

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Stein Kittelsen  
Arkivsaksnr.: 17/614 - 3

Arkiv: 612

### Planlagt behandling:

Formannskap  
Kommunestyret

## KOMMUNEHUS

### Bakgrunn for saka:

Kommunestyret vedtok 12. desember 2016 følgende:

6. A Det vert gjennomført utgreiing av nytt kommunehus i sentrum. Utgreiinga skal omfatta fellesfunksjonar for innbyggjarane som kulturscene, bibliotek, kulturskule, servicefunksjonar, administrasjon, møterom m.m.  
Innbyggjarar, lag og organisasjonar skal involverast i arbeidet.
- B Lokalisering skal sjåast i samanheng med sentrumsplanen og kollektivtrafikk.
- C Utgreiinga skal omfatta ein finansieringsplan kor bygget vert realisert ved frigjering av eksisterande verdjar i bygg, eigedommar og eksisterande leigeavtalar.
- D Fleirbruksløyvingane kan og dekkja skulebehov og idrettshall. Middel avsett til desse kan tas med i samla finansieringsplan.
- E Utredninga vert lagt frem for formannskapet innan september 2017.  
Forhandlingsutvalet blir involvert i arbeidet.
12. Kommunestyret ber forhandlingsutvalet ta kontakt med Klepp kyrkjeleg fellesråd om ei mogleg samlokalisering av nye Kleppe kyrkje saman med kommunen sitt nye fellehus i sentrum.

### Vurdering:

Viser til utredningen hvor det er gitt følgende anbefaling:

#### Lokalisering

Det anbefales at «kommunehuset» og kirke lokaliseres på «rådhustomta», dvs. fra der rådhuset er plassert i dag bort mot Jærhagen. Avgrensning mot «tivolitomta» gjøres i neste fase. Tivolitomta foreslås i hovedsak brukt som aktivitetsområde i sentrum.

Anbefalingen er begrunnet med:

- Den har tilstrekkelig areal til plassering av «kommunehus» og kirke.
- Får et bedre og mer kompakt sentrum/byrom om bindes bedre sammen.
- Bedre samspill mellom park, aktivitetspark, bibliotek, kulturfunksjoner og kirke.

Det anbefales ikke bruk av «meieritomta» fordi arealet er lite, og fordi den tomte vil være bedre egnet til bolig/næring enn «rådhustomta» i forhold til sentrumsutviklingen.

Det anbefales valg av lokalisering på rådhustomta nå og å utrede alternativ 1 og 2 videre.

Det er ulike syn og vurderinger knyttet til bruk av eksisterende rådhus. KAP har skissert mulighet for innglassing/drivhus av rådhuset med en 3. etasje på taket av eksisterende rådhus (se vedlegg). Administrativ prosjektgruppe er skeptisk til forslaget både ut fra visuelt uttrykk, tekniske utfordringer/grunnforhold og dermed usikkerhet omkring kostander.

Plasseringen av kirken i dette forslaget var heller ikke som ønsket. Det anbefales derfor nærmere gjennomgang av disse forholdene før en velger nybygg, eller en kombinasjon av rehabilitering og nybygg.

Plassering på tomta bør være slik at det blir en helhetlig utforming av området sine ulike funksjoner som torg, aktivitetspark, grøntområde, adkomst, parkering osv.

### **Forhold til kirke**

Det anbefales at Kirken lokaliseres på rådhusomtå fysisk tilknyttet med «kommunehuset». Kirkerommet bør fremstå som ei kirke. Tilhørende rom og fasiliteter knyttes fysisk sammen og inngår i «kommunehuset». Kirkerommet bør plasseres nærmest «sirkustomta» slik som skissert av KAP i alternativet med nybygg.

Gjennomgang av behov for arealer viser en reduksjon av arealet til kirke på 320 m<sup>2</sup> som følge av samdrift med kommunens møterom, foaje, musikkrom m.m. Det anbefales derfor en samlokalisering mellom «kommunehus» og kirke, hvor det også gjøres plass til livssynsnytrale rom.

Det bør legges til grunn at det kan åpnes mellom kirkesal og tilstøtende sal for å kunne øke kapasiteten f.eks. i forbindelse med julegudstjenester eller andre situasjoner hvor det kan være behov for mer enn 500 sitteplasser.

Driftsmodell løses innenfor dagens regelverk for tjenesteyting mellom kommune og kirke, og ordinær seksjonering av bygg. Alternative organisasjonsformer er ikke nødvendig.

### **Idrettshall i sentrum**

Det legges frem egen sak om plassering av idrettshall. Det er ikke funnet rom for idrettshall i tilknytning til «kommunehuset» pga arealbegrensninger.

### **Økonomi**

Det anbefales at «meieritomta» klargjøres for salg etter regulering til bolig/næring er gjort. Verdien av salget legges ikke direkte inn som finansiering av «kommunehuset», men gjennomføres når markedssituasjonen har bedret seg.

Det anbefales at Axis, kulturskole og dagsenter flyttes over i «kommunehuset» og at dagens leieavtaler sies opp når bygget står klart. Utgifter til leie overføres til å dekke økte rente og avdragsutgifter.

### **Forslag til prosess videre**

Rådmannen anbefaler at det jobbes videre med prosjektering av «kommunehus» på rådhusomtå i 2018 finansiert av midler avsatt i økonomiplanen.

Følgende utredes videre:

- Regulering av tomta, herunder plassering i forhold til sentrumsområde, aktivitetspark, kollektivtransport, kirke, parkering, m.m.
- Kartlegging av grunnforhold og byggetekniske utfordringer med eksisterende bygg og nybygg.
- Økonomiske vurdering av nybygg og rehabilitering av rådhus i kombinasjon med nybygg.
- Lokalisering av rådhusfunksjoner i byggeperioden.

Rådmannen legger opp til prosesser med bred deltakelse fra tilsatte og andre brukere av bygget i den videre utredningsprosessen.

Forslag til løsning bør legges frem samtidig med behandling av reguleringsplanen.

## **Økonomiske konsekvenser:**

Viser til utredningen.

## **Vedlegg:**

1. Arealbehov
2. Oppsummering fra samling med lag og organisasjoner
3. Behov kultur
4. Kirkens rombehov og aktivitetsplan
5. Tilstandsrapport rådhuset
6. Kostnadsoverslag rehabilitering rådhuset
7. Rapport/presentasjon KAP september 2017.
8. Utredning av nytt kommunehus

## **Innstilling:**

Rådmannen foreslår at saka går til formannskapet og kommunestyret med slik tilråding:

1. Det jobbes videre med prosjektering av «kommunehus» på rådhusomtata i 2018 finansiert av midler avsatt i økonomiplanen.
2. Følgende utredes videre:
  - a. Regulering av tomta, herunder plassering i forhold til sentrumsområde, aktivitetspark, kollektivtransport, kirke, parkering, m.m.
  - b. Kartlegging av grunnforhold og byggetekniske utfordringer med eksisterende bygg og nybygg.
  - c. Økonomiske vurdering av nybygg og rehabilitering av rådhus i kombinasjon med nybygg.
  - d. Lokalisering av rådhusfunksjoner i byggeperioden.
3. Det legges opp til prosesser med bred deltakelse fra tilsatte og andre brukere av bygget i den videre utredningsprosessen.
4. Forslag til løsning bør legges frem samtidig med behandling av reguleringsplanen.

Rådmannen i Klepp 19.10.2017

*Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.*