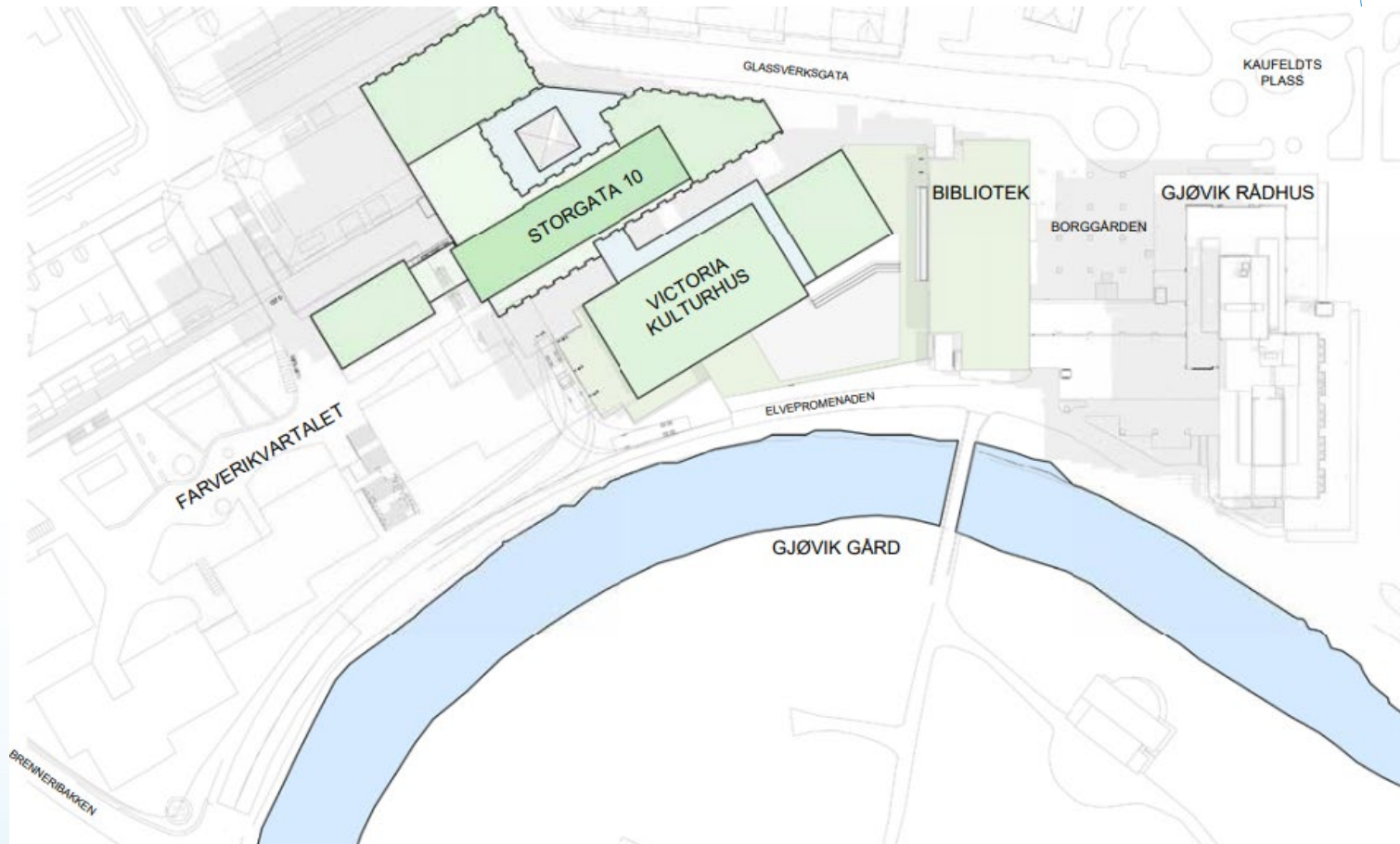
• Tema Eiendom

Finansiering:

Vi ser for oss flere ulike modeller som kan diskuteres ang. finansiering av dette prosjektet. Det kan være aktuelt med et rent salg av tomtene eller eventuelt et makeskifte e.l. Vi er også åpne for å diskutere andre former for samarbeid/drift i forbindelse med et slikt prosjekt.



- Mjøsen Eiendom



• Mjøsen Eiendom

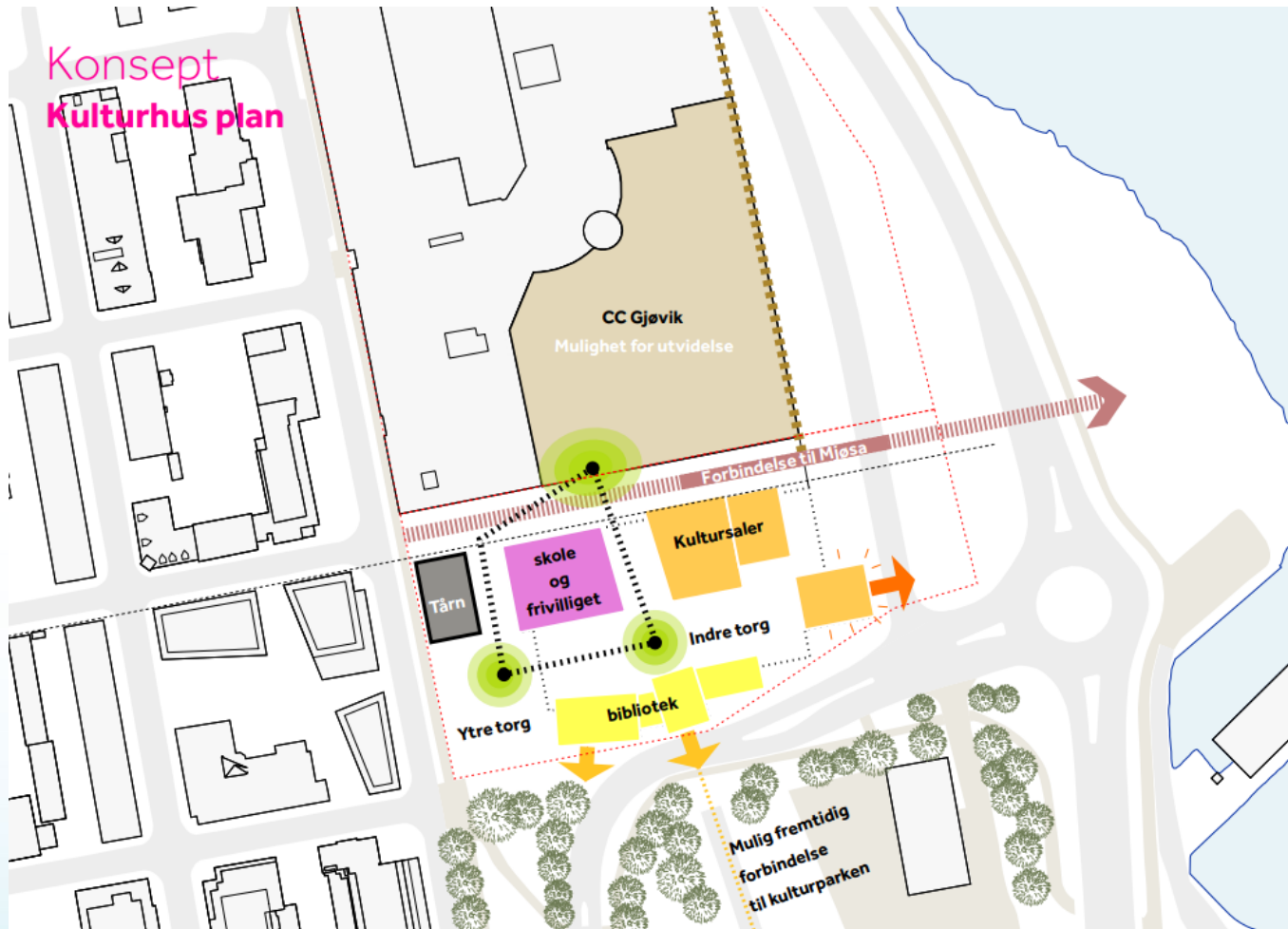
Finansiering:

Samarbeidsmodellene nevnt under er å forstå som forslag fra vår side og ønskes diskutert nærmere med Gjøvik kommune. Vi er i utgangspunktet åpen for alle alternativene, men har tillatt oss å komme med en egen vurdering ut fra det vi antar er mest gunstig for alle involverte parter.

- Eierne stifter et felles selskap
- Storgata 10 AS bygger ut
- Delt løsning



• CC Gjøvik Eiendom



• CC Gjøvik Eiendom

Finansiering:

CC Gjøvik Eiendom AS er primært interessert i å bygge for Gjøvik Kommune og leie ut kulturhuset i en lengre leiekontrakt. Mener det er hensiktsmessig at drift/vedlikehold utføres av samme organisasjon som drifter CC Gjøvik. Ulike driftsformer kan om ønskelig diskuteres. Dersom Gjøvik Kommune selv ønsker å bygge/utvikle og finansiere et fremtidig kulturhus er CC Gjøvik Eiendom AS også villig til å diskutere dette.



• Industribygg



• Industribygg

Finansiering:

Vi ser for seg en langsiktig leieavtale med Gjøvik Kommune hvor husleien i hovedsak består av renter og avdrag på lån samt et mindre administrasjonsbidrag for å forvalte eiendommen. Når lånet er nedbetalt gis Gjøvik Kommune rett til å overta eiendommene vederlagsfritt. På denne måten sikres Gjøvik Kommune en leie pr. m2 som er tilnærmet



- S 17 Eiendom



GJØVIK KOMMUNE

• S 17 Eiendom

Finansiering

Vi finner det ikke mulig å komme med «Kostnadsoverslag brutt ned til kr pr m²» da dette vil være helt avhengig av hvilke kvalitetskrav som vil bli lagt til grunn fra prosjekteiers side.

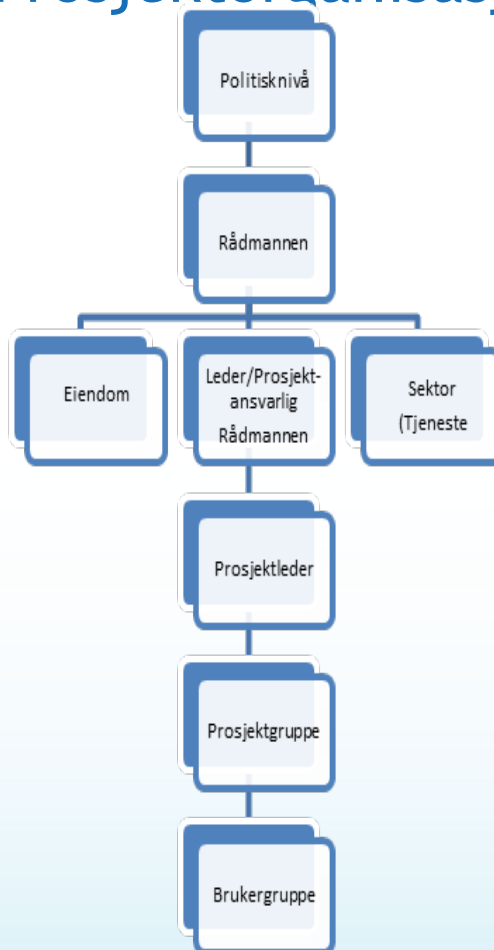
Etter vår vurdering er det på nåværende tidspunkt heller ikke grunnlag for å foreslå alternative finansieringsformer.

Delvis felles administrasjon med hotellet vil bety store besparelser med hensyn til løpende driftskostnader. I den forbindelse vil vi også henvise til udatert brev fra Haut Nordic AS: **Innspill til Gjøvik kommune angående plassering av nytt kulturhus** hvor det bl a fremgår at hotellet tror at det «vil kunne bidra med så mye som 6,7 MNOK som husleie til Gjøvik Kommune årlig».



Retningslinjer for gjennomføring av byggeprosjekter (og innleie av bygg) Gjøvik kommune

Prosjektorganisasjon



Faseinndeling i kommunens prosjekter. Nå er vi i fase 1

Fase	Oppgave	Adm. ansvar	Pol behandling
Innlednings-fase	Behov/innarbeide i økonomiplan: - Faglig begrunnelse - Grov vurdering arealbehov - Egne lokaler, leie, kjøp, bygge nytt - Kostnadsbilde	Aktuell Tjeneste/ Sektor i samarbeid med Eiendom	Berørte hovedutvalg, Fsk, Kst Innarbeide i økonomiplan
Fase 1	Programmering/Forstudie - Arealbehov - Leie/Kjøp – bygge selv - Romprogram/Funksjonsbeskrivelse - Tomtevalg - Kostnadsoverslag	Styringsgruppe	Berørte råd, hovedutvalg, Fsk, Kst Godkjenne foreløpige rammer. Vedtak om forprosjekt

Faseinndeling

Fase	Oppgave	Adm. ansvar	Pol behandling
Fase 2	Forprosjekt • Utarbeide prosjektgrunnlag med tegninger og budsjett • Vedta entrepriseform • Fremme sak om godkjenning og igangsetting	Styringsgruppe Prosjektleder	Berørte råd, hovedutvalg, Fsk, Kst Godkjenne forprosjekt og igangsetting av byggeprosjekt
Fase 3	Hovedprosjekt Detaljprosjektering, anbud og bygging • Gjennomføre detaljprosjektering, utarbeide anbudsmateriale, innhente anbud • Velge entreprenør • Føre kontroll med framdrift, kvalitet og økonomi	Styringsgruppe Prosjektleder .	Berørt hovedutvalg, Fsk, Kst Kun behandling dersom rammene ikke holder. Holdes orientert om prosjektet.

Proessen så langt:

Fortsatt i fase 1 - programmering og forstudie

- Arealbehov
- Leie/Kjøp - bygge selv - Request for information (RøI)
- Romprogram/Funksjonsbeskrivelse
- Tomtevalg - Request for Information
- Kostnadsoverslag



Denne fasen

- Mulige tomter/lokalisering i sentrum av Gjøvik, men det kan finnes flere?
- Tilfredsstiller forslagene prinsippet om «møteplassen» - indre sone i Gatebruksplan for Gjøvik-
- Ligger det til rette reguleringsmessig - sjekkes ut med planavdelingen.
- Dekker innspillene rom- og arealbehovet fra forstudien og evt. nye behov og ønsker som er kommet etter at den ble utarbeidet. Gjennomgå av Jomar Ertsgaard WSPA i samspill med brukere og interessenter (uke 39/40)
- Hvilke muligheter ser leverandørene for samarbeid om bygging og drift - alternative samarbeidsformer med de enkelte leverandørene som har levert innspill
-  NB! Utelukker ikke at nye tomtealterantiver/interessenter kan komme på banen.