



Saksbehandler: Vigeik Winje

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/22	Karmøy ungdomsråd	08.11.2022
	Eldrerådet	
	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	
039/22	Hovedutvalg oppvekst og kultur	09.11.2022
111/22	Formannskapet	14.11.2022
	Kommunestyret	

Nytt kulturhus - Lokalisering og realiseringsstrategi

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Kommunestyret legger anbefalingen fra «Lokaliseringsvurdering for nytt kulturhus i Karmøy kommune» til grunn og vedtar at kulturhuset skal realiseres i Kopervik.
- Kommunestyret ber administrasjonen fortsette arbeidet med å jobbe frem en avtale mellom Karmøy kommune og private eiendomsutviklere, for å utvikle et område i Kopervik gjennom å bruke kulturhuset som en strategisk investering.
- Formannskapet fortsetter som styringsgruppe og skal holdes løpende orientert om utviklingen.

Karmøy ungdomsråd 08.11.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

KUR- 026/22 Vedtak:

- Kommunestyret legger anbefalingen fra «Lokaliseringsvurdering for nytt kulturhus i Karmøy kommune» til grunn og vedtar at kulturhuset skal realiseres i Kopervik.
- Kommunestyret ber administrasjonen fortsette arbeidet med å jobbe frem en avtale mellom Karmøy kommune og private eiendomsutviklere, for å utvikle et område i Kopervik gjennom å bruke kulturhuset som en strategisk investering.
- Formannskapet fortsetter som styringsgruppe og skal holdes løpende orientert om utviklingen.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I 2017 ble det opprettet en ekstern arbeidsgruppe og formannskapet bevilget kr 50 000 for å utrede behov og muligheter for å etablere et moderne og tidsriktig kulturhus i Karmøy kommune. Arbeidsgruppen leverte sin rapport i juni 2018.

Formannskapet behandlet saken den 15.06.2020, saksnr. 68/20.

Behandling: Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Kommunestyret ser at det er behov og ønskelig med et moderne kulturhus med flere funksjoner og mener det er riktig å gå videre med prosjektet.

2. Kommunestyret er kjent med de vedtatte finansielle måltall, og med de investeringsprosjektene som allerede ligger inne i økonomiplan. Prosjekteringsmidler må vurderes innarbeid i kommende budsjett og økonomiplan. Kommunestyret ber om sak innen sommeren 2021 hvor aktuelle tomter presenteres. Tomtene skal være sentrumsnære og belyses i forhold til infrastruktur, beliggenhet, tilkomst, parkering, eierforhold mv. Hovedfokus skal være på investerings- og driftskostnader.

3. Utgiftene til å drifte et eventuelt nytt kulturhus må vurderes grundig og se på ulike driftsmodeller

Hovedutvalg for oppvekst og kultur 16.06.21

Fordi det var prematurt å utarbeide en tomtevurderingssak, før kommunestyret har avklart nærmere hvilket ambisjonsnivå man skal legge til grunn for nytt kulturhus, ble det bestilt en utredning av ulike konsepter: «Nytt kulturhus på Karmøy» Konseptvalg. Kultursjef orienterte utvalget om bestillingen i siste møte før sommeren 2021. Dette ble tatt til orientering. Rapporten ble overlevert kommunen i sommer og endelig versjon ble mottatt i september 2021. Rapporten er vedlagt

Fremtidig kulturhusstruktur

Målene som er satt innenfor dette området er omtalt i Kommunedelplan kultur 2016-25 kap. 4.7:

- Arenaer som er bygd for et aktivt og profesjonelt kulturliv, på kulturlivets sine premisser
- Tilrettelagte lokaler for ulike kulturuttrykk
- Utredning av nytt kulturhus

Et sentralt tiltak er å etablere en felles hovedformidlingsarena på Karmøy, for ulike kulturuttrykk. En slik arena skal ha egnede lokaler som muliggjør utprøving, kunstproduksjon og formidling.

En fremtidig kulturhusstruktur vil påvirkes av hvilke funksjoner og program som legges inn det nye kulturhuset. Selv om noen funksjoner samles i et nytt kulturhus, vil det fortsatt være behov for et desentralisert tilbud. Dagens kulturhus spiller en viktig rolle for stedsutvikling og oppvekstmiljø. De huser ungdomsklubber, fritidsklubber og tilrettelagte fritidsklubber og Karmøy kulturskole.

Kulturskolen tilbyr i dag både sentraliserte tilbud og lokale tilbud – dette skal fortsatt være situasjonen når kommunen etablerer et nytt felles kulturhus på Karmøy.

I mars 2021 kom stortingsmelding nr. 18 **Oppleve, skape, dele – Kunst og kultur for, med og av barn og unge**. Meldingen gir en oversikt over satsingsområdene innen barne- og ungdomskulturfeltet på nasjonalt nivå. Ett av målene er å legge til rette for at alle barn og unge – uavhengig av bosted, økonomi, funksjonsevne og sosial og etnisk bakgrunn – får tilgang til et bredt og mangfoldig kulturliv og får mulighet til selv å delta, skape, lære og mestre. Stortingsmeldingen

omhandler også kulturskolene. Mange kulturskoler har organisert undervisningstilbudet sitt i tråd med rammeplan for kulturskolen, med tre opplæringsprogram med ulik profil og målsetting: bredde-, kjerne- og fordypningsprogram. Ny plan for Karmøy kulturskole ble vedtatt i kommunestyret i februar 2022 og beskriver tilbud og organisering.

Sektor eiendom har god oversikt over driftskostnadene ved dagens kulturbygg og etablering av et nytt kulturhus må sees i sammenheng med de eksisterende driftskostnadene. Det er helt avgjørende at et nytt kulturhus ikke utarmer og umuliggjør lokale tilbud. Sambruk, transformasjon, omstrukturering eller salg kan både frigjøre eksisterende lokaler og minske driftskostnadene for de lokale tilbudene.

Ved etablering av et nytt kulturhus vil kommunen vurdere bemanningsstrukturen ved de eksisterende kulturhusene og på den måten kan det frigjøres ressurser til drift av et nytt kulturhus.

«Nytt kulturhus på Karmøy» Konseptvalg

I april 2021 leverte VILL tre mulighetsstudier for byene Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn. Mulighetsstudiene fokuserte på sentrum av byene som drivere for bærekraftig utvikling av Karmøy og var spesielt koblet mot mobilitet, byrom og fortettpotensial. I dette arbeidet var kulturhuslokasjon en ikke adressert utfordring.

Konseptvalg-rapporten for kulturhus er en videreføring av ambisjonene om å skape gode bærekraftige byer på Karmøy, og samtidig diskutere hvilken type kulturhus som best lever opp til det målet.

Det er mange fallgruver som tidligere kulturbyggplanleggere har gått i, fra kulturhus som er laget uten medvirkning fra dem som skulle bruke dem, til kulturhus som er så dyre å drive at de tapper kommunekassene.

Rett plassering og programmering av et kulturhus vil kunne ha en positiv effekt på byen. Konseptvalg-rapporten presenterer tre ulike utbyggingsmodeller for det nye Kulturhuset. Modellene er delt opp i konseptene "Området", "Nabolaget" og "Huset" og dreier seg om skalaen og omfanget av det totale utbyggingssscopet. Konseptene er utviklet for å synliggjøre forskjellige modeller hvor kommunen må velge om man ønsker inntjening på huset utover utleie av kulturarealene. Felles for alle tre konseptene er at de kan og bør sees i sammenheng med nye driftsmodeller for de fem eksisterende kulturhusene.

	I konseptet "Området" er kulturhuset sett som en del av et større byutviklingsprosjekt hvor kommunen aktivt går inn og bygger og forvalter flere bygg og eiendommer. Kommunen tar dermed del av risiko og potensiell inntjening av en større områdeutvikling. Dette konseptet handler om å se på byggingen av kulturhus som en mulighet for å skape vekst i Karmøy. I stedet for å se på kulturhuset isolert, lager man en strategi for et område hvor kulturhuset er navet i en plan som skal bygges som en helhetlig destinasjon over tid. Karmøy kommune velger et område (flere tomter) hvor de sammen med kommersielle utbyggere skaper en destinasjon med kulturbygg, kontor og kanskje boliger. Målet med dette prosjektet er ikke knyttet til kultur alene, men en definerer en målstruktur knyttet til både kommersielle og kulturelle ringvirkninger - bærekraftige mål for samfunnet
	I konseptet "Nabolaget" er det lagt opp til at kommunen bygger kulturhus, men kombinerer dette med kommersielle areal (i kulturbygget eller i et sekundært bygg). Konseptet har dermed et bredere inntektsgrunnlag enn bare kultur, men kommunen tar ikke stor del i eventuelle <u>eiendomsmessige</u> økonomiske ringvirkninger av tiltaket. Dette konseptet er en «miniversjon» av en områdeutvikling hvor det <u>kun</u> er kommunen som er utbygger, men hvor man inkluderer fleksible næringslokaler for å sikre en tryggere inntekt i tillegg til leieinntekter fra kulturnæringen. Dersom man hadde realisert et bygg med 4500 kvm kontor kan man altså komme med et anslag på over 7 millioner kroner i potensielle leieinntekter årlig.
	I konseptet "Huset" bygger man et hus kun for kultur, men gjør en bredere vurdering av bruk av eksisterende og tomme lokaler som en del av en lokal, desentralisert kulturklynge. Videre begrenser man i alternativet kommunale investeringer og risiko, men reduserer også muligheter for profit. Dette konseptet ser kulturhuset som et rent kulturbygg: Karmøy kommune velger samme modell som andre norske kulturhus (f. eks. Hamar) hvor kommunen velger en tomt hvor de tar høyde for, og bygger et hus kun for kulturelle formål. Fordelen er at man har mulighet for å skape en særegen kulturdestinasjon, mens risikoen er knyttet til begrensede driftsinntekter på tomten. Kulturhuset bør i dette scenarioet bygges ut i den utstrekning at kommunen har god oversikt over inntektspotensialet til kulturtilbudet, som vi vurderer som lavere enn i en miks med kommersielle leietakere

Etter vedtaket i KST 110/21 har administrasjonen brukt tiden på å sonde hvorvidt det var grunnlag for å forfølge realiseringsstrategien «Området». En slik realiseringsstrategi forutsatte at invitasjonen ble positivt mottatt av næringslivet. Karmøy kommune har gått åpent ut og signalisert at den ønsket å komme i kontakt med relevante aktører i henholdsvis Åkrehamn og Kopervik. Erfaringen fra begge byene har vært at næringslivet har respondert svært positivt – og sett merverdien av en lokalisering i både Åkrehamn og Kopervik. Videre har møtene mellom kommunen og næringslivet vært preget av optimisme og ambisjon på vegne av hver av de to byene.

Oppsummert er situasjonen den at kulturhuset, og kommunen som samarbeidspartner, er ønsket i begge byene. Kommunen har spilt med åpne kort hele veien, og samtlige har vært kjent med at én

by vil bli valgt. Det er nå helt avgjørende for å komme videre i prosessen at kommunestyret går inn for én by. Først da kan samarbeidsform/selskapsform vurderes mer inngående, samt at det blir mulig å jobbe frem ulike alternativer for tomt, romprogram, nærhetsdiagram og konkurranseform.

Vedlagt denne saken finnes en systematisk gjennomgang av de to aktuelle byene. Vurderingen omhandler lokalisering og er gjort ut fra kjent kunnskap og baserer seg ikke på et nytt kunnskapsgrunnlag.

Vurderingen er delt opp i følgende tema:

1. Samsvar med overordnede planer og strategier
2. Mobilitet og tilgjengelighet
3. Byutvikling
4. Bærekraftig byggeri
5. Økonomi
6. Kultur

Innenfor hvert tema er det gitt en beskrivelse som avgrenser temaet og en oversikt over kriteriene som brukt i vurderingen. Oppsummert anbefales kulturhuset lokalisert i Kopervik, da det er samlet sett er best forutsetninger for å etablere et kulturhus her.

Selv om rådmann anbefaler at det jobbes videre med Kopervik, har det som et direkte resultat av prosessen vokst frem et nytt samarbeid i Åkrehamn. Her jobbes det videre for ønsket byutvikling sammen med privat næringsliv, fylkeskommunen og Karmøy kommune gjennom verdens største arkitektkonkurranse European (se KST 071/22).

Formannskapet har fungert som styringsgruppe, det har vært arbeidsmøter og det har vært løpende orientert om fremdriften. Vedlagt denne saken er «Lokaliseringsvurdering for nytt kulturhus i Karmøy kommune» - den konkluderer med at Kopervik har best fyller vurderingskriteriene.

Rådmannens vurdering

Rådmannen mener at den vedlagte lokaliseringsvurderingen gir tilstrekkelig informasjon for å anbefale Kopervik som byen hvor nytt kulturhus bør realiseres.

Offentlige investeringer i funksjonsbygg bør alltid søke å oppnå flere mål enn kun å levere én funksjon eller ett tilbud. Kommunen, som samfunnsutvikler, kan gjøre strategiske investeringer for å bidra til ønsket utvikling, og muliggjøre private investeringer og samskaping.

Rådmannen ønsker å bruke 2023 på å fortsette arbeidet med de private aktørene i Kopervik for å utforske muligheter for både byen og kulturhuset. Konseptvalg rapporten fra Vill og Wilder viser hvordan det å investere i et kulturhus kan gi ulik grad av byutvikling avhengig av ambisjonsnivå og gjennomføring av prosjektet.

De tre ulike utbyggingsmodellene eller konseptene gir et godt rammeverk for å strukturere en slik prosess. Målsettingen er å få på plass en formell avtale med de private aktørene, som gjør at kommunen kan jobbe videre med «Området» som realiseringsstrategi. Selv om det er svært positive signaler fra de private – er det først når kommunen endelig lander på valg av by, at reelle planer og forhandlinger kan begynne, og konkrete vurderinger av aktuelle tomter og transformasjonspotensial kan vurderes nærmere. Rådmannen foreslår at formannskapet fortsetter som styringsgruppe, slik at eventuelle avtaler eller selskapsformer forankres politisk.

Prosjektet har potensial til å være et proaktivt bidrag, som vil støtte direkte opp om de prioriterte målsettingene i samfunnsdelen. For å lykkes med dette ønsker rådmannen en tverrfaglig tilnærming. En så stor investering, som et kulturhus representerer, bør ha store ringvirkninger, gi god byutvikling, en forsvarlig økonomi, høy grad av måloppnåelse og styrke kommunen som strategisk samfunnsutvikler.

Vedlegg:

Vurdering – Lokalisering av kulturhus i Karmøy kommune

Kulturhusutredning Karmøy - Vill og Willder