



Halden kommune

Arkivkode: 610
Arkivsaksnr: 2016/4527-11
Journal dato: 24.02.2017
Saksbehandler: Maria Hanto

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling og kultur		13.03.2017
Formannskapet		23.03.2017

Utsendte vedlegg

- | | |
|---|-------------------------------------------------------------------|
| 1 | Forenklet mulighetsstudie av bruk av Fayegården til museumsformål |
| 2 | Fayegården, tegninger fra SG arkitekter |
| 3 | Fayegården, budsjett ombygging for Østfoldmuseene |
| 4 | Notat Fayegården til museumsbygg 20.10.2016 |

Medsaksbehandlere

<navn>	<adm.enhet>	<beskrivelse av bidrag til saken>
--------	-------------	-----------------------------------

Fayegården - fremtidig bruk av eiendom til museale formål

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Sak om fremtidig bruk er behandlet politisk tidligere, senest i møte i Formannskapet 1.12.16 som PS 2016/138. Vedtak i saken lød som følger:

- 1. Rådmannen forhandler frem et forslag til avtale som innbefatter totale kostnader og leieforhold.*
- 2. Avtalen skal omfatte Rød Herregård slik at driften kan opprettholdes som i dag.*
- 3. Saken forlegges Formannskapet for endelig godkjenning*

Nærværende sak legges frem for politisk behandling som følge av møte og dialog mellom Østfoldmuseene og Halden kommune. PS 2016/138 er vedlagt saken. Etablering av museum i bsentrum og betydning for sentrumsutvikling er omtalt i tidligere saker, og behandles kun overfladisk her.

Rådmannens innstilling:

Halden kommune inngår ikke leieavtale med Østfoldmuseene om Fayegården. I stedet skal rådmannen se på flytting av andre virksomheter til eiendommen, herunder kommunale virksomheter som kan frigjøre eiendom for salg i det åpne marked.

Saksutredning:

Bakgrunn

Eiendommen Fayegården, gnr. 66 bnr. 149, ligger på nordsiden av Halden sentrum. Eiendommen eies av Halden kommunale pensjonskasse, men er vedtatt tilbakekjøpt av Halden kommune. Ervervet var planlagt gjennomført i 2016, men er ikke gjennomført på grunn av dialogen med Østfoldmuseene.

Vedtaket i Formannskapet 1.12.16 er gjengitt innledningsvis. Rådmannens mandat har vært å fremforhandle en avtale med Østfoldmuseene om leie av bygget. Leieavtalen skulle innbefatte totale kostnader, herunder kostnader til tilpasning av bygg. Østfoldmuseet har tidligere utarbeidet et notat, som var del av saken som ble behandlet i november 2016. Museet har i tillegg utarbeidet et romprogram, som har utgjort grunnlaget for en prosjektskisse utarbeidet av SG Arkitekter på oppdrag fra Østfoldmuseene/HKP/Halden kommune. Som et ledd i arbeidet har SG Arkitekter estimert hvilke kostnader som vil påløpe for å utføre «nødvendige brukertilpasninger».

Det ble avholdt møte mellom Østfoldmuseene og kommunen 11.1.17 som et ledd i avtaleforhandlingen. I møtet ble det redegjort for vedtaket som ble fattet 9.11. I tillegg redegjorde Østfoldmuseene for stiftelsens oppbygning og de økonomiske forholdene. Museet gjorde det klart at husleien for bygget i sin helhet må dekkes ved årlig kommunalt tilskudd til museet. Bakgrunnen for dette er at Østfoldmuseene ved flytting vil måtte øke sin bemanning, blant annet på grunn av utvidelse av sine åpningstider.

Hovedutvalg for Samfunnsutvikling og kultur behandlet i sitt møte 1.2.17 saken PS 2017/10 «Budsjettsøknad Halden historiske samlinger». Det ble i saken vedtatt å innvilge kr. 300 000 i driftsstøtte til Østfoldmuseene, Halden historiske samlinger.

På samme tid som rådmannen er positiv til en slik etablering isolert sett, er Halden kommune i en situasjon hvor man fremdeles er avhengig av stram drift og nøkterne økonomiske vurderinger. Eiendommen er vedtatt tilbakekjøp og betjening av finanskostnader, samt beskjeden drift av bygget vil de første årene være omlag kr. 1 065 000. Det er utarbeidet et skisseprosjekt i saken, som var en del av saken som ble behandlet i Formannskapet i november. Skisseprosjektet har to alternative utregninger for kostnader knyttet til brukertilpasninger av bygget. Det første alternativet er en enklere ombygging med hovedfokus på sanitære forhold heis og ventilasjon. Kostnader knyttet til dette alternativet er estimert til kr. 8 831 888. Det andre alternativet er mer omfattende og inneholder utover det som ligger i alternativ 1 en ominnredning av hele første etasje og 80 % av andre etasje. Dette alternativet er estimert til kr. 13 240 000. Tallene er datert 4.5.2015. Under møtet med Østfoldmuseene 11.1.17 uttrykte museet at tallene var basert på romplaner som allerede var utdaterte og at det er nødvendig å engasjere SG arkitekter for en oppdatering av prosjektet. Dette er ikke gjort foreløpig, men det vil medføre merkostnader dersom det skal gjennomføres. Det vil også medføre høyere årlige kostnader dersom det viser seg at hele prosjektet blir dyrere. Det er i formannskapets sak i november lagt til grunn ombygging alternativ 1, som medfører årlige kostnader på ca. kr. 440 000. Fayegården vil følgelig ha en årlig kostnad på ca. Kr. 1 500 000, som vil være det beløp Østfoldmuseene må ha i økt tilskudd.

Punkt 2 i vedtaket fra 1.12 sier at avtalen mellom Østfoldmuseene og kommunen skal omfatte Rød Herregård, slik at driften kan opprettholdes. I møtet kommunen hadde med Østfoldmuseene 11.1 gjorde museet det klart at dersom det inngås leieavtale for Fayegården vil hele administrasjonen flyttes hit, også de som sitter på Rød Herregård. Det er ikke hensiktsmessig at administrasjonen er plassert på ulike steder. Samlokalisering er noe av bakgrunnen for ønsket om flytting til Fayegården. Stiftelsen Rød Herregård og Østfoldmuseene har dialog om tema, og er omforente om å finne løsninger som sikrer tilfredsstillende drift på Rød Herregård. Østfoldmuseene vil beholde noen kontorer på Rød Herregård. Aktiviteten vil være sesongavhengig, men vil omfatte renhold, tilsyn og arkivar.

Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

<input checked="" type="checkbox"/>	Økonomiske forhold
<input type="checkbox"/>	Personalspørsmål
<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for næringsutvikling
<input type="checkbox"/>	Betydning for eiendomsforhold
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder barn og unge
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder universell utforming
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder samfunnsikkerhet/beredskap

<input type="checkbox"/>	Juridiske forhold
<input type="checkbox"/>	Organisasjonsspørsmål
<input type="checkbox"/>	Betydning for miljøet
<input type="checkbox"/>	IKT og innovasjon
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder eldre
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder folkehelsen
<input type="checkbox"/>	Annet:

Generelt om de valgte kriteriene:

Løsningsalternativer:

1. Halden kommune inngår ikke leieavtale med Østfoldmuseene

Halden kommune inngår ikke leieavtale med Østfoldmuseene. Rådmannen ser i stedet på alternativ bruk av bygget. Det kan være aktuelt å flytte virksomhet til Fayegården, herunder Frivillighetssentralen og annen kommunal virksomhet. Dette vil kunne frigjøre andre eiendommer (Violgata), som kan selges i markedet. Kommunestyret skriver i budsjett for 2017 at det er realistisk å budsjettere med en inntekt på kr. 15 000 000 for salg av kommunal eiendom. Skal rådmannen nå et slikt mål er det avgjørende å frigjøre bygninger for salg. Flytting av disse brukerne vil også forde en ombygging/tilpasning av eiendommen, med fokus på ventilasjon, universell utforming og sanitære forhold. Det er ikke utført kostnadsberegning for en slik ombygging.

2. Halden kommune inngår leieavtale med Østfoldmuseene – kostnader ut over budsjetterte midler dekkes av Østfoldmuseene

Kommunen fremforhandler leieavtale med Østfoldmuseene. Driftstilskuddet til Østfoldmuseene økes ikke. Kommunen legger til grunn at vedtatt driftstilskuddet går til dekning av husleie i Fayegården. Kostnader som overstiger dagens driftstilskudd dekkes fullt ut av Østfoldmuseene.

Etableringen vil kunne gi positive ringvirkninger for næringsdrivende i sentrum, samt turistnæringen. I tillegg til Østfoldmuseet vil dette alternativet omfatte det såkalte «Makers space», som er nærmere beskrevet i PS 2016/138. Dersom et «Makers space» skal etablere seg i bygget vil det bli gjennom fremleieavtale med Østfoldmuseene.

3. Halden kommune inngår leieavtale med Østfoldmuseene – kostnader ut over budsjetterte midler dekkes av Halden kommune

Kommunen fremforhandler leieavtale med Østfoldmuseene. Driftstilskuddet til Østfoldmuseene økes til kr. 1 800 000 som tilsvarer leiekostnad (inkluderte estimerte ombyggingskostnader) i tillegg til allerede vedtatt tilskudd. Eventuelle kostnader ut over dette, som for eksempel ombyggingskostnader som overstiger estimatet, dekkes av Østfoldmuseene.

Etableringen vil kunne gi positive ringvirkninger for næringsdrivende i sentrum, samt turistnæringen. I tillegg til Østfoldmuseet vil dette alternativet omfatte det såkalte «Makers space», som er nærmere beskrevet i PS 2016/138. Dersom et «Makers space» skal etablere seg i bygget vil det bli gjennom fremleieavtale med Østfoldmuseene.

Konklusjon

Rådmannen er opptatt av sentrumsutvikling og ser at etablering av et museum i sentrum vil kunne føre til økt aktivitet. Museet har uttalt at de vil benytte bygningen dels til en hovedutstilling og dels til temautstillinger, som for eksempel «Musikkbyen Halden». Videre uttaler museet at de vil henvende seg til byens befolkning slik at det skapes et tilbud som er i tråd med publikums ønsker. Lokaliseringen i tilknytningen til parken med fri- og lekearealer er særlig positiv med tanke på aktiviteter rettet mot barn og unge. Rådmannen ser videre at en slik etablering vil kunne gi positive ringvirkninger for næringsdrivende i sentrum og turistnæringen.

Rådmannen mener likevel at det ikke er forsvarlig å øke driftstilskuddet til Østfoldmuseene i den økonomiske situasjonen kommunen befinner seg i. Eiendommen skal i alle tilfelle kjøpes tilbake fra HKP og det er uheldig om bygget blir stående ubenyttet. Rådmannen vil i stedet se på flytting av annen drift til Fayegården. Flytting av Frivillighetssentralen vil kunne frigjøre eiendom for salg i markedet, som vil generere inntekter for kommunen. Flytting av nevnte brukere vil kreve nærmere utredning og brukerinvolvering. Annen aktivitet rettet mot barn/unge er også aktuelle for flytting til Fayegården.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

<Sett inn navn på den eller de som har dokumentert godkjenning av saken i ePhorte – eller slett denne linja>