

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/4313-20
Saksbehandler: Roger Johansen
Dato: 24.04.2020

Veivalg samfunnshuset - rehabilitering eller nybygg på samme tomt

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan	10.06.2020	
Namsos formannskap	16.06.2020	
Namsos kommunestyre	18.06.2020	

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyret tar saken til orientering.
2. Kommunestyret får saken til sluttbehandling i møte høsten 2020.

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 jernbaneskiner	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 inneklime 2011	Roger Johansen
X	24.04.2020	Inneklime 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	

Vedlegg

- 1 Historikk dokument byggefase
- 2 Profiler tomt
- 3 Grunnboringsplan

- 4 Fundamentplan
- 5 Situasjonsplan
- 6 Peling med jernbaneskiner
- 7 Rapport Arcon prosjekt AS 2010
- 8 Fylkeskonservator
- 9 Alternativutredninger 2010
- 10 Skade fasader
- 11 Brev fra Norges HC forbund 2010
- 12 Rapport tilgjengelighet
- 13 Brev oppsummering tilgjengelighet
- 14 Vurdering inneklime 2011
- 15 Inneklime og muggsoppmålinger 2012
- 16 Radonmålinger 2012
- 17 Elektromagnetisk stråling - måling
- 18 Energiforbruk samlet
- 19 Rapport Arcon prosjekt AS 2019
- 20 Levetidsvurdering alternative løsninger
- 21 Supplement til levetidsvurdering
- 22 Inneklimakartlegging 2020
- 23 Uttalelse hovedverneombud mai 2020
- 24 Namsos samfunnshus - Vurdering av verneverdi
- 25 Rapport fra spørreundersøkelse våren 2020

Saksopplysninger

Saken handler om å ta et bevisst veivalg og et verdivalg på hva man gjør videre med samfunnshuset, innhold i bygget og om bygget skal saneres, bevares eller delvis bevares. Dette retningsvalget må man ta med utgangspunkt i de forutsetningene som ligger til grunn: hvilke arealer trenger man, fremtidig bruk, samfunnshuset som kulturminne, miljøhensyn, enøk, FDV-kostnader (forvaltning drift og vedlikehold), økonomi, risikofaktorer og forutsigbarhet.

Detaljinnhold i prosjektet må tas i neste fase, det som er viktig nå er å velge retning. Retningsvalget vil være svært viktig og styrende for de neste femti årene i den videre sentrumsutviklingen. Retningsvalget vil også kunne påvirke kommuneøkonomien både som investering og i daglig drift.

Historikk

Samfunnshuset ble tegnet av arkitektene Arne Aursand og Herman Kragh og er et signalbygg med påkostede detaljer for sin tid. Arbeidet ble påbegynt i 1955/-56, bygget ble tatt i bruk i 1961 og kinoen åpnet i februar 1961. Byggekostnaden var den gang på fire millioner kroner.

I 1954 kunne man se konturene av gjenreisningsbyen etter den andre verdenskrig, men byen var langt ifra komplett. Ordfører Olfred Hojem uttalte "Vi har mange oppgaver å løse enda, jeg tror vi skal klare å løse dem. Her skal reises industri, anlegges idrettsplass, og utbygging av den elektriske kraft skal fortsette. Kirke og samfunnshus skal reises, den høyere skole skal bygges og byen få permanente gatedekker. Vi skal videre på det sosiale og kulturelle felt. Det er gjort stor innsats både i bedriftslivet og boligbyggingen. Vi har flittige folk i denne byen, og med flid skal vi make oppgavene i årene framover. Sitat " side 418, Namsos 1914-1954 av Sigurd Krekling». Da samfunnshuset ble tatt i bruk i 1961 kan dette sees som en av sluttsteinene i gjenreisningen av Namsos by. (side 418, Namsos 1914-1954 av Sigurd Krekling.)

Dette – sammen med de byggetekniske vurderingene av mulighetene – danner utgangspunktet for veivalget Namsos kommune nå er nødt til å ta for samfunnshuset. Det har vært en rekke kartlegginger de siste 23 årene. Mange rapporter er utarbeidet og man har brukt mye penger og ressurser på å utrede. Det gjelder også denne gangen, forskjellen er at denne gangen er tekniske vurderinger i større grad medtatt.

Fellestrekene i kartleggingene er at noe må gjøres med en bygningsmasse som er 60 år og er godt over sin forventede levetid. Det er 52 personer som har sin arbeidsplass i et bygg som ikke har de kvalitetene en arbeidsplass skal ha i dag. Det er også møterom og saler som benyttes av eksterne leietakere. Disse har heller ikke god nok kvalitet.

Allerede i rapporter fra 1997 var det påpekt betydelige mangler og avvik på kontorforholdene. Dette ble også gjentatt i rapporter fra 2011.

Det er vinteren 2020 gjennomført en inneklimatekartering og hovedverneombudet har i mai 2020 uttalt seg om tilstanden for arbeidsplassene. Man står overfor det faktum at bygget ikke er forsvarlig som arbeidsplass.

Det samme gjelder i stor grad kommunestyresalen, formannskapssalen, møterom og festsalene. Det er liten eller ingen ventilasjon, det kommer vann inn vinduene, trekk fra vinduer og det er store avvik på tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse mfl. Dette er nærmere omtalt i vedleggene til saken og det anbefales at disse leses for å få en helhetlig forståelse.

I tiden mellom 1997 og frem til i dag er det også registrert flere avvik på utvendig fasader. I 2014 falt en betongbit fra fasaden nesten ned i en barnevogn, noe også NA omtalte den gang. I årene etter er det ført tilsyn to ganger i året på dette og man har hvert år funnet løse biter av en slik størrelse at de er farlige. Det

vurderes fortløpende å sette opp sperring rundt huset slik at man ikke risikerer at løse betongbiter treffer forbipasserende.

Arcon Prosjekt AS skriver i sin rapport fra 2019 «*Samfunnshuset ble bygget for å betjene funksjoner som delvis har falt bort i årenes løp. Særskilt ble midtfløyen tilpasset spesielle funksjoner. Rommene brukes nå på annen måte enn de opprinnelig var tiltenkt med ulik grad av egnethet. Løsningene var skreddersydd til behovene med tunge konstruksjoner i betong som avgrensede rammer til romstrukturen. Likeledes fikk gulvnivåene i 1. etasje ulike høyder som en dramatisering av byggets funksjoner, romforløp og romopplevelse. Datidens arkitektur prioriterte dette framfor å utvikle bygninger med større fokus på fleksibilitet og generalitet slik det gjøres i dag.*»

Samfunnshuset som kulturminne

Fylkeskommunen har gjort en verdivurdering av samfunnshuset som kulturminne (vedlagt). Under følger et forkortet utdrag:

Namsos samfunnshus har både høy verdi som enkeltminne og som del av kulturmiljøet. Verdiene er knyttet til arkitekturen, gjenreisningen av Norge etter andre verdenskrig, og bruken av bygget. Namsos sentrum er en særlig godt bevart gjenreisings by med historiske og arkitektoniske kvaliteter. Gjenreisningen etter krigen markerte en politisk bevisst modernisering av landet og etterkrigstidens tro på det moderne og effektive bysamfunn.

At bygningen kombinerer rådhusfunksjonene med andre funksjoner for allmenheten, setter plasseringa rundt torget i særlig perspektiv og styrker den symbolske dimensjonen. Dette er den beste plasseringa av rådhuset/samfunnshuset i byen sett i et demokratisk perspektiv. Den åpne fasaden mot festplassen er inviterende og formidler et demokratisk tankegods som åpenhet og gjennomsiktighet.

Samfunnshuset/rådhuset ble tegnet av Arne Aursand fra Namsos og Hermann Krag fra Trondheim. Huset er regnet som er perle i deres produksjon. Bygget er et særlig godt formet funksjonalistisk byggverk.

I de trønderske småbyene og tettstedene finnes betongbygninger fra 1960-tallet i et modernistisk formspråk. Det er likevel svært få som er av en slik arkitektonisk kvalitet både i seg selv, plasseringen og miljøet i sin helhet.

Rytmen i fasaden og materialbruken er tidstypisk. «Pynten» på bygget består i den enkle og faste linjeføringen i fasaden som vegg og vinduene skaper. Det gir en tydelig rytme. Materialene er moderne og er av god kvalitet. Det vises i vinduenes teakrammer og det blågrønne glasset i østfasaden. Bygget har et enkelt og ærlig

formspråk der formen følger den innvendige funksjonen. Funksjonen kan dermed lett leses av fasaden.

Kulturminner eksisterer fordi de er en del av menneskenes identitet, historie og bevissthet. Samfunnshuset er viktig som kulturminne fordi det har en verdi for innbyggerne i Namsos, Trøndelag eller Norge. Sigrid Vadstein skriver sin mastergradsoppgave om Samfunnshuset i Namsos. Tidligere i år gjennomførte hun en undersøkelse for å kartlegge lokalbefolkningen i Namsos sitt syn på mulige kulturverdier i lokalmiljøet og deres mening om Samfunnshuset. 312 personer svarte på undersøkelsen, som viser at det er varierte meninger knyttet til dette, men majoriteten sier at Samfunnshuset har stor betydning for Namsos bysentrum, og at huset har bevarings-verdi. Et sammendrag av resultatene er lagt inn som vedlegg til saken.

Om juridisk vern

Bygget er ikke formelt juridisk vernet. Det har likevel en form for vern som en del av NB! – registeret opprettet av Riksantikvaren. NB! - registeret er en liste over verneverdige kulturmiljøer i byer og tettsteder som har nasjonal interesse. Namsos er en del av dette registeret fordi byen er en særlig godt bevart gjenreisingsby utformet av BSR (Brente Steders Reguleringsplan) i etterkrigstidens Norge. Byen har både historiske og arkitektoniske kvaliteter. Samfunnshuset er en viktig og sentral del av byplanen, og sett på av mange som kronen på verket.

Grunnen til at bygget ikke er vernet etter lov, er at Namsos kommune selv ikke har gjort det. Et verneverdig kulturminne kan gis juridisk hjemlet vern gjennom plan- og bygningsloven, og i svært sjeldne tilfeller etter kulturminneloven. Vernet vedtas i arealplaner og reguleringsplaner som kommuner utarbeider med hjemmel i plan- og bygningsloven. Det har vært en intensjon fra Riksantikvarens side at kommunen som den lokale kulturminnemyndigheten ga områdene et juridisk vern med utgangspunkt i NB!-registeret.

Kulturminneplan for Namsos kommune ble vedtatt i 2019. Her trekker kommunen fram verneverdige kulturminner i kommunen, bl.a. samfunnshuset som enkeltminne og sentrum som kulturmiljø. I tiltak til kulturminneplanen foreslås det at: *Namsos sentrum vedtas som en «Hensynsone» iht Plan- og Bygningsloven for å sikre den intensjon Riksantikvaren har lagt ved å innlemme Namsos i NB-registeret.* Kommunen har også vedtatt i Kommuneplanens samfunnsdel at vi skal ivareta, verdsette og synliggjøre Namsos by sin status som gjenreisings by. I arbeidet med ny reguleringsplan for sentrum arbeides det nå, i tråd med både kulturminneplan og samfunnsplanen, med å legge inn en

hensynssone i sentrum for å ivareta gjenreisingsbyen som kulturmiljø og kunne gi det et juridisk vern. I den sammenheng nevnes samfunnshuset som et av flere bygg som vurderes å få et ekstra vern grunnet sin arkitektoniske verdi og kulturhistoriske verdi. Dette vil komme frem i behandlingen av sentrumsplanen som vil bli høsten 2020.

Ved endring av bygg i NB! – områdene er det plan- og bygningslovens *Kapittel 19. Dispensasjon og Kapittel 31. Krav til eksisterende byggverk* som er viktige. I forarbeidene til loven står det at det er tilstrekkelig at byggverket etter kommunens begrunnede oppfatning har slike verdier. Det er ikke nødvendig at det er fredet eller inngår i en regulering til bevaring. Når byggverket er i et NB!-område er det ikke i tvil om at det kan ha slike verdier. Riksantikvaren anbefaler at kommunen konfererer med regional kulturminneforvaltning i slike byggesakene.

Namsos kommune har gjennomført befaring og møter med Trøndelag fylkeskommune. Det er med dette som utgangspunkt at fylkeskommunen har gitt sitt innspill til saken (vedlagt).

Både Riksantikvaren og fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet har klage- og innsigelsesrett dersom kommunen foreslår å rive eller delvis rive samfunnshuset. Dette innebærer at om det vedtas riving har myndigheter innsigelsesrett som må svares ut og avklares før tiltaket kan igangsettes. Klagen vil da komme i byggesaken eller reguleringsaken om det blir aktuelt. Fylkesmannen avgjør om man ikke kommer til enighet. Det vil være naturlig å sjekke ut saken før man detaljplanlegger for det ene eller det andre.

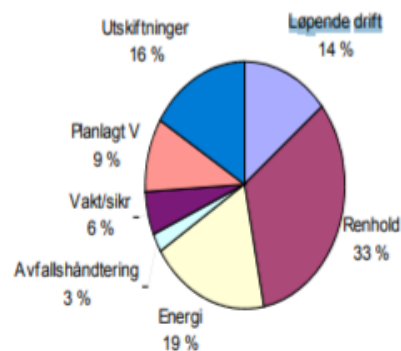
Framtidig bruk

I et veivalg må framtidig arealbehov stå sentralt i vurderingen. Samlet sett har Namsos kommune generelt bruk for effektive og tilpassede arealer som gjør at man kan bruke midler på tjenester til innbyggerne framfor oppvarmings- og vedlikeholdskostnader.

Nøysomhet innenfor arealbruk har et stort økonomisk potensial. Man glemmer ofte å se hele byggets levetid i denne type vurderinger. Med fokus på areal spares det penger pr m² i investeringen og til FDV-kostnader i hele byggets levetid.

Ved en mer bevisst planlegging kan det oppnås store reduksjoner av de årlige kostnadene og dermed redusere de totale kostnadene over hele levetiden. Kapitaldelen vil da utgjøre en større del av "kaken". I figur 1.2 er det illustrert

hvordan FDV-kostnader for en kontorbygning kan fordele seg. Tallene representerer et snitt hentet fra erfaringstall. Ut fra dette ser vi at Drift (løpende drift, renhold og energi) utgjør 66% av FDV-kostnadene noe som tilsier at disse faktorene bør vektlegges høyt ved en investering. Ved en mer detaljert vurdering av FDV-kostnadene ser vi at renhold og energi utgjør de største utgiftspostene. Forvaltning 11 % Drift 66 % Vedlikehold 23 % Løpende drift.



FDVU (forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling) gjennom levetiden er forbundet med store kostnader i forhold til totalen, noe som viser at det også kan oppnås store besparelser ved bevisst planlegging. For en kontorbygning på for eksempel 2000 m² kan DV-kostnadene variere med inntil 300.000 kr. pr. år avhengig av bevisste valg og forutsetninger (Livssyklus-kostnader for bygninger ISBN 82-91510-64-4).

Det vurderes om det er teknisk mulig å få til fleksible arealer på en like god måte med rehabilitering som med nybygg.

Man er samtidig med prosessen rundt samfunnshuset i ferd med å ferdigstille reguleringsplanen Namsos sentrum (Sentrumsplanen). I denne er det forslag om å stenge Abel Meyers gate for å knytte festplassen tettere på samfunnshuset. I veivalget man gjør nå må man også gjøre valg på dette. Hva kan man gjøre for å knytte disse sammen med tanke på aktiviteter og annet. Vil man ha bedre forutsetninger med et nybygg kontra en rehabilitering? Fasaden i den retning er noe flere har tatt opp som bevaringsverdig. Hva kan man gjøre med et nybygg som retter seg mot festplassen, kan elementene knyttes sammen for å skape nye muligheter i bysentrum?

Utklipp fra forslag til reguleringsplan.

49

REGULERINGSPLAN NAMSOS SENTRUM

Dersom denne gatestrekningen blir gågate som planforslaget viser, vil byparken bli tettere knyttet opp mot samfunnshuset.



Figur 63. Stenging av Abel Meyers gate for biltrafikk vil knytte samfunnshuset opp mot byparken

© Arkitektfirmaet Gullhaugen AS

Risiko og forutsigbarhet

De siste vurderingene man nå har fremskaffet er fakta om tilstanden på bygget og de mulighetene og risiko som finnes mht. bevaringsspørsmålet. Dette er fakta som omhandler om det faktisk er mulig å renovere, hva som er mulig og hvordan man eventuelt kan gjøre det. Man har krav i TEK 17 (teknisk forskrift 2017) som man må overholde ved en totalombygging. Dette er konkrete krav i PBL (plan og bygningsloven) som er altomfattende. Ved en rehabilitering vil man med stor sannsynlighet måtte søke dispensasjon fra flere av kravene som vil være svært utfordrende å løse.

Dispensasjons behandling vil være lik selv om man er den som selv behandler denne. Om bygningen er verneverdig så kan det i seg selv være et argument for å gi dispensasjon for eks. innenfor isolasjonskrav og kuldebroer som vil være umulig å oppnå på enkeltkonstruksjoner.

Det er siste halvåret blitt utarbeidet to rapporter av eksterne rådgivere, samt samlet en del faktabasert dokumentasjon. Arcon Prosjekt AS har utarbeidet en rapport som gikk mer direkte på løsningsvalg mht. innhold i bygget og muligheter. Norconsult AS ble leid inn for å se på faktisk teknisk tilstand og levetidsvurdering.

Et viktig moment i saken er byggets tekniske tilstand og mulighetsrom for rehabilitering. Som prinsipp bør man sjekke alle muligheter for å bevare et signalbygg fra gjenreisingsbyen. En betydelig utfordring er den tekniske tilstanden bygget har, dokumentert gjennom rapporten fra Norconsult.

Kritisk faktor

Samfunnshuset står på ca. 300 stålskiner med en lengde på 4 -18 meter ned til fast fjell, fordelt på bæresystemet langs bærepunkter i yttervegger og innervegger. Disse ble satt ned i 1959 og de fleste står delvis under flomålet. Tilstand er med andre ord ukjent, de kan være i orden og de kan være oppspist av rust. Vurderingen nå må bli om de tåler nye 50 år og den tilleggslasten som påføres. Er alle stålskinnene intakte og om de er kan man beregne nye 50 år i levetid? En annen kritisk faktor er betongkvaliteten er den god nok for nye 50 år? Man kan ikke bruke et ukjent antall millioner uten å være helt trygg på fundamentene og betongkvaliteten.

Rapporten fra Norconsult AS peker på betydelige utfordringer i eksisterende bygningsmasse. Leser man sammendraget på side tre i rapporten får man «et bilde» på hva utfordringene er og et tydelig råd fra rådgiver; «eksisterende bygningsmasse anbefales ikke renovert».

Det pekes på restkapasitet/restlevetid på konstruksjoner, dårlig betongkvalitet egnethet og økonomisk forutsigbarhet. Når man ser på restkapasitet/restlevetid så er det i et femtiårs perspektiv, som en slik investering må beregnes ut ifra. Når bygget nå har passert 60 år er forventet normal levetid passert.

Rapporten fra Arcon Prosjekt AS i 2019 henviser også til noe av de samme utfordringene, men er mer en mulighetsrapport enn en teknisk rapport.

Rapporten gir et tydelig budskap på at det er muligheter til å oppnå egnete arealer med de begrensinger det gir i en eksisterende bygningskropp. Rapporten beskriver i kapitlene 8-10 på sidene 10-15 de samme utfordringene som Norconsult; fundamentering, betongkonstruksjoner og restlevetid.

I veivalget er dette noe man må vurdere for og imot på mht. rehabilitering kontra nybygg.

Fylkeskommunen oppfordrer Namsos kommune til å undersøke tilstand på fundamenter og betongen. De mener dette vil gi et bedre grunnlag for å beslutte bevaring, delvis bevaring eller rivning. De beskriver hvilke undersøkelser og analyser som de mener er nødvendige og utføre.

Det kan lages rapporter på dette, men spørsmålet er om de vil gi et tydeligere svar på de problemstillingene som foreligger. Når er beslutningsgrunnlaget nok? Dette må kommunestyret ta stilling til.

Miljø og energiregnskap

Det å ta vare på og vedlikeholde kulturhistorisk verdifulle bygninger og anlegg er et viktig bidrag i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Namsos kommune har varslet at de ønsker å være offensiv i sin klimapolitikk med mål om å være klimanøytral innen 2030, kommunen skal også tenke nytt og nyttig innen utvikling og utforming. Stortingsmelding 16 *Nye mål i kulturmiljøpolitikken* legger vekt på miljø og bærekraft innenfor kulturminneforvaltningen, og peker på hvordan sentral byggenæringens overgang fra en lineær til en sirkulær økonomi er for å redusere klimagassutslipp. Den sirkulære økonomiens mål er å utnytte alle ressurser best mulig. Vern gjennom bruk er derfor fortsatt et viktig prinsipp for en bærekraftig kulturmiljøforvaltning. Det vil redusere avfall, samt redusere behovet for produksjon og transport av nye byggematerialer. Det er virkningsfulle tiltak som gir reduserte klimagassutslipp her og nå, og ikke bare en beregnet gevinst i framtiden. Skal bygg gjenbrukes må imidlertid fundamentering og betongkvaliteten ha en kvalitet som gjør det mulig å gjenbruke et bygg i femti år. Rapportene til Norconsult AS og Arcon Prosjekt AS viser en rekke momenter som vil være svært utfordrende å løse innenfor fornuftig bruk av felleskapets økonomiske midler.

Stortingsmeldingen trekker frem tall fra *International Energy Agency* fra 2013 som viser at byggesektoren står for om lag 40 prosent av det globale energiforbruket, og om lag 30 prosent av det globale klimagassutslippet. Byggevarerne utgjør over 80 prosent av sektorens utslipp. Rehabiliteringen av rådhuset i Bergen er et eksempel hvor de har fått utarbeidet et klimaregnskap for å sammenligne klimagassutslippene ved renovering med et nybygg. Bygget er tegnet av arkitekt Erling Viksjø, oppført i 1971–1974, og er verneverdig. Klimaregnskapet viste at rehabilitering av eksisterende bygning ville gi 47 prosent mindre klimagassutslipp beregnet over 50 år. Miljøbelastning er likevel utfordrende å måle da parameterne ofte ikke er sammenliknbare mellom nybygg og gjenbruk. Hvor mye av eksisterende bygg som skal bevares må rives og erstattes med nye byggevarer står sentralt i en slik vurdering. I tillegg er det faktorer på miljø med hva man legger i nybygget i tiltak på for eks. energibruk, arealbruk, produkter mfl. En kjent sak er også at man ved nybygg oppnår mer arealeffektive arealer noe som påvirker miljøregnskapet.

Et annet eksempel som viser forskjellige vurderinger, er ved Siemens-anlegget på Sluppen i Trondheim. Det ble bygget tidlig på 1960-tallet som produksjonsanlegg for Siemens Norge A/S. Bygget er tegnet av arkitekt Herman Krag (en av de arkitektene på samfunnshuset) og fremstår etter mer enn 50 år stadig som et enestående arkitekturikon i Trondheim. Krag, som var professor ved NTH, er en av Trondheims mest markante utøvere fra modernismen.

November 2019 gikk et flertall av politikerne i bygningsrådet imot rådmannens innstilling og ga klarsignal for riving av det kjente landemerket etter en lengre tids dragkamp. Mange av problemstillingene var like og sammenliknbare.

Med å bevare spesielt betongkonstruksjoner har nyere kunnskap vist at det er bra for miljøet. Likevel må dette ses i et femtiårs perspektiv som inneholder alle elementer i miljøtenkning. Med et nytt bygg har man mulighet til å bygge med gode energiløsninger og et svært lavt klima fotavtrykk. Man kan også gjenbruke rivings- materialet som fyllmasse og således oppnå tilnærmet samme miljøgevinst på det også.

Det er vanskelig å være tydelig på hva som er best for miljøet da dette også er avhengig av hva som er mulig ved en bevaring, og hvilke kvaliteter man har inn i et nybygg.

Økonomi

Namsos kommune opplever betydelig press på den kommunale økonomien, og mange avgjørende beslutninger knyttet til framtidige investeringer vil måtte tas framover.

Samfunnshus prosjektet er ikke medtatt i kommunens økonomiplan pr. i dag. Det blir viktig fremover å innarbeide prosjektet slik at man ser de økonomiske forutsetninger dette gir på den øvrige drifta. Siden prosjektet er i startfasen, vil man ha noe tid på å innlemme det. Med et prosjekt av en slik omfang er det betydelige kostnader som må innarbeides.

Trygge og forutsigbare økonomiske rammer vil være en forutsetning for å kunne gjennomføre et prosjekt av denne størrelsen. Gjennomarbeidede entreprenørkontrakter må prioriteres slik at man oppnår økonomisk forutsigbarhet. Bygg med godt utnyttet areal, fleksibilitet i romløsninger gir lave og forutsigbare driftskostnader. Beregnet årskostnad med totale kostnader i byggets levetid må være et avgjørende vurderingspunkt.

Siden rapportene ble påstartet midt i 2019, har det skjedd noen endringer i forutsetningene. Kommunen har kjøpt «Forsikringsgården» og planlegger å flytte kommunalt ansatte fra «Postgården» dit i stedet for å tenke de inn i en løsning i samfunnshuset slik som tidligere. Dette gjør at man kan redusere arealbehovet vesentlig og er av den grunn innarbeidet som et alternativ for nybygg med redusert areal i rapporten fra Norconsult AS.

Kostnad er avhengig av areal, uavhengig av retningsvalg og dette viser hvor viktig det er med et nøye tilpasset og fleksible arealer. Med kjøpet av «Forsikringsgården» har man redusert behovet for areal mye. Likevel gjenstår et betydelig arealbehov som også er avhengig av hvilket innhold av bruk man

ønsker skal inn i nytt bygg. Både Arcon Prosjekt AS og Norconsult AS har i sine rapporter angitt en kostnad som begge er basert på et areal. Et areal kan man gange opp med en antatt kvadratmeterpris. Denne prisen bør i en tidligfase inkludere en totalitet slik at man ivaretar et totalt kostnadsbilde når man skal ta stilling til bygging gjennom endelig vedtak.

I siste rapport fra Norconsult AS er det angitt en m² pris på kroner 47 500,- inkludert mva. Forutsatt et nybygg med tilsvarende areal som på samfunnshuset i dag gir det en total kostnad på 5200 m² x 47 500 kroner = 247,0 millioner kroner. Dette kan være et tall man kan bruke som utgangspunkt. Ved et nybyggalternativ kan denne rammen være alt for stor, men dette er avhengig av innhold på tjenester og hva man velger å samlokalisere. Mest sannsynlig kan antall kvm reduseres betydelig ved å bygge et arealeffektivt nybygg.

I dag er det 52 personer som har kontor plass i kontorfløyen, bruker man statsbygg sin ramme for areal så er den 23 m² pr person i totalareal. 52 personer x 23 m² gir 1196 m² som nok er noe lavt, men i nærheten. Dette sier at potensialet for et betydelig lavere areal absolutt er til stede, men dette er som sagt avhengig av hva man ønsker samfunnshuset skal inneholde. Det som er like viktig er at arealet også er avgjørende for drift og vedlikeholdskostnadene. Et skisseprosjekt vil inkludere en vurdering på arealbehov og innhold, samt inkludere politikernes medvirkning på hvilket innhold samfunnshuset skal ha de neste femti årene. I et eget vedtaks punkt er det foreslått at det velges to politikere til å ivareta ønskene kommunestyret har av innhold og kvaliteter og for å gi kommunestyret eierskap til prosessen.

Status bygg

For de som har hatt kontorer på samfunnshuset de senere år er det en kjent sak at forholdene med inn klima er kritikkverdige. Her kan nevnes ustabil varme, fraværende ventilasjon, dårlige lys, vann som renner gjennom vegger og vinduer, trekk fra vinduer mfl. Det må også nevnes at de er svært lite egnede lokaler for personer med nedsatt funksjonsevne og at de langt ifra fyller disse lov-kravene verken for ansatte eller besøkende. Bygget er heller ikke særlig presentabelt for de som kommer på besøk til bygget.

Vinteren 2020 ble det laget en inn klima rapport som er nedslående men ganske lik den fra 2011. Disse viser begge uholdbare forhold som er anmerket i en årrekke. I forbindelse med saken ble hovedverneombud bedt om å gi en uttalelse. Denne uttalelsen underbygger rapporter på saken og viser at det er behov for strakstiltak. Det vises for øvrig til vedlagte rapporter.

Siden 1959 når bygging startet har det vært en rekke endringer i byggeforskriften samt krav til bygningsmessige kvaliteter i forhold til ansatte og arbeidsforhold. Krav til energibruk er et av punktene man vanskelig kan oppnå uten at man ødelegger for de arkitektoniske kvaliteter. En renovering på yttervegger / tak vil nok i stor grad kreve etablering av nye fasader, der eksisterende fasader ikke blir synlige.

Et annet spørsmål som melder seg, er om man kan oppnå varige gode løsninger på optimalisering av arealer slik at arealet blir så effektivt som mulig med den hensikt å spare driftskostnader. Det er også et spørsmål om man klarer å etablere løsninger som fullt ut tilfredsstillende kravene om universell utforming. Når man går videre er det viktig å tenke at dette er et bygg som skal vare i 50 år, være fleksibelt for endring i strukturer og kostnadseffektivt å drifte i en så lang tidsperiode. Valget man gjør nå kan spare millioner på kommunes driftsbudsjett i 50 år fremover eller påføre betydelige ekstra kostnader.

Som et eksempel kan man si at de arealer man slipper å bygge pga. arealeffektivitet gir besparelse i investering og driftsutgifter i hele byggets levetid. Reduserer man med 1000 m² vil det si en redusert investering på 47 millioner kroner, om man bruker m² prisen fra rapporter, legger man på rente på investeringen øker den ytterligere. Ser man på drift og vedlikehold i femti år sparer man betydelige beløp på arealer som ikke blir bygget. Man kan bruke 600 kr pr m² (som er lavt) x 1000 m² x 50 år som gir 30 millioner kroner i nåverdi over femti år. Dette vil enkelt sagt si at man sparer 77 millioner kroner over femti år på arealer man ikke har bygget. Dette utgjør årlig millionbeløp man kan bruke på annen drift og tjenester til innbyggerne. I tillegg kommer restverdien om femti år som trolig er null kroner på rehabilitering og noen titalls millioner på nybygg. Med å redusere arealet på byggets forøvrigt arealer, så ser man at arealeffektivitet er særs viktige momenter i en total-økonomivurdering.

Personal

De som har sitt arbeidssted på samfunnshuset har i en årrekke varslet om arbeidsforhold man ikke bør være bekjent av. Nå sist en uttalelse fra hovedverneombudet. En rekke vedlegg til saken underbygger dette faktum. I forbindelse med helhetsvurderingen i prosjektet har man sett på alternative lokaler. Man har funnet noen alternativer som vil være funksjonelle i en periode mens kartlegginger i skisseprosjekt/forprosjekt pågår og under selve byggeprosjektet. Alternativene er å leie lokaler eller å etablere en kontorrigg med brakker. Begge delene vil fungere godt og bedre enn dagens lokaler. I en utrednings og kartleggingsperiode vil det være støyende aktiviteter som gjør det vanskelig å ha dette som arbeidssted. I en byggeperiode vil det være umulig.

Det er derfor naturlig etter et vedtak å starte prosessen med flytting og planlegging av kommunale aktiviteter for en gitt tidsperiode.

Fremdrift

Uavhengig av retningsvalg vil det være naturlig å sette i gang en prosess på dette i løpet av høsten slik at videre kartleggingsarbeider med bygget starter rundt årsskiftet.

Når man skal tidfeste en slik prosess som dette retningsvalget er det veldig utfordrende og er avhengig av mange elementer. Men forutsatt en normalisert fremdrift kan man se for seg oppstart 1.10.20 som blir som følgende;

Antatt fremdrift med forutsetninger og stor usikkerhet		
Aktivitet	Tidsløp	Innhold aktivitet
Vedtak retningsvalg	september 2020	Politisk sak til vedtak
Anskaffelse arkitekt	november 2020	Anskaffelse
Oppstart skisseprosjekt	januar 2021	Gjennomføring skisseprosjekt
Utbyggingsvedtak	oktober 2021	Politisk sak til vedtak
Flytting ansatte	Februar 2021	Flytting til nye lokaler
Oppstart forprosjekt	oktober 2021	Planlegging, detaljering og utarb. konkurransegrunnlag
Anbudsutlysning	januar 2022	Anskaffelse
Oppstart byggearbeider	August 2022	
Ferdig bygg	Februar 2024	Kvalifisert gjetning.

Vurdering

Kommunedirektøren har ført samtaler med ordføreren om behandling av denne forholdsvis kompliserte saken. Det ble enighet om at kommunestyret fikk den til diskusjon i møte 18.6.20 og til vedtak 10.9.20.

Kommunedirektøren foreslår følgende punkter til diskusjon:

Alternativ 1.

1. Det vedtas at samfunnshuset saneres og at det planlegges videre med et nytt bygg på samme tomt.
2. Det vedtas oppstart av et skisseprosjekt med formål å planlegge nytt rådhus/samfunnshus.

3. Det vedtas at nytt bygg i skisseprosjekt skal ha et tydelig overordnet arkitektonisk tema gjenreisingsbyen, med den hensikt å «passe i by bildet»
4. Det vedtas at man i skisseprosjektet ser på mulighetene for sammenkopling mellom administrasjonsbygget og forsikringsgården.
5. Kommunestyret får forslag til utbyggingsvedtak til behandling når skisseprosjektet er ferdig. Det rapporteres jevnlig til formannskapet underveis i skisseprosjektet.
6. Det velges følgende to..... politiske representanter til å sitte i styringsgruppa under skisseprosjektet.
7. Det vedtas at administrasjonen med beliggenhet på samfunnshuset flyttes til nye lokaler fra 1.3.2021 med plan om å ha annen lokasjon i inntil tre år.
8. Skisseprosjekt finansieres med restmidler fra igangsatt prosjekt og tilføres 1,0 millioner kroner i nye midler som finansieres med låneopptak. Total ramme bli da 1,87 mill kr

Alternativ 2.

1. Det vedtas at kontorfløyen og midtfløyen saneres og at man planlegger med at salfløyen mot vest bevares.
2. Det vedtas oppstart av et skisseprosjekt med formål å planlegge nytt rådhus/samfunnshus.
3. Det vedtas at man i skisseprosjektet ser på sammenkopling mellom administrasjonsbygget og forsikringsgården.
4. Det vedtas at nytt bygg skal ha et tydelig overordnet arkitektonisk tema gjenreisingsbyen med den hensikt å «passe i by bildet»
5. Kommunestyret får forslag til utbyggingsvedtak til behandling når skisseprosjektet er ferdig. Det rapporteres jevnlig til formannskapet underveis i skisseprosjektet.
6. Det velges følgende to..... politiske representanter til å sitte i styringsgruppa under skisseprosjektet.
7. Det vedtas at administrasjonen med beliggenhet på samfunnshuset flyttes til nye lokaler fra 1.3.2021 med plan om å ha annen lokasjon i inntil tre år.
8. Skisseprosjekt finansieres med restmidler fra igangsatt prosjekt og tilføres 3,5 millioner kroner i nye midler som finansieres med låneopptak. Total ramme bli da 4,38 mill kr

Alternativ 3

1. Det vedtas at samfunnshuset bevares
2. Det vedtas at kommunen innhenter ytterligere undersøkelser av tilstanden på fundament og betong for en vurdering av bevaringsmuligheter.

3. Det vedtas oppstart av skisseprosjekt med formål å planlegge renovering rådhus/samfunnshus
4. Det vedtas at man i skisseprosjektet ser på sammenkopling mellom administrasjonsbygget og forsikringsgården.
5. En renovering skal ivareta det kulturhistoriske perspektivet og tilpasse bygget til ulike krav og føringer som universal utforming, brannforskrifter, klima og innemiljø m.m.
6. Kommunestyret får forslag til vedtak om renovering til behandling når skisseprosjektet er ferdig. Det rapporteres jevnlig til formannskapet underveis i skisseprosjektet.
7. Det velges følgende to..... politiske representanter til å sitte i styringsgruppa under skisseprosjektet.
8. Det vedtas at administrasjonen med beliggenhet på samfunnshuset flyttes til nye lokaler fra 1.3.2021 med plan om å ha annen lokasjon i inntil tre år.
9. Skisseprosjekt finansieres med restmidler fra igangsatt prosjekt og tilføres 3,5 millioner kroner i nye midler som finansieres med låneopptak. Total ramme bli da 4,38 kr.

Historisk-kulturminner

Man skal ha stor respekt for kulturhistorien og det å bevare historiske bygg. Bygget er ikke formelt vernet, men står på NB! listen og er trukket frem som et kulturhistorisk viktig bygg. Det er kommunen selv som kan vedta vernet og det er sjølråderetten som bør gjelde. Kommunestyret må derfor ta stilling til om det er vern eller annet alternativ som skal gjelde.

Kommunedirektøren mener at risikoen og kompleksiteten med bevaring er så omfattende at man bør sanere og bygge et nytt og framtidsrettet bygg på samme tomt.

Fremtidig bruk / FDV

Man må se helhetlig på dette i de neste femti årene og da spesielt på egnethet på arealer for forvaltning, drift og vedlikehold. I en rehabilitering av hele eller deler av bygget vil man ha så store begrensinger innenfor dette temaet at man i prinsippet investerer i en unødvendig merkostnad for femti år.

Med ett nytt bygg kan man optimalisere bruken og arealene til det man har behov for. Man kan også bygge med fleksible løsninger som gjør at man kan foreta endringer i byggets levetid. For endringer blir det de neste femti årene på samme måte som det har vært endringer de siste femti år.

Kommunedirektørens totalvurdering innenfor mulighetsrom, egnethet og FDV er at alternativ 1 veier tyngst.

Risiko og forutsigbarhet:

Rapportene til Norconsult AS og Arcon Prosjekt AS viser begge med tydelighet at levetiden for bygget har passert for noen år tilbake. Norconsult AS er tydeligst med at de ikke anbefaler renovering.

I hovedsak er restlevetiden på alle de sentrale delene ved fundamenteringen, betongkvaliteten og begrensinger i byggesystemet som er årsaken til dette.

Fundamenteringen med 300 stålpæler er vanskelig å gjøre noe med.

Fylkeskommunen har en påstand i sin vurdering av verneverdi at man kan ta opp noen pæler for kontroll, men den holder ikke. Man må ha kontroll på alle pælepunkter om man skal prosjektere oppå disse. Det kan være mulig å refundamentere for deler av pælepunktene, men ikke alle.

Det vil være umulig for et rådgivende firma og gi prosjekteringsgarantier på stålsøyler og fundamentering. Namsos kommune vil måtte bære all risikoen selv som byggherre.

Det er en kjent sak at rehabilitering ofte medfører kostnadssprekk på kostnader man ikke har klart å fange opp på forhånd. Når det gjelder samfunnshuset har man mange ukjente faktorer som man ikke klarer å fastsette før man «stikker spaden i jorda». Det vil være en umulig oppgave for et rådgivende firma eller en utførende entreprenør å gi fastpris på et slikt prosjekt.

Å rive deler av bygget er et alternativ, men også her er det betydelig risiko med hva som skjer når man river et bygg på siden. Det vil være en viss risiko med setnings- og rystelsesskader i forbindelse med dette. Det vil heller ikke da være sikkert at man kan bevare deler av bygget når man igangsetter. Man risikerer at man etter å ha brukt store ressurser på å bevare, likevel må rive.

Skal man kunne bevare et bygg må grunnforutsetningene være fylt, det vil si man må være 100% trygg på fundamenter og hovedstrukturer i bæresystem. Man må være trygg på at restlevetiden på at disse momentene kan oppfylle en restlevetid i samsvar med det man rehabiliterer, det vil si 40-50 år. Man må også være trygg på at hovedstrukturer kan håndtere nye krav til påkjenning slik som snø, vind og bærelast samt ekstra vekt som en rehabilitering medfører. Restlevetid er et nøkkelord.

I et økonomisk bilde må man ha med risikovurdering knyttet til alternativene og det er ganske tydelig i denne saken. Det er belemret med betydelig høyere risiko å rehabilitere fremfor å bygge nytt. Spesielt i denne saken med usikker bæreevne mot grunnen og restbæreevne på hoved-konstruksjonen.

Med nybygg kan man gå på fastpriskontrakter som gir et trygt og forutsigbart kostnadsbilde under forutsetninger at man følger planen. Den samme planen er umulig å følge ved rehabilitering og det vil være nærmest umulig å få en slik entreprise på fastpris. Man kan risikere å komme opp i en veldig usikker situasjon med kostnader ved en rehabilitering og når man er i gang, er det for sent å snu. Denne risikoen må man være villig til å ta ved bevaring av bygg eller deler av bygg.

Kommunedirektørens totalvurdering knyttet til risiko og forutsigbarhet er at det sterkt er å anbefale alternativ 1 nybygg.

Miljø og energi

På dette punktet kan alle alternativene gi et godt miljøresultat når man ser i et femtiårs perspektiv. Alt er avhengig av hva man benytter som utgangspunkt. Med en full bevaring ser man ofte at dette er svært gunstig i et miljøfotavtrykk. Dette er imidlertid noe avhengig av hvor mye som kan gjenbrukes i hvert enkelt tilfelle.

Det er mange momenter innenfor miljø, man kan for eks. benytte rivningsmaterialet av betongen som fyllmasse å gjenbruke denne. Dette i kombinasjon med miljøvennlige materialvalg, gode energiforutsetninger (f.eks. passivhusnivå) og optimaliserte fleksible arealer areal vil man over femti år få et veldig bra miljøresultat.

Energivået mht. energibruk vil være mulig å ta til nivået man ønsker med nybygg. Ved rehabilitering vil man være svært begrenset av de realitetene som ligger i konstruksjonene.

Kommunedirektørens vurdering knyttet til miljø og energi er at det er å anbefale alternativ 1 nybygg da det gir det beste forutsetningene i et femtiårs perspektiv.

Økonomi

Kommuneøkonomien over det ganske land er under press og det underbygger viktigheten med å foreta de riktige valgene.

I et økonomisk perspektiv er rehabiliteringsalternativene så utsatt for risiko at de absolutt ikke er å anbefale. For å få trygghet i de økonomiske forutsetningene er et nybygg det klart beste alternativet. Særlig sett over hele byggets levetid vil dette være vesentlig rimeligere og innebære betydelig mindre risiko både i drift og investering. Da kan man selv sette styring og foreta valgene som er ønskelig. Man kan gå for fast pris kontrakter og ha god kontroll i byggeprosjektet fra a til å. Med rehabilitering eller gjenbruk av saler vil man ha risiko med alt det gamle fra fundamentering og oppover. Byggherre vil stå ansvarlig for alt det usikre. Dette gir en betydelig økonomisk usikkerhet. Velges en bevaring med tilhørende totalrehabilitering vil det representere en høy kostnad som gjør at investeringsmulighetene til andre bygg blir kraftig svekket. Alt kan ikke realiseres

samtidig, og det vil være viktig å finne økonomisk forsvarlige løsninger for alle bygningsmessige behov og investeringer som må gjøres i årene framover.

Et annet viktig moment med nybygg er at man kan optimalisere arealet slik at det ikke blir større enn man strengt behøver. Dette reduserer investeringskostnaden til et minimum og FDV-kostnaden i en femtiårs periode. Sannsynligvis kan man i kombinasjon med «Forsikringsgården» redusere arealet på et nybygg til 3-4000 kvm, med en tilhørende investeringskostnad på 142,5-190 millioner kroner. Det vil i tilfelle både gi klart lavere investeringskostnad, FDV-kostnader og ikke minst en vesentlig lavere risiko i gjennomføringen. I et økonomisk perspektiv vil dette være den klart anbefalte løsningen.

Som det er angitt med eksempel i saksopplysningene er det betydelige beløp man snakker om. Dagens samfunnshus har mye unødvendige «tom-arealer» man må holde varmt og ha renhold og vedlikehold på.

Trolig må man ved rehabilitering benytte en annen form for gjennomføring enn totalentrepriseform og må benytte metoder innenfor offentlig innovativ anskaffelse, der man formidler behov til markedet før anskaffelsen, og så overlater man til leverandørene å foreslå den beste løsningen for hvordan bevaring kan gjennomføres.

Trolig vil dette kunne være en løsning som vil være ekskluderende for lokale entreprenører og favorisere de riktig store. Det vil også sette større krav til Namsos kommune sin prosjektorganisering.

For Namsos kommune er det viktig at det blir mest mulig trygghet i investeringen.

Med et nybygg kan man få forutsigbarhet inn i økonomiplanen, lavest mulig investering og optimaliserte kostnader i drift og vedlikehold. Når man forvalter felleskapets midler, må risiko minimeres og kostnader holdes på et forsvarlig nivå. Kommunedirektørens vurdering knyttet til økonomi er at det er å anbefale alternativ 1 nybygg da det gir det beste forutsetningene i et investeringsperspektiv og i et femtiårs perspektiv.

Det skal planlegges det for de neste 50 årene.

Med et nytt bygg kan man gjenskape arkitekturen og optimalisere koplingen mot festplassen, men også mot «Forsikringsgården», samt dra nytte av det i den daglige driften.

Med et tydelig mål om et bygg med tema gjenreisingsbyen vil man kunne skape en bygning som passer i bybildet og som har de beste egenskapene oppimot et miljøperspektiv på energiforbruk.

Det er satt opp alternativer der to av de forutsetter hel eller delvis riving. Ene alternativet foreslår at salene bevares. Dette løftes også som en mulighet i rapporten fra Norconsult AS. Salene har en opplevelsesverdi som er viktig for mange, kunnskapsverdien i salene er i mindre grad da dette kan gjenskapes. Bruksverdien kan også gjenskapes og spørsmålet da er om opplevelsesverdien er så viktig at man skal velge alternativ to på tross av den risikoen det er med å bevare disse. Eller alternativ tre med full bevaring om dette er mulig. Det må kommunestyret ta stilling til.

De som har hatt kontorer i samfunnshuset i en årrekke, har meldt ifra om avvik i over to tiår. Tiden er nå kommet for at noe må gjøres.

At man tømmer samfunnshuset for aktivitet på etterjulsvinteren 2020/2021 er naturlig i den fasen man går inn i og vil muliggjøre den kartleggingen som må gjøres uavhengig av alternativ. Kontorforholdene tilsier også dette momentet. Sønderingene har vist at man vil kunne finne egnete lokaler til kontorplasser og politiske møter. Disse kostnadene må bakes inn i budsjettene for 2021.

Saksfremlegget handler om å ta et retningsvalg for den neste fasen. Det er fremdeles noen ubesvarte spørsmål om detaljer, men i hovedsak har man nå rapporter som er tydelig nok for å ta et retningsvalg og begynne på veien mot et «nytt» samfunnshus. Det er brukt betydelige beløp tidligere og nå på kartlegginger, uten at man har klart å ta en beslutning. Rådgiverne Arcon Prosjekt AS og Norconsult AS peker begge på betydelige risikoer med rehabilitering og er noe man bør lytte til.

Trøndelag fylkeskommune sin seksjon kulturmidler laget i mai 2020 en vurdering av verneverdien. Denne rapporten er ganske tydelig på hva de mener, og de varsler innsigelse om man går for sanering. På tross av denne må kommunestyret ta en selvstendig vurdering knyttet til vern eller ikke. Beslutningen må tas av de som faktisk daglig skal forholde seg til dette med historisk verdi og som får kostnaden i sitt kommunebudsjett. Det er felleskapets penger man forvalter og det bør baseres på minimal risiko og mest mulig forutsigbarhet.

Det er sterke følelser knyttet til samfunnshuset, begge veier og det blir en viktig debatt om et bygg i sentrum som vil være førende for de neste femti år med sentrumsutvikling.

I en totalvurdering knyttet til muligheter, risiko, økonomi og forutsigbarhet anbefaler kommunedirektøren alternativ 1 med nybygg.