



MULIGHETSSTUDIE NYTT RÅDHUS EGRSUND

Multiconsult LINK ARKITEKTUR

Desember 2018



Prosjektorganisering og gjennomføring

Denne rapporten er utarbeidet sommeren og høsten 2018 av en tverrfaglig arbeidsgruppe bestående av medarbeider fra LINK Arkitektur og Multiconsult:

Odd Helge Løyning

Liv-Kristine Rud

Marit Mong Søreng

Magnus Jul Røsjø

Robin Sæterøy

Flere av medarbeiderne har vært sentrale i Mulighetsstudien for deler av Egersund sentrum som ble ferdigstilt i juli 2018. I dette oppdraget ble det blant annet gjort ulike stedsanalyser, medvirkningsarbeid og konsepter for fremtidig utvikling. Oppdragsperiodene har vært overlappende og gitt en fordel av å kunne jobbe med tanke på nytten for begge prosjektene.

Arbeidsgruppe i Eigersund kommune har vært:

Terje Tønnessen/ Frank Westad

Dag Kjetil Tonheim

Erik Saltrø

Rådmannens ledergruppe har fungert som styringsgruppe for prosjektet.



Forord

Egersund by ønsker å tiltrekke seg nye næringsdrivende, arbeidskraft og innbyggere som bidrar til at byen utvikler seg og har drivkraft for vekst, læring, næring og kultur. Da er det viktig at Egersund er en aktiv og attraktiv by for alle som bor, besøker, jobber og driver næring i kommunen.

For at Egersund skal bli en aktiv og attraktiv by er det viktig at kommunen er en aktiv bidragsyter. Gjennom god planlegging og tilrettelegging for arbeidsplasser i byen skaper man aktive brukere. Arbeidsplassene tiltrekker også mennesker som blant annet skal utføre ærend, gå på møter og kurs. Desto sterkere sentrumet er, desto sterkere blir man i konkurransen om å tiltrekke unge innbyggere og arbeidstakere.

Møteplasser er viktig for at byen skal fungere sosialt og for at alle kan føle seg velkomne og trygge. Et nytt og moderne rådhus og kulturhus med alle dets fasiliteter og tilleggsfunksjoner, plassert i hjertet av byen, vil være en formell og uformell møteplass for brukere og gjester. Rådhuset og kulturhuset vil også være en katalysator for byliv og handel. Det er derfor viktig å satse på et kompakt og konkurransekraftig sentrum, der alle kan gjøre sine ærender innenfor korte avstander. Kompakte, og velfungerende byer med gode tilbud til alle øker muligheten og lysten for nye etableringer.

Denne rapporten er ikke kun starten på en prosess der målet vil være å skaffe egnede lokaler for de ansatte i Eigersund rådhus, men en prosess der man legger til rette for en bærekraftig byutvikling der man ser og utnytter de positive ringvirkningene til det beste for kommunens og byens befolkning.

Oppsummering og konklusjon

Målet med denne mulighetsstudien har vært å:

- Få oversikt over dagens situasjon
- Vise mulige effekter, gevinster
- Avdekke fremtidig arealbehov
- Vurdere aktuelle byggetomter
- Vurdere mulige eiendommer for kjøp/ leie
- Gjøre grove kostnadsoverslag for nybygg og kartlegge muligheter for finansiering, statlige tilskudd og OPS

Denne rapporten er sett i sammenheng med Mulighetsstudien for deler av Egersund sentrum (2018) og funn og anbefalinger som er gjort i arbeidet med den. I spørsmål om bygging av et nytt rådhus fremkom følgende viktige funn:

- Rådhuset skal være åpent og tilgjengelig for kommunens innbyggere og besøkende
- Rådhuset skal ha en aktiv førsteetasje med bibliotek og veiledningstorg
- Rådhuset skal ha en synlig plass i sentrum som speiler signaleffekten, tilgjengelighet for publikum og en offentlig tilstedeværelse hvor byliv og daglig ferdsel står i sentrum
- Rådhuset skal brukes aktivt som en positiv brikke i byutviklingen
- Rådhuset skal befeste Egersunds rolle som trehusby

Mulige effekter og gevinster:

Det er en rekke mulige effekter knyttet til faglige og organisatoriske forhold ved bygging av et nytt rådhus. Dette kan være bedre kommunikasjon og økt interaksjon mellom avdelingene som igjen kan gi bedre tjenestetilbud og økt brukertilfredshet, samt økt grunnlag for kunnskapsdeling og læring.

For effekter knyttet til finans- og driftsmessige forhold påpekes det betydelig potensial for økonomiske besparelser innen administrasjon, fellestjenester, transport og arealutnyttelse.

Andre effekter knyttes til byggets miljøverdi og bærekraft, trivsel blant de ansatte og andre eksterne ringvirkninger.

Alternative byggetomter

Denne rapporten har vurdert tre alternative byggetomter for nytt rådhus i Egersund; Gruset, Areneset og Sokndalsveien 22-24.

Både Gruset og Areneset ligger sentralt i Egersund ved byens naturlige og sentrale møteplasser, og har potensial som gode lokaliteter for et nytt rådhus og kulturhus. Begge lokalitetene ligger ca. 1 km fra jernbanestasjonen og kan bygges ut med parkeringskjeller. Tomtene har gode adkomstmuligheter for bilister, gående og syklende.

Sokndalsveien 22 ligger utenfor byens naturlige sentrum. Det å legge et rådhus og/eller kulturhus her vil ikke kunne gi positive urbane synergieffekter. Lokaliteten anbefales derfor ikke for hverken for rådhus eller kulturhus.

Med tanke på Egersund sentrum sin utvikling og muligheten for positive synergieffekter vil en utbygging av Areneset gi størst utbytte. Om det blir et rådhus, eller kulturhus er ikke viktig, men det viktige er at Areneset blir bygd ut. De positive ringvirkningene av et rådhus her antas å kunne være meget store. Det vil gi nytt liv til en viktig del av byen, som lenge har hatt liten nytteverdi utover en funksjon som parkeringsområde og festivalplass. Med å plassere et rådhus på Areneset, og et kulturhus på Gruset vil Egersund sentrum kunne få et kraftig løft og en byutvikling som vi mener vil være særdeles positiv.

Samlokalisering av kulturhus og rådhus

Egersund er en trehusby med en gammel og flott bebyggelse fra flere århundrer. Felles for bebyggelsen er trematerialet og de små volumene. Ny bebyggelse må tilpasses, fremheve og forsterke Trehusbyen Egersund. Et bygg som rommer både kulturhus og rådhus vil kreve et stort volum og blir dermed svært dominerende i bybildet. Det anbefales av den grunn at rådhus og kulturhus ikke samlokaliseres i ett volum, men deles opp i flere volumer. En løsning der Areneset brukes som tomt for rådhus, og Gruset til kulturhus eller omvendt kan gi en optimal løsning.

Midlertidig løsning ved leie av eksisterende kontorbygg i Egersund

En tilstandsrapport for dagens rådhus (2016) viser at bygningen og de tekniske anleggene har et sårt behov for en vesentlig oppgradering, og at planløsningen og byggets funksjonalitet ikke er optimal for dagens bruk. Rapporten viser til forhold, som uansett videre bruk av bygget, må utbedres i nær fremtid.

Sentrumsgården og Lerviksgården ligger begge sentralt i Egersund sentrum, ca. 100 meter fra hverandre. Parkeringsforholdene og adkomstforholdene antas å kunne beholdes som i dagens situasjon. En overordnet vurdering av Sentrumsgården og Lerviksgården viser at de samlet vil kunne ha de nødvendige antall kvadratmeterne til å huse rådhuset, og de har etasjehøyder store nok til ventilasjonsanlegg og tekniske føringer.

Det er ikke foretatt en vurdering av bygningenes tekniske tilstand, samt hvilke behov de vil ha for endringer.





INNHOOLD

Prosjektorganisering og gjennomføring.....	3
Forord.....	5
Oppsummering og konklusjon.....	6
Metode.....	10

1 BAKGRUNN

Aktivitet i sentrum.....	14
Avgrensning.....	16

2 EGRSUND

Historiske linjer.....	20
Offentlig transport.....	22
Tilgjengelighet fotgjenger/syklist.....	24
Tilgjengelighet for bilister.....	26
Ønsker for Egersund sentrum.....	28
Mulighetsstudie Egersund sentrum.....	30

3 EFFEKTER

Innledning.....	34
Potensielle effekter av samlokalisering.....	35

4 DAGENS SITUASJON

Eide lokaler - lokaliteter.....	42
Leide lokaler - lokaliteter/leiekostnader.....	44

5 ALTERNATIVSANALYSE

Alternativer for innhold nytt rådhus/kulturhus	
- S/M/L	48
Nytt rådhus i Egersund.....	50
Alternative byggetomter.....	56
Areneset.....	58
Gruset.....	62
Sokndalsveien 22+24.....	68
Sentrumsgården.....	70
Lerviksgården.....	71
Eksempler på rådhus i Norge.....	72
Eksempler på kulturhus i Norge.....	74
Oppsummering egnethetsanalyse.....	76

6 KOSTNADER

Kostnadsestimat.....	80
Finansieringsmuligheter for nytt rådhus i Egersund kommune.....	81

Anbefaling videre arbeid.....	85
Kilder.....	86

Vedlegg

1. S/M/L.....	88
2. ROS-analyser.....	96

Metode

Mulighetsstudien for nytt rådhus i Egersund er ment å være «en fot i bakken» i startfasen av en prosess som skal lede frem mot bygging av et nytt rådhus og/ eller kulturhus i Egersund. Vi har ønsket å synliggjøre sentrale spørsmål slik at studien kan fungere som et redskap for å prioritere videre arbeid.

Rapporten er delt i 6 kapitler. Kapittel 1 og 2 gir en innføring i bakgrunnen for studien og en nærmere beskrivelse av historiske linjer, mobilitet, og ønsker for Egersund by. Dette materialet er lånt fra Mulighetsstudien for deler av Egersund sentrum (juli 2018) som også ligger til grunn for arbeidet. Denne rapporten oppsummeres kort i et eget kapittel.

Kapittel 3–6 er omhandler beskrivelse av effekter ved bygging av nytt rådhus, dagens situasjon, alternativanalyser og kostnader. Under er en kort beskrivelser av tilnærming og metodikk for hvert av disse kapitlene.

Effekter

Det er drøftet problemstillingene rundt hvilke kommunale funksjoner som kan ha fordeler av å ligge i et nytt og større rådhus. Dette er basert på innledende kartlegging, en forskningsrapport fra SINTEF, sammenlignbare prosjekter og samtale med kommunen. På generelt grunnlag omtales stordriftsfordeler ved samlokalisering, effekt på tjenestekvalitet, økonomi, forvaltning, drift og vedlikehold. I dette ligger det også en vurdering av fremtidige fleksible løsninger som kan tilpasses etter kommunens behov.

Dagens situasjon

Kartlegging av dagens kommunale kontor og servicefunksjoner som skal etableres i et nytt rådhus er innledningsvis gjort ved hjelp av tilgjengelig informasjon på nett. Videre er kartleggingen gjort i samarbeid med oppdragsgiver som har komplettert og kvalitetssikret innholdet. Informasjonen er vist i tabeller over virksomheter og lokaliteter. I tillegg er det laget oversiktskart over hvor virksomhetene befinner seg i forhold til hverandre i Egersund sentrum.

Det er skilt mellom virksomheter som holder til i leide lokaler, og virksomheter som holder til i lokaler som Eigersund kommune selv eier. Det er gjort en analyse av temaer som er sentrale i forståelsen av bakgrunnsteppet og egnethet for plassering av et nytt rådhus/ kulturhus.

Alternativanalyse

For vurdering av fremtidige arealbehov har vi lagt til grunn informasjon om antall ansatte og arbeidsplasser i dag. Hver stilling, enhet og funksjon er vurdert ut fra om de hører naturlig hjemme i et nytt rådhus eller ikke. Dette omhandler i hovedsak kontorarbeidsplasser. Videre er ulike enheter vurdert og inndelt etter om de må, bør eller kan være i et nytt rådhus.

Statsbygg opererer etter ny standard på 23 m² for beregning av hver kontorarbeidsplass. Denne standarden er mye omdiskutert for å være for lav. For beregning av arealbehov i denne studien er det derfor valgt å legge til grunn 25m² per kontorarbeidsplass.

I tillegg til kontorarbeidsplasser må et rådhus inneholde en del andre felles- og spesialfunksjoner. Dette kan være kantine, lager, møterom, kommunestyresal, resepsjon m.m. Vurdering av arealbehovet for disse er gjort ut fra erfaringstall og eksempler på rådhus i andre kommuner. Vurdering av størrelse på et kulturhus er også gjort ut fra erfaringstall og eksempler fra andre steder i Norge.

Antall kontorarbeidsplasser og felles-/ tilleggfunksjoner er grunnlaget for alternativene som er kalt Small, Medium og Large. Small representerer et minimumsalternativ som inkluderer de funksjoner som må være i et rådhus. Large er et alternativ som inkluderer alle funksjoner og tjenester som har kommet frem under arbeidet med rapporten, det vil si en kombinasjon av rådhus og kulturhus, helsehus, bibliotek, folketorg m.m. Mediumsalternativet er en mellomting mellom Small og Large.

Det er fremkommet tre aktuelle byggetomter i arbeidet med studien. Disse er Areneset, Gruset og Sokndalsveien 22–24. Det er gjort en risiko- og sårbarhetsanalyse for hver av dem, disse er vedlagt rapporten. For hver av alternativene er det gjort en egnethetsanalyse for bygging av nytt rådhus/ kulturhus. Denne analysen er bygger på en metodikk der stedet, infrastrukturen, møteplasser og bygget er viktige kriterier.

Leie eller kjøp av eksisterende bygningsmasse er vurdert ut fra tilgjengelig objekter i markedet og innspill fra oppdragsgiver. Underveis i prosessen er det ikke fremkommet noen alternativer for kjøp av eksisterende bygning og rapporten omtaler derfor kun mulige alternativer for leie. Mulige lokaler for leie er Lerviksgården og Sentrums-

gården. For disse lokalene er det gjort rede for stedet, infrastrukturen og møteplasser i tillegg til bygningens størrelse og takhøyde. Det er gjort en overordnet vurdering om lokalene egner seg som kontorarbeidsplasser eller andre formål. Teknisk tilstand på bygget og endringsbehov er ikke vurdert i denne rapporten.

Kostnader

Vi har gjort en kostnadsestimering som følger Finansdepartementets veileder for kostnadsestimering, som igjen er basert på en internasjonalt anerkjent metode. Vi har brukt Norsk Standard 3451 og 3453 for kostnadsklassifisering slik at estimatene blir sammenlignbare gjennom hele prosjektet, fra tidligfase til gjennomføring og bruksfase.

Det er gjort en overordnet vurdering av prosjektets egnethet for OPS basert på våre erfaringer med denne gjennomføringsmodellen. Videre er det gjort en kort beskrivelse av eventuelle tilskudd av finansieringstilskudd.

1. Bakgrunn

- Kartlegge og redegjør for avgrensning og mål for oppgaven

2. Egersund

- Studere tilgjengelig informasjon på nett
- Hente relevant kunnskap fra Mulighetsstudie for deler av Egersund sentrum

3. Effekter

- Vurdere potensielle effekter av samlikalisering

4. Dagens situasjon

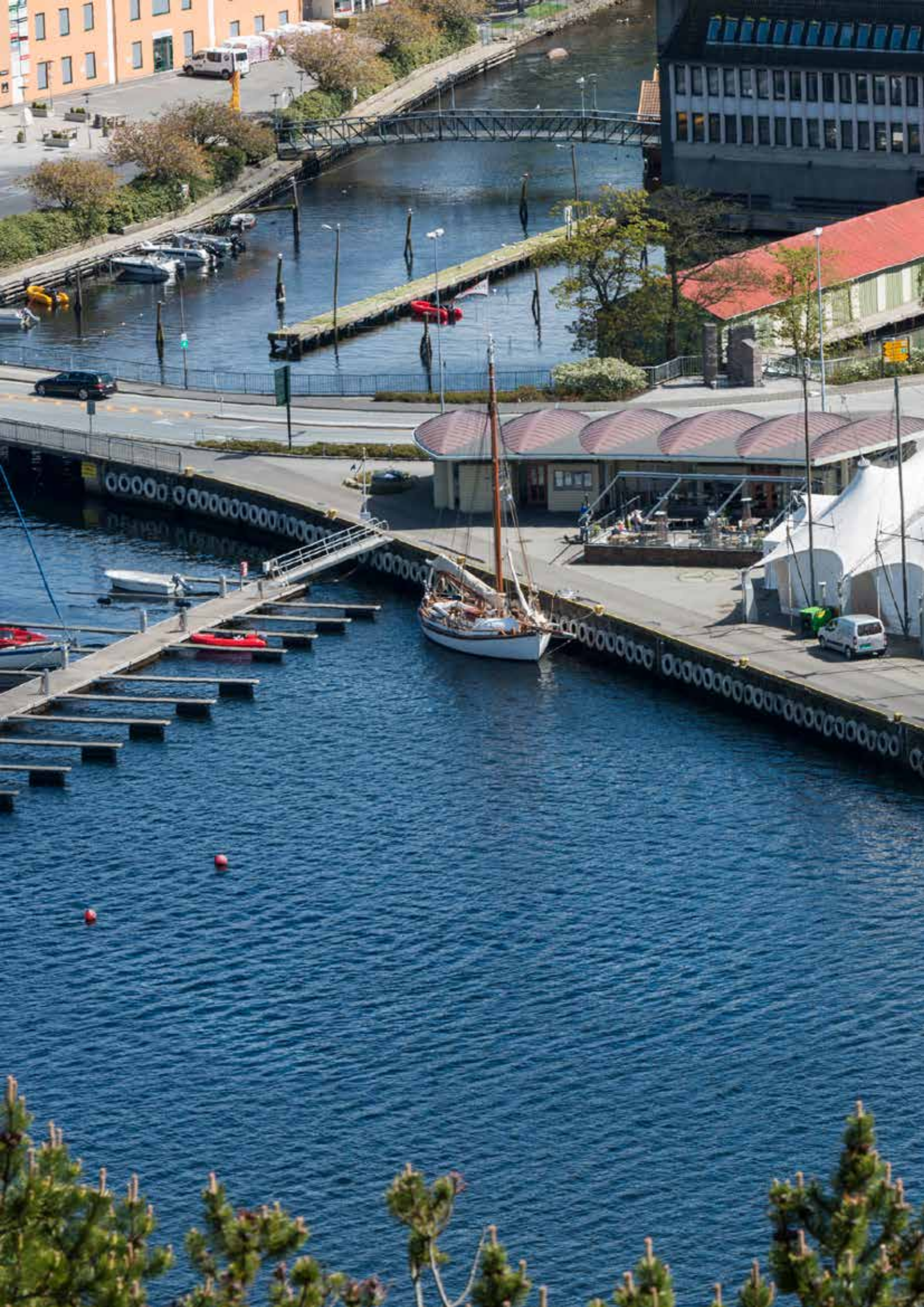
- Kartlegge kommunens eide og leide lokaler

5. Alternativsanalyse

- Konsept SMALL/MEDIUM/LARGE
- Vurdere egnethet for Areneset, Gruset og Sokndalsveien 22+24, samt Svandalsgården og Leirvigsgården

6. Kostnader

- Kostnadsestimat
- Vurdere prosjektets egnethet for OPS
- Beskrive mulige finansieringstilskudd





1

BAKGRUNN



Dette første kapitlet ser på bakgrunnen for mulighetsstudien av nytt rådhus i Egersund. Det redegjøres for målet og avgrensningen av oppgaven.



Aktivitet i sentrum

Den politiske bestillingen følger av Budsjett 2017 og økonomiplan 2017–2020, kommunestyrevedtak KS-127/16 (19.12.16);

Som en del av omstillingsprosessen bes rådmannen legge fram en mulighetsstudie om etablering av nytt rådhus.

- 1) Mulighetsstudien skal utrede bla:
 - a) Effekter/gevinster ved å samle kommunens administrasjon/avdelinger i forhold til rasjonalisering opp mot samfunnsoppdrag.
 - b) Plassering og arealbehov
 - c) Finansutgifter, kostnader og muligheter for statlig tilskudd
 - d) Ta høyde for eventuell framtidig kommunesammenslåing.
- 2) Rådmannens utredning skal legges fram til politisk behandling innen juni 2018.

Dagens rådhus i Eigersund kommune tilfredsstillende ikke kravene til en moderne og funksjonell arbeidsplass. I dag mangler kommunen gode og egnede lokaler til kontorer, møterom, kantine, kommunestyresal og servicefunksjoner. Kommunen leier kontorarbeidsplasser for mange ulike tjenester. Tiden er inne for å kartlegge situasjonen, vurdere behov og skissere alternative måter å dekke kommunens totale behov for lokaler på, for å sikre en kostnadseffektiv drift og god service for kommunens innbyggere. Biblioteket drives i leide lokaler. Frivilligsentralen kan i tillegg trenge bedre lokaler. Denne mulighetsstudien vil se på muligheter for samlokalisering for flere serviceredde tjenester og vurdere potensialet for utleie til statlige etater som yter publikumsservice.

Resultatmål med forstudien

Forstudien skal kartlegge dagens situasjon (leieforhold/avtaler/egne bygg). Avdekke arealbehov og peke på mulige løsninger for framtidig konsept (kjøpe/leie/bygge/

OPS) og program, samt effekt for tjenestekvalitet, FDV økonomi og publikum. Vurdere kommunale tjenester som i dag er i egne bygg og leide bygg, som kan ut fra en totalvurdering, vurderes flyttet til et nytt administrasjonsbygg/rådhus. Muligheten for å samordne rådhusfunksjoner med kulturhusformål må også utgreies.

Resultatmål for hovedprosjektet

Få på plass en funksjonell og hensiktsmessig løsning for å dekke kommunens behov for administrasjonsbygg/rådhus. Dette innebærer kommunestyresal, kantine, publikumsområde, bibliotek, veiledningstorg, tilstrekkelig antall kontorer og møterom med moderne IKT-løsninger, samt andre interne og eksterne aktører som kan passe inn i bygget. I tillegg vurdere løsninger for kulturhusfunksjoner.

Effekt mål for hovedprosjektet

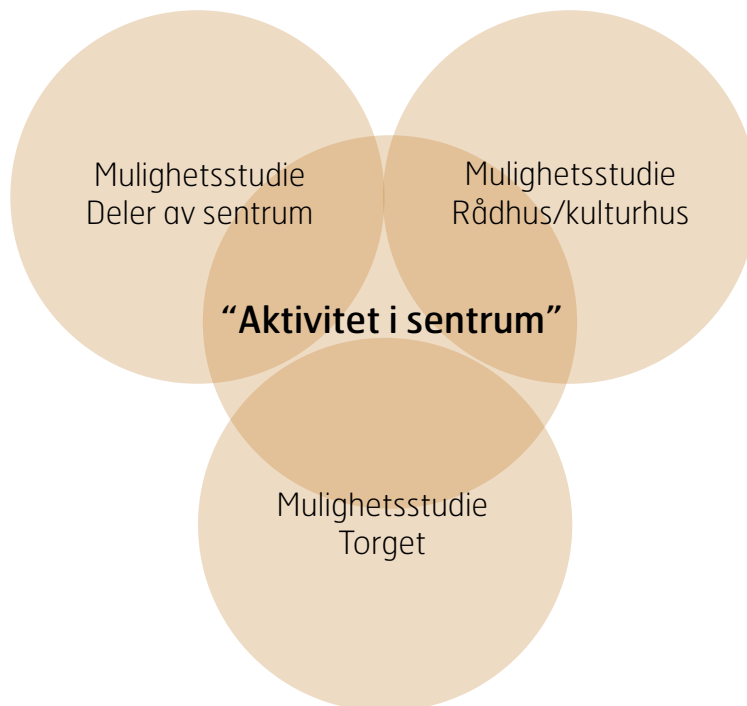
I tillegg til resultatmål er det satt mål rettet mot effekten av hovedprosjektet. Disse effektmålene er:

- Oppnå effektiv drift av kommunens funksjoner
- Reduserte driftskostnader over tid
- Skape bedre publikumskontakt
- Oppnå bedre flyt i samhandling mellom interne tjenester.
- Få kulturhusfunksjoner som er tilpasset bygget
- Økt aktivitet i sentrum.

Organisasjon av «Aktivitet i sentrum»

Hovedprosjektet "Aktivitet i sentrum" er eid av kommunestyret. Rådmannen har rollen som oppdragsgiver og prosjektansvarlig.

Arbeidet i denne rapporten må ses i sammenheng med Mulighetsstudie for deler av Eigersund sentrum og Torget, samt prosjektet FRAM, delprosjekt Veiledningstorg. For videre beskrivelse av mulighetsstudiet i sentrum se side 30.





Avgrensning

Mulighetsstudien er avgrenset til Egersund sentrum og inkluderer blant annet områder som Gruset, Torget, Jernbanekaia, Areneset og Nytorget. Mot sør er det en naturlig avgrensning mot den eksisterende bebyggelsen i verneområdet for trehusbebyggelsen i Egersund.

Det er ikke satt en absolutt avgrensning men det er et overordnet mål om en mest mulig sentral plassering av et nytt rådhus/ kulturhus. Likevel er det åpnet for å se på andre mulige byggetomter eller aktuelle eksisterende bygninger for leie.



Figur 1: Torget i Egersund sentrum. Kilde: iEgersund.no



50 M 100 M 150 M 200 M

0 200





2

EGERSUND



Kapitlet trekker frem kunnskap om stedet Egersund, hovedsaklig hentet fra mulighetsstudien av Egersund sentrum(2018). Historiske linjer, offentlig transport, tilgjengelighet for gående/syklende og kjørende, samt ønsker for Egersund sentrum presenteres.



Historiske linjer

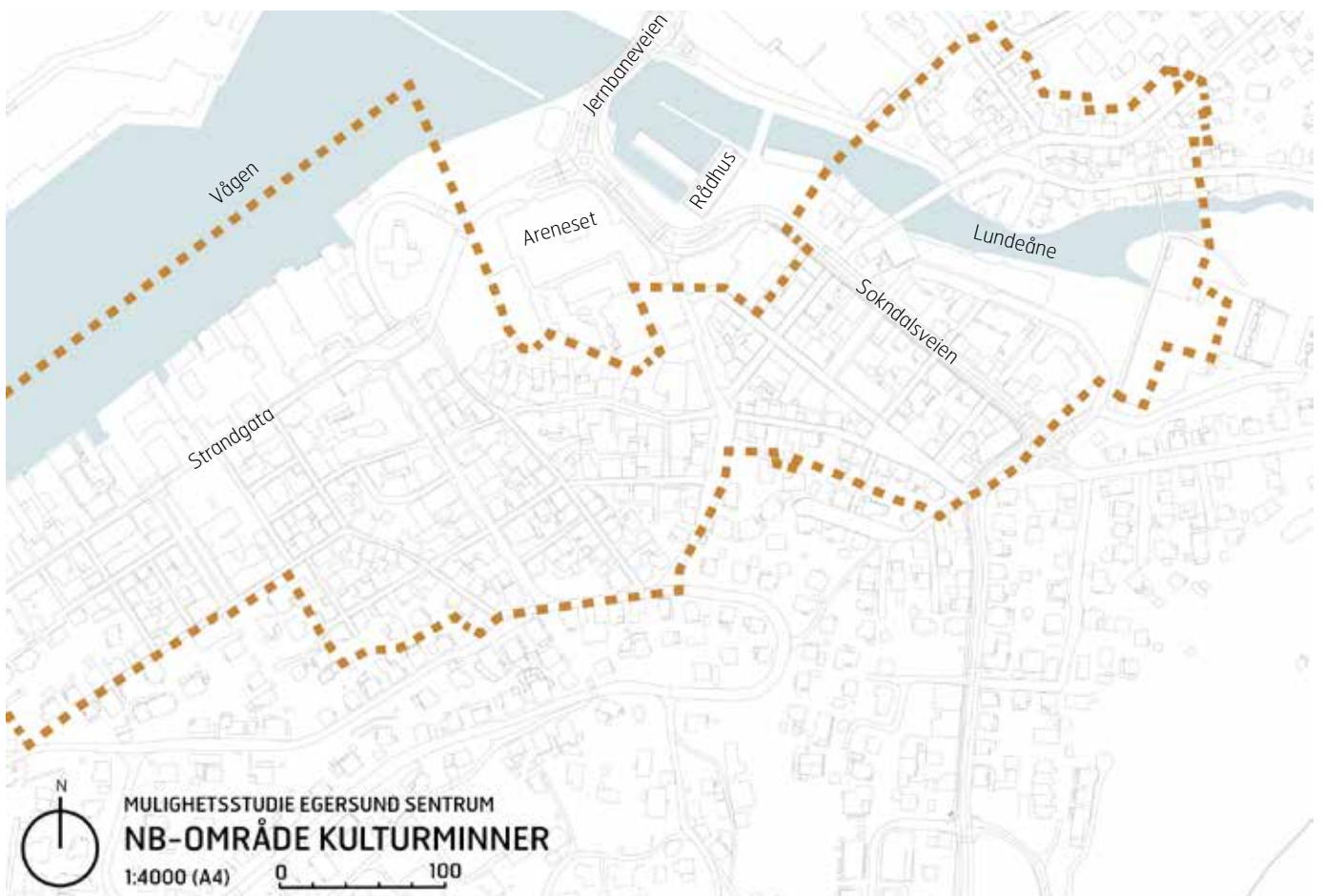
Store deler av Egersund sentrum utgjør et kulturmiljø som det er knyttet nasjonale interesser til. Areneset og områdene videre over på Hafsøya og langs Jernbaneveien ligger utenfor NB!-området.

Egersund har vært et viktig sted på den utsatte kysten mellom Lista og Nord-Jæren, der det fra naturens side fantes få gode havner. På et tidlig tidspunkt vokste det frem en viss tettbebyggelse langs den opprinnelige Strandgata, som følge av handels- og havnevirksomhet. Mot slutten av 1700-tallet fikk Egersund fulle rettigheter som lade- og tollsted.

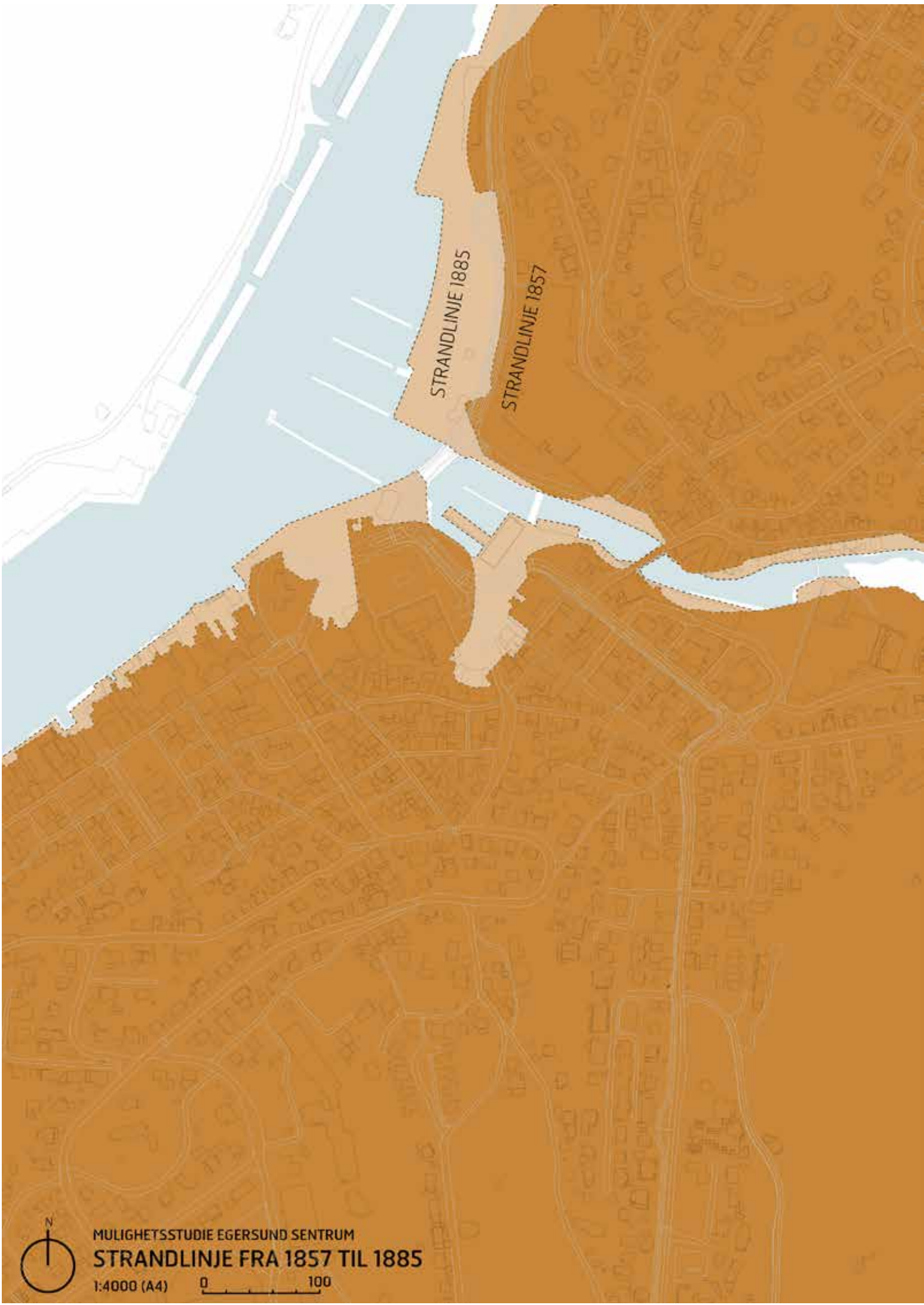
Bybrannene på 1800-tallet ble fulgt opp av en hurtig gjenreisning etter senempirens planidealer. Dette gir store deler av sentrum et enhetlig preg. Egersund er en av landets best bevarte trehusbyer fra denne perioden.

I og med etableringen av Fayancefabrikken i 1847 tok byen spranget inn i industrialismens tidsalder. I kjølvannet av Fayancen fulgte flere industrietableringer. Industrien ble i stor grad lokalisert til Lundeåne. Resultatet ble en deling i en «sjøfartsby» vest for studieområdet og en «industriby» øst for studieområdet. Denne todelingen er fremdeles lesbar i bybildet.

Gater, kvartalsstruktur og målestokk i Egersund fikk i stor grad sin form som en følge av reguleringene etter bybrannene på 1840- og 1850-tallet. Areneset er et unntak, og har vært transformert i flere omganger – fra sorenskrivergård via jernbanestasjon til dagens bruk.



Figur 2: Avgrensning av kulturmiljøet med bevarte trehus i Egersund sentrum.



STRANDLINJE 1885

STRANDLINJE 1857



MULIGHETSSTUDIE EGRSUND SENTRUM
STRANDLINJE FRA 1857 TIL 1885

1:4000 (A4) 0 100



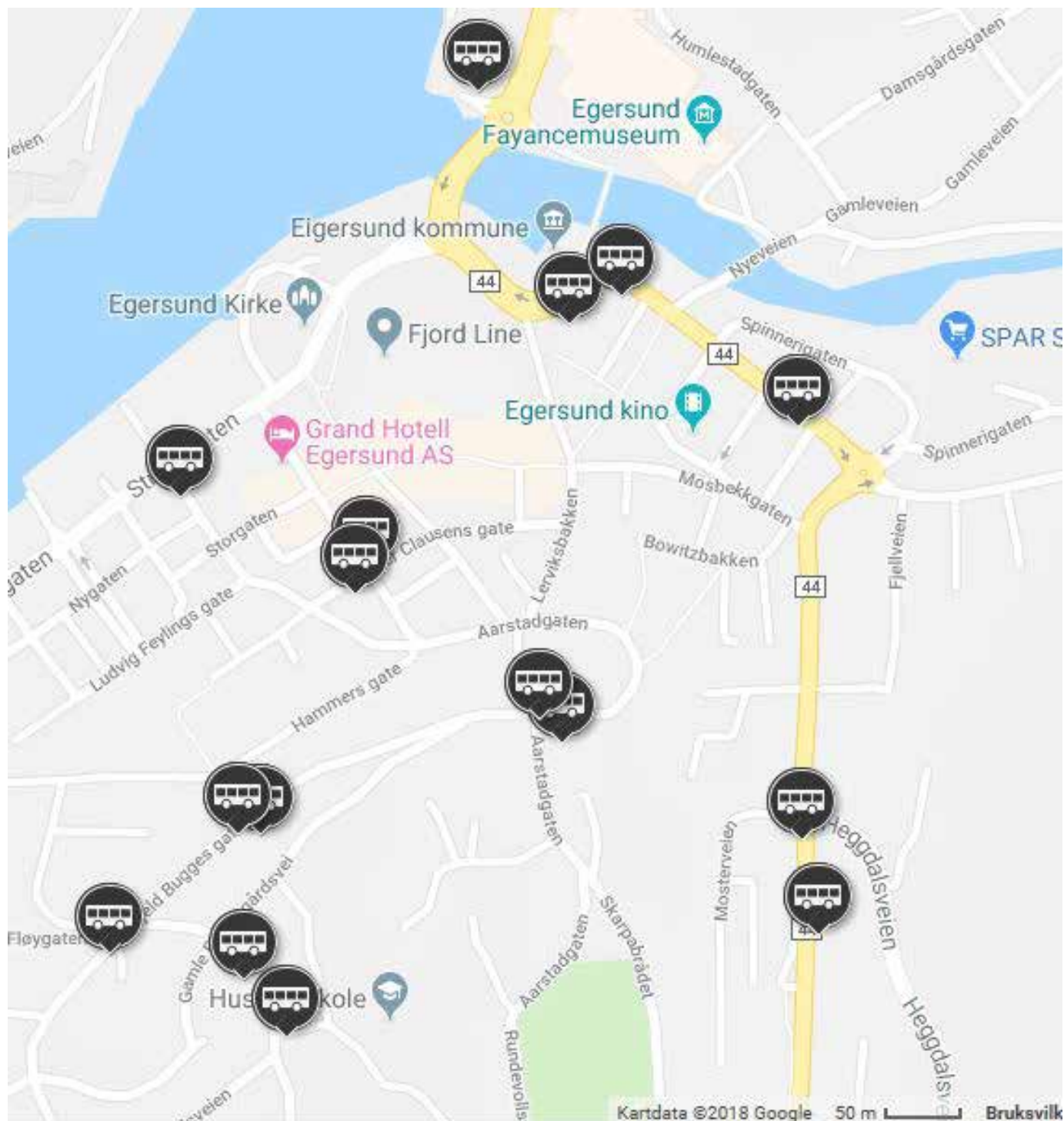
Offentlig transport

I Egersund sentrum er det kun tilbud om buss som offentlig transportmiddel. Det er forbindelser mellom sentrum og Egersund togstasjon på Eide, ca. en kilometer nord for sentrum. Fra Eide er det togavganger hver halvtime i retning Stavanger og omtrent hver annen time i retning Kristiansand. Mellom 1993 og høsten 2008 anløp hurtigbåten Egersund sentrum med forbindelser mot Bergen og Hansholm men denne ruten er nå lagt ned.

Egersund sentrum er betjent med en rekke bussruter og holdeplasser. Egersund rutebilstasjon ligger i Jernbaneveien 18 på Gruset. I tillegg er det blant annet stoppesteder på Nytorget ved Areneset og Årstaddalen ved Soknalsveien 22 (se figur 3).

I dag har 11 av 12 ordinære bussrutene i Dalane stoppested på rutebilstasjon på Gruset. Disse er rute 81, 82, 83, 85, 87, 89, E90, 92, 93, 96 og 98. I tillegg har skolerutene SK0105, SK0106, SK0107, SK0107 SK 0113, og SK1111 stoppested på Gruset.

Årstaddalen holdeplass betjenes av rute 81, 85, 89, E90, 96, SK0106 og SK0110 som alle har forbindelser til sentrum og rutebilstasjonen.



Figur 3: Kartutsnitt av holdeplasser i og rundt Egersund sentrum. Kilde: Kolumbus.no



Tilgjengelighet fotgjenger/syklist

Egersund består av et kompakt sentrum, der avstandene i bysentrum ikke er større enn at daglige gjøremål kan gjennomføres til fots eller på sykkel.

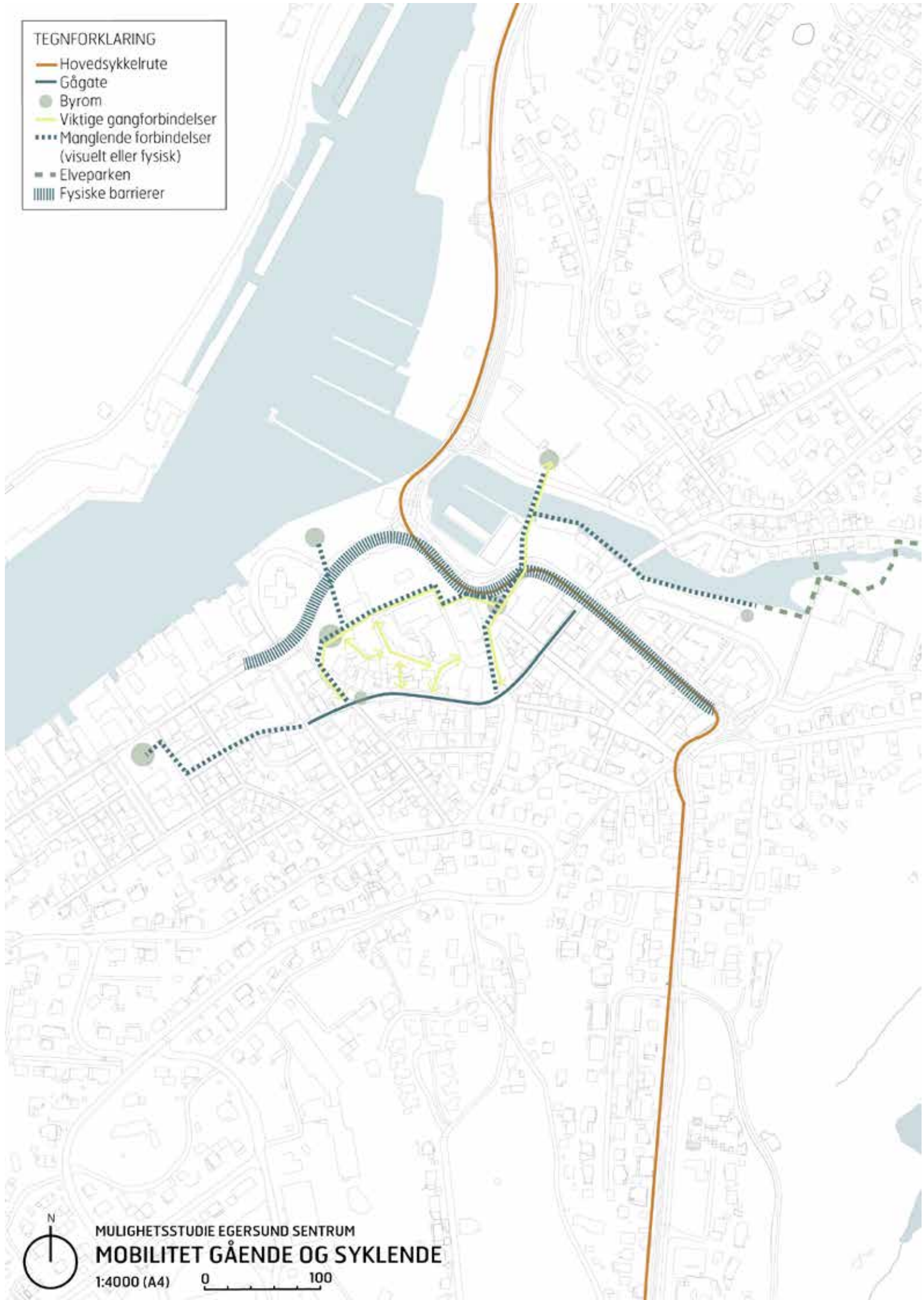
I dag går fylkesvei 44 tvers gjennom byen og genererer store mengder trafikk gjennom sentrumsområdet. Fylkesveien, Strandgata og de utflytende parkeringsflatene på Areneset utgjør store barrierer og legger beslag på verdifullt areal i sentrum. Trafikkmengden vanskeliggjør uformelle kryssinger av veien.

Til tross for kun én km gangavstand mellom togstasjonen og sentrum oppleves strekningen som lang og monoton. Dette grunnet den store trafikkmengden på fylkesveien og mangel på attraksjoner. Hovedsykkelruten gjennom sentrum følger samme rute. Strekningen mangler imidlertid sykkelfelt og tilrettelegging for sykkel gjennom store deler av sentrum.

Utflytende veier og parkeringsflater forriger lesbarheten av sentrum. Flere sentrale steder, som gågaten, amfiseret og Torget mangler gode forbindelser for å skape et helhetlig sentrumsområde. Det bygges i dag en elvepark langs Lundeåne som avsluttes ca 350 m øst for Areneset. Parken mangler videre forbindelse mot sentrumskjernen.

TEGNFORKLARING

- Hovedsykkelrute
- Gågate
- Byrom
- Viktige gangforbindelser
- ⋯ Manglende forbindelser (visuelt eller fysisk)
- Elveparken
- ||||| Fysiske barrierer



MULIGHETSSTUDIE EGRSUND SENTRUM
MOBILITET GÅENDE OG SYKLENDE

1:4000 (A4) 0 100



Tilgjengelighet for bilister

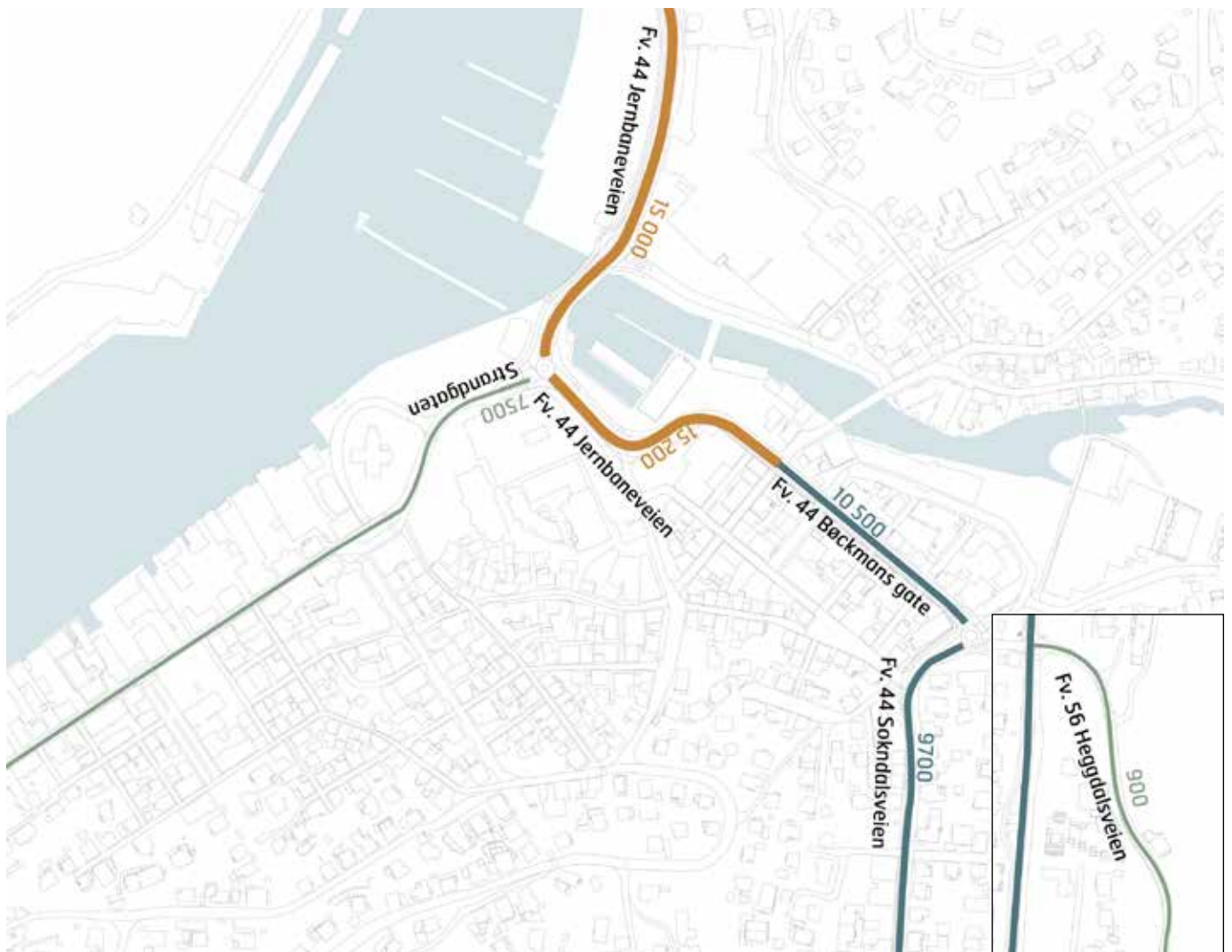
Fylkesvei 44 går tvers gjennom sentrum av Egersund (ÅDT 8000-16000) og er hovedferdselsåre og kystveiforbindelse mellom Flekkefjord. Veien tangerer alle de aktuelle byggetomtene og eksisterende kontorbygg denne studien omtaler og er dermed en viktig tilgjengelighetsfaktor for bilister i alle alternativer. Andre viktige innfallsporier til sentrum med bil er Strandgaten og Fv 56.

I 2018 har Egersund sentrum 960 offentlige og private avgiftsbelastede parkeringsplasser. I Sokndalsveien 22-26 er det nylig anlagt ca. 60 parkeringsplasser.

I 2009 ble det vurdert at det var en underdekning av antall parkeringsplasser. Parkeringsrapporten vurderte

at det var behov for 200-300 nye parkeringsplasser, fortrinnsvis samlet og med en relativt sentral beliggenhet. Faktorer som parkeringspolitikk, kollektivtilbud, nærhet til ulike funksjoner og størrelse på bysentrum anses å være uendret siden den gang og konklusjonen er dermed uendret.

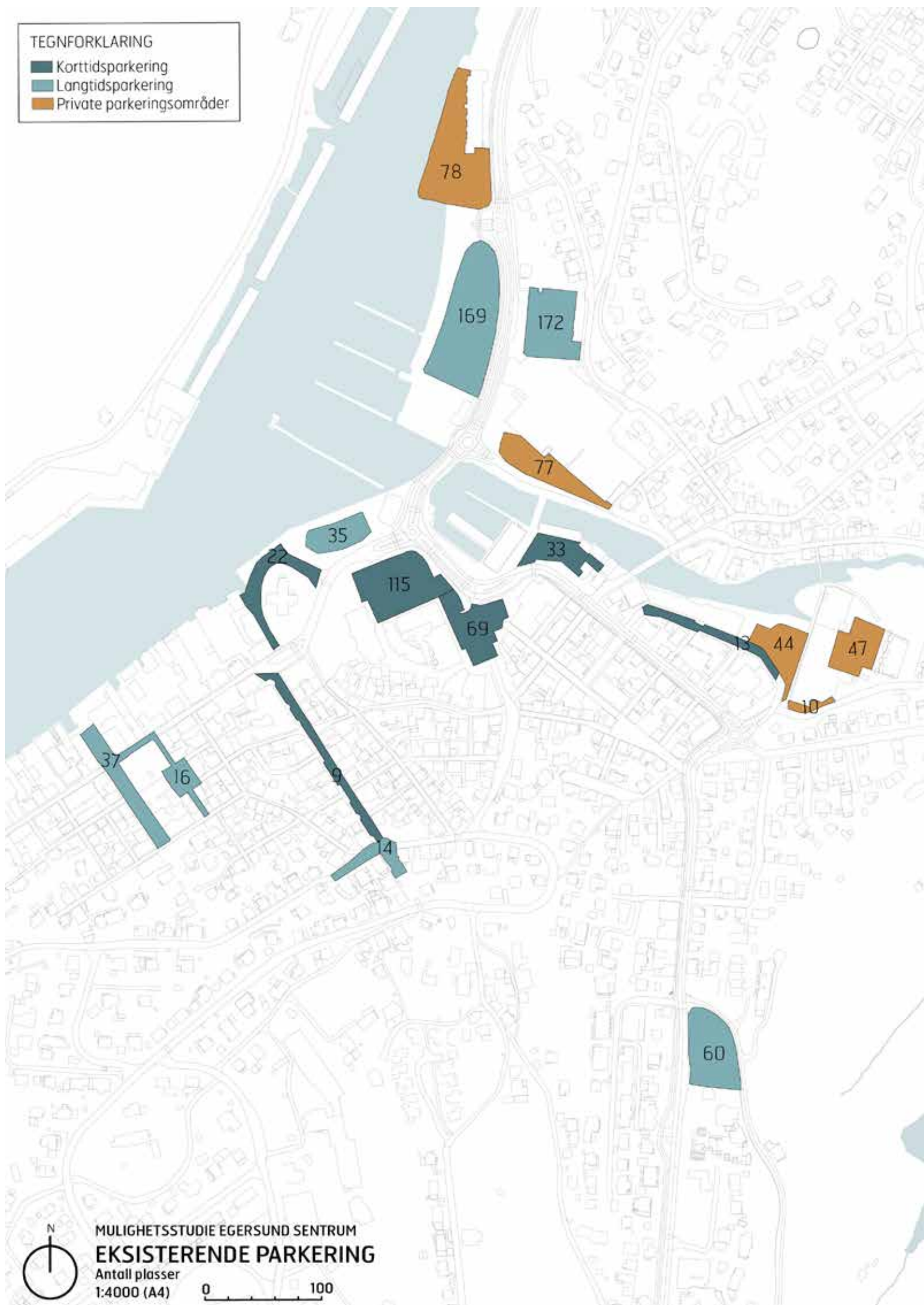
I mulighetsstudien for deler av Egersund sentrum (2018) er ulike alternativer for lokalisering av nye parkeringsanlegg under bakken vurdert. Areneset ble trukket frem som en aktuell lokalitet til rundt 150 parkeringsplasser. Plasseringen er sentral, men antallet vil ikke kunne dekke det uttalte behovet og anlegget vil kunne bli kostbart.



Figur 4: Illustrasjon av årsgjennomsnittlig trafikkmengde, trafikkmengder 2017 i Egersund sentrum.

TEGNFÖRKLARING

- Korttidsparkering
- Langtidsparkering
- Private parkeringsområden



MULIGHETSSTUDIE EGRSUND SENTRUM
EKSISTERENDE PARKERING
Antall plasser
1:4000 (A4)

0 100





Ønsker for Egersund sentrum

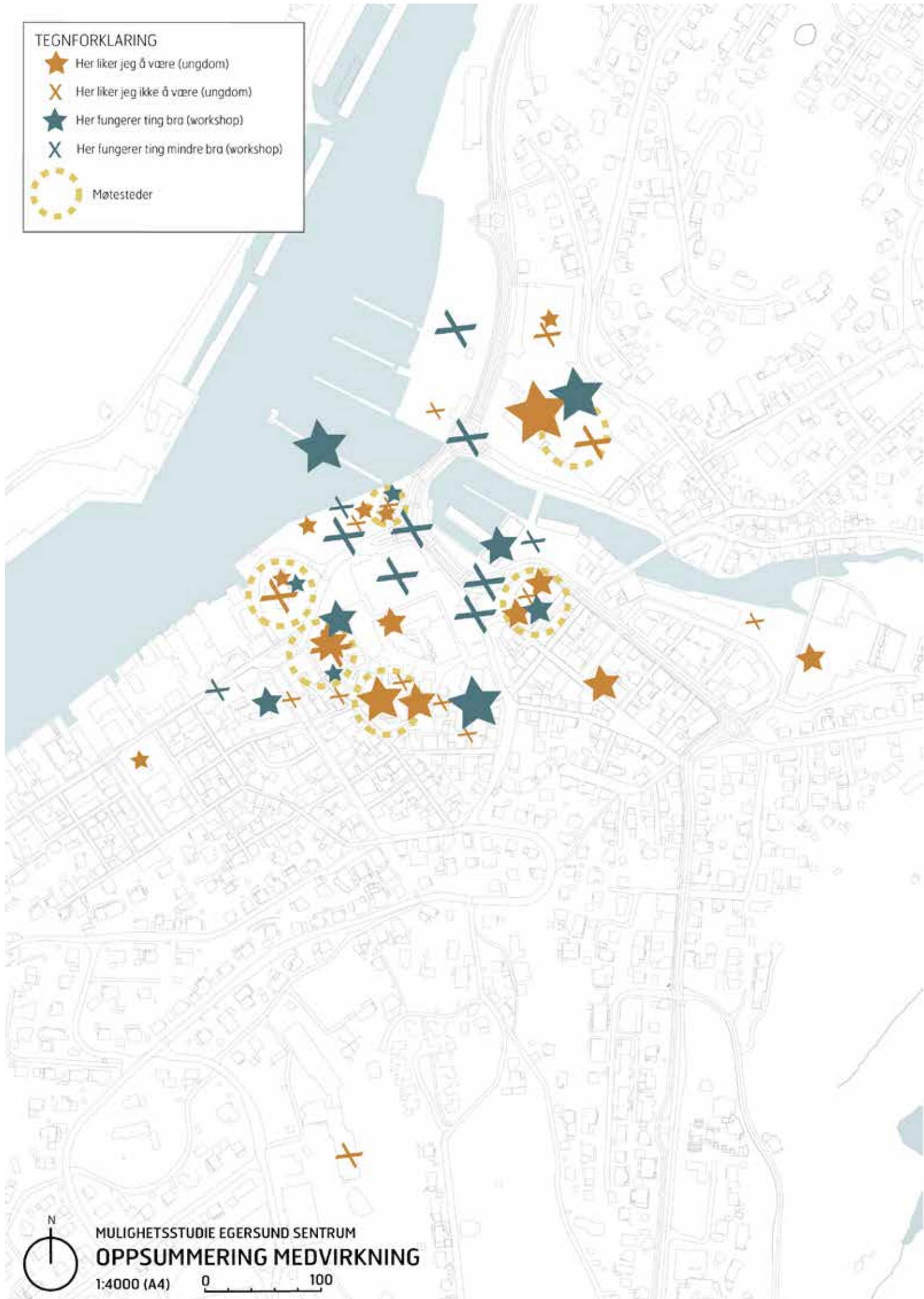
Mulighetsstudien for deler av Egersund sentrum (2018) omfattet en medvirkningsprosess med workshops, spørreundersøkelse for ungdom, kafédialog med eldre og befaring med lokal ungdom. Medvirkningsprosessen hadde som mål å lære mer om lokalsamfunnet og forstå hvilke behov, ønsker og drømmer folk har for byen sin.

Av medvirkningsprosessen kommer det frem at dagens rådhus oppleves som utilgjengelig og bortgjemt. Sentrumsområdet tilbyr få aktiviteter for barnefamilier og ungdom. Det er mangel på gode offentlige byrom som parker og lekeplasser.

Den lokale ungdommen synes at sentrum oppleves kjedelig, de ønsker et bedre jobb- og fritidstilbud. De mange restaurantene og gatekjøkkener, samt amfiseret er viktige møtesteder for ungdom, men det mangler ikke-kommersielle møteplasser der man kan være sammen uten å måtte kjøpe noe. Mulighetsstudien fremhever at et tilgjengelig bibliotek med gode oppholdssoner kan gi et rikt tilbud for ungdom og andre brukergrupper.

TEGNFORKLARING

- ★ Her liker jeg å være (ungdom)
- ✕ Her liker jeg ikke å være (ungdom)
- ★ Her fungerer ting bra (workshop)
- ✕ Her fungerer ting mindre bra (workshop)
- Møtesteder



MULIGHETSSTUDIE EGRSUND SENTRUM
OPPSUMMERING MEDVIRKNING
1:4000 (A4) 0 100



Mulighetsstudie Egersund sentrum

Stedsanalysen og mulighetsstudien for deler av Egersund sentrum skal utgjøre et viktig grunnlag for videre arbeid med revidert kommuneplan for Eigersund. Målet med mulighetsstudien er å gjøre Egersund til en attraktiv by å bo, arbeide, gå på skole og drive næringsvirksomhet i.

Arbeidsprosessen legger opp til en bred medvirkningsprosess som inkluderer innbyggere i hele prosjektets forløp. Mulighetsstudien har resultert i konkrete forslag for den videre utviklingen av Egersund sentrum, basert på blant annet stedlige kvaliteter, sosial infrastruktur, veiinfrastruktur, blågrønne kvaliteter og opplevelser.

Løsning av oppdrag

Multiconsult og LINK Arkitektur utarbeidet tre ulike alternativer til løsning for planområdet, hvor ett av disse utgjorde grunnlaget for videre detaljering.

God medvirkning ble sikret gjennom workshops, spørreundersøkelser, kafédialog med eldre og befaring med ungdom. Det valgte alternativet la vekt på løsninger der kontakten mellom sjøen og byen ble forsterket, og innebar helhetlige løsninger i infrastruktur, møteplasser og bebyggelse.

En videreføring og gjenoppretting av eksisterende verdier ble kombinert med nye elementer, og forslaget inneholdt blant annet en ny havnefront med strandpromenade og en blå lagune på bytelt-tomta.

Det ble laget en implementeringsmodell for å realisere utbyggingen, samt illustrasjoner av mulighetene for Egersund sentrum.



Figur 5: Illustrasjon av hvordan Egersund sentrum kan se ut, i følge mulighetsstudie for deler av Egersund sentrum.

Illustrasjon: LINK Arkitektur/K2



3

EFFEKTER



Denne delen av mulighetsstudien ser på effekter/gevinster ved å samle kommunens administrasjon/avdelinger på ett eller flere steder.



Innledning

Dagens rådhus tilfredsstillende ikke kravene til en moderne og funksjonell arbeidsplass, og kommunen mangler gode og egnede lokaler til sine ansatte. Jf. kommunens hjemmeside er de ulike avdelingene og tilhørende funksjonene i dag spredt utover flere steder i kommunen.

Kommunens mål er å sikre kostnadseffektiv drift og god service overfor innbyggere og næringslivet. Multiconsult avd. Analyse & Strategi er engasjert for å utrede effekter/gevinster ved å samle kommunens administrasjon/avdelinger i forhold til rasjonalisering opp mot kommunens samfunnsoppdrag. Med utgangspunkt i en stram budsjetttramme er oppdraget begrenset til å supplere mulighetsstudien med generelle betraktninger om nytten av å sitte samlet.

Grunnlaget for vurderingene er utkast til alternativsanalysen av nytt rådhus i Egersund. Analysen anbefaler å legge et nytt rådhus til Areneset, sentralt plassert midt i Egersund sentrum. Det legges til grunn et «medium» alternativ, dvs. et rådhus på ca. 5000 m² som inkluderer et bibliotek. Et eventuelt kulturhus anbefales lagt til Gruset.

Med utgangspunkt i alternativsanalysens romprogram, vil et nytt rådhus som beskrevet over, samlokalisere ansatte fra følgende av Eigersund kommunes avdelinger:

- Helse og omsorg
- Kultur og oppvekst, inkl. bibliotek
- Sentraladministrasjonen herunder politisk ledelse og sekretariat
- Tekniske tjenester

Det understrekes at samlokaliseringen ikke gjelder ansatte ved kulturhuset, ettersom dette anbefales lagt til Gruset.



Potensielle effekter av samlokalisering

Vurderingene er i stor grad basert på SINTEF-rapporten *Samlokaliseringseffekter – hva sier litteraturen?*¹, utarbeidet i 2016 på oppdrag fra forskningsprogrammet Concept ved NTNU. Rapporten presenterer funn fra en litteraturstudie rundt temaet faglige og kostnadsmessige effekter av fysisk samlokalisering på virksomhetsnivå.

Snarere enn å se på ønskede effekter av samlokalisering, har rapporten kartlagt effekter som er påvist på virksomhetsnivå. Rapporten omfatter studier fra både privat og offentlig sektor.

Studien har organisert funnene i to brede hovedkategorier:

- i) Effekter knyttet til faglige og organisatoriske forhold, og
- ii) Effekter knyttet til finans og driftsmessige forhold

I det følgende gjengir vi noen av funnene fra rapporten og bruker dette som bakgrunn for å identifisere potensielle effekter og gevinster av samlokalisering i nytt rådhus i Eigersund kommune.

Effekter knyttet til faglige og organisatoriske forhold

Effektene innen faglige og organisatoriske forhold knyttes bl.a. til fire ulike sider av virksomheten:

- Bedre kommunikasjon og økt interaksjon
- Bedre tjenestetilbud og økt brukertilfredshet
- Kunnskapsdeling og læring
- Ledelse og kultur som forutsetninger for å oppnå ønskede effekter

Bedre kommunikasjon og økt interaksjon

En ambisjon om å oppnå bedre kommunikasjon og økt interaksjon mellom medarbeidere innen og på tvers av fag og avdelinger, er i kjernen av de aller fleste samlokaliseringssjakter.

SINTEF-rapporten viser til «Allen-kurven», som påpeker at det er en sterk negativ korrelasjon mellom fysisk avstand og frekvensen av kommunikasjon mellom kollegaer. Med andre ord – jo lenger unna en kollega sitter, jo mindre sannsynlig er det at du kommer til å snakke med ham eller henne.

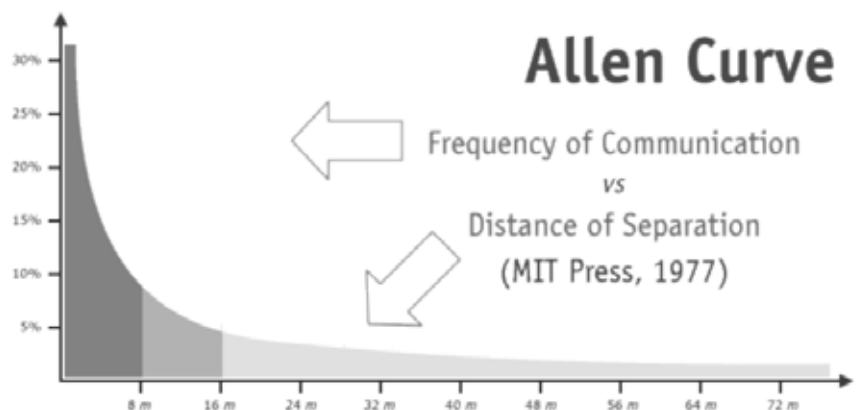
Kurven indikerer at kommunikasjonshyppigheten halveres når avstanden mellom to kolleger øker fra 8 til 24 meter.

Allen kurven er riktignok noen år gammel og det vil være nyanser knyttet til både land, bransjer og geografi. Ny teknologi har nok også endret på hvordan kolleger samhandler i dag, og andre mellommenneskelige forhold vil alltid spille en rolle. Likevel er det grunn til å anta det fortsatt eksisterer en negativ korrelasjon mellom avstand og kommunikasjon. Det er ikke vanskelig å finne anekdotiske eksempler på at lokalisering i ulike bygninger eller etasjer fortsatt skaper barrierer for møter mellom mennesker.

Litteraturen som er gjennomgått av SINTEF tyder på at samlokalisering kan gi betydelige gevinster når det gjelder kommunikasjon og interaksjon, men at kontekstuelle forhold som blant annet type bransje, fag, og funksjon i enhetene som samlokaliseres spiller inn på både form og grad av effekt på dette området.

For samlokaliseringen i nytt rådhus i Eigersund kommune betyr dette at man bør legge vekt på å innhente kunnskap om avdelingene/funksjonene som skal samlokaliseres, og kartlegge behov for type samspill mellom disse – både tidligere og i fremtiden.

Med utgangspunkt i dette er det viktig å identifisere hvilke enheter og funksjoner som bør plasseres nærmest hverandre, og hvilke som kan fungere greit med større avstand. Der målet er å oppnå faglige synergier bør det etableres konkrete møteplasser.



Figur 6: Allen Curve – kommunikasjonshyppighet vs. fysisk avstand. Kilde: «Samlokaliseringseffekter – hva sier litteraturen?», SINTEF 2016.

¹ Samlokaliseringseffekter – hva sier litteraturen? En oversikt over resultater fra relevante studier, april 2016, SINTEF Teknologi og samfunn



EFFEKT

POTENSIELLE EFFEKTER AV SAMLOKALISERING

Bedre tjenestetilbud og økt brukertilfredshet

Det er stor sannsynlighet for at bedre kommunikasjon og økt interaksjon mellom enhetene vil ha en positiv effekt på tjenestetilbudet. Litteraturen som er gjennomgått i SINTEF-rapporten viser at samlokalisering ofte har en positiv effekt på tjenesteutvikling, og kommer kunder og brukere til gode både i form av kortere responstid, mer effektiv utførelse og økt kvalitet på tjenestene.

Samlokalisering av avdelinger og funksjoner i Eigersund kommune kan innebære en mer effektiv arbeidshverdag for mange av de ansatte. Ledere og avdelingsledere vil få større oversikt over hvordan arbeidsoppgavene i egen og andres avdeling gjennomføres, noe som gjør det lettere å identifisere eventuelle arbeidsoppgaver som i dag gjøres dobbelt. Samlokaliseringen vil også eliminere de ansattes behov for reisevirksomhet mellom dagens avdelinger og funksjoner. Særlig for ansatte i avdelingene Helse og omsorg og Kultur og oppvekst, som ser ut til å være spredt over mange lokasjoner, kan dette effektivisere arbeidshverdagen.

En bedre koordinert tjeneste vil med stor sannsynlighet øke brukertilfredsheten blant innbyggerne i Eigersund kommune. Istedenfor å måtte forholde seg til ulike avdelinger og funksjoner på ulike steder i kommunen, vil innbyggerne nå ha ett bygg og ett samlingspunkt å forholde seg til.

Kunnskapsdeling og læring

Det er på nåværende tidspunkt ikke kjent hvordan utforming av arbeidsplassene vil bli med et nytt rådhus i Eigersund kommune. Det er heller ikke kjent hvordan utforming av arbeidsplassene har vært i kommunens eksisterende avdelinger og funksjoner.

Med en overgang fra cellekontorer til åpent landskap vil ansatte komme nærmere og bli mer synlige for hverandre. Studier viser at åpent landskap gjør det lettere for ansatte å ta og opprettholde sosial kontakt med kolleger, at de er enklere å dele informasjon og holde seg oppdatert, og at det er større rom for erfaringsdeling. Samtidig konkluderer ikke alle studier udelt positivt om bruk av åpent landskap. Det kan derfor være grunn til å ta de ansatte med i slike prosesser. Ofte kan kombinerte løsninger være hensiktsmessig, der man skaper landskap som også har dedikerte stillesoner, supplert med enkelte cellekontorer. Et variert tilbud av møterom og arbeidsrom som støtter opp rundt den valgte kontorløsningen er også viktig. En rekke internasjonale studier viser også at kunnskapsdeling og læring fremmes når medarbeidere plasseres i fysisk nærhet til hverandre. Interaksjonen blir hyppigere og tettere, og det skapes gode vilkår for ansikt-til-ansikt kommunikasjon, som er spesielt viktig for

uformell erfaringsdeling og samarbeid.

Økt kunnskapsdeling og læring vil trolig også ha en positiv effekt på tjenestetilbudet beskrevet over.

Ledelse og kultur som forutsetninger for å oppnå ønskede effekter

I SINTEF-rapporten poengteres det at litteraturen også viser at samlokalisering alene ikke skaper bedre kommunikasjon. Samlokalisering har ikke bare fysiske og organisatoriske aspekter, men også ledelsesmessige og kulturelle aspekter.

Medarbeidere trenger møteplasser, sosial nærhet, og konkrete arenaer hvor det er tilrettelagt for samarbeid. Dersom virksomheten ønsker å oppnå mer kontakt mellom medarbeiderne må de, i tillegg til fysisk tilrettelegging, etablere incentiver, opplæringsprogram og rutiner som synliggjør fordelene med å samarbeide på tvers av enheter.

Andre studier viser også at hvordan organisasjonen forbereder og gjennomfører samlokaliseringsprosessen har stor betydning for måloppnåelse, særlig med hensyn til organisatoriske og arbeidsprosessmål.

Effekter knyttet til finans og driftsmessige forhold

En riktig gjennomført samlokaliseringsprosess kan gi betydelige økonomiske besparelser. Ifølge SINTEF-rapporten er det særlig tre områder som er drivende i forhold til kostnadsreduksjon:

- **Administrasjon:** Dersom virksomheten har administrasjonsfunksjoner på ulike geografiske lokasjoner, vil en samlokalisering gi mulighet til å redusere personal- og driftskostnader. Det er imidlertid ikke enkelt å realisere slike stordriftsfordeler (si opp ansatte).
- **Fellestjenester:** Gjennom samlokalisering kan virksomheten redusere utgiftene til fellestjenester (resepsjon, administrasjon, kantine etc.), møterom og andre typer produksjonsutstyr og få lavere drifts- og kapitalkostnader.
- **Transport:** Nærhet mellom funksjoner og medarbeidere reduserer transportutgiftene. En konsekvens av redusert transporttid er at det frigjøres tid til annet produktivt arbeid, noe som for større virksomheter medfører en betydelig potensiell innsparing.

Andre kostnadsreducerende momenter inkluderer:

- **Færre leieforhold og kontrakter:** Eigersund kommune leier i dag kontorarbeidsplasser for enkelte av sine tjenester. Samlokalisering av ulike avdelinger og



funksjoner i ett bygg vil innebære færre leieforhold og kontrakter for kommunen å forholde seg til. Kommunen vil dermed ha behov for mindre forvaltningskompetanse, som i tur kan gi grunnlag for å kutte antall årsverk. På den annen side kan det være dyrt å konsolidere leieforhold dersom det er lenge igjen av kontraktens løpetid.

• **Bedre arealutnyttelse:** Avhengig av utformingen av dagens arbeidsplasser for kommunens ansatte kan det ved samlokalisering i nytt rådhus introduseres nye arbeidsplasskonsepter som sikrer en mer effektiv arealbruk. Cellekontorer er mer arealkrevende enn arbeidsplasskonsepter med større innslag av åpne løsninger. Åpne kontormiljø er også mer fleksible ved eventuelle organisasjonsendringer.

Konsulenten har ikke gjort noen analyse av dagens virksomhetsprosesser og -kostnader. Det er derfor ikke mulig å konkretisere hvor potensialet er størst for Eigersund kommune. Det synes imidlertid som om reduserte transportkostnader, frigjøring av tid til kjernevirksomhet (fremfor internreiser) og reduksjon av antall leieforhold i det minste er relevant.

SINTEF understreker i sin rapport at det også kan være en økonomisk risiko forbundet med samlokalisering. Å flytte til nye lokaler representerer betydelige kostnader i seg selv. Kostnadene kan grovt sett deles i to grupper:

- i) Implementeringskostnader: kostnader knyttet til bygg, flytting, utstyr og teknologi etc.
- ii) Varige, strukturelle kostnader dersom samlokaliseringen gir et større behov for administrativ koordinering.

Selv om mye tyder på at samlokalisering gir mulighet for betydelige kostnadsreduksjoner, finner ikke SINTEF utstrakt eller grundig dokumentasjon for dette i sin gjennomgang av faglitteraturen. På samme måte som man ikke kan ta for gitt at nærhet i rom fører til faglige synergier, kan man heller ikke ta for gitt at samlokalisering har effekter i form av reduserte kostnader.

Andre effekter

Byggets miljøverdi

I de senere år er det blitt et sterkere fokus på bygningers bærekraft. For eksempel kan materialvalg for det nye rådhuset og byggets totale CO₂-avtrykk representere en miljøgevinst sammenlignet med dagens situasjon.

Som nevnt i avsnitt 2.2.1 vil samlokalisering gi nærhet mellom funksjoner og medarbeidere som i tur reduserer transportutgifter. Bakgrunnen for denne antakelsen er redusert bilbruk blant de ansatte, som også representerer en miljøgevinst.

SINTEF viser i sin rapport til en samlokaliseringsprosess i Trondheim kommune fra 2004 til 2006 der en rekke administrative enheter ble flyttet fra perifere beliggenheter til en felles beliggenhet sentralt i kommunen. I dette tilfellet førte samlokaliseringen til redusert bilbruk blant de ansatte, både til/fra jobb men også andelen bilbrukere blant tjenestereiser ble redusert.

For Eigersund er det mulig å gå mellom de fleste av dagens lokasjoner i sentrum. Dersom de ansatte først og fremst går mellom lokasjonene, er transporteffekten kanskje ikke den største.

Trivsel blant de ansatte

Et splitter nytt bygg vil trolig begeistre og inspirere de ansatte i kommunen, i hvert fall på kort sikt. På lengre sikt kan det tenkes at bedre tekniske løsninger i bygget, f.eks. når det gjelder inn klima, vil være viktig for helse, trivsel og produktivitet på arbeidsplassen.

Det er imidlertid ikke gitt at de ansatte vil være udelte positive til å samlokaliseres i et nytt rådhus. Enkelte ansatte kan eksempelvis få lengre reisevei til arbeidsplassen enn de har i dag. All den tid den nye samlokaliseringen på Areneset ligger relativt nært eksisterende lokasjoner, bør dette imidlertid ikke utgjøre et stort problem.

Det er også viktig å merke seg at flytting i seg selv kan utløse stor misnøye blant ansatte, særlig om det introduseres et upopulært arbeidsplasskonsept.

Eksterne ringvirkninger

Avhengig av hvor mange ansatte som potensielt sett skal samlokaliseres, kan det å flytte arbeidsplassen til flere mennesker gi ringvirkninger. Større volumer kan gi grunnlag for å gjøre endringer i kollektivtilbudet. Det kan også tenkes at volumene gir grunnlag for å åpne servicetilbud i området, som f.eks. en kafé eller kiosk. På lengre sikt kan samlokalisering i nytt rådhus ha konsekvenser for sentrumsutvikling i Eigersund.

Den foreslåtte samlokaliseringen i Eigersund medfører relativt små avstandsendringer. Det er derfor vanskelig å si med sikkerhet hvor store ringvirkningseffekter samlokaliseringen vil kunne gi.



EFFEKT

POTENSIELLE EFFEKTER AV SAMLOKALISERING

Anbefaling

SINTEF fremhever at et kritisk spørsmål er å identifisere hvilke funksjoner og enheter som bør samlokaliseres. Dersom målet er økt samarbeid og kommunikasjon må virksomheten konkret vurdere hvilke enheter som har best nytte av nærhet. Ideelt sett bør dette spørsmålet vurderes helt ned på individnivå for å utnytte effektene av samlokalisering maksimalt.

Basert på funnene i faglitteraturen konkluderer SINTEF med at det er svært mange forhold som må legges til rette for at de positive effektene kan realiseres. I tillegg til fysisk samlokalisering handler det om endringsledelse, organisasjonsutvikling og bedriftskulturelle forhold.

Et fellestrekk ved samlokaliseringsprosjekter er ifølge SINTEF at de ofte er uklare på hvordan effektene skal realiseres. Svært få virksomheter gjør en effektevaluering i ettertid av samlokaliseringen. Samtidig har gjennomføringen av prosessen, f.eks. grad av medvirkning, oppslutning om bakgrunn og mål for samlokaliseringen, stor innvirkning på hvilke effekter virksomheten oppnår ved samlokalisering.

På bakgrunn av dette anbefales det å gjøre videre undersøkelser, helst i form av intervjuer med ansatte i Eigersund kommune, som del av en brukermedvirkning / intern forprosess. Representanter for de ulike avdelingene og funksjonene som er tenkt å samlokaliseres bør intervjues om dagens situasjon, herunder hvilke utfordringer de opplever i hverdagen og hvilke behov de har for fremtiden. Videre anbefaler vi at kommunen innhenter støtte til å utforme hensiktsmessige arbeidsplasskonsepter som er tilpasset virksomheten og de ansattes arbeidsoppgaver.





4

DAGENS SITUASJON



I dette kapitlet får du oversikt over fordelingen av kommunens eide og leide lokaler.





Eide lokaler - lokaliteter

Kommunens service- og publikumsrettede funksjoner er spredt og mangler gode lokaler. Mange av funksjonene ligger også utenfor sentrumskjernen. Kommunen mangler gode og egnede lokaler til kontorer, møterom, kantine, kommunestyresal og servicefunksjoner i dagens rådhus.

Det administrative senteret i kommunen finner man i rådhuset som ligger sentralt plassert langs fv.44. Helse- og administrasjonsbyggene ligger spredt, men hovedsakelig plassert i Damsgården, Lundeåne bo- og servicesenter og rundt Skrivalmenningen. De kommuneide boligbyggene er små og spredt.

Kulturfunksjonene er stort sett plassert i Egersund kulturhus, Skrivergården kulturkontor og Eigersund musikk- og kulturskole. Alle byggene ligger mellom 100-150m utenfor sentrumskjernen (se illustrasjon på side 17).

Eiendom	Nummer	Adresse	Byggeår	BRA
Båthus og gangbru		Elvegaten 22		278
Pumpehus		Elvegaten 22	1996	59
BOLIGBYGG				
Damsgård menighetscenter	5300.1	Damsgårdsgaten 4A	1979	586
Damsgårdsgaten 9	5504.1	Damsgårdsgaten 9	1920	357
Eldreboliger	5502.1	Damsgårdsgaten 4A	1979	492
Fjellheim	5503.1	Damsgårdsgaten 4B	1974	1080
Fyrlingssenteret	5619.1	Bedehusgaten 3		264
Gamle Prestegårdsvei 16	5510.1	Gamle Prestegårdsvei 16	1963	169
Kjell Bugges gate 17	5509.1	Kjell Bugges gate 17	1961	460
Mosterveien 15	5514.1	Mosterveien 15	1990	433
Nygaten 20 og 22	5518.1	Nygaten 20 og 22	1916	262
Nygaten 9	5517.1	Nygaten 9	1990	384
Parkveien 11	5520.1	Parkveien 11	1847	155
Parkveien 9	5519.1	Parkveien 9	1847	155
Peder Clausens gate 10	5521.1	Peder Clausens gate 10	1910	270
Rogalandsgården	5564.1		1992	314
Ryggjagården	5565.1		1992	354
Skogstjerna	5568.1		2014	132
Villa utsikten	5570.1		1992	265
VERKSTEDBYGG				
Maskinverksted	5654.1			80
LAGERBYGNING				
Bilverksted	5652.1		1970	280
DRIFTSENTRAL				
Base - Vei og utemiljø	5609.1		1986	1062
Rutebilstasjon/irivillighetssentralen	5603.1	Gruset	1982	145
KONTORBYGG, RÅDHUS OG ADMINISTRASJONSBYGG				
Rådhuset	5100.1	Bøckmans gate 2	1967	2760
Skrivergården kulturkontor	5403.1	Strandgata 58	1880	628
RUTEBILSTASJON OG BUSSTASJON				
Taxi-huset		Gruset		45
BARNEHAGE OG LEKEPARK				
Husabø Barnehage	5233.1	Husabøveien 16	1951	325
GRUNNSKOLE				
Husabø Barneskole, Bygning 1	5203.1	Husabøveien 11	1958	4600
Husabø Barneskole, Bygning 2	5203.1	Husabøveien 11	1997	249
Husabø Ungdomsskole	5209.1	Husabøveien 9	1972	2600
Eigersund Musikk- og Kulturskole	5220.1	Parkveien 1	1880	1345
SYKEHJEM, BO- OG BEHANDLINGSENTER				
Damsgård psykiatriske senter	5301.1	Damsgårdsgaten 11	1920	663
Damsgård psykiatriske senter	5301.1	Damsgårdsgaten 13	2003	623
Lundeåne bo- og servicesenter	5313.1	Spinnerigaten 17	2002	4270
Årstadtunet bo- og servicesenter	5311.1	Johan Wittrups vei 2	1993	2050
KLINIKK/POLIKLINIKK, HELSE- OG SOSIALSENTER				
Sentrum helsestasjon	5307.1	Skrivalmenningen 2	1986	649
HELSESTUDIO, OFFENTLIG BAD OG TOALETT				
Servicebygg	5618.1		2001	164
KINOBYGG, TEATERBYGG OG KONSERTHUS				
Eigersund konserthus	5401.1	Sandakergaten 6	1957	1384

Figur 7: Oversikt over kommunens eide lokaler

TEGNFORKLARING

- Boligbygg
- Administrasjon og drift
- Transport
- Kulturbygg
- Skole- og barnehagebygg
- Helse- og omsorgsbygg



MULIGHETSSTUDIE EGRSUND RÅDHUS
BYGG SOM EIGERSUND KOMMUNE EIER
1:4000 (A4) 0 100



DAGENS SITUASJON

LEIDE LOKALER - LOKALITETER/LEIEKOSTNADER

Leide lokaler - lokaliteter/leiekostnader

Eigersund kommune leier kontorarbeidsplasser for ulike tjenester i Svandalsgården og Leirvigsgården, og biblioteket driver i leide lokaler på Eikundasenteret, se figur på neste side.

Kommunen bruker i dag rundt 16 millioner kroner i året på leie av lokaler. Ca 3 millioner av disse går til funksjoner som må inn i et nytt rådhus. Nærmere 4 millioner går til årlig husleie for funksjoner som er tenkelig i et nytt helsehus. Leiekostnader for lokaler til NAV er ca. 1.2 millioner årlig.

TEGNFORKLARING

- PPT, kontorlokaler
Teknisk i 2. og 3. etasje, kontorlokaler
Helse og omsorg, administrasjonen
Arkiv i kjeller, garasje og i 4. etasje
- Pingvinen fritidsklubb
Biblioteket
- Voksenopplæringen
Kontor levekår



MULIGHETSSTUDIE EGRSUND RÅDHUS

BYGG SOM EIGERSUND KOMMUNE LEIER

1:4000 (A4)

0 100



5

ALTERNATIVS- ANALYSE



I denne delen av studien innebærer en stedsanalyse av de tre alternative tomtene for nytt rådhus i Egersund. Deretter vurderes alternativer for innhold i nytt rådhus/kulturhus etter konseptene S/M/L.





ALTERNATIVSANALYSE

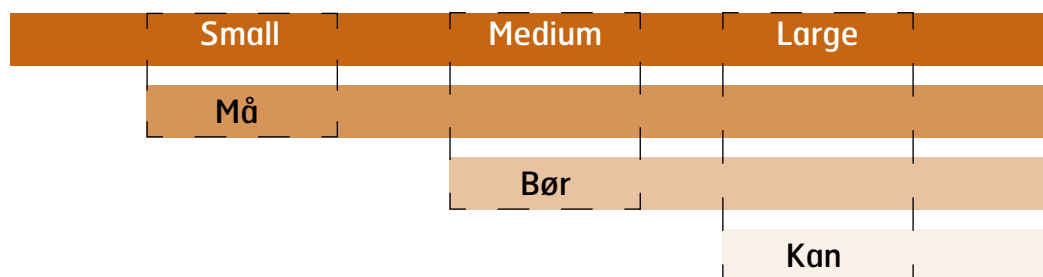
ALTERNATIVER FOR INNHOLD I NYTT RÅDHUS/KULTURHUS - S/M/L

Alternativer for innhold i nytt rådhus/ kulturhus - S/M/L

For å kunne finne en optimal løsning for innhold i nytt rådhus i Egersund er det sett på tre ulike alternativer. Disse alternativene er kalt small, medium og large, og har ulikt innhold av enheter og funksjoner som **må, bør og kan** inngå i nytt rådhus. Hvilke funksjoner og tjenester dette gjelder vises i tabellene for hvert enkelt alternativ.

Som vist i figuren under er det, for alternativ small, kun inkludert de funksjoner som **må** være i et rådhus. Large er et alternativ som inkluderer alle kommunale funksjoner og tjenester som kan tenkes i et rådhus. Mediansalternativet er en mellomting mellom small og large.

For detaljert oversikt over innhold i de ulike alternativene se vedlegg 1.



Small

Funksjon	Ant. ansatte	Arb.pl. (pr 25m ²)	Andre rom (pr m ²)	Tot. areal
Administrasjon helse/kultur	14	350		
Politisk ledelse og sekretariat	5	125		
Økonomi, drift og IKT	45	1125		
Plan og teknikk	43	1075		
Publikumstjenester (uten bibliotek)	12	300	405	
Renhold	2	50		
Kantine, lager og møterom	6	90	970	
Sum	127	3115	1375	4490

Ovenfor vises en oversikt over enheter og antall ansatte som vurderes at må inn i et nytt rådhus. Funksjonene inkluderes i minimalsalternativet Small.



Medium

Funksjon	Ant. ansatte	Arb.pl. (pr 25m ²)	Andre rom (pr m ²)	Tot. areal
Administrasjon helse/kultur	14	350		
Politisk ledelse og sekretariat	5	125		
Økonomi, drift og IKT	45	1125		
Plan og teknikk	43	1075		
Publikumstjenester, inkl. bibliotek	14	350	805	
Renhold	2	50		
Kantine, lager og møterom	6	90	970	
NAV + arkiv	30	750	450	
Sum	159	3915	2225	6140

Alternativ Medium inkluderer de funksjonene som må være med i et nytt rådhus, men også 400m² til bibliotek og 1200m² til NAV, sammenliknet med alternativ small. Fargebruken i høyre kolonne symboliserer hvor alternativ Medium skiller seg fra alternativ Small.

Large

Funksjon	Ant. ansatte	Arb.pl. (pr 25m ²)	Andre rom (pr m ²)	Tot. areal
Administrasjon helse/kultur	14	350		
Politisk ledelse og sekretariat	5	125		
Økonomi, drift og IKT	45	1125		
Plan og teknikk	43	1075		
Publikumstjenester inkl. bibliotek	14	350	805	
Renhold	8	200		
Kantine, lager og møterom			1070	
Helsehus	87	2175	244	
Kulturhus			5000	
NAV + arkiv	30	750	450	
Sum	246	6150	7569	13 719

Oversikten viser funksjoner og enheter som må, bør og kan inngå i nytt rådhus. Large-alternativet inkluderer større areal for kantine, lager og møterom enn de andre alternativene. Large-alternativet inkluderer også helsehus og kulturhus.



Nytt rådhus i Egersund

Rådhus

Eigersund rådhus er i dag lokalisert i flere lokaler i Egersund sentrum. Lokalene er verken store nok til å gi plass til samtlige ansatte, eller av en god nok kvalitet til å tilfredsstille dagens krav til godt arbeidsmiljø. Lokalene oppfyller heller ikke kommunens krav til tilgjengelighet og synlighet til byens borgere, mange vet ikke engang hvor rådhuset er. Vel så viktig er den manglende kvaliteten på arbeidsplassene for de ansatte, og at arbeidstilsynets krav til arbeidsplasser i stor grad ikke oppfylles.

Noe må gjøres.

Denne rapporten, som er utarbeidet av et urbanist-team fra Multiconsult og Link Arkitektur, belyser forskjellige muligheter til løsning. Både å flytte inn i eksisterende bygg, eller å bygge helt nytt, eller en kombinasjon. Vi belyser også muligheten for å se et nytt rådhus i sammenheng med en nytt kulturhus.

Et nytt rådhus og et nytt kulturhus er et stort løft for kommunen. Det er viktig å finne den best mulige løsningen, både for de ansatte, for byens borgere og for byens utvikling. Et nytt rådhus må gis en riktig plassering og utforming med tanke på alle disse aspektene.

Det har vært gjort en del arbeide i forkant av denne rapporten, som har belyst en del av kommunens ønsker i forhold til et nytt rådhus. Dette kan leses mer om i `Mulighetsstudie for Egersund sentrum` av 06.07.2018.

Det som imidlertid kom frem i dette arbeidet, var ønsket om at et nytt rådhus i Eigersund bl.a skulle ha følgende kvaliteter:

- Rådhuset skal være åpent og tilgjengelig for kommunens innbyggere og besøkende.
- Rådhuset skal ha en aktiv første etasje, med bibliotek og servicetorg.
- Rådhuset skal ha en synlig plass i sentrum.
- Rådhuset skal brukes aktivt som en positiv brikke i byutviklingen av Egersund sentrum.
- Rådhuset skal befeste Egersunds rolle som trehusby.
- Rådhuset skal en et uttrykk som passer til trehusbyen Egersund.

Hva er da et rådhus?

Wikipedia definerer et rådhus slik:

Et rådhus er en bygning for de lokale myndighetene i en kommune. **Disse bygningene er i større byer oftest sentralt plassert og tidligere ofte plassert ved et torv eller en plass.** Rådhus har kontorer for kommunens administrasjon og er ofte møtelokaler for kommunestyre eller bystyret. Mange byer har vakre påkostede rådhus som også benyttes til representative oppgaver eller seremonier.

Tidligere ble rådhus kalt Borggård, i mindre byer ofte kalt rådstue.

I senmiddelalder, renessanse var det vanlig at selvstendige bystater i Nord-Italia eller Nord-Europa bygde rådhus som konkurrerte i prakt og høyde med kirker. Rådhusene skulle vise byens og handelsborgerskapets makt og rikdom.



Figur 8: Oslo Rådhus. Foto: Grzegorz Wysocki



Hvor er det riktig og vanlig å plassere et rådhus?

Tradisjonelt bygges rådhus til sentrum av byene, ofte ved hovedgate eller et hovedtorg i byens hjerte. Dette har sammenheng med signaleffekt, tilgjengelighet for publikum og offentlig tilstedeværelse der det er byliv og folk ferdes i det daglige. Når man vurderer lokalisering av et nytt rådhus i et eksisterende bymiljø vil en sentral plassering av bygget være en viktig parameter.

Et rådhus med tilhørende publikumsfunksjoner vil ha en innvirkning på sine omgivelser ved å være en formell og uformell møteplass for brukere og gjester. Dette skaper nytt liv og bevegelse i bybildet og generer grunnlag for nye strukturer, tilbud og funksjoner. På den andre siden tilfører også omgivelsene noe til et rådhus. Når man vurderer aktuelle byggetomter er det derfor viktig å stille seg spørsmålet om hvor vi ønsker og mest trenger disse synergieffektene på byens omgivelser. Et nytt rådhus eller et nytt kulturhus kan brukes aktivt som byformingselementer eller byggeklosser. Offentlige bygg bør gis en offentlig plassering i byen.

By

Hva er en by? Hva skal til for at vi opplever et sted som en by, og hva er det motsatte av en by? Det *helt* motsatte av en by, er det ubebygde sted, som regel ute i naturen, eller i et landbruksområde, eller i sjøen. Et sted kan godt være bebyggt, uten å være en by, som for eksempel et industriområde, eller et tettsted. Fra gammelt av, er det å bli et ladested, senere kaupang (kjøpstad) første steg til å bli en by. En kirke, eller enda bedre en katedral, var også et viktig element for å oppnå bystatus.

Wikipedia definerer en by således:

En by er et tettbebygd, mer eller mindre avgrenset geografisk område av en viss størrelse og/eller viktighet. **Karakteristiske trekk for en by er tett bebyggelse, forholdsvis stor befolkning, et næringsliv dominert av handel, håndverk og administrasjon, begrenset vekt på jordbruk og sentral plassering med hensyn til kommunikasjonsårene i et samfunn.** I Norge omtales ofte byliknende strøk og tettsteder som sentrum for en kommune – juridisk var norske byer tidligere definert som bykommuner i motsetning til landkommuner. Tett bebyggelse på et avgrenset areal er byens mest iøynefallende karakteristikk. Det er sammenhenger mellom byens bebyggelse og byens befolkning, i samtiden og historisk. En viss befolkningsstørrelse og en viss

befolkningstetthet innenfor et avgrenset areal er viktige karakteristiske for byer.

Transformasjon: I dag er mange norske byer og tettsteder preget av endringer, mange byer opplever handelsdød pga. nye kjøpesentre utenfor byene. Vi har hatt en sterk økonomisk- og befolkningsvekst etter verdenskrigene, der mange byplanleggere **ikke** har hatt fokus på betydningen av å fortette og forsterke byene, nye funksjoner er lagt rundt og utenfor byene, dette kan gjelde universiteter (Stavanger), boligfelt (alle kommuner), kirker (mange kommuner), sykehus (Stavanger) og ikke minst kjøpesentre (nesten alle kommuner). Store kjøpesentre utenfor sentrum fører til mindre handel i byene, følgen er at butikker i bykjernene stenger og aktivitetene i mange av byene minsker.

Fokuset på bærekraftig byutvikling kan være redningen for verdens byer. Hva innebærer det?

FN har definert bærekraftighet slik:

Bærekraftig utvikling er en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens forbruksbehov uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine.



Sammenhengen mellom de tre likeverdige bærekraftselementene



ALTERNATIVSANALYSE NYTT RÅDHUS I EGERSUND

Overført til byutvikling betyr dette at byer skal:

- ha en bærekraftig infrastruktur, som legger til rette for etablering og bruk av kollektivtrafikk
- se på forholdet mellom infrastruktur, møteplasser og bebyggelse
- lag en imaginær `bymur` rundt byen og fortett innenfor `murene`
- bygge med høy tetthet rundt kollektivknutepunktene
- legger funksjoner som brukes av mange inn i byene
- bruke `brukt` jord til nybygging, ikke ta av jord som kan brukes til matproduksjon; resirkuler brukte tomter!
- transformere eksisterende bygninger der dette er mulig

Ønskede synergieffekter er å få:

- trygge byer, der alle kan bevege seg fritt
- byer der du enkelt kan finne frem til byens hjerte og har lyst å etablere deg og oppholde deg, leve ditt liv, ung som gammel
- byer med mindre forurensning
- byer med gode tilbud for alle
- landbruksjord og friluftsområder beholdes
- transportbehovet reduseres pga. smart plassering av funksjoner
- byer med gratistilbud
- byen med en fremtid og mulighet for passe stor vekst
- byer med forskjellige identiteter
- byer der det er godt å leve sine liv



Figur 9: Illustrasjon Egersund rådhus: Link Arkitektur/ K2Visuals

Hva har plassering av rådhus med dette å gjøre?

For å finne en plassering av et nytt rådhus, må vi legge til grunn visse verdier for det valget vi skal ta. Disse verdiene skal være forståelige for alle, og speile verdier av tiden og det samfunnet vi lever i. Vi har i denne rapporten tatt utgangspunkt i FN`s definisjon for bærekraftighet og kravene satt av Egersund kommune i konkurransegrunnlaget for oppgaven, samt oppgaveforståelsen gitt av Multiconsult og Link Arkitektur.

1. Kartlegging av dagens situasjon
2. Plassering og arealbehov
3. Kostnader, vurdering av OPS og mulige tilskudd

Krav til lokalisering:

I forhold til vurderingen av de tre forskjellige tomtene som omhandles i denne rapporten, er følgende verdier lagt til grunn:

- Et nytt rådhus skal være bærekraftig i seg selv og i forhold til Egersunds byutvikling
- Et nytt rådhus skal ligge sentralt plassert i Egersund by
- Et nytt rådhus skal være for alle i Eigersund kommune
- Et nytt rådhus skal bidra til å styrke Egersund sentrum
- Et nytt rådhus skal være universelt tilgjengelig for alle
- Et nytt rådhus skal være innenfor de økonomiske rammene som er bestemt for et nytt rådhus
- Et nytt rådhus skal være tilpasset trehusbyen Egersund i volum og materialitet
- Et nytt rådhus skal ha en åpen og inviterende første-etasje, med plass til informasjonsdisk, hjelpemiddelsentral, bibliotek, kafé/kantine og åpne arbeidsplasser/arbeidsstasjoner



Figur 10: Illustrasjon Sandnes rådhus: Code of Practice



Egnethetsanalyse

Urbanisme er et strategisk satsingsområde for Multiconsult og Link Arkitektur. Urbanisme handler om bærekraftig stedsutvikling. Det er utarbeidet en metodikk i forhold til hvordan det er mest effektivt å tilnærme seg kunnskap og forståelse for et sted. Andre forhold enn det som nevnes her, vil spille inn, men disse fire punktene danner utgangspunkt for metodikken. Om vi går rett til å se på de bygningsmessige forholdene og ser bort fra stedet, infrastrukturen og møteplassene vil vi kunne få svar som gir et galt beslutningsgrunnlag.

Metodikken og punktene kan fremstå som opplagte, men om de ikke tas med, risikerer vi å få et mangelfullt svar, som vil kunne gi en dårlig stedsutvikling, eller en plan som ikke vil bli realisert.

Stedet som skal analysere vurderes og studeres i forhold til følgende fire punkter:

1. STEDET: Alle steder er forskjellige, av størrelse, av historie, av topografi, kultur, bruk, befolknings sammensetning, befolkningsvekst, sosiale mønster, næring, fortid og fremtidsplaner, drømmer og mareritt osv. Det å alltid vurdere *stedet* er det viktigste utgangspunktet for et godt planarbeid. Zoom ut før du zoomer inn! Landskapsform, arealbruk, sol- og skyggeforhold, historisk utvikling, grunnforhold, hvordan stedet brukes og av hvem, hva fungere, hva fungerer ikke, hva fungerte bedre før, og hvilke drømmer, idéer og planer finnes om fremtiden kan være viktige momenter å ta med. Lokalkunnskap fra gamle som unge, næringsliv og andre brukere av stedet er en utrolig viktig kilde til å erverve seg kunnskap om et sted. Nivå og omfang må tilpasses til oppgaven.



Figur 11: Dronefoto. Kilde: Eigersund kommune



Figur 12: Øksnavad stasjon. Foto: Stavanger Aftenblad

2. INFRASTRUKTUR: De aller fleste steder er oppstått i forhold til sin plassering i forhold til stedets infrastruktur. En havn eller et veikryss er kanskje de vanligste utgangspunktene. Om ikke infrastrukturen på et sted fungerer, så fungerer stedet dårlig. Eksisterende, planlagte og ev. nedlagt infrastruktur, problemer og muligheter mm. bør registreres. Er gateløp og plasser i behold, eller må her repareres? Har vi foran oss en viktig akse, et fondmotiv synlig for alle som ankommer byen? Der det er aktuelt må kommunikasjon inngås med Vegvesen, Jernbaneverket, Havnevesenet, Kolumbus, næringsliv, gående, kjørende, syklende, gamle og unge. Varelevering, søppelhåndtering, tilgang for utrykningskjøretøy osv. kan behøves avklares. Tetthet på bebyggelse, plassering av funksjoner, møteplasser osv. forholder seg til infrastrukturen. Vi bygger f.eks. annerledes rundt en jernbanestasjon eller et kollektivknutepunkt, enn det vi gjør langs en motorvei.



Figur 13: Kolumbus.HentMeg-bil, som opererer i Sauda. Noe for Egersund? Kilde: Kolumbus.no



3.MØTEPLASSER : Gode møteplasser er viktig for en by, for at byen skal fungere sosialt, for at handel skal kunne skje, for aktivitet, lek, glede, underholdning, sorg og uttrykk. Mennesket er et flokkdyr, vi trenger hverandre, mange er ensomme og nyter godt av de tilfeldige treffene som kan oppstå på en møteplass, andre bruker møteplassene nettopp som en møteplass, mens andre trenger bare et sted å vente eller være, eller leke, eller hvile en liten stund. En by skal ha møteplasser og uterom der alle kan føle seg velkomne og trygge.

Byens uterom skal være gratis, du skal ikke trenge å bruke penger for å være der. I motsetning til en møteplass inne på et kjøpesenter, der du risikerer å bli vist ut om du blir for lenge uten å bruke penger, så skal byens uterom og møteplasser være for alle. Det avspeiler vårt samfunns verdier og menneskesyn.

Gode møteplasser følger ofte av god infrastruktur og en forståelse for hvordan mennesker beveger seg igjennom byen, hvor kommer de fra, hvor skal de hen, hvor er det lunt, solfylt og trygt. Like viktig kan det være å registrere hvilke plasser som ikke fungerer og hvorfor, eller om et sted mangler møteplasser, og om møteplassene kanskje er på helt andre steder enn det man hadde trodd. Området utenfor en matvarebutikk kan f.eks. være et viktig møtested, og da kan det være nyttig å legge til rette for det med plass, benker, bord, belysning osv. Likeledes kan plassen foran et kulturhus eller rådhus være en viktig møteplass, eller et viktig uterom, for opphold, treff eller samlinger. En by trenger en sentral plass, et hjerte. Dette viste seg godt mange steder etter 22.juli, det stedet vi intuitivt oppsøkte for å legge ned roser eller gå i rosetog vil av mange kunne kalle byens hjerte.



Figur 14: Rosenedleggelse i Egersund etter 22.juli. Foto: Stavanger Aftenblad

4.BYGGET: *NÅ* kan vi se på plasseringen av bygget! Vi kjenner stedet, vi har kontroll på infrastrukturen, vi vet hvor det bør/må/kan/må ikke etableres, hvor det bør etableres en møteplass, hvor inngangen bør være, om vi har et viktig hjørne å markere, hull i gateløp som bør tettes, uterom som bør være større eller mindre, vi kjenner historien til stedet, og vet hvordan denne delen av byen var før og hvorfor byen ser ut som den gjør nå. *DA* kan vi begynne å forme et bygg, og vi vet at det er riktig at dette bygge skal ligge akkurat her. Vi har argumenter for de valgene som tas og det uttrykket bygget gis. Således får vi et velbegrunnet arkitektonisk svar, som forhåpentligvis blir til glede for byens innbyggere og besøkende i mange generasjoner fremover.

Dette er metodikken som er tatt i bruk i dette mulighetsstudie for å se på en løsning for det fremtidige rådhuset i Eigersund kommune.



Figur 15: Trappen tas i bruk som møteplass. Foto: Sydney Town Hall.



Problemstillinger for hver tomt skal derfor vurderes ut i fra følgende spørsmål:

1. Stedet:

Hvordan ligger tomtens plassering/posisjon i forhold til byens sentrum? Vil det å legge et rådhus her bidra til å styrke sentrum, og på hvilken måte? Vil et rådhus her bidra til økt og riktig vekst i området? Hvordan er den økonomiske situasjonen for tomten i forhold til grunnforhold og eierforhold? Hva er synergieffektene av å legge et rådhus her?

2. Infrastruktur:

Hvordan ligger tomten i forhold til eksisterende infrastruktur? Er stedet offentlig tilgjengelig? Finner vi lett frem til stedet? Hvordan ligger tomten i forhold til kollektivtilbud? Er det infrastrukturelle grep som bør/må gjøres for at et rådhus skal ligger her? Er det/kan det etableres en god infrastruktur for gående, gamle, unge, bevegelsehemmede her? Mulighet for universell tilgjengelighet for alle?

3. Møteplasser:

Ligger rådhusområdet ved en naturlig møteplass? Vil vi lett og naturlig få til å danne en møteplass her? Er dette et naturlig samlingspunkt/kryss i forhold til infrastrukturen? Vil dette stedet bli et godt sted for mennesker i byen å møtes? Vil vi kunne få til en god Borg-gård her? En plass for byens borgere til hverdag og fest? Et byens hjerte?

4. Bygget:

Er det plass nok på tomten for et nytt rådhus? Er det plass nok på tomten for bibliotek og kulturhus? Bør også bibliotek og/eller kulturhus ligge her, eller kan et kulturhus med hell plasseres et annet sted? Hva er synergieffekten av å legge et rådhus her? Hvordan utforme et godt bygg her, som passer inn?

Konsept for alternative løsninger

SMALL - MEDIUM - LARGE

Det er laget tre forskjellige modeller for utbygging av rådhus, bibliotek og kulturhus, med tre forskjellige størrelser og tre forskjellige modeller for innhold/funksjoner:

SMALL:

4490 m²: Rådhus med tilhørende funksjoner, men uten bibliotek

MEDIUM:

6140 m² inkl. bibliotek og NAV m/arkiv.

LARGE:

13.719 m² totalt, inkl. 5000 m² kulturhus og 2419 m² helsehus.

Arealene er basert på 25 m² BTA pr kontorarbeidsplass inkl. fellesareal og er overførbart til øvrige tall, som oppgis som BRA.

Størrelser på fellesrom med mer er basert på romprogrammene for Sola og Sandnes kulturhus.

Areal på 400 m² til bibliotek er basert på bibliotekene for Søgne og Tvedestrand VGS.

Estimatet på kulturhus er basert på eksempler på nyere kulturhus i Norge i forhold til innbyggertall og ønskede funksjoner, se eksempler nedenfor.

Estimatet på helsehus er basert på antall ansatte og en skjønnsmessig vurdering av behov for fellesrom, lager mm. Her er det rom for mange forskjellige modeller for løsning, som vil gi forskjellige typer svar på romprogrammet.

Arealene er estimater og må bearbeides og kvalitetssikres i den videre prosessen, der romprogram og behov vil bli ytterligere presisert.



Figur 16: Illustrasjon Sola Rådhus. Kilde: SMS Arkitekter AS



Alternative byggetomter

Som nevnt innledningsvis er det pekt ut tre alternative tomter for nytt rådhus i Egersund. Disse er kalt Areneset, Gruset og Sokndalsveien 22, se figur på motsatt side. Hver tomt er vurdert ut i fra hvilke stedlige, infrastrukturelle og romlige kvaliteter den har.

Det er i tillegg gjort en analyse ved et scenario hvor nytt rådhus i Egersund plasseres i eksisterende bygg i sentrum. Disse byggene heter sentrumsgården og Leirviksgården.

Videre er det gjort en ROS-analyse av de tre alternative tomtene. Analysen tar for seg temaene Natur- og miljøforhold, Natur- og kulturområder/inngrepssfrie områder m.m., Menneskeskapte forhold, Forurensningsskilder, Andre farlige/spesielle områder/forhold, Transport, Trafikksikkerhet, samt Barn og unge/universell utforming/tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø. Konklusjonen og hovedfunnene fra analysen fremstilles under hver alternativ tomt. Se vedlegg 2 for komplett ROS-skjema.



Gruset

Areneset

Sentrums-
gården

Lerviksgården

Sokndalsveien
22



Areneset

Egnethetsanalyse

Stedet

Gnr./bnr. 13/1731 og 1851, ca. 1,9-2,3 moh., Jernbanegaten 8b. 7678+819= 8497 m². Areneset ligger sentralt plassert midt i Egersund sentrum, nord for trehusbebyggelsen ifra middelalderen, øst for kirken ifra 1623, syd for Jernbanekaia og vest for Lundåna og Amfi. Stedet er delvis utfylt, delvis bestående av det gamle neset, derav navnet, se bilde under ifra ca. 1870:



Figur 17: Arenes som på 1870-tallet var et nes omgitt av Kirkevika og Lervika. Kilde: Dalane Folkemuseum.

I 1878 ble det etablert jernbanestasjon i Egersund, skinnene gikk helt inn til byen, og stasjonen ble lokalisert nettopp på Areneset, her var også rutebilstasjonen, tilsammen et viktig infrastrukturelt knutepunkt.



Figur 18: Jernbanestasjonen i Egersund. Kilde: Dalane Folkemuseum

Slik var det helt frem til 1950, da tok stasjonen på Eie over som ny stasjon for Egersund. Nye veier og broer var blitt etablert, veier og jernbane møttes med dette ikke lenger

på Areneset, men på et nytt knutepunkt utenfor sentrum. Den gamle, flotte stasjonsbygningen ble revet i 1980. Areneset har etter dette ligget med en tom, grå, asfaltert overflate midt i byen og er byens mest sentrale, og mye brukte parkeringsplass.

Areneset markerer inngangen til byen. Hjørnet mellom Jernbanevegen og Rv 44 danner et fondmotiv mot aksene mot Eie og jernbanen, det er viktig at dette hjørnet fylles med et meningsfullt innhold, med innhold for fellesskapet, tilgjengelig for byens borgere.

Infrastruktur

Tomten ligger ca. 1,1 km til togstasjonen. Området er i dag avgrenset av store veianlegg, Rv 44; Bøckmans gate / Jernbanevegen og Strandvegen mot vest, nord og øst, og bebyggelse mot syd. Området benyttes i dag som parkeringsplass. Infrastrukturen for forgjengere kan forsterkes igjennom en ny bro over til Amfi og en bedre utnyttelse av havnefronten. Bredden på veiene bør minskes, sammen med bredere fortau og gode overgangsfelt. Gjennomgangstrafikken er meget stor. Omkjøring må på sikt vurderes alvorlig, på kortere sikt vil en økt andel trafikanter fra privatbiler over til busstransport minske antall biler som kjører igjennom byen hver dag.

Møteplasser

Dette er selve hjertet av Egersund sentrum, selve portalen inn i byen, både fra sjøsiden, fra jernbanestasjonen, og med vei nordfra og østfra. Som ukjent i byen er det hit du intuitivt søker, for å finne byens sentrum.

Grunnforhold

Berggrunn: Leukonoritt, massiv.
Fyllmasse (antropogent materiale)
P-kjeller må spuntes rundt hele byggegroppen, og tettes mot vanninnsig og avstives til ca. 2 meter under bakken, ev. stagrad til berg rundt. Vanninnsig pumpes til sjø. Hel såle, eller stripe/enkelfundamenter.

Bygninger

Illustrasjonen viser ca. 4600-5000 m², til nytt rådhus og bibliotek. Publikumsrettet virksomhet anbefales lagt i første etasje; servicetorg- opplysningstorg, turistinformasjon, bibliotek, kafe/spisesal, shared space med arbeidsplasser og møteplasser osv. Bygningene er



Figur 19: Areneset ligger plassert sentralt i Egersund. Illustrasjon: LINK Arkitektur



Figur 20: Slik kan Areneset se ut ifølge mulighetsstudien av Egersund sentrum. Illustrasjon: LINK Arkitektur



ALTERNATIVSANALYSE ARENESET

delt opp i mindre volumer, for å passe til resten av byen. Disse er vist linket sammen med en søylegang, som i de gamle klostergårdene, eller de gamle Borg-gårdene. På denne måten må kommunens ansatte bruke byens gulv når de beveger seg mellom etatene, men får samtidig tak over hodet. Borg-gården kan være en `grønn` plass, med planter, springvann, benker osv., en oase midt i byen, et godt og fredelig sted å oppholde seg for alle.

Oppsummering ROS-analyse:

Areneset har syv risikoforhold hvor tiltak bør vurderes. Disse omhandler trafiksikkerhet, forurenset grunn og kulturminner/kulturmiljø. For trafiksikkerhet nevnes tiltak for å prioritere myke trafikantgrupper, tiltak for å forhindre ulykker med farlig gods. Det er ikke registrert forurensning i grunn, men da området er et tidligere stasjonsområde for jernbane anbefales nærmere undersøkelser. Rystelser ved utgraving/sprenging kan ha en risiko for stabiliteten av eldre bygg. Anleggsarbeidet må ta hensyn til bebyggelsen i trehusbyen.

Andre risikoforhold vurderes å ha liten signifikant risiko.

Konklusjon alternativ 1:

Lokaliseringen av et nytt rådhus til Areneset vil være et viktig byformingsgrep. Arealer som har stått tomme midt i byen i nesten 70 år, vil kunne bebygges med bygninger som har en betydning for lokalsamfunnet. Gamle,

ødelagte gater kan tettes igjen, gamle gateløp rundt de tomme kvartalene vil bli reparert og re-etablert.

Synergieffektene av et rådhus her, antas å kunne være meget store. Det vil gi fokus til en viktig del av byen, som lenge har hatt liten nytteverdi utover som parkeringsplass og festival-plass.

Areneset er, ved den foreslåtte høydeangivelsen på bygningene, ikke stor nok til å romme kulturhus i tillegg til rådhus/bibliotek. Ved å bygge et rådhus her, så vil avstanden fra sentrum og den gamle middelalderbyen ned til Gruset oppleves kortere enn slik situasjonen er i dag, der du må over store, tomme, grå plasser og gater. Gruset har stort utbygningspotensiale som lokasjon for et nytt kulturhus, ev. i kombinasjon med idrettshall/svømmehall, som Ulstein Arena i Ulsteinvik.

Eiendommen har plass til både modell Small og Medium, og er illustrert med modellen Medium.

Med et rådhus her, og et nytt kulturhus på Gruset, så vil Egersund sentrum kunne få et massivt løft og en byutvikling som vi mener vil være særdeles positivt.

Dette alternativet åpner for en meget god byutvikling.



Figur 21: Nytt rådhus på Areneset, sett fra Jernbaneveien, hentet fra mulighetsstudie Egersund sentrum. Illustrasjon: LINK Arkitektur/K2 Visuals



Figur 22: Luftfoto av dagens situasjon i Egersund sentrum. Foto: Ukjent



Figur 23: Nytt rådhus på Areneset, sett fra Vågen, hentet fra mulighetsstudie Egersund sentrum. Illustrasjon: LINK Arkitektur/K2 Visuals



Gruset

Egnethetsanalyse

Stedet

Gnr./bnr. 46/372, Jernbaneveien 18-20, kalt Gruset. Gruset ligger 2,4 moh. på et utfyllt område, avgrenset av Vågen mot vest og syd og Rv 44 mot øst, mens den smale kortenden mot nord avgrenses av avkjøring fra rundkjøring og naboeiendom. Eiendommen benyttes i dag til parkeringsplass, og har to lagerbygninger. Eiendommen ligger mellom togstasjonen på Eie, kjøpesenteret Amfi, det gamle sentrum og havnen. Området kan utvikles til å bli en del av den urbane strukturen i Egersund.

Størrelse: 10.600 m²

Infrastruktur:

Eiendommen ligger med havnen på den ene siden og den trafikkerte Rv 44 på den andre siden. Adkomst til tomten via rundkjøring i nord. Ca. 960 meter til togstasjonen. Området kan nås via gang/sykkelvei, men fremstår ikke som spesielt tilrettelagt for myke trafikanter i dag.

Grunnforhold:

Grunnfjell; Anortositt, overveiende massiv, til dels leukonorittisk. Gamle fyllmasser. Undersøkelser fra 1986 fra områdets sørlige del viser at grunnen består av et 6-15m tykt gytjelag fra sjøbunnen til ca. kt. -2. Derunder er det leirmasser m/ varierende steininnhold ned til fjell på minus 13,5-21,0 muh. Rapport fra Noteby (1986). Rapporten slår fast at løsmasser i øvre lag i området ikke er bæredyktige for tyngre konstruksjoner.

P-kjeller må spuntes, oppdrift/flyt/vanntetthet/drenasje må håndteres.



Møteplasser:

Eiendommen er ingen naturlig møteplass i dag, men, avhengig av hvilke funksjoner som legges hit, vil den, med sin sentrale plassering godt kunne utvikle seg til en viktig møteplass. Deler av tomten har gode solforhold, med havnefront mot syd og vest, her kan det skapes gode uteområder og gode forhold mellom ute og inne.

Bygninger:

Tomtens størrelse er stor nok til at et rådhus, både i størrelsen Small, Medium og Large kan plasseres her, sammen med ytterligere utbygning. Området tåler større volumer enn Areneset. En bygning her bør ha offentlig tilgjengelige funksjoner i gateplan, men kan ha både kontorer og boliger i de øvrige etasjer. Ny bebyggelse må forholde seg til tomtens posisjon i forhold til havnefronten, men bør ha inngang godt synlig fra landsiden. Materialer i fasaden bør være av tre, da en bygning her vil bli tydelig eksponert og vil kunne være en god ambassadør for trehusbyen Egersund.

Oppsummering fra ROS-analyse:

Gruset viser femten risikoforhold hvor tiltak bør vurderes. Disse omhandler 100-metersbeltet fra sjø, forurenset grunn, flom, støv, støy, forurensning i sjø og trafikksikkerhet.

Andre risikoforhold vurderes å ha liten signifikant risiko.



Figur 24 og 25: Luftfoto fra før 1980, med den gamle togstasjonen og Gruset i Bakgrunnen. Kilde: Dalane Folkemuseum



Konklusjon alternativ 2:

Gruset er stort nok til å romme alle tre modellene; både Small, Medium og Large.

Området ligger langs den gamle innfartsåren til Egersund sentrum, med god tilknytning til togstasjonen.

Synergieffekter:

Ved å legge rådhuset her, vil vi imidlertid miste muligheten for en byreparasjon av det gamle sentrum. Vi kan ikke se at en plassering av rådhuset på Gruset vil føre til en opprusting av Areneset, men vi kan se muligheten for at Gruset vil rustes opp, og få en nærmere tilknytning til sentrum, ved å plassere det nye rådhuset på Areneset.

Vi ser av ved en utbygging av et nytt rådhus på Areneset,

så vil Gruset få en helt ny posisjon og nærhet til sentrum. Vi kan imidlertid ikke se samme effekt motsatt vei; et nytt rådhus på Gruset vil ikke nødvendigvis føre til en offentlig eller privat utbygging av Areneset.

En plassering av et nytt kulturhus på Gruset vil kunne gi en bærekraftig og vakker løsning, ikke minst mot vannet og havnen. Kulturhus, gjerne i sammenheng med andre aktiviteter, f.eks etter modell/inspirasjon av Utstein Arena. Ved en plassering av rådhus på Gruset bør det foreligge en garanti for en utbygging av kulturhus på Areneset.

En videre utbygging mot nord og jernbanestasjonen, med butikker etc. i første etasje, ev. kontorer i 2. etasje og boliger i øvrige etasjer anses som en logisk byutvikling og en bærekraftig forretningside.



Figur 28: Egersund havn, med Gruset og Areneset slik det er i dag. Illustrasjon: Link Arkitektur



Figur 29: Egersund havn med nytt rådhus på Gruset og Areneset ubebygd som i dag. Tyngdepunktet i byen flyttes nordover. Illustrasjon: Link Arkitektur



Med tanke på Egersunds utvikling anbefaler vi at Areneset bygges ut før Gruset. Både Areneset og Gruset er viktige tomter i Egersund, som bør romme viktige offentlige funksjoner.

Modellen for en ny utbygning lagt inn på Gruset. Det kan skapes en fin forbindelse til Vågen, innseilingen og småbåthavnen mot vest og syd, med gode solforhold, og en avtrapping mot sjøen. Havnefronten må ses i sammenheng med den anbefalte opprustingen av Jernbanekaia, Den Blå lagunen og Kirkeneset.

Et kulturhus her vil få en enormt god eksponering både mot sjøen, mot jernbanestasjonen og ikke minst mot byen. Sammen med et nytt rådhus på Areneset vil Egersund gjøre et enormt stort løft av byens tilbud til

sine borgere, til tilreisende og som en stadfestelse av Egersund som by og kommunesenter. Synergieffektene av etableringene vil være store i forhold til investeringer på eiendommene rundt. Nytt rådhus og kulturhus vil med dette brukes som byutvikling og gi igjen langt mer enn det funksjonene gir i seg selv.



Figur 30: Over broen, mot nord og Gruset i dag. Illustrasjon: Link Arkitektur



Figur 31: Over broen, mot nord og Gruset med f.eks nytt kulturhus. Illustrasjon: Link Arkitektur



Figur 32: Fotografiet over viser Gruset sett fra syd mot nord, fra Jernbaneveien. Gruset ligger på høyre side av veien, Amfi på venstre. Foto: Google maps.



Figur 33: Illustrasjonen under viser et utbygd Gruset. Vi ser at volumet sammen med Amfi danner en ny "åpning", en ny portal inn til Egersund sentrum. Det er viktig at en ny bebyggelse her ivaretar denne posisjonen, både mot landsiden og mot vannsiden. Illustrasjon: Link Arkitektur



Figur 34: Sydney Operahus av Jørn Utzon 1957-1973. Eksempler på signalbygg ved havnefronten - som identitetskapende ikoner for byen de ligger ved. Arkitekturen skaper også nye uterom og er viktige både fra land og fra sjøen. Gruset kan tåle et kulturhus med et ekspressivt uttrykk.
Foto: UNSW Newsroom



Figur 35: Oslo Operahus av Snøhetta 2003-2008. Foto: VisitOslo



Sokndalsveien 22+24

Egnethetsanalyse

Stedet

Gnr. /bnr. 13/38. Størrelse: 3747 m². Sokndalsveien 22+24. 11,1 moh.

Eiendommen ligger syd-øst for Egersund sentrum, mellom et område preget av boligbebyggelse og naturområdet øst for byen, preget av sterk stigning opp mot Årstad. Eiendommen ligger på hver sin side av Heggdalsveien, der kun den delen som ligger mellom Heggdalsveien og Sokndalsveien anses som aktuelt utbyggingsområde.

Tomten stiger opprinnelig fra vest mot øst, med ca. 6 meter. Dette er flatet ut ved etablering av eiendommen til parkeringsplass, og ivaretas i dag av forstøtningsmur mot vest. På andre siden av Heggdalsveien er tomten meget sterkt stigende.

Eiendommen ligger ikke i et urbant område og er ikke en del av det som historisk, infrastrukturelt, geografisk eller intuitivt oppfattes som Egersund sentrum.

Infrastruktur:

Eiendommen ligger ca. 1,5 meter i luftlinje fra jernbanestasjonen, ca. 1,7 km i gangavstand fra stasjonen, med en angitt tid med gangfart på ca. 23 minutter. Bussholdeplass ligger inntil eiendommen. Eiendommen ligger imellom to veier; Sokndalsveien og Heggdalsveien. Sokndalsveien har fortau/gang- og sykkelvei på begge sider. Heggdalsveien har ikke fortau på noen av sidene.

Grunnforhold:

Berggrunn; Leukonoritt, massiv. Løsmasser, Tynn/ tykk morene. Det er ikke kjent om det er foretatt en vurdering av grunnen i forhold til utgraving av p-kjeller, samt bygg.

Møteplasser:

Eiendommen er ingen naturlig møteplass. Området fremstår som et forstadsområde til Egersund og er ikke del av et naturlig bymiljø.

Bygninger:

Eiendommen er både stor nok til å utbygges med modell Small og Medium, mens modellen Large vil gi et såpass stort volum at det vil bryte sterkt i forhold til tilpasning til den øvrige bebyggelsen.

Oppsummering ROS-analyse:

Dette alternativet viser syv risikoforhold hvor tiltak bør vurderes. Disse omhandler masseras/-skred mot Årstadfjellet, radongass, transport og trafikkikkerhet. Andre risikoforhold vurderes å ha liten signifikant risiko.

Konklusjon alternativ 3:

Eiendommen har den kvalitet at den er stor og ubebygd.

Eiendommen ligger usentralt i forhold til kollektivknutepunktet rundt jernbanestasjonen, med en gangavstand over det akseptable, men nær bussholdeplass.

Eiendommen er ikke en del av Egersund sentrum. Eiendommen er ikke omgitt av et urbant miljø eller av sentrumsfunksjoner. Eiendommen ligger langs en trafikkert vei og er primært omgitt av boliger og grøntområder.

Vi kan ikke se at det vil gi positive urbane synergieffekter av å legge et rådhus og/eller et kulturhus her. En plassering av offentlig tilgjengelige funksjoner her, vil ikke gi positive byformingseffekter til Egersund. For ukjente vil det være vanskelig å finne frem til rådhuset og kulturhuset, da det ved en plassering av rådhus, bibliotek og/eller kulturhus til Sokndalsveien 22+24 ikke vil være en del av den intuitive kollektive forståelsen av sentrum.

Vi anbefaler ikke å legge rådhus eller kulturhus til Sokndalsveien 22+24.



Figur 36: Egersund sentrum ca. 1970. Kilde: Dalane Folkemuseum



Figur 37: Oversiktskart for plassering av Sokndalsveien 22+24. Illustrasjon: LINK Arkitektur



Sentrumsgården

Stedet:

Nytorvet 6. Gnr. /bnr. 13/1512. 2,9 moh. Størrelse: 895 m².

Infrastruktur:

Sentrumsgården ligger ca. 1,2 km fra Jernbanestasjonen, langs Nytorvet, Jernbaneveien og Arenaset parkeringsplass. Mot syd grenser eiendommen mot gågaten og den gamle middelaldrerstrukturen.

Møteplasser:

Gården ligger nær det gamle torget og gågatene i Egersund sentrum, og grenser opp mot mange naturlige møteplasser.

Bygningen:

Eksisterende bygning. Ukjent byggeår, men antas ca. 1980. 4 etasjers blokk i L-form.

- 1. etg: Næring** (bank, sportsbutikk mm). Høyde gulv-gulv: 4,6 m
- 2. etg: Kontor.** Høyde gulv-gulv: 3,67m, ca. 720 m²
- 3. etg: Kontor.** Høyde gulv-gulv: 3,9 m, ca. 720 m².
- 4. etg: Boliger.** Høyde 2,4-2,7m

1. etasje kan omdisponeres til resepsjonsområde og bibliotek for en midlertidig lokasjon av rådhuset.

2. og 3. etasje kan benyttes som kontorer av kommunens ansatte. Hver etasje har en BRA på ca. 720 m², tilsammen ca. 1420 m². Dette vil ikke være tilstrekkelig areal for det som kreves til et rådhus, men kan ses i sammenheng med Lerviksgården. Etasjehøydene er gode nok til formålet midlertidig rådhus.

4. etasje har lavere etasjehøyde og opplyses benyttet til boligformål. Tegninger forekommer for omdisponering til kontorer. Takhøyden vil kunne lage problemer i forhold til gode løsninger.

Konklusjon:

Sentrumsgården kan, utfra plassering i byen, de fleste etasjehøyde og areal, benyttes som midlertidig lokasjon som rådhus, sammen med annen bygningsmasse.

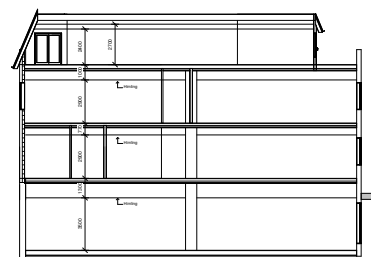
Teknisk tilstand på bygget og endringsbehov er ikke vurdert i denne rapporten.



Figur 38: Sentrumsgården ligger sentralt plassert i Egersund sentrum



Figur 39: Sentrumsgården. Foto: Google maps



Figur 40: Plan og snitt Sentrumsgården. Illustrasjoner: Egersund Bygg og Tomteutvikling



Lerviksgården

Stedet:

Nytorvet 9. Gnr. /bnr. 13/2084. 2,1 moh.
Størrelse: 1450 m².

Infrastruktur:

Lerviksgården ligger ca. 1,2 km fra Jernbanestasjonen, mellom Nytorget, Jernbaneveien og Elvegaten. Mot nord grenser eiendommen mot Elvegatens bro over til Amfi.

Møteplasser:

Gården ligger nær det gamle sentrum og gågatene, og er i nærheten av mange naturlige møteplasser.

Bygningen:

Eksisterende bygning. Antatt ombyggingsår 1985.
4 etasjers blokk i U-form.

- 1. etg: Næring** (butikk, lager, restaurant, nattklubb mm).
Høyde gulv-gulv: ca. 4,6m
- 2. etg: Kontor?** Høyde gulv-gulv: 3,3m, ca. 1000 m² BRA
- 3. etg: Kontor?** Høyde gulv-gulv: 3,3m, ca. 1000m² BRA.
- 4. etg: Disp:** Høyde 2,5-3,3m,

1. etasje antas å kunne omdisponeres til resepsjonsområde for en midlertidig lokasjon av rådhuset.

2. og 3. etasje kan benyttes som kontorer til kommunen. Hver etasje har en BRA på ca. 1000 m², tilsammen ca. 2000 m². Dette vil ikke tilsammen være tilstrekkelig areal for det som kreves til et rådhus, men kan ses i sammenheng med Sentrumsgården. Etasjehøydene er gode nok til formålet midlertidig rådhus.

4. etasje er inntrukket, og har noe mindre areal, men stort sett god takhøyde.

Konklusjon:

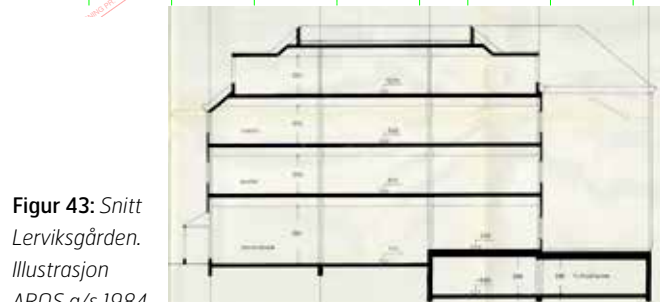
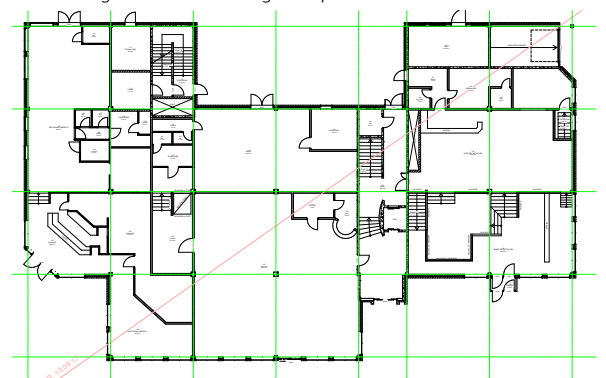
Lerviksgården kan, utfra plassering i byen, etasjehøyder og areal, benyttes som midlertidig lokasjon som rådhus, sammen med annen bygningsmasse, f.eks. Sentrumsgården. De to gårdene er i umiddelbar nærhet til hverandre. Teknisk tilstand på bygget og endringsbehov er ikke vurdert i denne rapporten.



Figur 41: Lerviksgården ligger sentralt plassert i Egersund sentrum



Figur 42: Lerviksgården. Foto: Google maps



Figur 43: Snitt
Lerviksgården.
Illustrasjon
AROS a/s 1984



Eksempler på rådhus i Norge

BY INNBYGGERE STØRRELSE

BÆRUM	124.000	9000 m ²
--------------	---------	---------------------

Komplett ombygging av kontorarealer, ny formannskapssal, inngangsparti, tekniske anlegg. Bevaring av kommunestyresal, fellesarealer etc. Kompleks tilpasning av tekniske anlegg i verneverdig bygg.

SANDNES	75.500	12.000 m ²
----------------	--------	-----------------------

TROMSØ	75.000	10.800 m ²
---------------	--------	-----------------------

Rådhuset har en størrelse på 10 765 m². Biblioteket er 3 710 m². Det er seks kinoer på 3 600m² og 950 sitteplasser. Kostnaden for rådhuset er 522 millioner kroner.

BODØ	51.000	7000 m ²
-------------	--------	---------------------

ARENDAL	44.600	12.000 m ²
----------------	--------	-----------------------

Kultur- og rådhus, hovedsal med plass til 800 personer mm

SOLA	26.000	5000 m ²
-------------	--------	---------------------

Rådhuset skal dimensjoneres for ca. 275 ansatte og er programmert med et netto areal på ca. 5000 m², inkl. 1600 m² i det bestående bygget. Det er anslått å kunne realiseres innenfor en entreprisestnad (eks mva) på 109 mill. NOK (2014-nivå).

MO I RANA	18.700	500/1850 m ² KINO + TEATER
------------------	--------	---------------------------------------

ØVRE EIKER	18.500	4800 m ²
-------------------	--------	---------------------

EGERSUND	15.000	4490-6140 m ²
-----------------	--------	--------------------------

SØGNE	9500	3800 m ² INKL BIBLIOTEK
--------------	------	------------------------------------

ÅMLI	1900	4200 m ²
-------------	------	---------------------

Bygget har et brutto gulvareal på ca 2760 m² fordelt på; 1145 m² butikk/næringslokaler tilhørende Forbrukersamvirke Sør (Prix) i første etasje, 1485 m² kontor- og møtelokaler for Åmli kommune delt på 2. og 3. etasje, samt 130 m² tekniske rom i kjeller under utvendig trapp og amfi.



Figur 44: Nytt rådhus på Sola. Illustrasjon: SMS Arkitekter



Figur 45: Nytt rådhus i Mo i Rana. Illustrasjon: Atelier Lorentzen & #38; Langkilde



Eksempler på kulturhus i Norge

BY	INNBYGGERE	STØRRELSE
ASKER	61.000	24.000 m ²
Ombygging + utvidelse, 5 kinosaler, kafè, kiosk, seniorsenter, ungdomsklubb, verksteder, bakareal, kontorer mm		
KARMØY	42.000	UKJENT m ²
5 kulturhus, hvorav 2 store og 3 små.		
ÅSANE	41.000	26.000 m ²
Skole, bibliotek, 4000 m ² , kulturhus		
PORSGRUNN	36.000	3600 m ² BRA
3 saler hvorav 1 har riksteater, dans, konserter og konferanser, en annen klubbsal/musikk og den siste prøvesal dans		
VOSS	25.000	4500 m ²
Bibliotek, kino, utstilling, turistinfo, kulturskole, undervisning/voksenopplæring.		
EGERSUND	15.000	5000 m ²
OSLO BYDEL		2000 m ²
Debatt, konsert, dans, utested, kunnskap, spill, kafè, bar, mat, kontorfellesskap		
ULSTEIN ARENA	6200	10.000m ²
Idrettshall, bibliotek og svømmebasseng. Biblioteket er åpent og fungerer som stedets nye møteplass		



Figur 46: Ulstein Arena. Illustrasjon: Lund + Slaattoo Arkitekter



Figur 47: Ulstein Arena. Illustrasjon: Lund + Slaattoo Arkitekter



Oppsummering egnethetsanalyse

Stedene:

Både Gruset og Areneset ligger sentralt i Egersund sentrum. Begge kan være en god lokasjon for et nytt rådhus og nytt kulturhus.

I forhold til Egersunds utvikling som by ser vi effekten av å bygge ut Areneset er størst. Om det blir rådhus, eller kulturhus er ikke det viktige, det viktige er at Areneset blir bygd ut.

Rapporten av 06.07.2018, av Link Arkitektur og Multiconsult for Egersund sentrum redegjør nærmere for valg av rådhusomt på Areneset. Rapporten viser også en finansieringsmodell, der det gamle rådhuset rives, og erstattes med et punkthus til boligformål. Videre er kontakten til sjøen forsterket med en bedre havnefront, samt utgraving av en Blå Lagune, som vil gi Egersund by et sjøbad midt i sentrum, sammen med nye sjørelaterte og publikumsvennlige funksjoner.

Sokndalsveien 22 ligger utenfor Egersund sentrum, og anbefales ikke som lokasjon hverken for rådhus eller kulturhus.

Infrastruktur:

Både Gruset og Areneset ligger ca. 1 km fra jernbanestasjonen og kan bygges ut med parkeringskjeller. Begge har gode adkomstmuligheter med bil, gående og syklende. Bussforbindelsene bør forbedres.

Sokndalsveien ligger ca. 1,7 km fra jernbanestasjonen, men har god tilgang for bil og buss.

Alle tre alternativene kan ha parkering i underetasjen, om ikke et sentralt parkeringshus blir etablert og kan tilfredsstille behovet til parkering. (Sandnes nye rådhus er etablert uten parkeringsplasser, men er på etablert ved den nye bussveien og i nærheten av jernbanestasjonen).

Møteplasser:

Både Gruset og Areneset ligger ved byens naturlige, sentrale møteplasser, Areneset pr i dag bedre enn Gruset. Sokndalsveien 22 ligger ikke ved noen av byens naturlige eller sentrale møteplasser.

Bygninger:

Egersund er en trehusby, med en gammel, flott bebyggelse fra flere århundre. Felles for disse er materialet tre, samt små volumer. Ny bebyggelse må tilpasses dette for at Trehusbyen Egersund skal leve videre. Vi anbefaler av den grunn at rådhus og kulturhus *ikke* samlokaliseres i ett volum, men deles opp i flere volumer. Således vil en løsning der Areneset brukes som tomt for rådhus, og Gruset til kulturhus eller omvendt gi en optimal løsning.

Midlertidig løsning:

En tilstandsrapport for dagens rådhus (2016) viser at bygningen og de tekniske anleggene har et sår behov for en vesentlig oppgradering, og at planløsningen og byggets funksjonalitet ikke er optimal for dagens bruk. Rapporten viser til forhold, som uansett videre bruk av bygget, må utbedres i nær fremtid.

En overordnet vurdering av Sentrumsgården og Lerviksgården viser at de samlet vil kunne ha de nødvendige antall kvadratmeterne til å huse rådhuset, og de har etasjehøyder store nok til ventilasjonsanlegg og tekniske føringer. Det er ikke foretatt en vurdering av bygningenes tekniske tilstand, samt hvilke behov de vil ha for endringer.

Sentrumsgården og Lerviksgården ligger begge sentralt i Egersund sentrum, ca. 100 meter fra hverandre. Parkeringsforholdene og adkomstforholdene antas å kunne beholdes som i dagens situasjon.

Konklusjon:

Både Gruset og Areneset ligger sentralt i Egersund sentrum. Begge kan være en god lokasjon for et nytt rådhus og nytt kulturhus.

Med tanke på Egersund sentrum sin utvikling og muligheten for byreparasjon er det viktigst at Areneset blir utbygd først.





6

KOSTNADER



Dette siste kapitlet i mulighetsstudien undersøker kostnadsrammen som kreves for å gjennomføre de ulike alternativene Small, Medium og Large. Kapitlet belyser også alternative finansieringsmuligheter for nytt rådhus i tidlig fase.



Kostnadsestimat

Formål

Formålet med dette estimatet er å gi en indikasjon på størrelsesorden av kostnadsrammen som kreves for å gjennomføre de ulike alternativene for nytt rådhus i mulighetsstudien.

Underlag og metode for estimat

Innhold i rådhuset er tidligere definert i mulighetsstudien, og skiller i hovedsak mellom kontorarealer og formålsarealer som bibliotek, kulturhus og helsehus i alternativene «Small», «Medium» og «Large». Det er ikke vurdert kostnader for 0-alternativet. Prosjektet er i tidlig konseptfase og estimatet er laget utelukkende på grunnlag av informasjon som er fremskaffet i arbeidet med denne mulighetsstudien. Modenhet i prosjekteringsunderlaget (hvor 100% er ferdig detaljprosjektert) angis til mellom 0-5% hvilket er normalt i denne fasen. Gitt prosjektets modenhet benyttes estimatklasse 5 (ref. Finansdepartementets veileder nr. 6 for kostnadsestimering) og kostnadsestimatets metodikk er stokastisk og med skjønnsmessige vurderinger. Det benyttes erfaringsbaserte kostnadstall per m² (bruttoareal - BTA) på de fysiske dimensjonene som skisseres i alternativene. Det skilles i erfaringsstallene mellom areal til kontorfunksjoner, bibliotek og kulturhus, samt helsehus. Kostnadene innhentes fra både eksterne (prisbøker og andre prosjekter) og interne (Multiconsult) kilder.

Kostnadsestimat

Kostnadsestimatet er presentert i tabellen nedenfor. Verdiene er i avrundede MNOK og er å anse som 2018-nivå. Begreper og definisjoner i estimatet følger Norsk Standard 3453 – «Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt» og inkluderer estimert byggekostnad, prosjektkostnad og kostnadsramme ihht. standarden.

- **Byggekostnad** er postene 1-8 i NS 3453 og omfatter kostnadselementer for bygging og generelle kostnader (f.eks. prosjektering og administrasjon).
- **Prosjektkostnad** inkluderer også post 9 - spesielle kostnader (f.eks. finansiering og kunstnerisk utsmykking), post 10 - merverdiavgift og post 11 - forventet

tillegg og vil være styringsrammen for kommunen.

- **Kostnadsrammen** inkluderer post 12 i tillegg til de øvrige postene, som er et anslag for usikkerhetsavsetning (denne usikkerhetsavsetningen settes normal senere i prosjektet med konkrete usikkerhetsanalyser som underlag).

Forutsetninger og antakelser

Ekskluderinger

- Det er ikke valgt byggetomt, men skissert tre alternative lokasjoner. Det er ikke gjort en markedsvurdering av disse tomtene eller estimert kostnad for å gjøre tomtene byggeklare (rivning av eksisterende bygningsmasse, tilrettelegge infrastruktur etc.) og presentert estimat er dermed uten kostnader for dette.
- Det er ikke inkludert kostnader for evt. forskjønnelse av uteområder.
- Det er ikke hensyntatt evt. justeringer for geografiske prisnivå forskjeller i Egersund-området.

Antakelser

- Antatt normal standard i bygget, og ikke passivhus eller lignende prioriteringer.
- Fellesarealer, tekniske rom og lignende er antatt inkludert i arealtall presentert tidligere.
- Antatt en økning fra BRA til BTA på 10% for å dekke opp bl.a yttervegger og for å gjøre arealtall sammenlignbart med erfaringsstall.
- Det er ikke valgt gjennomføringsmodell for prosjektet, og det antas en normal totalentreprise. Valg av entreprisestrategi, gjennomføringsmetodikk og organisering har potensielt stor innvirkning på estimatet.
- Det er ikke priset potensielle gevinster eller kostnader som kan oppstå ved konkrete prosjekteringsløsninger og prioriteringer. Valgt prioritering på kost, tid eller kvalitet vil kunne påvirke estimatet og det antas ingen spesiell prioritering.

Utvikling i prosjektets estimat

Det er ikke gjort noen tidligere kostnadsestimater på prosjektet som vi kjenner til.

Budsjettbegrep (NS 3453)	Small	Medium	Large
1-8 Byggekostnad (eks. mva)	130 MNOK	140 MNOK	350 MNOK
1-11 Prosjektkostnad (inkl. mva)	170 MNOK	190 MNOK	470 MNOK
1-12 Kostnadsramme (inkl. mva)	180 MNOK	200 MNOK	500 MNOK

Figur 48: Tabell som viser Norsk Standard 3453 budsjettbegreper for bygging av nytt Rådhus etter modellene Small, Medium og Large.



Finansieringsmuligheter for nytt rådhus i Eigersund kommune

Formål

Formål med kapittelet er å belyse noen alternative gjennomføringsmodeller for å belyse alternative finansieringsmuligheter i tidlig fase.

Gjennomføringsmodeller i eiendomsutvikling

Gjennomføringsmodeller er et overordnet begrep og omfatter blant annet hvordan man implementerer sin kontraktsstrategi. Alternative gjennomføringsmodeller spenner fra å gjennomføre hele prosjektet i egen regi (mange små kontrakter og/eller in-house kompetanse), til å lyse ut hele prosjektet fra en tidlig fase (en eller få store kontrakter). Figur 49 viser et illustrerende eksempel på kontraktsforløp for ulike gjennomføringsmodeller. OPS står for «Offentlig-Privat Samarbeid» og er en samlebetegnelse på prosjekter hvor det offentlig og det private deler risikoen i prosjektet.

Noen av de mest aktuelle risikotypene i gjennomføring av et eiendomsprosjekt for en kommune kan være:

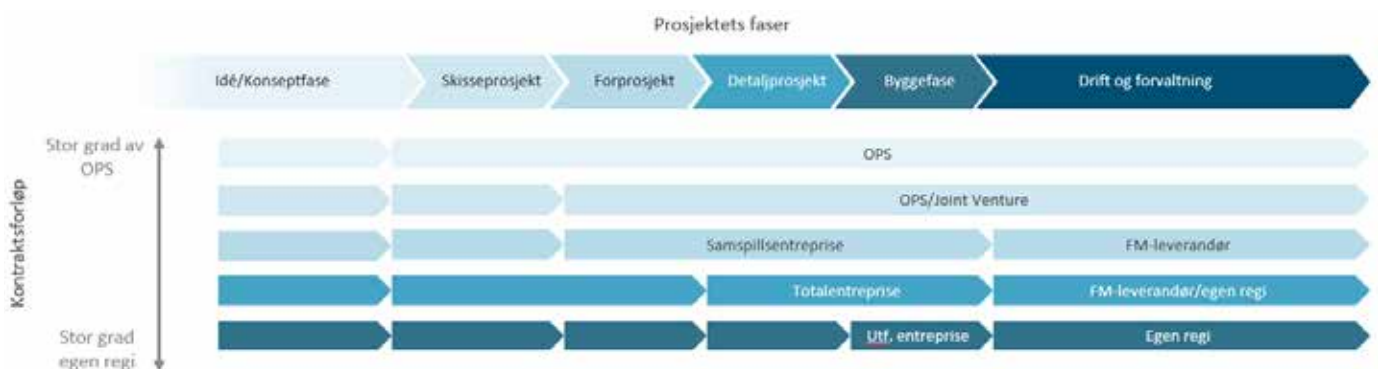
- Bestiller/Byggherrekompetanse risiko
- Politisk risiko
- Finansiell/økonomisk risiko
- Juridisk risiko
- Markedsrisiko
- Teknisk risiko
- Mm.

Dette er ikke isolerte risikotyper da hendelser og usikkerheter kan berøre flere av kategoriene som nevnt over samt potensielt flere (for eksempel miljø). Valg av gjennomføringsstrategi bør vurderes ut fra et helhetlig perspektiv på hvilken situasjon kommunen befinner seg

i, og hvilke risiko som prosjektet innehar, og da hvordan kommunen ønsker å fordele risikoen.

Kort om finansiering og avgifter i OPS-relaterte gjennomføringsmodeller

I alle modeller kan kommunen stå alene for finansiering, men i modellene som beror på større grad av offentlig-privat samarbeid (rene OPS eller OPS/joint venture) bygger mye av insentivstrukturen privat part stiller med hele eller deler av finansieringen. Rentebetingelsene for en kommune vil nærmest alltid være bedre enn for en privat aktør, og nåverdien av ren finanskostnad vil derfor bli høyere per krone ved privat finansiering. Det er derimot gevinster ved at privat aktør har finansielt insentiv til bidra til et vellykket prosjekt, for eksempel ved å drifte og vedlikeholde bygget godt ut leieperioden for å få tilbakebetalt sin investering. I disse tilfellene vil kommunen tegne en langsiktig (20-30 år) leiekontrakt med én leverandør som bygger og drifter bygget (eller deler av bygget) i hele levetiden, med eller uten overdragelse av prosjektet ved endt leieforhold. Dersom offentlig aktør overtar bygget ved endt kontrakt (rene OPS-kontrakter med full privat finansiering) blir dette ofte ansett som en såkalt "finansiell lease", og har lignende skatt, avgift og regnskapsmessige regler som et lån. Dersom privat aktør beholder bygget ved kontrakts utløp anses dette som "operasjonell lease", og vil få behandles som en løpende kostnad i det offentlige regnskap med tilhørende skatt, avgift og regnskapsmessige regler. Det er flere nyanser i denne kontraktsformen som kan føre til ulik klassifisering av utgiftene og konkret strategi bør utforskes nærmere dersom dette blir aktuelt. Typisk vil dette være juridiske problemstillinger.



Figur 49: Illustrerende eksempel på kontraktsforløp for et prosjekt for ulike gjennomføringsmodeller.



KOSTNADER

FINANSIERINGSMULIGHETER FOR NYTT RÅDHUS I EIGERSUND KOMMUNE

Tilskudd og andre finansieringsbidrag som resultat av utforming

De offentlige tilskudd som finnes for kontorformål er stort sett miljøinsentiver som gir støtte for valgte konsepter/materialer ol. Omsorgsboliger, sykehjemsplasser, kultur og andre formål har andre støtteordninger, men er sjeldent netto lønnsomt og bidrar til finansiering av tilgrensende formål. Avhengig av valgt konsept i prosjektet kan dette undersøkes mer konkret (f.eks. passivhus). Kulturhus har også mulighet til å bli delvis statlig finansiert, men man må da bero seg på å få prioritering på statsbudsjettet, noe som kan ta lang tid.

Kommersielle tilskudd kan oppnås ved å bygge flere formål enn kommunen selv har behov for i bygget, for eksempel kafe/kantine, flere kontorplasser til utleie, tilgrensende parkeringshus mm. Et vellykket prosjekt som innehar kommersielle interesser vil kunne bidra til å finansiere investerings og driftskostnadene. Dette avhenger igjen av hvilken risiko kommunen er villig til å påta seg. Kommunen påtar seg da for eksempel større finansiell risiko (markedsusikkerhet og høyere rentefølsomhet), juridisk risiko (kontraktuelle forhold) og driftsteknisk risiko (mer teknisk komplekst bygg). De kommersielle arealene kan også seksjoneres og selges ut dersom kommunen ønsker å redusere langsiktig risiko.

Salg av ukurant eksisterende eiendom i kommunen kan også være en mulighet for å oppnå egenkapitalkrav for finansiering av rådhuset dersom salgsinntekten kan benyttes til investeringsformål, og ikke er øremerket drift.

Anbefaling til videre arbeid

Kommunen bør gjennomføre en analyse på sine behov og villighet til å ta risiko jf. Avsnitt om gjennomføringsmodeller og risiko. Dette kan gjøres i etterkant av mulighetsstudie som en egen prosess hvor det etableres en overordnet førende strategi for prosjektet dersom kommunen ønsker å gå videre.

Prosjektet bør sammenlignes med O-alternativet, spesielt mhp. Nåværende og fremtidige FDVU-kostnader. Dette krever en samlet vurdering av investering og LCC (Life-Cycle Cost) for alle aktuelle alternativer.

Før evt. valg av OPS som gjennomføringsstrategi anbefales å gjennomføre en egnethetsvurdering av prosjektet for OPS. En slik egnethetsvurdering ser på egenskapene med prosjektet og om det innehar de faktorer som bør være tilstede for et vellykket OPS prosjekt (prosjektstørrelse, markedstilgang, fleksibilitet etc.). Det kan være faktorer som belyses i en slik vurdering som fører til at OPS i tradisjonell form ikke er til å anbefale, og de samme faktorene kan være gjeldende for et Joint Venture. Det anbefales ikke å gjennomføre et prosjekt som OPS på det grunnlag alene at kommunen ikke kan fremskaffe finansiering på andre måter.





Figur 50: Slik kan nytt rådhus på Areneset se ut ifølge mulighetsstudien av Egersund sentrum. Illustrasjon: K2/LINK Arkitektur

Anbefaling videre arbeid

Denne studien vurderer overordnede alternativer for bygging av et nytt rådhus/ kulturhus i Egersund når det gjelder innhold, størrelse og plassering, samt effekter av samlokalisering og kostnader/ finansiering. Rapporten er sånn sett en «fot i bakken» og starten på en prosess som kan føre frem til bygging av et nytt kulturhus/ rådhus i Egersund, men den gir ikke alle svarene. Tvert imot så belyser rapporten flere spørsmål en svar. En videre planlegging og konkretisering av prosess og arbeidet vil være et naturlig første steg i oppfølging av denne rapporten.

Under er en kort oppsummering av de viktigste punktene til videre arbeid som er belyst i denne rapporten.

Suksessen i et byggeprosjekt ligger i å velge riktig utbyggingsalternativ og å sikre en vellykket gjennomføringsmodell. Grunnlaget for dette legges i en tidlig fase. Mange prosjekter har vist seg å være mislykket fordi selve konseptet var uhensiktsmessig eller feil. I ettertid snakkes det om at man undervurderte arbeidet i tidligfasen. Bygging av et nytt rådhus og/ eller kulturhus i Egersund vil være et komplekst og stort byggeprosjekt, og en meget stor investering for kommunen. Det er derfor særdeles viktig at Eigersund kommune sørger for å ha den nødvendige prosjekt- og byggherrekompentansen fra starten av. Dette vil være en kritisk suksessfaktor.

Det er behov for å etablere detaljerte beskrivelser av konseptene som skal vurderes videre. Dette innebærer at man gjør en overordnet programmering og etablerer et rom- og funksjonsprogram. Det utarbeides ofte enkle skisser, men kan også inkludere enkle 3D-modeller for å synliggjøre/beskrive konseptene. Et kritisk spørsmål i denne sammenheng er å identifisere hvilke funksjoner og enheter som bør samlokaliseres i et nytt rådhus og i et nytt kulturhus. Det anbefales å gjøre videre undersøkelser, helst i form av intervjuer med ansatte i Eigersund kommune, som del av en brukermedvirkning / intern forprosess. Representanter for de ulike avdelingene og funksjonene bør intervjues om dagens situasjon, herunder hvilke utfordringer de opplever i hverdagen og hvilke ønsker og behov de har for fremtiden. Videre anbefales at kommunen innhenter støtte til å utforme hensiktsmessige arbeidsplasskonsepter som er tilpasset virksomheten og de ansattes arbeidsoppgaver.

Kommunen bør gjennomføre en analyse på sine behov og villighet til å ta risiko. Dette kan gjøres som en egen prosess hvor det etableres en overordnet førende strategi for prosjektet. Prosjektet bør sammenlignes med O-alternativet/ dagens situasjon, spesielt med henblikk på kostnader knyttet til nåværende og fremtidige forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU-kostnader). Dette krever en samlet vurdering av investering og LCC (Life-Cycle Cost) for alle aktuelle alternativer.

Det anbefales ikke å gjennomføre et prosjekt som offentlig- privat samarbeid (OPS) på det grunnlag alene at kommunen ikke kan fremskaffe finansiering på andre måter. Før ev. valg av en modell for OPS som gjennomføringsstrategi anbefales det å gjennomføre en egnethetsvurdering av prosjektet for OPS. En slik egnethetsvurdering ser på egenskapene med prosjektet og om det innehar de faktorer som bør være tilstede for et vellykket OPS prosjekt (prosjektstørrelse, markedstilgang, fleksibilitet etc.). Det kan være faktorer som belyses i en slik vurdering som fører til at OPS i tradisjonell form ikke er til å anbefale, og de samme faktorene kan være gjeldende for et Joint Venture.

I dag går den viktige og tungt trafikkerte fylkesvei 44 tvers gjennom sentrumsområder i Egersund. En videreutvikling av Egersund sentrum med nye publikumsfunksjoner knyttet til rådhus og kulturhus vil forsterke Egersund sentrum som målpunkt og føre til flere reiser. Det anbefales derfor å utarbeide en mobilitetsplan, inkludert parkeringsproblematikk, i forbindelse med etablering av nytt rådhus/ kulturhus.

Kilder

Alle kart og illustrasjoner, med mindre annet er nevnt, er utarbeidet av Multiconsult eller LINK Arkitektur.

Alle stedsbilder, med mindre annet er nevnt, er hentet fra Egersund.no.

Fremsidebildet er hentet fra mulighetsstudiet for deler av Egersund sentrum og utarbeidet av LINK Arkitektur/K2 Visuals

Samlokaliseringseffekter – hva sier litteraturen? En oversikt over resultater fra relevante studier, april 2016, SINTEF Teknologi og samfunn

Mulighetsstudie deler av Egersund sentrum, juni 2018, Multiconsult og LINK Arkitektur

Tilstandsrapport for Eigersund kommune, november 2016, Egerconsult AS, Rambøll og Cowi

VEDLEGG 1: OVERSIKT SMALL - MEDIUM - LARGE

SMALL

Mulighetsstudie for nytt rådhus i Egersund, datert 10.12.2018.

Vedlegg nummer 1. Alternativer for nytt rådhus/ kultur i Egersund - small, medium large, side 48-49

	Ansatte	Sum Ans.	Arealbehov 25 m2 pr arb.plass	Andre rom m2 pr rom
ADMINISTRASJON				
HELSE OG OMSORG AVDELING	6			
KULTUR OG OPPVEKST AVDELING	8	14		
POLITISK LEDELSE	2			
POLITISK SEKRETARIAT	3	5		
WEB OG INFORMASJON	1			
IKT-KONTORET	6			
KOMMUNELEDELSEN	10			
LØNNINGSKONTORET	2			
REGNSKAPSKONTORET	4			
RÅDMANN	1			
SEKSJON INTERNE TJENESTER	4			
SEKSJON ØKONOMI	5			
SKATTEOPPKEVEREN	3			
SEKSJON PERSONALUTVIKLING	9	45		
PLANKONTORET	3			
SEKSJON BYGG OG EIENDOMSFORVALTNING	7			
SEKSJON BYGGESAK	8			
SEKSJON KART OG OPPMÅLING	4			
SEKSJON VANN OG AVLØP	5			
SEKSJON VEI OG UTEMILJØ	5			
SYKKELBY EGRSUND	1			
LANDBRUKSKONTORET	4			
TEKNISK AVDELING	6	43		
SUM ADMINISTRASJON		107	2675	

FOLKETORG							
RESEPSJON	2					75	
SENTRALARKIVET	3					80	
TRANSPORTTJENESTEN	1					50	
TURISTKONTORET	1					50	
SEKSJON KULTURFORMIDLING	3					50	
FRIVILLIGSENTRALEN	2		14			100	
SUM FOLKETORG			14		350	405	

DRIFT							
RENHOLD	2			2			
SUM DRIFT				2		50	

FELLES							
KANTINE/KAFFÈ:						300	
MØTEROM/LAGER/FEELSAREAL						240	
FORMANNSKAPSSAL 11 REP + PUBLIKUM						80	
BYSTYRESAL 31 REP + PUBLIKUM						190	
LAGER FOR POLITISK VIRKSOMHET						40	
MØTEROM SMÅ			4		10	40	
MØTEROM 20 PERS			1		30	30	
LAGER FOLKETORG/TURIST/KULTUR/BIBL.			1			50	
SUM DRIFT			6		40	970	

SUM:	129	3065	1425	4490
-------------	------------	-------------	-------------	-------------

SUM:	
-------------	--

MEDIUM

Mulighetsstudie for nytt rådhus i Egersund, datert 10.12.2018.

Vedlegg nummer 1. Alternativer for nytt rådhus/ kultur i Egersund - small, medium large, side 48-49

	Ansatte	Sum Ans.	Arealbehov 25 m2 pr arb.plass	Andre rom m2 pr rom
ADMINISTRASJON				
HELSE OG OMSORG AVDELING	6			
KULTUR OG OPPVEKST AVDELING	8	14		
POLITISK LEDELSE	2			
POLITISK SEKRETARIAT	3	5		
WEB OG INFORMASJON	1			
IKT-KONTORET	6			
KOMMUNELEDELSEN	10			
LØNNINGSKONTORET	2			
REGNSKAPSKONTORET	4			
RÅDMANN	1			
SEKSJON INTERNE TJENESTER	4			
SEKSJON ØKONOMI	5			
SKATTEOPPKEVEREN	3			
SEKSJON PERSONALUTVIKLING	9	45		
PLANKONTORET	3			
SEKSJON BYGG OG EIENDOMSFORVALTNING	7			
SEKSJON BYGGESAK	8			
SEKSJON KART OG OPPMÅLING	4			
SEKSJON VANN OG AVLØP	5			
SEKSJON VEI OG UTEMILJØ	5			
SYKKELBY EGRSUND	1			
LANDBRUKSKONTORET	4			
TEKNISK AVDELING	6	43		
SUM ADMINISTRASJON		107		2675

FOLKETORG						
RESEPSJON	2					75
SENTRALARKIVET	3					80
TRANSPORTTJENESTEN	1					50
TURISTKONTORET	1					50
SEKSJON KULTURFORMIDLING	3					50
BIBLIOTEKET	2					400
FRIVILLIGSENTRALEN	2		14			100
SUM ANSATTE FOLKETORG			14		350	805

DRIFT						
RENHOLD		2				
SUM DRIFT			2		50	

FELLES						
KANTINE/KAFÈ:						300
MØTEROM/LAGER/FEELSAREAL						240
FORMANNSKAPSSAL 11 REP + PUBLIKUM						80
BYSTYRESAL 31 REP + PUBLIKUM						190
LAGER FOR POLITISK VIRKSOMHET						40
MØTEROM SMÅ			4		10	40
MØTEROM 20 PERS			1		30	30
LAGER FOLKETORG/TURIST/KULTUR/BIBL.			1		50	50
SUM FELLES			6		90	970

NAV						
NAV + arkiv			30		750	450

LARGE

Mulighetsstudie for nytt rådhus i Egersund, datert 10.12.2018.

Vedlegg nummer 1. Alternativer for nytt rådhus/ kultur i Egersund - small, medium large, side 48-49

Ansatte	Sum Ans.	Arealbehov 25 m2 pr arb.plass	Andre rom m2 pr rom
ADMINISTRASJON			
HELSE OG OMSORG AVDELING	6		
KULTUR OG OPPVEKST AVDELING	8	14	
POLITISK LEDELSE	2		
POLITISK SEKRETARIAT	3	5	
WEB OG INFORMASJON	1		
IKT-KONTORET	6		
KOMMUNELEDELSEN	10		
LØNNINGSKONTORET	2		
REGNSKAPSKONTORET	4		
RÅDMANN	1		
SEKSJON INTERNE T.JENESTER	4		
SEKSJON ØKONOMI	5		
SKATTEOPPKEVEREN	3		
SEKSJON PERSONALUTVIKLING	9	45	
PLANKONTORET	3		
SEKSJON BYGG OG EIENDOMSFORVALTNING	7		
SEKSJON BYGGESAK	8		
SEKSJON KART OG OPPMÅLING	4		
SEKSJON VANN OG AVLØP	5		
SEKSJON VEI OG UTEMILJØ	5		
SYKKELBY EGRSUND	1		
LANDBRUKSKONTORET	4		
TEKNISK AVDELING	6	43	
SUM ADMINISTRASJON	107	2675	

FOLKETORG					
RESEPSJON	2				75
SENTRALARKIVET	3				80
TRANSPORTTJENESTEN	1				50
TURISTKONTORET	1				50
SEKSJON KULTURFORMIDLING	3				50
BIBLIOTEKET	2				400
FRIVILLIGSENTRALEN	2		14		100
SUM FOLKETORG			14		350

DRIFT					
RENHOLD	8			8	
SUM DRIFT			8		200

FELLES					
KANTINE/KAFÉ:					400
MØTEROM/LAGER/FELELSAREAL					240
FORMANNSKAPSSAL 11 REP. + PUBLIKUM					80
BYSTYRESAL 31 REP. + PUBLIKUM					190
LAGER FOR POLITISK VIRKSOMHET					40
MØTEROM SMÅ 4X10 M2					40
MØTEROM 20 PERS 1X 30 M2					30
LAGER FOLKETORG/TURIST/KULTUR/BIBL.					50
SUM FELLES m2					

NAV					
------------	--	--	--	--	--

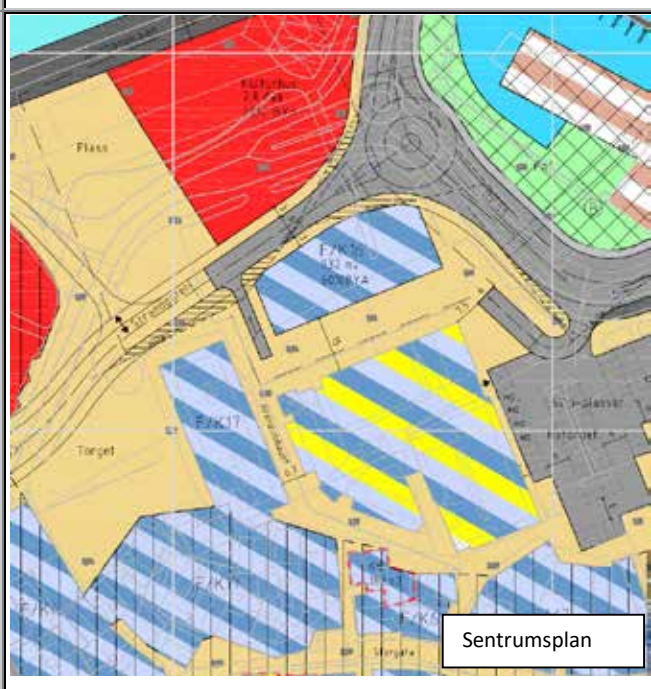
HELSEHUS				
BARNEVERNSTJENESTEN		2		
EIGERSUND KOMMUNALE LEGESENTER				
FOLKEHELSE OG FRISKLIVSSENTRAL		2		
FOREBYGGENDE HELSETJENESTE		16		
FYSIO- OG ERGOTERAPITJENESTEN		7		
HJELPEMIDDELSENTRALEN		1		
HVERDAGSRHABILITERINGSTEAM		5		
LEGER I EIGERSUND		1		
LEGEVAKT		4		
LERVIKSGÅRDEN LEGEPRAKSIS		2		
MESTRINGSENHETEN		1		
MESTRINGSENHETEN - FYRLYSSENTERET		2		
MESTRINGSENHETEN - MILJØTERAPITEAM		4		
MESTRINGSENHETEN - PSYKISK HELSETEAM		9		
MESTRINGSENHETEN -RUSTEAMET		5		
PEDAGOGISK PSYKOLOGISK TJENESTE		12		
STAMINA		1		74
LAGER 5 X 10		5		50
FELLESROM STORE 2 X 30 M2		2		60
FELLESROM SMÅ 6 X 10 M2		6		60
SUM HELSEHUS		87	2175	

KULTURHUS				
EIGERSUND KULTURHUS ESTIMAT				5000
EIGERSUND KULTURSKOLE UKJENT				?

SUM RÅDHUS/HELSE/KULTURHUS	6150	7569	13719
-----------------------------------	-------------	-------------	--------------

VEDLEGG 2: ROS-SKJEMA

Nr. 1 Areneset



Innspill fra:	Eigersund kommune
Gnr./Bnr.	13/1851
Hvor	Eigersund sentrum

Fakta		
1.	Eierforhold	Kommunalt eid, Eigersund kommune
2.	Vurdert arealkategori i ny kommuneplan:	Offentlig bebyggelse, kontor- og administrasjonsbygning, rådhus, kulturhus
3.	Arealkategori i gjeldende kommuneplan:	Sentrumsformål
4.	Reguleringsplan for området:	Reguleringsplan for Eigersund sentrum. Område 3, reguleringsplan for torget m.m. 12.1.2009
5.	Arealkategori i reguleringsplan:	Gangvei, kjørevei, forretning/ kontor, parkering, offentlig bebyggelse
6.	Krav om reguleringsplan og KU?:	-
7.	Samlet størrelse på arealet:	Ca 8000 m2

Beskrivelse av området		
8.	Grunnforhold	Berggrunn: Leukonoritt, massiv. Fyllmasse (antropogent materiale)
9.	Helningsgrad/solforhold	Flatt/ deler av området har bygningsknygge fra bygg i sør
10.	Vegetasjon	Bytrær, rabatter med buskvegetasjon
11.	Topografi	Flatt uten betydelige terskler eller helninger, parkering/ torg i dag.
12.	Adkomst	Fv. 44
13.	Er offentlig vann og avløp etablert til området?	Ja

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Betydelig	4 Alvorlig	5. Svært alvorlig
1. Lite sannsynlig	1	2	3	4	5
2. Noe sannsynlig	2	4	6	8	10
3. Sannsynlig	3	6	9	12	15
4. Meget sannsynlig	4	8	12	16	20

- Hendelser i **røde** felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt
- Hendelser i **gule** felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i **grønne** felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreduserende tiltak kan vurderes

ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.						
Hendelse/Situasjon	Fare/konflikt?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei				

Natur- og miljøforhold						
14.	Masseras/-skred		Nei	1	3	Kommuneplan, NGU
15.	Snø-/isras/Kvikkleire - aktsomhetskart		Nei	1	3	Kommuneplan, NGU
16.	Flomras		Nei	1	3	Kommuneplan, NGU
17.	Elveflom		Nei	1	3	Kommuneplan, NGU
18.	Tidevannsflom		Nei	1	3	Kommuneplan, NGU
19.	Radongass		Ja	1	1	Området er markert som

						usikker i aktsomhetskart Radon fra NGU. Forbyggende tiltak ivaretas ved TEK17
20.	Vær, vind m.m.		Nei	1	2	-
21.	Vindutsatte områder		Nei	1	2	-
22.	Nedbørutsatte områder	Ja		2	2	Deler av området i sørøst er markert som lavpunkt ved 200-års flomsone. Markert som aktsomhetsområde i kommuneplan. NGU.no

23. Natur- og kulturområder/inngrepssfrie områder m.m						
24.	100 – meters beltet fra sjø	Ja		2	3	Området er sjønært og det må tas særlig hensyn til natur, friluftsliv og byliv ved bygging og drift.
25.	Sårbar flora/inngrepssfrie områder		Nei	1	1	-
26.	Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistearter		Nei	1	1	Artsdatabanken, ingen registreringer
27.	Viltområde		Nei	1	1	-
28.	Landskapsvern/estetikk		Nei	3	3	-
29.	Vassdragsområder 50m/100m	Ja		2	2	Området ligger nært inntil elven Lundeåna og havnebassenget Vågen.
30.	Drikkevannskilde/restriksjonsoner		Nei	1	1	-
31.	Kulturminne/-miljø/ SEFRAK	Ja		3	2	Området grenser til gamle Egersund sentrum som er en av Norges best bevarte trehus-byer og har status som Nasjonal interesse i by. Ny bebyggelse må ikke forringe disse verdiene. Rystelser ved utgraving/sprenging kan ha en risiko for stabiliteten av eldre bygg. Anleggsarbeidet må hensynta bebyggelsen i trehusbyen. (kulturminnesok.no, hensynssone i kommuneplan)
32.	Vakre landskap		Nei	1	1	-
33.	Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		Nei	1	1	-
34.	Område brukt til idrett/lek		Nei	1	1	-
35.	Friluftsinnteresser – friluftsliv- og friområder		Nei	1	1	-

36. Menneskeskapte forhold						
37.	Strategiske områder					
38.	Vei, bru, knutepunkt	Ja		1	1	Området ligger nært inntil der Jernbaneveien krysser Lundeåna med bru, og fv. 44.
39.	Havn, kaianlegg	Ja		2	1	Området grenser til Egersund

						gjestehavn og sjøhus/ brygger vest for dagens rådhus.
40.	Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF	Ja		1	1	Området grenser til Egersund kirke,
41.	Forsyning kraft, vann		Nei	1	1	-
42.	Forsvarsområde/ Tilfluktsrom				1	-

43. Forurensningskilder						
44.	Industri		Nei	1	1	
45.	Bolig	Ja		1	1	
46.	Landbruk		Nei	1	1	-
47.	Akutt forurensning			1	1	-
48.	Støy	Ja		2	2	Området ligger nært inntil fv44, kan gi utfordringer med trafikkstøy. Utrede iht. veileder T-1442.
49.	Støv	Ja		2	2	Området ligger nært inntil fv44, kan gi utfordringer med veistøv. Utrede iht. veileder T-1520.
50.	Forurensning i sjø			1	1	Miljødirektoratet.no
51.	Forurenset grunn			1	1	Det er ikke registrert forurensning i grunn men området er tidligere stasjonsområde jernbane, anbefales nærmere undersøkelser. Miljødirektoratet.no
52.	Høyspentlinje/EMS/Stråling			1		Miljødirektoratet.no

53. Andre farlige/spesielle områder/forhold						
54.	Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		Nei	1	3	-
55.	Avfallsbehandling		Nei	1	2	-

56. Transport						
57.	Ulykke med farlig gods	Ja		2	3	Fv44 tangerer området i nord, det er tenkelig med ulykker med farlig gods som fraktes gjennom området.
58.	Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		Nei	1	2	-

59. Trafikksikkerhet						
60.	Ulykke i av-/påkjørsler	Ja		2	3	Det er enkelregistreringer av ulykker med ulik alvorlighetsgrad. Stor trafikk på fv.44 ledes gjennom Egersund sentrum der det skapes konflikter med byliv. Trafikksikkerhetstiltak, prioritering av myke trafikanter må vurderes. (Vegvesen.no)

61.	Ulykke med gående/syklende	Ja		2	3		Det er enkelregistreringer av ulykker med ulik alvorlighetsgrad. Stor trafikk på fv.44 ledes gjennom Egersund sentrum der det skapes konflikter med byliv. Trafikksikkerhetstiltak, prioritering av myke trafikantgrupper må vurderes. (Vegvesen.no)
62.	Andre ulykkes punkter		Nei	2	3		-

63. Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø							
64.	Tilfredsstill det krav til barn og unge – lek m.m.	Ja		1	3		Det må tas særlig hensyn til barn og unges behov ved etablering av et nytt rådhus på Areneset.
65.	Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas	Ja		1	3		Ivaretas av lovverket (veileder Universell utforming i planlegging etter PBL 2017.
66.	Vesentlig virkning for natur og miljø?	Ja		2	2		Bygging av et nytt rådhus vil kunne ha stor påvirkning på eksisterende bygningsmiljø, byliv, transport.

Konklusjon:

Dette alternativet viser 7 risikoforhold hvor tiltak bør vurderes. Disse omhandler trafikksikkerhet, forurenset grunn og kulturminner/kulturmiljø. Andre risikoforhold vurderes å ha liten signifikant risiko.

Nr. 1 Gruset



Innspill fra:	Eigersund kommune
Gnr./Bnr.	46/372
Hvor	Egersund sentrum

Fakta		
1.	Eierforhold	Kommunalt eid, Eigersund kommune
2.	Vurdert arealkategori i ny kommuneplan:	Offentlig bebyggelse, Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus, kulturhus
3.	Arealkategori i gjeldende kommuneplan:	Sentrumsformål
4.	Reguleringsplan for området:	Arealplan-IUD 1101201200x
5.	Arealkategori i reguleringsplan:	Sentrumsformål, hotell, Kollektivterminal og andre samferdselsanlegg/ teknisk infrastruktur, Hensynssoner friskt, Rød/gul sone, Flomfare.
6.	Krav om reguleringsplan og KU?:	-
7.	Samlet størrelse på arealet:	10603,0 m2

Beskrivelse av området		
8.	Grunnforhold	Grunnfjell; Anortositt, overveiende massiv, til dels leukonorittisk. Gamle fyllmasser. Undersøkelser fra 1986 fra områdets sørlige del viser at grunnen består av et 6-15m tykt gytjelag fra sjøbunnen til ca kt. -2. Derunder er det leirmasser m/ varierende steininnhold ned til fjell på minus 13,5-21,0 muh. Rapport fra Noteby (1986).1 Rapporten slår fast at løsmasser i øvre lag i området ikke er bæredyktige for tyngre konstruksjoner.
9.	Helningsgrad/solforhold	Flatt terreng,
10.	Vegetasjon	Ikke naturlig terreng eller vegetasjon i området, Opparbeidet gangsoner og rabatter med tilplantet gress, busker og trær
11.	Topografi	Området med parkering er flatt og i nivå med kjøreveg i øst. Området er svakt hellende i kanten mot Vågen og Eigersund gjestehavn i vest og i sør.
12.	Adkomst	Via fv 44.
13.	Er offentlig vann og avløp etablert til området?	Ja

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Betydelig	4 Alvorlig	5. Svært alvorlig
1. Lite sannsynlig	1	2	3	4	5
2. Noe sannsynlig	2	4	6	8	10
3. Sannsynlig	3	6	9	12	15
4. Meget sannsynlig	4	8	12	16	20

- Hendelser i **røde** felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt
- Hendelser i **gule** felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i **grønne** felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes

ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.						
Hendelse/Situasjon	Fare/konflikt?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei				

Natur- og miljøforhold						
14.	Masseras/-skred	Ja	Nei	1	4	-

15.	Snø-/isras/Kvikkleire - aktsomhetskart		Nei	1	4		NGU.no
16.	Flomras		Nei	1	4		NGU.no
17.	Elveflom		Nei	2	3		Området er ikke innenfor hensynssone for elveflom, men kan tenkes være utsatt ved en ekstremværsituasjon.
18.	Tidevannsflo		Nei	2	3		Området er ikke innenfor hensynssone for tidevannsflo, men kan tenkes være utsatt ved en ekstremværsituasjon.
19.	Radongass		Nei	1	1		Fare ved radongass ivaretas med TEK17
20.	Vær, vind m.m.		Nei	1	1		-
21.	Vindutsatte områder		Nei	1	1		-
22.	Nedbørutsatte områder		Nei	1	1		-

23. Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m							
24.	100 – meters beltet fra sjø	Ja		4	3		Området er i havnefronten, det må tas særlig hensyn til natur, friluftsliv og byliv ved bygging og drift.
25.	Sårbar flora/inngrepsfrie områder		Nei	1	1		
26.	Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		Nei	1	3		Artsdatabanken viser observasjon a makrelterne, alke og sothøne i nærheten av området.
27.	Viltområde		Nei	1	1		-
28.	Landskapsvern/ estetikk		Nei	1	1		-
29.	Vassdragsområder 50m/100m	Ja		4	2		Området ligger nært inntil elven Lundeåna og havnebassenget Vågen.
30.	Drikkevannskilde/restriksjonso mråder		Nei	1	1		-
31.	Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		Nei	1	1		-
32.	Vakre landskap		Nei	1	1		-
33.	Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		Nei	1	1		-
34.	Område brukt til idrett/lek		Nei	1	1		-
35.	Friluftstinteresser – friluftst- og friområder		Nei	3	3		Småbåthavn

36. Menneskeskapte forhold							
37. Strategiske områder							
38.	Vei, bru, knutepunkt	Ja		3	2		Området ligger nært inntil der Jernbaneveien krysser Lundeåna med bru, og fv 44.
39.	Havn, kaianlegg	Ja		3	2		Området ligger inntil Egersund gjestehavn i vågen. Mulig risiko under anleggsfasen.
40.	Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		Nei	1	1		-
41.	Forsyning kraft, vann		Nei	1	1		-
42.	Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		Nei	1	1		-

43. Forurensningskilder						
44.	Industri		Nei	1	1	Tidligere avfallsplass for Eigersund fajansefabrikk. Nå ingen industrielle forurensningskilder.
45.	Bolig		Nei	1	1	-
46.	Landbruk		Nei	1	1	-
47.	Akutt forurensning		Nei	1	1	-
48.	Støy	Ja		2	4	Området ligger nært inntil fv44, kan gi utfordringer med trafikkstøy. Utrede iht. veileder T-1442.
49.	Støv	Ja		2	3	Området ligger nært inntil fv44, kan gi utfordringer med veistøv. Utrede iht. veileder T-1520.
50.	Forurensning i sjø			2	3	Sannsynligvis
51.	Forurenset grunn			3	4	Kjent deponi fra lokal industri. Prøverapport fra SINTEF datert 27.2.1997 viser forurensning i grunnen.
52.	Høyspentlinje/EMS/Stråling			1	1	-

53. Andre farlige/spesielle områder/forhold						
54.	Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		Nei	1	1	-
55.	Avfallsbehandling		Nei	1	1	-

56. Transport						
57.	Ulykke med farlig gods			2	3	Fv44 tangerer området i nord, det er tenkelig med ulykker med farlig gods som fraktes gjennom området.
58.	Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		Nei	1	1	-

59. Trafikksikkerhet						
60.	Ulykke i av-/påkjørslar	Ja		2	3	Det er enkelregistreringer av ulykker med ulik alvorlighetsgrad. Stor trafikk på fv.44 ledes gjennom Egersund sentrum der det skapes konflikter med byliv. Trafikksikkerhetstiltak, prioritering av myke trafikantgrupper må vurderes. (Vegvesen.no)
61.	Ulykke med gående/syklende	Ja		2	3	Det er enkelregistreringer av ulykker med ulik alvorlighetsgrad. Stor trafikk på fv.44 ledes gjennom Egersund sentrum der det skapes konflikter med byliv. Trafikksikkerhetstiltak, prioritering av myke trafikantgrupper må vurderes.

						(Vegvesen.no)
62.	Andre ulykkes punkter	Ja		2	3	-

63. Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø						
64.	Tilfredsstillt det krav til barn og unge – lek m.m	Ja		1	1	Det må tas særlig hensyn til barn og unges behov ved etablering av et nytt rådhus i Egersund sentrum.
65.	Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas	Ja				Ivaretas av lovverket.
66.	Vesentlig virkning for natur og miljø?	Ja		2	2	Bygging av et nytt rådhus/kulturhus vil kunne ha stor påvirkning på eksisterende bygningsmiljø, byliv, transport.

Konklusjon:

Dette alternativet viser 15 risikoforhold hvor tiltak bør vurderes. Disse omhandler 100 – meters beltet fra sjø, forurenset grunn, Flom, støv, støy, forurensing i sjø, forurensing i grunn og trafiksikkerhet. Andre risikoforhold vurderes å ha liten signifikant risiko.

Fakta		
1.	Eierforhold	Privat - Shelby Eiendom
2.	Vurdert arealkategori i ny kommuneplan:	Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus, kulturhus
3.	Arealkategori i gjeldende kommuneplan:	Sentrumsformål
4.	Reguleringsplan for området:	Stølsbakken MM Årstaddalen (13-6). 2.rev 07.10.91.
5.	Arealkategori i reguleringsplan:	Bolig/ forretning/ kontor
6.	Krav om reguleringsplan og KU?:	-
7.	Samlet størrelse på arealet:	2908 + 3748 (ink. sokndalsvn. 26) m2.

Beskrivelse av området		
8.	Grunnforhold	Berggrunn; Leukonoritt, massiv. Løsmasser, Tynn/ tykk morene
9.	Helningsgrad/solforhold	Vestvendt hellende, til flatt terreng.
10.	Vegetasjon	Hele området er i dag en asfaltert flate med oppmerkede parkeringsplasser. Rabatt mot Sokndalsveien med trerekke av store søyletrær og gress. Mellom støttemur og Heggdalsveien er det skrotmark, enkelte trær og busker.
11.	Topografi	Flatt i vestlige deler, skråner bratt mot Årstadfjellet i øst.
12.	Adkomst	Via Sokndalsveien, fv44
13.	Er offentlig vann og avløp etablert til området?	Ja

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Betydelig	4 Alvorlig	5. Svært alvorlig
1. Lite sannsynlig	1	2	3	4	5
2. Noe sannsynlig	2	4	6	8	10
3. Sannsynlig	3	6	9	12	15
4. Meget sannsynlig	4	8	12	16	20

- Hendelser i **røde** felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt
- Hendelser i **gule** felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i **grønne** felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreduserende tiltak kan vurderes

ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.						
Hendelse/Situasjon	Fare/konflikt?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei				

Natur- og miljøforhold						
14.	Masseras/-skred	Ja		2	4	Grenser til utløsningsområde og utløpsområde i sørøst
15.	Snø-/isras/Kvikkleire - aktsomhetskart		Nei	1	4	Kommuneplan, NGU
16.	Flomras		Nei	1	4	Kommuneplan, NGU
17.	Elveflom		Nei	1	4	Kommuneplan, NGU
18.	Tidevannsflom		Nei	1	4	Kommuneplan, NGU
19.	Radongass	Ja		2	3	Aktsomhetsgrad 1, Moderat

						til lav aktsomhet
20.	Vær, vind m.m.		Nei	1	1	-
21.	Vindutsatte områder		Nei	1	1	-
22.	Nedbørutsatte områder		Nei	1	1	Ligger i grensen mellom to nedbørsfelt

23. Natur- og kulturområder/inngrepssfrie områder m.m						
24.	100 – meters beltet fra sjø		Nei	1	1	-
25.	Sårbar flora/inngrepssfrie områder		Nei	1	1	-
26.	Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		Nei	1	1	Artsdatabanken, ingen registreringer
27.	Viltområde		Nei	1	1	-
28.	Landskapsvern/estetikk		Nei	1	1	-
29.	Vassdragsområder 50m/100m		Nei	1	1	-
30.	Drikkevannskilde/restriksjonsområder		Nei	1	1	-
31.	Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		Nei	1	1	Kulturminnesok.no
32.	Vakre landskap		Nei	1	1	-
33.	Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		Nei	1	1	-
34.	Område brukt til idrett/lek		Nei	1	1	-
35.	Friluftstinteresser – friluftst- og friområder		Nei	1	1	Grenser til skog og fjellstykke på Årstadfjellet i Øst, del av et større friluftsområde. Ikke verdisatt. (NGU.no, miljødirektoratet/ friluftsliv)

36. Menneskeskapte forhold						
37.	Strategiske områder					
38.	Vei, bru, knutepunkt	Ja		2	2	Avkjørsel til 56/ 57 går langs eiendommen i nord og øst.
39.	Havn, kaianlegg		Nei	1	1	-
40.	Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		Nei	1	1	-
41.	Forsyning kraft, vann		Nei	1	1	Høyspentledning i luftstrekke ca 80 m. nordøst for området. (finn.no/kart)
42.	Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		Nei	1	1	Grunboksinformasjon fra Statens kartverk viser bestemmelser om tilfluktsrom (seeiendom.no)

43. Forurensningskilder						
44.	Industri		Nei	2	1	Verkstedbygning
45.	Bolig	Ja		2	1	Eldre frittliggende bolig.
46.	Landbruk		Nei	1	1	--
47.	Akutt forurensning		Nei	1	1	-
48.	Støy	Ja		2	1	Området ligger inneklemt mellom fv44 og fv56, kan gi

						utfordringer med trafikkstøy, men det er ikke markert som i støykart på kommunens hjemmesider.
49.	Støv	Ja		2	1	Området ligger inneklemt mellom fv44 og fv56, kan gi utfordringer med veistøv.
50.	Forurensning i sjø		Nei	1	1	(https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/)
51.	Forurenset grunn		Nei	1	1	(https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/)
52.	Høyspentlinje/EMS/Stråling		Nei	1	1	Høyspentlinje trasé ca. 80 m. nord for eiendommen.

53. Andre farlige/spesielle områder/forhold

54.	Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		Nei	1	1	-
55.	Avfallsbehandling		Nei	1	1	-

56. Transport

57.	Ulykke med farlig gods	Ja		2	4	Lav sannsynlighet Kan få store konsekvenser ved velt av transport med farlig gods på 56 el. 44,
58.	Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		Nei	1	1	-

59. Trafikksikkerhet

60.	Ulykke i av-/påkørsler			2	4	Kryss fv44/56: 3 bilulykker, 1 lastebil, 1 mc, (1993-2005) På fv56: 1 mc – utforkjøring (1998) (Vegvesen.no)
61.	Ulykke med gående/syklende			2	4	Fotgjenger (2005) Sykkel (1993) (Vegvesen.no)
62.	Andre ulykkes punkter			1	3	

63. Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø

64.	Tilfredsstillt det krav til barn og unge – lek m.m					IR
65.	Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas	Ja		1	4	Ivaretas av lovverket.
66.	Vesentlig virkning for natur og miljø?		Nei	1	1	

Konklusjon:

Dette alternativet viser 7 risikoforhold hvor tiltak bør vurderes. Disse omhandler masseras/-skred, radongass, transport og trafikksikkerhet. Andre risikoforhold vurderes å ha liten signifikant risiko.

Multiconsult LINK ARKITEKTUR