



Gjøvik kulturhus – Alternativsvurdering

31.10.2024



GJØVIK KOMMUNE

Innhold

1	Sammendrag.....	3
2	Alternativene	5
2.1	Dagens situasjon	5
2.2	Null-pluss alternativet	9
2.3	Grunnlag for resterende alternativer.....	10
2.4	Samarbeid med private aktører	14
2.5	Kommunal utbygging	15
3	Kostnadsvurdering	17
3.1	Forutsetninger	17
3.2	Fremdrift.....	17
3.3	Kostnadselementer	18
3.4	LCC-analyse.....	23
4	Alternativvurdering.....	26
4.1	Kriterier	26
4.2	Funksjonalitet og kvalitet	27
4.3	Alternativ 1 - Null-pluss	31
4.4	Alternativ 2a – Nytt kulturhus privat utbygger.....	32
4.5	Alternativ 2b – Nytt kulturhus privat utbygger.....	34
4.6	Alternativ 3 – Nytt kulturhus kommunal utbygging.....	35
5	Figurer	38
6	Referanser	39

1 Sammendrag

Gjøvik kommune har gjennom flere år arbeidet med å realisere nytt kulturhus. Det er gjort flere vedtak i kommunestyret. Et sentralt vedtak er vedtaket i kommunestyret i sak 26/2020 der det ble vedtatt at konseptet Møteplassen, og rom- og funksjonsprogrammet datert 26.03.2020 skulle legges til grunn for det videre arbeidet. Andre viktige grunnlagsdokumenter for prosjektet er «Nytt kulturhus Gjøvik kommune, innhold og funksjoner, utredningsrapport 2020».

Behovs- og funksjonsanalysen er oppdatert i 2022, og verifisert i 2024.

Målsetningen er nå å etablere et grunnlag for å velge gjennomføringsmodell og prosjektomfang.

Denne rapporten redegjør for følgende alternativer:

- **Alternativ 1:** Oppgradering av dagens kulturfunksjoner. Ny konsertsal med tilhørende funksjoner. Alternativet inkluderer oppgradering av dagens kino og bibliotek.
- **Alternativ 2:** Nytt kulturhus bygges og eies av privat aktør, og leies av kommunen. Det er to varianter av dette alternativet, ett med ny kino og ett der kino oppgraderes på dagens lokalisering. Begge alternativene inkluderer nytt bibliotek.
- **Alternativ 3:** Nytt kulturhus bygges og eies av kommunen. Kino oppgraderes på dagens lokalisering, og det vil bli en redusert kobling mellom kommersiell og ikke kommersiell drift av hensyn til merverdiavgiftsregler. Hensikten med alternativet er å belyse muligheten for kulturhus på egen tomt ved rådhuset og hvilke fordeler dette kan gi prosjektet, men også hva som avviker fra de andre alternativene.

Målet med utredningen har vært å sammenstille tidligere informasjonsgrunnlag for så å gjøre en vurdering av alternativene. Ved å ta utgangspunkt i et nullalternativ, et konkret kommunalt utbyggingsalternativ og alternativer med utstrakt samarbeid mellom offentlig og privat sektor, gir det noen vesentlige forskjeller mellom alternativene.

De tidligere kommunale vedtakene har vært brukt som grunnlag for å vurdere de ulike alternativene. Det vil si at det vurderes i hvilken grad målsetningene for konseptet møteplassen oppnås i de forskjellige alternativene. I tillegg vurderes kvalitet og funksjonalitet i løsningene, samt miljøhensyn og økonomiske rammer.

	Alternativ 1	Alternativ 2a	Alternativ 2b	Alternativ 3
Beskrivelse	Ny konsertsal med tilhørende funksjoner. Rehabilitering av dagens bibliotek og kino. Gjennomføring i kommunal regi.	Nytt kulturhus i et samarbeid med private aktører, inkludert nytt bibliotek. Rehabilitering av dagens kino.	Nytt kulturhus i et samarbeid med private aktører, inkludert nytt bibliotek og ny kino.	Nytt kulturhus på Viktoriatomten, rehabilitering av dagens bibliotek og kino. Gjennomføring i kommunal regi.
Forventet investeringskostnad inkl. mva.	453 MNOK	884 MNOK	1 130 MNOK	836 MNOK

Foreløpig oppsummering.

Alternativ 2 a og b og 3 ivaretar i hovedsak innholdet i det vedtatte rom- og funksjonsprogrammet. Den viktigste forskjellen er at alternativ 2 b inkluderer kino som en del av det nye kulturhuset, mens dagens lokaler til kino oppgraderes i de de andre alternativene. Alternativ 1 – eller null pluss – er det alternativet som i minst grad ivaretar innholdet i rom- og funksjonsprogrammet og dermed målsetningene i tidligere vedtak og ønskede effekter for kulturlivet i Gjøvik slik det fremgår i vedtatt kulturstrategi. Tilskudd og støtte gis ikke til kommersielle formål, og vil være gunstigere ved kommunal gjennomføring.

I neste fase vil følgende aktiviteter være sentrale:

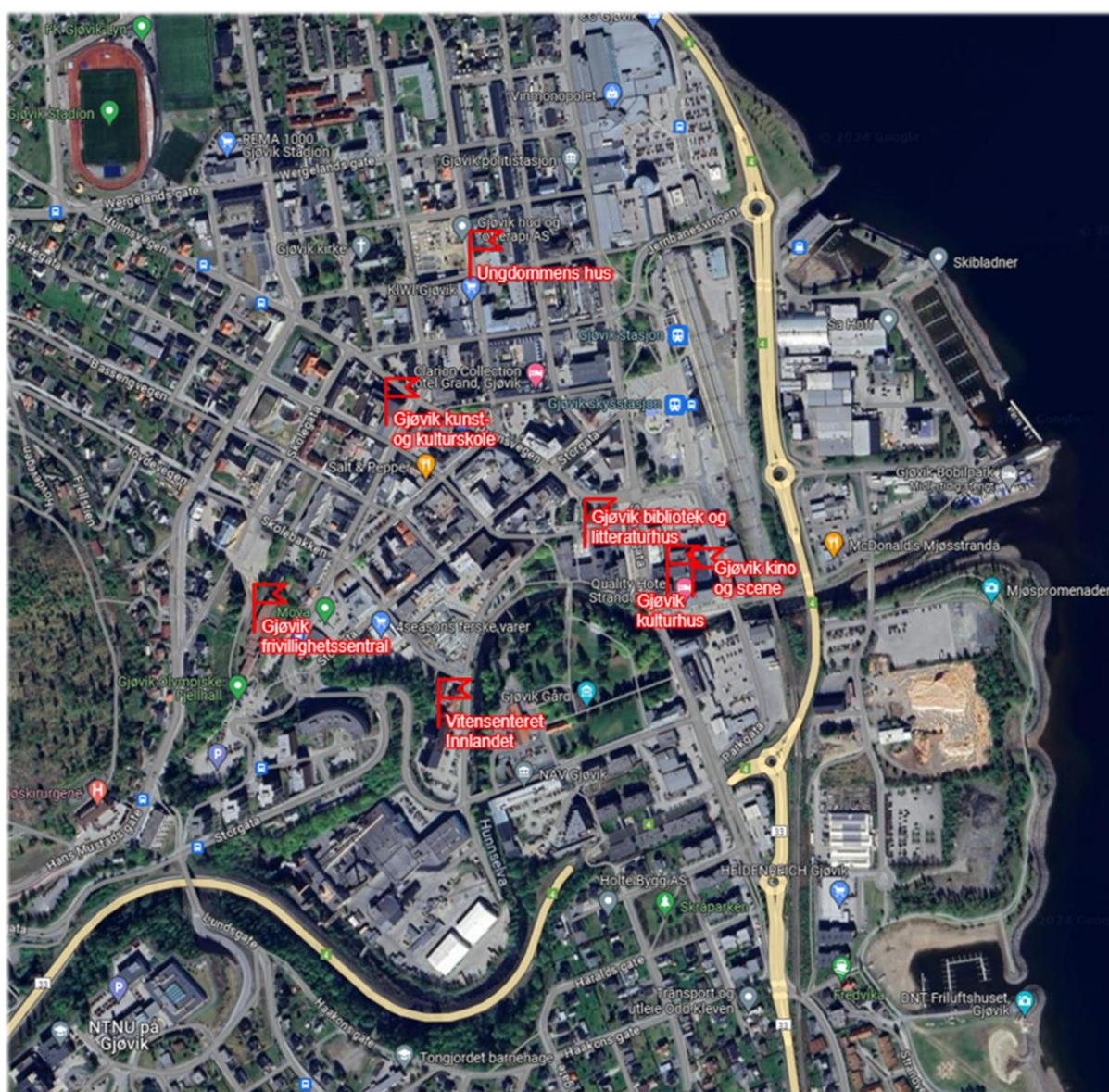
- Forprosjekt – utarbeide nødvendig prosjekteringsgrunnlag og beslutningsgrunnlag for en eventuell beslutning om å gjennomføre prosjektet.
- Brukerprosess – videre involvering av brukergrupper og detaljering av funksjoner.

2 Alternativene

Dette kapittelet beskriver alternativene som det skal velges mellom. Tidligere utredninger og analyser suppleres med endringer som har skjedd siden dokumentene ble utarbeidet. Utviklingen i prosjektet, samt hvilke vedtak og føringer som har vært sentrale for prosessen rundt nytt kulturhus på Gjøvik, dokumenteres.

2.1 Dagens situasjon

De aktørene som har blitt vurdert som mulige brukere av et kulturhus, og derfor omtales i denne alternativanalysen, er markert på kartutsnittet under. Aktørene er representert ved å ha lokaler i nærheten av bykjernen. Videre vil vi kort beskrive dagens situasjon for de forskjellige aktørene, og hvilke avtaler de har der de holder til i dag.



2.1.1 Gjøvik Kino & Scene / Kulturhus

Gjøvik Kino & Scene er lokalet hvor de fleste arrangementer og show holdes i dag. Bygget, som ligger i tilknytning til Quality Hotel Gjøvik, ble i 2011 oppdatert med en nyoppusset teatersal samt et nybygg som skulle fungere som kulturhus for byen. Samtidig ble kinoen digitalisert.

Gjøvik Kino & Scene har tre saler av forskjellig størrelse:

- Den største salen (sal 1) ble pusset opp i 2004 og har i dag 500 seter. Den er en kombinert kino- og teatersal.
- Sal 2 og 3 har henholdsvis 120 og 75 seter. Disse ble totalrenovert i 2016.
- Friscena (Black Box) er et fleksibelt rom på 10x12m med en kapasitet på inntil 200 personer.

I 2022 ble Gjøvik kultursenter gjort om til et kommunalt foretak, og endret med dette også navn til Gjøvik Kino & Scene.

Gjøvik kommune eier selv den delen av bygget som rommer kinosaler og scene. Det kommunale foretaket Gjøvik Kino & Scene som ble opprettet i 2022 har en leieavtale med Gjøvik kommune. Eiendomsavdelingen i Gjøvik kommune har det innvendige og utvendige vedlikeholdet og forvaltningen av selve bygget.

2.1.2 Gjøvik bibliotek og litteraturhus

Gjøvik bibliotek og litteraturhus ble bygd på midten av 1980-tallet som et tradisjonelt «folkebibliotek» tilpasset utlån av bøker. Biblioteksbygget ligger i tilknytning til rådhuset og har to etasjer.

- I 1. etasje finner man voksenavdelingen, som i tillegg til å tilby litteratur, filmer, lydbøker og tidsskrifter, også tilbyr leie av PC-er.
 - I 2. etasje er tilbudet rettet mot barn og ungdom, med bøker, lydbøker, film, musikk og spill. Her er det også en egen avdeling kalt Popkult, hvor barn og ungdom kan spille konsoll- og brettspill, eller lese tegneserier. Popkult arrangerer også spillkvelder og andre samlinger for den yngre delen av Gjøviks befolkning.
- I andre etasje finner man også en samling av lokalhistorisk materiale fra hele Oppland.

I tillegg til denne driften tilbyr Gjøvik bibliotek og litteraturhus en rekke arrangementer for både barn/ungdom og eldre på dag- og kveldstid. Fylkesbiblioteket har også virksomhet i Gjøvik rådhus.

Gjøvik Rådhus AS er et heleid kommunalt aksjeselskap og står oppført som eier av bygget. Gjennom dette AS-et blir både rådhuset og biblioteket leid tilbake til kommunen gjennom en felles leieavtale.

2.1.3 Gjøvik kunst- og kulturskole

Gjøvik kunst- og kulturskole holder til i lokaler i Øvre Torvgate 26, men benytter også andre lokaler i byen som; dagens kulturhus, Gjøvikhallen, Gjøvik gård og kirker i nærområdet til forestillinger, utstillinger og konserter.

Gjøvik kunst- og kulturskole har følgende tilbud i dag:

- Visuell kunst tilbys for aldersgruppene 6-9 år, 10-13 år og 14-19 år. I dette tilbudet ligger tegning, akvarell, akrylmaling, grafikk, skulptur og eksperimentering med forskjellige trykkteknikker.
- Undervisning i diverse instrumenter gjennom både individuelle timer og samspillgrupper. Instrumenter som det undervises i er fiolin, bratsj, cello, piano, klarinett, fløyte, saksofon, horn, trompet, althorn, trombone, grovmessing, slagverk, gitar og bass. Gjennom året arrangeres det både huskonserter og større konserter og forestillinger for deltakerne.
- Kor tilbys i tre grupper. Aspirantkor for 1. – 3. klassinger, barnekor for 4. – 7. klassinger og ungdomskor for 12 – 18-åringene. I tillegg til korøvinger arrangeres det dagsturer og lengre turer for korgruppene.
- Musikklek er et gruppetilbud for barn i alderen 5 – 6 år, hvor det en gang i uken arrangeres timer for musikalsk aktivitet gjennom lek, bevegelse, dans og sang.
- Tilrettelagt kunst- og kulturtilbud for deltakere med nedsatt funksjonsevne og deltakere innen psykisk helse. Blant tilbudene er visuell kunst, sangkor, dans, bevegelse og teater, blåseensemble og demenskor.

Lokalene i Øvre Torggate er eid av Mjøsens Eiendom. Gjøvik kommune har en leieavtale på 5 år, med opsjon på 2 + 2 år. Total leiekostnad er 4,5 millioner kroner pr år.

2.1.4 Gjøvik frivilligsentral

Gjøvik frivilligsentral har en avdeling i Øvre Torvgate 2 i Gjøvik sentrum. I tillegg har Frivillighetssentralen avdelinger i Hunndalen, Øverby, Biri, Snertingdal og i Sørbyen. Gjennom disse avdelingene tilbys diverse tjenester og aktiviteter for lokalbefolkningen i Gjøvik området som turgruppe, seniorcurling, leksehjelp, natteravn, kafé, juleverksted, advokathjelp, familiekontakt og brannvernteam.

Gjøvik frivillighetssentral vil også i fremtiden ha behov for lokaler utenfor Gjøvik sentrum.

2.1.5 Ungdommens Hus / Ung i Gjøvik

Ung i Gjøvik er en kommunal tjeneste som tilbyr ungdom i Gjøvik et utvalg av aktiviteter og arrangementer og hvor målet er at ungdommene og deres familier skal oppleve trygghet, mestring og positiv utvikling. De har hovedbase på Ungdommens Hus i Trondhjemsvegen 8.

Eksempler på aktiviteter og arrangementer er:

Åpne klubbkvelder på ungdommens hus (inkludert gratis mat), grupper (fritidsgruppa, D&D, og tegnegruppa), mestringssturer, utvekslingssturer (Erasmus+), opplæring og veiledning i bruk av musikkstudio og instrumenter, E-sport og sosial gaming, matkvelder, filmkvelder, samtaler og individuell oppfølging.

Kommunen eier selv lokalene i Trondhjemsvegen 8 hvor Ungdommens Hus holder til. Forvaltning, drift og vedlikehold ivaretas av eiendomsavdelingen i kommunen.

2.1.6 Vitensenteret

Som et av tretten regionale vitensenter i Norge, er Vitensenteret i Brennerigata 1 i Gjøvik en arena hvor barn og unge kan oppleve- og lære om matematikk, naturvitenskap og teknologi gjennom utforskning og eksperimentering. Senteret er bemannet med pedagoger og tilbyr undervisning for skoleklasser og barnehager i ukedagene, kurs og konferanser, utleie av møterom, eventer for bedrifter, lag og foreninger, barnebursdager med mer.

Mjøsmuseet AS eier i dag 51 % av Vitensenteret. Mjøsmuseet AS er et aksjeselskap som eies av Gjøvik kommune, Vestre Toten kommune, Østre Toten kommune, Stiftelsen Toten Historielag og Foreningen Mjøssamlingene.

Etter en vurdering av de skisserte løsningene har Vitensenteret besluttet at de ikke har behov for å være en del av de videre løsningene for kulturhus i Gjøvik. Dagens plassering av vitensenteret er god og tilpasset deres virksomhet.

2.1.7 Musikk i Innlandet

I 2020 valgte fylkestinget å legge vertskaps rollen for Musikk i Innlandet til Gjøvik. Basert på Gjøvik kommunes vedtak og søknad som bestemmer følgende:

I kommunestyresak 27/2020 vedtok kommunestyret at (pkt. 3, Gjøvik kommune tilbyr):
Musikk i Innlandet får tilgang til konsertsal, øvingslokaler og administrasjonskontorer i et nytt kulturhus, samlokalisert med andre kulturinstitusjoner og med tilgang på merkantile ressurser. Kulturhusets konsertsal vil ha de beste akustiske kvalitetene i Innlandet og være blant de beste konsertsalene i Norge. Et nytt kulturhus i Gjøvik vil bli tilpasset Musikk i Innlandets behov.

2.2 Null-pluss alternativet

Null-pluss alternativet er en videreføring av dagens kulturtilbud, men med nødvendige oppgraderinger for å oppfylle lovkrav og fremtidige behov. I alternativanalysen gjennomført i 2021 (WSP, 2021) var dette definert som:

«... omfatter en utvidet versjon av dagens løsning for kultursenter og tilbud i Gjøvik. I tillegg til eksisterende fasiliteter er det inkludert renovering av biblioteket, bygging av ny fleksibel konsertsal og en kinosal. Dette er basert på innspill fra tidligere brukerprosesser samt generell samfunnsutvikling. Tiltakene anses som nødvendige investeringer for at Gjøvik kommune skal oppfylle kulturloven, bibliotekloven og krav/forventinger fra innbyggerne i regionen. Dette er også nødvendige grep for å skape attraktivitet og ivareta egeninntjening innenfor kulturfeltet.»

Følgende funksjoner er inkludert i alternativet:

- **Gjøvik bibliotek og litteraturhus** rehabiliteres og tilpasses for å oppfylle bibliotekloven og ivareta funksjon/rolle i lokalsamfunnet.
- **Gjøvik kino og scene (tidl. Gjøvik kultursenter)** rehabiliteres og utvides for å oppnå ønsket kapasitet og sal struktur.
- **Ny fleksibel konsertsal** bygges på et egnet sted. Dette innebærer egen tomt eller anskaffelse av tomt og oppføring av nybygg inkludert uteareal. Som en del av en fleksibel konsertsal vil det også bygges øvingsrom.

Funksjoner som ikke er inkludert i alternativet:

- **Gjøvik kunst- og kulturskole** videreføres i egne lokaler
- **Ung i Gjøvik** fortsetter drift i egnede lokaler.
- **Frivilligsentralen** forutsetter samme avdelingsstruktur som i dag, og fortsatt drift i dagens lokaler.

Med bakgrunn i kommunestyresak 27/20 er det gjort enkelte tilpasninger i null-pluss alternativet. Det er tatt hensyn til et fremtidig behov som inkluderer en ny kinosal. Det er også lagt til grunn bygging av en fleksibel konsertsal med tilstrekkelig kapasitet for ulike konserter, forestillinger og annen aktivitet. Dette er basert på avgjørelsen om at Musikk i Innlandet skal ha basen sin i Gjøvik. Videre legges det til grunn at det skal bygges nødvendige støttearealer for konsertsalen.

Det vil ikke la seg gjøre å etablere den nye konsertsalen som en del av dagens Gjøvik Kino & Scene. Dermed legger vi til grunn at ny konsertsal må bygges på en egnet lokasjon.

2.3 Grunnlag for resterende alternativer

Siden det kommunale vedtaket i kommunestyresak-70/2019 ble gjort, har utredningsarbeidet i stor grad handlet om å identifisere mulige konsepter for et mer samlet kulturtilbud i Gjøvik kommune. Den gang ble dette definert gjennom en ønsket flerbruksmodell som skulle romme følgende aktiviteter/aktører/brukere:

- Kulturskole (erstatte fasiliteter Hunn, Drengestua 2. etg., Brufoss)¹
- Bibliotek og litteraturhus
- Kino med inntil 6 saler
- Tre scener (felles bruk)
- Flerbruks konsertsal med minst 500 sitteplasser (i skyveamfi)
- Musikk i Innlandet (ny fylkeskommunal satsing ønsket lagt til Gjøvik)
- Ny Frivilligsentral Gjøvik sentrum²
- Ung i Gjøvik³
- Kiosk, spisested (kafé/restaurant)
- Arealer til dans, teater og billedkunst

Gjennom bruk av eksternt konsulentfirma ble det i mars 2020 levert en utredningsrapport hvor vedtak 70/2019 var førende for arbeidet. I denne utredningen ble konseptet «Møteplassen» utformet, og er videreutviklet i det videre arbeidet.

2.3.1 Møteplassen

Konseptet møteplassen omhandler i stor grad samlokalisering av diverse kulturtilbud i offentlig regi. Denne samlokaliseringen er ment å ha flere positive sider med tanke på byliv, byutvikling, folkehelse og drift av de forskjellige tilbudene. Lokalisering er planlagt å være i sentrumsområdet-/bykjernen av Gjøvik for at flest mulig skal kunne benytte seg av tilbudene.

De ønskede ringvirkningene av en slik samlingsarena vil også kunne være av verdi for næringsaktører i bykjernen, turisme og «sammensveising» av lokalsamfunnet.

Kulturtilbudene som har vært tiltenkt som en del av Møteplassen inkluderer de samme brukerne og aktiviteter som tidligere er beskrevet. I tillegg er det med bakgrunn i vedtak i kommunestyret undersøkt om Vitensenteret i Gjøvik skulle inngå. De har nå bekreftet og vedtatt at de ikke har behov for videre involvering og at de ønsker å bli i dagens lokaler.

I denne rapporten legger vi følgende forståelse av møteplassen til grunn:

- **Møteplassen handler i stor grad om samlokalisering av kulturtilbud i offentlig regi. Denne samlokaliseringen er ment å ha flere positive sider med tanke på byliv, byutvikling, folkehelse og drift av de forskjellige tilbudene.**

¹ Kulturskolen ble i 2022 flyttet til nye tilpassede lokaler i Øvre Torvgate 26.

² Det er usikkert hvilket behov det er for en ny frivillighetssentral i Gjøvik sentrum. Aktivitetene foregår på spredte lokasjoner, og tilbudene avhenger av å ha lokaler og bemanning i flere deler av Gjøvik kommune.

³ Ung i Gjøvik har endret organisering og har ikke et stort behov for kontorlokaler/base i et eventuelt nytt kulturhus. De vil fremdeles ha stor nytte av å kunne benytte fasiliteter i et nytt kulturhus.

Samlokalisering behøver ikke bety «under samme tak», men kan også bety at tilbudene skal lokaliseres i nærheten av hverandre for å skape et levende og attraktivt bymiljø for aktører, næringsliv og publikum.

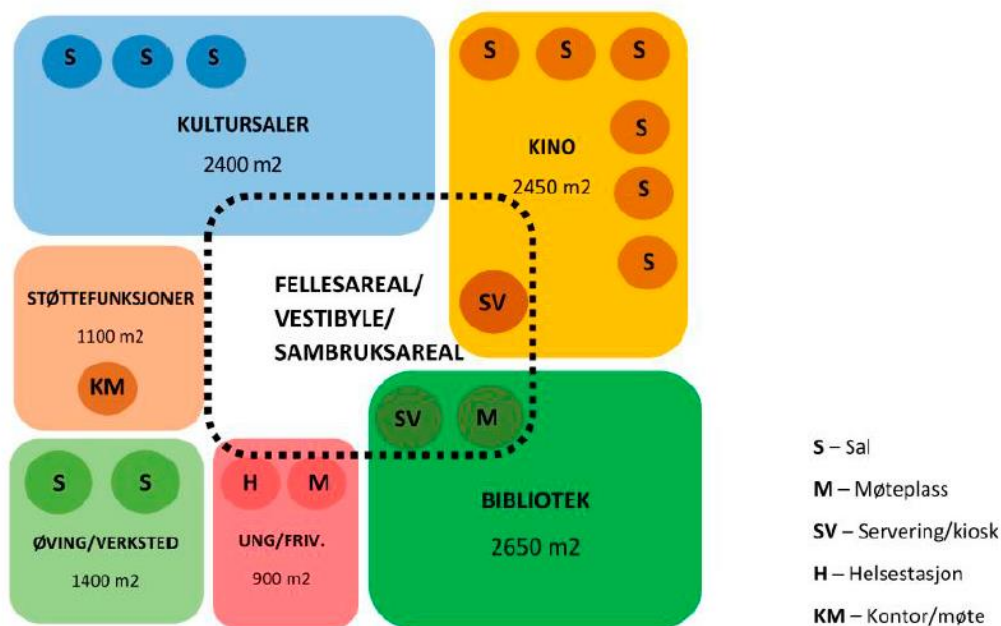
2.3.2 Rom- og funksjonsprogram

Basert på konseptet Møteplassen og føringene fra kommunestyrevedtak 70/2019 ble det lagt frem et rom- og funksjonsprogram basert på eksternt analysearbeid, samt innspill og behov fra de aktuelle brukerne representert i en prosjektgruppe (Utredningsrapport, WSP, 2020)

Figur 1 viser det overordnede arealbehovet for å legge til rette for et bygg som tilfredsstillende aktørenes behov og samtidig vil fungere i tråd med vedtak 70/2019 og beskrivelsen av konseptet «Møteplassen»:

GJØVIK KULTURHUS – DIAGRAM HOVEDFUNKSJONER

Tot. areal ca 11 000 m² BRA



Figur 1: Hovedfunksjoner for nytt kulturhus (Utredningsrapport, WSP 2020)

Basert på dette rom- og funksjonsprogrammet ble det 26.03.2020 gjort et nytt vedtak i kommunestyret (Kommunestyresak 26/2020) om at dette skulle legges til grunn for nytt kulturhus, sammen med konseptet Møteplassen.

I mars 2022 ble det gjort en revisjon av det ovennevnte rom- og funksjonsprogrammet etter innspill fra de involverte brukerne. Det reviderte rom- og funksjonsprogrammet er fremdeles gjeldende for å beskrive brukernes behov, og er verifisert i 2024. En detaljert oppstilling (WSP, 2022) følger:

Øvingsrom / verksteder		1155			
Rom navn	Type rom	NS 8178	m2	takh m3	Meknader
Øv 1	Stryk (4 pers)		1	20	3,5 70
Øv 2	Stryk, blås (4 pers)		1	20	3,5 70
Øv 3	Stryk, piano (4 pers)		1	20	3,5 70
Øv 4	Piano (4 pers)		1	20	3,5 70
Øv 5	Stryk (6 pers)		1	30	4,0 120
Øv 6	Blås, sang (6 pers)		1	30	4,0 120
Øv 7	Blås (6 pers)		3	45	4,0 180
Øv 8	Slagverk, messing, sang		4	50	4,5 200
Øv 9	Samspill		2	60	4,5 200
ØV 10	Bandrom		5	25	3,0 75 Legges i tilknytning til et kontrollrom - Lydstudio/podcast
Øv 11	Bandrom		5	25	3,0 75 Må ta egen runde på mulig samkjør med kulturskolen og ung i Gjøvik
Øv 12	Bandrom		5	25	3,0 75 Må ta egen runde på mulig samkjør med kulturskolen og ung i Gjøvik
Øv 13	Bandrom		5	25	3,0 75
Øv 14	Samspill/prosjekt		4	50	3,0 75
Øv 15	Samspill/prosjekt		5	60	4,5 75
Sal 1	Samspill/fremføring/kor		6	150	7,0 1050
Sal 2	Samspill/fremføring/dans		6	120	7,0 840 Må ta egen runde på mulig samkjør med kulturskolen og ung i Gjøvik
Sal 3	Samspill/fremføring		6	70	4,5 315
Kunst 1	Verksted			70	
Kunst 2	Verksted inkl keramikk			50	
Kunst	Lager/arbeidsrom			70	
Studio	Kontrollrom			20	Legges i tilknytning til et bandrom - Lydstudio/podcast
Lager	Instrument, noter, rekvisitta			100	
	1 Øverom for lydsvak musikk: lite ensemblerom				
	2 Øverom for lydsvak musikk: mellomstort ensemblerom				
	3 Øverom for lydsterk musikk: lite ensemblerom				
	4 Øverom for lydsterk musikk: mellomstort ensemblerom				
	5 Øverom for forsterket musikk: lite ensemblerom				
	6 Konsertlokaler				
Kino		1440			
Rom navn	Type rom	Pax	m2		Meknader
Sal 1	Kino	300	400		
Sal 2	Kino	150	200		
Sal 3	Kino	120	160		Mulig flere saler som blir mindre, De har de gjort i Trondheim. Kanskje ha 2 med størrelser
Sal 4	Kino	70	125		
Sal 5	Kino	50	90		
Sal 6	Digisal	xx	200		
	Maskinrom		70		
	Sluser		30		
	Kiosk/innslipp		120		
	Lager		45		
					Salstruktur må kontinuerlig oppdateres og følge teknologisk utvikling - FUTURE READY
Kultursaler		1650			
Rom navn	Type rom	Pax	m2		Meknader
Sal 1	Fleksibel sal med skyveamfi	550	700		
Sal 2	Hvite/blackbox (inkl dans)	200	280		
Sal 3	"Klubbscene" med servering	250	300		I sammenheng med biblioteket/servering
	Støtteareal (sluser)		50		
	Lager/innlastning		250		Ink flygelgarasje
	Garderobertil utøvere		70		Musikk i Innlandet
Bibliotek		1610			
Rom navn	Type rom		m2		Meknader
Sone A	Møteplass		200		Stillerom
Sone B	Sitteplass/grupper, studieplasser		150		
Sone C	Aktivitet x		120		
Sone D	Aktivitet y		100		
Sone E	Aktivitet z		80		
Sone F	Formidling x		120		
Sone G	Formidling y		100		
Sone H	Formidling Z		80		
	Kontor		60		
	Lager/arbeidsrom		100		
	Serveringstilbud inkl vestibyle		500		

Ung i Gjøvik / Frivillighetsentralen		700	
Rom navn	Type rom	m2	Meknader
HUF (Helsestasjon for ungdom)			
Base A	Helsestasjon/legekontor	50	2 stk av 25m2. Lydkrav til vegger
	Undersøkelserom	30	2 stk av 15m2. Lydkrav til vegger
	Samtalerom/møterom	20	2 stk av 10m2. Lydkrav til vegger
	Venterom	15	Tilknyttet HFU og Ung i Gjøvik
	Toalett	10	2 stk tilknyttet HFU og Ung i Gjøvik
	LAB rom og lager	15	
Ung Gjøvik			
	Kontorer	120	8 stk av 15m2. Lydkrav til vegger
	Møterom/grupperom	40	Møterom/grupperom 2 stk av 20m2. Lydkrav til vegger
	Kopirom, skriver etc./ teknisk rom	20	Felles
	Lager for friluftsstyr	50	Lett å få ut/inn av bygget, lasterampe
Møteplassen			
	Hovedrom, aktivitetssal m/ fleksibel scene,	200	Ungdomskafè, plass til biljard, bordtennis, TV/Film stue, Gamingsone og andre skjermede soner
	Kjøkken (Cafe fellesrom base B)	40	
	Garderobe/backstage	20	
	Film/lydstudio i nærhet til scene	20	Lydkrav til vegger
	Gamingrom	50	Mulig tilknyttet både UngiGjøvik og Bibliotek? NB! Bibliotek informert, ikke avklart
Fellesrom sambruk			
	Konsertsal		En av kultursalene. Man må ta en ny runde på sambruk iforhold til tid som er ønsket
Areal		6555	
	Kontorer/møterom	200	
	Garderobe/WC (publikum)	150	
	Diverse lager/støttefunksjoner	230	
	Teknisk lager/verksted (lyd- lys utstyr, filmutstyr, scenee	70	Ung Gjøvik - Lett å ta ut og inn, egne utstysheiser, lasterampe i forb. med scener (50m2 + 20m2)

2.4 Samarbeid med private aktører

Som en oppfølging av kommunestyrevedtak 26/2020 ble det gjennomført en markedsdialog hvor kommunen ønsket å samle informasjon om interesse og muligheter for utbygging av et nytt kulturhus i samarbeid med private aktører i sentrumsnært område. Det ble utformet krav knyttet til areal og innhold som samsvarte med behovet som ble beskrevet i utredningsrapporten og det tilhørende rom- og funksjonsprogrammet fra 2020. Markedsdialogen ble besvart av 5 aktører, som alle beskrev en mulig løsning for et mulig prosjekt.

2.4.1 Alternativer til vurdering

Det er fire år siden markedsdialogen ble gjennomført. Basert på dette anser vi det ikke som hensiktsmessig å legge konkrete alternativer fra tidligere utredningsfaser til grunn. Det vi likevel tar med oss er at det var interesse i markedet for bygging av et nytt kulturhus med alle de funksjoner og innhold som ligger til grunn for rom- og funksjonsprogrammet. Videre viser det også at det eksisterer muligheter i Gjøviks bykjerne som kan tilfredsstille kravene til omfang og konsept. Flere av mulighetene fra siste gjennomførte markedsdialog er ikke aktuelle lenger.

For den videre analysen legger vi til grunn at en ny utlysning, av et kulturhusprosjekt som baserer seg på offentlig-privat samarbeid, vil bringe med seg interessenter og reell konkurranse.

Vi har også besluttet å legge to alternativer til grunn for det offentlig-private utbyggingsalternativet.

Begge alternativene baserer seg på at private aktører stiller egen tomt til rådighet og at det legges til rette for en utbygging med de beskrevne ønskede arealer for nytt kulturhus. I tillegg vil ønsker om tilknyttede arealer og funksjoner fra privat utbygger måtte hensyntas.

2.4.2 Alternativ 2a

Basert på det reviderte rom- og funksjonsprogrammet utarbeidet av WSP (2022) trekkes arealer knyttet til Kino, Ung i Gjøvik og Frivillighetssentralen ut av prosjektet.

Nettoareal iht. rom og funksjonsprogram	7205 m ²
- Kino	1440 m ²
- Ung i Gjøvik / Frivillighetssentralen	700 m ²
= Justert nettoareal	5 065 m ²

I dette alternativet legges det til grunn at det gjøres en rehabilitering av den kommunale kinoen. Omfanget må utredes nærmere da det ikke lenger vil være behov for samme sal- og sceneløsninger som i et null-pluss alternativ.

2.4.3 Alternativ 2b

Alternativ 2 b inkluderer alle aktører og lokaler iht. rom- og funksjonsprogrammet.

Nettoareal iht. rom og funksjonsprogram	7205 m ²
---	---------------------

2.5 Kommunal utbygging

2.5.1 Alternativ 3

Det er utarbeidet et alternativt forslag om å benytte tomten som ligger på baksiden av dagens bibliotek langs Hunnselva. Denne tomten er allerede i kommunens eie (AS Rådhuset), og på den måten en aktuell kandidat for en kommunal utbygging av kulturhus. Videre har RAM Arkitektur i 2023 levert en konseptskisse (mulighetsstudie) med et rom- og funksjonsprogram som passer inn på tomten.

Tomtens størrelse gjør det ikke mulig å bygge det komplette rom- og funksjonsprogrammet. En utbygging vil ta i bruk hele grøntarealet som nå ligger bak biblioteket.



Figur 2: Dagens tomt, og mulig kulturbygg - hentet fra mulighetsstudie RAM Arkitektur

I forslaget vil det nye bygget bli en forlengelse av dagens bibliotek. Nybygget vil strekke seg fem etasjer over bakken og ha en høyde på cirka tjueto meter. Dagens biblioteksbygg rehabiliteres innvendig og blir en del av det totale arealet.

I tillegg til selve nybygget er det skissert muligheter for å opparbeide en takhage på dagens biblioteksbygg. Alternativet legger til grunn at rådhusets borggård og Kauffeldts plass benyttes som uteareal også for kulturhuset.

Rom- og funksjonsprogrammet beskriver en løsning som inkluderer:

- Bibliotek 1 570 m²
- Konsertsal / scenefunksjoner 1 700 m²
- Øvingsrom og verksteder 1 530 m²
- Fellesfunksjoner og fordelingsareal

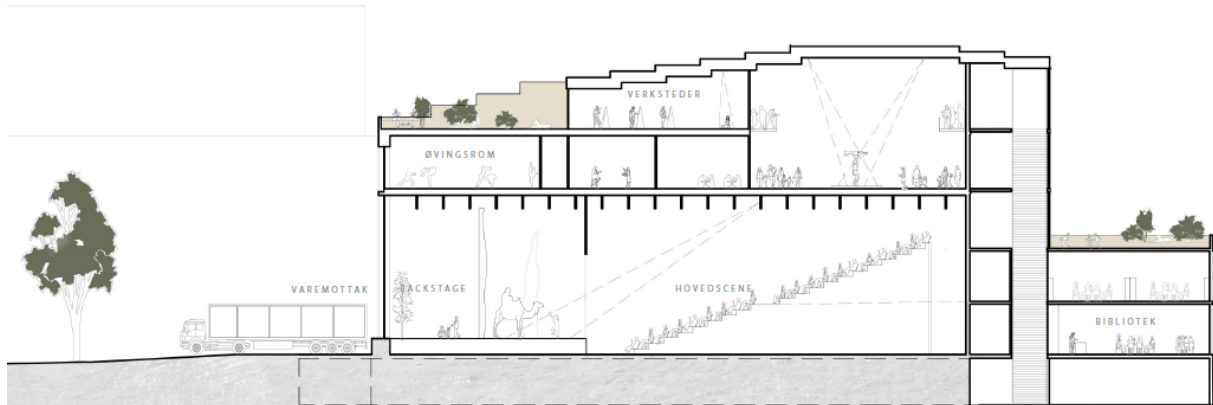
Mulighetsstudien som er skissert vil med dette være dimensjonert til å huse følgende kulturaktører:

- Kunst- og kulturskole

- Bibliotek og litteraturhus
- Fleksibel konsertsal som tilfredsstillende Musikk i Innlandet sine behov.

Det legges til grunn at Ung i Gjøvik og Frivilligsentralen vil ha mulighet til å benytte kulturhuset selv om det ikke opprettes en egen base/kontorfasiliteter til dem i bygget.

I dette alternativet legges det til grunn at dagens kino bygges om og rehabiliteres.



Figur 3: Illustrasjon hentet fra mulighetsstudie av RAM Arkitektur

3 Kostnadsvurdering

3.1 Forutsetninger

Funksjonskvalitet:

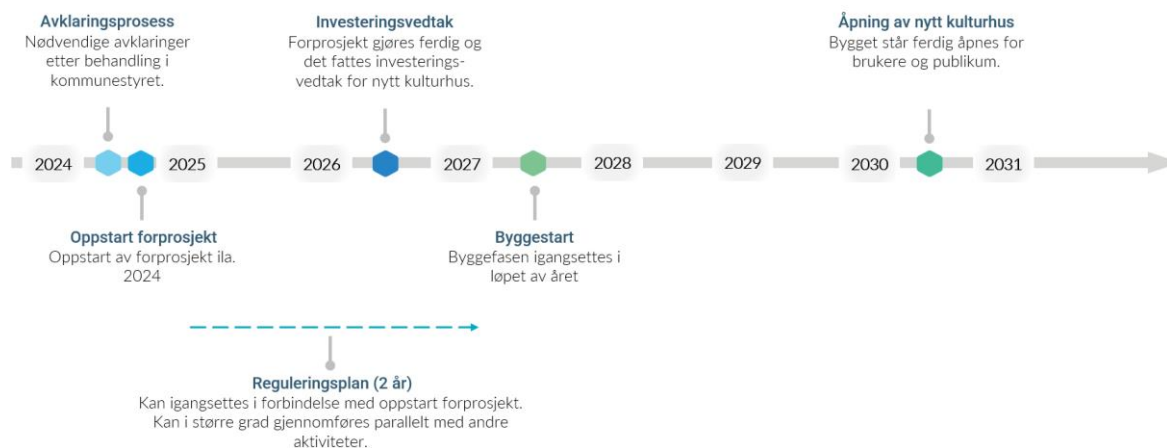
Det forutsettes moderne løsninger med god og moderne standard ved oppføring av et nytt kulturhus. Løsningene skal være tilpasset funksjonene som kulturhuset skal inneholde, tilfredsstillende krav til lyd, lys og fleksibilitet i løsninger, og være i henhold til lovkrav.

Arkitektonisk kvalitet:

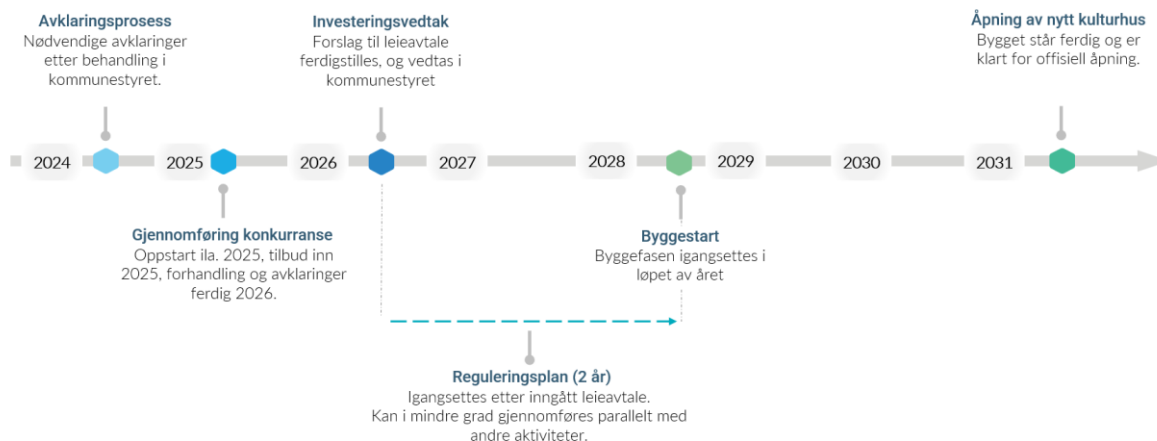
Bygging av et kulturhus inviterer til kreativitet og utfoldelse med tanke på arkitektonisk utforming og design. Det legges til grunn at det skal bygges et kulturhus med gode kvaliteter og utforming, men tas nøkterne valg der det er mulig.

3.2 Fremdrift

Det er her vist mulige fremdriftsplaner for ulike gjennomføringsmodeller. Det er vurdert at tidsbruken til prosjektering og bygging i all hovedsak vil være like for både privat og kommunal gjennomføring. I kommunal gjennomføring vil tomtevalget være avklart tidligere, og arbeidet med reguleringsplan vil derfor kunne starte tidligere. Det er vurdert at dette kan bidra til at total gjennomføringstid derfor vil være omtrent ett år kortere enn i de private alternativene.



Figur 4 Mulig fremdriftsplan ved kommunal gjennomføring



Figur 5 Mulig fremdriftsplan ved privat gjennomføring

3.3 Kostnadselementer

3.3.1 Investeringskostnader

Utredningen er i en svært tidlig prosjektfase, og kostnadsestimatene er overordnede. Arealvurderingene er basert på informasjon fra grunnlagsdokumenter og informasjon om eksisterende bygninger. Kostnadsnivået er pr september 2024, og er basert på erfaringspriser fra kulturhusprosjekter. Det er ikke gjennomført prosjektering, og kostnadsestimatene har stor usikkerhet.

Investeringskostnaden vil omfatte nødvendige grunnarbeider og kostnader til oppføring og/eller rehabilitering av bygg. I enkelte alternativer er det også inkludert tomtekostnader.

Alternativ 1:

Det legges til grunn at Gjøvik kommune må anskaffe en egnet tomt til oppføring av ny konsertsal. Gjøvik kino og scenes lokaler er ikke dimensjonert til å romme dette. Avhengig av hvor det oppføres en ny konsertsal vil det også påregnes kostnader knyttet til en uteplass/samlingsplass for kulturarrangementer.

Det legges til grunn en rehabilitering av Gjøvik Kino & Scene. Det vil være nødvendig med en omstrukturering av dagens kinosal og oppføring av en ny kinosal i bygget.

Gjøvik bibliotek og litteraturhus forutsettes rehabilitert for å tilfredsstille krav i bibliotekloven og behovet til dagens og et fremtidig publikum

Alternativ 1 - investeringskostnader ekskl. mva.			
	Mengde	Enhetskostnad	Kostnad
Nybygg			
Ny konsertsal med tilhørende funksjoner	3 412	60 000	204 732 000
Rehabilitering			
Bibliotek	1 336	40 000	53 440 000
Kino og Scene	1 500	40 000	60 000 000
Tomtekostnader			
Tomt og uteområde			13 412 200
Andre kostnader			
Inventar og utstyr	6 248	5 000	31 241 000
Sum investeringskostnad			362 825 200
Sum kostnadsramme			435 390 240

Investeringskostnad er forventet kostnad (P50). Kostnadsramme (P85) inkluderer en usikkerhetsavsetning på 20 %. Kostnader til tomt- og uteområde vil avhenge av mulig lokalisering.

Alternativ 2a

Det legges til grunn at en privat utbygger enten eier, eller må anskaffe, en egnet tomt for utbyggingen. Tomtekostnaden inkluderes derfor i alternativet.

Tomten må også inneholde et opparbeidet uteområde som skal fungere som samlingsplass/utearena for kulturarrangementer.

Det legges til grunn en utbygging i form av nybygg og/eller rehabilitering iht. revidert rom- og funksjonsprogram utarbeidet av WSP i samråd med brukerne (vedlegg 1). Kinosaler og støttearealer tilsvarende 1 440 m² er trukket fra i alternativet, samt 700 m² for behov meldt inn fra Ung i Gjøvik og Frivillighetsentralen. Dermed innebærer alternativ 2 a) et omfang på minimum 8 357 m² ((7 205m² – 1 440 m² – 700 m²)*1,65 (brutto/netto-faktor iht. rom og funksjonsprogram), hvor alle lokaler bygges etter moderne standarder og krav – samt spesielle funksjonskrav. For sannsynlig areal er det benyttet en høyere brutto/netto-faktor, slik at det er sammenlignbart med mulighetsstudiet for Viktoriatomten.

Alternativ 2a - investeringskostnader ekskl. mva.			
	Mengde	Enhetskostnad	Kostnad
Nybygg			
Kulturhus	9 544	60 000	572 640 000
Rehabilitering			
Kino og Scene	1 500	40 000	60 000 000
Tomtekostnader			
Tomt og uteområde			19 544 000
Andre kostnader			
Inventar og utstyr	11 044	5 000	55 220 000
Sum investeringskostnad			707 404 000
Sum kostnadsramme			848 884 800

Alternativ 2b

Det legges til grunn at en privat utbygger enten eier, eller må anskaffe, en egnet tomt for utbyggingen. Uavhengig av dette vil tomtekostnad legges til grunn for alternativet, da dette er en kostnad som en privat aktør vil legge til grunn for investeringskostnaden, og dermed være en del av prosjektets totale kostnadsbilde. Tomten må også inneholde et opparbeidet uteområde som skal fungere som samlingsplass/utearena for kulturarrangementer.

Det legges videre til grunn en utbygging i form av nybygg og/eller rehabilitering iht. revidert rom- og funksjonsprogram (Vedlegg 1). Dette innebærer et omfang på minimum 11 500 m², hvor alle lokaler bygges etter moderne standarder og krav – samt spesielle funksjonskrav. For sannsynlig areal er det benyttet en høyere brutto/netto-faktor, slik at det er sammenlignbart med mulighetsstudiet for Viktoriatomten.

Alternativ 2b - investeringskostnader ekskl. mva.			
	Mengde	Enhetskostnad	Kostnad
Nybygg			
Kulturhus	13 545	60 000	812 700 000
Rehabilitering			
Tomtekostnader			
Tomt og uteområde			23 545 000
Andre kostnader			
Inventar og utstyr	13 545	5 000	67 725 000
Sum investeringskostnad			903 970 000
Sum kostnadsramme			1 084 764 000

Alternativ 3

Ved utbygging i tilknytning til dagens bibliotek vil det ikke være behov for å anskaffe tomt. Det vil heller ikke være nødvendig med nye utearealer, da parken på andre siden av elven (tilknyttet Gjøvik gård), elvepromenaden, borggården og Kauffeldts plass er kommunalt eid og vil fungere som uteområde for kulturhuset.

Investeringskostnadene for dette alternativet innebærer en full innvendig rehabilitering av dagens bibliotek og litteraturhus og nybygg i tilknytning til biblioteket (beskrevet i mulighetsstudie av RAM Arkitektur).

Alternativ 3 - investeringskostnader ekskl. mva.			
	Mengde	Enhetskostnad	Kostnad
Nybygg			
Kulturhus	8 599	60 000	515 940 000
Rehabilitering			
Bibliotek	945	40 000	37 800 000
Kino og Scene	1 500	40 000	60 000 000
Tomtekostnader			
Tomt og uteområde			0
Andre kostnader			
Inventar og utstyr	11 044	5 000	55 220 000
Sum investeringskostnad			668 960 000
Sum kostnadsramme			802 752 000

3.3.2 Løst og fast inventar

Det legges til grunn at det investeres i nødvendig utstyr for at brukerne av bygget skal ha tilfredsstillende og moderne kvalitet og funksjonalitet.

Alternativ 1

Inventar og utstyr med moderne standard i sammenheng med rehabilitering av Kino & Scene, nybygg konsertsal og rehabilitering av bibliotek og litteraturhus.

Alternativ 2a

Det legges til grunn at en privat utbygger stiller med samme omfang inventar som i et kommunalt alternativ.

Alternativ 2b

Det legges til grunn at en privat utbygger stiller med samme omfang inventar som i et kommunalt alternativ.

Alternativ 3

Inventar og utstyr med moderne standard i sammenheng med rehabilitering av Kino & Scene, nytt kulturhus og rehabilitering av bibliotek og litteraturhus. Det vil imidlertid være en del inventar som kan gjenbrukes/sambrukes med dagens rådhus, hvor det vil legges til rette for deling av fasiliteter som kontorlokaler, kjøkken og møterom. Dette kan medføre besparelser og mulighet for økt funksjonalitet sammenlignet med andre alternativer.

Alternativ	Areal	Enhetspris	Kostnad
Alternativ 1	6 248	5 000	31 241 000
Alternativ 2a	11 044	5 000	55 220 000
Alternativ 2b	13 545	5 000	67 728 000
Alternativ 3	11 044	5 000	55 220 000

3.3.3 Støtte og tilskudd

Tilskudd til nasjonale kulturbygg

Formål:

«Formålet er å bidra til egnede lokaler, bygninger og utearenaer som gir rom for ulik kulturell virksomhet.»

Målgruppe

«Tilskudd kan gis til kulturhus, flerbrukslokaler eller spesiallokaler for kunst og kultur, som bibliotek, bygg for museum eller andre kulturverntiltak, scenekunstlokaler, konsertsal eller formidlingslokaler for billedkunst.

Midlene kan brukes til nybygg, ombygging og modernisering av kulturbygning, men ikke til vedlikehold eller drift.

Det er kun allmennyttige anlegg som får tilskudd, det vil si at kommersielle aktører ikke kan søke. For aksjeselskap må vedtektene godkjennes, og det må framkomme at det er et allmennyttig, ikke-kommersielt selskap.

Vilkår:

«Lokalene må være planlagt ut fra definerte behov og bør være fleksible. Kulturhusene bør lokaliseres sentralt i lokalsamfunnet eller regionen. Bygningene skal i størst mulig grad fungere som kulturelle møtesteder for alle grupper. Lokalene skal være åpne for all lovlig kulturvirksomhet. Ingen må stenges ute av religiøse, sosiale eller politiske hensyn.»

Tilskuddssatser:

Hovedregelen er at den maksimale statlige tilskuddsandelen er 1/3 av den delen av prosjektet som er i samsvar med målene for kap. 322, post 70 Nasjonale kulturbygg. Det vil være en fordel at øvrig finansiering er bekreftet i form av bindende tilsagn fra andre tilskuddsytere.

«Tilskudd kan utgjøre inntil 1/3 av godkjente prosjektkostnader for kulturbygget. For søkere som har krav på refusjon av merverdiavgift skal tilskuddsandelen på 1/3 beregnes ut fra prosjektkostnadene fratrukket merverdiavgift. Dersom kulturbygget skal samlokaliseres med andre virksomheter, skal det foretas en kostnadsdeling av fellesarealer og sambruksarealer.»

Merverdiavgiftskompensasjon

Merverdiavgiftshåndboken 2023 angir følgende:

«De fleste kulturhus i Norge er offentlig eid av kommuner og/eller fylkeskommuner. Det følger av kompensasjonsloven at kommuner/fylkeskommuner/interkommunale selskaper (heretter brukes samlebetegnelsen «kommunen») i utgangspunktet har rett til momskompensasjon for alle anskaffelser som relaterer seg til den kommunale virksomheten. Dette gjelder i utgangspunktet også oppførings- og driftskostnader knyttet til kommunale kulturhus.»

Fra dette utgangspunktet er det i loven oppstilt et viktig unntak i den såkalte konkurransebegrensningsregelen som har følgende ordlyd:

«Det ytes ikke kompensasjon når virksomheter som nevnt i § 2 første ledd bokstav a og b [kommuner, fylkeskommuner, interkommunale selskaper] driver økonomisk aktivitet og denne aktiviteten kan være i konkurranse med virksomheter som ikke er kompensasjonsberettiget»

Det oppstilles med dette to grunnleggende vilkår som begge må være oppfylt for at unntaksbestemmelsen skal kunne komme til anvendelse:

- 1) Det må foreligge økonomisk aktivitet, og
- 2) Den økonomiske aktiviteten kan være i konkurranse med virksomheter som ikke er kompensasjonsberettiget.

Dersom kommunen ikke driver økonomisk aktivitet, vil unntaket ikke komme til anvendelse og kommunen vil følgelig være berettiget til momskompensasjon. Hvorvidt det foreligger økonomisk aktivitet må vurderes konkret i forhold til hvert enkelt arrangement.

Kommersiell bruk av bygget ut over det som var lagt til grunn kan medføre en plikt til å tilbakebetale en andel av tidligere kompensert merverdiavgift.

Vurdering

Alternativ	Nasjonale tilskudd	Merverdiavgiftskompensasjon
Alternativ 1	I forbindelse med etablering av ny konsertsal vil en kunne søke om spillemidler, forutsatt at det ikke er et kommersielt prosjekt.	Grunnlag for å søke for ikke-kommersiell drift. Vil legge begrensning på inntektsmuligheter.
Alternativ 2a	Kommersielle aktører kan ikke søke.	Kommersielle aktører kan ikke søke.
Alternativ 2b	Kommersielle aktører kan ikke søke.	Kommersielle aktører kan ikke søke.
Alternativ 3	Kommunal gjennomføring, gir grunnlag for å søke til nytt kulturhus. Må vurdere om det kan søkes til deler av fornyelse av Kino og Scene.	Grunnlag for å søke for ikke-kommersiell drift. Vil legge føringer på inntektsmuligheter.

3.3.4 Brukerbetaling

I medvirkningsprosessen har det kommet tydelig fram at et vellykket kulturhusprosjekt avhenger av at brukergruppene har økonomisk mulighet til å bruke lokalene som planlagt. De reelle kostnadene vil være høyere enn det flere av de aktuelle brukerne kan betale. Fastsettelse av nivå på leiekostnader vil være en politisk beslutning der økonomiske hensyn må vurderes i forhold til at brukergruppene skal ha den planlagte tilgangen til lokalene.

3.4 LCC-analyse

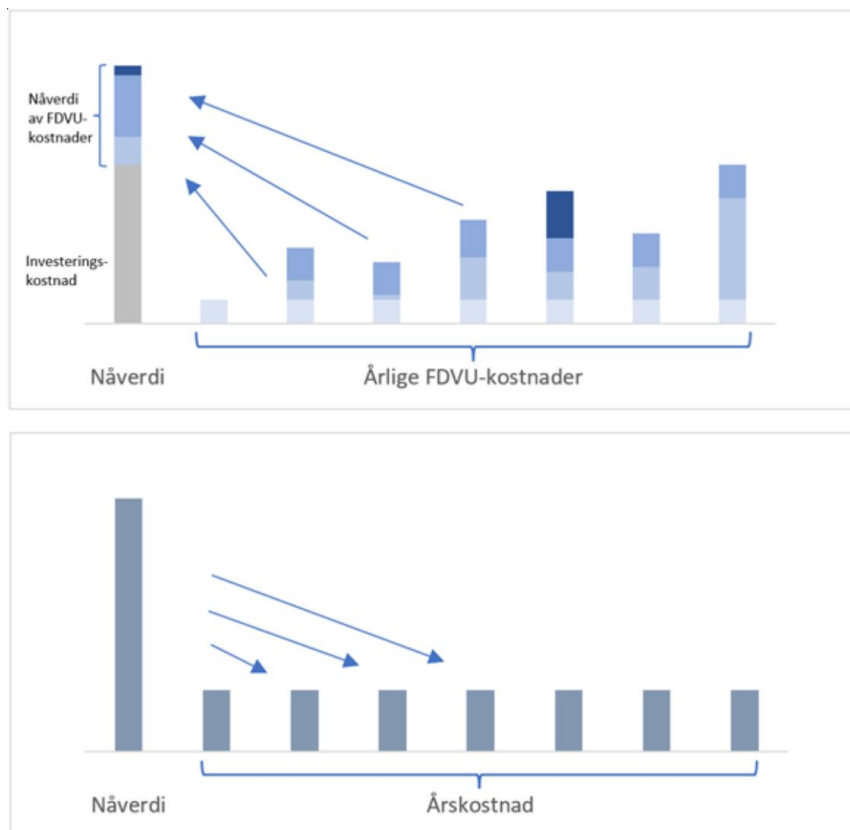
Livssyklus kostnader er kostnadene knyttet til tiltaket i levetiden. Prosjektet er i en tidligfase, og kostnadene er et overordnet estimat.

LCC-analysen følger kalkulasjonsmetodikken og kostnadsoppstillingen definert i Norsk Standard NS 3454:2013 Livssyklus kostnader for bygg. Standarden beskriver forholdet mellom livssyklus kostnader, årlige kostnader, årskostnader og hovedpostene for disse. Følgende kostnadsposter er benyttet til LCC-analysen:

- Investeringskostnader
- Vedlikeholds- og utskiftningskostnader
- Energikostnader

Livssyklus kostnadene omfatter alle kostnader som påløper i forbindelse med oppføring, bruk og avhending av et byggverk eller en bygningsdel. FDVU-kostnadene omfatter alle kostnader knyttet til å eie og drifte bygget eller bygningsdelen.

Kostnadene oppgis som årskostnader. Beregningen av årskostnader følger nåverdimetoden, der alle fremtidige kostnader neddiskonteres til en nåverdi (i basisåret), og fordeles som en annuitet over analyseperioden.



Figur 6 Metode: Nåverdi og årskostnader

Estimerte FDVU-kostnader er basert på erfaringstall fra Gjøvik kommune

Forutsetninger

- Prisdato for analysen er satt til 15.09.2024
- Basisåret (første driftsår) er 2031.
- Det er fastsatt en analyseperiode på 40 år.
- Kostnadene i LCC-analysen er basert på alternativenes forventede kostnader (P50-verdier).
- Midlertidige lokaler frem til lokalene kan tas i bruk er ikke inkludert i analysen.

Alternativ	LCC (mill. kroner) ekskl. mva.
1 Null-pluss	657
2a Offentlig privat	1 600
2b Offentlig privat	2 014

3 Kommunalt alternativ

1 202

4 Alternativvurdering

Rapporten sammenstiller og sammenligner tidligere informasjonsgrunnlag for så å gjøre en vurdering av alternativene. Ved å ta utgangspunkt i et nullalternativ, et konkret kommunalt utbyggingsalternativ og et alternativ med utstrakt samarbeid mellom offentlig og privat sektor, vil det være vesentlige forskjeller mellom alternativene.

For å gi beslutningstakerne et best mulig grunnlag for å vurdere alternativene benytter vi de gjeldende kommunale vedtakene som grunnlag for vurdering av alternativene. Det vil si at vi vurderer hvorvidt, og i hvilken grad målsetningene for konseptet møteplassen oppnås i de forskjellige alternativene. I tillegg vurderer vi kvalitet og funksjonalitet i løsningene, samt miljøhensyn og økonomiske rammer. Basert på disse faktorene har vi valgt følgende kriterier for denne analysen.

4.1 Kriterier

Beskrivelse av kriteriene:

Analysekriterier

Funksjonalitet og kvalitet

Under kriteriet funksjonalitet vil det vurderes hvor godt de ulike alternativene vil fungere som et moderne kulturhus. Dette vil gjelde den opplevde kvaliteten og funksjonaliteten for både brukere, publikum og innbyggere i Gjøvik kommune.

Samlokalisering og byutvikling

Kriteriet tar for seg den grad av samlokalisering som legges til grunn i alternativet og hvilken effekt det vil ha for brukere og tilbud av kulturaktiviteter i byen.

Samlokalisering vil etter konseptet vurderes opp mot hvilken grad brukerne har anledning til å benytte seg av felles synergier og tjenester for å oppnå et effektivt og hensiktsmessig tilbud.

Begrepet byutvikling er i seg selv særdeles vidt. I denne sammenheng må det sees i sammenheng med vedtak knyttet til Møteplassen. Kriteriet byutvikling vil dermed vurderes med tanke på det potensialet de forskjellige alternativene har for å skape en samlingsplass og trekkplaster i indre bykjerne, både for beboere, turisme og næringsliv.

For å være i tråd med konseptet legger vi til grunn at det må skapes et rom i byen som mennesker naturlig trekkes mot. Dette kan gjelde infrastruktur og gågater, naturlige blikkfang eller nærhet til andre attraksjoner i byen.

Miljø og bærekraft





Gjøvik kommune har vedtatt kommunedelplan for klima 2022-2026». Strategi 3.1.2 for bygg og anleggsvirksomhet siteres videre: «I byggeprosjekter skal det utredes om behovet kan dekkes gjennom ombygging eller renovering av eksisterende bygningsmasse». I tillegg er det fremmet en rekke andre tiltak til energieffektive bygg og bærekraftige løsninger som vil være naturlige å trekke inn i en vurdering av bygging av et nytt kulturhus. De ulike alternativene vurderes i forhold til klimaplanen.

Økonomiske konsekvenser





Dette kriteriet beskriver og vurderer de økonomiske konsekvensene av de ulike alternativene. De økonomiske vurderingene vil regnes over en periode på 40 år og gjøres om til nåverdi for best sammenligningsgrunnlag.

4.2 Funksjonalitet og kvalitet





Under kriteriet funksjonalitet vil det vurderes hvor godt de ulike alternativene vil fungere som et moderne kulturtilbud. Dette gjelder den opplevde kvaliteten og funksjonaliteten for både brukere, publikum og innbyggere i Gjøvik kommune. Vurderingen er illustrert med farger, der grønt er best, gult middels, og rødt betyr at kvaliteten ikke er i henhold til kravene.

Kunst- og kulturskole - Grad av kvalitet i løsning				
Funksjon/innhold	Alternativ 1:	Alternativ 2a:	Alternativ 2b:	Alternativ 3:
				
	<p>Dagens lokaler ble tatt i bruk for to år siden, og i den forbindelse tilpasset til virksomheten.</p> <p>Null-pluss – alternativet inkluderer arealer som er egnet til å erstatte Gjøvikhallen. Redusert omfang av kontorlokaler ikke avgjørende.</p>	<p>Utbygging i henhold til romprogram fra 2022.</p> <p>Viktig å ha en musikalsk møteplass. Viktig å ha rammer som legger til rette for aktivitet, og en møteplass der unge kan oppleve profesjonelle musikere i aktivitet. Samtidig legge til rette for den profesjonelle aktiviteten. Ikke avgjørende forskjell om kino er med.</p>	<p>Utbygging i henhold til romprogram fra 2022.</p> <p>Viktig å ha en musikalsk møteplass. Viktig å ha rammer som legger til rette for aktivitet, og en møteplass der unge kan oppleve profesjonelle musikere i aktivitet. Samtidig legge til rette for den profesjonelle aktiviteten. Ikke avgjørende forskjell om kino er med.</p>	<p>Utbygging i henhold til romprogram fra 2022.</p> <p>Viktig å ha en musikalsk møteplass. Viktig å ha rammer som legger til rette for aktivitet, og en møteplass der unge kan oppleve profesjonelle musikere i aktivitet. Samtidig legge til rette for den profesjonelle aktiviteten. Ikke avgjørende forskjell om kino er med.</p>

Bibliotek og litteraturhus - Grad av kvalitet i løsning





Funksjon/innhold	Alternativ 1:	Alternativ 2a:	Alternativ 2b:	Alternativ 3:
				
	<p>I null-pluss alternativet inkluderes rehabilitering av dagens lokaler.</p> <p>Dagens plassering fungerer veldig bra. Tilnærmet perfekt beliggenhet.</p> <p>Behov for midlertidig løsning i rehabiliteringsperioden.</p> <p>Bærekraft ved å gjenbruke eksisterende bygg.</p>	<p>Nybygg, med god funksjonalitet.</p> <p>Lokaliseringen kan bli dårligere ved privat konkurranse.</p>	<p>Komplett utbygging i henhold til romprogram fra 2022.</p> <p>Lokaliseringen kan bli dårligere ved privat konkurranse.</p> <p>Nærhet med Ung i Gjøvik og Frivillighetsentralen kan være gunstig.</p> <p>Kulturskole og bibliotek kan ha mange felles bruksområder.</p> <p>Samarbeider også med kino, men har god nærhet. Det er kinopersonale som går låserunde på kvelden på biblioteket i dag.</p>	<p>I dette alternativet legges det til grunn en rehabilitering og ombygging av dagens lokaler, gjennomført i sammenheng med utbygging på Viktoria-tomten. Noe arealdeling og felles funksjoner.</p> <p>Behov for midlertidig løsning i rehabiliteringsperioden.</p> <p>Bærekraft ved å gjenbruke eksisterende bygg.</p> <p>Dagens plassering fungerer veldig bra. Tilnærmet perfekt beliggenhet.</p>

Kino - Grad av kvalitet i løsning

Funksjon/innhold	Alternativ 1:	Alternativ 2a:	Alternativ 2b:	Alternativ 3:
				





	<p>I null-pluss alternativet som ligger til grunn for vurderingen er det hensyntatt et fremtidig behov som inkluderer en ny kinosal.</p> <p>Bortfall av synergier ved å splitte funksjonene som er samlet i dag. Har nå samlet scenekunst og kino.</p>	<p>Kino på egen lokalisering (dagens), og scenefunksjoner i nytt kulturhus.</p> <p>Bortfall av synergier ved å splitte funksjonene.</p>	<p>Komplett utbygging i henholdt til romprogram fra 2022.</p> <p>Omfanget på synergieffekter fra kino til andre funksjoner er uavklart.</p> <p>Kino og Scene er opptatt av å synliggjøre fordeler knyttet til konseptet Møteplassen, og synergieffekter</p>	<p>I dette alternativet legges det til grunn en rehabilitering og ombygging av dagens kino. Akkurat hvilken type ombygging dette blir må diskuteres nærmere, da det ikke lenger vil være behov for samme sal- og sceneløsninger som i et null-pluss alternativ.</p> <p>Bortfall av synergier ved å splitte funksjonene.</p>
--	--	---	---	---

Musikk i Innlandet - Grad av kvalitet i løsning





Funksjon/innhold	Alternativ 1:	Alternativ 2a:	Alternativ 2b:	Alternativ 3:
				
	<p>I null-pluss alternativet bygges det ny konsertsal med tilhørende funksjoner.</p> <p>Null-pluss – alternativet inkluderer arealer som er egnet til å erstatte Gjøvikhallen. Redusert omfang kontorlokaler ikke avgjørende.</p> <p>Null-pluss vil gi et betydelig løft</p>	<p>Utbygging i henhold til romprogram fra 2022.</p> <p>Viktig å ha en musikalsk møteplass. Viktig å ha rammer som legger til rette for aktivitet, og en møteplass der unge kan oppleve profesjonelle musikere i aktivitet. Samtidig legges til</p>	<p>Utbygging i henhold til romprogram fra 2022.</p> <p>Viktig å ha en musikalsk møteplass. Viktig å ha rammer som legger til rette for aktivitet, og en møteplass der unge kan oppleve profesjonelle musikere i aktivitet. Samtidig legges til rette for den profesjonelle</p>	<p>Utbygging i henhold til romprogram fra 2022.</p> <p>Viktig å ha en musikalsk møteplass. Viktig å ha rammer som legger til rette for aktivitet, og en møteplass der unge kan oppleve profesjonelle musikere i aktivitet. Samtidig legges til rette for den profesjonelle aktiviteten. Ikke avgjørende forskjell om kino er med.</p>

		rette for den profesjonelle aktiviteten. Ikke avgjørende forskjell om kino er med.	aktiviteten. Ikke avgjørende forskjell om kino er med.	
--	--	--	--	--

Ung i Gjøvik, og Ungdommens hus - Grad av kvalitet i løsning

Funksjon/innhold	Alternativ 1:	Alternativ 2a:	Alternativ 2b:	Alternativ 3:
Tilbakemelding				
	Løsning som i dag.	Ønsker å benytte seg av de nye arealene til enkelte aktiviteter.	Ikke bare fordeler med full samlokalisering. Har behov for noe fleksibilitet, for eksempel med tanke på ulike brukergrupper.	Ønsker å benytte seg av de nye arealene til enkelte aktiviteter.

Frivillighetsentralen - Grad av kvalitet i løsning

Funksjon/innhold	Alternativ 1:	Alternativ 2a:	Alternativ 2b:	Alternativ 3:
Tilbakemelding				
	Løsning som i dag.	Vil ha fordel ved å kunne benytte seg av de nye arealene til enkelte aktiviteter.	Ønsker å benytte seg av de nye arealene til enkelte aktiviteter. Ikke bare fordeler med full samlokalisering. Har behov for lokaliseringer	Ønsker å benytte seg av de nye arealene til enkelte aktiviteter.

			utenfor Gjøvik sentrum.	
--	--	--	-------------------------	--

4.3 Alternativ 1 - Null-pluss

4.3.1 Samlokalisering og byutvikling

I et byutviklingsperspektiv vil ikke null-pluss alternativet bidra med noen stor grad av merverdi. Selv om avstandene i Gjøvik sentrum er små, vil en videre drift av dagens tilbud fremdeles være spredt på flere lokasjoner, uten noe bygg eller byrom som er et naturlig samlingspunkt.

En nyoppusset kino med en mer hensiktsmessig salstruktur og lokaler tilpasset store konserter og forestillinger, vil kunne trekke på/til seg noen private næringsaktører, samt bringe merverdi til hoteldriften som gjøres i tilknytning til bygget i dag.

En videreføring av dagens tilbud vil i liten grad gi effekter knyttet til samlokalisering. Kino og nyoppusset scene vil kunne benytte samme tjenester for billetthåndtering og servering, samt markedsføres på tvers av publikum. For brukerne vil dette kunne innebære noen besparelser i form av drift og vedlikehold.

4.3.2 Økonomi

Kostnad – Dette alternativet vil ha lavest kostnad.

Inntekt – Kommunalt eierskap legger til rette for tilskudd/støtte

4.3.3 Miljø

I dette alternativet inngår det i større grad rehabilitering og oppgradering av eksisterende funksjoner. Det vil være mer miljøvennlig enn nybygg. Samtidig er det ofte vanskelig å oppnå like energieffektivt drift og vedlikehold av rehabiliterte bygg sammenlignet med nybygg.

4.3.4 Funksjonalitet og kvalitet

Funksjonaliteten i de forskjellige lokalene er i stor grad begrenset av eksisterende bygningsmasse. Der hvor aktørene leier av private aktører er man også prisgitt leietagers investeringsvilje for lokalenes kvalitet og funksjonalitet.

For kunst- og kulturskolen, som nå leier i Øvre Torvgate, er lokalene rehabilitert og tilpasset kommunenes verifiserte rom- og funksjonsprogram. Dermed er lokalene godt tilpasset dagens aktivitet og funksjoner.

Gjøvik Kino & Scene vil rehabiliteres og utvides innenfor gitte rammer. Dette vil øke dagens funksjonalitet og kvalitet betraktelig. Likevel er det mange elementer som skal passe inn på en allerede begrenset tomt, og det vil være rimelig å anta at man ville oppnådd en bedre tilpasset løsning ved å bygge nytt. Til grunn for vurderingen ligger investering til rehabilitering, samt en ny kinosal og en ny fleksibel forestillingssal.

Gjøvik bibliotek og litteraturhus vil rehabiliteres og utvides for å overholde bibliotekloven som ble innført i 2014. I tillegg vil det være behov for tilpasninger og oppgraderinger for at biblioteket skal være tilpasset teknologisk utvikling og møte nåværende og fremtidige generasjoners forventninger. Biblioteket ble ikke rehabilitert samtidig med dagens rådhus i perioden 2017-2019, og har fremdeles bygningsmasse og innhold fra midten av 1980-tallet.

Frivillighetssentralen har et avdelingsbasert tilbud på flere lokasjoner i Gjøvik og omegn. Dette er både funksjonelt og hensiktsmessig for å kunne opprettholde et bredt tilbud til befolkningen.

Med de investeringene som er skissert vil tilbudet bedres fra dagens situasjon og vurderes samlet sett til å gi en heving av funksjonalitet og kvalitet i tilbudene.

4.3.5 Oppsummering

Alternativet oppnår ikke fullt ut målsetningene med møteplassen, og leverer ikke fullt ut i henhold til føringer fra kommunale vedtak eller innmeldte behov fra involverte kulturaktører. Lavest kostnad.

4.4 Alternativ 2a – Nytt kulturhus privat utbygger

4.4.1 Samlokalisering og byutvikling

Gjennom en utlysning i markedet kan Gjøvik kommune i stor selv bestemme kravene til lokalisering og utforming av en samlingsplass i bykjernen som de måtte ønske, gjennom kvalifikasjonskrav og tildelingskriterier i konkurransen. Her er det viktig å understreke at dette ikke nødvendigvis betyr at man ender i en posisjon hvor man kan oppnå den optimale lokaliseringen og utformingen, da andre tildelingskriterier også skal vektlegges i en konkurranse.

Det er vanskelig å gjøre en generell antakelse om hvorvidt bygget innrettes for å fungere optimalt for kulturaktørene eller eventuelle private næringsaktører i bygget. Rom- og planløsning blir sentralt og må vurderes spesifikt for de enkelte tilbudene. Det er en risiko for at det blir gjort valg og tilpasninger basert på potensialet for inntjening for utbygger, heller enn et best mulig utformet bygg for kulturaktivitetene i byen.

4.4.2 Økonomi

Kostnad – Byggekostnad i samme størrelsesorden om alternativ 3, men vil måtte inkludere tomtekostnader og sannsynligvis høyere finansieringskostnader enn alternativ 3.

Inntekt – Privat eierskap påvirker muligheter for støtte.

4.4.3 Miljø

Miljøperspektivet kan i stor grad styres gjennom betingelser og krav i konkurransegrunnlaget ved en eventuell anbudskonkurranse. Løsningsforslag fra tilbydere kan bli nybygg, eller en kombinasjon av nybygg og gjenbruk/renovering av eksisterende bygningsmasse. Forslag som inkluderer gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan bli vurdert høyere enn de skisserte løsningene som kun baserer seg på nybygg. (Kriterier i kommunens klimaplan) Her må det tas i betraktning hvilke tiltak som kan gjøres i renoveringsarbeidet for å gjøre de rehabiliterte byggene så energieffektive som mulig.

4.4.4 Funksjonalitet og kvalitet

Ved et kulturhus i et offentlig-privat samarbeid er det å forvente at det gjøres investeringer i form av nybygg og/eller rehabiliteringer (avhengig av tomtevalg og eksisterende bygningsmasse) som gir gode lokaler og fasiliteter i tråd med dagens lover og forskrifter. Med dette kan man forvente at kvaliteten på lokalene, og utstyret som kreves for hensiktsmessig bruk er god.

Det legges til grunn at det oppnås god funksjonalitet gjennom tydelige kravspesifikasjoner i en konkurranse.

Kinoen er ikke en del av et nytt kulturhus i dette alternativet. Om man legger til grunn en rehabilitering og ombygging av dagens kinolokaler, slik at man får en egnet salstruktur med teknikk og utstyr etter dagens standard, vil man få egnede lokaler for kinodrift.

Potensielle samdriftsfordeler når det gjelder kiosk/billettsalg og fellesfasiliteter kan man eventuelt vil gå glipp av er potensielle samdriftsfordeler når det gjelder kiosk/billettsalg og fellesfasiliteter.

4.4.5 Oppsummering

Alternativet oppnår på en god måte målsetningen for møteplassen og inkluderer de viktigste elementene i det vedtatte rom- og funksjonsprogrammet. Byggekostnaden er estimert til samme størrelsesorden som alternativ 3, men vil måtte inkludere

tomtekostnader og sannsynligvis høyere finansieringskostnader enn i alternativ 3. Privat eierskap påvirker muligheten for støtte.

4.5 Alternativ 2b – Nytt kulturhus privat utbygger

4.5.1 Samlokalisering og byutvikling

Gjennom en utlysning i markedet kan Gjøvik kommune i stor selv bestemme kravene til lokalisering og utforming av en samlingsplass i bykjernen som de måtte ønske, gjennom kvalifikasjonskrav og tildelingskriterier i konkurransen. Her er det viktig å understreke at dette ikke nødvendigvis betyr at man ender i en posisjon hvor man kan den optimale lokaliseringen og utforming, da andre tildelingskriterier også skal vektlegges.

Rom- og planløsning blir sentralt og må vurderes spesifikt for de enkelte tilbudene.

4.5.2 Økonomi

Kostnad – Dette alternativet har størst omfang, og vil ha høyest byggekostnad. Vil også inkludere tomtekostnader og sannsynligvis høyere finansieringskostnader enn alternativ 3.

Inntekt – Privat eierskap påvirker muligheter for støtte.

4.5.3 Miljø

Miljøperspektivet kan i stor grad styres gjennom betingelser og krav i konkurransegrunnlag ved en eventuell anbudskonkurranse. Løsningsforslag fra tilbydere kan bli nybygg, eller en kombinasjon av nybygg og gjenbruk/renovering av eksisterende bygningsmasse. I henhold til kommunens klimaplan vil forslag som inkluderer gjenbruk av eksisterende bygningsmasse bli vurdert høyere enn de skisserte løsningene som kun baserer seg på nybygg. Her må det videre tas i betraktning hvilke tiltak som kan gjøres i renoveringsarbeidet for å gjøre de rehabiliterte byggene så energieffektive som mulig.

4.5.4 Funksjonalitet og kvalitet

Ved et kulturhus gjennomført gjennom et offentlig-privat samarbeid er det å forvente at det gjøres investeringer i form av nybygg og/eller rehabiliteringer (avhengig av tomtevalg og eksisterende bygningsmasse) som gir topp-moderne lokaler og fasiliteter i henhold til dagens lover og forskrifter. Med dette kan man forvente at kvaliteten på lokalene, og utstyret som kreves for hensiktsmessig bruk er meget høy.

Når det gjelder funksjonalitet er man uten tydelige krav/føringer prisgitt utbygger sine preferanser og løsningsvalg. Det er likevel rimelig å forvente at man gjennom kravspesifikasjoner i en eventuell konkurranse vil oppnå en god funksjonalitet.

4.5.5 Oppsummering

Alternativet oppnår på en god måte målsetningen for møteplassen og inkluderer elementene i det vedtatte rom- og funksjonsprogrammet. Alternativet har størst omfang, og vil ha tilsvarende stor utbyggingskostnad. Privat eierskap påvirker muligheter for støtte.

4.6 Alternativ 3 – Nytt kulturhus kommunal utbygging

4.6.1 Samlokalisering og byutvikling

Sett fra et byutviklingsperspektiv kan en utbygging i tilknytning til det allerede eksisterende rådhuset og biblioteket være med å skape et levende og rikt kommunesenter. Tomten plasserer kulturtilbudet like ved det kollektive knutepunktet i Gjøvik sentrum. Kinoen og hotell ligger i kort avstand fra tomten, Vitensenteret er plassert rett ovenfor langs elven og det bygges nye boliger som nærmeste nabo langs Hunnselva. To av alternativene som kom inn fra markedsdialogen foreslo å benytte biblioteket og bibliotektomten som lokasjon for deler av konseptet. På vurderingskriteriene synergieffekter og tilgjengelighet ble begge disse alternativene vurdert som gode. Plasseringen vil legge til rette for at private næringsaktører kan etablere seg i byrommet rundt tilbudene, og på denne måten etablere en fullverdig møteplass utenfor dagens rådhus. Det er ikke tenkt tilbud av spisested/servering i dette alternativet. Tanken er at det finnes private aktører som kan ivareta dette i nærheten. Boligutbyggingen som skjer i området vil sannsynligvis gjøre etablering av privat virksomhet i området mer attraktivt..

Samlet sett vurderes alternativet å legge til rette for en positiv byutvikling. Det ligger til rette for at innbyggere, kulturaktører og privat næringsliv kan danne et levende byrom med aktivitet og positive ringvirkninger for flere.

I dette alternativet vil kulturhuset sørge for en samlokalisering av bibliotek og litteraturhus og kunst- og kulturskole og ny konsertsal med tilhørende funksjoner.

Samtalene med brukerkontakter for kulturaktørene i Gjøvik har gitt viktige presiseringer inn i arbeidet;

- Musikk i Innlandet har funnet kontorlokaler de er tilfredse med, og har ikke et uttalt behov for å ha kontorlokaler i et nytt kulturhus. De har behov for konsert- og forestillingslokaler som rommer flere besøkende og har teknikk og utstyr som står i stil til større nasjonale og internasjonale artister og kunstnere.
- Ung i Gjøvik ser seg per tid om etter nye lokaler og har ikke uttrykt et sterkt ønske om at dette skal ligge i et kulturhus. De har et tydelig behov og ønske om å kunne benytte seg av øvings- og forestillingsfasiliteter i et kulturhus for å skape et enda bedre og mer komplett aktivitetstilbud for ungdommen i byen.
- Å inkludere Frivillighetsentralen er verken hensiktsmessig eller ønskelig for brukerne. Tilbudet er i stor grad avhengig av å beholde dagens spredte avdelingsstruktur for å opprettholde et tilbud for flest mulig av Gjøviks

innbyggere. Som for Ung i Gjøvik vil det heller være aktuelt å kunne benytte lokalene i et nytt kulturhus i forbindelse med aktiviteter eller utflukter.

Kinoen er ikke en del av nytt kulturhus i den kommunale utbyggingen. Om man legger til grunn en rehabilitering og ombygging av dagens kinolokaler, slik at man får en egnet salstruktur med teknikk og utstyr som er etter dagens standard, vil man få egnede lokaler for kinodrift. Det man eventuelt vil gå glipp av er potensielle samdriftsfordeler når det gjelder kiosk/billettsalg og fellesfasiliteter.

4.6.2 Økonomi

Kostnad – Byggekostnad i samme størrelsesorden om alternativ 2a, men vil ikke inkludere tomtkostnader og sannsynligvis lavere finansieringskostnader enn alternativ 2a.

Inntekt – Kommunalt eierskap gir muligheter for støtte og tilskudd.

4.6.3 Miljø

I dette alternativet legges det opp til en full renovering av dagens biblioteksbygg, som skal fungere som en del av det nye kulturbygget. Det vil også gjennomføres en ombygging/rehabilitering av dagens kino, slik som det gjøres i null-pluss alternativet, men siden det bygges store forestillingslokaler og sal/scene vil det skape større handlingsrom for kinodriften eller driften av Gjøvik kino og scene.

Lokaler til Ung i Gjøvik og Frivillighetssentral forutsettes løst utenfor kulturhuset.

Alternativet vil i et miljøperspektiv vektas høyt med tanke på at det legger opp til utstrakt rehabilitering og gjenbruk av lokaler.

4.6.4 Funksjonalitet og kvalitet

Den skisserte muligheten på Viktoriatomten legger til grunn en full rehabilitering av dagens biblioteklokaler, samt nybygg for øvrig. Med konsertsal, scener og øvingsrom vil det kunne forventes at disse er av god moderne standard og har høy kvalitet og funksjonalitet for brukerne.

Oppgraderingen av Gjøvik Kino & Scene vil ha et større mulighetsrom i dette alternativet, enn hva som ligger til grunn for null-pluss alternativet. Dette på grunn av at det er lagt til grunn konsertsal og scener i det skisserte kulturhuset. Dette gir større fleksibilitet for å tilpasse og oppgradere arealene i dagens kulturhus til en kvalitetsmessig og funksjonell løsning av kinotilbudet i byen.

I dette alternativet vil det være mulig å bruke tilstøtende lokaler og fasiliteter i rådhuset, som for eksempel kontorlokaler, kafe, kafekjøkken og møterom.

Frivillighetsentralen og Ung i Gjøvik vil ikke få egne dedikerte arealer, men vil ha tilgang til å bruke lokaler i nytt kulturhus.

4.6.5 Oppsummering

Alternativet oppnår på en god måte målsetningen for møteplassen og inkluderer de viktigste elementene i vedtatt rom- og funksjonsprogram. Kommunalt eierskap gir muligheter for støtte og tilskudd.

5 Figurer

Liste over figurer

Figur 1: Hovedfunksjoner for nytt kulturhus (Utredningsrapport, WSP 2020)	11
Figur 2: Dagens tomt, og mulig kulturbygg - hentet fra mulighetsstudie RAM Arkitektur	15
Figur 3: Illustrasjon hentet fra mulighetsstudie av RAM Arkitektur	16
Figur 4 Mulig fremdriftsplan ved kommunal gjennomføring	17
Figur 5 Mulig fremdriftsplan ved privat gjennomføring	18
Figur 6 Metod: Nåverdi og årskostnader	24

6 Referanser

Nytt kulturhus Gjøvik kommune, innhold og funksjoner, WSP 2020

Romprogram, WSP 2022

Mulighetsstudie Gjøvik kulturhus, RAM Arkitektur 2023