

Møteinnkalling

Utvalg: Kommunestyret
Møtested: Kommunestyresalen
Dato: 12.10.2006
Tidspunkt: 18:00

Forfall meldes på tlf 78 42 25 00 til formannskapssekretær Svanhild Moen, som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold
PS 058/06	Utbyggingsavtaler
PS 059/06	Godkjenning av protokoll 2006
PS 060/06	Godkjenning av entreprisekostnad, samt finansiering for bygging av AKS. Saken er åpnet for offentlighet etter at vedtaket ble fattet den 12.10.06 kl. 20.00

De offentlige saksdokumentene er lagt ut til offentlig gjennomsyn på Hammerfest rådhus, Storgata kommunehus - servicekotoret, Hammerfest, Akkarfjord og Kårhamn bibliotek, postkontorene i distriktet samt kommunens hjemmeside.

Møtet er åpent for publikum, med unntatt av sak 060/06.

Alf E. Jakobsen
ordfører

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Arild Johansen		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:	Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:	Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Saksnr: 06/00744 - 2		Arkivnr.: L00 &00
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
083/06	Styret for Miljø og Utvikling	22.08.06
073/06	Formannskapet	29.08.06
050/06	Kommunestyret	28.09.06
058/06	Kommunestyret	12.10.06

Saksdokumenter vedlagt: **KS Advokatene vedr. utbyggingsavtaler**
Forskrift 2006-04-20 nr. 23, KRD
Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endr. i PBL
Veileder utbyggingsavtaler, KRD mai 2006
Utkast til høring

Sak: Utbyggingsavtaler

I. Saken gjelder:

Nye bestemmelser om bruk av utbyggingsavtaler.
Bestemmelsene må vedtas av kommunestyret.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Med bakgrunn i at tidligere praktisering av utbyggingsavtaler har beveget seg utenfor det som "forventes" å ligge i en utbyggingsavtale vedtok KRD en forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. Samtidig får vi en revisjon av PBL hvor nye bestemmelser om utbyggingsavtaler reguleres.

For at kommunen skal kunne benytte utbyggingsavtaler etter 1. juli 2007 må kommunestyret vedta at bruk av utbyggingsavtaler skal benyttes i kommunen før det kan inngås nye utbyggingsavtaler.

Viser her til:

- Forskrift 2006-04-20, nr. 23: Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler
- Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endringer i PBL. – Utbyggingsavtaler - Ikrafttreden 1. juli 2006.
- Veileder utbyggingsavtaler, utgitt av KRD mai 2006.

Den nye lovbestemmelsen gir rammer for bruk av utbyggingsavtaler. Bestemmelsene gir ingen rettigheter, men åpner for at utbyggingsavtaler kan brukes som et verktøy når forutsetningene for dette er til stede. Utbyggingsavtale vil være et relevant virkemiddel for gjennomføring av bolig- og næringsutbygging, iberegnet reiselivsutvikling. For å bruke utbyggingsavtale vil dette kreve kompetanse både i kommunen og hos de private avtaleparter. Det er videre viktig at kommunen

plasserer ansvaret/ vedtar hvor i administrasjonen ansvaret for forhandling av utbyggingsavtaler skal være.

Om utbyggingsavtaler;

- avtale mellom kommunen og grunneier/ utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
- må forankres i kommunestyrevedtak – klargjøre når utbyggingsavtale er en forutsetning.
- kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske og andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av arealplan.
- oppstart forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres
- forslag til avtale skal legges ut til off. ettersyn i 30 dager.
- inngått avtale skal kunngjøres.
- kan ikke inngås før arealplan er vedtatt.
- vil kunne være et mer smidig og effektivt virkemiddel enn bruk av refusjonsbestemmelsene i PBL. (Refusjonsbestemmelsene settes ikke til side men tas inn i utbyggingsavtale med forutsetning om at mulighet til å bruke refusjonsbestemmelsene ikke faller bort)
- kan også gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.
- omfatter i hovedsak §§ 67,68 og 69 i PBL, boligpolitiske tiltak og bygningers utforming samt andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket.
- kan ikke inneholde tiltak vedrørende sosial infrastruktur
- kan ikke pålages.

Den nye lovbestemmelsen skal bidra til at kommunen fremstår som en forutsigbar forhandlingspart ved bruk av utbyggingsavtaler.

Lov/ forskrift vedrørende offentlig innkjøp vil være en del av prosessen selv om ikke kommunen står som utbygger.

III. Rådmannens vurdering:

Endringene i PBL er som følge av ”misbruk” av utbyggingsavtaler der kommuner gjorde krav på å ta inn i utbyggingsavtaler kostnader vedrørende sosial infrastruktur. Endringene gir klarere retningslinjer for rammer ved bruk av er ved utbyggingsavtaler.

Kommunen kan imidlertid ikke inngå nye utbyggingsavtaler før kommunestyret, etter de nye bestemmelser i PBL, har vedtatt i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging og som sannsynliggjør kommunens forventninger til utbyggingsavtale. For Hammerfest kommune kan bruk av utbyggingsavtaler være et viktig moment/ tiltak for utvikling av byen/ kommunen og inngå som et virkemiddel kommunen kan benytte i sin utbyggingspolitikk.

Utbyggingsavtaler kan brukes ved opparbeidelse og utbygging av boligområder og bør konsekvent brukes ved opparbeidelse og utbygging av nærings og industriområder. Bruk av utbyggingsavtaler må/ skal skje i henhold til kommunens areal- og økonomiplaner.

Konsekvensene for kommunen er at en holder nødvendig utvikling i gang, har tilbud til utbyggere og aktiviteter, men vil kunne medføre krav om økt kompetanse på inngåelse, gjennomføring og kontroll av utbyggingsavtaler.

Rådmannen vurderer innføring av bruk av utbyggingsavtaler i Hammerfest kommune som viktig og viser til vedlegg som nevnt innledningsvis i saksfremlegget samt eget utkast med forslag til vedtak for bruk til utleggelse på intranett/ internett.

Vedtaket om å bruke utbyggingsavtaler medfører ikke at kommunen skal bruke dette som en absoluttløsning, men som en mulighet for å oppfylle planer og utvikling i kommunen.

Kommunens vedtak skal klart angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og synliggjøre kommunens forutsetninger for avtalen

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler tar utbygger ansvar og kostnader ved å bygge ut vedtatte planområder i henhold til utbyggingsavtalens innhold. Når anlegget er ferdig overtar kommunen infrastruktur som vann, vei og kloakk og eventuelt det som ellers er avtalt.

Rådmannen tilrår at Hammerfest kommune velger å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av sin utbyggingspolitikk og ønsker derfor at kommunen fatter vedtak med innhold som opplistet, pkt 1-9.:

- 1. I henhold til plan- og bygningsloven § 64, fattes det herved vedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Hammerfest kommune.**
- 2. Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.**
- 3. Utbyggingsavtaler skal normalt benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtaler alltid benyttes.**
- 4. Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20 % av boenhetene/ boligene/tomtene til markedspris.**
- 5. Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel, samfunnsdel og byplan for Hammerfest by.**
- 6. Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.**
- 7. Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).**
- 7. Utbyggingsavtalene skal ta hensyn til og sørge for gjennomføring av boligsosial handlingsplan for Hammerfest kommune.**
- 9. Rådmannen, eller den han bemyndiger, undertegner avtalene etter at den aktuelle plan er godkjent.**

Saken skal legges ut til offentlig høring i 30 dager fra utleggelse.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Hammerfest kommune vedtar rådmannens tilrådning pkt. 1-9 vedrørende bruk av utbyggingsavtaler.

Hvis der ikke innkommer omfattende merknader sendes saken vider til behandling i formannskapet uten 2. gangs behandling i MU.

Hammerfest, den 15. august 2006

Dagny Haga
Rådmann

Behandling i Styret for Miljø og Utvikling - 22.08.2006:

Som innstillingen – enstemmig vedtatt.

Vedtak i Styret for Miljø og Utvikling - 22.08.2006:

Hammerfest kommune vedtar rådmannens tilrådning pkt. 1-9 vedrørende bruk av utbyggingsavtaler.

Hvis der ikke innkommer omfattende merknader sendes saken vider til behandling i formannskapet uten 2. gangs behandling i MU.

Behandling i Formannskapet - 29.08.2006:

Som innstillingen – enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 29.08.2006:

Hammerfest kommune vedtar rådmannens tilrådning pkt. 1-9 vedrørende bruk av utbyggingsavtaler.

Hvis der ikke innkommer omfattende merknader sendes saken vider til behandling i formannskapet uten 2. gangs behandling i MU.

Behandling i Kommunestyret - 28.09.2006:

Saken utsettes og sluttbehandles i 12.oktober 2006 kl. 18.00.

Vedtak i Kommunestyret - 28.09.2006:

Saken utsettes og sluttbehandles i 12.oktober 2006 kl. 18.00.

Arild Johansen
Leder plan- og utvikling

.....

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Svanhild Moen		
Dok. offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/00216 - 7		Arkivnr.:
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
059/06	Kommunestyret	12.10.06

Saksdokumenter vedlagt: Protokoll fra møte den 28.09.06

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Godkjenning av protokoll 2006

I. Saken gjelder:

Godkjenning av protokoll fra møte den 28.09.06

II. Sakens bakgrunn og fakta:

III. Rådmannens vurdering:

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte den 28.09.06 – godkjennes

Valgt til å skrive under protokollen:

Hammerfest, den 02.10.06

Dagny Haga
Rådmann

Sektorleders underskrift

Saken er åpnet for offentlighet etter at vedtak ble fattet i kommunestyret
den 12.10.06 kl. 20.00.

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Gerd Hagen/Øyvind Larsen/Dagny Haga		
Dok. offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 01/00869 - 215		Arkivnr.: 614 C30
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
090/06	Formannskapet	09.10.06
060/06	Kommunestyret	12.10.06

Saksdokumenter vedlagt:

Ingen

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Ingen

B-SAK Godkjenning av entreprisestkostnad, samt finansiering for bygging av AKS

I. Saken gjelder:

Resultatet av gjennomført tilbudskonkurranse for bygging av Arktisk kultursenter legges nå fram. Ved fristens utløp 18.08.06 var det kun en som leverte inn tilbud og man hadde da hjemmel for å avlyse konkurransen og invitere tilbyderen til forhandlinger. Saken fremlegges for beslutning om hvordan AKS-prosjektet skal videreføres.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

1.0 Innledning

Hammerfest kommunestyre vedtok i møte 03.11.05 bla (..) ”...å bygge Arktisk kultursenter innenfor en økonomisk ramme på brutto 187 mill. kr. Kostnader utover dette må plan- og byggekomiteen enten innarbeide i prosjektet ved å gjøre andre kostnadsreducerende tiltak eller komme tilbake til kommunestyret gjennom egen sak”(..).

(..)”Hammerfest kommunestyre har som intensjon å igangsette byggingen medio september 2006”(..).

Siden dette vedtaket ble fattet er forprosjektet for AKS, med et høyt beskrivelsesnivå, ferdigstilt. Prekvalifisering av entreprenører til byggeprosjektet ble utført i mars 2006 i h.h. til de offentlige anskaffelsesforskriftene.

Følgende entreprenører ble godkjent:

Bjørn Bygg AS, Tromsø

Skanska Norge AS

Heimdal Entreprenør AS, Trondheim

Forprosjektet ble sendt alle tre tilbydere med invitasjon til anbudsbefering og informasjonsmøte 31.05.06. De to førstnevnte stilte, mens Heimdal ga beskjed om at de ikke kunne møte denne dagen.

Frist for levering av tilbud var satt til 18.08.06 kl 1400 i Storgata kommunehus, 3 etg. Bjørn Bygg AS leverte sitt tilbud 18.08.06 kl 1040. Skanska Norge AS, meddelte samme dag at de måtte trekke seg grunnet en uventet, intern hendelse.

Dette medførte at kun Bjørn Bygg AS, Tromsø, leverte tilbud innen fristen. Åpningsprotokoll blir sendt ut samme dag. Bjørn Bygg AS ringte mandag 21.08.06 og ga uttrykk for stor overraskelse over at de ble alene om å levere tilbud. Administrasjonen har god informasjon om at begge har vært meget interessert i å regne på prosjektet og frafall av Skanska Norge AS i "tolvte time" kan neppe ha påvirket konkurransen og prisen til Bjørn Bygg AS.

I brev av 23.08.06 fra Hammerfest kommune til Bjørn Bygg AS avlyses konkurransen for totalentreprise siden det kun var innkommet et tilbud. Konkurransen kunne derfor avlyses i henhold til forskrift om offentlige anskaffelser § 10-1 (1), da konkurransen kunne anses for å være mislykket dersom det ikke innkom mer enn et tilbud. Det ble videre opplyst om at Bjørn Bygg AS sitt tilbud var betraktelig over budsjettet for prosjektet, slik at konkurransen også av den grunn kunne kanselleres i henhold til forskriftens § 10-1 (2). I samme brev ble Bjørn Bygg AS invitert til forhandlinger om ovennevnte oppdrag i henhold til forskriftens § 4-3. Hammerfest kommune tok imidlertid forbehold om at forhandlingene ville bli avsluttet dersom man ikke kom frem til et rimelig resultat for kommunen, og at man alternativt vil kunne gjennomføre en ny konkurranse med forhandlinger med flere leverandører.

2.0 Forhandlingsresultat

Hammerfest kommune har fra 29.08.06, forhandlet pris med Bjørn Bygg AS. Alle summer er inkl. mva.

Tilbudet fra Bjørn Bygg AS av 17.08.09 var på	kr 189 500 000,-.
Gjennom forhandlinger som inkluderer forslag til besparelser er Bjørn Bygg AS sitt endelige tilbud på	<u>kr 175 876 688,-.</u>

Differansen mellom Bjørn Bygg AS sitt tilbud og Hammerfest kommunes budsjett på kr 160 039 000,- for kun bygget, er gjennom forhandlinger reduisert fra kr 29 461 000,- til kr 15 837 688,-.

I tillegg kommer tidligere budsjetterte kostnader, samt kostnad til digitale kinomaskiner:

Løst sceneteknisk og kinoteknisk utstyr + løst inventar/utstyr	kr 13 450 000,-
Digital kinoteknikk med 2 maskiner (* kan forvente tilskott)	kr 2 000 000,-
Byggherreadministrasjon i byggetiden	kr 500 000,-
<hr/>	
Sum bygget med alt av inventar/utstyr/scene- og kinoteknikk	kr 191 826 688,-
+ 6 % reserver i h.h. til vedtatt instruks for byggeprosjekter	kr 11 509 601,-

**Sum bygg inkl. scene- og kinoteknikk/inventar/utstyr og byggherreadministrasjon og 6 % reserver er****kr 203 336 289,-**

Kommentar til prisen fra Bjørn Bygg AS:

Dette er en totalentreprise med et uvanlig høyt beskrivelsesnivå og risikoen ligger på Bjørn Bygg AS, hvilket betyr at det er mindre risiko for Hammerfest kommune som byggherre med tanke på eventuelle tillegg. Det bør således bli svært få endringsmeldinger i AKS-prosjektet. Aktuelle endringsmeldinger bør i tilfelle primært knyttes til eventuelle besparelser.

Det kan nevnes at bygget til Hålogaland teater var en hovedentreprise, med risikoen plassert hos byggherren Statsbygg. Det ble behov for endringsmeldinger for ca. 12 mill. kr som følge av manglende beskrivelser, tegninger m.m. i dette prosjektet. Bjørn Bygg AS har gitt en sammenligning med Hålogaland teaters bygg, og ut fra dagens prisnivå er kvadratmeterprisen identisk mellom AKS og HT-bygget når riggekostnader tas vekk.

Bjørn Bygg AS påpeker at det er svært få underleverandører og liten tilgjengelig arbeidskraft i Finnmark, hvilket betyr at disse må komme utenifra, bla fra Tromsø og andre steder. Kun ventilasjon kan leveres fra Finnmark (Alta). Dette bidrar til å fordyre prosjektet.

Bjørn Bygg AS har nå fremmet sitt endelige tilbud. Skal prisen ytterligere ned må det gjøres betydelige endringer av selve bygningen.

(*) Den digitale kinoteknikken har kommet mye raskere enn forespeilet. Av den grunn må vi allerede nå ta høyde for å kunne vise film med både analogt og digitalt system i AKS. Nåværende kinomaskiner er vurdert, men det er rimeligere å kjøpe nye maskiner fremfor å bygge dem om for tilpasning til AKS. Overgangsperioden mellom analogt system og digitalt system blir på noen år, men vi vet ikke nøyaktig hvor mange. Uansett kan det se ut for at vi blir avhengig av begge systemene i en periode for å kunne vise begge typer filmer.

Tilbudets kostnadsnivå bekrefter at Hammerfest kommune, også for AKS-prosjektet, berøres av den enorme byggeaktiviteten i Norge generelt og i Hammerfest spesielt. Det er kostbart å bygge i Hammerfest i disse tider. Man bør beregne minst 10 – 15 % økning, i prisen som følge av byggeboomen.

3.0 Ad. besparelser

Administrasjonen har vært opptatt av at besparelsene ikke skal gå utover det arkitektoniske, samt funksjonalitet og estetiske kvaliteter utvendig og innvendig i bygget. Kommunestyret vektla blant annet i sitt vedtak av 03.11.05: (..) ”ber igjen plan- og byggekomiteen se på arealreduksjoner uten at dette går på bekostning av nødvendig funksjonalitet og funksjoner, herunder hva det er mulig å redusere prosjektets arealramme (spesielt fellesfunksjoner) ved eventuelt å ha et samarbeid med et tilstøtende hotellprosjekt.” (..) Det har ikke vært noe konkret hotellprosjekt administrasjonen kunne innlede et samarbeid med.

Det er på det arkitektoniske uttrykk, overflatens materialitet, på detaljeringen og på det funksjonelle man umiddelbart ser kvaliteten på et bygg. Av den grunn, og tatt i betraktning totalkostnaden for prosjektet, har det vært en bevisst holdning i forhandlingene å prøve og skjerme disse kvalitetene når besparelser har vært vurdert. Dette for å unngå at bygget, ytre sett, får en dårlig kvalitet og derfor kan få et simpelt og ”billig” preg. Et annet forhold som er med i vurderingen er blant annet materialenes levetid, drift og vedlikehold.

3.1 Oversikt besparelser

De besparelser som foreløpig er oppnådd gjennom forhandlingene mellom Bjørn Bygg AS (BB) og byggherre Hammerfest kommune (BH) er samlet på kr. 13 623 312,-.

Hvis det blir inngått en kontrakt med BB, har de bekreftet i mail av 28.09.06 at eventuelle besparelser i prosjekterings- og byggefasen, basert på dialog mellom ARK, byggherre og Bjørn Bygg AS sine underleverandører, skal tilfalle byggherren 100 %.

De forslag til besparelser som er identifisert og beregnet gjennom forhandlinger er innenfor spesifiserte områder, mens flere mulige besparelser er identifisert men ikke beregnet da de må vente til man er i gang med detaljprosjekteringen av bygget, se beskrivelser med merknader nedenfor her (*).

Administrasjonen gjør oppmerksom på at noen av de foreslåtte endringer/besparelser fra BB vurderes å ha relativt store konsekvenser for byggets endelige kvalitet og arkitektoniske tydelighet. Disse besparelsene er ikke arkitektfaglig kvalitetssikret og må vurderes nærmere i dialog mellom BB, BH og ARK i detaljprosjekteringen.

(*). Forslag til besparelser med merknader:

Rigg og drift: BH stiller gratis tomt til rådighet for BB.

Betongarbeid, stålarbeid og tømmerarbeid:

Storsalen: Fjerning av boks i boksveggene som erstattes med fuger i konstruksjonen.

Plan 3: Alle 70 dB-rom (boks i boks/lydisolerte rom) er samlet i et område, noe som konsentrerer den spesielle gulvoppbyggingen for disse rom til et sted på dette plan.

Glasstaket over foajeen: er forenklet.

Utkraget del,

plan 3: Bæresystemet er endret ved at noe av fagverket erstattes med andre typer bjelker og det blir 3 nye, pluss endring av noen av de eksisterende søyler, les "skogen", som skal sikre bæring av utkraget del. Utsmykkingskomiteen har besluttet at en av de bygningsintegreerte søylene ved hovedinngangen skal gis en kunstnerisk utforming.

Mrk. Utkraving av tredje etasjen og rommet som dannes av denne er en meget viktig del av byggets identitet og karakter. Det er på mange måter dette som gjøre AKS til et unikt og originalt bygg. Samtidig skal søylene mellom akse 7 og 10 oppleves i større grad som en "skog" og ikke som regulær grid. Det er derfor tvil om foreslått plassering av søylene som BH/ARK må komme tilbake til. Det er viktig å beholde konseptet av en "skog" av søyler med kulturskolen/Landsdels scenen som hovedvolumet som svever over den arktiske arena.

Uteamfiet: Her er det beskrevet børstet betong med seter og trapper i treverk. Det er fra BB foreslått et rimeligere alternativ med kun asfalt eller vasket singel og siste alternativ er bruk av asfalt sammen med trykkimpregnert tremateriale i trinnene.

Mrk. Kun asfalt eller vasket singel frarådes av estetiske og økonomiske grunner. BH kan akseptere bruk av børstet betong begrenset til hovedinngang. Utførelse av trinnene i den arktiske arena i trykkimpregnert tre oppe på betongstøpte trinn er også akseptabelt. BB oppgir en prisøkning på kr 187 000,- i forhold til presenterte besparelser. Dette vurderes nærmere i detaljprosjekteringen.

Glassfasaden: Det er beskrevet dobbelt herdet glass med mønstret folie mellom lagene. BB har fremmet et alternativ med enkelt floatglass med mønstret folie på innsiden. Mrk. BH/ARK må stille krav om at bruk av 6 mm floatglass ikke skal begrense mulighet for kunstnerisk utsmykning av glassfasaden og at foreslått løsning er kompatibel med fasadebelysningen før denne besparelsen godkjennes.

Fasadebelysning: Det er foreslått reduksjon av antall lyspunkter i fasadebelysningen. Mrk. En reduksjon av antall lyspunkter vil innebære at fasadebelysningen leses som en ”stiplet” linje av lys, og ikke en jevn vasking av lys opp over fasaden. BH/ARK må understreke at reduksjoner/ besparelser i dette kan ha store negative konsekvenser for det arkitektoniske uttrykket av bygget, og dette frarådes derfor. BH har søkt Hammerfest Energi om tilskott til fasadebelysningen slik den opprinnelig er beskrevet, for å holde nettokostnaden uendret.

Foajè/fasade: Beskrevet eik trepanel utvendig bak glassfasaden og i foajeen er endret til justert gran med toppstrøk i lasyrfarget eik. Mrk. Det bør prioriteres å beholde eik som trekledning i foajeen, men muligens forenklet i panels-/trespilerbruk. Dette må sees i sammenheng med den bygningsintegreerte kunstneriske utsmykningen i rommet. Besparelsen reduseres noe. Bruk av lasyrfarget (eik) justert gran utvendig er akseptabelt.

Foajègulvet: Det er beskrevet helstøpt terazzo på gulvet. BB har foreslått terazzo fliser 30 x 30 cm som et besparende alternativ. Mrk. Utforming og materialvalg for foajègulvet er meget viktig for besøkendes opplevelse av Hammerfests nye storstue. Terrazzo flis sees på som en uheldig løsning på grunn av den store forskjell i målestokk mellom de foreslåtte 30x30cm fliser og foajeen som en helhet. Foreslåtte keramiske fliser som et alternativ er helt uaktuelt. BH/ark bør få se på mulighet for andre alternativer i detaljprosjektet, for eksempel slipt betong med innslag av tre (eks. innfelte ledelinjer i tråd med universell utforming, danseflekk som beskrevet i programmet oa) eller en epoksy behandling av påstøpet. Foreslått besparelse kan bli noe justert.

Akustiske tiltak: gjelder omfang av akustisk demping i salene som kan gi besparelser. Mrk. Det skal, hvis kontrakt med BB, inngås en intensjonsavtale om en prosess for løsning av akustisk demping i salene. Det kan bli aktuelt å fjerne beskrevet blålig interiørpaneler i storsal og gråtonede interiørpaneler i lillesalen med alternativ å eksponere betongveggene og bruke akustisk materiale i form av tekstiler. Dette er gjort med godt resultat i bla Arendal og Suldal kulturhus. Betongvegger og tekstiler gis de beskrevne farger. Oppnådde

besparelser her anbefales brukt på andre foreslåtte løsninger/besparelser som må forbedres.

Rømningstrapp øst: leveres uten innbygning/tak.

Mrk. BH har ingen ting i mot å fjerne innkledning av trappen så lenge en adekvat, alternativ løsning for å holde måsen borte foreligger og kan godkjennes. Slik løsning foreligger ikke foreløpig, men må sees på i detaljprosjekteringen.

Trapp/rømmingsvei under utkraget del: Det er beskrevet aluminiums-platekledning på veggene, mens BB foreslår trekledning som ellers på fasaden bak glasshuden. Mrk. Besparelsen går ut over byggets arkitektoniske kvalitet da trappa skal gis et reflekterende og ”lettere” uttrykk. Løsningen kan ikke aksepteres. Opprinnelig løsning som tegnet i tilbudsgrunnlaget må beholdes. Den lille besparelsen kan hentes inn igjen på andre områder.

Solavskjerming: Denne mulige besparelsen er identifisert, men ikke beregnet

Mrk. BH/ARK mener en løsning hvor krav til solavskjerming er tilfredstilt i glass- spesifikasjonen er akseptabel. Her bør det ligge en besparelse til bruk på andre foreslåtte løsninger/besparelser som må forbedres.

Prisstigning: Er redusert som følge av de foreslåtte sparetiltakene.

3.2 Konklusjon vedr. besparelser

Ambisjonen for byggets endelige utførelse må være at bygget ikke i for stor grad skal bære preg av en besparelsesprosess. Besparelsene må i størst mulig grad være ”usynlige”, og i minst mulig grad forringe arkitektoniske, funksjonsmessige eller estetiske kvaliteter. Dette bør man kunne klare innenfor de foreslåtte besparelser og de som er identifisert/blir identifisert, men ikke beregnet foreløpig. Forutsetningen er en prosess som krever en åpenhet og fleksibilitet fra BB og klar holding til prioritering fra BH og ARK.

Ut fra dette så er det tre punkt BH/ARK vil fremheve som meget viktig for at bygget skal beholde sine kvaliteter og identitet:

1. Søylene under utkraget del omorganiseres slik at den arkitektoniske effekten med ”søyleskogen” ivaretas i henhold til byggets helhet, i tillegg til at man får tilstrekkelig fundamentering av utkraget del.
2. Slipt betong med innslag av tre eller epoksy anbefales vurdert som gulvmateriale i foajeen. 30x30 flis frarådes på det sterkeste.
3. Fasadeuttrykket må bli som forventet, gjerne ved bruk av floatglass hvis de nødvendige kvaliteter med mønsterfolie og belysning blir ivaretatt.

Det er en forutsetning at antydde justeringer av de foreslåtte besparelser i pkt. 3.1, ikke under noen omstendighet må medføre kostnadsøkning som er større enn gevinsten ved de identifiserte, men ennå ikke beregnede innsparingene.

4.0 Oversikt kostnader

De totale kostnadene, inkl. mva, for byggeprosjektet Arktisk kultursenter er følgende:

Sum bygg inkl. alt av scene- og kinoteknikk/inventar/utstyr, byggherreadministrasjon og 6 % reserver er kr.203 336 289,-

Tidligere budsjetterte nødvendige tillegg inkl. mva:

Brukt til prosjektering for tomt og bygg i 2006 kr. 4 060 000,-

Kunstnerisk utsmykking kr. 625 000,-

Tiltransp. av sceneteknisk konsulent f/gj.føring scenetek. inst. kr. 200 000,-

Tiltransp. Av kinoteknisk konsulent f/ gj.føring kinoteknikk kr. 200 000,-

Tiltransportering av arkitekt til TE kr. 3 150 000,-

Byggherreombud, engasjert kr. 2 000 000,-

Offentlige gebyrer og tilknytningsavgifter (kommunale) kr. 930 266,-

Sum AKS-bygget totalt m/mva og reserver kr. 214 501 555,-

Adm. foreslår at flygel tas ut til fordel for å få det sponset og det gir en besparelse på:

kr. 1 000 000,-

SUM totalkostnad for byggeprosjektet AKS – flygel er

kr. 213 515 471,-

Kostnad riving/utvidet tomt m.m.

kr. 43 372 825,-

(jfr. vedtak i kommunestyret av 22.06.06)

Sum totalkostnad bygg inkl. utvidet tomt /trafikkareal m.m. kr 256 888 296,-

Budsjett pr. 2006 er

kr 223 286 753,-

Manglende finansiering for å realisere hele prosjektet

kr 33 601 543,-

(NB. Dette gjelder prosjektet totalt inkl. det totale byggeprosjekt, riving/ tomt, areal nyttetraffikk, Finduspromenaden og fremtidig forankring av cruisekai. Mva og reserver er inkludert.)

5.0 Valg av strategi for realisering og fastsettelse av endelig byggestart for AKS

Det kan skisseres flere alternative måter for videreføring av AKS. Disse gjennomgås under.

5.1 Godkjenning av forhandlingsresultatet

Forhandlingsresultatet mellom byggherren Hammerfest kommune og entreprenør Bjørn Bygg AS godkjennes (*deres tilbud står i 90 dager fra 15.09.06*). Kontrakt skrives med byggestart senest 01.12.06. Det betyr at bygget realiseres som det er beskrevet i anbudsdokumentene, med de (eller i kostnad tilsvarende) endringer som følger av de foreslåtte besparelser.

Dette alternativet betinger en tilleggsbevilgning på kr 33 602 000 til prosjektet.

5.2 Utlysning av ny konkurranse med forhandlinger

Mulige fordeler:

- Kan oppnå reell konkurranse blant flere potensielle entreprenører for slik å få gunstigere pris.

Mulige ulemper:

- Omkostninger som følger av ny konkurranserunde med forhandlinger og nødvendig oppfølgingsarbeid.

- Forskyvning av fremdriftsplan med ca 100 dager eller mer som vil gi prisøkning på prosjektet og renteøkning på lån. Forskyvningen kan bli lenger pga at de klimatiske forhold gjør det vanskelig med byggestart på vinteren.
- Usikkerhet om hvorvidt det blir reell konkurranse eller ei, ref byggeboomen i Norge generelt og Hammerfest spesielt.
- Usikkerhet med hensyn til prisnivået hos deltagende entreprenører.

Det følger av ovenstående at det er høyst usikkert om ny konkurranse vil gi oss lavere pris. Sjansen for det motsatte er absolutt til stede.

5.3 Arealreduksjon

Bygget AKS er meget kompakt, arealeffektivt, innholdsrikt og velorganisert. De ulike funksjoner og volumer er integrert og innbyrdes avhengig av hverandre. De største utfordringene i bygget er de akustiske og lydisolerende forhold, noe som krever spesielle konstruksjoner. Særlig plan 3 har store utfordringer på logistikk og rommenes plassering i forhold til hverandre. En del av rommene er, ut fra det enkelte roms funksjon, avhengig av en bevisst plassering i forhold til Black Box (boks i boks-konstruksjon) som ligger under deler av plan 3. Her er det viktig å forhindre gjensidige lydlekkasjer mellom plan 2 og 3, i tillegg til at man må forhindre lydlekkasjer ut i foajeen. Samtidig er det tatt hensyn til hvilke rom som må ha dagslys og hvilke rom som kan være uten dagslys. Det har i så måte vært nedlagt mye arbeid for å få denne etasjen til å fungere tilfredsstillende.

Vi har hatt og har fortsatt meget dyktige akustikere inne i prosessen (Norges dyktigste Brekke & Strand er engasjert av Bjørn Bygg AS) slik at vi bør være garantert et godt resultat slik bygget nå er prosjektert inkl. de sparetiltak som er foretatt.

Med henvisning til ovennevnte er det svært vanskelig å foreslå arealreduksjoner, men et alternativ kan kanskje vurderes selv om konsekvensene er store:

Forslaget kan være å redusere på de arealene som er beregnet til NND/landsdelsscenen og LINK. Dette utgjør ca 330 m² med en samlet kostnad på ca 11,7 mill kr. inkl. mva beregnet ut i fra gjennomsnitts kvadratmeterpris på hele bygget.

Konsekvensene ved å ta vekk foreslåtte arealer er store i forhold til hva man vinner ved beregnet besparelse. De er som følger:

Det er svært begrenset hva man kan ta av arealer fra utkraget del før man får en ubalanse i hele den arkitektoniske oppbyggingen og mellom de ulike hovedelementer som bygget består av.

NND/Landsdelsscene for dans: Hammerfest kommune har forpliktet seg til å være vertskommune for Stiftelsen Nord-Norsk Landsdelsscene for dans med et driftstilskott pr. år, ref stiftelsesdokumentet av 11.04.05. Opprettelse av denne stiftelsen er kommunisert utad til bla nasjonale kulturinstitusjoner m.fl. Gjennom vedtatt romprogram (02.10.03) har kommunen forpliktet seg til å legge til rette lokaliteter for denne stiftelsen i AKS, noe som vil ha stor betydning for både kultursenteret og Hammerfest sitt omdømme. (Det har ikke vært muligheter for andre alternative lokaler).

Hammerfest må ved valg av dette alternativ gå tilbake på sine forpliktelser. AKS vil også tape ca kr 350 000,- (stipulert leie) i faste leieinntekter pr. år som følge av at Landsdelsscenen foreslås tatt ut av romprogrammet. Risikoen er at Landsdelsscenen kan bli flyttet til andre steder i landsdelen, eks Tromsø eller Bodø. I samtale med teatersjef Solveig Leinan Hermo sier hun at hun ikke vil gjøre noen bestrebelser på å beholde institusjonen i Hammerfest hvis Hammerfest kommune frafaller sine forpliktelser. Å si nei til å være vertskommune for Stiftelsen Landsdelsscene for dans i Nord-Norge er det samme som at Tromsø kommune skulle si nei til Hålogaland Teater.

Når det gjelder LINK har Hammerfest kommune forpliktet seg til å holde gratis lokaliteter til denne gruppen. Alternativt kan de fortsatt holde til i Meridiangata 7, men da vil man ikke kunne selge bygningen. Gruppen vil heller ikke bli en del av AKS sitt kreative fagmiljø som er en viktig styrke ved prosjektet.

Å fjerne arealer til NND/landsdelsscenen og LINK fra AKS vil kunne frata oss muligheten til å få et større statlig og fylkeskommunalt tilskott til prosjektet. Lokalisering av NND/landsdelsscenen for dans er sammen med LINK en betydelig styrke for AKS-prosjektet som helhet, hvor man får til et mangfoldig og kreativt fagmiljø. Likeledes er lokalisering av NND en sentral del av oppfølgingen av prosjektets visjon, *"AKS - et kulturelt og teknologisk kraftsenter i Barentsregionen"*. Denne styrken ved prosjektet har gitt stor begeistring i Kulturdepartementet v/ kulturministeren og statssekretæren. Finnmark fylkeskommune har også gitt positive tilbakemeldinger til dette. Se eget punkt om finansiering/tilskott her.

Dette sparetiltaket er tidligere forelagt Kommunestyret i sak *"Byggeprosjektet Arktisk Kultursenter; fastsettelse av investeringsramme og godkjenning av fremdriftsplan"* behandlet i møte 03.11.05. Det framlegges på ny fordi det er det tiltaket som fysisk lettest kan realiseres, og fordi det ikke berører det kommunale tjenestetilbudet som kulturhuset skal gi. Kommunestyret valgte den gang ikke å gå for dette sparetiltaket.

Andre tenkelige alternativ kunne være å ta ut black-boxen og/eller kulturskolens lokaler. Det ville medføre en betydelig omprosjektering av bygget. Det er ikke regnet på besparelser som følge av dette, men disse vil bli betydelige. Det ville bety at Hammerfest kino måtte bli værende i eksisterende lokaliteter og at kulturskolen ikke ville få forbedret sine undervisningslokaler som forutsatt. Det ville også innebære utgifter til oppgradering av kinoen om ikke alt for lang tid.

Skulle vi gå på en slik løsning, må det påregnes betydelig tid og utgifter til omprosjektering. Det er mulig at endringene ville bli så omfattende at hele huset måtte tegnes om. Prisøkning underveis ville redusere den økonomiske gevinsten i prosjektet. Ved siden av dette vil viktige oppgaver (kino og/eller kulturskole) stå med dårlige løsninger, og huset ville få et sterkt redusert innhold i forhold til det som har vært planlagt til nå.

5.4 Realisering av bygget AKS utsettes

Realisering av bygget Arktisk kultursenter utsettes i påvente av større egenkapital som kan finansiere prosjektet.

I en beslutning om utsettelse kan man se for seg to alternative valg:

1. Prosjektet utsettes samtidig som det gjøres vedtak om arealreduksjon, som vil betinge endring av funksjonsprogram, omprosjektering og eventuelt endring av byggets arkitektoniske utforming.
2. Prosjektet beholdes uendret i påvente av fondsoppbygging/større egenfinansiering. Konsekvensen av dette alternativet er en kostnadsøkning hvor vi her har regnet 3 % prisstigning pr. år i en 3 års periode fra og med 2007:
 - a. 1. året: kr. 7 706 648,-
 - b. 2. året: kr. 7 937 849,-
 - c. 3. året: kr. 8 175 984,-

Videre konsekvens er at tilbudet fra Bjørn Bygg AS forkastes.

På den andre siden vil realisering av bygget uten låneopptak, gi en årlig rentebesparelse. Denne vil være på ca. 6 mill pr. år gitt at ca. 150 mill opplånes. I tillegg kommer avdrag på kr 7,5 mill. Dersom prosjektet tilføres all tilgjengelig egenkapital til investeringer som kommunen vil rå over de nærmeste årene, vil selvfølgelig bildet bli et annet. Da må imidlertid alle andre investeringer lånefinansieres fullt ut.

6.0 Finansiering/tilskott

I økonomiplan for 2006 – 2009 er det lagt opp til at kostnadene skal finansieres gjennom lån, egenfinansiering gjennom overføring fra drift til investeringsregnskapet, samt eksterne tilskott som det redegjøres nærmere for her:

Det er foreløpig budsjettert med 10 mill kr. i eksterne tilskott til selve bygget. Hammerfest kommune bør kunne forvente større eksterne tilskott enn hva det er budsjettert med. Totalt er det søkt om 41,7 mill kr fordelt på tre ulike tilskottsinstanser, hvorav den ene søknaden kommer til å bli innfridd med kr. 2 mill kr over 3 år for 2006 - 2008, se nærmere forklaring nedenfor.

Statlig tilskott regionale kulturbygg:

Det er i søknad av 20.01.06 til Kulturdepartementet søkt om kr 21 mill. kr. fordelt på 3 år fra tilskottsordningen regionale kulturbygg. Prosjektet ble presentert overfor Kulturdepartementet 19.05, i år og prosjektet ble møtt med stor begeistring hos statssekretæren. Det ble hilst fra kulturministeren som syntes prosjektet var meget spennende, spesielt fordi Hammerfest kommune har vedtatt å lokalisere Stellaris DansTeater NND i bygget. Det ventes svar på søknaden i høst.

Fylkeskommunale investeringsmidler:

Det er søkt Finnmark fylkeskommune (25.10.06) om fylkeskommunale investeringsmidler på 18,7 mill. kr. I svarbrev av 20.01.06 fra fylkeskommunen blir det sagt følgende:

(..)”Siden søknaden kom såpass sent på året var det ikke mulig å få den inn i økonomiplan for 2006. Av den grunn tas det sikte på å få med søknaden i økonomiplan/ årsbudsjett 2007 – 2010.”(..)

Hammerfest kommune ved ordfører valgte å sende nytt brev (13.09.06) til fylkesrådmannen for å minne om de positive signaler som er gitt tidligere fra fylkeskommunen og at vi vil

være fornøyd om tilskottet evt. fordeles over 3 år, eks. for 2007 -2009. Vi har bedt om å bli holdt orientert om videre behandlingsprosess for søknaden. Fylkeskommunen har tidligere bevilget ca. 35 mill kr. til to kulturbygg i Vadsø, samt en bevilgning til Bergkunstsenteret i Alta. I mail av 22.09.06 fra kultur- og idrettsjefen er det orientert om at Fylkesrådmannen har innstilt på kr. 1,5 mill. kr. for 2010. Videre ble det i en oppfølgende tlf. samtale med ovennevnte person opplyst om at det må gjøres et politisk arbeid om tilskottsbeløpet skal høynes.

Desentraliserte statlige tilskott til lokale kulturbygg:

I fylkeskommunes svarbrev av 20.01.06 ble det videre opplyst følgende:

(..) ”Søknaden vil også bli vurdert i forhold til ”desentralisert tilskuddsordning” for lokale kulturbygg i Finnmark.”(..)

På oppfordring fra fylkeskulturkontorets saksbehandler ble det sendt en ny formell søknad av 10.03.06 knyttet til denne tilskottsordningen. Hammerfest kommune er i brev av 18.09.06 informert om at søknaden er innvilget med kr. 770 000,- av en samlet pott for Finnmark på 1,7 mill kr. for 2006. Det er i samme brev signalisert at Hammerfest kommune kan søke om ytterligere 1 230 000,- ved kommende fordelinger. Underforstått betyr det at Hammerfest kommune er sikret til sammen 2 mill. kr. over 3 år, inkl. 2006, fra denne tilskottsordningen. Rent formelt repeteres søknaden for hvert av de neste 2 år.

Det er altså gitt positive signaler fra både Kulturdepartementet og Fylkeskommunen om mulige tilskott. (Fra fylkeskommunen har vi foreløpig fått innfridd den ene av to muligheter). Noe mer kan ikke sies på dette tidspunktet da vi venter på svar fra Kulturdepartementet og på hvorvidt fylkeskommunens budsjettvedtak for 2007 – 2010 vil inneholde et større beløp enn innstilt fra fylkesrådmannen.

Tilskott til digital kino:

Den digitale ”kinorevolusjonen” kommer mye raskere enn hva vi har forventet. Dette medfører at vi også må investere i digitale kinomaskiner samtidig med øvrig kinoteknikk. Det arbeides aktivt med tilskottsordninger for denne type investeringer og de er i beste fall avklart før jul i år.

Private tilskott:

Det er sendt en søknad av 23.09.06 til Hammerfest Energi AS om et tilskott/sponsormidler på inntil kr 900 000,- som delfinansiering av fasadebelysning for AKS.

Det vil senere bli tatt kontakt med andre private næringsaktører i Hammerfest for sponning av konsertflygel.

Finansiering av tomtekostnadene:

I Kommunestyret 22.06.02 ble det gitt tilleggsbevilgning til tomtekostnadene inkl. riving, utfylling av utvidet tomteareal og stabilisering og solidifisering av forurensede sedimenter for området fra cellespunkt kai til nabo Strandparken eiendom.

- I tråd med samme kommunestyrevedtak forhandles det nå med Hammerfest havnevesen om inntil 12 mill kr. i delfinansiering av utvidet tomteprosjekt.
- SFT har gitt positive signaler om tilskott til opprenskning i Hammerfest havn. Det vil bli søkt om 50 % tilskott av tomteutgiftene på kr. 43 372 825,-.



- Det vil også bli søkt Miljøverndepartementet om kr. 3 000 000,- som følge av at dette er et pilotprosjekt i Norge for forurensede havner.

III. Rådmannens vurdering:

Arktisk kultursenter er planlagt som et bygg med sterk identitet; innholdsrikt og med et stort mangfold av aktiviteter og virksomheter som forventes å gi et kreativt fagmiljø.

Med henvisning til politisk vedtak 13.03.03 (..) ”*Kulturhuset blir et monumentalt bygg og eksteriør samt estetikk av det bygningsmessige må vies stor oppmerksomhet...*” (..) er det satt stor fokus på det arkitektoniske grepet. Dette har medført at vi får et svært moderne og fremtidsrettet bygg kledd i et varmt trepanel og med en lyssatt, mønsterfoliert glasshud utenpå som skal speile naturen og nordlyset i ”arktis”. AKS vil slik kunne fremstå som en ”isskulptur” om sommeren og en skinnende ”diamant” om vinteren og bli et landemerke og en attraksjon i Hammerfest og Finnmark.

Et annet forhold som er viet stor oppmerksomhet er universell utforming. Husbanken har sagt seg villig til å avholde et seminar for entreprenør med konsulenter og byggherre spesielt for bygget AKS, noe vi synes er meget positivt.

Det er derfor viktig at de besparelser som identifiseres ikke går på for stor beskostning av arkitektoniske, estetiske og funksjonelle kvaliteter, slik kommunestyret tidligere har bedt om. Det må likevel arbeides aktivt for å gjøre besparelser som kan redusere kostnadene i prosjektet.

Ideelt sett hadde det vært en stor fordel å kunne vite konkret hva Hammerfest kommune vil få i offentlige tilskott til prosjektet allerede nå. Imidlertid foreligger bare Fylkeskommunens tilbakemeldinger om konkret bevilgning og innstilt bevilgning i 2010. Vi må fortsatt vente på svar fra Kulturdepartementet om, og hvor mye vi får i tilskott derfra. Det synes imidlertid å være gode muligheter for tilskott til tomtarbeidene inkludert sanering av forurensingene. Et hvert tilskott utover de budsjetterte kr. 10 mill vil bidra til å finansiere deler av den budsjettøkningen som er nødvendig for å sette i gang prosjektet nå.

Hammerfest kommune har i brev av 23.08.06 til Bjørn Bygg AS tatt (..) ”...*forbehold om at forhandlingene vil bli avsluttet dersom vi ikke kommer frem til et rimelig resultat for kommunen, og at vi alternativt vil kunne gjennomføre en ny konkurranse med forhandlinger med flere leverandører*” (..).

Som det framgår tidligere (pkt. 5.2), anbefales ikke en ny konkurranserunde med forhandlinger grunnet den store usikkerheten som ligger i dette alternativet.

Forslag til arealbesparelser er fremlagt tidligere for Kommunestyret (03.11.05), men ble ikke tatt til følge. Bygget er kompakt og de ulike funksjoner er gjensidig avhengig av hverandre. Dette gjør at det er krevende å gjøre arealreduksjoner. Reduksjon av areal m/funksjoner kan komme til å påvirke muligheten for å få et størst mulig statstilskott fra Kulturdepartementet.

Å utsette prosjektet for å kunne sikre finansiering kun ved hjelp av egne midler, er en mulighet. Det vil spare kommunen for utgifter til renter og avdrag. Samtidig vil en utsettelse gi en betydelig prisstigning (se pkt. 5.4).

Selv om en trekker fra anslagsvis 20 mill som kostnader tilhørende strandpromenaden, vil vi stå igjen med et kulturhusprosjekt til over 230 mill. kroner. Det er svært mye for en liten kommune som Hammerfest. De steder som for tiden bygger kulturhus til en lignende sum, har en befolkning mange ganger større enn vår kommune.

Totalt med kostnaden til kulturhus og strandpromenade, står vi med en merutgift på 60 mill. i forhold til opprinnelig budsjett 2006 - 09. Bli prosjektet realisert med denne rammen, må dette få konsekvenser for investeringsbudsjettet for øvrig. Disse konsekvensene er svært lite ønskelige.

Rådmannen vil på denne bakgrunn anbefale at prosjektet tas ned slik at tilleggsbevilgning ut over det som allerede er gjort til tomt/strandpromenade ikke blir nødvendig. Som tidligere nevnt er det gode muligheter til å få tilskudd til tomtarbeidene. I tillegg må det kunne påregnes noe tilskudd til selve bygget, ut over det som er stilt i utsikt til nå. Forutsetter vi at dette til sammen kan gi 20 mill, må prosjektet tas ned med vel 13 mill. kroner.

Konklusjon:

Økningen på selve byggeprosjektet er ca. 15 mill kroner i forhold til tidligere kostnadsoverslag. I tillegg kommer en del følgekostnader som uansett vil komme på, samt en reserve på ca. 11,5 mill (jf. side 6). Tomtekostnadene vil forhåpentligvis kunne reduseres betydelig ved hjelp av tilskott og medfinansiering fra Hammerfest havnevesen, slik at reell merkostnad utover det som allerede er bevilget vil kunne reduseres.

De siste års utvikling i byggekostnader både på landsbasis og i vår region, taler ikke til fordel for en lengre utsettelse av prosjektet. Vi vet at det vil ta tid å overkomme mangelen på fagfolk i byggebransjen, og ved en utsettelse i for eksempel 3 år, vil kanskje ny utbygging på Melkøya være i emning med tilhørende overoppheting i markedet på nytt.

Dersom det forutsettes 20 mill i eksterne tilskudd utover det som til nå er signalisert og byggeprosjektet ekskl. tomt kan tas ned fra vel 214,5 til 201,5 mill, vil nettobelastningen på kommunens investeringsbudsjett være uendret fra det som er vedtatt. Rådmannen anbefaler at dette gjøres.

I det prosjektforslaget som nå legges fram er det gjort kvalitetsmessige endringer i prosjektet for ca. 15 mill. kroner i forhold til tilbudsgrunnlaget. Prosjektkomiteen vurderer det slik at dette er så langt man kommer den veien, uten å begynne å gå på akkord med byggets utseende og arkitektoniske uttrykk. Rådmannen mener likevel det må finnes muligheter for ytterligere kostnadsreduksjoner, antakelig gjennom en kombinasjon mellom å renonsere på kvalitet og ta ned noe areal.

AKS-prosjektet er planlagt for å være et svært betydningsfullt anlegg for den fremtidige kulturelle og samfunnsmessige utvikling i Hammerfest og Hammerfestregionen. Det må det fortsatt kunne være om det realiseres til den gjenstående prislappen på 244 mill kroner.

Det blir i denne saken fremmet et prinsipielt og et subsidiært forslag. Det siste gjøres for å få formulert det som bør være vedtaket dersom Kommunestyret skulle velge å gå inn for prosjektet til den pris som nå er framforhandlet.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Prinsipalt forslag:

1. Hammerfest kommunestyre ber om at totale bygge- og tomteknader for Arktisk kultursenter bringes ned til en brutto sum på kr 243,9 mill, gjennom reduksjoner i kvalitet og/eller areal.
2. Kommunestyret ber om at det forhandles videre med Bjørn Bygg AS om dette, med sikte på å få en avtale i havn snarest mulig. Saken legges fram til endelig godkjenning i kommunestyremøtet 30.11.06.
3. Finansieringsplanen for Arktisk kultursenter forutsettes styrket med kr 20 mill. i eksterne tilskott.

Subsidiært forslag:

1. Hammerfest kommunestyre godkjenner totale bygge- og tomteknader for Arktisk kultursenter på kr 256 888 296,- inklusive nødvendige tillegg, mva og 6 % reserve.
2. Bjørn Bygg AS kontraheres som totalentreprenør for byggeprosjektet Arktisk kultursenter til en pris av 175 876 688,- med byggestart senest 01.12.06.
3. Merknaden på kr 33 601 543,- i forhold til budsjett finansieres ved låneopptak.
4. Hammerfest kommunestyre slutter seg til administrasjonens vurderinger og økonomiske rammer for besparelser i prosjektet, men ber om at administrasjonen vurderer muligheten for ytterligere besparelser som kan redusere totalknadene uten at det går utover arkitektoniske, funksjonelle eller estetiske kvaliteter ved bygget.

Hammerfest, den 02.10.06

Dagny Haga
Rådmann