



Ås kulturhus - oppgradering og sikringstiltak av kinoteater og kinovestibyle

Saksbehandler: Camilla Sæbjørnsen

Saksnr.: 17/02530-1

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for oppvekst og kultur
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

01.11.2017
02.11.2017

Rådmannens innstilling:

1. Virksomhetsplanen datert 13.10.17 legges til grunn for videre arbeid med Ås kinoteater og kinovestibyle
2. Bevilgede midler fra 2017 brukes på amfi, stoler, gulvbelegg, lerret og administrasjon ifm oppgraderingen, sommeren 2018. Varme dekkes av EPC prosjektet.
3. Valg av ambisjonsnivå foretas i forbindelse med behandling av Handlingsprogram med budsjett for perioden 2018-2021.

Ås, 23.10.2017

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Benestad
Oppvekst og kultursjef

Nils Erik Pedersen
Teknisk sjef

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for oppvekst og kultur
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Virksomhetsplan Ås kulturhus 171013
2. Mulighetsstudie Ås kulturhus 171013
3. 3D skisse fra Koda ARK1
4. 3D skisse fra Koda ARK2

Saksutredning

Sammendrag:

I forbindelse med budsjettforhandlingene i 2016 ble det vedtatt å lage en overordnet plan for Ås kulturhus. Det har samtidig blitt utarbeidet en mulighetsstudie som ser på virksomheten, driften, det tekniske og det bygningsmessige i sammenheng. Med bakgrunn i dette har prosjektgruppen kommet med en anbefaling på en oppgradering av kinosal og kinovestibyle i etapper. Denne oppgraderingen kommer på totalt 50

Ås kommune

mill. kr. Rådmannen ser behovet for oppgradering, men det er krevende å finne tilstrekkelige midler i nåværende budsjettsituasjon. Likevel er det et stort behov for nødvendige tiltak innen sikring og HMS i tillegg til tekniske oppgraderinger som vil lette drift og øke inntektene til Kulturhuset. Rådmannens forslag til ramme for 2018 ligger på 3 mill. kr. som er innarbeidet i HP 2018-21.

De avsatte midlene i 2017 foreslås brukt til oppbygging av amfi for nye stoler, innkjøp av nye stoler, nytt gulvbelegg i salen og lerret. Om oppussingen avsluttes etter at allerede bevilgede midler er benyttet, vil det ikke være bedre forhold for lyd, lys, akustikk, el-anlegg, ventilasjon, utbedring av kinovestibylene og café.

Fakta i saken:

Ås kommunestyre gjorde i forbindelse med budsjettbehandlingen i 2016 følgende vedtak vedrørende investeringer i Ås kulturhus:

- *Det er behov for en overordnet plan for bruk av kinosalen, inkl vestibylene som kulturarena for det profesjonelle og frivillige kulturlivet i Ås, og kommunestyret bestiller en sak på dette i løpet av høsten 2017.*

Planen har blitt utarbeidet i løpet av våren 2017 og følger vedlagt denne saken. En overordnet plan for salen og vestibylene krever at man ser virksomheten, driften, det tekniske og det bygningsmessige i sammenheng. Derfor har rådmannen utredet en framtidig modell for driften av kinoteateret, og i tillegg fått utført en mulighetsstudie som ser på oppgraderingsbehov knyttet til teknisk utstyr og det bygningsmessige. Mulighetsstudien er vedlagt saken.

Mandatet for prosjekteringsgruppen i forbindelse med mulighetsstudien har vært: *«- lage en mulighetsstudie som gir en bygningsmessig og utstyrmessig anbefaling for tiltak i kinoteateret. Studien skal bygge på en bred betraktning om potensial og muligheter, men samtidig brytes ned i etapper. Hensikten er å sikre at tiltak som må gjøres tidlig vil ha best mulig nytteverdi for senere utbedringer.»*

Det ble i forbindelse med budsjettet for 2017 bevilget 4 millioner til kinoteateret der varme, lyd, lys og ventilasjon skulle prioriteres. På grunn av arbeidet med den overordnede planen og behov for avklaring av ambisjonsnivå er oppgraderingen foreløpig ikke påbegynt.

I forbindelse med EPC prosjektet til Ås kommune, der målet er å gjennomføre energisparende tiltak, har det blitt vedtatt av HTM i sak 47/17 den 08.06.17 at varme i kinoteateret skal være en del av dette. Ca. kr 800 000 er satt av til dette i prosjektet som skal gjennomføres i løpet av 2018. Stoler må skiftes ut når dette gjennomføres på grunn av teknisk tilpasning. Det er ønskelig at antall seter økes til 500 for å bli mer attraktivt som spillested, og for å imøtekomme kommunens eget voksende behov for plass ved samlinger, konferanser seminarer og lignende.

Vurdering:

Kinoteateret er svært nedslitt. Dersom en ser bort fra installasjonene som ble gjort i 2010 og 2015, har ikke kulturhuset vært igjennom nødvendige oppdateringer knyttet til bygg, teknikk eller opptredende og publikums behov på nærmere 40 år. Når en nå ønsker å oppgradere anlegget, er det nødvendig å gjøre dette grundig. Dersom en av økonomiske grunner må dele opp dette i flere trinn, er det prosjektgruppens anbefaling at man gjør dette under en samlet plan med følgende etapper.

Ås kommune

Etappe 1: innenfor bevilget ramme, med tillegg av EPC midler.

Oppgradering av kinosalen med minimumsløsning innenfor investeringsramme på kr. 4,0 mill. som ble bevilget av kommunestyret i forbindelse med budsjettforhandlingene i 2016, hvor varme, lyd, lys og ventilasjon skal prioriteres, er utfordrende å få gjennomført innenfor bevilget ramme.

Forslaget til utnyttelse av bevilget ramme, pluss midler fra EPC prosjektet (0,8 mill) og spillemidler, vil kunne gi en start på rehabiliteringen. For denne summen vil det kunne utføres tiltak med oppbygging av amfi for nye stoler, innkjøp av nye stoler, fremleggelse av varme under setene, nytt banebelegg i salen samt skifte av lerret og oppheng etter pålegg fra krankontrollen.

EPC prosjektet tar med seg oppgradering av varmeanlegget og fremføring av varme under seteradene. Innenfor bevilget investeringsramme er det også medtatt kostnader i forbindelse med tilbudsutlysning/ kontrahering.

Etappe 1 vil ha oppstart juni 2018, med stengning av kinosalen, og ferdigstillelse høst 2018.

Videre oppgradering av kinosal og kinovestibyle

Mulighetsstudiet synliggjør fremtidig løsning fra minimums oppgradering av kinosalen til en fullverdig oppgradering der etappe 2 anses å være nødvendig startoppgradering og etappe 4 er full oppgradering.

Etappe 2:

Omfatter oppgradering av kinosalen med bygningsmessige tiltak i kinosal, på scene og biarealer i U. etg under scene. Forsterkning av tak over scene med stålkonstruksjoner for opplegg av scenetrek. I denne omgang for 7 trekk, som videre er utbyggbart til 21 trekk.

Videre bygningsmessige tiltak for vegger med akustiske elementer, innstallering av ny plass for lyd- og lys mikser i sal og ny tilkomst til scene. Oppgradering av biarealer under scenen omfatter garderober, sminkerom og greenrom.

Videre oppgradering og tilpasninger av ventilasjonsanlegg. For elektroarbeider er det medtatt fremføring av tilførsler og opplegg til nytt lys, scenetrek og lydanlegg. Det må legges inn 400V anlegg til alt nytt tekniske anlegg i kinosalen. Videre er det medtatt opplegg for data og svakstrøm, samt nødvendig IKT installasjoner i forbindelse med monitører og lignende.

For lyd- og lysanlegg er det medtatt minimumsløsning med høyttalere og lyskastere, samt lyd- og lysbord. For kinoanlegget er det medtatt nytt lerret og kinohøyttalere. For scene er det tatt med nye scenetepper.

Etappe 3:

Omfatter videre utvidelser av lyd, lys, sceneteknikk og kinoanlegg.

På scene installeres ytterligere 14 scenetrek, til en fullversjon med 21 trekk.

Det suppleres med lyskastere og høyttalere, samt det installeres medhør- og medsynsanlegg mellom scene og biarealer under scene.

Ås kommune

Etappe 4:

Omfatter siste supplering innen lys, lyd og kinoteknikk. I denne etappe installeres kinoteknisk lydanlegg type ATMOS. Videre et elektronisk akustikkanlegg i salen hvor etterklangstiden kan justeres for ulike sang- og musikk fremføringer.

Prosjekteringsgruppen mener en etappevis utbygging vil være en god begynnelse på oppgraderingen av kinosalen og videre kulturhuset til å bli en av de beste kinoteatersalene i Follo regionen, med et publikumsvolum på ca. 500 sitteplasser.

Utarbeidet kalkyle som følger, er oppdelt med etappe 2,3 og 4, hvor kostnadstrinnet spenner fra kr. 26,5 til kr. 41,1 mill.

Kalkyle for etappe nr.2-4 (kun hovedposter)

Berørte arealer i BTA 1. etg. 710m² og U.etg. BTA 175 m², totalt 885m²

	2.etappe	3.etappe	4.etappe
Felleskostnader	kr. 1.250.000,-	100.000,-	
Bygg	kr. 8.000.000,-	0,-	
VVS	kr. 4.900.000,-	0,-	
Elektro	kr. 2.000.000,-	500.000,-	
Tele	kr. 1.000.000,-	200.000,-	
Andre installasjoner	kr. 0,-	0,-	
Sum huskostnad	kr. 17.150.000,-	800.000,-	0,-
Utomhusanlegg	kr.		
Sum entreprisekost	kr. 17.150.000,-	800.000,-	0,-
Generelle kostnader	kr. 2.850.000,-	500.000,-	300.000,-
<i>Spesielle kostnader</i>			
Lyd teknikk	kr. 1.000.000,-	2.350.000,-	
Scene og lys (kun 7 trekk)	kr. 900.000,-	2.650.000,-	
Tillegg 14 trekk	kr.	1.920.000,-	
Elektronisk akustikkanlegg	kr.		1.000.000,-
Kinolerret og lydanlegg	kr. 800.000,-	1.300.000,-	
ATMOS lysanlegg kino	kr.		1.500.000,-
Øvrig inventar	kr. 100.000,-	300.000,-	
Kunstnerisk utsmykking 1 %	kr. 70.000,-	8.000,-	
Prosjektkostnad 1-9	kr. 22.970.000,-	9.828.000,-	2.800.000,-
Forventet tilleggs kostnad (P50)	kr. 2.300.000,-	1.000.000,-	300.000,-
Usikkerhetsavsetning (P 85)	kr. 1.200.000,-	500.000,-	150.000,-
Sum prosjektkostnad ekskl. mva.	kr. 26.470.000,-	11.328.000,-	3.250.000,-

*Til oppgradering av kulturhus kan det søkes om spillemidler, inntil kr 1/3 av kostnadene i ett prosjekt, maks 5 millioner per prosjekt.

Etappe 5:

Etappe 5 omfatter oppgradering av kinovestibyle. Prosjekteringsgruppen har sett på muligheter for ombyggingen av dagens cafe, miniscene og mingleareal. De foreslår at fasaden ut mot plassen mellom kulturhuset og rådhuset, kan åpnes med store glassdører i sommerhalvåret, slik at hele vestibyle og «torget» utenfor kan benyttes

Ås kommune

til cafe areal. Dagens cafe konsept må endres. I fasadeliv ved inngang foreslås det satt opp store infoskjermer, som viser program for kulturhuset og kino.

Kalkyle for etappe nr.5 (kun hovedposter)

Berørte arealer i BTA 440m² vestibyle og foaje

Felleskostnader	kr.	350.000,-
Bygg	kr.	1.500.000,-
VVS	kr.	300.000,-
Elektro	kr.	250.000,-
Tele	kr.	80.000,-
Andre installasjoner	kr.	50.000,-
<u>Sum huskostnad</u>	kr.	<u>2.530.000,-</u>
Utomhusanlegg	kr.	250.000,-
<u>Sum entreprisekost</u>	kr.	<u>2.780.000,-</u>
Generelle kostnader	kr.	400.000,-
<i>Spesielle kostnader</i>		
AV teknikk	kr.	500.000,-
Møbler, stoler, bord ute/inne	kr.	300.000,-
Øvrig inventar, skranke, cafe	kr.	750.000,-
Storkjøkken utstyr (supplement)	kr.	600.000,-
Øvrig inventar	kr.	0,-
Kunstnerisk utsmykking 1%	kr.	25.000,-
<u>Prosjektkostnad 1-9</u>	kr.	<u>5.355.000,-</u>
Forventet tilleggskostnad (P50)	kr.	500.000,-
Usikkerhetsavsetning (P 85)	kr.	250.000,-
<u>Sum prosjektkostnad ekskl. mva.</u>	kr.	<u>6.105.000,-</u>

*Til oppgradering av kulturhus kan det søkes om spillemidler, inntil kr 1/3 av kostnadene i ett prosjekt, maks 5 millioner per prosjekt.

Etappe 6:

Etappe 6 omfatter oppgradering av saler i 2.etg og muligheter i U.etg og omfatter et komplett og nytt moderne Ås kulturhus oppusset og tilpasset drift i alle etasjer. Kostnader anslås til mellom kr. 10 - 12,0 mill., avhengig av standard.

Forslag til samlet fremdriftsplan delt i etapper:

- Etappe 1 Oppstart juni 2018, med stengning av kinosalen, og ferdigstillelse høsten 2018
- Etappe 2-4 Oppstart juni 2018 og ferdigstillelse mellom høst 2018 - sommer 2019. Hvis det er ønskelig med utførelse av alle etapper 2-4 vil ferdigstillelse bli sommer 2019.
- Etappe 5 Oppstart juni 2020 og ferdigstillelse høsten 2020. Hvis det er ønskelig med utførelse av alle etapper 2-5 vil ferdigstillelse bli høst 2019.
- Etappe 6 Oppstart juni 2021 og ferdigstillelse årsskiftet 2021/2022

Økonomiske konsekvenser:

Bevilget beløp i Handlingsprogrammet 2017-2020 er kr. 4,0 mill. Bevilgning i 2017 er benyttet til mulighetsstudie og er videre planlagt brukt til oppbygging av amfi for nye stoler, innkjøp av nye stoler, fremleggelse av varme under setene, nytt banebelegg i salen og lerret med oppheng.

Ås kommune

Rådmannen ser behovet for oppgradering utover dette, men det er ikke midler tilgjengelig nå. Likevel er det stort behov for tiltak innen sikring og HMS, i tillegg til tekniske investeringer som ikke bare vil lette driften, men sørge for økt inntjening. Det er derfor foreslått en ramme på 3 mill. i budsjettet for 2018. Om det er ønskelig å investere i kinosalen og kinovestibylene utover dette, anbefaler prosjektgruppa følgende:

I 2018 kan det bevilges kr. 26.500.000 - 41.100.000,-

I 2019 kan det bevilges kr. 6.100.000,-

I 2020 kan det bevilges kr. 10-12.000.000,-

*Til oppgradering av kulturhus kan det søkes om spillemidler, inntil kr 1/3 av kostnadene i ett prosjekt, maks 5 millioner per prosjekt. Det kan søkes om midler til blant annet lyd, lys, amfi, stoler og sceneinstallasjoner.

Miljømessige konsekvenser:

Oppussingen og rehabiliteringen av Ås kulturhus berører ikke det ytre miljø.

Alternativer:

Oppussingen avsluttes etter at allerede bevilgede midler er brukt til amfi for nye stoler, innkjøp av nye stoler, nytt gulvbelegg i salen og lerret. Varme dekkes av EPC prosjektet. Det vil da ikke være bedre forhold for lyd, lys, akustikk, el-anlegg, ventilasjon, utbedring av kinovestibylene og café.

Konklusjon med begrunnelse:

Det er nødvendig med en oppgradering av kinoteateret og kinovestibylene da det er svært nedslitt. Det er mulig å gjøre dette i etapper eller under ett. Prosjektgruppen anbefaler å gjøre det under ett da prosjektkostnadene vil bli lavere. Ved en oppgradering vil et forprosjekt måtte utarbeides. Amfi for nye stoler, innkjøp av nye stoler, fremleggelse av varme under setene, nytt banebelegg i salen og lerret med oppheng vil bli gjennomført sommeren 2018 med bevilgede midler. Ut i fra eventuelle nye bevilgninger for 2018 vil dette tilpasses prosjektet.

Kan vedtaket påklages?

Nei