

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/4313-30
Saksbehandler: Roger Johansen
Dato: 12.01.2021

Namsos samfunnshus sanering eller bevaring

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Namsos formannskap	23.03.2021	
Namsos kommunestyre	25.03.2021	

Kommunedirektørens innstilling

1. Namsos samfunnshus saneres som følge av teknisk og økonomisk risiko knyttet til bevaringsalternativene.
2. Sanering gir handlingsrom for ny utvikling. Kommunestyret slutter seg til de strategiske perspektivene redegjort for i saken og ber kommunedirektøren beskrive prosess for bruk av tomta i langsiktig perspektiv, avstemt med avklaringer om Campus Namdal.
3. Budsjettendringer gjennomføres i forbindelse med rullering av økonomiplan, hvor investeringsbeløp reduseres med 134 mill. kroner. Det avsettes samtidig et rammebeløp på inntil 16 mill. kroner til planlegging og sanering av bygget.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
X	24.04.2020	Historikk dokument byggefase	Roger Johansen
X	24.04.2020	Profiler tomt	Roger Johansen
X	24.04.2020	Grunnboringsplan	Roger Johansen
X	24.04.2020	Fundamentplan	Roger Johansen
X	24.04.2020	Situasjonsplan	Roger Johansen
X	24.04.2020	Peling med jernbaneskinner	Roger Johansen
X	24.04.2020	Rapport Arcon prosjekt AS 2010	Roger Johansen
X	24.04.2020	Fylkeskonservator	Roger Johansen
X	24.04.2020	Alternativutredninger 2010	Roger Johansen
X	24.04.2020	Skade fasader	Roger Johansen
X	24.04.2020	Brev fra Norges HC forbund 2010	Roger Johansen
X	24.04.2020	Rapport tilgjengelighet	Roger Johansen
X	24.04.2020	Brev oppsummering tilgjengelighet	Roger Johansen
X	24.04.2020	Vurdering inneklima 2011	Roger Johansen
X	24.04.2020	Inneklima og muggsoppmålinger 2012	Roger Johansen
X	24.04.2020	Radonmålinger 2012	Roger Johansen
X	24.04.2020	Elektromagnetisk stråling - måling	Roger Johansen
X	24.04.2020	Energiforbruk samlet	Roger Johansen
X	24.04.2020	Rapport Arcon prosjekt AS 2019	Roger Johansen
S	24.04.2020	Veivalg samfunnshuset - rehabilitering eller nybygg på samme tomt	
X	30.04.2020	Levetidsvurdering alternative løsninger	Roger Johansen
X	30.04.2020	Supplement til levetidsvurdering	Roger Johansen
X	22.05.2020	Inneklimakartlegging 2020	Roger Johansen
N	27.05.2020	Uttalelse hovedverneombud mai 2020	Roger Johansen
I	22.05.2020	Namsos samfunnshus - Vurdering av verneverdi	Trøndelag Fylkeskommune,

			seksjon for kulturminner
X	28.05.2020	Rapport fra spørreundersøkelse våren 2020	
X	22.06.2020	Særutskrift Veivalg samfunnshuset - rehabilitering eller nybygg på samme tomt	
I	27.11.2020	Pælerapport	Arcon Prosjekt AS
I	09.12.2020	Rapport 2 levetidsvurdering	Norconsult Steinkjer
S	12.01.2021	Namsos samfunnshus sanering eller bevaring	
I	22.01.2021	Miljørapport Namsos samfunnshus	Asplan Viak AS
I	15.03.2021	Uttalelse fra Namsos ungdomsråd til sak om Namsos samfunnshus	Ungdomsrådet
I	16.03.2021	Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune - Namsos kommune - "Samfunnshussaken" - Orientering om kommunens saksframlegg - Kulturminnefaglige innspill	Trøndelag fylkeskommune
U	16.03.2021	Samfunnshussaken - epost til fylkeskommunen	Trøndelag fylkeskommune
X	15.03.2021	Campus Namdal - områder og tjenester som er spilt inn for videre utredning. Notat etter arbeidsgruppemøte 12. mars	

Vedlegg:

- 1 Miljørapport Namsos samfunnshus
- 2 Rapport 2 levetidsvurdering
- 3 Pælerapport
- 4 Særutskrift Veivalg samfunnshuset - rehabilitering eller nybygg på samme tomt
- 5 Namsos samfunnshus - Vurdering av verneverdi
- 6 Levetidsvurdering alternative løsninger

- 7 Supplement til levetidsvurdering
- 8 Rapport Arcon prosjekt AS 2019
- 9 Fylkeskonservator
- 10 Historikk dokument byggefase
- 11 Uttalelse til Namsos kommunestyre fra Namsos ungdomsråd i sak om riving
- 12 Samfunnshussaken – epost til fylkeskommunen
- 13 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune - Namsos kommune - "Samfunnshussaken" - Orientering om kommunens saksframlegg - Kulturminnefaglige innspill
- 14 Campus Namdal - områder og tjenester som er spilt inn for videre utredning. Notat etter arbeidsgruppemøte 12. mars

Saksopplysninger

18. juni 2020 (PS 77/2020) behandlet kommunestyret sak «Veivalg samfunnshuset – rehabilitering eller nybygg på samme tomt». Saken ble tatt til orientering, og det ble bedt om at sluttbehandling skulle bli høsten 2020. Av ulike årsaker, som sakens kompleksitet og utarbeidelse av tre nye rapporter, har det tatt noe lengre tid.

Siden saken ble behandlet i juni 2020 er det utarbeidet tre nye rapporter.

- Levetidsvurdering rapport 2 (Norconsult AS)
- Vurdering av fundament/pæler (Arcon Prosjekt AS)
- Klimagassanalyse nybygg vs rehabilitering (Asplan Viak AS)

Generelt endrer ingen av disse rapportene faktagrunnlaget vesentlig. Mye av samme problematikken ligger der selv om noe er blitt avklart og det framkommer noe tydeligere tendenser på andre forhold.

Grunnlaget for nye rapporter var å få mer kunnskap om risiko-momenter, mulighetsrom og miljøbelastning med de forskjellige alternativene.

Samlet sett for rapportene, levetid og fundament kan man lese at risikobildet ved en rehabilitering er betydelig, og som Arcon skriver i sin fundamentrapport:

«Byggherre har, slik bygget fremstår idag, ansvaret for alle kjente og ukjente faktorer som påvirker pælene. En overføring av ansvar til profesjonelle aktører anses ikke som mulig uten at alle usikkerhetene med pælene er avdekket».

Fundamenteringsrapporten.

Pæler er vurdert og det er tatt gravedybder så langt ned man rakk med gravemaskinen (pæleinntesting i fjell ikke vurdert). Undersøkelsen tilsvarer ca 2% av pælene og ikke en vurdering på inntesting. Det er imidlertid avdekket mindre

rustpåvirkning enn fryktet. Det er også gjort vurderinger av kapasiteten i pælene mht. lastpåkjenning, og det er regnet ut belastningskrav jf. dagens krav til belastning i TEK-17. Resultatet her viser i hovedsak at pælene tilfredsstillers dagens krav til lastpåkjenning, og at et fåtall punkter ikke tilfredsstillers kravene. At pæler tilfredsstillers dagens krav er ikke det samme som at de tilfredsstillers økt last pga. betydelig rehabilitering. De vil i følge rapporten ikke klare å tilfredsstillers økt lastpåvirkning.

En konklusjon er at det ikke er mulig å sjekke alle pæler, og man må legge til grunn refundamentering i videre vurderinger. For å «billedgjøre» dette så kan man forestille seg ti meter dybde og ti meter bredde (pga graveskråning). Dette vil kreve at hele gater graves opp og man risikerer da fundamentering på nabobygg samt all infrastruktur som ligger i veibanen. Dette kan være elkabler, fiber, vanntilførsel, avløp, overvannsystemer mfl. I tillegg vil man finne vann fra tre meter og nedover som må pumpes vekk for å besiktige pæler med innfesting. Pæler midt under bygget er umulig å besiktige. Denne konklusjonen påvirker rehabiliteringsalternativet på mulighet, investering og miljørapporten.

Det anbefales å lese punkt 2.2.2 i levetidsvurderingsrapporten (vedlegg 2) og sammendraget på side 1 og 2 i rapporten for vurdering av fundamentering (vedlegg 3), som er oppsummerende for tilstand for pæler.

Levetidsvurdering rapport 2

Rapport 1 og 2 henger sammen, men mye er oppsummert i rapport 2, hvor det også er gjort mer detaljerte vurderinger. Det er blitt tatt ut kjerneprøver av betongen, som er analysert med bakgrunn i å finne ut av betongens kvalitet og muligheter videre. Denne rapporten dokumenterer til dels det som tidligere er varslet med at betongen har jevnt over dårlig kvalitet og spesielt på «værsidene» vest og sør. Det er tydelige tegn på armeringskorrosjon. Rapporten viser også en klar indikasjon på kapasitetsutfordringer i bærende konstruksjoner som er underdimensjonert iht. dagens krav. Dette kompliserer rehabilitering betydelig.

Rapporten har også gjort kalkyler på tre alternativ med byggekostnad og årskostnad. Årskostnadene er viktig, da differansen i alternativene samlet i byggets levetid kan bli større enn byggekostnaden.

Det er, i følge rapporten, trolig fullt mulig å renovere samfunnshuset, men man må være klar over, og ikke minst villig til å ta de risikomomenter som ligger i teknisk tilstand, økonomi og begrenset mulighetsrom. En

rehabiliteringsbeslutning krever et bevisst valg m.h.t. risikofaktorene, og å være innforstått med risikoen/farene beskrevet i rapportene.

Klimaanalyserapporten

Rapporten er innholdsrik og gir mange svar, samtidig stiller den mange nye spørsmål. Et moment er også at hva man putter inn er avgjørende for hva man får ut. I vurderingene som er lagt til grunn er at et areal på 3000 m² er et utgangspunkt som er i overkant av et «tenkt» dagens behov for kontorplasser og tilhørende arealer. Det kunne like gjerne stått 2000-2500 m². I tråd med Namsos kommunes klimaperspektiver, jf. Kommuneplanens samfunnsdel, er det lagt på 3000 m² i passivhus standard for nybygg. Det gjør at det da blir riktig å behandle rehabiliteringsalternativet på passivhus-nivå. Det er likevel et stort spørsmål om dette er fysisk mulig m.h.t. byggetekniske forhold og om det er økonomisk forsvarlig. Begge disse to momenter tenderer mot klart nei.

Rehabiliteringsalternativene sett opp mot nybyggalternativet gir små forskjeller m.h.t. miljøbelastning. Spørsmålet kan være om 3000 m² er rett å bruke på et nybyggalternativ - kanskje er det 2000 m² eller 5000 m², men et fast beregningsgrunnlag må settes. Det samme er om det er riktig å bruke passivhusnivå på rehabiliteringsalternativene når det er knyttet usikkerhet til om det er mulig teknisk og økonomisk. Uansett ser man tendensen at det viktigste er å vurdere miljø i en helhet, uavhengig av alternativ som velges.

Et annet viktig poeng i miljørapporten er vurdering av hva som er mest viktig å bevare på bygget. I debattene er gjennomgående at fasaden er svært viktig for mange. Av den grunn er dette poenget medtatt i rapporten. Det er da å bemerke at skal et rehabiliteringsalternativ bygges med passivhus standard så må det etterisoleres med ca 32 cm på utsiden og ca 5 cm på innsiden. (For TEK 17 kreves det ca 16 cm på utsiden). Dette betyr å kle inn hele fasaden. Rapporten stiller da et viktig og kanskje på mange vis et avgjørende spørsmål:

«Dette blir en situasjon lik paradokset om skipet til Theseus, (hvis et objekts komponenter er erstattet, er det da samme objekt?).»

Rivekostnaden

Det har tidligere i saken, og i media, vært argumentert med at rivekostnader er betydelige og risikoen for å finne problematiske byggematerialer som asbest m.v. er stor. Den gamle brannstasjonen i Namsos sentrum er brukt som et eksempel på dette. I den saken økte kostnader fra 3,6 mill. kroner til 7,06 mill. kroner etter at det ble funnet mye asbest inne i bygget, og betydelige mengder forurenset grunn på tomte etter tidligere virksomhet. Kvadratmeterprisen for rivingen den gang kom seg på 4310 kr pr m² for det 1640 m² store bygget.

Det er verdt å nevne at det er betydelige rivekostnader ved alle alternativene, dette er likt for både rehabilitering og nybygg. Man kan ikke ha asbest i et nytt rehabilitert bygg heller. Ved alle alternativer må asbest, og alle andre miljøfarlige materialer fjernes på samme vis. Rivekostnader for alternativer er beskrevet i rapport 1 til å være 1200 kr/m² ved rehabilitering og 2000 kr/m² ved full riving. I innstillingens punkt 2 er 3000 kr pr m² brukt. Dette skal normalt holde når det kun er snakk om bygget og lite utvendig tomteareal.

Kulturminne

Namsos samfunnshus er et verdifullt kulturminne. Det angis som siste byggstein i gjenreisningsperioden etter krigen. Fylkeskommunen, seksjon kulturminner, understreker også dette og påpeker høy verdi som enkeltminne og som del av kulturmiljøet. Verdiene er knyttet til arkitekturen, gjenreisningen av Norge etter andre verdenskrig, og bruken av bygget.

Fylkeskommunen har også bedt om mer dokumentasjon gjennom et skriv datert 22.05.2020, med overskriften «Namsos samfunnshus / rådhus – vurdering av verneverdi».

Sammendrag av fylkeskommunens kulturminnefaglige vurderinger

- Bygningen har høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. I tillegg er den et meget sentralt plassert ved torget og er et sentralt element i gjenreisningsbyen Namsos. Bygningen er et representativt monumentalbygg som sammen med Namsos kirke satte punktum for selve gjenoppbyggingen etter andre verdenskrig.

Gjenreisningsbyen Namsos har nasjonal interesse. Dette er stadfestet i fylkets *Verneplan for kulturmiljø* fra 1995 og Riksantikvarens registerter for nasjonale interesser i by (NB! Registeret).

- Bygninger med høy verneverdi bør gjenbrukes og tilpasses ny bruk framfor rives.
- En undersøkelse av tilstanden på fundamentene og betongen er nødvendig før en vurdering av bevaring eller rivning av hele eller deler kan tas. En undersøkelse bør inneholde:
 - Tilstand på pælene og feste, evt. et utvalg pæler som gir en prognose.
 - Måling av karbonatiseringsdybde, dvs. hvor karbonatiseringsfronten står i forhold til armeringen, måling av armeringens overdekning, måling av rissvidder, kartlegging av bomskader, uttak av materialprøver for kartlegging av opprinnelig og eksisterende overflatebehandling og pusstype.

De tre rapportene som er utarbeidet svarer opp det meste av dette.

Sentrumsplanen er under behandling og der løftes også samfunnshuset opp som viktig kulturminne, sammen med andre objekter. Denne planen er ikke

vedtatt ennå og kan følgelig ikke legges til grunn for videre saksbehandling, hvor kommunestyret nå vurderer bygget som huseier. Som ellers er det det til enhver tid gjeldende planverk som er grunnlag for saksbehandling.

Uavhengig av planstatus er det beslutningsrom for kommunestyret også i ny sentrumsplan slik forslaget ligger. I planbestemmelsene for ny sentrumsplan foreslås blant flere samfunnshuset vernet. Teksten er dog utfyllende med at det må/kan gjøres en samfunnsøkonomisk analyse før man kan rive o.l.

«Der de samfunnsmessige fordelene ved rivning etter nærmere vurdering viser seg større enn bevaringsverdiene, kan rivning likevel tillates gjennom dispensasjon fra planen». (Sitat fra planbestemmelsene i forslag til ny sentrumsplan).

Alle vurderinger og rapporter danner grunnlag for denne analysen. Kommunedirektøren mener at innsigelsen fra fylkeskommunens seksjon for kulturminner svares ut med rapportene og de vurderinger som ligger til grunn.

Viktigst i saken er at det er kommunestyret, ikke noen utenfra, som beslutter hva kommunestyret mener er riktig for Namsos kommune i årene som kommer. Det er her i lokalsamfunnet man skal leve med de beslutninger som fattes historisk, estetisk og økonomisk.

Mange faktorer taler for å bevare Namsos samfunnshus som et kulturminne, og mange faktorer taler imot. Sak PS 77/20 som var til behandling i kommunestyret 18.juni 2020 beskriver godt og helhetlig forhold omkring verneverdi, og annen informasjon knyttet til dette. Det anbefales å lese om verneverdi i saksfremlegget, denne saken ligger vedlagt.

Økonomi og risiko

Namsos kommune er som mange andre kommuner i en presset økonomisk situasjon og må prioritere hva det skal brukes midler på, både for prioritering av investeringer og aktivitetstilpasninger for bærekraftige driftskostnader. I levetidsvurderingen er det angitt noen alternativ med investeringskostnader og levetidskostnader. Disse viser betydelige forskjeller.

Levetiden oppgis ulik for rehabilitering og nybygg der rehabilitering angis med 40 år og 0 i restverdi, og nybygg med 60 år og 60 mill. kroner i restverdi. I investering er det kalkulert med 285 mill. kroner for full rehabilitering, 190 mill. kroner for delvis rehabilitering og 177 mill. kroner for nybygg.

Det er viktig å også se på årskostnaden, som omhandler årlige renter og avdrag

samt kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU). Dette viser økonomien i en totalitet.

Brukes 40 år som beregning, slik det er fremvist i levetidsrapport 2 for alle alternativene, ser man at følgende tall er oppgitt:

- Full rehabilitering 17,060 mill. årlig x 40 år = 682,4 millioner kr.
- Delvis rehabilitering 11,860 mill. årlig x 40 år = 474,4 millioner kr.
- Nybygg 10 920 mill. årlig x 40 år = 436,8 millioner kr.

Dette gir et sprik på 245 millioner kroner over 40 år mellom full rehabilitering og nybygg.

Noen vil fort hevde at dette er lek med tall, men da verdt å nevne at dette er normtall basert på standarder og erfaringstall bransjene for dette bruker og de tallene som man har å vurdere ut fra. Rådgivere har benyttet kalkulasjonsprogrammet Calcus. Databasen er Norsk prisbok. I dette ligger det at det ikke er kostnadsberegnet på enkelttiltak, men store spesielle kostnader som refundamentering, karbonfiberforsterkning etc. er inkludert. Siden alternativene ikke er tegnet ut, er det ikke grunnlag for å regne på enkelttiltak.

Sett i perspektiv koster full rehabilitering 6,140 mill. kroner mer i årlige kostnader enn alternativet nybygg. Alternativet med delvis rehabilitering og nybygg koster 940 000 kroner mer pr år. Årlige kostnader betyr at dette er kostnader som må prioriteres i kommunens årlige driftsbudsjett.

En kalkyle er et utgangspunkt for et prosjekt og er alltid belemret med en risiko.

- For nybygg er risikoen liten så lenge man legger en plan og holder seg til denne. Man kan inngå en totalentrepriseavtale som gir god trygghet for byggherre. Kostnadssprekker har ofte utgangspunkt i at man underveis i byggeprosjektet avviker planer som er lagt. Når det i kalkylen er lagt inn 59 000 kroner pr m² er det et erfaringstall som også inkluderer rivekostnaden. Med å bruke denne kvadratmeterprisen i en rammeplanlegging har man svært gode forutsetninger for å få til mye, også et miljøbygg.
- For rehabiliteringsalternativene er risikoen betydelig større. Som Arcon Prosjekt skriver i sin rapport at det ikke er firma innen prosjektering eller bygging som vil ta ansvaret med dette. Det er også uetisk å overføre en slik risiko, uten tydelig økonomisk tilpasning og egen risikotaking. Det meste av rehabiliteringen vil følgelig måtte bli tatt i form av timebasert avtale, der man avtaler timepriser og påslagsprosenter i en anskaffelse. Dette gir stor uforutsigbarhet for Namsos kommune. Denne løsningen

krever også mye fra kommunen i oppfølging. Her må man sette inn både egne og innleide ressurser for oppfølgingsprosesser.

En ramme på 285 mill. kroner er en kalkyle basert på erfaringstall hvis alt går etter planen. Med generelt dårlig betongkvalitet, usikker fundamentering, bygningsmessige begrensinger og usikkerhet på restevnen på bærende konstruksjoner er risikoen stor for at mye kan gå feil, med økte kostnader som resultat. Velger man rehabilitering som løsning har man akseptert dette forholdet – og det må være gjort som et bevisst og kunnskapsbasert valg.

For rehabiliteringsalternativet med å beholde salene gjelder mye av det samme, også her er risikoen betydelig. Dette selv om mye av bygget er skiftet ut. Grensesnittet mellom gammelt og nytt gir en utfordring før, under og etter gjennomføring.

Arealbruk

Eiendomsstrategien for Namsos kommune ble vedtatt i sak PS 3/21 11. februar 2021. Strategidokumentene redegjør for at kommunen eier mye uegnet areal og har en arealbruk langt over det en kommune med Namsos sin størrelse bør eie. Samfunnshuset fremstår i dag som et eksempel på dette, med til dels mye arealer som ikke brukes fast og planlagt. Eiendomsstrategien er også tydelig på at uhensiktsmessige arealer bør avhendes eller endre bruk. Samfunnshuset ble bygget for en annen tid og behov. Samfunnsutviklingen og politiske valg mht. innhold de siste tiårene har ført til at bygget er der det er i dag.

Innhold i samfunnshuset

Det er beskrevet 3000 m² som et utgangspunkt for nytt bygg. Det kan beregnes slik: 50 personer x med Statsbygg sin norm på 23 m² pr hode gir 1150 m².

Hvis vi øker dette arealet til 1400 m² gir det fleksibilitet. Utover dette kan man planlegge inn kommunestyresal, nøytralt livssynrom m.m. etter egne ønsker.

Ansatte med kontorsted samfunnshuset flytter til Namdalshagen i løpet av sommeren. Det flyttes til moderne og egnete lokaler. Det åpner for å reise spørsmål om det da reelt er behov for et kontorbygg på samfunnshustomta? Er det viktig at administrasjonen skal sitte her? Er det riktig prioritering av økonomiske midler å bygge et kontorbygg når det er så mange andre investeringsbehov? Er det riktig ressursbruk?

Namdalshagen er eid av NIB (Namsos industribyggeselskap as) som er 100% eid av Namsos kommune. Det vil derfor betales «leie til seg selv», eller i prinsippet «egne lokaler».

I økonomiplanen er det avsatt 150 mill. kroner til samfunnshusprosjektet, finansiert med lån. Kommunens økonomiske handlingsrom er under press og det er betydelige investeringer, både ønskede og nødvendige, foran oss de nærmeste årene. Samtidig er kommunenes driftsøkonomiske betingelser stadig mer presset, og det er ingen grunn til å tro det endrer seg.

Teknisk tilstand

Namsos samfunnshus er som beskrevet i PS 77/20 (kommunestyret 18. juni 2020) og i flere rapporter i en dårlig teknisk tilstand. Tilstanden er så dårlig at man av sikkerhetshensyn må vurdere å sette opp gjerde rundt. Risikoen er betongnedfall og andre fasadeelementer fra fasaden og det finnes flere eksempler på større og mindre biter som har falt ned. De hvite betongplatene på fasadene bevitner dette. De ansatte med fast kontorplass i bygget skal flytte ut i løpet av året, tilbake står et bygg uten noe innhold og bruk. Denne utflyttingen er uavhengig av beslutning om sanering eller bevaring.

Av den grunn er det viktig at saken nå får en avslutning slik at man slipper at det over tid blir stående et «mørkt falleferdig bygg i byen». Beliggenheten fremfor festplassen underbygger dette.

Grunnforhold

Dette temaet har vært diskutert flere ganger. Det eneste man vet med sikkerhet er det profilkartet som ble utarbeidet ved bygging. Dette angir dybde til fjell. Det er antatt 4-18 meter dybde til fjell. Hvilke masser som er der vites ikke med sikkerhet, det man vet er at det generelt er dårlig grunn i området. Under en så stor flate som samfunnshuset kan det både være god grunn og dårlig grunn. Uavhengig av dette så kan dette løses med pæling, enten med betongpæler eller stålpæler. Slik sett er grunnforhold løsbart uavhengig av valgt løsning.

Samfunnshussalene

Ett av alternativene tatt til orde for er å rive østfløya og midtdelen å bevare salene. Teknisk er to av fasadene her såkalte «værvegger» og de som er i dårligst forfatning mht. betongkvalitet. Det uttrykkes fra noe hold at det er salene som er verdt å ta vare på og at det er de som er verneverdige. Det er lett å være enig i den tenkingen. Rent teknisk er de utfordrende å rehabiliterer.

Konstruksjonen på «salbygget» vil også være utfordrende mht. etterisolering og

oppgradering til dagens krav mht. konstruksjonssikkerhet. Salenes utvendige karakter vil nok endres noe. Dette med bakgrunn i teknisk tilstand betong i fasader, vinduer må skiftes. Det finnes metoder med å rehabilitere betongfasader som gjør at fasaden i stor grad kan reetableres, men verdt å tenke på er at dagens fasade i stor grad/totalt må fjernes før ny kan etableres.

Det må også påregnes etterisolering på begge sider slik at fasadeuttrykket fort vil fremtre noe annerledes. Detaljene på dette ser man først når bygget prosjekteres og løsninger som kan brukes vil ikke kunne avklares før da. Momenter rundt konstruksjonssikkerhet som inkluderer brannsikkerhet, bæreevne, statikk (byggets evne til å motstå vind, snølast m.m.), u-verdier m.m. kommer første frem når planlegging er utført. Det samme vil da gjelde den eksakte kostnaden.

Alternativene og tekniske forskriftskrav.

Nybyggalternativet: en enkel sak å tilfredsstille forskrifter, og evt. også klimaambisjoner ut over minimumskrav, siden man starter «med blanke ark».

Full rehabilitering: vil gi store utfordringer og her må det med stor sannsynlighet søkes dispensasjoner i stor grad. En full rehabilitering vil få krav etter TEK17 (teknisk forskrift 2017). Det vil være tilnærmet umulig å tilfredsstille TEK17 på flere områder, noen kan det søkes dispensasjon fra, mens andre er absolutte. Dette vil være krav som går på konstruksjonssikkerhet, universell utforming, brann og forhold knyttet til arbeidsmiljø mfl. Krav det trolig må søkes dispensasjon på er energikrav, u-verdi krav, kuldebro-krav og lufttetthet. Dette er krav som har miljøvurderinger i seg.

Muligheter og begrensinger med tomta.

I en totalvurdering som denne er det også riktig å dvele litt over forskjellene for alternativene m.h.t. tomta.

For full rehabilitering sier det seg selv, bygget står der det står.

For delvis rehabilitering delvis det samme, men for alternativet her vil det ligge muligheter på det tomtearealet som åpner seg ved riving av midt og østdelen (kontorfløyen). Her kan området mellom salbygget og Klingavegen ses i en sammenheng.

For nybyggalternativet vil det åpne seg opp muligheter til å skape et tidsriktig bygg med et betydelig mindre fotavtrykk enn i dag. I sentrumsplanen er det foreslått stenging av Abel Meyers gate, som er gaten mellom salbygget og

festplassen. Dette vil åpne opp enda flere muligheter til å se en helhet for tomta mellom festplassen og Klingavegen.

Eiendomsstrategien

Strategien ble vedtatt i februar møtet 2021 og setter retning. Namsos kommune har for mye kvadratmeter målt mot kommuner med samme antall innbyggere, og strategien peker på dette. Diskusjonene rundt Namsos samfunnshus bør også dreie seg om dette uavhengig av alternativ som velges.

For nybyggalternativet kan aktiviteter og størrelser tilpasses behov. For rehabiliteringsalternativet må aktiviteten tilpasses huset til en viss grad. Alternativet med delvis rehabilitering og nybygg blir det litt midt mellom.

Strategien har fire punkter å styre etter:

1. Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
2. En tydelig miljøprofil
3. kostnadseffektiv forvaltning
4. en profesjonell og langsiktig eiendomsforvaltning

Dette gir forutsetninger som diskusjonene rundt endelig vedtak må inneholde. En helhetstenking uavhengig av vedtak vil styrkes av å ha med strategitenkningen.

Et viktig moment er sammenkopling til Forsikringsgården, som Namsos kommune kjøpte i 2020. Her kan det konkluderes på at det vil være mulig med alle alternativene slik at sambruk av arealer kan skje.

Vurdering

Namsos samfunnshus har stor verneverdi og er trukket frem som siste byggesteinen i gjenreisningen av Namsos etter krigen. Det er ingen tvil om at bygget har en markant historisk posisjon. Samtidig er byggets tekniske standard svært godt undersøkt, og det er heller ingen tvil om at standarden er dårlig. Dette gjør det til en svært krevende sak å vurdere i en totalitetstankegang.

Vurdering av et bygg med stor verneverdi opp mot arealbruk og økonomi er en svært vanskelig oppgave, og er nok en del av årsaken til at saken har pågått siden 1997.

Noe må gjøres med samfunnshuset, det er nok alle enige i. En rehabilitering vil være svært omfattende, og vil nok forandre på mye av det som trekkes frem som viktig å bevare. Når et bygg skal rehabiliteres skal det ikke rehabiliteres til 1960-

nivå, men til 2021-nivå. TEK 17 er forskriften som skal brukes, denne gjelder som minimumskrav. Noen punkter kan det søkes dispensasjon fra, mens andre må gjennomføres. Dette vil føre til at mye av karakteren med samfunnshuset blir endret, det er uunngåelig. Forsvinner særegenheten når bygget blir pakket inn på begge sider, får nye vinduer, nye bæring m.m.? For å oppfylle kravene til bygg med den bruken som er i dag vil også innvendige planløsninger endres betydelig. Vil noe av særegenheten forsvinne da?

Byggets tekniske tilstand er godt beskrevet i rapportene. Disse underbygger det som tidligere er kommunisert i saken, bygget er i en svært dårlig tilstand. Betongkvalitet og pæler i fundamenteringen er to av de viktigste her. Mangel på ventilasjon og universell utforming er to andre. Den tekniske tilstanden kan leses i rapporter og gjengis ikke her. Det er imidlertid en svært viktig påpekning i siste kapittel på side 2 i rapporten fra Arcon prosjekt:

«Byggherren har, slik bygget fremstår idag, ansvaret for alle kjente og ukjente faktorer som påvirker pelene. En overføring av ansvar til profesjonelle aktører anses ikke mulig uten at all usikkerheten ved pelene er avdekket. Dette inkluderer også spørsmålene til hva bygget skal brukes i fremtiden».

Verdt å merke seg at dette også gjelder alle andre konstruksjoner som bæring, statikk m.m.

Denne konklusjonen viser at en rehabilitering er beheftet med stor risiko m.h.t. gjennomføring og økonomi i prosjektet. Slik risiko ser vi, uten sammenligning for øvrig, Bergen kommune erfarer i sin rehabilitering av rådhus.

Rehabiliteringsprosesser er krevende å gjennomføre. Namsos kommune må bemanne opp/leie inn kompetanse for å håndtere en slik byggeprosess. Skal en rehabilitering gjennomføres må det da bli med en modell basert på oppgjør etter timeforbruk og avtalt påslag produkter og tjenester. En entreprise med stor risiko økonomisk, men også på hvilke løsninger som faktisk er mulig å få til. Dette ser man først når prosjekteringen er i gang og taksameteret har startet.

Alternativet med delvis rehabilitering har mye av det samme bildet, men noe lavere risiko. For dette alternativet er det verdt å nevne at denne delen av bygget er den som trolig har dårligst betongkvalitet. Trolig får man også utfordring med statikk og en god del forsterkningsarbeider p.g.a. oppgradering til TEK17 på konstruksjonens sikkerhet, samt ved riving av tilstøtende bygg. Dette kan det

ikke søkes dispensasjon fra, krav til konstruksjonssikkerhet er entydig. Paradokset om Theseus er også svært gjeldende for salbygget.

Riving og nybygg kan gjennomføres med arkitektkonkurranse, gjennomføring av forprosjekt, konkurransegrunnlag og totalentreprise-kontrakt. Ved å legge en god plan med ønskede kvaliteter får man stor grad av økonomisk sikkerhet i gjennomføringen. Dette er også en entreprisemodell som trenger mindre interne ressurser for gjennomføring.

Det er tidligere stilt spørsmål ved en usikkerhet i rivningskostnaden. Viktig her å påpeke at det vil være betydelige rivningsarbeider også ved rehabilitering. Er det for eks. asbest i bygget må den saneres uavhengig av prosjekttype. Det finnes mye erfaringstall rundt dette med delvis riving og full riving. Risikoen er lik ved begge alternativer ved funn av uønskede fraksjoner.

Miljørapporten viser at hva man putter inn av tall avgjør hva man får ut. I følge tabell på side 4 i miljørapporten er det forholdsvis jevnt m.h.t. utslipp hvis det legges på like forutsetninger, som TEK 17 eller passivhusnivå. Spørsmålet er om det er mulig å oppfylle passivhusnivå eller fullverdig TEK 17 for rehabilitering. Forholdsvis like tall har sammenheng med den tekniske tilstanden samfunnshuset har. Normalt er det noe mer gunstig for miljøet å rehabilitere enn å bygge nytt, men når nesten hele objektet må skiftes ut så utlignes dette.

Uansett hvordan man ser på det så gir et nybygg en mye større grad av trygghet for kostnader enn det en rehabilitering gir.

I økonomiplanen er det avsatt 150 mill. kroner. Kalkylen for nybygg viser 177 mill. kroner med en kvadratmeterpris på 59 000 kroner inklusive riving. Dette er en kvadratmeterpris som tar høyde for det meste, også riving. Viktig å påpeke at man for nybygg kan sette en kostnadsramme og at prosjektet kan justeres for å komme innenfor denne.

For full rehabilitering viser kalkylen 285 mill. kroner, det er 108 mill. kroner mer for selve nybygginvesteringen. En sum med en viss usikkerhet som kanskje kan bli 250 mill. kroner eller 350 mill. kroner. Det vil først vise seg ved ferdigstilling. Det er riktig som det har blitt påpekt at dette alternativet har lavest kvadratmeterpris, men verdt å tenke på at det er mye uhensiktsmessig areal. Pt. er det også mye tomme arealer, men dette kan man imidlertid gjøre noe med hvis man finner aktiviteter som kan tilpasses bygget. Verdt å nevne er også at restverdien er satt til 0 etter 40 år.

For delvis rehabilitering viser kalkylen 190 mill. kroner og et bruttoareal på 3115 m². Denne er også preget med noe usikkerhet og kan komme til å avvike betydelig.

Imidlertid er årskostnaden viktig å lese, for nybygg er denne kalkulert til 10,920 mill. kroner, for rehabilitering 17,060 mill. kroner. Differansen, 6,140 mill. kroner, må da prioriteres inn på bekostning av noe annet i budsjettet.

Alternativene, nybygg, rehabilitering, delvis rehabilitering krever alle store investeringsbeløp, med tilsvarende faste kostnader i kommunenes driftsregnskap. Dette betyr at det har prioriteringsbetydning og sammenheng med kommunes driftsnivå forøvrig. Beslutning om samfunnshusets «videre skjebne» er derfor en del av en helhet, både på kort og lang sikt.

Strategiske perspektiv

I det lange bildet er det flere større tema å ta stilling til. Et er hva som vil skje med Campus Namdal, som er en utviklingsprosess Nord universitet, Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune har et fellesskap i. Det er å forvente at det blir gjort beslutninger i fylkeskommunen og Nord universitet i juni, beslutninger hvor perspektivene blir kjent. Namsos kommune må også gjøre beslutninger om eventuelle innholdsbidrag i et felles campus. Dette er tema som vil komme til folkevalgte organ avstemt med beslutningsprosessene hos de to andre aktørene.

I prosessen så langt har det blitt klargjort at alternativet med spredt campus ikke er særlig aktuelt. Det vil si at et campus vil «ha felles vegger» (billedlig beskrevet). Lokaliseringsmessig utgangspunkt er da Nexanstomten. Samfunnshuset, eller tomten det står på, er da sentralt beliggende for både å være en del av selve campus, eller som lokalisering for aktivitet med nytte for samlokalisert eller svært nær beliggenhet.

Dette åpner for en ny strategisk mulighet med svært langsiktig perspektiv, ved at tomten samfunnshuset i dag står på kan bli tilgjengelig for nye formål ved sanering. Det åpner for å se sammenhenger med campusinnhold (gitt realisering på Nexanstomten), men også for frittstående utviklingsprosjekter.

Kommunedirektøren ser spesielt muligheten for å drøfte løsninger der hvor kommunen i dager leier lokaler i Rock City-bygget og for aktiviteten i dagens kulturhus. Aktiviteten i Rock City-bygget er i leide lokaler fram til 2031. Aktiviteten i kulturhuset er i et hus som nærmer seg 40 år, og som også begynner å bli markert preget av tidens tann. Med andre ord vil en sanering av samfunnshuset

gi kommunen et stort handlingsrom for å se alle disse tjenestene i sammenheng i et nytt bygg. Dette utelukker heller ikke rådhusfunksjonen som del av helheten.

I kjølvannet av denne retningen åpner det seg igjen på sikt et rom for å etablere sykehjem – eller tilsvarende omsorgsnivå – på tomt etter dagens kulturhus. Dette vil bli en nødvendig etablering/investering om noe tid uansett, både som følge av demografisk utvikling og standarden på dagens lokasjoner med slikt tjenestetilbud. Slik lokalisering vurderes også som potensielt god for det som er det aller viktigste ved bygging av omsorgsinstitusjoner – muligheten for effektiv drift og god bruk av tilgjengelig kompetanse samlet sett.

Disse perspektivene legger da ikke opp til at rådhusfunksjonene må flyttes tilbake til samfunnshus(tomten), men muligheten for at det kan bli slik. Utflyttingen fra samfunnshuset i år er nødvendig uansett alternativ, rehabilitering eller sanering, og det er inngått fem års avtale for kontorlokaler i Namdalshagen. Dette vil gi Namsos kommune god tid til å gjennomføre prosesser for den langsiktig beste og mest bærekraftige bruken av samfunnshustomten, herunder om det innebærer rådhusfunksjonene for kommunen.

Basert på teknisk og økonomisk risiko, og mulighetene for å skape langsiktig handlingsrom går derfor kommunedirektøren inn for at samfunnshuset saneres. Mulighetsbildet det gir må da brukes godt, slik at det blir en god prosess for å møte de langsiktige mulighetene dette gir, slik det er beskrevet her. Vi må unne oss å bruke nok tid, for å sikre både kvalitet og medvirkning før de konkrete skisseprosjekter gjennomføres.

Budsjettjustering

En sanering gjør at det i forbindelse med rullering av økonomiplanen vil bli foreslått en endring fra dagens økonomiplan, hvor investeringsbeløpet reduseres fra 150 mill. kroner til 16 mill. kroner. Nytt investeringsbeløp fram i tid blir en følge av kommende innholdsprosess hvor bygg kan tilpasses aktivitetene og ikke at aktivitetene må tilpasses bygget. Nylig vedtatt eiendomsstrategi understøtter dette valget.

Midler til skisseprosjekt må bli satt av i budsjettet noe frem i tid, når prosessen med innhold skal begynne å bli konkretisert. Anslagsvis kan dette dreie seg om 2 - 3 mill. kroner.

Sentrumsplanen

Sentrumsplanen er ikke vedtatt pt. Den er tidligere vedtatt lagt ut på høring og fristen for høring er utgått. Høringssvarene er nå i stor grad gjennomgått. En av utfordringene nå er at sporet til jernbanen er svært sentralt for videre byutvikling. Man må vente til sporet formelt er nedlagt, og dette er i prosess. Det er ført samtaler med Bane Nor om dette og det er gitt signaler om at den mest trolig blir nedlagt første halvår 2021. Etter nedleggelsen må det føres samtaler med Bane Nor for arealer de eier. Slik sett vil dette trolig føre til at planen i beste fall kan vedtas siste halvår 2021. Vedtas planen nå vil Bane Nor med stor sannsynlighet komme med innsigelse. Av den grunn er det klokt å vente.

På tydelig vis henger samfunnshuset sammen med sentrumsplanen siden samfunnshuset ligger innenfor hensynssonen. I sentrumsplanen er følgende punkt anført:

§8 HENSYNSSONER

§ 8.3.2 Bygninger

Med unntak av Carl Gulbrandsens gate 15A/B og Havnegata 14, tillates ikke rivning av bygninger etablert før 1962. Der de samfunnsmessige fordelene ved rivning etter nærmere vurdering viser seg større enn bevaringsverdiene, kan rivning likevel tillates gjennom dispensasjon fra planen.

Bygninger kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges dersom dette ikke vesentlig reduserer bygningens verneverdi og dersom bygningens volum, høyde, takform, materialbruk og estetiske uttrykk bygger på gjenreisningsarkitekturen og helheten innad i kvartalet og tilstøtende kvartaler. Fasader som vender mot gatehjørner er viktig og må i hvert tilfelle vurderes spesielt. Alle nye tiltak skal tilpasses stedets karakter og ha et minimalistisk og urbant formspråk, som angitt i detaljer for gjenreisningsarkitekturen nedenfor. Byggeskikk og stedsmiljø skal prioriteres og videreutvikles med basis i lokal kultur og identitet.

Ved alle bygningsarbeider nevnt i pbl. § 20-1 skal det legges ved dokumentasjon og illustrasjoner med beskrivelse av hvordan gjenreisningsarkitekturen er ivaretatt i det gitte bygningsmiljøet. Kommunen vurderer i hvert tilfelle om saken skal forelegges kulturminnemyndighet hos fylkeskommunen før igangsettelsestillatelse gis. For bygninger angitt med linje «bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» skal byggesøknad alltid forelegges regional kulturminnemyndighet.

Detaljer for gjenreisningsarkitekturen som skal ivaretas:

- *Bygning skal plasseres ut mot gate uten forhager*
- *Store åpne glassfelt i 1.etasje (unntatt i rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer*

- *Tregårder med stående kledning*
 - *Murgårder med pussa veggflater og mineralittpuss*
 - *Enkel detaljering og rene veggflater*
 - *Originale farger eller tidstypiske farger for gjenreisningsbyen skal benyttes.*
- Valg av farge skal avklares i samråd med Namsos kommune*
- *Knappe takutstikk*
 - *Bygninger med skråtak skal ha takvinkel ca. 30°, uten takoppbygg eller innskjøringer*
 - *Taktekking i skifer. Flat betongstein i gråtoner tillates.*

Det er §8 og punkt 8.3.2 som vil bli gjeldende i denne saken:

«Der de samfunnsmessige fordelene ved rivning etter nærmere vurdering viser seg større enn bevaringsverdiene, kan rivning likevel tillates gjennom dispensasjon fra planen».

De strategiske perspektivene beskrevet i denne saken indikerer særdeles store samfunnsmessige forhold, slik §8 og punkt 8.3.2 beskriver.

Uansett sanering eller bevaring skal saken saksbehandles etter plan- og bygningsloven m.h.t. rivingstillatelse. Som det framgår ovenfor er det være hjemmelsgrunnlag for rivningsvurdering i forslag til sentrumsplan. Det er for øvrig heller ingen hindringer for å gjennomføre rivningsvedtak i dagens planverk, men kommunedirektøren ser det som naturlig å beskrive handlingsrommet i ny sentrumsplan spesielt i og med at denne er nært forestående.

Uavhengig av retningsvalg vil det etter vedtak være behov for videre planleggingsarbeider. Dette vil være utarbeidelse av miljøsaneringsrapport m.m.

I sum mener kommunedirektøren at det kan vedtas sanering som foreslått siden selve rivnings-vedtaket bør behandles etter hjemmel i ny sentrumsplan. Sak om rivningsvedtak vil bli lagt fram til kommunestyrets behandling, slik at kommunestyret holder tak i helheten.

Miljømessig vurdering

Uavhengig av valg av alternativ vil det gi en betydelig miljøgevinst for Namsos kommune. Hvis tanker om helhetlig miljøperspektiv legges til grunn får man en fullverdig miljøløsning. Et miljøbygg bygget i et miljøriktig materiale kan bli en ny perle i bysentrumet de neste 60 år.