



**Arkivsak:** 201400182

**Arkivkode:** 820

**Saksbeh:** Halvor Voldstad

**Saksgang**

Oppvekst- og kulturkomiteen

Arbeidsutvalget

Bydelsutvalget

**Møtedato**

02.12.2014

04.12.2014

16.12.2014

**NYE BIBLIOTEK- OG MØTEPLASSFUNKSJONER PÅ FURUSET ;  
FORSLAG TIL LEIEAVTALE SAMT SAMARBEIDSAVTALE MED  
KULTURETATEN**

**Saksframstilling:**

Bydelsutvalget har behandlet sak om ny modell for bibliotek-, møteplass og kulturfunksjoner på Furuset i møter 24.05.2012 (BU-sak 20/12), 27.02.2014 (BU-sak 8/14) og 09.10.2014 (BU-sak 47/14).

Sakene som er behandlet i 2014 er basert på konsept utarbeidet for å samlokalisere bibliotek, ungdomstiltak, frivillighetssentral og læringscenter i eksisterende lokaler i 1. og 2. etasje, Trygve Lies plass 1A<sup>1</sup>.

Målet med prosjektet er å - gjennom samlokalisering, sambruk og effektiv arealbruk, utvikle et tilbud som skal være:

- Et enda bedre, mer tilgjengelig og publikumsvennlig tilbud når det gjelder tjenester innen bibliotek- og kulturtjenester, fritidstilbud og læring
- En attraktiv møteplass for bydelens beboere
- Økonomisk bærekraftig gjennom nye former for samarbeid og sambruk
- En pådriver i framtidig stedsutvikling på Furuset innenfor rammene av områdeplan for klimaeffektiv byutvikling på Furuset og FutureBuilt.

Forslag til avtale fra Etatbygg Furuset AS

I vedtaket som ble fattet i BU-sak 47/14 ber bydelsutvalget bydelsdirektøren legge fram sak til behandling når resultatet av forhandlingene med sentereier og Kulturetaten foreligger.

Kulturetaten og Bydel Alna ved bydelsdirektøren har hatt møter med representant for Etatbygg

<sup>1</sup> «Framtidens bibliotek Furuset», Rodeo arkitekter på oppdrag av Bydel Alna januar 2014.

Furuset AS i oktober og november, og kommet fram til et forslag partene er enig om med forbehold om politisk godkjenning.

Forslaget til avtalen med Etatbygg Furuset AS (vedlagt) omfatter følgende for Bydel Alna som leietaker:

1. Det inngås nye avtaler på 15 + 5 år fra 01.06.2015.
2. Nye leiepriser fra 01.06.2015 blir kr 1 440/m<sup>2</sup> pr. år for 832 m<sup>2</sup> i 2.etasje. (Dagens husleie er kr 1530/m<sup>2</sup> pr. år.)
3. Etatbygg Furuset AS påtar seg ansvar med å gjennomføre ombygging med utgangspunkt i skisseprosjekt utarbeidet av Kulturetaten og Bydel Alna (jf. BU-sak 5/14). Etatbyggs investeringskostnad er estimert til kr 12,0 mill (eks. statstilskudd) over 15 år fra 01.06.2015, og betales med et tillegg til husleien (annuitet) på kr 642/m<sup>2</sup> pr. år.
4. Husleien blir regulert årlig med 80 % av konsumprisindeksen.
5. Det gjennomføres et forprosjekt for å kvalitetssikre byggekostnader og endelig tegningsgrunnlag. Kulturetaten og Bydel Alna dekker kostnadene inntil kr 250 000 dersom prosjektet ikke lar seg gjennomføre innenfor kostnadsrammen. Det tas forbehold om dette i kontrakten. Dersom prosjektet blir gjennomført dekkes prosjekteringskostnadene av utbygger.

Husleien i 1. etasje (Deichmanske bibliotek/Kulturetaten) blir kr 1 597/m<sup>2</sup> pr. år, med det samme tillegget på kr 642/m<sup>2</sup> pr. år. Prosjektet er forhåndsgodkjent for kulturhustilskudd som kommer i tillegg til estimert investeringskostnad.

Det er en forutsetning at byggarbeidene er ferdigstilt og bygget overtatt senest 01.09.2015.

#### Økonomiske konsekvenser ved samlokalisering

Virksomhetene som er tenkt inn i det nye konseptet i tillegg til biblioteket; – ungdomstiltak, læringssenter og frivilligsentral foregår i dag på arealer bydelen leier i Furuset senter (ungdomstiltak) og i Gransdalen 29 (læringssenter og frivilligsentral). Husleieavtalene i Gransdalen 29 har 6 måneders gjensidig oppsigelsesadgang.

Til sammen foreligger det i dag avtale om leie av 962 m<sup>2</sup> til nevnte virksomheter som kan avvikles ved innflytting i bibliotekkonseptet. Husleiekostnader for virksomhetene var i 2013 kr 625 842. I tillegg kommer dagens husleie i 2. etasje over biblioteket (bydelssal m.m.) som utgjør kr 1 272 960 pr. år. Til sammen utgjør dette kr 1 898 202 pr. år.

Forslag til leiekontrakt gjelder 832 m<sup>2</sup> BTA inkludert andel fellesarealer og tekniske rom i 2. etasje i Administrasjonsbygget, Furuset senter (Trygve Lies plass 1 A). Avtalen vil erstatte dagens avtale som ble inngått for perioden 2013 – 2018.

Leieprisen er kr 1 440 pr. m<sup>2</sup>/år eks. mva. Årlig leiekostnad er kr 1 198 080 eks mva. I tillegg kommer kr 555 999 pr. år fra 01.06.2015 frem til 30.05.2030, som skal dekke utleiers avdrag og renter for ombygging. Total årlig leie blir dermed kr 1 754 079 .

Avtalen innebærer dermed noe reduserte husleiekostnader for de aktuelle virksomhetene. I tillegg kommer mindre utgifter til strøm, vedlikehold o.a. Avtalens lengde og omfang gjør at avtalen må godkjennes i byrådsavdeling for sosiale tjenester. Sak vil sendt til byrådsavdelingen med forbehold om godkjenning i bydelsutvalget.

#### Partnerskapsavtale med Kulturetaten

I påvente av enighet om avtaleforslag med Etatbygg Furuset AS, er det ikke arbeidet videre med avtale mellom Kulturetaten og Bydel Alna, utover det som er skissert i BU-sak 47/14. Bydel Alna og Kulturetaten har hatt som mål at det skal være én felles modell for organisasjon og ledelse. Dette blir vurdert som en forutsetning for å oppnå tverrfaglig samarbeid, utveksling av kompetanse, tilgjengelighet og fleksibel bruk av ressurser.

Det vil bli lagt opp til at det inngås partnerskapsavtale mellom Kulturetaten og Bydel Alna. Avtalen skal sikre at partenes mål og rammer for de aktuelle virksomhetene blir ivaretatt.

Forslaget innebærer også at det blir opprettet stilling som daglig leder med faglig og administrativt ansvar for Kulturetatens og Bydel Alnas tjenesteområder, der partene bidrar med 50 % hver av lønn o.a. kostnader (se også bydelsdirektørens forslag til budsjett for 2015).

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget slutter seg til forslag til leieavtale med Etatbygg Furuset AS og ber bydelsdirektøren fremme saken for godkjenning i byrådet
2. Bydelsutvalget gir bydelsdirektøren fullmakt til å utarbeide partnerskapsavtale med Kulturetaten
3. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren iverksette tiltak for å flytte Læringscenteret i Gransdalen 29, Furuset Frivilligsentral og deler av Bydel Alnas ungdomstiltak på Furuset til Trygve Lies plass 1 A, når nødvendige godkjenninger foreligger. Dette bør også omfatte gjennomgang av de aktuelle tjenestene for å sikre at samlokalisering bidrar til samarbeidsformer og tjenesteutvikling som gir enda bedre og mer tilgjengelige tilbud til brukere i Bydel Alna.

Tore Olsen Pran  
bydelsdirektør