

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/2039-34
Saksbehandler: Sigrid Tørriseng Angen
Dato: 29.11.2021

Fellesprosjektet Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Namsos formannskap	14.12.2021	110/21
Namsos kommunestyre	16.12.2021	114/21

Kommunedirektørens innstilling

Namsos kommune gjennomfører *Fellesprosjektet* i samarbeid med Trøndelag fylkeskommune.

Finansiering av prosjektet innarbeides ved rullering av økonomiplan for Namsos kommune 2023-26.

Vedtaket forutsetter tilsvarende beslutning hos Trøndelag fylkeskommune.

Behandling i Namsos formannskap - 14.12.2021:

Kommunedirektørens innstilling fikk 10 stemmer, en stemte imot (Lyngstad) som innstilling til kommunestyret

Innstilling Namsos formannskap - 14.12.2021

Namsos kommune gjennomfører *Fellesprosjektet* i samarbeid med Trøndelag fylkeskommune.

Finansiering av prosjektet innarbeides ved rullering av økonomiplan for Namsos kommune 2023-26.

Vedtaket forutsetter tilsvarende beslutning hos Trøndelag fylkeskommune.

Behandling i Namsos kommunestyre - 16.12.2021:

Klykken innvilget permisjon kl. 17.00, 37 representanter til stede

Trine Fagerhaug fremmet følgende alternative forslag på vegne av samarbeidspartiene:

1. Namsos kommune vil gjennomføre Fellesprosjektet i partnerskap med Trøndelag fylkeskommune for å:
 - Få et kraftsenter for kompetanse, kultur og kreativitet i Namdalen.
 - Gi nytt liv til regionen, og lage en inkluderende møteplass for alle generasjoner hvor utviklingstrangen stimuleres, og de gode opplevelsene samler oss.
 - Inspirere til utvikling og samhandling mellom utdanning, kvalifisering, næring og kultur.
 - Skape et fellesskap med langsiktig og bærekraftig kunnskaps- og kompetanseutvikling for regionen vår.
2. Finansiering av prosjektet innarbeides ved rullering av økonomiplan for Namsos kommune fra 2023 og utover.
3. Namsos kommune ser fram til fortsatt samarbeid med Trøndelag fylkeskommune om utviklingsprosessen.

Steinar Lyngstad fremmet følgende forslag:

Saken utsettes

Utsettelsesforslaget fikk 12 stemmer (SP, FRP og Sloop fra SV) og falt

Votering:

1. Formannskapetets innstilling fikk 0 stemmer og falt

2. Fagerhaugs forslag punkt 1 fikk 31 stemmer, 6 stemte imot (Lyngstad, Dille, Derås og Altin fra SP, Sloom fra SV og Wolff fra FRP)
3. Fagerhaugs forslag punkt 2 fikk 31 stemmer, 6 stemte imot (Lyngstad, Dille, Derås og Altin fra SP, Sloom fra SV og Wolff fra FRP)
4. Fagerhaugs forslag punkt 3 enstemmig vedtatt av kommunestyret

Vedtak Namsos kommunestyre - 16.12.2021

1. Namsos kommune vil gjennomføre Fellesprosjektet i partnerskap med Trøndelag fylkeskommune for å:
 - Få et kraftsenter for kompetanse, kultur og kreativitet i Namdalen.
 - Gi nytt liv til regionen, og lage en inkluderende møteplass for alle generasjoner hvor utviklingstrangen stimuleres, og de gode opplevelsene samler oss.
 - Inspirere til utvikling og samhandling mellom utdanning, kvalifisering, næring og kultur.
 - Skape et fellesskap med langsiktig og bærekraftig kunnskaps- og kompetanseutvikling for regionen vår.
2. Finansiering av prosjektet innarbeides ved rullering av økonomiplan for Namsos kommune fra 2023 og utover.
3. Namsos kommune ser fram til fortsatt samarbeid med Trøndelag fylkeskommune om utviklingsprosessen.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
U	09.01.2020	Møtereferat Campus Namdal 07012020	Trøndelag fylkeskommune m.fl.
U	14.02.2020	Arbeidsgruppe Campus Namdal: Møtereferat og presentasjon fra møte 12.02.2020	Trøndelag fylkeskommune m.fl.
S	29.04.2020	Orientering status prosjektet Campus Namdal	
X	15.05.2020	Særutskrift Orientering status prosjektet Campus Namdal	
U	10.06.2020	Møtereferat Campus Namdal 05.06.2020	Erik Fosslund Lænd m.fl.
U	23.06.2020	Invitasjon til møte 1. eller 4. september	NORD UNIVERSITET
U	23.06.2020	Campus Namdal - planlegging høst 2020	Tomm Erik Svennebø Sandmoe m.fl.
U	03.09.2020	Studietur Campus Namdal og agenda arbeidsgruppemøte 11. september	Anne Ringen Pedersen m.fl.
U	15.09.2020	Møtereferat 11.09.2020 Campus Namdal arbeidsgruppe	Anne Ringen Pedersen m.fl.
I	20.10.2020	Referat Campus Namdal 15.10	Trøndelag fylkeskommune
S	28.10.2020	Campus Namdal - status og videre framdrift	
U	20.11.2020	Referat arbeidsgruppemøte Campus Namdal 20. november 2020	Trine Sinkaberg m.fl.
X	27.11.2020	Særutskrift Campus Namdal - status og videre framdrift	Tine Nermark Johnsen
U	20.01.2021	Arbeidsgruppe Campus Namdal - forslag til dagsorden møte 22. januar	Steinar Lio m.fl.
U	22.01.2021	Arbeidsgruppe Campus Namdal - møtereferat 22. januar 2021	Steinar Lio m.fl.

X	10.02.2021	Styringsgruppe Campus Namdal - dagsorden møte 12.02.2021	Sigrid Tørriseng Angen
U	12.02.2021	Møtereferat 12. februar 2021 arbeidsgruppe Campus Namdal	Erik Fosslund Lænd m.fl.
U	15.03.2021	Møtereferat 12. mars 2021 arbeidsgruppe Campus Namdal	Steinar Lio m.fl.
U	14.04.2021	Møtereferat 9. april Campus Namdal	Anne Ringen Pedersen m.fl.
U	23.04.2021	Møtereferat styringsgruppe Campus Namdal 23.04.21	Anne Ringen Pedersen m.fl.
U	23.04.2021	Korrigert referat styringsgruppe Campus Namdal 230421	Anne Ringen Pedersen m.fl.
U	03.05.2021	Møtereferat styringsgruppe Campus Namdal 30. april 2021	Erik Fosslund Lænd m.fl.
I	11.05.2021	Mulighetsstudie endelig versjon	HUS arkitekter AS
S	27.05.2021	Campus Namdal - mulighetsstudie og videre prosess	
X	18.06.2021	Særutskrift Campus Namdal - mulighetsstudie og videre prosess	
U	22.06.2021	Møtereferat 21. juni Campus Namdal + framdriftsplan høst 21	Ann Evy Duun m.fl.
U	27.06.2021	Forespørsel om oppdrag - bistand prosessledning	Line Vaarum m.fl.
N	24.08.2021	Underskrevet avtale om workshopledning	Rønnaug Aaring
I	19.09.2021	Møtereferat oppstart med ARK fra Norconsult 17.09.21	Trøndelag fylkeskommune
I	25.11.2021	Rapport Fellesprosjektet	Norconsult
X	29.11.2021	Romprogram	Sigrid Tørriseng Angen
X	29.11.2021	Møteinnkallinger oktober 2021	Sigrid Tørriseng Angen
X	29.11.2021	Gruppearbeid romtyper	Sigrid Tørriseng Angen

S 29.11.2021 Fellesprosjektet Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune

Vedlegg

- 1 Rapport Fellesprosjektet
- 2 Vedlegg Sitater om merverdi
- 3 Kulturteknisk vurdering WSP
- 4 Tilstandsvurdering Robert Williamsen

Saksopplysninger

Denne saksutredningen beskriver hva Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune kan søke fellesskap om gjennom en samlokalisering av Olav Duun videregående skole og kommunale tjenester i et felles bygg i Namsos sentrum («*Fellesprosjektet*»). Vurderinger av arealbehov, sambruk og kostnader til investering og drift belyses i saken, og mulig eiermodell for partene i et felles prosjekt. Saken inneholder også en vurdering av Fellesprosjektet opp mot videre bruk av dagens bygg for kultur- og integreringstjenestene i kommunen, og en vurdering av tilstanden for dagens kulturhus. Fylkeskommunen har gjort tilsvarende sammenligning mellom Fellesprosjektet og rehabilitering av Olav Duun videregående skoles eksisterende lokaler.

Løsninger for Fellesprosjektet og nærmere beskrivelse av kvalitative merverdier som kan oppnås kommer fram av vedlagte rapport utarbeidet av Norconsult på oppdrag fra Trøndelag fylkeskommune (vedlegg 1), samt sitater om merverdi fra ansatte (vedlegg 2).

Tilstandsrapporter for dagens kulturhus er lagt ved saken (vedlegg 3 og 4).

Saken har en lengre historikk med flere utredninger, saker og orienteringer til kommunestyret. Opprinnelig ide var et trepartssamarbeid mellom Trøndelag fylkeskommune, Nord universitet og Namsos kommune i et felles Campus Namdal. Nord universitet valgte våren 2021 å trekke seg fra fellesprosjektet, og gå videre med rehabilitering og utvikling av eksisterende lokaler i Namsos. Fylkeskommunen og kommunen vedtok i sine respektive styrende organer å gå videre med en utredning om hva partene kan finne fellesskap om i et felles bygg for kommunale kultur- og integreringstjenester og videregående skole.

I vedtaket i Namsos kommunestyre 17. juni 2021 ble det besluttet at Namsos kommune inngår et samarbeid med Trøndelag fylkeskommune om felles eierskap til Campus Namdal, forutsatt beslutning om gjennomføring blant aktørene, og at eierskapet organiseres gjennom et aksjeselskap. Kommunedirektøren la til grunn for det videre arbeidet høsten 2021 en helhetlig tilnærming til hvilke tjenester som skal inkluderes i prosjektet fra kommunens side. I saksframlegget ble det redegjort for at dette omfatter kommunens tjenester på kultur- og inkluderingsområdet, samt fritidsklubb og opplæringscenter fra oppvekstsektoren.

Kommunedirektøren ble bedt om å legge fram en sak om byggeprosjektet for Campus Namdal for kommunestyret i desember 2021. Saken skulle belyse status for eksisterende kulturhus med oppdatert tilstandsrapport, årlige kostnader med sammenligning med kommunens referanseprosjekter, kommunens totale hallkapasitet på idrettsfeltet og behov, selskapsmodell, status på eierforhold og tomt knyttet til selskapsmodell, driftsmodell, ramme for bruksavtaler, organisering av rolle som byggherre, og framdrift for ferdigstilling.

Museet Midt IKS har vært en viktig aktør i utredningsarbeidet høsten 2021. Kunstmuseet drives av Museet Midt IKS og er i dag etablert i kulturhuset. Trønderrockmuseet eies av Namsos kommune, og det er igangsatt en prosess med mål om konsolidering med Museet Midt IKS.

Når det gjelder kommunens hallkapasitet på idrettsfeltet og behov, vil dette gjennomgås og belyses i egen politisk sak om hall på Bangsund.

Siden Nord universitet trakk seg ut av prosjektet våren 2021 ble samarbeidet omdøpt fra *Campus Namdal* til *Fellesprosjektet*.

Kommunens eksisterende kulturbygg

Kulturhuset

Det ble i saken som ble behandlet i kommunestyret i juni 2021 lagt til grunn at det skulle gjennomføres en tilstandsvurdering av dagens kulturhus.

Det er gjennomført en teknisk tilstandsvurdering av kulturhuset, og en vurdering av byggets egnethet for drift av kulturtjenester (kulturteknisk tilstandsvurdering). Den tekniske vurderingen av kulturhuset er gjennomført av sivilingeniør Robert Williamsen AS. Kulturhuset sto ferdig i 1988 og rapporten konkluderer med at enkelte områder og enkelte deler er i god stand og fremstår funksjonelle og attraktive. Andre områder preges av provisoriske tilpasninger på grunn av endret

bruk, samt elde, slitasje og skader. Det er følgelig omfattende vedlikeholds- og reparasjonsbehov på grunn av vanlig bruk og skader etter mer enn 30 års bruk.

Fra rapporten framgår det at bygningen har vært utsatt for store setninger og skjevsetninger. Det er derfor riss og sprekker flere steder. Setningsskadene er ennå ikke av et slikt omfang at det er fare for sammenbrudd, men endel konstruksjoner er svekket. Dersom setningene ikke stopper opp, eller at setningshastigheten blir ubetydelig, må det påregnes større skader og behov for omfattende tiltak for å sikre konstruksjonen.

Det anbefales stålkjernepeling for å stabilisere bygget. Til sammen skisserer rapporten investeringsbehov på til sammen 31,7 mill. kroner i reparasjons- og vedlikeholdskostnader for å ivareta bygget slik det står. Dette vil ikke være i henhold til dagens standard, og tar kun høyde for vedlikehold for å videreføre dagens bruk.

Den kulturtekniske vurderingen er gjennomført av WSP Norge AS. Denne rapporten konkluderer med at bygget har en gjennomgående svakhet: *Arealdisponeringen gir en svært krevende logistikk. Mangel på egnede støttearealer i umiddelbar nærhet til primærfunksjoner gjør det svært ressurskrevende å drifte virksomheten på en faglig forsvarlig måte. For en videre drift med dagens institusjoner anbefales derfor utvidelser og betydelig ombygging/oppgradering av eksisterende bygg.*

For at kulturhuset skal bli et framtidsrettet og moderne kulturbygg anbefales det en rekke utbedringer av dagens arealer. Disse ombyggingene er vanskelig å kostnadsberegne uten nærmere prosjektering. Fra rapporten er det også nødvendig med mer areal for å dekke framtidens behov: *Med bakgrunn i identifiserte underdekkede behov, er anbefalingen en utvidelse med ca. 650m² funksjonsareal. Bruttoareal vil avhenge noe av arealdisponering og kapasitet i eksisterende teknisk infrastruktur, men et sannsynlig nybyggareal er rundt 1 000m² BTA.* Dette tilsvarer alene investeringskostnader for anslagsvis 45 mill. kroner, som kommer i tillegg til utbedringsbehovet beskrevet i teknisk rapport og nødvendige ombygginger av dagens areal.

Basert på tidligere utredninger/forprosjekt og oppdaterte tilstandsvurderinger vil et rehabilitert kulturhus med nødvendig tilbygg tilsvare ca. 460-480 mill. kroner i investeringsbehov. Arealbehovet er beregnet ut fra tilsvarende innhold i tjenester som kommunen legger inn i Fellesprosjektet. Merk at dette er anslag, og at endelig kostnad først kan spesifiseres nærmere etter nærmere prosjektering.

Selv om dette alternativet også vil representere et stort løft og gode løsninger, vil det ikke ha samme levetid og arealeffektivitet som et nytt bygg. Innholdsmessig kan det derfor ikke direkte sammenlignes med Fellesprosjektet, uten å vurdere de kvalitative forskjellene.

Kulturskole og opplæringssteder

Kommunens eksisterende lokaler for kulturskole og opplæringssteder er vurdert av daværende Namsos kommune før kommunesammenslåingen. Lokalene ble i sak om framtidige skolelokaler for Namsos opplæringssteder og Namsos kommunale kulturskole vurdert som uhensiktsmessig for videre bruk til formålet (Politisk sak Namsos kommunestyre 26.10.2017).

Et nytt bygg som erstatning for dagens lokaler for kulturskole, opplæringssteder og innvandrer-tjeneste vil gi et investeringsbehov på om lag 130 mill. kroner.

Rock city-bygget

Namsos kommune leier per i dag lokaler til kino, Trønderrock-museum, NTE arena og kontorlokaler i Rock city. Leieavtalen går ut i november 2031. Per i dag innebærer leieavtalen en årlig kostnad på 11,6 mill. kroner inkl. mva.

Fellesprosjektet

Utredning og involvering

Utredningen av Fellesprosjektet er gjennomført med bistand av Norconsult som eksterne rådgivere. Trøndelag fylkeskommune har vært oppdragsgivere for utredningen. Arbeidet er ledet av representanter fra Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune. Olav Duun videregående skole og de kommunale tjenestene har trukket inn egne ansatte for å gi faglige innspill ut fra et brukerperspektiv.

Det har vært gjennomført både workshops, befaringer til andre sammenlignbare samarbeidsprosjekter andre steder i landet og arbeidsgrupper på mer spesifikke tema, alle med deltakelse av ansatte fra videregående skole og kommunen. I disse prosessene er det gjort vurderinger av sambruk, arealbehov og kvalitative merverdier. Vurderingene av sambruk og arealbehov er gjort med utgangspunkt i bruk både på dag- og kveldstid.

Nærmere om utredningen og forutsetninger lagt til grunn

Utredningen av Fellesprosjektet er gjennomført som en volumstudie, og tegningene viser ikke detaljerte løsninger. Norconsult som arkitektfaglig bistand har vurdert mulighetene for prinsipielle løsninger ut fra

utdanningsprogrammenes, de kommunale tjenestenes og øvrige funksjoners normerte arealbehov.

Utredningen om Fellesprosjektet for Olav Duun videregående skole og Namsos kommune bygger på tidligere utredninger av prosjektet Campus Namdal. Lokalisering av Fellesprosjektet vil som før være på Nexans-tomta øst for sentrum av Namsos. Totalt er tomta på 39.400 m². Kommunen er i gang med å sanere dagens bygningsmasse på tomta i henhold til kommunestyrets vedtak, og vil rense grunnen før et eventuelt fellesprosjekt settes i gang. Det legges opp til sluttbehandling av Plan for utvikling av Namsos sentrum (Sentrumsplanen) i februar 2022. I planen legges det opp til en kvartalsstruktur for Nexans-tomta. Detaljreguleringsplan vil bli utarbeidet når innholdet i felles byggeprosjekt er nærmere avklart.

I tidligere utredninger om Campus Namdal er det vurdert en brutto/netto-faktor på 1,39. Brutto/netto-faktor er forholdet mellom bruttoareal og nettoareal. Utredningen om volumstudier for Fellesprosjektet legger til grunn den samme brutto/netto-faktoren.

Utredningen viser et netto arealbehov på henholdsvis 10.383 m² for Olav Duun videregående skole og 8.572 m² for Namsos kommune, noe som gir et samlet brutto arealbehov for partene på 26.347 m² for Fellesprosjektet. Mulighet for reduksjon av samlet arealbehov grunnet sambruk er omtalt under volumstudiet for Fellesprosjektet. Areal for kroppsøving og idrettsfag for videregående skole kommer i tillegg til angitt netto arealbehov.

Rapporten for Fellesprosjektet viser fire ulike varianter av volumstudie for utbyggingen. Disse viser ulike disponeringer av Nexans-tomta. For alle variantene er det mulig å inkludere areal til kroppsøving og idrettsfag. Det vil være mulig for Namsos kommune å vurdere eventuelle behov for hall-/idrettsanlegg og koble seg tettere på Trøndelag fylkeskommunes idrettsanlegg på et senere tidspunkt i prosessen hvis dette vurderes som ønskelig sett i lys av total hallkapasitet.

I Fellesprosjektet er det lagt til grunn en kostnad på kr. 45 000 per kvadratmeter for investeringer i nybygg. Prosjektkostnad er indeksregulert ut fra SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk fram til juni 2021, men fanger ikke opp den ekstraordinære prisveksten som har vært for byggematerialer det siste året. Fylkeskommunens standarder for miljøbygg (klimaskall og nullutslippsbygg) er lagt til grunn i prosjektkostnaden. For årlige driftskostnader (FDV) er det lagt til

grunn 900 kroner per kvadratmeter for nybygg. Årlige kapitalkostnader som finansiering av låneopptak, baserer seg på en nedbetalingstid på 40 år, og årlig rentekostnad på 4 %.

Økonomisk belastning for investeringen i Fellesprosjektet vil være størst i perioden 2025-2027. Det vil være mulig med en modell hvor kommune og fylkeskommune eier sammen i et sameie og finansierer prosjektet i hovedsak med offentlig låneopptak, eller at partene etablerer et selskap som tar opp lån for å finansiere byggeprosjektet som deretter leier ut lokalene. Kommune og fylkeskommune forplikter seg da til å skyte inn en egenkapital på minimum 20 % i selskapet, og betale en årlig leie tilsvarende selskapets årskostnader. Med en eierandel på 50 % vil det innebære en egenkapital på minimum 105 millioner kroner for kommunen.

Det er foretatt en verdivurdering av Nexans-tomta som er basert på byggeklar tomt. Det vil si verdien etter at pågående sanering er slutført. Tomta vil ha en verditakst som byggeklar tomt på 96 mill. kroner. Det vil være naturlig å bruke tomteverdien som del av Namsos kommunes egenkapital inn i prosjektet.

Namsos kommune har et arealbehov på 11 915m² (brutto) ved å bygge alene.

	Olav Duun vgs	Namsos kommune	Totalt
Bruttoareal uten sambruk	14 432	11 915	26 347
Fordelt reduksjon pga sambruk	- 1 418	- 1 478	- 2 895
Bruttoareal ved sambruk	13 015	10 437	23 452

Det er i Fellesprosjektet identifisert sambruksareal på til sammen 2 895m² som fordeler seg mellom Namsos kommune og Olav Duun vgs.

	Bruttoareal	Investeringskost	SUM årskost
"Fellesprosjekt" uten sambruk	26 347	1 185 600 000	83 600 000
Sambruk i "Fellesprosjekt"	- 2 895	- 130 200 000	- 9 200 000
SUM uten idrett og KRØ	23 452	1 055 400 000	74 400 000

Tabellen viser at Fellesprosjektet kan gi en arealeffektivisering med besparelse på 130,2 millioner kroner i investering i forhold til om partene bygger nytt hver for seg. Samlet vil denne arealeffektiviseringen bety en reduksjon på 9,2 millioner kroner i årskostnader.

Arealbehovet, etter reduksjon på grunn av sambruk, vil være 10 437m² for Namsos kommune i Fellesprosjektet.

		Namsos kommune alene		Fellesprosjektet		Differanse
Areal (BTA)		11 915		10 437		1 478
Investeringskostnad per kvm	kr	45 000	kr	45 000		-
Investeringsbehov	kr	536 178 600	kr	469 674 078	kr	66 504 522
Årskostnad	kr	37 813 186	kr	33 100 000	kr	4 713 186

Ved å bygge sammen i Fellesprosjektet vil investeringskostnaden for Namsos kommune kunne reduseres med 66,5 mill. kroner. Det vil gi 4,7 mill. kroner lavere årskostnad sammenlignet med å bygge et nytt bygg alene.

Mulige gevinster i Fellesprosjektet

Volumstudiet for Fellesprosjektet tar utgangspunkt i målene som hver av samarbeidspartene ønsker å få realisert og som kan forsterkes gjennom en samlokalisering. I utredningen om sambruk mellom Olav Duun videregående skole og de kommunale tjenestene har partene vurdert hvilke deler av eget arealbehov som kan deles med den andre parten. Samlet viser volumstudien et betydelig potensial for dette. Gjennomgang av ulike romtyper sammen med fagpersonell i videregående skole og for kommunale tjenester viser en mulighet til å redusere samlet brutto arealbehov med 2.895 m². Dette fordeler seg mellom partene på henholdsvis 49% for Olav Duun videregående skole og 51% for Namsos kommune. I tillegg er det identifisert ca. 8 500 m² som kan gi høyere kvalitet på opplæring og tjenester.

Følgende tabell angir brutto arealbehov (BTA) med og uten sambruk:

	Olav Duun vgs	Namsos kommune	Totalt
Bruttoareal uten sambruk	14 432	11 915	26 347
Fordelt reduksjon pga. sambruk	1 418	1 478	2 895
Bruttoareal ved sambruk	13 015	10 437	23 452

Økonomiske beregninger viser et samlet investeringsbehov på 1.055,4 millioner kroner for Fellesprosjektet, og at Fellesprosjektet kan gi en arealeffektivisering med besparelse på 130,2 millioner kroner i investering i forhold til om partene bygger nytt hver for seg. Dette vil bety en reduksjon på 9,2 millioner kroner i årskostnader sammenlignet med å bygge hver for seg.

I tillegg til sambruk med videregående skole vil også kultur- og inkluderingstjenestene i kommunen samles gjennom Fellesprosjektet, noe som i

seg selv vil kunne innebære store gevinster i forhold til samordning og samhandling.

Selskapsmodell for Fellesprosjektet

En selskapsmodell vil kreve en egenkapital på ca. 20-30 % av totalinvesteringen. Med et samlet investeringsbehov på 1.055,4 millioner kroner, vil kravet til samlet egenkapital være mellom 211,1 og 316,6 millioner kroner.

Gjeldende lov og forskrift tilsier at egenkapitalen i selskapet må finansieres av frie midler. Når det gjelder offentlige lånegarantier overfor selskapet for resterende finansiering, kan kommuneloven sette begrensninger om investeringsobjektet anvendes til næringsformål. Konsekvensen av eventuelle finansieringsbegrensninger knyttet til eier- og leieforhold må vurderes nærmere.

Kommunedirektøren er kjent med tredjepartsinteressenter for deltakelse i selskapet. Slik prosjektet fremstår nå, vurderes det som formålstjenlig at Namsos kommune og fylkeskommunen har en dominerende posisjon i et utbyggingselskap.

Det må arbeides videre med driftsmodell og bruksavtaler for selskapet ved valg av selskapsmodell.

Gjennomføring av prosjektet

Etter eventuelt vedtak om realisering av et byggeprosjekt vil arbeidet med konkurransegrunnlag kunne starte. Deretter gjennomføres en konkurranse, og kontrakt med entreprenør/rådgivere vil tidligst være på plass omtrent 1,5 år etter politisk beslutning om realisering. Prosess med regulering kan pågå parallelt med konkurransen. Fellesprosjektet vil kreve omtrent to år med planlegging/prosjektering sammen med entreprenør/rådgivere. Byggetid må forventes å utgjøre nærmere to år. Prøvedrift av anlegget og ferdigstilling av arbeider utomhus vil kreve ytterligere 3-6 måneder.

Totalt vil det kreve omtrent 5,5 år før ferdig bygg etter en eventuell politisk beslutning om å realisere utbyggingsalternativet Fellesprosjektet. Det betyr ferdigstilling sommeren 2027 forutsatt vedtak om realisering desember 2021.

Fylkesdirektøren legger til grunn at Trøndelag fylkeskommune er en flergangsbyggherre som har lang erfaring med og kompetanse til å gjennomføre store og kompliserte byggeprosjekter, og at det derfor er naturlig at fylkeskommunen ivaretar byggherrerollen og daglig ledelse for prosjektet. For å ivareta eiernes interesser bør det opprettes en styringsgruppe som prosjektledelsen rapporterer til om økonomi og framdrift.

Vurdering

Tjenestene som er en del av Fellesprosjektet for Namsos kommune er tatt inn ut fra perspektiver om samordning, samhandling, tjenestekvalitet og effektiv ressurs- og arealbruk. Namsos kommune har i sin eiendomsstrategi en klart definert målsetting om en bærekraftig eiendomsforvaltning som legger til rette for et inkluderende tjenestetilbud. Forvaltning av kommunens eiendommer skal gjøres med fokus på areal- og kostnadseffektivitet, livssyklusperspektiv, universell utforming og samtidig ha en tydelig miljøprofil. Fellesprosjektet vil oppfylle alle disse målsettingene bedre enn alternativet med å bygge alene.

Kommunens kulturtjenester i Namsos sentrum ligger i dag spredt, og utgiftene til kulturbygg i Namsos er svært høye sammenlignet med andre kommuner. Flere lokasjoner har uhensiktsmessige leieavtaler eller uhensiktsmessige og dårlige bygg, og det bør uansett gjennomføres større endringer i den kommende 10-årsperioden. Universell utforming er en utfordring på flere av byggene. Det er ressurskrevende å drifte tjenestene på en faglig hensiktsmessig måte i eksisterende bygningsmasse. I tillegg viser analyser at en ombygging av eksisterende areal gjør det krevende å etablere et kompakt bygg, noe som medfører et betydelig antall kvadratmeter i ineffektivt areal. Dette vil påvirke framtidige driftskostnader.

Perspektiv om samordning, samhandling, tjenestekvalitet og effektiv ressurs- og arealbruk er i stor grad sammenfallende med de fylkeskommunale prinsippene for skolebygg – vedtatt i fylkeskommunens skolebruksplan og videreført i skolebruksplan 2 som nå er under politisk behandling. Her trekkes blant annet sambruk, effektiv arealutnyttelse, fleksibilitet, aktiv bruk gjennom døgnet og året og forhold mellom samlet areal (bruttoareal) og bruksareal (nettoareal) som ikke overstiger forholdstallet 1,45 fram som sentrale momenter. Videre er det viktig å tilrettelegge for en drift som muliggjør kostnadseffektive og bærekraftige skoleanlegg.

FNs bærekraftsmål er et fundament for kommuneplanens samfunnsdel, og inneholder både sosiale, økonomiske og miljømessige dimensjoner:



Fellesprosjektet understøtter alle tre dimensjonene av bærekraftsmålene. Kommunen skal utvikle en kommune preget av toleranse og inkludering, legge til rette for god folkehelse og et aktivt frivillig og profesjonelt kulturliv.

Å oppleve utenforskap har store konsekvenser, både for den enkelte og for samfunnet. Utenforskap har alvorlige økonomiske og sosiale konsekvenser, og er til hinder for at det enkelte menneske kan leve et godt liv. Dette gjør at samfunnet ikke får mobilisert innbyggernes ressurser for å løse viktige samfunnsoppgaver. Kultur kan bidra til å inkludere flere i fellesskapet gjennom å fremme mestring, toleranse, mangfold og møteplasser.

Flere av tjenestene som er foreslått inn i Fellesprosjektet driver i dag sine aktiviteter i lokaler som er svært dårlig egnet til formålet. På Geilin legger mangelen på universell utforming begrensninger på aktiviteten både for opplæringscenteret og kulturskolen. En samlokalisering i Fellesprosjektet vil gi en mer effektiv drift gjennom samarbeid om tjenester og én dør inn for alle tjenester i det samlede arealet. Tjenestene skal oppleves mer tilgjengelige og koordinerte – med en tydelig ambisjon om å skape et miljø som flest mulig kan bruke. En samlokalisering vil gi nye muligheter og skape en spennende opplevelsesarena og en attraktiv arbeidsplass.

Samarbeid med videregående skole er mulig på flere områder uten samlokalisering. Imidlertid viser volumstudiet for Fellesprosjektet at det er gevinster å hente ut gjennom kvalitative synergier for partene, og at det er et betydelig potensial for å redusere samlet arealbehov og kostnader til investering og drift gjennom sambruk. Prosjektet understøtter både fylkeskommunens og kommunens overordnede planer og strategier. Å bygge sammen er billigere enn å bygge hver for seg, og et nytt bygg som Fellesprosjektet vil gi mindre risiko og utfordringer enn rehabilitering av eldre bygg.

Mer overordnet vil Fellesprosjektet, med samling av videregående skole og kommunale tjenester i ett bygg, være et løft for regionen og for byutviklinga i Namsos. Et felles bygg vil kunne være med på å skape aktivitet i sentrum, og bety mye for attraktivitet og bolyst. At det satses i Namsos, både fra kommunen selv og fra fylkeskommunen, vil være med på å gi positive ringvirkninger for hele samfunnet, og er et bidrag både til en balansert utvikling og satsing på regionsentre i Trøndelag.

En investering på 470 mill. kroner er en meget stor investering for Namsos kommune. Det vil forplikte kommunen i sine prioriteringer, og naturlig nok begrense handlingsrommet for andre investeringer. Gjennomføring forsterker behovet for omstilling. Det mest kostnadseffektive alternativet vil alltid være å ikke gjøre noe, men over tid så vil dette ikke være bærekraftig for tjenestene Fellesprosjektet omhandler. Tilstanden og strukturen på dagens bygningsmasse tilsier at 0-alternativet på ingen måte kan være å la være å gjøre noe. Når investeringsbehovet er så tydelig som det er, så vil det være viktig å investere på en måte som understøtter kommunens mål både for kvaliteten i tjenestene og for eiendomsforvaltningen.

Saken omhandler i praksis tre ulike alternativ, der vurderingen omhandler enten å utvikle dagens bygningsmasse videre, bygge et nytt og tilpasset bygg alene eller gjennomføring av Fellesprosjektet sammen med Trøndelag fylkeskommune. Alle tre alternativ vil inneha en risiko i gjennomføringen. En rehabilitering vil ha mange usikkerhetsfaktorer knyttet til tilbygg, ombygging av eksisterende areal, grunnforhold, framtidige driftskostnader etc. Dette er forhold som vil være vesentlig mer forutsigbare ved å bygge nytt. Samtidig har Namsos kommune i dag økonomiske forpliktelser knyttet til eksisterende bygningsmasse og løpende leieavtaler. Disse forpliktelsene vil måtte avklares gjennom forhandlinger ved vedtak om gjennomføring av Fellesprosjektet.

Totalt sett vurderer kommunedirektøren Fellesprosjektet som det klart beste alternativet for Namsos kommune. Prosjektet har klare merverdier og synergier for de kommunale tjenestene som er aktuelle inn i det. I tillegg til sambruk med videregående skole vil også kultur- og inkluderings-tjenestene i kommunen samles gjennom Fellesprosjektet, noe som i seg selv vil kunne innebære store gevinster i forhold til samordning og samhandling.

Dersom man ikke går videre med Fellesprosjektet, er det kommunedirektørens vurdering at det uansett bør jobbes med å få til en større grad av samling/ samlokalisering av kommunens tjenester på kultur- og inkluderingsområdet.

Miljømessig vurdering

De standardene og forslagene som ligger inne i Fellesprosjektet vil være positive i forhold til klima og miljø, både når det gjelder krav til byggeprosjektet og effektivisering i forhold til areal.