

Kultur- og idrettsbygg i Oslo

Nye Deichmanske hovedbibliotek

Alternative arealdisponeringer



Kultur- og idrettsbygg Oslo KF

Dato 30.11.2015 (10:30)

Innledning

Dette dokumentet oppsummerer på et overordnet nivå mulige alternative arealdisponeringer for deler av Diagonale i Bjørvika. Diagonale med arealdisponering som planlagt for pr i dag, presenteres som alternativ 0 og har samme struktur som de øvrige alternativene.

Arbeidet er basert på bestilling gitt av byrådsleder i møte 27.11.2015. Arbeidet er gjennomført i perioden 27.11.15 – 29.11.15 av Kultur- og idrettsbygg Oslo KF (KID). Kulturetaten har ikke vært involvert i arbeidet.

Det sier seg selv at med den korte tiden virksomheten har hatt til rådighet, så vil materialet som oversendes være tilsvarende beheftet med forenklinger og usikkerheter.

De ulike alternativene tar utgangspunkt i at Diagonale skal benyttes til bibliotek, men i kombinasjon med annen virksomhet. Til hvert alternativ beskrives mulige arealdisponeringer, men uten at det er foretatt en vurdering av hvilke funksjoner og tjenestetilbud det enkelte alternativet representerer. Ved en direkte sammenligning mellom de ulike kostnadsanslagene, presiseres at det vil kunne være til dels store forskjeller mellom de ulike alternativenes funksjoner.

For hvert alternativ er det estimert kostnader for ulike poster som presentert nedenfor. Det er angitt et intervall for hver kostnadspost for å indikere et mulig spenn. Det er usikkerhet knyttet til tallene, men forutsetninger som er gjort er beskrevet for det enkelte alternativ.

Forbrukt og forpliktet		Prosess og LPS		Investerings kostnad		Årlig kapitalkost		Årlig FDV kostnad		Årlig driftskostnad		Årlig leiekostnad		Total investering		Total årlig kostnad	
Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy

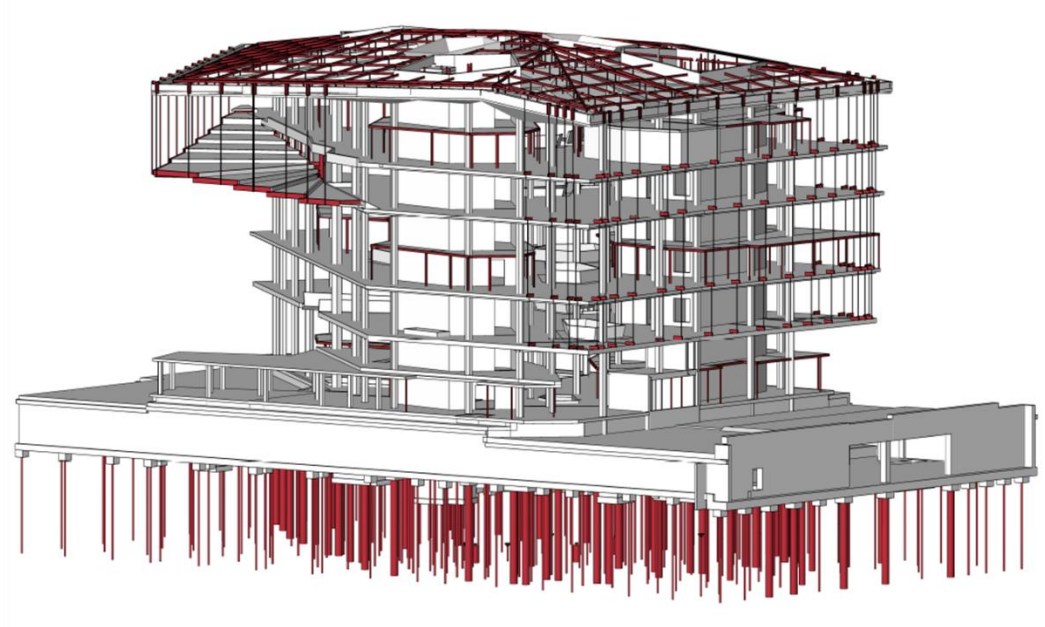
Dette dokument er ment å skulle bidra i byrådets vurdering angående videreføring av arbeidet med nye Deichmanske hovedbibliotek eller ikke, og omhandler alternativ arealdisponering av deler av Diagonale. Notatet egner seg ikke som grunnlag for å velge alternativ, men skisserer noen muligheter. For å beslutte hvilket alternativ som egner seg best, vil det kreves noe mer arbeide. Dette arbeidet kan gå parallelt med byggeprosessen. Slik vi ser det, vil et slikt arbeid ikke føre til ytterligere forsinkelser av nevneverdig grad eller fordyre prosjektet.

Innhold

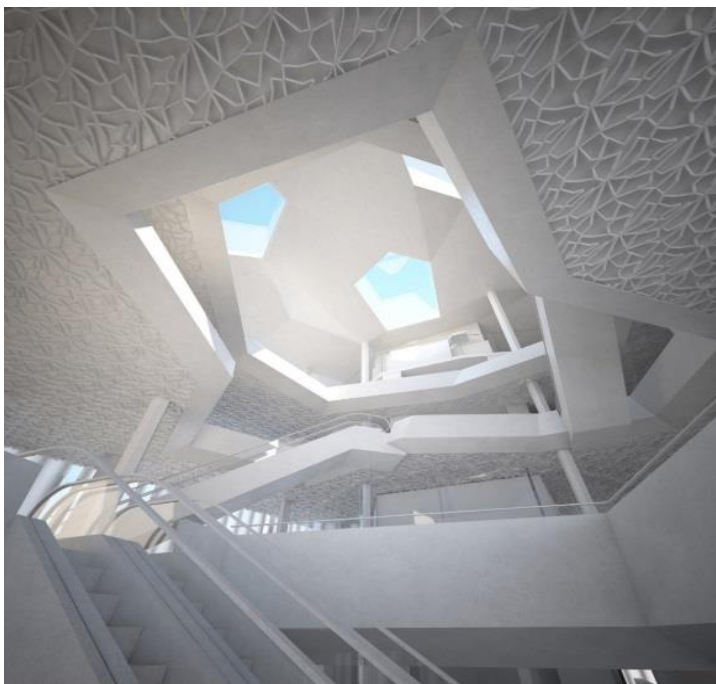
Innledning.....	2
1. Forutsetninger	4
2. Alternativer.....	7
2.1 3 mulige alternativer	7
2.2 Felles for alle alternativene	8
2.3 Alternativ 0	9
2.4 Alternativ 1	10
2.5 Alternativ 2	11
2.6 Alternativ 3	12

1. Forutsetninger

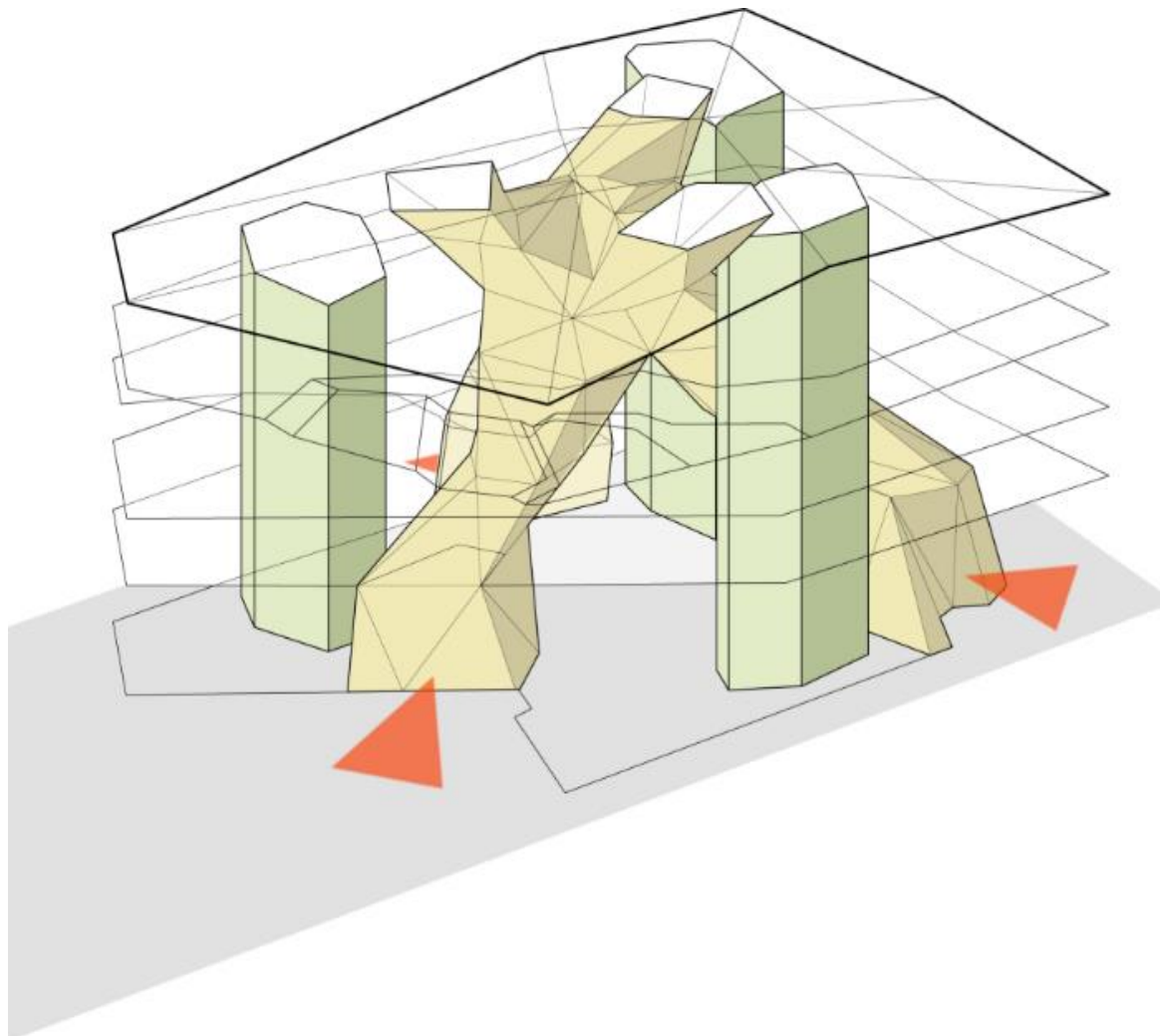
Nye Deichmanske hovedbibliotek er planlagt som bibliotek og forutsatt benyttet av én bruker, med noen mindre unntak. Bygget er utformet med få avgrensninger og fremstår som sammenhengende og åpent. Dette medfører at det er utfordrende, men langt fra umulig, å dele av arealer for ulike bruk og ulike leietakere.



Det er lagt til grunn at arealet og etasjene beholdes slik som prosjektert, det vil si at vi ikke endrer bærende konstruksjoner eller igangsetter større omprosjekteringer. Endret bruk av arealene, vil imidlertid måtte medføre noe omprosjektering og et godt og nært samarbeide med både arkitekt, de prosjekterende og entreprenørene for å finne fram til gode, effektive løsninger.



De 3 kjernene (fargelagt **lysegrønne** på tegningen) og som er gjennomgående i hele bygget, beholdes uendret. Her ligger heissjakter, rømningstrapper, ventilasjonssjakter etc. Tilsvarende for lyssjaktene (fargelagt **lysegule/beige** på tegningen). Inngangene fra gateplan er markert med **orange**.



Dagens tomt til Diagonale er regulert til institusjon (bibliotek). I reguleringsbestemmelsene er det åpnet for forretningsarealer i 1. og 2. etasje, samt i underetasjen. Imidlertid er det lagt en del begrensninger på størrelse og at det skal være kulturelt relatert virksomhet tilknyttet bibliotekets virksomhet. Det kan derfor ikke utelukkes at det er behov for omregulering ved enkelte eller alle av de presenterte alternativene. Det har imidlertid ikke vært anledning til å få sjekket dette ut. En omregulering vil kunne gå parallelt med byggeprosessen og vil neppe medføre forsinkelser.

Kulturetaten har allerede inngått avtale med bevertningsoperatør. I alternativene som presenteres, vil dette høyst sannsynlig kunne kombineres. Utover det er det fra vår side ikke gjort noen vurdering av hvordan denne avtalen vil påvirkes av disse alternativene.

Kjøpsavtalen mellom Oslo kommune og HAV Eiendom tar sitt utgangspunkt i at tomten skal benyttes til bibliotek. Vi har ikke vurdert hvorvidt annen bruk av deler av arealene vil påvirke denne avtalen.

For hvert alternativ er det estimert kostnader for ulike poster som presentert nedenfor. Det er angitt et intervall for hver kostnadspost for å indikere et mulig spenn. Det er usikkerhet knyttet til tallene, men forutsetninger som er gjort er beskrevet for det enkelte alternativ.

Forbrukt og forpliktet		Prosess og LPS		Investerings kostnad		Årlig kapitalkost		Årlig FDV kostnad		Årlig driftskostnad		Årlig leiekostnad		Total investering		Total årlig kostnad	
Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy

Med unntak av Årlig driftskostnad er alle tall bruttotall. For årlig driftskostnad (driften av biblioteksorganisasjonen) er det imidlertid av praktiske grunner benyttet tall eks mva. Det er for formålet i dette notatet antatt å være tilnærmet likt et bruttotall begrunnet med den store andelen lønnskostnader som inngår i driftskostnaden.

Det legges til grunn at forbrukte og forpliktete kostnader beløper seg til omtrentlig 750 – 850 MNOK. Dette inkluderer kjøpet av eksisterende tomt.

Under investeringskostnad ligger ny anbefalt kostnadsramme fra KID, oversendt byrådsavdeling for næring og eierskap (NOE) per 1.10.15. Lav investeringskostnad tilsvarer ny P50, høy investeringskostnad tilsvarer ny kostnadsramme P85, i tabellen presentert med mva. Dette er lagt til grunn for alle alternativene. For beregning av årlige kapitalkostnader er det lagt til grunn en levetid på 50 år, en rente på 2,45 % (Langsiktig rente Sak 1 2016 Økonomiplan 2016 -2019 siden 19) og en annuitetsfaktor på 0,0349.

Holtenøkkelen (middels) ligger til grunn for beregning av årlige FDV kostnader.

Det er lagt til grunn et årlig inntekstpotensial på 3500 kr/kvm – 4000 kr/kvm.

I forbindelse med dokumentet «*BIBLIOTEKSTRUKTUR OSLO KOMMUNE, ALTERNATIVE LØSNINGER*», oversendt byrådsavdelingen 28.11.2015, innhentet KID erfaringstall fra KUL hva gjelder *Årlig driftskostnad* og *Årlig leiekostnad* på innspill fra KUL gitt i arbeidet med notatet. I utviklingen av dette notatet har vi ikke innhentet informasjon fra KUL på nytt, men basert oss på deres innspill gitt til notatet av 28.11.2015. I beregningene av alternativ 1, 2 og 3 har vi lagt til grunn «Årlig driftskostnad» som for dagens Hammersborg; 60 mill kr tillagt en arealmessige andel av avsetningen til FDVU av IKT, inventar, brukerstyr m.m. hvor serviceavtaler på IKT er den største komponenten.

Det er lagt til grunn et årlig inntekstpotensial på 3500 kr/kvm – 4000 kr/kvm. Med tanke på at alle tall er brutto budsjettert, kan tallet synes lavt for et område som Bjørvika og med et bygg som Diagonale.

2. Alternativer

2.1 3 mulige alternativer

Vi har tatt utgangspunkt i at Diagonale fremdeles skal være Oslos nye hovedbibliotek, men vurdert hvordan biblioteksdriften kan kombineres med annen bruk i deler av bygget. Vårt utgangspunkt har vært å vise mulighetene for å redusere driftsutgiftene gjennom husleieinntekter.

Et alternativ til utleie av lokaler til eksterne (private eller statlige aktører), vil være at annen kommunal virksomhet kan drive sin virksomhet fra Diagonale. For å redusere de årlige utgiftene mest mulig, vil imidlertid utleie til eksterne aktører være mest fordelaktig.

Det er vurdert 3 ulike alternativer for hvordan biblioteksdriften kan kombineres med annen virksomhet. For sammenligning med dagens prosjekt (hvor det er lagt opp til bibliotek i alle etasjer, men med noe utleie til bevertning i 1. etasje og 1. mesanin), har vi presentert kostnadsbildet for dette alternativet i kapittel 2.3.

De 3 alternative løsningene der biblioteksdriften kombineres med annen bruk, fremkommer av tabellen som følger under. Som det fremgår av tabellen, har vi funnet det mest hensiktsmessig å samle biblioteksdriften i etasjer tilknyttet hverandre. BTA står for brutto areal. Det vil også være mulig å finne fram til andre alternativer enn disse.

Nye Deichmanske hovedbibliotek

Arealvurdering 29.11.2015

	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	BTA
	Private aktører + Bibliotek	Private aktører + Bibliotek	Bibliotek/kontor	m2
Etasje				
U1	Butikk/bevertning/konferanse	Butikk/bevertning/konferanse	Bibliotek	3547
U1G	Butikk/bevertning/konferanse	Butikk/bevertning/konferanse	Bibliotek	558
1	Butikk/bevertning/konferanse	Butikk/bevertning/konferanse	Bibliotek/bevertning	2268
1M	Butikk/bevertning/konferanse	Butikk/bevertning/konferanse	Bibliotek/bevertning	1229
2	Bibliotek	Bibliotek	Bibliotek	2302
3	Bibliotek	Bibliotek	Bibliotek	2342
3M	Bibliotek	Bibliotek	Bibliotek	1004
4	Bibliotek	Kontor	Kontor	2448
5	Bibliotek	Kontor	Kontor	2741
5M	Bibliotek	Kontor	Kontor	988
Sum				19427

Bibliotek	11825	5648	13250
Butikk	7602	7602	0
Kontor	0	6177	6177

2.2 Felles for alle alternativene

Det er lagt til grunn at kjernene beholdes uendret og at kommunikasjonen i bygget beholdes (trapper, heiser, rulletrapper). Heiser og rulletrapper er allerede kontrahert, og i tillegg til eventuell kostnader knyttet til omprosjektering, vil det medføre kostnadsøkning og endret framdrift å endre på løsning på dette stadium i prosjektet. Det er også lagt til grunn at alle tekniske rom i kjeller beholdes.

Dersom bygget skal benyttes av flere leietakere, vil det bli nødvendig å se på hvordan arealer kan deles av fysisk og låses.

Byggets arkitektur legger til grunn at det er åpent mellom hovedetasjer og mesaninetasjer, hvilket betyr at det bør være samme bruk(er) i hovedetasje og tilhørende mesaninetasje.

Vi har i alle alternativer lagt til grunn fortsatt implementering av det anskaffede boksorsteringsanlegg, og vi har ikke åpnet for at dette arealet er fritt til å leies ut.

2.3 Alternativ 0: dagens prosjekt

Dette alternativet er prosjektet godkjent av Bystyret 6.3.2013 med Diagonale i Bjørvika. Bruksarealet vil være 13 600 m² og bruttoarealet 19 700m².

Vi baserer oss på anbefalt ny kostnadsramme fra KID datert 1.10.2015.

Biblioteket skal fylle alle etasjer i dagens prosjekt, men for deler av arealene i 1. etasje er det allerede i dagens prosjekt planlagt for noe bevertning. Dette utgjør ca 5 % av det totale arealet, hvilket betyr at ca **95 %** av dagens areal er tiltenkt bruk for biblioteket.

Forbrukt og forpliktet		Prosess og LPS		Investerings kostnad		Årlig kapitalkost		Årlig FDV kostnad		Årlig driftskostnad		Årlig leiekostnad		Total investering		Total årlig kostnad	
Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy
750	850	0	0	1885	2135	92	104	13	15	89	89	0	0	2635	2985	194	208

2.4 Alternativ 1: med bibliotek fra 2. etasje og oppover resten av bygget

Dette alternativet tar utgangspunkt i at kjeller og 1. etasje benyttes til kommersiell virksomhet, med en kombinasjon av butikker og bevertning og eventuelt konferansesenter.

For deler av arealene i 1. etasje er det allerede i dagens prosjekt planlagt for bevertning.

Fra 2. etasje og oppover legger dette alternativet opp til biblioteksdrift i samtlige etasjer, noe som tilsvarer drøye **60 %** av det totale arealet.

Underetasje er i dag prosjektert for flerbrukssal og rom for kino (som det pr i dag ikke finnes avsatte midler til å innrede), samt flere kurs- og møterom. I dagens prosjekt disponeres dette av Kulturetaten, men arealene og innredningen ville kunne benyttes eller opereres av private aktører. Dette vil ikke kreve omprosjektering eller endringer av nevneverdig karakter, og arealene vil, slik de er i dag, egne seg for konferansevirksomhet.

Vi legger til grunn at de nødvendige endringer kan gjøres innenfor den foreslåtte kostnadsramme fra 1.10.2015.

Arealet som gjenstår til biblioteksdrift, tilsvarer omtrent dagens Hammersborg, og for *Årlig driftskostnad* legges til grunn tilsvarende dagens Hammersborg; 60 mill kr. Det er i tillegg lagt til en arealmessig andel av avsetningen til FDVU av IKT, inventar, brukerstyr m.m.

I beregningene er det lagt til grunn at utleiearealet utgjør 7.000 m².

Forbrukt og forpliktet		Prosess og LPS		Investerings kostnad		Årlig kapitalkost		Årlig FDV kostnad		Årlig driftskostnad		Årlig leiekostnad		Total investering		Total årlig kostnad	
Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy
750	850	0	0	1885	2135	92	104	13	15	75	75	-28	-25	2635	2985	152	169

2.5 Alternativ 2: med bibliotek i 2. og 3. etasje

I dette alternativet legges til grunn at man både leier ut de nederste deler av bygget (som beskrevet i 2.4), og i tillegg leier ut for kontorlokaler i 4. og 5. etasje.

Det betyr at vi for dette alternativet, kun legger til rette for bibliotek i 2. og 3. etasje (med mesanin), noe som tilsvarer i underkant av **30 %** av det totale arealet.

4. og 5. etasje er i dette alternativet foreslått utleid til kontorlokaler. Arkitektonisk er det vanskelig å skille bruken av disse etasjene, da de henger sammen via utkragingen som er et åpent areal. En endring av dette, ville medføre en større omprosjektering, og vi anser det derfor som urealistisk å skille bruken av 4 og 5 etasje.

Arealet som gjenstår til biblioteksdrift er betydelig lavere enn dagens Hammersborg, men vi har for enkelthets skyld allikevel benyttet Årlig driftskostnad som for dagens Hammersborg; 60 mill kr. Tallet er sannsynligvis for høyt, da biblioteksarealene kun utgjør i underkant av 6.000 m². Det er i tillegg lagt til en arealmessig andel av avsetningen til FDVU av IKT, inventar, brukerutstyr m.m.

Vi legger til grunn at de nødvendige endringer kan gjøres innenfor den foreslåtte kostnadsramme fra 1.10.2015.

Til grunn for beregningene er det forutsatt et utleieareal på ca 13.000 m².

Forbrukt og forpliktet		Prosess og LPS		Investerings kostnad		Årlig kapitalkost		Årlig FDV kostnad		Årlig driftskostnad		Årlig leiekostnad		Total investering		Total årlig kostnad	
Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy
750	850	0	0	1885	2135	92	104	13	15	68	68	-52	-45	2635	2985	121	142

2.6 Alternativ 3: med bibliotek fra kjeller og opp tom 3 etasje

Det er i dette alternativet lagt til grunn bibliotek f.o.m kjelleretasjen t.o.m. 3. etasje, noe som tilsvarer bortimot **70 %** av det totale arealet.

I 4 og 5 etasje legges opp til utleie for kontor.

I 1. etasje med tilhørende mesanin vil det være en kombinasjon av bibliotek og bevertning, slik det er i eksisterende prosjekt. I dette alternativet benyttes kjellerlokalet til flerbrukssal og kinosal som en integrert del av biblioteksdriften. I beregningene under er det ikke hensyntatt den inntekten biblioteket allerede har budsjettet med for utleie av disse arealene. Gjør man det, vil inntektene øke ytterligere og de totale årlige kostnadene reduseres tilsvarende.

4. og 5. etasje er i dette alternativet foreslått utleid til kontorlokaler. Arkitektonisk er det vanskelig å skille bruken av disse etasjene, da de henger sammen via utkragingen som er et åpent areal. En endring av dette, ville medføre en større omprosjektering, og vi anser det derfor som urealistisk å skille bruken av 4 og 5 etasje.

Vi legger til grunn at de nødvendige endringer kan gjøres innenfor den foreslåtte kostnadsramme fra 1.10.2015.

Arealet som gjenstår til biblioteksdrift, tilsvarer omtrent dagens Hammersborg og vi har derfor anslått Årlig driftskostnad som for dagens Hammersborg; 60 mill kr. Det er i tillegg lagt til en arealmessig andel av avsetningen til FDVU av IKT, inventar, brukerutstyr m.m.

Til grunn for beregningene er det forutsatt et utleieareal på ca 6.000 m².

Forbrukt og forpliktet		Prosess og LPS		Investerings kostnad		Årlig kapitalkost		Årlig FDV kostnad		Årlig driftskostnad		Årlig leiekostnad		Total investering		Total årlig kostnad	
Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy	Lav	Høy
750	850	0	0	1885	2135	92	104	13	15	76	76	-24	-21	2635	2985	157	174