

Arkivsaksnr. 23/04293-6
Saksbehandler Trond Bjørnstad

Saksgang
Formannskapet

Møtedato

Kommunestyret

27.09.2023

Rådstua teaterhus - investeringsbeslutning

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Prosjektet Rådstua teaterhus godkjennes med en maksimal kommunal låneramme på 55 millioner kroner.

Prosjektet finansieres gjennom økt låneopptak og innarbeides i Handlingsprogram for 2024-27.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

1. Hva saken gjelder

Saken gjelder videreutvikling av Rådstua Teaterhus som produksjonssted og visningsarena for profesjonelle og amatører innen scenekunstheltet ved å bygge nytt teaterhus. Scenekunstproduksjon i Tromsø har vekst i kvantitet og kvalitet og trenger gode fasiliteter for å kunne vokse i omfang og fortsette sin utvikling.

En investeringsbeslutning om å realisere utvikling av Rådstua med nytt teaterhus vil bidra til miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i bysentrum i det urbane Arktis i samsvar med visjon og mål for Tromsø sentrum.

Forprosjekt Rådstua Teaterhus ble godkjent av kommunestyret i sak 70/23 21.06.2023, med følgende vedtak:

1. Forprosjekt Rådstua Teaterhus godkjennes.
2. Prosjektet legges frem til Kommunestyret for endelig investeringsbeslutning innen september 2023.

Prosjektet legges nå frem til investeringsbeslutning. Arkitektkonkurranse ble avgjort i 2019. Det har vært nødvendig å arbeide detaljert med utformingen og utarbeide et robust konsept for å få prosjektet godkjent av vernemyndighetene. Løsningsforslaget ble godkjent av Fylkeskonservatoren i Troms og Finnmark fylkeskommune 13.09.22. Utbyggingen er nabovarslet uten merknader og rammetillatelse er gitt.

Prosjektet har vært forankret politisk og økonomisk siden 2011. I handlingsprogrammet for perioden 2023 – 2026 er det satt av NOK 25 Mill til prosjektet. Det er satt av 20 millioner i 2023 og 5 millioner i 2024.

Prosjektet er foreløpig tildelt til sammen åtte millioner fra eksterne bidragsytere.

I henhold til kommunens investeringsreglement vedtatt 23.03.22 skal forprosjekt med styringsunderlag og kostnadsoverslag fremmes for kommunestyret for endelig investeringsbeslutning (beslutningspunkt 3 i investeringsreglementet). Prosjektet er klart til anbudsutsettelse av totalentreprise, ved positiv beslutning.

2. Saksutredning

Bakgrunn for saken er at den frie scenekunsten i Tromsø og Rådstua Teaterhus som produksjonssted og visningsarena for profesjonelle og amatører innen scenekunstheltet har behov for bedre fasiliteter tilknyttet den fredete bygningsmassen.

Med et utvidet teatertilbud legges forholdene til rette for å tiltrekke et større publikum blant en bredere del av befolkningen, og øke teatrets muligheter som sosial og kulturell møteplass. Rådstua Teaterhus skal fortsette å være en arena hvor publikum får oppleve risikovillig og grenseoverskridende scenekunst.

Rådstua er et viktig signalbygg i sentrum, og realisering av nytt teaterhus tilknyttet Rådstua er en unik mulighet for Tromsø kommune til å utvikle sentrum i tråd med kommunens mål i Sentrumsplanen, Kulturplanen og kommunens overordnede Klima, miljø og energiplan.

Scenehuset for Rådstua Teaterhus, Provisoriet, var bygget som et midlertidig produksjonslokale for Hålogaland teater i 1978, og er etter over 40 års bruk kondemnabelt. Provisoriet driftes som prøvesal og visningssted. Den fredete Rådstua har en liten prøvesal, kafelokaler og kontorer for profesjonelle scenekunstutøvere i hovedhuset. Den midlertidige produksjonshallen er nedslitt,

kostnadskrevende i drift og har store mangler knyttet til bæreevne, isolasjon, ventilasjon, universell utforming og funksjonalitet.

Bygget er mangelfullt utformet både mht. bygningsmessig- og teknisk standard og er ikke i henhold til dagens lover og forskriftskrav. Videre har Provisoriet støypromblematikk knyttet til stort lydgjennomslag utenfra, mangler vann og avløp og det er kun en inngang til scenerommet. Det mangler vestibyle, garderobe og fasiliteter for scenekunstnere og publikum, det mangler lagerplass og verksted. Aktørene benytter et møterom i hovedbygningen til garderobe og ved visninger er det mangelfulle garderobe- og toalettfasiliteter for både aktører og publikum.

Provisoriet mangler arkitektonisk kvalitet og trenger en oppgradering for å fremheve den fredede bygningen. Utendørs på vestsiden er det gressbakke i en skråning, et areal som ikke er attraktivt for bruk.

Det er i utrednings- og prosjekteringsfasen konkludert med riving av Provisoriet, grunnet tekniske, funksjonelle og økonomiske forhold. Det er videre konkludert med at det ikke er et alternativ å bruke Provisoriet videre uten å foreta en omfattende renovering, med forventede kostnader tilsvarende nybygg.

Prosjektets historie går tilbake til 2011, med en søknad fra Tromsø kommunes kulturavdeling om forprosjektmidler til Kulturrådet – Rom for kunst. Siden da har det vært en kontinuerlig prosess for å realisere ett nytt teaterhus:

2012-2013: Behovsutredning støttet av Kulturrådet – Rom for kunst.

2015: Troms fylkeskommune bevilget spillemidler for regionale kulturbygg 2015 – 2016.

2016: Prosjekt 505108 Rådstua er med i kommunestyrets vedtatte budsjett for 2017 og økonomiplan 2017-2020.

2017: Manglende finansiering førte til at prosjektet ble utsatt flere ganger. Fylkeskommunen trekker tilbake spillemidlene. Opprinnelig utbyggingskonsept ble skrinlagt og arbeid med ny funksjonsbeskrivelse og grunnlag for arkitektkonkurranse for nytt teaterhus ble igangsatt.

2019: Arkitektkonkurransen ble avgjort, med engasjement av Askim/Lantto AS.

2020: Forprosjekt og kalkyle ferdigstilles.

Prosjekt 505108 Rådstua er med i kommunestyrets vedtatte budsjett for 2021 og økonomiplan 2021-2024.

2021: Forhandling med Fylkeskonservator om utforming

Forprosjektet endres flere ganger for å imøtekomme fredningsbestemmelsene.

Ekstern finansiering innhentet fra Samfunnsloftet, Kulturrom, Nordenfjelske bykreditts stiftelse.

Prosjekt 505108 Rådstua ble vedtatt i handlingsprogram for 2022 (15.12.22) og er med i kommunedirektørens foreslåtte investeringsbudsjett for 2022-2031.

2022: Arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljøloven §18-9 - 1. kvartal.

Troms og Finnmark fylkeskonservator innvilger dispensasjon, jmf Kml §15 - 4. kvartal.

Prosjekt 505108 Rådstua ble vedtatt i handlingsprogram for 2023 – 2026.

2023: Godkjent Rammesøknad fra Tromsø kommune - 1. kvartal.

3. Politisk forankring

I 2001 overtok Tromsø kommune driften av Rådstua Teaterhus fra stiftelsen Nordnorsk amatørteatersenter. Kommunestyret tildelte ved overtagelsen følgende mandat for tjenestestedet: Rådstua Teaterhus skal stimulere til utvikling av profesjonell scenekunst og ivareta barn, unge og amatører som driver med scenekunst. Tjenestestedet har i 22 år hatt særskilt ansvar for fri scenekunst i Tromsø Kommune.

Tromsøerklæringa, politiske plattform for 2019-2023, vedtatt av kommunestyret i 2019 slår fast:

Tromsø har en rekke viktige signalbygg som vi må ta vare på, blant annet Tromsø Kunstforening, Kysten, Verdensteateret, Alfheim Svømmehall og Rådstua. Tromsø kommune må sørge for at disse blir satt i stand og får en god bruk som ivaretar kunst- og kulturlivet og byggenes arkitektur og status som signalbygg. (...) Vi vil videreutvikle samarbeid med de frie kunstnere og deres institusjoner, som for eksempel miljøet ved Rådstua.

Prosjektet ligger inne i HAP 2023-26 med 25 millioner kroner. Når endelig finansieringsplan foreligger må dette innarbeides i HAP 2024-27.

4. Prosjektets mål

1. Samfunns mål

Utvikling av Rådstua med nytt teaterhus vil være bidrag til miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i bysentrum i det urbane Arktis i samsvar med visjon og mål for Tromsø sentrum. Prosjektet skal sikre Rådstua Teaterhus fremtid som en ressurs for byen, en god møteplass og et lokalsenter hvor det skapes og oppleves scenekunst med tydelige stemmer fra nord.

Utdrag fra kommunedelplan for Tromsø sentrum- Sentrumsplanen:

Byens mål og strategier for sosial bærekraft, medborgerskap

Tromsø vil legge til rette for omgivelser og aktiviteter som fremmer folkehelse, hverdagsmestring, og aktiv samfunnsdeltagelse, og fremme et variert og profesjonelt kunst- og kulturliv som avspeiler mangfoldet i den arktiske regionen, og gi barn og unge trygge møteplasser, som fremmer opplevelsen av fellesskap og tilhørighet. Tromsø ønsker også å rette tyngden av nyinvesteringer slik at de bidrar til velfungerende lokalsentre.

Tromsø vil forsterke sentrum som befolkningens viktigste møteplass og identitetsmarkør for innbyggere og besøkende med et bredt spekter av kunst, kultur, offentlige og private tjenester, aktiviteter og næringer, og styrke tilbudet knyttet til møteplasser, uterom og opplevelsesinstitusjoner i sentrum. Tromsø ønsker og vil at barn og unge skal være veivisere til framtiden, og være et levende lokalsamfunn med gode møteplasser.

Kulturminner og kulturmiljøer må sikres for kommende generasjoner og som ressurs innen turisme og opplevelsesproduksjon.

- *Flerfunksjonell by og gode urbane bymiljø*
- *Vekst i samspill med vern*
- *Byens sentrum vil i stor grad være Tromsøs ansikt utad.*
- *Sentrum er også svært viktig for tromsøværingene, og det må bidra til en sterk identitets- og stolthetsfølelse*

2. Effektmål

- Beholde Rådstua som regionens senter for fri scenekunst og sikre videreutvikling av profesjonell- og amatørteatervirksomhet i landsdelen. Rådstua er og skal fortsatt være et produksjonssted for den frie scenekunsten
 - Oppgradere fasilitetene til Rådstua Teaterhus. Sikre gode arbeidsforhold for ansatte og brukere med et nytt bygg, og bli en imøtekommende og tilgjengelig arena for publikum.
 - Bidra til fellesopplevelsen av Torgallmenningen og skape en allsidig utearena for aktiv bruk.

3. Klima og miljømål

Dagens bygningsmasse Provisoriet er gått ut på dato med hensyn til dagens energikrav. Prosjekteringsgruppen har i samråd med byggherren avklart at NS3701 (Passivhus) ikke er hensiktsmessig å gjennomføre fordi det er et bygg med mye volum og et stort klimaskall, hvor bruksarealet er begrenset. Det er utført energiberegninger av nybygget og det prosjekteres med kvaliteter som gjør det til et energieffektivt bygg. Opparbeidelse av omkringliggende uteområder vil bidra positivt til biologisk mangfold med grønt tak og beplantning langs søndre og nordre Rådhusgata.

Prosjektet stiller følgende krav til energiytelse:

Bygget skal oppnå en reduksjon på 10% fra rammekravet i TEK17 ved benyttede løsninger
Bygget skal oppnå et lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time) $\leq 0,60$ (tilsvarende passivhuskrav). Lekkasjetallet må dokumenteres sammen med termografering og leveres som FDV. Bygget vil oppfylle energirammekrav i TEK 17. Krav til utforming av varmesentral må ivaretas i detaljprosjekt. Det er utarbeidet en Miljøoppfølgingsplan for nybygget.

5. Prosjektbeskrivelse

1. Utbyggingsprosjektet

Scenekunstproduksjonen i Tromsø har økt i kvantitet og kvalitet og trenger hensiktsmessige fasiliteter for å kunne vokse i omfang og fortsette sin utvikling. Målgruppen er både de som skaper scenekunsten og deres publikum i alle aldre. Når det nye teaterbygget står ferdig skal det huse framtidens teater i overskuelig framtid, og vil være rustet til å møte nye trender innen scenekunstheltet.

Prosjektert løsning imøtekommer dagens moderne krav i forhold til blant annet universell utforming, energikrav, arbeidsmiljø og sceneteknikk. Bruttoareal for det nye teaterhuset er 866m². Med et scenerom som er preget av fleksibilitet, effektivitet og ny kapasitet, samt god tilrettelegging for ansatte i kunstnerisk og teknisk stab, vil Rådstua Teaterhus kunne gjennomføre flere produksjoner og visninger i året enn i dag.

Fra scenekunstheltets perspektiv er et nytt teaterhus knyttet til Rådstua den mest hensiktsmessige løsningen. Prosjektert løsning er vel fundert i scenekunstens behov, lokaliseringen dekker behovet for eget hjem for scenekunst i regionen, og aktørene opplever eierskap til Rådstua Teaterhus.

Med et utvidet teatertilbud legges forholdene til rette for å tiltrekke et større publikum blant en bredere del av befolkningen, og øke teatrets muligheter som sosial og kulturell møteplass. Samtidig skal Rådstua Teaterhus fortsatt være en arena hvor publikum får oppleve risikovillig og grenseoverskridende scenekunst.

Rådstua Teaterhus skal ta vare på og utvikle scenekunsten og tilby teater av høy kunstnerisk kvalitet i sambruk med den fredete bygningsmassen Rådstua, til alle innbyggere i Tromsø og til regionen. Det er kun gjort mindre oppgraderinger av bygningsmassen siden den ble bygget i 1980. Provisoriet har bygningsmessige utforminger som over tid har redusert teatrets funksjonalitet. Dette utfordrer teaterproduksjonen gjennom ineffektive logistikkfunksjoner. Husets fysiske rammer innskrenker teatrets virksomhet og produksjonsmuligheter.

Den midlertidige produksjonshallen skal erstattes med et nytt teaterbygg for å ivareta både aktører og publikum. Det anbefalte konseptet gir det løftet Rådstua Teaterhus trenger for kunstnerisk utvikling og fornyelse. Det vil fremme et bredere tilbud og tilrettelegge for kompetanseutvikling av Rådstua Teaterhus som produksjonssted og visningsarena for profesjonelle og amatører innen scenekunstheltet. Et nytt teaterhus er viktig for byutvikling, for å sikre fortsatt bruk av den fredete Rådstua og for publikums bruk og opplevelse av teaterhuset.

Nybygget gir plass til mer enn en teatersal, med fasiliteter som garderobe for aktørene, lager for teknisk utstyr, tilrettelagt inn/ utlasting av sceneutstyr, vringleareal og garderober og toalett for publikum. Prosjektet ivaretar de nødvendige funksjonene som mangler i dag og bidrar samtidig til utviklingsmuligheter av scenekunstarenaen, med stort fokus på å sikre universell utforming. Med nybygget utvides kapasiteten fra to til tre lokaler, noe som øker produksjonsmulighetene.

I det nye teaterbygget er scenerommet fleksibelt for å kunne møte de estetiske og tekniske behovene som fremtidens scenekunstuttrykk krever. For å fasilitere ulike publikumsgrupper er det avgjørende at det nye teaterbygget gir mulighet for variasjon og er tilrettelagt for rask omrigg. Publikumskapasiteten øker fra 106 til 120 personer sittende, og 200 stående publikummere. Med tilstrekkelige toalett- og garderobefasiliteter for publikum, gis teaterhuset mulighet til å avvikle større arrangement enn i dag. Produksjonsmulighetene styrkes ved at black boxen blir bredere med sidescener samt tilstøtende arealer til lager og teknikk. Vestibylen er utformet slik at den kan benyttes til ulike formål, både prøver, små visninger og møter.

Den nye teatersalen, Siida Scene, er utformet som en black box - en studioscene med svarte vegger og tak hvor det kan spilles med ulike scene- og publikumsoppsett. Flere inn og utganger ivaretar fleksibel bruk. Scenerommet er åpent helt opp til underkant av møne for å gi bedre romakustikk. Med nye vegger og tak er salen ikke lengre forstyrret av lydsmitte utenfra. Nybygget vil gi de ansatte en ny arbeidshverdag, med gode tekniske løsninger, lager for teknisk utstyr, og ikke minst et publikumsområde hvor en med enkle grep kan tilrettelegge bygget for forskjellige bruk. Det legges stor vekt på at de nye fasilitetene skal stimulere til utvikling av det innovative teatermiljøet på dagens Rådstua.

Det nye vringlearealet, Gaska - Mellomrommet, vil fungere som publikumsområde ved visninger i teatersalen. Rommet er også utformet som prøvesal, og vil være et ekstra visningssted for scenekunst. I tillegg skal det være et samlingspunkt for de som har Rådstua Teaterhus som arbeidsplass. Rommet vil øke kapasiteten på Rådstua Teaterhus og gi tilgang på prøvetid for flere scenekunstproduksjoner og undervisning. Rommet kan med enkle grep gå fra å være en sal for scenekunst til publikumsområde. Rommet er utformet med sitteplasser i vegg og et skjult minikjøkken med anretning og flyttbare moduler for billettsalg og servering.

Rommet løser de utfordringene Rådstua Teaterhus' har i dag, knyttet til adkomst, universell utforming, garderobe, toalett og publikumsflyt. Denne utformingen gir et fleksibelt rom med mange bruksmuligheter.

2. Tjenestestedet

Tjenestestedet Rådstua Teaterhus eies og driftes av Tromsø kommune med 2,3 årsverk knyttet til kulturseksjonen.

Det høye aktivitetsnivået innen scenekunst i Tromsø og regionen, er mye takket være Rådstua Teaterhus tilrettelegging for scenekunst. Det skapes scenekunstprosjekt som hele regionen drar nytte av. De profesjonelle aktørene som er knyttet til Rådstua er næringsaktører som lever av å utvikle og formidle scenekunst. Rådstua har helt siden starten i 1972 tilrettelagt for at mange prisvinnende og kritikerroste samfunnsengasjerte forestillinger har blitt realisert.

«Tobias og dagen det smalt» av Rimfrost produksjoner vant Heddaprisen for beste barneforestilling i 2018, «Utvik Senior» av Rimfrost Produksjoner vant Årets Hedda i 2022. I 2021 hadde syv aktører tilknyttet Rådstua premiere og visninger under Festspillene i Nord-Norge, scenekunstner Ida Løken Valkeapää vant Frilansprisen i 2021 og koreograf Elle Sofe Sara vant dansekritikerprisen i 2022 for «Vástáðus eana – The answer is land». Produksjonene herfra setter vår historie i fokus og gir gode resultat.

Rådstua huser Davvi - Senter for Scenekunst, RadArt, HATS, Ferske Scener, Rimfrost teaterproduksjoner, RuNo Teater, Kulturskolen i Tromsøs stadig voksende barneteateravdeling og Alfheimteateret, et teater for barn og voksne med funksjonsnedsettelse. Rådstua er hjemmet for Vårscenefest, som i 2022 fikk 20 siders omtale i Norsk Shakespeare-tidsskrift, det største fagtidsskriftet for scenekunst i landet. Festivalen bidrar med scenekunst inne på Rådstua Teaterhus og gir spennende scenekunstopplevelser til byen. Festivalen styrker det frie scenekunstheltet, og bidrar sammen med miljøet på Rådstua Teaterhus til at scenekunstnere flytter tilbake til byen.

3. Eksisterende bygningsmasse

Rådstua er et fredet empirebygg fra 1864 og ble oppført som ledd i et større anlegg med kretsfengsel. Fengselsdelen ble revet i 1974. Bygningen er tegnet av arkitekt Peter Høyer Holtermann. Selv om bygningen er en del forandret innvendig, har den fortsatt fine nygotiske detaljer bevart. Bygningen er bevisst plassert som fondvegg i byrommet med åpent parkareal foran og er meget viktig i lokal byplansammenheng.

Provisoriet, som er plassert i bakkant av hovedbygningen, fikk brukstillatelse som midlertidig produksjonshall for Hålogaland Teater i 1980. Bygget gir ikke gode forhold for en fremtidsrettet scenekunstarena.

Vern gjennom bruk er et av Riksantikvarens viktigste fokus- og satsingsområder, og Rådstua Teaterhus er et godt eksempel på fredning gjennom bruk.

Fylkeskonservatoren i Troms og Finnmark fylkeskommune støtter at Rådstua er, og kan fortsette å være, i aktiv bruk med hensiktsmessige funksjoner plassert både i hovedbygget og i nybygget.

4. Byrommet

Torgallmenningen er et av Tromsøs viktigste byrom. I Riksantikvarens fredningsvedtak av Rådstua hovedbygning og området rundt, blir dette omtalt som et av Tromsøs viktigste sentrale byrom. Både bygningsmassen og selve Torgallmenningen blir vesentlig oppgradert i det foreliggende utbyggingskonseptet.

Rådstua vil fortsatt være fondmotiv i allmenningen. På vestsiden skal området mellom tilbygget og Parkgata utvikles til en attraktiv utearena og park. Rundt hele det nye teaterhuset blir det et allsidig byrom med plass for ulike aktiviteter som blir lett tilgjengelig for alle. Utendørsarealene skal tilrettelegges med strøm for uteforestillinger og konserter.

På sørsiden skal det etableres gatevarme, noe som gir et positivt bidrag til myke trafikanter som ferdes i den bratte bakken.

5. **Vurdering av behov opp mot planlegging av kulturkvartalet Tromsø**

I kommunestyrevedtak 25.01.2023, til Kulturkvartalet Tromsø – konseptnotat punkt 4, ble følgende vedtatt:

Gjennomgang og vurdering av kulturinfrastrukturen i Tromsø med sikte på at driften av både nytt kulturkvartal og dagens kulturhus optimaliseres.

Denne utredningen er igansatt, og forventes fremmet for politisk behandling 4. kvartal 2023. Det er viktig at denne investeringen sees i sammenheng med helheten i våre kulturbygg.

Årsaken til at nytt teaterhus tilknyttet Rådstua nå legges frem separat i egen politisk sak, er at prosjektet har kommet så langt i prosess, og at det etter kommunedirektørens vurdering nå må være opp til kommunestyret å ta en endelig avgjørelse i saken.

Kulturhuset slik det står i dag, har ikke saler som er tilrettelagt for den frie scenekunstens bruk. Hovedscenen er utformet som en titteskap scene, uten nærhet til publikum. Lillescenen er liten, har lav takhøyde og dette gir begrenset mulighet for lysdesign, scenografi og de visuelle elementene som scenekunsten bruker i sine produksjoner. Det er black box formatet som kan ivareta scenekunstens behov for en nøytral arena, ettersom den kan formes etter behov, og publikum kommer nært det som vises.

Fra et økonomisk driftsperspektiv er det svært kostbart å drifte store kulturarenaer.

Økonomien i scenekunstheltet er svakere enn hos institusjonene og kommersielle aktører. For å ha publikum inne i storsalen på Kulturhuset må en ha minst to publikumsverter inne i salen, scenemester og teknikere til stede, billettselger og kontrollører, alt må lydforsterkes og i sum kreves store ressurser for å gjennomføre en visning for publikum. Provisoriet kan i dag gjennomføre arrangement med kun en person til alle funksjonene, samt teknikere, avhengig av produksjonen som spilles, og en trenger ikke lydforsterke aktørene. Dette ivaretas i prosjektert løsning.

Behovet for eget bygg oppsummeres fra Avdeling for oppvekst, utdanning og kultur med dette:

Den frie scenekunsten har behov for bedre fasiliteter. Om ikke nybygget blir realisert er det fare for at styrken i scenekunst- miljøet smuldrer bort og at den sterke, tydelige stemmen som scenekunsten bidrar med inn i samfunnet står i fare for å forsvinne.

En scenekunstproduksjon skapes i prøvetiden. Den kunstneriske prosessen er forskjellig fra de store kulturinstitusjonene og krever andre rammer. Å drive sambruk om lokaler innimellom en institusjons stramme program er utfordrende logistisk og kostnadskrevenende for mindre aktører.

Det er viktig med avstand mellom den frie scenekunsten og institusjonene. Produksjonsrammer og finansiering er ulike. Store kulturinstitusjoners drift er sjelden kompatibel med den frie scenekunsten. Produksjon av scenekunst krever seks til åtte ukers prøvetid. Tidligere samlokalisering med institusjoner viser at selv om intensjonene om å avse prøvetid er til stede, vil alltid institusjonene sette sine egne behov fremst. Den frie scenekunsten har en annerledes drivkraft. I prosessen med å lage ny scenekunst krever det kunstneriske engasjementet rom for spontanitet og har kort planleggingshorisont, der hvor institusjonene er langtidsprodusert og tariffstyrt.

Fra scenekunstheltets perspektiv er et nytt teaterhus knyttet til Rådstua den mest hensiktsmessige løsningen. Prosjektert løsning er vel fundert i scenekunstens behov, det

dekker behovet for eget hjem for scenekunst i regionen, og aktørene opplever eierskap til Rådstua Teaterhus.

6. Økonomi og finansiering

AS Bygghanalyse v/ Halvor Collett Haug har utarbeidet en kalkyle for prosjektet i 2020, og ytterligere en Kalkyle_KS2 pr 02.03.23. Tromsø kommunes budsjett er som følger;

Kap.	Tekst	SUM hovedpost (eks.mva.)	SUM hovedpost (inkl.mva.)
1	Felleskostnader	7 041 822	8 802 278
2	Bygning	18 748 399	23 435 499
3	VVS	4 961 390	6 201 738
4	Elkraft	2 083 516	2 604 395
5	Tele-Automasjon, inkl. pasientsignal	1 105 706	1 382 133
6	Andre installasjoner	0	0
1-6	Huskostnad	33 940 833	42 426 041
7	Utendørs	3 724 813	4 656 016
1-7	Entreprisekostnad, Sum 1 - 7	37 665 646	47 082 058
8.01	Tidligkostnader, frem tom forprosjekt	12 577 748	15 150 492
8.02	Administrasjon	1 531 191	1 913 989
8.03	Innleid BHO	0	0
8.04	Detaljprosjektering (ligger i Felleskostnader kap.1)	0	0
8.05	Bikostnader	21 911	27 389
8.06	Bikostnader utendørsarbeider	600	750
8.07	Gebysaksgebyr	56 795	70 994
8.08	Anleggsbidrag Kvitebjørn	300 000	300 000
8.09	Forsikringer, byggherre	54 849	54 849
8.10	Bygningsgebyr	38 777	38 777
8.11	Tilknytningsavgifter	265 938	265 938
8.12	Forsikringer og begyrer utendørs	600	600
8.13	Andre generelle kostnader	0	0
8	Generelle kostnader	14 848 409	17 823 777
9.01	Inventar	0	0
9.02	Tomt		0
9.03	Riving av eksisterende bygningsmasse	309 647	387 059
9.04	LPS og finanskostnad		0
9.05	Kunstnerisk utsmykning		0
9.06	Avsetning første driftsår		0
9.07	Byggelån	1 827 535	1 827 535
9	Spesielle kostnader	2 137 182	2 214 594
1-9	Prosjektkostnad	54 651 237	67 120 429
11	Forventet tillegg	10 %	5 465 124
12	Usikkerhetsavsetning	8 %	4 372 099
1-12	Sum 1-12	64 488 460	79 416 957
13	Prisregulering LPS	5 %	2 137 629
	Kostnadsramme	66 626 089	82 088 994

Finansiering

Rådstua Teaterhus har søkt og fått en del ekstern finansiering Det presiseres at tildelte midler fra Nordenfjelske og Samfunnsløftet bortfaller i hhv oktober og desember 2023. Administrasjonen vil ha dialog med disse partene for å om mulig få forlenget disse midlene frem til investeringsbeslutning foreligger.

Finansiering	
Tromsø kommune	58 626 089
Momskompensasjon	15 462 904
Rom for Kunst, Norsk kulturråd.	
Innvilget 2013 rapporteringsfrist, 31.08.24	3 000 000
Samfunnsløftet - Arenaløftet. Innvilget 2021, rapporteringsfrist, 15.12.23	1 000 000
Nordenfjelsk Bykreditts Stiftelse. Innvilget 2021 Rapporteringsfrist, 21.10.23	1 000 000
Kulturrøm bygg og akustikk. Innvilget 2021	
Delrapport september 2023 - Rapporteringsfrist: 01.03.2024	1 000 000
NKF ARENA - tilskuddsordning for bygg og infrastruktur (tidl. Rom for kunst) bevilget 31.08.2023	2 000 000
	82 88
Sum	993

Driftskonsekvenser for tiltaket

Tiltaket medfører noe ny bygingsmasse utover dagens, slik at noen økte kostnader til FDV må påregnes uten at kommunedirektøren har detaljkostnaden på det klart.

En gjennomføring av prosjektet vil medføre en netto økning i kommunens lån (over skattefinansiert virksomhet), og rente og avdragskostnadene vil øke fra og med prosjektets ferdigstillelse. Samlet vil kommunens kapitalkostander øke med:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lånebeløp	60 000 000,00	60 000 000,00	57 600 000,00	55 200 000,00	52 800 000,00	50 400 000,00	48 000 000,00
Rentesats	4,94 %	4,41 %	4,17 %	4,12 %	4,12 %	4,12 %	4,12 %
Rentekostnad	kr 2 964 000,00	kr 2 646 000,00	kr 2 401 920,00	kr 2 274 240,00	kr 2 175 360,00	kr 2 076 480,00	kr 1 977 600,00
Avdrag		2 400 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00
Sum kapitalkostnad	kr 2 964 000,00	kr 5 046 000,00	kr 4 801 920,00	kr 4 674 240,00	kr 4 575 360,00	kr 4 476 480,00	kr 4 377 600,00

Tiltaket medfører slik Kommunedirektøren vurderer det ikke noen kostnadsbesparelser, slik at dette vil være en netto utgiftsøkning for kommunen. Inndekning for denne utgiftsøkningen er ikke avklart.

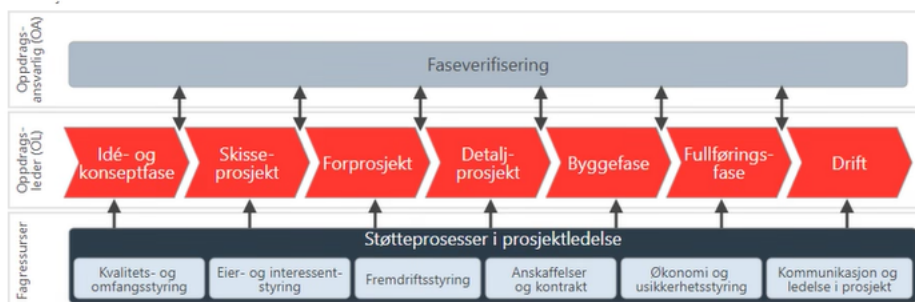
Slik Kommunedirektøren vurderer det så vil kommunens driftsøkonomi være stram og kreve klare prioriteringer. Dette parallelt med at det er meldt inn svært store behov for kommunale investeringer i bygg, IT, uterom og veger i perioden som kommer vil kreve tydelige prioriteringer av kommunens investeringsmidler.

Dette prosjektet må derfor avveis opp mot andre utbyggingsprosjekter som skal lånefinansieres, og samlet driftseffekt på investeringene som ligger foran oss.

7. Fremdrift

Prosjektet er klart for anbudsutlysning, slik at eventuell realisering av prosjektet kan skje relativt raskt etter positiv investeringsbeslutning.

Prosesstrinnene for gjennomføringen av prosjektet har fulgt følgende modell:



Politisk beslutningspunkt: Realisering av nytt teaterhus, september 2023.

Utlysning av totalentreprise - 4. kvartal.

Kontrahering totalentreprenør.

Oppstart rivning, oppstart bygging 2. kvartal 2024.

Byggeperiode 12 måneder fra kontrahering.

Ferdigstillelse 2. kvartal 2025.

8. Risikofaktorer

Prosjektet har flere risikofaktorer, Prosjektutviklingsperioden har vart i over 10 år og risikofaktorer har vært knyttet til bygningsvern og godkjenning av utbyggingsprosjekt. Med godkjent rammesøknad fra kommunen og godkjenning fra fylkeskonservator er disse risikoelementene fjernet.

Det knytter seg først og fremst til økonomisk risiko med denne type prosjekt. Det gjelder både risiko for å sikre ekstern finansiering, men også risiko for kostnadsoverskridelser.

Det godkjente forprosjektet har en høy detaljeringsgrad og budsjettet har tatt høyde for kostnadsoverskridelser med et forventet tillegg på 10% og en usikkerhetsavsetning på 8%, til sammen 9 886 266 NOK.

9. Konklusjon

Det har vært jobbet med utviklingen av Rådstua som nytt teaterhus i 12 år, og det er gjennomført et forprosjekt som inkluderer et rammegodkjent og bearbejdet prosjekt. Kommunedirektøren mener prosjektet er godt forankret i tidligere politiske beslutninger og fremstår som en solid tilvekst for Tromsø kommune. Det er ingen tvil om at prosjektet har stor samfunnsnytte og det er svært mange gode argumenter for å realisere dette prosjektet nå. Både i forhold til ønsket byutvikling og behovene innenfor denne sektoren vil realisering av prosjektet gi gode og ønskede effekter. Dette er godt redegjort for i både i tidligere sak som er fremlagt, men også i sak som fremlegges nå.

Samtidig er et Kommunedirektørens vurdering at prosjektet har økt betydelig i økonomisk omfang gjennom de årene som er gått, og investeringsrammen begynner å bli svært høy. En realisering av prosjektet vil øke kommunens låneopptak med rundt 60 millioner kroner, og medføre en økning i kommunens driftsutgifter på rundt 4,5 millioner kroner årlig. Tromsø kommune står overfor store økonomiske utfordringer det nærmeste tiåret, og har også svært store behov for investeringer i bygg, idrettsanlegg, IT og infrastruktur. Nye prosjekter må derfor strengt prioriteres i forhold til økonomiske driftskonsekvenser og kommunens totale økonomiske bærekraft.

I og med at prosjektet har vært uformet over svært lang tid, så anbefaler Kommunedirektøren nå at vi nå innhenter tilbud på totalentreprise for gjennomføringen av prosjektet og jobber

videre med prosjektet innenfor en noe lavere ramme enn dagens prosjektkalkyle og finansieringsplan tilsier. Dette kan gjøres enten gjennom reduksjon av prosjetomfang i samarbeid med entreprenør etter anbudskonkurranse, eller økt privat/ekstern finansiering. Dette kan jobbes med parallelt. Kommunen har store investeringsbehov i fremtiden, og det er viktig at vi derfor prioriterer ressursene våre tydelig, og setter maksimalt tak hva kommunens låneopptak i slike prosjekter kan være. Kommunedirektøren anbefaler at det settes et mål om et maksimalt låneopptak på 55 millioner kroner, i tråd med tidligere sak og anbefaling.

Kommunedirektøren tilrår derfor at prosjektet Rådstua gjennomføres innenfor en kommunal låneramme på 55 millioner kroner. Dersom prosjektet ikke kan gjennomføres innenfor disse forutsetningene vil saken bli fremmet for ny politisk behandling.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Rådstua Teaterhus illustrasjon 2023
Budsjett Rådstua 13.09.2023
RTH Framdrift 20230913