

## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/2039-24  
Saksbehandler: Sigrid Tørriseng Angen  
Dato: 27.05.2021

### Campus Namdal - mulighetsstudie og videre prosess

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Namsos formannskap	08.06.2021	60/21
Namsos kommunestyre	17.06.2021	70/21

#### Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret i Namsos kommune tar framlagt mulighetsstudie om Campus Namdal til orientering.

Namsos kommune inngår et samarbeid med Trøndelag fylkeskommune om felles eierskap til Campus Namdal, forutsatt beslutning om gjennomføring blant aktørene. Eierskapet organiseres gjennom et aksjeselskap.

Kommunedirektøren legger i det videre arbeidet høsten 2021 til grunn en helhetlig tilnærming til hvilke tjenester som skal inkluderes i Campus Namdal fra kommunens side i tråd med forslag skissert i saksframlegget.

Kommunedirektøren bes legge fram sak om byggeprosjektet for Campus Namdal for kommunestyret i desember 2021. Følgende forhold skal belyses:

- Status for eksisterende kulturhus med oppdatert tilstandsrapport for bygg og tekniske anlegg
- Kommunens totale hallkapasitet på idrettsfeltet og behov
- Selskapsmodell med Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune som eiere av et Campus Namdal

- Egenkapital for eiere av et Campus Namdal, herunder verdivurdering av Nexans-tomta
- Årskostnader for et Campus Namdal med sammenligning av kommunens referanseprosjekter
- Klargjøring om leiekontrakt for Nord universitet i et Campus Namdal med omfang på leid areal og lengde på leieperiode
- Status på eierforhold og kostnader knyttet til tomt i en selskapsmodell for et Campus Namdal
- Driftsmodell i et Campus Namdal
- Ramme for bruksavtaler i et Campus Namdal
- Ramme for organisering av rollen som byggherre i et Campus Namdal
- Framdrift for ferdigstillelse

Videre utredninger gjøres i samarbeid med Trøndelag fylkeskommune og Nord universitet.

#### **Hjemmel for vedtaket er:**

Kommunens delegasjonsreglement.

#### **Behandling i Namsos formannskap - 08.06.2021:**

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt av formannskapet som innstilling til kommunestyret

#### **Innstilling Namsos formannskap - 08.06.2021**

Kommunestyret i Namsos kommune tar framlagt mulighetsstudie om Campus Namdal til orientering.

Namsos kommune inngår et samarbeid med Trøndelag fylkeskommune om felles eierskap til Campus Namdal, forutsatt beslutning om gjennomføring blant aktørene. Eierskapet organiseres gjennom et aksjeselskap.

Kommunedirektøren legger i det videre arbeidet høsten 2021 til grunn en helhetlig tilnærming til hvilke tjenester som skal inkluderes i Campus Namdal fra kommunens side i tråd med forslag skissert i saksframlegget.

Kommunedirektøren bes legge fram sak om byggeprosjektet for Campus Namdal for kommunestyret i desember 2021. Følgende forhold skal belyses:

- Status for eksisterende kulturhus med oppdatert tilstandsrapport for bygg og tekniske anlegg
- Kommunens totale hallkapasitet på idrettsfeltet og behov
- Selskapsmodell med Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune som eiere av et Campus Namdal
- Egenkapital for eiere av et Campus Namdal, herunder verdivurdering av Nexans-tomta
- Årskostnader for et Campus Namdal med sammenligning av kommunens referanseprosjekter
- Klargjøring om leiekontrakt for Nord universitet i et Campus Namdal med omfang på leid areal og lengde på leieperiode
- Status på eierforhold og kostnader knyttet til tomt i en selskapsmodell for et Campus Namdal
- Driftsmodell i et Campus Namdal
- Ramme for bruksavtaler i et Campus Namdal
- Ramme for organisering av rollen som byggherre i et Campus Namdal
- Framdrift for ferdigstillelse

Videre utredninger gjøres i samarbeid med Trøndelag fylkeskommune og Nord universitet.

#### **Hjemmel for vedtaket er:**

Kommunens delegasjonsreglement.

#### **Behandling i Namsos kommunestyre - 17.06.2021:**

##### **Ordføreren fremmet følgende endringsforslag:**

Ny første setning i forslaget til vedtak:

«Kommunestyret i Namsos kommune tar framlagt mulighetsstudie om Campus Namdal til orientering og styrevedtaket fra Nord universitet til etterretning.»

Nytt andre avsnitt i vedtaket:

«Namsos kommune inngår et samarbeid med Trøndelag fylkeskommune om felles eierskap til Campus Namdal.»

Kulepunkt nummer seks tas bort («Klargjøring om leiekontrakt for Nord universitet.....»)

Ny tekst etter kulepunktene:

«Videre utredninger gjøres i samarbeid med Trøndelag fylkeskommune for å avklare hva Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune kan søke å finne fellesskap om.»

### **Votering:**

Ved alternativ votering mellom formannskapets innstilling og ordførerens forslag, ble forslaget enstemmig vedtatt av kommunestyret

### **Vedtak Namsos kommunestyre - 17.06.2021**

Kommunestyret i Namsos kommune tar framlagt mulighetsstudie om Campus Namdal til orientering og styrevedtaket fra Nord universitet til etterretning.

Namsos kommune inngår et samarbeid med Trøndelag fylkeskommune om felles eierskap til Campus Namdal.

Kommunedirektøren legger i det videre arbeidet høsten 2021 til grunn en helhetlig tilnærming til hvilke tjenester som skal inkluderes i Campus Namdal fra kommunens side i tråd med forslag skissert i saksframlegget.

Kommunedirektøren bes legge fram sak om byggeprosjektet for Campus Namdal for kommunestyret i desember 2021. Følgende forhold skal belyses:

- Status for eksisterende kulturhus med oppdatert tilstandsrapport for bygg og tekniske anlegg
- Kommunens totale hallkapasitet på idrettsfeltet og behov
- Selskapsmodell med Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune som eiere av et Campus Namdal
- Egenkapital for eiere av et Campus Namdal, herunder verdivurdering av Nexans-tomta
- Årskostnader for et Campus Namdal med sammenligning av kommunens referanseprosjekter
- Status på eierforhold og kostnader knyttet til tomt i en selskapsmodell for et Campus Namdal
- Driftsmodell i et Campus Namdal
- Ramme for bruksavtaler i et Campus Namdal
- Ramme for organisering av rollen som byggherre i et Campus Namdal
- Framdrift for ferdigstillelse

Videre utredninger gjøres i samarbeid med Trøndelag fylkeskommune for å avklare hva Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune kan søke å finne fellesskap om.

**Hjemmel for vedtaket er:**

Kommunens delegasjonsreglement.

**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	

Vedlegg

1 Mulighetsstudie

### Saksopplysninger

I sak om Campus Namdal status og innhold behandlet i kommunestyret 26. november 2020 ble det blant annet vedtatt at «*Kommunestyret ber om en ny sak senest våren 2021 som skisserer rammene for campusområdet, og en vurdering av hvilke funksjoner kommunen formålstjenlig kan legge inn.*»

Namsos kommune deltar sammen med Nord universitet og Trøndelag fylkeskommune i en felles utredning for å etablere en felles campus i Namsos sentrum, på den såkalte «Nexans-tomta». Bruk av dette området til formålet ligger inne som forslag i reguleringsplan for Namsos sentrum, som er under behandling.

Nexans-tomta er i ferd med å bli regulert gjennom sentrumsplanen, dette vil sannsynligvis skje i løpet av høsten. Saken avventer den formelle nedleggningen av Namsosbanen, som er nødvendig for at saken kan sluttbehandles. Forprosjektet for sanering av Nexans-bygget er i sluttfasen. Et foreløpig signal fra dette arbeidet er at man ikke har funnet noen større vanskeligheter med selve saneringssaken. Det gjenstår imidlertid noen geotekniske arbeider som først kan gjennomføres når bygget er fjernet.

Den grunnleggende ideen er en felles campus med både universitet, videregående skole, næringsaktører og kommunale tjenester/ funksjoner. Den felles arbeidsgruppa som er etablert mellom partene har tidligere sett på mulige positive effekter og synergier ved samlokalisering.

Utredningsarbeidet Campus Namdal gjennomføres i to hovedtrinn, hvor klargjøring av mulige synergier ble utredet i trinn 1, og praktiske/økonomiske konsekvenser utredet i trinn 2. Tidsplan ble forskjøvet på grunn av Nord universitets strategidiskusjon, hvor man ønsket å avvente beslutning om veivalg i Namsos fram til strategi 2030 var landet i desember 2020. Arbeidsgruppa ble enige om å avvente trinn 2 i utredningen til dette var avklart, og økonomiske vurderinger og drøftinger av areal og sambruk har derfor blitt gjennomført våren 2021.

Det er i løpet av våren 2021 gjennomført dialog med Namdal næringsforening og aktuelle næringsaktører særlig knyttet til farmasi om deres interesse i campus. Næringsaktørene er svært positive til samhandling med universitetet knyttet til fagutvikling, oppdrag som gjesteforelesere, og for å legge til rette for arbeidsrelevans for høyere utdanning. Det har også vært dialog med Helse Nord-Trøndelag (HNT) om campus. HNT er svært positive til samhandling knyttet til øvingslokaler/ utvikling av simulatorsenter mv.

### **Beslutningspunkter i løpet av 2021**

Nord universitet utreder rehabilitering av eksisterende lokaler parallelt med vurdering av deltakelse i Campus Namdal som leietaker. Status ble lagt fram for styret for Nord universitet i [sak 29/21](#). Status og premisser for leie i Campus Namdal legges fram på neste styremøte 10. juni. Rektor har bedt styreleder om å få anledning til å vurdere nærmere om det skal legges fram en sak om veivalg/ beslutning om valg av alternativ i juni, eller om man trenger mer tid til denne vurderingen.



Trøndelag fylkeskommune vurderer rehabilitering av eksisterende lokaler på Olav Duun videregående skole på Høknes opp mot mulighetene for å bygge ny videregående skole i et fellesskap i Campus Namdal. Fylkeskommunen planlegger å behandle sak om dette i hovedutvalg utdanning i mai, og i fylkestinget 15. juni. Saksframlegg til hovedutvalg utdanning er tilgjengelig her: [Sak 38/21](#).

Det legges til grunn at aktørene fatter beslutning om deltakelse videre i Campus Namdal-prosjektet, og at det skal jobbes videre med avklaring av sambruksareal i perioden august-oktober 2021, slik at endelig beslutning om etablering av campus kan gjøres i desember 2021, hvor man også forplikter seg til å delta videre i et forprosjekt med de kostnader det innebærer. Skulle det derimot vise seg at Nord universitet (jf. at dette utredes som alternativ) velger å legge sin videre satsning til eksisterende lokaliteter mener kommunedirektøren det er viktig at Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune går videre med prosess for å avklare hva vi to aktører kan søke å finne fellesskap om.

### **Arbeidet med mulighetsstudien og premisser som er lagt til grunn**

Vedlagt saken er mulighetsstudie med skisse til hvordan Campus Namdal kan se ut. Skissen er utarbeidet av HUS arkitekter, som har fått et oppdrag om utredning av dette fra Trøndelag fylkeskommune.

Styringsgruppa for Campus Namdal har etter jul 2021 og fram til utgangen av april jobbet intensivt med arealvurderinger og vurderinger av mulig sambruk. Det har vært satt ned to arbeidsgrupper hvor den ene har sett på nettoareal og sambruk, og den andre har sett på bruttoareal og kostnader knyttet til bygget.

Det er avklart at Nord universitet er aktuell som leietaker i et Campus Namdal, og at Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune er aktuelle som eiere. Fylkeskommunen og kommunen har hatt drøftinger om premisser for et felles eierskap, og foreslått selskapsmodell. Det anbefales at et eierskap utøves gjennom etablering av et felles aksjeselskap. Premisser for leie for Nord universitet er drøftet, og forslag til leievilkår og avtale for dette ble oversendt til Nord universitet primo mai.

### *Grunnleggende premisser for utredning av Campus Namdal har vært:*

Etablering av et felles Campus Namdal skal være gunstig for alle parter sammenlignet med hver av partenes referanseprosjekter, herunder:

- hva det vil koste å gjennomføre alternative rehabiliteringer
- gjennom tilgang på større areal gjennom sambruk

- at prosjektet også skal inneha kvalitative aspekter hvor man oppnår gode synergier gjennom å «bo under samme tak»

### **Forslagene som ligger i mulighetsstudien samlet sett**

I den vedlagte mulighetsstudien synliggjøres aktørenes mål med prosjektet, mulig merverdi og forslag til kvalitetsprinsipper. Fylkeskommunens, Nord universitets og kommunens områder/ tjenester som er aktuelle i Campus Namdal beskrives nærmere, og hva det vil innebære i antall ansatte, studenter/ elever og besøkende.

Mulighetsstudien inneholder også en beskrivelse av arealbehov, og mulig arealreduksjon gjennom sambruk. Det beskrives ulike bygningskonsepter (integrrert, tilpasset og spredt), og området som er tenkt brukt til formålet beskrives.

Arbeidet med utredning av sambruk tar utgangspunkt i at alle parter har vurdert hvilke deler av eget arealbehov som kan deles med andre. Samlet viser mulighetsstudien et betydelig potensial. Dette går fram av følgende tabell med nettoareal (NTA):

	Eget arealbehov	Mulig sambruksareal	Andel sambruksareal
Olav Duun vgs	10 450	5 655	54 %
Nord universitet	4 154	2 930	71 %
Namsos kommune	9 243	4 555	49 %
TOTALT	23 847	13 140	55 %

Av partenes samlede behov for areal på 23.847 m<sup>2</sup> er det et potensial for at 55 % av dette kan nyttes til sambruk.

Mulighetsstudien viser at det kan hentes ut en gevinst av sambruk innenfor dette potentialet på 13.140 m<sup>2</sup> mellom 15 % og 24 %. Det laveste anslaget for gevinst av sambruk stiller ikke spesielt strenge krav til organisering av sambruket. For det høye anslaget om gevinst for sambruk kreves ytterligere vurderinger om hvordan sambruket skal organiseres og konsekvenser av dette.

Gevinst av sambruk gir mulighet til å redusere samlet arealbehov i et campus med 8 % til 15 %, eller 2.700-4.200 m<sup>2</sup> bruttoareal. Med en gjennomsnittlig pris per kvadratmeter på kr. 45.000,- gir dette en mulighet for samlet reduksjon i investeringskostnad på 120-190 millioner kroner.

Hvis aktørene beslutter å gå videre med utredning fram mot beslutning om et forprosjekt må det arbeides videre med avklaring av sambruks- og flerbruksmuligheter, drøftinger rundt arealbehov mm.

### **Nærmere om foreslått selskapsmodell**

Investering og drift av et felles anlegg kan vurderes ut fra flere ulike modeller. Ett alternativ er at partene går inn med en eierandel. Annet alternativ er et felles eid selskap av partene. Nord universitet har varslet at de ikke ønsker å eie areal i anlegget, men kun være leietaker. Dette betyr at uansett eiermodell for et Campus Namdal vil aktuelle eiere være Namsos kommune og Trøndelag fylkeskommune.

I en modell med Nord universitet som leietaker har fylkesrådmannen og Namsos kommune vurdert følgende ramme for leiekontrakt:

- Avskrivning av investering for areal uten mulighet for sambruk med de andre partene finansieres fullt ut gjennom husleie i leieperioden.
- Avskrivning av investering for areal med mulighet for sambruk med de andre partene finansieres andelsvis av partene i forhold til byggets levetid. Nord universitet betaler sin andel gjennom husleie i leieperioden.
- Årlige kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av leid areal finansieres av Nord universitet gjennom husleie i leieperioden.

Kommunedirektøren har sammen med fylkesrådmannen vurdert eiermodell, og vil ved et eventuelt Campus Namdal anbefale en selskapsmodell som eiermodell.

En selskapsmodell vil kreve en egenkapital på om lag 20-30 % av totalinvesteringen, dvs. ca. 200-300 millioner kroner ut fra et grovt kostnadsestimat på utbyggingen. Gjeldende lov og forskrift tilsier at egenkapitalen i selskapet må finansieres av frie midler. For Namsos kommune vil Nexans-tomten kunne være en vesentlig andel av egenkapitalen som bringes inn i prosjektet.

Når det gjelder offentlige lånegarantier overfor selskapet for resterende finansiering kan kommuneregnskapsloven sette begrensninger hvis investeringsobjektet brukes til næringsformål. Konsekvensen av eventuelle finanseringsbegrensninger knyttet til eier- og leieforhold må vurderes nærmere. Kommunedirektøren er kjent med tredjepartsinteressenter for deltakelse i selskapet. Slik prosjektet framstår nå så vurderes det som formålstjenlig at kommunen og Trøndelag fylkeskommune har en dominerende posisjon i utbyggingsselskapet.

## Vurdering

### Sammenheng med kommunens planer og strategier

Etablering av Campus Namdal er i tråd med innsatsområde 5 i kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, som blant annet sier at det skal jobbes for etablering av et felles utdannings- og kunnskapscenter gjennom prosjekt Campus Namdal.

Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032 har følgende to hovedmål:

1. Innbyggeren er "sambygger" i Namsos kommune
2. Namsos kommune har vekst- og utviklingskraft

Kommunen skal være en attraktiv og aktiv samarbeidspartner med forsknings-, utdannings- og innovasjonsaktører og jobbe for etablering av et felles utdannings- og kunnskapscenter.

Samfunnsdelen slår videre fast at kultur skal være en viktig bærebjelke i hele kommunen. Viktige elementer i kulturarbeidet er den sterke dugnadsånden, mangfoldet i frivilligheten og den store deltakelsen i lokalsamfunnene. Vi skal utvikle en kommune preget av toleranse og inkludering, legge til rette for god folkehelse og et aktivt frivillig og profesjonelt kulturliv. Kommunen skal legge til rette for gode og attraktive bo- og oppvekstmiljøer - og legge spesielt til rette for økt bosetting av unge.

Namsos er regionbyen i Namdalen. Kommunen har klare ambisjoner om å styrke attraktiviteten til Namsos som region- og kunnskapsby.

Kommunen har spilt inn forslag til tjenester lokalisert i campus ut fra perspektiver om samordning, samhandling, tjenestekvalitet og effektiv ressurs- og arealbruk. Eksempler på merverdier vil være:

- En samordning av kommunale tjenester på kulturfeltet og integreringsområdet vil legge grunnlaget for en effektiv og fleksibel arealutnyttelse, færre tak og en mer bærekraftig tjenesteproduksjon.
- Sambruk og flerbruk med universitet og videregående skole sikrer bruk av arealene til ulike og overlappende tider i døgnet
- Campus Namdal vil kunne bli et kreativt kulturelt kraftsenter i et levende bysentrum - hvor alle gis mulighet til å skape, delta og oppleve
- Det skal være attraktivt å flytte til, etablere seg i og bli boende i Namsos. Et tilgjengelig og mangfoldig kulturliv sikrer deltakelse og tilhørighet.
- Campus vil skape sterkere fagmiljø, attraktive arbeidsplasser og nye samarbeids- og utviklingsmuligheter. Samarbeidspartnerne vil gjensidig kunne berike hverandre, blant annet gjennom å tiltrekke seg ulike brukergrupper.

Forslag om samling av tjenester i felles bygg er i tråd med kommunens vedtatte eiendomsstrategi, som blant annet sier at å utvikle effektive konsepter og arealprogrammer som understøtter tjenestene står sentralt. Høyt arealbruk gir høyere driftskostnader og er lite miljøvennlig.

Videre understreker eiendomsstrategien at omfang av lokaler innenfor helse, skole, idrett og kultur gjør at Namsos kommune har et betydelig høyere areal for formålsbygg pr. innbygger enn kommuner det er naturlig å sammenligne seg med.

### **Nærmere om de foreslåtte kommunale tjenestene i Campus Namdal**

Kort fortalt foreslås det å samle følgende tjenester i campus:

- Kulturskole
- Bibliotek/ innbyggertorg og frivillighet
- Innvandrertjeneste
- Opplæringscenter
- Fritidsklubb
- Kino
- Kultursaler og livssynsnøytralt seremonirom

I tillegg er Museet Midt IKS en viktig aktør som det er opprettet dialog med. Kunstmuseet drives av Museet Midt IKS og leier lokaler i dagens kulturhus. Trønderrockmuseet eies av Namsos kommune, og det er igangsatt en prosess med mål om konsolidering med Museet Midt IKS. En samlokalisering i campus vil kunne være gjensidig berikende for alle disse aktørene.

En inkludering av ovennevnte områder i Campus Namdal innebærer gode synergier og mulig sambruk særlig med videregående skole. I tillegg (og kanskje viktigst) innebærer dette en samling av tjenester innen Kultur og inkluderings område. Per i dag er utgiftene til kulturbygg i Namsos svært høye sammenlignet med andre kommuner, og uhensiktsmessig lokalisert på grunn av plassering i mange ulike bygg. Man kan oppnå mange gode synergier og samhandling også innen egne tjenester gjennom samlokalisering, og samling i et felles bygg vil være gunstig for innbyggere/ brukere, og frivilligheten.

Norsk villakssenter leier i dag lokaler av Nord universitet. Norsk villakssenter ønsker å utvikle virksomheten sin i Namsos til et visningscenter, og ser på løsninger for dette både innendørs og utendørs/ eventuelt i kombinasjon.

Eventuelle ønsker om å leie lokaler i Campus Namdal må avklares i den videre prosessen.

### **Konsekvenser for dagens lokalisering/ eksisterende bygg og leieforhold**

Etableringen av Campus Namdal bør sammenlignes med kommunens «referanseprosjekter». I denne sammenhengen betyr det:

- Bygg Namsos kommune eier selv eller gjennom heleid aksjeselskap:
  - Kulturhuset i Namsos (Innbyggertorg, bibliotek, kultursal, museum)
  - Geilin (opplæringscenter og kulturskole)
  - Lagre' (ungdomsklubb)
- Leide lokaler:
  - Rock City (kino, Trønderrockmuseum og NTE Arena)
  - Innvandrertjenestens lokaler

Disse byggene har også rehabiliteringsbehov, og leieavtalene innebærer årlige kostnader. Alternativkostnaden til etablering av Campus Namdal er derfor forholdsvis betydelig, og beskrives nærmere i det følgende.

I flere tiår har Geilin vært uegnet til undervisning i kulturskolen og ved opplæringscenteret, og byggets tekniske tilstand er svært dårlig. Bygget har ikke universell utforming og parkeringsmulighetene gir betydelige trafiksikkerhetsutfordringer. Det er ikke et alternativ å kunne videreføre bruken av Geilin i dagens tilstand, og det må påregnes investeringer i nær framtid. Innvandrertjenesten leier i dag kontorlokaler i Hansen-gården (samme bygg som NAV).

I tillegg til Geilin, tilbys tjenestene på kulturfeltet på tre ulike lokasjoner i Namsos sentrum i dag; kulturhuset, samfunnshuset og Rock City. Leieavtalen i Rock City varer til november 2031, og det er avgjørende at kommunen innen den tid har gode løsninger for hvor Trønderrockmuseum, kino m.m. skal lokaliseres etter den tid – slik at kommunen kan avslutte leieforholdet og frigjøre kapital til andre investeringer.

Kulturhuset i Namsos ble bygget i 1988. Det ble konkludert med manglende vedlikehold, setningsskader og fuktskader allerede i verditakst fra 2005. Det er gjennomført utbedringer med hensyn til fundamentering de siste årene. I forprosjekt om samlokalisering av kulturhus, kulturskole, opplæringscenter og innvandrertjeneste (Kaleidoskop 2019 – orientert til kommunestyre 14. november 2019), ble det konkludert med behov for full oppgradering av alle tekniske anlegg til dagens standard og krav, også med hensyn til energiøkonomi,

akustikk og universell utforming. I tillegg er fundamenteringsutfordringer fortsatt i noen grad til stede. Eventuelle påbygningsprosjekter kan ut fra dette medføre økte utfordringer.

Kaleidoskop-prosjektet utgjør til en viss grad et referanseprosjekt for Namsos kommune. Dette prosjektet vil isolert sett ha en investeringsramme på ca. 315 mill. kroner i 2019-kroner, men løser altså bare deler av det langsiktige behovet. Etter at leiekontrakten i Rock city-bygget utløper i 2031, må det enten bygges eller leies lokaler videre også til disse tjenestene.

På bakgrunn av dette er det derfor utarbeidet en kartlegging av investeringsbehov for alle de kommunale tjenester som er foreslått inn i en campus, men som ikke inngår i Kaleidoskop-prosjektet;

Areal som ikke <u>inngår</u> Kaleidoskop	Netto kvm	Brutto kvm	Kostnadsestimat
Kino m kiosk	595	821	<b>36 949 500</b>
Seremonirom	188	259	<b>11 674 800</b>
Ungdomsklubb	185	255	<b>11 488 500</b>
Trønderrockmuseum	570	787	<b>35 397 000</b>
Konsertscene som kan ivareta flere sceneformål	200	276	<b>12 420 000</b>
<b>SUM</b>	<b>1 738</b>	<b>2 398</b>	<b>107 929 800</b>

Dette utgjør et investeringsbehov på i underkant av 108 mill. kroner. Samlet vil altså referanserammen være et sted mellom 400-450 mill. kroner. Dette kan betraktes som investeringssummen som man på lang sikt uansett må forvente å bruke innenfor disse tjenesteområdene.

I alternativ-vurderingene er det viktig å tenke drifts- og investeringskostnader i et 40-50 års perspektiv. I den sammenhengen er det svært interessant å finne sambrukseffekter sammen med Nord universitet og Trøndelag fylkeskommune som gjør at alle parter får mer arealeffektive lokaler, og dermed mindre total bygningsmasse, enn om det bygges hver for seg. Enkelt sagt vil da hver av partene få mer innhold og kvalitet for pengene enn om man bygger alene.

Området Geilin vil ha en god tomteverdi som et område med sentral beliggenhet nært blant annet sykehuset Namsos. For Nord universitets eksisterende lokaler er det muligheter for å tenke mange alternative bruksmåter, og det er en attraktiv sentrumsnær tomt.

Fylkeskommunen har tidligere fattet vedtak (desember 2019) om avklaring av Olav Duuns eksisterende lokaler: « ..konsekvenser for investering og drift samt

*mulig inntekt ved salg av Høknes-anlegget skal angis i saksutredningen.»*, og har i sin sak som er under behandling nå en formulering om at det i løpet av høsten 2021 blant annet skal belyses eventuelle inntekter ved salg av Høknes-bygget.

Kommunestyret har lagt til grunn at Campus Namdal skal avklares først, før man tar stilling til andre større utviklings- og investeringsprosjekter. Det er lagt til grunn at kommunen skal vurdere mulighetene i forhold til fylkeskommunens lokaler på Høknes, jf. kommunestyrets vedtak 14. november 2019: «*Namsos kommune bør også i den videre prosessen se på muligheten for ev. å overta fylkeskommunens lokaler på Høknes.*».

Olav Duuns lokaler på Høknes er vurdert i forhold til kommunens framtidige behov for skolebygg, og vurderes som uhensiktsmessige både i forhold til utforming av lokalene og størrelse. Olav Duuns samlede bygningsmasse er stor, og overtakelse av denne med sikte på bruk i kommunal tjenesteproduksjon vil medføre en stor økning i kommunens samlede bygningsmasse, samtidig med at det er et uttalt mål å redusere og effektivisere kommunal bygningsmasse, jf. blant annet kommunens eiendomsstrategi.

Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke at kommunen vurderer kjøp av Olav Duun for eget bruk, men kommunen kan bistå i en prosess for å kartlegge andre interessenter, bistå i reguleringsplanprosesser for framtidig utvikling av området mv.

En endelig sammenligning mellom mulighetsstudien og Namsos kommunes referanseramme skissert over her krever videre utredning sammen med de to andre partene.

### **Videre prosess høsten 2021 og tentative milepæler i videre arbeid**

Det legges til grunn at hvis beslutning om etablering av Campus Namdal fattes senest desember 2021 kan bygget være realisert i 2027.

Etter et eventuelt vedtak om realisering av et Campus Namdal vil arbeidet med konkurransegrunnlag kunne starte. Deretter gjennomføres en konkurranse, og kontrakt med entreprenør/ rådgivere vil tidligst være på plass omtrent ett år etter politisk beslutning om realisering.

Prosjekt for et Campus Namdal vil kreve omtrent to år med planlegging og prosjektering sammen med entreprenør/ rådgivere. Byggetid må forventes å



utgjøre ytterligere to år. Med prøvedrift av anlegget og ferdigstilling av arbeider utomhus vil det kreve ytterligere 3-6 måneder.

Totalt vil det kreve om lag fem og et halvt år før ferdig bygg etter en eventuell politisk beslutning om å realisere et Campus Namdal.

Namsos kommune bør etter kommunedirektørens vurdering gjennomføre følgende arbeid og avklaringspunkter i løpet av høsten 2021:

- Det bør gjøres en nærmere gjennomgang av status for eksisterende kulturhus for å få en oppdatert tilstandsrapport for bygg og tekniske anlegg
- Helhetlig hallkapasitet på idrettsfeltet og behov vurderes, og drøftes nærmere med Trøndelag fylkeskommune
- Selskapsmodell avklares sammen med Trøndelag fylkeskommune
- Egenkapital for eiere av et Campus Namdal avklares
- Årskostnader for et Campus Namdal med sammenligning av kommunens referanseprosjekter
- Klargjøring om leiekontrakt for Nord universitet i et Campus Namdal med omfang på leid areal og lengde på leieperiode
- Status på eierforhold og kostnader knyttet til tomt i en selskapsmodell for et Campus Namdal
- Driftsmodell i et Campus Namdal
- Ramme for bruksavtaler i et Campus Namdal
- Ramme for organisering av rollen som byggherre i et Campus Namdal

## **Konklusjon**

Det foreslås ut fra ovenstående at Namsos kommune deltar i videre utredningsarbeid fram mot beslutning desember 2021 om deltakelse i forprosjekt og etablering av Campus Namdal.

Som premisser for det videre arbeidet med Campus Namdal for Namsos kommune legges det til grunn at alle kommunale tjenester skal flytte ut av hhv. Namsos kulturhus og Geilin, og bli en del av et nytt Campus Namdal. Leietakere i kulturhuset tilbys nye lokaler i Campus Namdal. Leieavtale i Rock city-bygget avsluttes når den utløper. Det drøftes nærmere med andre relevante aktører deres behov for leie og muligheter for deltakelse i Campus Namdal.

Denne saken gir en gjennomgang av mulige kommunale tjenester i en campus, og synliggjør konsekvenser for eksisterende bygg og tjenester, og hva som gjenstår av videre arbeid.

Kommunedirektøren vurderer at det framlagte forslaget til kommunale tilbud i en campus innebærer et helhetlig forslag som vil gi gode effekter i form av sambruk med andre aktører, og sammenheng i egne tjenester. Forslaget innebærer samlet sett en styrking av felles arenaer for kultur og frivillighet i Namsos.

### **Miljømessig vurdering**

Etablering av Campus Namdal vil kunne ha positiv miljømessig betydning gjennom etablering av et bygg med gode miljøstandarder. Reduksjon og samling av areal for kommunale tjenester vil kunne bidra til energieffektivisering.