



Fremtidig kulturhus i Orkdal kommune

Rådmannens innstilling

Kommunestyret vedtar at:

1. En eventuell fremtidig utvikling av kulturhus i Orkdal kommune skjer på Bårdshaug som en videreutvikling av eksisterende Orkdal kulturhus.
2. Prosess og videre fremdrift avklares i arbeidet med Handlingsplan for 2011 - 2014

Bakgrunn for saken

Kommunestyret hadde i februar følgende sak til behandling:

PS 8/10 Utnyttelse av ST-kvartalet - tomtealternativer for eventuelt nytt kulturhus.

Vedtak i Kommunestyre - 10.02.2010

Kommunestyret ber rådmannen utarbeide en oversikt over hvilke funksjoner som kan være aktuell å plassere i et kulturhus/flerbrukshus, hvilke tekniske krav som bør stilles og hvilke konsekvenser dette vil ha for størrelse på bygg, krav til parkering og andre funksjoner i et kulturhus/flerbrukshus. På dette grunnlag bes rådmannen peke på alternative tomter for et kulturhus/flerbrukshus. ST-kvartalet må vurderes i denne sammenheng.

Rådmannen bes ta med økonomiske konsekvenser av de ulike alternativene.

Frist for utredningen settes til 1. juni i år, men rådmannen bes om så langt som mulig, å innarbeide aktuelle tomter i høringsforslaget for kommunedelplanen for Orkdal 2040.

Flere høringsinnspill til Orkdal 2040 har dreid seg om plassering av kulturhus, og Orkanger Vel har presentert skisse til kulturhus i ST-kvartalet, Nilssen og Opøyen AS har presentert skisse for kulturkvartal på Sæther Rømme og Per Knutsen Arkitektkontor har på vegne av Sætherfamilien presentert et innspill for sentrumsområdet som også inneholder videreutvikling av eksisterende kulturhus på Bårdshaug

Vurdering

Kommunestyret har gitt rådmannen et svært omfattende oppdrag, som det er begrensede muligheter til å gi et uttømmende svar på innen den korte tidshorizonten oppdraget har. Hvis alle elementene i oppdraget skal besvares på et så detaljert nivå som kommunestyrets vedtak ber om, så er dette et oppdrag som ville strekt seg over flere år. Oppdraget ville også krevd betydelige prosjekteringsmidler for å kunne gi detaljerte svar på alle spørsmål som skisseres i vedtaket. Rådmannen har derfor valgt å hente ned de hovedspørsmålene som reises i kommunestyrets vedtak og utredet disse, uten å gå alt for detaljert til verks. Resultatet er en sak som både konkluderer plassering og skisserer neste trinn i prosessen rundt planlegging av nytt kulturbygg i Orkdal kommune uten å være for detaljert mht innhold, struktur, størrelse, brukergrupper, kostnadsberegning, finansiering etc.

Spørsmålet om utredning av det fremtidige kulturhuset i Orkdal kommune er en betydelig større spørsmålsstilling enn hvor den fysiske bygningsmassen skal plasseres. En vellykket prosess for en bygging av et nytt kulturhus i Orkdal krever en omfattende prosess. Et kulturhus skal bla oppfylle forventinger fra ulike brukergrupper, kunne møte innbyggernes skiftende krav til innhold og opplevelser, fylle regionale behov, være tilpasset krav fra nasjonale samarbeidspartnere (som riksteatret og rikskonsertene) samtidig som investering og driftskostnader skal være innenfor et nivå som er bærekraftig for Orkdal kommune både i et kortsiktig og langsiktig perspektiv. Et kulturhus må også være et hus som lokale kulturaktører, lokaler kunstnere og ulike lag og foreninger føler

eierskap til, og har et ønske om å ta i bruk. Det er derfor viktig at terskelen for å ta kulturhuset i bruk blir lav for innbyggerne i Orkdal. Et av de viktigste virkemidlene for å få dette til, er at det er en lav kostnad for lokale kulturaktører å bruke huset. Dette krever at både investeringsnivå og driftsnivå er innenfor en økonomisk ramme som Orkdal kommune har mulighet til å håndtere innenfor den totale økonomiske rammen for driften av Orkdal kommune.

Felles for mye av debatten så langt i prosessen er at den har dreid seg om konkret lokalisering og ikke innhold. Selve kulturhuset har i mange innspill vært et middel for å løse en annen utfordring – hvordan få liv og røre i sentrum på Orkanger. Etter rådmannens vurdering er en prosess knyttet til planlegging og realisering av et nytt kulturhus et verdivalg for Orkdalssamfunnet som krever en omfattende involveringsprosess både i Orkdal kommune og i mot våre nabokommuner. Det er viktig å ha med et regionalt perspektiv, da et fremtidig kulturhus i Orkdal også vil være et kulturhus som blir brukt av innbyggere i våre nabokommuner. Intensjonen med en slik prosess er å gi et best mulig beslutningsgrunnlag for innholdet i kulturhuset, samt skape et eierskap blant innbyggerne i Orkdal og regionen som forsvare den økonomiske prioriteringen som bygging av nytt kulturhus vil kreve. Det er kun små midler som kan forventes i tilskudd fra staten til et eventuelt nytt kulturhus, og det må derfor påregnes at stort sett alle kostnadene til investering og drift må finansieres av Orkdal kommune. Det er mange eksempler på kulturhusprosjekter som har blitt prosjektert med en overdreven forventning om at kulturhuset skal generere inntekter gjennom sin aktivitet, og det er all grunn til å påpeke at man må være svært forsiktig med å vurdere inntektpotensialet i drift av et nytt kulturhus i en fremtidig planleggingsprosess.

Kommunestyret har bedt rådmannen om å utrede følgende tema for beslutning i kommunestyret:

- Hvilke funksjoner som er aktuelt å plassere i et kulturhus/flerbrukshus (Innhold)
- Hvilke tekniske krav som bør stilles
- Hvilke konsekvenser dette har for størrelse på bygg
- Hvilke krav til parkering og andre funksjoner dette stiller
- Hvilke alternative tomter som er best egnet i forhold til kravene
- Hvilke økonomiske konsekvenser de ulike alternativene medfører

Innhold:

Et vellykket kulturhus er et bygg som er grundig og detaljert planlagt for å sikre at bygget ivaretar det innholdet som ønskes i bygget, i tillegg til at valgte løsninger gir rom for eventuelle utbedringer/endringer/tilpasninger basert på fremtidig bruk. Digitaliseringsprosessen som foregår innenfor kinoene viser behovet for at man i planleggingsfasen av et nytt bygg tar høyde for fremtidige endringer. Det er svært mange aktiviteter som kan ha en naturlig plass i et kulturhus, og hovedfokuset i en planleggingsprosess for et nytt kulturbygg er vurdering og prioritering av både eksisterende aktiviteter og fremtidige aktiviteter som huset skal fylles med.

I arbeidet med kulturhus har rådmannen registrert at kulturhus som bygges i dag har mange likhetstrekk for felles innhold, men det at det også er stor lokal variasjon i hvilket innhold som de ulike kulturhusene får i oppgave å fylle. Gjennom arbeidet med å kartlegge status for innhold i kulturhusene så registrerer rådmannen at det er den store salen som har mest fokus i kulturhusene. Dette lokalet betegnes ofte som kommunens storstue, og når det gjelder investeringen i selve kulturhuset så er det den store salen som er den salen som koster desidert mest penger. I praktisk bruk så er den store salen et av de lokalene som brukes minst i kulturhusene, da det er begrenset hvor mange arrangementer årlig som har behov for den totale publikumskapasiteten. Det er likevel denne salen som er viktigst for å gjøre kulturhuset attraktivt for de store arrangementene med kjente artister, da kjennetegnet med de store konsertene/forestillingene er at produksjonskostnadene er så høye at det krever et høyt publikumsantall bare å gå "break even". I regionen vår er det pr i dag Olavshallen, Ørland Kultursenter, Bjugn Kulturhus, Oppdal kulturhus og Rørø Kulturhus som har lokaler som er større enn Orkdal kulturhus.

Rådmannen har systematisert innholdet i en tabell der også dagens situasjon i Orkdal kommune blir beskrevet. Dette for å gi et bilde på hvor Orkdal kommune står pr i dag.

Fellestrekk for de fleste kulturhusene av regional størrelse er:

Hovedgruppe	Innhold	Status i Orkdal
Hovedscene og nødvendig tilleggsareal	En stor teater/konserteral med stort scenerom for 350 – 600 publikumsplasser og et scenerom som minimum oppfyller riksteatrets krav til utforming av scene og scenetekniske løsninger.	Teater/konserteral med 330 publikumsplasser. Scenerom som akkurat fyller riksteatrets B-scenekrav. Underdimensjonerte og utdaterte scenetekniske løsninger
	God lagerkapasitet og gode innlastsoner for produksjoner i tilknytning til hovedscenen. Innlastsonen er fortrinnsvis til samme nivå som scenegulv.	Ingen lagerkapasitet i kulturhuset. Innlastsone fra vestsiden av bygget, innlast skjer på gulvnivå, medfører at alt må løftes manuelt opp på scenenivå
	Gode garderobeforhold for artister/utøvere	To garderobes med sminkeplass for til sammen ca 20 aktører. Dårlige fasiliteter etter dagens krav
	Gode toalett / dusjforhold for artister/utøvere	Ett toalett for damer og ett for herrer. Dusj ikke i bruk. Enkel standard
	Backstage vranglearena/ventearena for artister (i mange tilfeller er det fra 20 til 100 aktører som deltar i kulturproduksjoner)	Ikke vrangleareal. Må bruke garderobene både til skifte, sminking og venterom
	En innbydende foaje, romslige vranglearealer og gode garderobefasiliteter for publikum	Trang og underdimensjonert foaje. HC-toalett i foaje, øvrige toaletter i kjeller. Kun trapp til kjellernivå
Øvrig aktivitets og publikumsareal	Galleri / utstillingslokaler, gjerne i direkte tilknytning med foaje / vringleareal	Ingen
	Serveringssted / Kafé / pub i tilknytning til publikumsarealet. Lokalene har som regel skjenkebevilling.	Ingen, kantinen kan leies ved ledighet.
	Kino med en eller flere kinosaler som kun er tilpasset kinobruk eller evt sambruk kino/konferanse. Typisk størrelse på kinosal er fra 80 til 120 seter. Mange har tilpasset den store salen til også å kunne brukes som kino.	Hovedsalen brukes også som kinosal. Moderne digitalt lydutstyr fra 2009. Digitalt visningsutstyr monteres i starten av 2011. Snittbesøk på kino er ca 50 i Orkdal, og det er over landsgjennomsnittet.
	En egen bispene eller et konsertlokale med mulighet for alternative arrangementer som f.eks rockekonsserter eller mindre teaterproduksjoner. Biscenen har ofte flatt gulv med teleskoptribune som muliggjør at gulvarealet tømmes for stoler og brukes til stående konsertarena ved f.eks rockekonsserter, eller som fleksible lokaler for utsetting av bord og stoler ved f.eks konferanser eller arrangementer der publikum sitter som om de var på kafé.	Ingen.
	Eget utsalg for billetter, ofte kombinert med kioskfunksjon	Utsalg av billetter fra servicetorget på dagtid. En hjemmesnekret billettbu ved inngangsdør. Ikke kiosktoprodukter
Driftslokaler	Egne arealer for ansatte (verksted, pauserom, garderobes, kontor osv)	Ingen
	Gode arealer for lager og tekniske installasjoner som gir rom for fremtidig endringer i bruksmønster	Ingen
	Tekniske rom	Et lite rom for kinomaskiner og kinolydutstyr

Øvrig	Tilstrekkelig med parkeringsplasser i umiddelbar nærhet både for artister, publikum og turnebusser/lastebiler.	I de fleste tilfeller er det tilstrekkelig parkeringsareal på parkeringsplassen til rådhuset. Busser/lastebiler må parkeres slik at de sperrer adkomstvei vest for kulturhuset.
	Gode tekniske løsninger som ivaretar funksjonshemmedes behov både som publikum, ansatt og gjestende utøvere	Ok tilgang for publikum gjennom hovedinngang (kun dørstokk inn til hovedsal). Ikke tilgang til amfi eller scene. Ikke tilgang til tekniske rom

Øvrig innhold som varierer fra sted til sted

Hovedgruppe	Innhold	Status i Orkdal
Lokaler for offentlig og allmenn bruk	Konferanselokaler / møterom i ulike størrelser ut fra lokale behov	I forbindelse med dagens kulturhus leies kommunestyresal, lille kommunestyresal, formannskapssal, kantine og garderobene ut til slikt formål ved ledighet
	Lokaler for Bibliotek (både kontor og publikumslokaler)	Orkdal folkebibliotek ligger pr i dag i Jensengården i Orkdalsveien
	Kontorlokaler for f.eks kulturadministrasjon	Kontorer på rådhuset
	Garderobes / "venterom" for ulike brukergrupper, f.eks kulturskoleelever, danseelever osv	Ingen. Undervisningen foregår kun i lånte lokaler på skolene i Orkdal når de er ledige.
	Lokaler for Frivilligsentral / Nærmiljøsentraler	Orkdal frivilligsentral ligger på Strandheim
	Lokaler for Ungdomsklubb / aktivitetssenter for ungdom	Ungdomsklubben Syntn er etablert i 2. etg i Orklahallen
Undervisning og spesialrom	Kontorlokaler og arbeidsrom for kulturskoleansatte	Orkdal kulturskole har to kontorer på Orkanger us som brukes til inspektørene.
	Undervisningsrom for instrumental kulturskoleundervisning	Ingen egne lokaler
	Undervisningslokaler for ulike uttrykk innenfor kunst og håndverkstradisjon. Gjerne i sambruk mellom kulturskole og ulike kunstforeninger	Ingen egne lokaler
	Tilrettelagt dansesal / lokaler for danseundervisning med flytende parkettgulv	Ingen egne lokaler. Det finnes ikke lokaler tilpasset dansens behov i Orkdal
	Lydstudio til undervisningsbruk eller kommersiell bruk	Ingen egne lokaler. Kulturskolen har bygd opp et lite studio på Grøtte skole
	Lokaler til ulike undervisningsformål	Bruk av skolebygg når disse er disponible
Lokaler for kommersiell bruk	Badeland / svømmehall med tilhørende garderobes	Små Svømmebasseng på Grøtte og Orkanger. Lite velværebasseng på Orkdal sykehus
	Treningscenter eller Idrettshall og garderobes for ulike idrettsaktiviteter	Orklahallen har 3 fullverdige baneflater innendørs. Alle skolene har egne gymsaler. 3T driver treningsstudio ved OTI sentret
	Utleielokaler til kommersiell drift (f.eks butikker, restauranter, kunstverksteder)	Ingen
	Boligarealer (f.eks boliger i toppetasje på bygget)	Ingen

Tekniske krav

Kulturhus er komplekse bygg i forhold til teknisk utførelse og innhold. I et kulturhus så må det tas høyde for at flere ulike aktiviteter skal foregå parallelt, og felles for mange av aktivitetene er at de generer relativt mye lyd. Dette stiller store krav til lydskjerming mellom ulike rom. Dette gjelder også i utformingen av teknisk infrastruktur som ventilasjonsanlegg og avløpssystemer. På et overordnet nivå gjelder det spesifikke krav til utformingen av ulike spesialrom, der ulike brukergrupper har ulike krav som må tilfredstilles. Dette kan eksemplifiseres ved at Riksteatret har spesifikke tekniske krav som storsalen må fylle for sine behov, Kinobruk har andre konkrete krav (f.eks THX sertifisering) og Rikskonsertene har sine krav f.eks til akustiske konsertlokaler. Det er derfor hovedbruken og drøftingene om hovedinnhold som avklarer hvilke krav som skal vektlegges mest i en fremtidig byggeprosess for ulike rom og for helheten i kulturhuset.

Det å utforme tekniske krav til de ulike elementene som skal være innholdet i kulturhuset er ikke noe som rådmannen har kompetanse på, og det vil være nødvendig å kjøpe spesialistkompetanse for å kunne konkretisere de tekniske kravene som bør stilles for de elementene som det fremtidige kulturhuset skal inneholde. Dette er en prosess som starter når aktivitetene og innholdet i kulturhuset blir konkludert, og rådmannen har prioritert å ikke bruke ressurser på dette nå.

Størrelse på bygg:

Før man har gjennomført en grundig prosess på hvilket innhold det fremtidige kulturhuset skal ha så er det vanskelig å si noe spesifikt om reell størrelse på nytt kulturhus. Rådmannen har derfor kun sett på det utvendige volumet på en del kulturhus i nærområdet for å illustrere omtrentlig bebygd grunnflate for ulike kulturbygg. Dette arealet er det arealet som grunnmuren på bygget danner, og må ikke forveksles med bruksareal på bygget.

Kulturhus	Bebygd tomteareal
Storstuggu, Røros	ca 2200 kvm + to satellitter og gangareal til hotell
Bjugn Kulturhus	ca 2400 kvm + samarbeidslokaler med vgs
Ål Kulturhus	ca 2300 kvm
Oppdal Kulturhus	ca 2800 kvm + 580 kvm basseng

På bakgrunn av disse tallene er det grunnlag for å anta bebygd areal på et fremtidig kulturbygg i Orkdal er minimum mellom 2200 og 2800 kvadratmeter. Bruttoareal er avhengig av innholdet i bygget og om det bygges i høyden eller på samme plan, og bruttoareal vil ikke kunne estimeres før innhold er avklart. I tillegg kommer det arealet som er nødvendig til parkering for ansatte, brukere (3 lastebil/bussoppstillingsplasser i tilknytning til innlastsone + parkeringsplasser for aktører), parkeringsareal for kunder og utvendig friareal ved f.eks inngangsparti. Behovet for areal vil her variere etter det innholdet og størrelsen som velges for kulturhuset, samt øvrig disponibelt parkeringsareal i umiddelbar nærhet av kulturhuset.

Eksisterende kulturhus med garderober, inngangsparti og foaje er til sammenligning ca 750 kvm.

Økonomiske nøkkeltall for en del kulturbygg i regionen.

Det er svært vanskelig å sammenligne økonomiske forhold i kulturhus rundt omkring i Norge, da det virker som de fleste kulturhusene har utviklet finansieringsmodeller og driftsmodeller tilpasset det som er mest rasjonelt for den kommunen bygget står i. Rådmannen har likevel valgt å ta med noen økonomiske data for noen kulturhus for å gi en pekepinn på hvilken økonomisk utfordring som bygging og drift av nye kulturhus medfører for kommunene.

Kulturhus	Byggeår	Investeringskostnad ved bygging	Kommunalt driftstilskudd	Vilkår for driftstilskudd	Øvrig kommunal finansiering
Oppdal kulturhus	2007	135 000 000	9 500 000 (År 2010)	Skal dekke drift av kulturskole, bibliotek og ungdomsklubb	Oppdal kommune finansierer alle kapitalkostnadene i tillegg til evt driftstilskudd

Ørland kultursenter	2009	130 000 000	5 170 000 (År 2010)	700 000 er øremerket utviklingsarbeid	Ørland kommune dekker kapitalkostnader. Fri bruk av IKT, økonomi og lønns tjenester. Driftsavtale om bruk av tekniske tjenester
Bjugn Kulturhus	2007	25 000 000	Ca 8 000 000 (se neste kolonne)	Kommunen leier lokaler for 700 000 pr år, Fosen vgs for 800 000. Bjugn kommune dekker kapitalkostnader på 1,6 mill. Totalt bidrar Bjugn kommune med 8 mill til drift og renter /avdrag totalt til Bjugn Kulturhus og fosenhallen.	Bjugn kulturhus eier 1200 m2 av totalarealet. Kulturhuset kjøper FDV tjenester av skolen. Kulturhuset har leieavtale med kommune og fylket. Deler fellesfunksjoner med Fosen vgs

Arealmessige plasseringsalternativer:

I de innspillene som har kommet ifm Orkdal 2040 og de innspillene som har kommet tidligere år mht kulturhus, så har rådmannen valgt å omtale 5 alternativer. Disse er:

ST Kvartalet

Orkanger Vel la våren 2010 frem en skisse til nytt kulturhus plassert i ST kvartalet som konkluderte med at det var nok areal til et kulturhus på området. Parkering må løses med parkeringskjeller. Bruk krever omregulering. I tillegg til ST- gården krever løsningen at flere nærliggende bygg erverves for å få tilstrekkelig areal.

Sæther/Røhme

Området er ubebygd, og arealet er mer enn tilstrekkelig til etablering av kulturhus på området. Bruk er i tråd med foreslått regulering på deler av området. Parkering må løses med parkeringskjeller.

Rådhuset/Bårdshaug

Området vest for dagens Orkdal kulturhus er ubebygd og kan benyttes til fremtidig kulturhus. Krever at dagens tjenestesenter rives. En etablering gir mulighet for sambruk av eksisterende parkeringsareal + parkering i parkeringskjeller

Follo

Orkdal kommune er bedt om å kjøpe deler av området på Follo. Dette arealet er tilstrekkelig for etablering av kulturhus. Avtale om samarbeid om parkering med Orkdal vgs + etablering av eget parkeringsområde er nødvendig.

Idrettsparken/ Sirkustomta

Sirkustomta er ubebygd og er arealmessig tilstrekkelig for etablering av kulturhus. Området må omreguleres til formålet. Etablering krever at all parkering både til idrettslige formål og kulturhusformål må løses med bygging av parkeringshus.

Etter rådmannens vurdering så er det kun tre av disse tomtealternativer som er aktuelle til nytt kulturhus. Disse er Bårdshaug, Sæther/Røhme og ST kvartalet. Alle tomtene har tilstrekkelig areal til den fysiske bygningsmassen som fremtidig kulturhus vil kreve, men de representerer ulike kvaliteter mht infrastruktur, tilgjengelighet til etablert parkeringsområde, muligheter for samarbeidspartnere, behov for ervervelse av tilleggsgrunn, bruksmønster etc.

Folloalternativet mener rådmannen at ikke er aktuelt, da det ligger for langt unna øvrige sentrumsfunksjoner og infrastruktur. Sirkustomta er en del av idrettsparken og visjonsutvalget har vært tydelig på at dette arealet er viktig for videre utvikling av idrettslig aktivitet i området. Rådmannen velger derfor å ikke jobbe videre med disse to alternativene.

Krav til parkering og andre funksjoner:

Innholdet i kulturhuset vil definere det reelle behovet for parkeringsareal. I så måte er den viktigste avgjørelsen som får konsekvenser for parkeringsbehovet hvilken størrelse som velges for den største salen i huset. De ulike aktivitetene som legges i kulturhuset vil ha ulik profil på bla parkeringsbehov. Aktiviteter som bibliotek og kulturskole krever få parkeringsplasser samtidig, men tilgangen til parkering må være kontinuerlig. Storsalen vil kreve stor parkeringskapasitet noen få dager i løpet av året, mens behovet øvrige dager vil være relativt lite. Stort aktivitetsnivå på dagtid (f.eks konferanseaktiviteter) krever et stort parkeringsareal tilgjengelig på dagtid, mens de normale kulturaktivitetene (konserter, teater, kino) krever stort parkeringsareal på kveldstid. Det er derfor nødvendig når innholdet er fastlagt å vurdere hvilket parkeringsbehov som må dekkes (både i forhold til krav og vurdert behov) med egne parkeringsplasser og hvordan maksbehovet for parkering kan dekkes.

Kostnaden ved etablering av parkeringsarealer i parkeringskjeller eller parkeringshus vil være en vesentlig del av kostnadene til det nye kulturhuset/kultursenteret. Kalkyler innhentet fra firmaet Nilssen & Opøyen AS viser at kostnaden pr parkeringsplass i parkeringskjeller under terreng varierer mellom 250 000 og 300 000 inkl moms og at kostnaden pr parkeringsplass over terreng er mellom 190 000 og 250 000. Kostnaden ved etablering av parkeringsplasser vil derfor beskrives som mellom 25 og 30 mill pr 100 parkeringsplasser i parkeringskjeller og mellom 19 og 25 mill pr 100 parkeringsplasser i parkeringshus over terreng.

Parkeringskapasiteten på de ulike alternativene er svært forskjellige.

- På Bårdshaug er det etablert parkering som i dag ivaretar parkeringsbehovene for aktiviteten i eksisterende rådhus og kulturhus. Ifm vedtak om bygging av omsorgsboliger så må det i tillegg planlegges et parkeringshus i området. Ved fremtidig utbygging av Amfi vil det også være behov for parkeringshus, og Bårdshaug Herregård kan også være tjent med et parkeringshus i området. Det er derfor gode muligheter til en felles løsning for å etablere tilstrekkelige parkeringsplasser i området avhengig av innhold og behov for det nye kulturhuset.
- På Sæther Rømme er det nødvendig å etablere ny løsning for alt parkeringsbehov i nærheten av nytt kulturhus
- I ST kvartalet vil det være nødvendig å etablere et stort omfang av parkeringsplasser i parkeringshus i tillegg til tilgjengelige offentlige parkeringsplasser i området.

Når det gjelder øvrige funksjoner så kjennetegnes behovene til kulturhusene bla av følgende:

- Nærhet til overnattingssted (både for kunder og artister/grupper)
- Nærhet til offentlig kommunikasjon (buss)
- Nærhet til butikker og spisesteder (både et kundebehov og for artister/grupper)
- Nærhet til områder for annen aktivitet/adspreidelse (viktig for bla artister på lange turneer)

Med unntak av overnatting (Bårdshaug Herregård) så er disse funksjonene dekket uavhengig av hvilket areal som blir valgt av Bårdshaug, ST-kvartalet og Sæther/Rømme. Bårdshaug er nærmere dagens bussterminal enn de to andre alternativene, men avstanden er innenfor komfortabel gåavstand for alle tre.

Økonomiske konsekvenser: Investering:

Det er en vanskelig oppgave å vurdere nøyaktige økonomiske konsekvensene (investerings- og driftskostnader) av ulike lokaliseringvalg, da de økonomiske konsekvensene er avhengige av innholdet i det fremtidige kulturhuset. Det er derfor nødvendig å isolere den investeringsmessige utfordringen for å få et realistisk bilde av forskjellene ved de ulike lokaliseringvalgene. Kostnadene ved å etablere nye parkeringsplasser for kulturhus representerer mellom 19 og 30 millioner pr 100 parkeringsplasser som bygges i parkeringshus over eller under terreng. Markedsprisen på tomteareal i sentrumsområdet i Orkdal er vanskelig å beregne, men må minimum vurderes til ca 1 mill pr. mål for de områdene som er aktuell for fremtidig kulturhus. Investeringskostnadene på de siste kulturhusene i regionene (Ørlandet og Oppdal) antyder at nybyggkostnadene er nærmere 40 000 kroner pr bebygde kvadratmeter. Disse nøkkeltallene gir en antydning av hvilke investeringskostnader som vil påløpe de ulike plasseringsalternativene.

Alternativ Bårdshaug: Dagens Orkdal kulturhus består av en bygningsmasse på ca 750 m² der alt arealet representerer nødvendig areal i et kulturhus. Dette arealet representerer en betydelig restverdi for et fremtidig kulturbygg som en videreutbygging av dagens kulturhus selv om kvaliteten på de ulike rommene i dagens kulturhus er svært forskjellig. Selve kultursalen har nytt digitalt kinolydutstyr, en god konferanseløsning for lyd og bilde samt et lite lydanlegg for mindre arrangementer i kulturhuset. Inventaret i kultursalen ble oppgradert i 2007 og fremstår i god stand. Ventilasjonsanlegget i kulturhuset er oppgradert i 2010 i forbindelse med rehabiliteringen av ventilasjonsanlegget på hele rådhuset. Kulturhuset deler også øvrig teknisk infrastruktur

(strøm, avløp, datanettverk etc) med øvrig virksomhet på rådhuset. Det er tilstrekkelig parkeringsareal på kommunale parkeringsplasser til dagen driftsnivå rundt kulturhuset, og Orkdal kommune eier tomtearealet fra kulturhuset mot Orkdalsveien slik at det ikke er nødvendig med ervervelse av grunn for videre utbygging av kulturhuset.

Alternativ ST kvartalet: ST kvartalet er ikke kommunal eiendom, og bygningsmassen i ST gården + nødvendig tilleggsareal må erverves. Bygningen har til nå blitt brukt som industri og kontor/foretningsbygg, og det vil kreve betydelige tilpasninger for å kunne utnytte eventuelle restverdier i bygningsmassen i et fremtidig kulturhus. Et kulturhus vil legge beslag på stor andel av tomteområdet, og parkering må i stor grad etableres på nybygde parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Alternativ Sæther/Rømme: Området er i dag ikke tatt i bruk. Alt av bygningsmasse og infrastruktur må etableres fra grunnen av. De totale parkeringsbehovene må dekkes ved bygging av parkeringshus.

Med dette som bakteppe vil det være investeringsmessig mest økonomisk lønnsomt å bygge på Bårdshaug.

Økonomiske konsekvenser: Drift:

Rådmannen er svært opptatt av de faste årlige driftsutgiftene som et fremtidig kulturhus vil påføre Orkdal kommune. Det vil koste betydelige beløp årlig å ha et kulturhus i drift, og dette er en prioritering som må ligge til grunn for alle drøftinger om etablering av nytt kulturhus. Den årlige kostnaden er vanskelig å konkretisere, da det er stor forskjell på hvordan ulike kulturhus organiseres, finansieres og drives. Et forsiktig anslag er at årlig kostnad for Orkdal kommune vil være mellom 4 og 7 millioner i driftskostnader. Dette kommer i tillegg til investeringskostnadene.

Inntektene til kulturhusene er i stor grad avhengig av hvilke tilleggsaktiviteter som huset har ut over den kulturelle egenaktiviteten. Det er kun et marginalt inntekspotensial i selve kjernevirksomheten, noe som gjør at husene inngår ulike samarbeid for å skaffe andre inntekter. Noen driver badeland eller idrettsanlegg, noen driver konferansesenter, noen har hotellvirksomhet, de fleste driver utleie av lokaler til annen aktivitet(kurs/konferansevirksomhet), noen driver utleie til næringsaktører(restaurant, pub, forretninger), noen driver eget firma for utleie av lyd/lys, noen har bygd leiligheter i tilknytning til kulturhuset etc.

Orkdal kulturhus er pr i dag et svært billig kulturhus å bruke for innbyggerne i Orkdal. Det koster i dag 870 kroner å leie Orkdal kulturhus en dag for lokalt kulturliv. Da er bruk av alt teknisk utstyr som kulturhuset disponerer inkludert, samt renhold av lokalene før og etter bruk. Ved å sammenligne med utleieprisene på nye kulturhus, så vil kostnaden ved bruk av hovedsalen i et fremtidig kulturhus for lokalt kulturliv minimum 10 dobles hvis Orkdal kommune legger seg på det samme prisnivået som andre kulturhus i regionen har overfor sine innbyggere. Dette er det viktig å kommunisere ut til brukergruppen gjennom en grundig involveringsprosess, da dette vil være en økonomisk konsekvens som vil være svært merkbar for de lokale kulturprodusentene.

For å sikre faste inntekter så er det mange kulturhus som har et formalisert samarbeid med ulike næringsvirksomhet. I det videre arbeidet med fremtidig innhold så vil det være viktig å avklare om det finnes fremtidige samarbeidspartnere innenfor offentlig virksomhet, næringsliv, industri med mer i Orkdalsregionen som kan involveres i et gjensidig samarbeid for å realisere et nytt kulturhus.

De totale driftskostnadene er avhengig av at det etableres en effektiv driftmodell. Ved utvikling av kulturhuset på Bårdshaug vil det ligge betydelige muligheter til å høste driftsfordeler pga øvrig kommunal aktivitet på rådhuset. Dette vil være et godt supplement til driftsorganisasjonen som må opprettes for den daglige driften av Orkdal kulturhus/Orkdal kultursenter.

Konklusjon

Rådmannen har tidligere i saken poengtert betydningen av at et nytt kulturhus planlegges innenfor en økonomisk ramme som Orkdal kommune har mulighet til å håndtere uten at det får for store driftkonsekvenser for øvrig omfang av tjenesteproduksjon. Det er også viktig at den økonomiske terskelen for å ta kulturhuset i bruk blir lav for kulturaktørene i Orkdal kommune. Med dette som bakteppe er det etter rådmannens vurdering riktig å anbefale at fremtidig kulturhusutvikling skjer på Bårdshaug. Det er denne løsningen som krever det minste investeringsbehovet bla fordi Orkdal kommune allerede eier tomtearealet som skal bebygges, dagens Orkdal kulturhus ligger på området og gir mulighet til å ta ut restverdi fra eksisterende bygg i et nytt byggeprosjekt, det er allerede etablert store parkeringsarealer i nærområdet og det er mulig å videreutvikle teknisk infrastruktur som

allerede finnes på rådhuset i et fremtidig kulturhus. Både på kort og lang sikt vil dette være den økonomisk mest hensiktsmessige plasseringen av et nytt kulturbygg.

Det er en nær sammenheng mellom investeringskostnadene og driftskostnadene. Det er viktig for den kulturelle utviklingen i Orkdal at terskelen for å bruke kulturhuset blir lav. Kulturhuset skal være et hus som innbyggerne i Orkdal har et eierforhold til både som kunder og som kulturaktører. Det er derfor avgjørende for innbyggernes bruk av huset at det ikke blir for kostbart å leie kulturhuset til ulik kulturell aktivitet.

På bakgrunn av dette foreslår rådmannen at fremtidig utvikling av kulturhus i Orkdal kommune skjer på Bårdshaug som en videreutvikling av eksisterende Orkdal kulturhus. Øvrig fremdrift vil bli avklart i budsjett/handlingsplanprosessen 2011 – 2014.

Tilrådingens økonomiske konsekvenser

Rådmannens tilråding medfører at Prosess og videre fremdrift avklares i arbeidet med Handlingsplan for 2011 – 2014. Det vil her bli vurdert økonomisk omfang av prosjekteringsarbeid.

Ved realisering av nytt kulturbygg i Orkdal kommune vil prosjektet kreve betydelig prioritering av midler både til investering og drift. Rådmannen viser til omtale av andre prosjekter i saksfremlegget for å gi et bilde av hvilket nivå den økonomiske konsekvensen kan bli, men det er ikke mulig for rådmannen å estimere verken investerings eller driftsbehov før fremtidig kulturbygg er prosjektert.

Konsekvenser for vedtatte målsettinger