



Saksfremlegg

Arkivsak-dok. 22/20637-1
Saksbehandler Axel Hauge

Saksgang	
Hovedutvalg for kultur	02.06.2022
Formannskapet	08.06.2022
Kommunestyret	15.06.2022

Husebylåven Skedsmokorset - gjennomføring av byggeprosjekt

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Prosjektet gjennomføres slik det er beskrevet innenfor en økt budsjettramme.
2. Budsjettet økes fra 69 millioner inkl. mva til 74 millioner inkl. mva. Budsjettendringen innarbeides i 2. tertial og finansieres ved låneopptak (4 millioner kr) og mva.-kompensasjon (1 million kr).

Vedlegg: Prosjektpresentasjon Lillestrøm arkitekter Husebylåven

Vedlegg:

Prosjektpresentasjon Husebylåven 2.5.2022

1. Oppsummering

Med bakgrunn i mulighetsstudien for ombyggingen av Husebylåven, som ble vedtatt i Kommunestyret oktober 2020, er det utviklet en behovsbeskrivelse for prosjektet. Høsten 2021 ble det gjennomført en anskaffelse for gjennomføring av en prosjektutviklingsfase i en samspillsfase med en entreprenør. Anskaffelsen har mulighet for å gjennomføre byggeprosjektet i en totalentreprise eller samspillsentreprise. Seby AS ble kontrahert til denne utviklingsfasen i februar 2022. Entreprenøren har i samarbeid med kommunen, samt rådgivere og underentreprenører, utviklet prosjektet som transformerer 1.etg av hovedskipet på låvebygningen til et kulturbygg. Basert på dette arbeidet foreligger det nå et tilbud på gjennomføring av entreprisen.

Prosjektutviklingsfasen har vist at det er mulig å gjennomføre prosjektet innenfor de gjeldende budsjetttrammer, men at det ikke er tilstrekkelig budsjettmidler til uforutsette utgifter i gjennomføringsfasen. Kommunedirektøren mener at god prosjektmetodikk og forsvarlig økonomistyring innebærer at det må settes av midler til uforutsette utgifter i alle byggeprosjekter, og at budsjetttrammene følgelig bør økes.

2. Bakgrunn

Kommunestyret vedtok i møte 22.04.2020, i sak 32/20:

- 1. Kommunedirektøren tar initiativ til samarbeid med interessenter på Skedsmokorset for å se på alternative muligheter for framtidig disponering av Husebylåven, som ikke innebærer totalrenovering av låven.*
- 2. Kommunedirektøren bes komme tilbake med egen sak for politisk avklaring. Det skal i saken gis en vurdering av mulige løsningsalternativer og samarbeidsformer for framtidig disponering av Husebylåven og utvikling av kultur- og fritidsaktiviteter. Saken legges frem for politisk behandling innen september 2020*

Etter ny behandling av saken 07.10.20, Sak 166/20 ble det vedtatt i Kommunestyret at:

- 1. Lillestrøm kommune går videre med utbygging av Husebylåven slik det foreligger i oppdatert mulighetsstudie.*
- 2. Eventuelle kutt og tilpasninger i prosjektomfang avklares endelig i forbindelse med politisk behandling av innkomne tilbud.*
- 3. Kommunedirektøren i samarbeid med interessegrupper/organisasjonslivet på Skedsmokorset, arbeider videre med forslag til driftsmodell og bruk av Husebylåven. En slik plan skal foreligge og inngå som del av forutsatt politisk behandling av gjennomføring av renoveringen av Husebylåven.*

I forbindelse med årsbudsjett 2022 ble prosjektets budsjetttramme økt fra 59 millioner til 69 millioner som følge av betydelig prisstigning fra opprinnelig budsjetttramme ble vedtatt.

«I kommunestyresak 166/20, oktober 2020, ble det besluttet å jobbe videre med nytt løsningsforslag for rehabilitering av Husebylåven. Prosjektet omfatter rehabilitering av låven samt etablering av

kultursal, møteplass, toaletter, kjøkken og møterom. Nøyaktig omfang vil bli avklart senere i prosjektet.

Prosjektet skulle i utgangspunktet realiseres innenfor gjenværende budsjetttramme på 59 mill. kroner. På grunn av ekstraordinær prisstigning i markedet er det lagt inn et forslag til økning av budsjetttrammen med 10 mill. kroner, som tilsvarer prisveksten fra 2020 til 2021/2022. Prosjektet er forventet ferdigstilt i løpet av 2023.»

3. Faktaopplysninger

Etter vedtak gjort i kommunestyret 07.10.20 om å gå videre med utbygging iht. oppdatert mulighetsstudie, ble det laget en behovsbeskrivelse. Prosjektets utgangspunkt, behov og bestemmelser ble samlet i dette dokumentet. Denne behovsbeskrivelsen, samt det forenklede mulighetsstudiet, ble utgangspunktet for anskaffelsen av en entreprenør som kunne lede et utviklingsprosjekt. Anskaffelsen la også til rette for at prosjektet kunne videreføres i en samspillsentreprise eller totalentreprise.

Seby AS ble kontrahert i februar 2022 og har i samarbeid med kommunen, rådgivere og underentreprenører utviklet prosjektet. I dette samspillet har prosjektet raskt tatt form. Det er også blitt benyttet tidligere utviklede rapporter og prosjekteringsmaterialet som utgangspunkt. For å ivareta fokuset på kostnader, har Seby fulgt prosjekteringen med en kostnadskalkyle for å verifisere at prosjektet kan realiseres innenfor gjeldende budsjettrammer. Kvaliteter er beskrevet i en egen tilhørende leveransebeskrivelse. Disse dokumentene, sammen med det prosjekterte underlaget, danner grunnlaget for tilbudet som er gitt.

Lillestrøm arkitekter har bistått med ideer, tegninger og koordinering mot byggesak. Det er videre utarbeidet rapporter som beskriver bygningsfysikk, geoteknikk, akustikk og brann m.m. Arkitekten og statiker har utfordret hverandre for å møte prosjektets rammer. Utviklingsfasen har gjort det mulig å avpasse valg og omfang iht. kostnadsrammen.

I arbeidet med å definere driftsmodell og bruk av Husebylåven er det sendt ut en spørreundersøkelse til frivillige lag og foreninger på Skedsmokorset. Undersøkelsen viser at hovedvekten av ønsket bruk av Husebylåven er større arrangementer med inntil 100 deltakere, og fordelt over mange ulike organisasjoner. Det er også flere som ønsker en mer regelmessig aktivitet. Det ble også spurt om hvilke type lokaler og utstyr frivilligheten ønsket, og hovedvekten her dreide seg om enten en større møteplass, eller en kultursal. Moderne AV-utstyr og lyd/lys-utstyr til ulik kulturell formidling.

I tillegg til spørreundersøkelsen som er sendt ut har det, iht. tidligere vedtak, vært en fast innspillgruppe av sentrale aktører som har fulgt prosjektet gjennom ulike faser. Det har vært deltakere fra Skedsmo kulturforum (tidligere Skedsmokorset kulturforum), Samfunnshuset, MIA (museene i Akershus), Husebygårds venner og Skedsmokorset historielag. Det er gitt innspill på romløsning, utforming av bygget og estetikk, samt driftsmodell og bruk av Husebylåven.

3.1 Prosjektbeskrivelse Husebylåven

I det følgende vil det beskrives nærmere de ulike løsningene som er utarbeidet for Husebylåven. Videre omtales investeringskostnader og gjennomføringsmodell og avslutningsvis et forslag til en driftsmodell.



Figur 1 Husebylåven-Sørøst

Låvens hovedskip vil få alle funksjoner på et plan. Denne etasjen består av et netto areal på 551m². Fjøsdelene, vinkelrett tilknyttet bygg mot vest, inngår ikke i prosjektet.

Hovedinngangen er eneste nye fremtredende element i byggets fasade, og denne fører inn i en åpen foaje som binder flertallet av byggets funksjoner sammen.

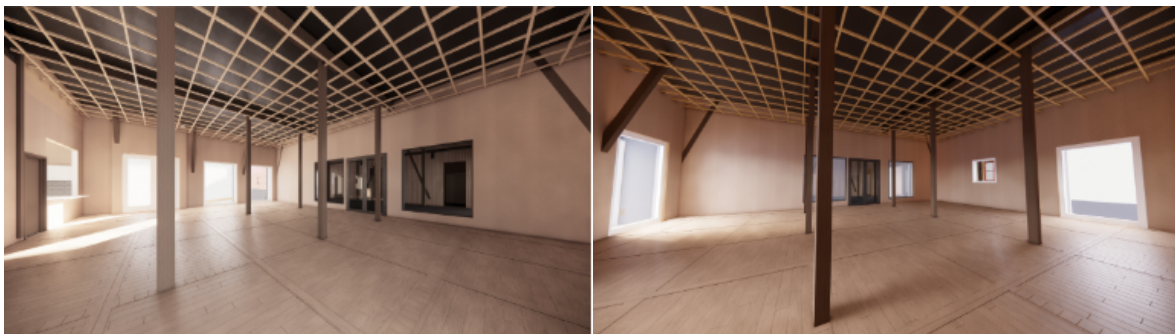


Figur 2 Inngangsparti



Figur 3 Foyer

Byggets hjerte er Møteplassen som er et åpent og lyst lokale, som er laget for mer uformelle samlinger.



Figur 4 Møteplass



Figur 5 Møterom

Møterommet har, sammen med kjøkkenet, egen inngang slik at det kan benyttes separat fra annen aktivitet på låven.

I tillegg inneholder prosjektet en blackbox/sal med mulighet for ca 120 sitteplasser, backstage, publikumsgarderobe, toalettfasiliteter og tekniske rom.

Innvendige vegger, gulv og himling skal gjengi et låveuttrykk. Dette gjøres ved materialbruk og ved gjenbruk av eksisterende materialer i enkelte overflater og dekorelementer.

Prosjektet oppgraderer fundamentering, bæresystem og tak for å tilfredsstille snølastkrav. Arealene i 1 etg. vil bygges etter de gjeldende tekniske forskrifter (TEK 17).

Et mål for prosjektet er å bevare låvens utvendige karakter. Det har vært klare føringer i regulering for dette. Dette er løst ved å bevare låvens fasader og trekke nytt klimaskille ca. 60cm inn i bygget. Det er eksempelvis i fasadene mot gårdstunet(øst) kun foretatt utsparinger for nye vinduer der det i dag eksistere dører eller vinduer.

3.1.1 Begrensninger prosjektomfang

For å begrense kostnadene er det ikke valgt sprinkling av bygget. Dette medfører at 2.etg. ikke kan benyttes til lagring eller til opphold av publikum. Det er kun tekniske rom som legges på låvebroen/2.etg.

3.1.2 Byggesak, Regulering og Fylkeskommune

Det er foretatt møter og avklaringer vedrørende reguleringskrav og vernestatus for bygget. Prosjektet må søke om flere dispensasjoner fra regulering. Dette omfatter blant annet dispensasjon fra regulert kryssløsning/adkomst, tilknytning fjernvarme og detaljregulering. Tilbudet og fremdriften forutsetter at disse dispensasjonen blir innvilget, men endelige avklaringer vil bli gitt prosjektet i forbindelse med rammesøknad.

Det planlegges oppstart av byggingen høst 2022, med ferdigstilling og driftsstart andre halvdel av 2023.

3.2 Investeringskostnad for rehabilitering og ombygging Husebylåven

Det er arbeidet ut fra en samarbeid-/samspillsmodell med entreprenør Seby AS for å utvikle prosjektet. Avslutningsvis er det nå fremforhandlet et konsept som beskrevet i saken. Prosjektet Husebylåven har en prosjektramme på 69 mill. inkl. mva. i økonomiplan Lillestrøm kommune 2022-2026.

Kostnader inkl. Mva.	Samspillsentreprise basert 8407	Totalentreprise 8407
Utviklingsfase (Skisse og forprosjekt)	Kr 4 214 032	Kr 4 214 032
Selvkostkalkyle	Kr 48 043 338	Kr 48 043 338
Entreprenørpåslag	14%	16%
Opsjon	Kr 1 889 550	Kr 1 889 550
Prisvekst inkl.		
Byggekostnad inkl. Prosjektering (Sum 01-08)	Kr 60 872 987	Kr 62 090 447
Avsetninger til reklamasjonsarbeid	Ikke angitt	Ikke angitt
Øvrige Byggherrekostnader	Kr 4 500 000	Kr 4 500 000
Sum	Kr 65 374 912	Kr 66 592 372
	Kostnadsavsetning til Garantert makspris 10%, hvorav BH maksimalt dekker 50%; kr3 043 649	
Avsetning forventet tillegg og usikkerhetsavsetning	0% (mangler kr 196 696)	Kr 1 629 492

Tab.1 Beregnet totalkostnad ved to alternativer, en samspillsentreprise basert på 8407 og Totalentreprise 8407

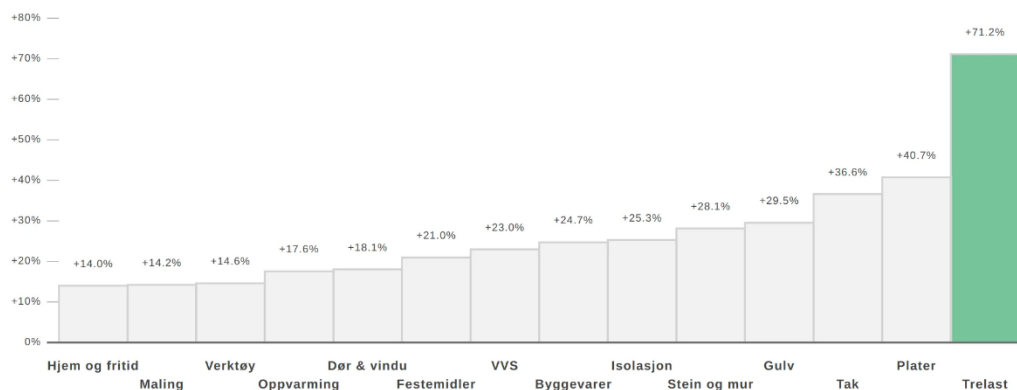
Utviklingen av prosjekt Husebylåven har vist at opprinnelig budsjettavsetting på 69 mill. kroner dessverre er for lavt. Generelt vil det være mye usikkerhet knyttet til utviklingen av denne type byggeprosjekter med rehabilitering av eldre bygg. Uansett om det velges en totalentrepriseform etter NS 8407 eller en samspillsentreprise, bør prosjektet ha en avsetning til forventet tillegg og usikkerhetsavsetning på inntil 10 %, basert på standard kalkyler som kommunen vanligvis legger til grunn i sitt arbeid med andre lignende byggeprosjekter.

En vesentlig årsak til at prosjektet ser ut til å ha en høyere kostnadsramme nå enn vurdert i tidlig fase, er en høy prisøkning på byggevarer, særlig på trelast i perioden under Covid-pandemien. Dette medfører et særlig stort utslag for Husebylåven, fordi dette prosjektet har et høyt innslag av trelast som innsatsfaktor. Til tross for at det ble lagt inn en generell prisstigning i årsbudsjett 2022, viser detaljprosjekteringen nå at budsjetttrammene ikke er tilstrekkelige dersom det skal avsettes midler til uforutsette utgifter/reserver.

Prisendring per varekategori siden før covid

Prosentmessig endring mellom 16. Mar 20 og 19. Apr 22

© www.plankepriser.no



Antall varer per hovedkategori: Hjem og fritid: 106, Maling, tapet og lim: 2061, Verktøy og redskap: 3980, Oppvarming: 297, Dører og vinduer: 758, Spiker, skruer og festemidler: 1749, VVS - Varmer, Ventilasjon, Sanitær: 457, Byggevarer: 283, Isolasjon: 307, Stein, mur og pipe: 47, Gulv: 337, Tak: 787, Plater og paneler: 527, Trelast: 2304. Hovedkategorier med færre enn 5 varer er ikke inkludert i analysen.

Fig. 7 Byggeindustrien Bygg.no – Prisutvikling på trelast fra Covid pandemi tom. april 2022 + 71.2%

Under forutsetning av at Kommunestyret gir godkjenning til å inngå avtale om rehabilitering og ombygging av Husebylåven, vil det bli søkt om tippemidler på inntil 5 mill. kroner til prosjektet.

3.3 Driftsmodell

Driftsmodellen bygger på innspill fra kartleggingen av mulige brukere på Skedsmokorset og dialog med brukergruppen for prosjektet. Det foreslås å ansettes en kulturutvikler i avdeling Kultur og frivillighet, for å utvikle og koordinere bruken av Husebylåven i samarbeid med lokalmiljøet. Stillingen vil også sees i sammenheng med utvikling av kulturell infrastruktur på Skedsmokorset og i kommunen for øvrig. Det opprettes et brukerråd knyttet til aktiviteten på låven, inkludert den øvrige virksomheten på Skedsmo bygdemuseum.

Fra tidligere vedtak ligger det en årlig driftsramme til kulturvirksomhet på 2 000 000 kr fra 2023. I dette beløpet ligger midler til strøm og kommunale avgifter, samt lønn og øvrig driftsutgifter knyttet til kulturell aktivitet. Dette vil kunne dekke de utgiftene denne driftsmodellen krever.

Kommunedirektøren vurderer at opprettelsen av et lokalt brukerråd, bestående av deltakere i innspillgruppen som et godt tiltak, er hensiktsmessig for å ivareta konstruktivt samarbeid og god sambruk.

Det er også viktig at lokaler som skal basere seg på flerbruk, tilgjengelighet og allmenn utnyttelse, administreres gjennom kommunens digitale bookingsystem. Dette er et åpent system for kommunens organisasjoner og innbyggere, som gir god mulighet for koordinering og tilgjengeliggjøring

Det legges opp til en driftsmodell som ivaretar skatteetatens reglement for å løfte fra moms i drift- og byggekostnader. Lokalene vil i hovedsak stilles til fri disposisjon for frivilligheten.

3.4 Driftsbudsjett knyttet til kultur virksomhet på Husebylåven.

Bemanning	900 000 kr
Strøm	250 000 kr
Kommunale avgifter	200 000 kr
Kulturdrift	500 000 kr

Driftsbudsjett knyttet til eiendom;

Renhold, vedlikehold, service og drift 1 000 000 kr inkl. mva. (ligger ikke i kommunens budsjett)

Kommunalområdet Kultur har dekning for driftsbudsjettet i eksisterende budsjetter, mens utgifter knyttet til renhold, vedlikehold, service og drift av bygget ikke ligger inne i gjeldende budsjetttrammer i kommunalområde Eiendom. Det forutsettes at dette innarbeides fra årsbudsjett 2023 sammen med kostnader til øvrig arealvekst.

4. Vurderinger

Prosjekt Husebylåven har vært igjennom en lang prosess. Det foreligger politiske behandlinger i saken tilbake fra 2007 i tidligere Skedsmo kommune. Lokal entusiasme og engasjement har vært viktig for prosjektet om å realisere et potensiale i den gamle låven. Prosjektet Husebylåven har helt siden starten vært et ønske om en møteplass og kulturarena for frivilligheten i området. Et robust og åpent rom for allmenheten som i tillegg gir et supplement til aktivitetene på bygdetunet og styrke funksjonene som er der allerede.

Det foreliggende prosjektet vil på en god måte kunne oppfylle målsettingen om etablering av en sosial og kulturell møteplass på Skedsmokorset i tett samvirke med Skedsmo bygdemuseum og bestyrerboligen på Huseby. Skedsmokorset har de senere årene vokst, ikke minst som følge av utbyggingen av Husebyjordet. Med den sentrale beliggenheten Husebylåven har, vil den sammen med Skedsmo Bygdemuseum og «parken» kunne fylle funksjonene som det sentrale samlingspunkt for befolkningen på Skedsmokorset.

Det foreliggende romprogrammet vil utover primærfunksjonene i låven, også gi en betydelig bedring av tilbudet til besøkende, både skoleklasser og andre, som oppsøker bygdemuseet eller bare benytter seg av uteområdene på Huseby (tilgang til toaletter, kunne trekke inn ved dårlig vær m.m.). I løpet av året foregår flere større arrangementer på uteområdet på Huseby. En utbyggd låve vil gi betydelig bedre rammebetingelser for disse arrangørene.

Bygget har i dag et stort vedlikeholdsbehov, og vil forfalle raskt dersom en endring ikke gjøres.

Prosjektet har i stor grad klart å opprettholde de funksjonene og egenskapene som er beskrevet i oppdatert mulighetsstudie. Det er ikke foreslått endringer som påvirker bruken av lokalene, gjennomføring av aktivitet eller tilgjengelighet for innbyggerne. Det er derimot gjort endringer som øker arealet til aktivitet og forenkler det bygningstekniske, noe som bidrar til å trekke ned bygningskostnadene. Vedlagt kalkyle gir en nærmere beskrivelse av kostnader.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet til rehabilitering av eldre bygg. Slik prosjektet ligger nå, er det ikke tilrådelig å gå videre med prosjektet uten at det tas budsjettmessig høyde for usikkerhet og uforutsette kostnader som erfaringsmessig vil tilkomme på denne typen byggeprosjekter. Siden prosjektfasen har vist at det er mulig å realisere prosjektet, samt at entreprenør er valgt, foreslås det en tilleggsbevilgning på 5.0 mill. Dette vil gi en samlet ramme for prosjektet på kr 74 mill., inkludert

avsetninger for uforutsette kostnader. En slik tilleggsbevilgning vil øke sikkerheten for at prosjektet kan bli realisert innenfor budsjettrammen.

Kommunedirektøren har ikke sett muligheter for å redusere omfanget i prosjektet ytterligere, uten å avvike vesentlig fra den vedtatte mulighetsstudien. En ytterligere reduksjon av romprogram og funksjoner i prosjektet vil redusere nytten av prosjektet og er ikke tilrådelig.

Fra tidligere vedtak ligger det en årlig driftsramme til kulturvirksomheten knyttet til utvikling av låven på Huseby på 2.mill kroner. I dette beløpet ligger midler til strøm og kommunale avgifter, samt lønn og øvrig driftsutgifter knyttet til kulturell aktivitet.

5. Alternative innstillinger

Det gjennomføres ikke en tilleggsbevilgning og prosjekt Husebylåven avsluttes.

6. Konklusjon

Prosjektet Husebylåven har vært under arbeid i mange år, uten at det har latt seg realisere.

Konseptet som nå er utarbeidet, er av nøktern standard og prosjektutviklingen har vist at prosjektet er mulig å realisere. Frivilligheten, lag og foreninger på Skedsmokorset har ønsket prosjektet i mange år. Pandemi og krig i Europa har medført høyere priser på innsatsfaktorene i byggeprosjektet, og dette foreslås hensyntatt ved å øke budsjettet for prosjektet på kr 5 mill. Økningen finansieres ved låneopptak (4 millioner kr) og låneopptak (1 million kr).

Dato: 09.05.2022

Trine Myrvold Wikstrøm

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent