

Skedsmo Samfunnshus AS deltagelse i Møteplassprosjektet på Huseby gård

Etter Kommunestyrets vedtak om full utbygging innenfor en kostnadsramme på 69 millioner kroner etablerte Kommunen i 2016 et prosjekt for ombygging av låven til kulturaktivitetshus. Fagmiljøet som ble engasjert i prosjekt anbefalte en mer kostbar bygningsteknisk løsning med ekstra støyisolering for å kunne huse samtidige aktiviteter med høyt lydnivå i en sal og lydsvake grupper i naborommet eller i etasjen over/under. Det ble i tillegg inkludert nytt isolert yttertak med takstein og skifte av all utvendig panel. Med denne byggetekniske løsningen samt en dobling i avsetning til marginer og reserver, kan bare hovedskipet i låven realiseres innenfor en ramme på 69 millioner kroner.

Kommunestyrets vedtak 14. desember 2016 ga tydelig beskjed om at prosjektet ikke kan gå vesentlig ut over den tidligere vedtatte økonomiske ramme og at Husebylåven skal utbygges for å gi rom for kulturell aktivitet, frivilligheten og fritidsaktivitet i tråd med intensjonen som fremgår av tidligere saker og utbyggingsvedtak. Med utgangspunkt i Kommunestyret vedtak er det utarbeidet et nytt romprogram:

- Møteplass og Aktivitetskjøkken i tilknytning til hovedinngangen
- Bibliotek i tilknytning til Møteplassen
- En sal plassert i 2. etasje rett på innsiden av låvebrua og med mulighet for å åpne dørene til låvebrua i forbindelse med større arrangementer
- Støyisolerte øvingsrom og et flerbruks aktivitets- og møterom i første etasje
- Redusert utstillingsareal for Museet
- Kontorlokaler for driftspersonale og aktivitetsledelse
- Heis og trappeløsning som tilrettelegger for utvikling av fjøsseksjonen i 3 plan.

Skedsmo Samfunnshus økonomiske bidrag

Generalforsamlingsvedtak april 2015:

«Generalforsamlingen i Skedsmo Samfunnshus AS godkjenner en investering innenfor en ramme av 5 millioner kroner i Møteplassprosjektet på Huseby Gård og gir styret fullmakt til å inngå avtale med Skedsmo kommune om hvordan Skedsmo Samfunnshus AS bidrag skal benyttes i byggeprosjektet. Investeringen forutsetter at Skedsmo kommune vedtar utbygging av hele låven iht. forprosjektrapporten og at det inngås driftsavtale med Skedsmo Samfunnshus.

Generalforsamlingen i Skedsmo Samfunnshus AS gir videre styret fullmakt til å inngå driftsavtale for Husebylåven med Skedsmo kommune samt underliggende avtaler med Skedsmokorset Kulturforum og Akershusmuseet.»

Det er to forhold som har direkte innvirkning på realiseringen av Generalforsamlingsvedtaket:

1. For å oppnå mva-kompensasjon for byggekostnadene er det ikke anledning for Kommunen å motta finansieringstilskudd fra en organisasjon som skal bruke lokalene. Et slikt bidrag blir sett på som en form for forskuddsleie for fremtidig bruk som går ut over kravet om at brukerbetaling bare skal dekke renholdskostnader. Det er bare anledning til å motta rene gaver fra givere som ikke vil være fremtidig bruker.
2. Om-prosjekteringen gir et redusert areal ift vilkåret om utbygging av hele låven.

Styrets vurdering:

- Styret i Skedsmo Samfunnshus har stor forståelse for at Kommunestyret ikke kunne akseptere en kostnadsøkning på 27 millioner kroner for å få realisert hele låven i et byggetrinn under de forutsetninger som er lagt til grunn i forprosjektet.
- Skedsmo Samfunnshus skal ha en aktiv rolle i driften av lokalene og finansieringsbidraget på 5 millioner kroner kan ikke sees på som en ren gave uten krav til motytelse slik vilkårene for å oppnå mva-kompensasjon krever. Bidraget fra Samfunnshuset må derfor benyttes for å dekke kostnader til tiltak hvor det ikke søkes mva-kompensasjon.
- For å kunne realisere Hovedskipet innenfor vedtatt økonomiske ramme kan Samfunnshuset påta seg å realisere Salen med tilstøtende støttestrukturer i 2.etasje som et eget byggeprosjekt uten mva-kompensasjon. Samfunnshusets maksimale forpliktelse er 5 millioner kroner. Søkbar ekstern finansiering kommer i tillegg.
- Skedsmo Samfunnshus fremmer forslag om at Skedsmo kommune inngår langsiktig leieavtale med Skedsmo Samfunnshus for areal over lydboxen for realisering av sal. Avtalen baseres på tidligere utredet modell for seksjonering, utleie og istandsetting av deler av Brogata 2 og leieavtalen Skedsmo Samfunnshus har for lokalene i Skedsmo Senter.
- For å sikre at vilkåret om full utbygging opprettholdes, kan Fjøsseksjonen realiseres som et eget prosjekt uten mva-kompensasjon i regi av Skedsmo Samfunnshus.
- Skedsmo Samfunnshus fremmer forslag om at Skedsmo kommune utvider den langsiktig leieavtalen med Skedsmo Samfunnshus for også å dekke fjøsseksjonen.
- Utbyggingen av Fjøsseksjonen kan skje etappevis for å redusere økonomisk risiko. Første byggetrinn er å sikre fjøsseksjonen inklusive utbedring av fundamentering, vegger i kjeller og fjøs, isolering, støp på grunn i kjeller, nytt innvendig bæresystem og gulvelementer. Videre byggetrinn vil realisere:
 - Møterom / selskapslokale i Fjøset som vil frigjøre disponering av Aktivitetsrommet til møter og arrangementer.
 - Sal på Fjóstrevet som vil øke sal-kapasiteten. Det er forventet at salen på Fjóstrevet vil bli noe mindre enn salen i Hovedskipet
 - Møkkakjeller som vil gi et unikt lokale for en rekke ulike arrangementer og foreningsaktiviteter.
- Kapitalbehov utover 5 millioner lånefinansieres og betjenes med inntekter fra utleie av de nye lokalene i fjøsseksjonen. Eventuelt låneopptak krever nytt generalforsamlingsvedtak. Forslag til byggetrinn forelegges Generalforsamlingen til behandling når lånebehov og tilhørende driftsbudsjett foreligger.

Forslag til vedtak:

Tidligere vedtak om finansiering og driftsløsning opprettholdes med følgende presisering:

1. Styret gis fullmakt til å inngå leieavtale med Skedsmo kommune om areal for sal og støttefunksjoner i 2. etasje og fjøsseksjonen i låven på Huseby Gård.
2. Styret gis videre fullmakt til å igangsette prosjektering og innhenting av bindende pristilbud på realisering av Sal og støttefunksjoner i 2. etasje og kostnadskalkyle for utvikling av fjøsseksjonen i inntil 4 trinn.
3. Vedtak om finansiering av utbygging utover 5 millioner kroner fattes av Generalforsamlingen når bindende pristilbud foreligger.
4. Vedtaket forutsetter at Skedsmo kommune opprettholder sitt vedtak om full utbygging, men åpner for at prosjektet kan deles slik at Skedsmo kommune realiserer sin del av «hovedskipet» med momskompensasjon og at Skedsmo Samfunnshus får anledning til å realisere sal og fjøsseksjonen som eget byggeprosjekt.
5. Vedtaket forutsetter at Skedsmo Kommune opprettholder tidligere kommunestyrevedtak om at det skal inngås driftsavtale med Skedsmo Samfunnshus for hele låven i tråd med driftsmodell for Samfunnshusets øvrige lokaler på Skedsmokorset.