



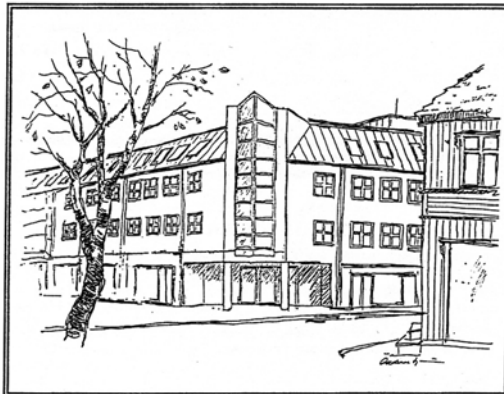
Levanger rådhus - Planer og realisering

Forhistorien

Ved sammenslutningen av kommunene i 1962 ble administrasjonen samlet i Levanger. Kommunestyret vedtok likevel å utsette spørsmålet om eget bygg for dette formålet. Men i forbindelse med boligpr. våren 1972 ble saka tatt opp. Det var da to aktuelle tomter:

- Nedre torg
- "Kontorkvartalet"
- senere ble dessuten stadion foreslått som alternativ

Kommunestyret vedtok 02.05.77 med 34 mot 19 stemmer å bygge for administrasjonen i "Kontorkvartalet", og med 41-12 stemmer at bibliotek skulle tas med. Byggesaka stoppet med dette. Men formannskapet vedtok i møte 12.06.78 å gi en byggekomité i oppdrag å undersøke vilkårene for en innbudt arkitektkonkurranse.



Formannskapet vedtok 02.05.79 å be plankontoret legge fram foreløpig forprosjekt for rådhus. Kommunestyret fulgte opp med vedtak 25.02.80 med å be administrasjonen undersøke mulighetene for finansiering av et "administrasjonsbygg". Formannskapet engasjerte 10.04.81 arkitektfirmaet Amstad, Heggenhougen og Hage til å lage en utnyttingsplan for kontorkvartalet. Til grunn for dette arbeidet lå et forslag til romprogram (03.03.81) som var kalkulert til foreløpig kostnad:

- Kontorbygg 35 mill. kr. og kulturbygg med bibliotek 30 mill. kr., senere revidert til av en ny byggekomité:
 - Kontor 4.700 kvm.
 - Bibliotek 900 kvm.
 - Utleie 800 kvm.

til en kostnad av 53,5 mill. kroner.

Dette ble godkjent av kommunestyret 06.09.82. Men i kommunestyrets møte 25.10.83 foreslo finansrådmannen, på grunn av den økonomiske situasjon, å utsette saka, og kommunestyret vedtok: "Planen kan ikke realiseres. Rombehovet for administrasjonen og kultursektoren løses med etappevis utbygging".

Den endelige løsning

I møte 30.11.84 foreslo og vedtok formannskapet å "pålegge administrasjonen å utrede hva som bør reises for utvidelse i kontorkvartalet. Planen bør omfatte kostnadsoverslag og tidsrammer for å gjennomføre bygget." Det ble satt ned en arbeidsgruppe som leverte sin innstilling 27.03.85. Den foreslo følgende:

1. Saken fremmes for formannskapet og kommunestyret for prinsippvedtak om å reise tilbygg til kontorbygget basert på det romprogram som er framlagt i utredningen.
2. Det etableres et nytt aksjeselskap ... som bygger og driver det nye kontorbygget.
3. Det inviteres til anbuds konkurranse basert på totalentreprise med garantert kostnadsramme.
4. Saken fremmes for politisk behandling i samsvar med dette, under forutsetning av at prosjektet kan innpasses i langtidsbudsjettets rammer (ref noe fork.) Det ble regnet med et areal på 4.500 kvm. brutto, kalkulert til 24,1 mill. kroner.

Økonomi

I 1983 fant finansrådmannen, som nevnt, å måtte foreslå arbeidet med rådhusplaner utsatt. De økonomiske utsiktene var ikke lyse. Etter to vanskelige år var det akkumulerte

underskudd ved utløpet av 1984 kommet opp i vel 6 mill. kroner. Imidlertid endret situasjonen seg raskt. Underskuddene ble nedbetalt i løpet av 1985, kontantbeholdningen ble styrket, og gamle lån av kontantbeholdningen og fonds ble betalt ned. Denne utviklingen fortsatte også i 1986, og det var mulig å legge fram et langtidsbudsjett i 1986 som tilsa at økonomien ville tåle investeringene i et rådhus. (Den samme utvikling fortsatte også i 1987.)

Endelig vedtak

Kommunestyret vedtok 06.06.85 følgende (sak 49/85):

1. Det bygges et tilbygg til Kontorbygget for kommunens administrasjon m. v.
2. Plan- og byggenemnda vurderer romprogrammet grundig, med tanke på reduksjon av arealet og mulighetene for en etappevis utbygging.
3. Innpassing av bygget i kvartalet må vies stor oppmerksomhet, særlig med hensyn til omkringliggende bebyggelse.
4. Planprogrammet godkjennes av bygningsrådet før utsendelse til anbudskonkurranse.
5. Det opprettes et eget aksjeselskap, fullt ut eiet av kommunen, som gis i oppdrag å bygge og drive et kontorbygg med de funksjoner som det er lagt opp til i vedlagte innstilling dat. 27.03.85.
6. Selskapets aksjekapital blir verdien av de tomter som kommunen eier i det såkalte kontorkvartalet.
7. Levanger kommune skyter videre inn som innskudd salgssummen av Kirkegata 14B og Sjøgata 16.
8. De nærmere bestemmelser om vedtekter, styre m. v. for selskapet legges fram for kommunestyret til behandling senere.
9. Bygget gjennomføres slik at det kan tas i bruk innen 1.1.1988.
10. Levanger kommune forplikter seg til å betale leie for sine kontorer m. v. i bygget etter nærmere avtale.

Vedtakene ble gjort med skiftende mindretall for de enkelte punkter. Spesielt kan man merke seg følgende tilleggsforslag som ble vedtatt:

"Kommunestyret ber om at det ved den arkitektoniske utforming av "Kontorkvartalet" blir tatt hensyn til omliggende bygningsmasse og parkmiljø, og dersom det er mulig, at det blir tatt vare på trehusfasadene mot Håkon den godes gate."

Kommunestyret vedtok deretter 25.06.85 følgende:

1. Formannskapet gis fullmakt til å stifte A/S Kontorbygget Håkon den godes gate på de vilkår som går fram av utkastet til stiftelsesdokument (noe fork.)
2. Selskapet pålegges å ta kontakt med bygningsrådet og fylkeskonservatoren i forbindelse med utformingen av bygget, og i forbindelse med vedtak i sak 49/85.

Arkitektkonkurransen

Det nye selskapets styre vedtok 25.07.85 utkast til program og å utlyse en idekonkurranse om utforming av "Kontorkvartalet". I alt fem arkitekter ble invitert til å delta, og en jury med 6 medlemmer ble valgt til å fremme innstilling i saken. I møte 16.01.86 ble et utkast fra arkitektene Rødahl, Clausen og Norang, Trondheim, valgt som vinner av konkurransen.

Planlegging og anbud

Da konsulentene hadde gjort ferdig detaljplanlegging før anbud, ble bygget kostnadsrekna til 56 mill. kroner (mai 1986). Da anbudene var innhentet og antatt (febr. 1987), var kostnadene steget slik at prisen nå var ca. 80 mill. kroner. Det hadde vært en sterk prisstigning i løpet av det siste året, rentenivået var høyere, og de krav som var stilt til utformingen av bygget, både som følge av vedtak i kommunestyret og som et resultat av idekonkurransen, førte alt til økte kostnader. Byggets areal var også økt med 300 kvm. for å utnytte tomte bedre. Styret for A/S Kontorbygget H.d.g.gt. mente likevel at "selskapet vil ha rimelige forretningsmessige vilkår til forsvarlig økonomisk drift. Med

de interessenter som pr. dato har meldt seg som leietakere, vil det være forsvarlig å igangsette bygget".

Økonomiske vurderinger

Det ble hentet inn finansieringsanalyser for bygget basert på ulike alternativer. Dette gjaldt i første rekke rentenivå og årlig prisstigning (4-6-8%), det siste hadde betydning for utviklingen av leieinntektene, som ville stige i takt med en evt. prisstigning. Den årlige prisstigningen hadde i perioden 1975-86 vekslet mellom 7 og 14% (og steg igjen til 9% i 1986). Det syntes derfor forsvarlig å regne med 6% stigning i kostnadsindeksen i de nærmeste åra.

På denne tida var det et generelt høgt prisnivå for leie av kontor- og forretningslokaler i Levanger, og det ble derfor kalkulert med en pris på ca. kr. 2.000 pr./kvrn./år for lokaler i 1. etasje. En pris som ble ansett rimelig av interesserte leietakere.

Kommunestyret behandlet leieavtale for sine lokaler i møte 12.03.87, beregnet til en årlig sum kr. 5,9 mill. kroner etter brutto leieareal 5.735 kvm. Vedtaket ble gjort mot 3 stemmer.

Utleiebygg A/S stiftes

Selskapet "Kontorbygget Håkon den godes gate", opprettet etter vedtak i kommunestyret 20.06.85, var kommunalt eid, aksjekapitalen var verdien av tomt i kontorkvartalet, satt til kr. 50.000,-.

Under arbeidet med finansieringen og driften av bygget ble det klart at det av hensyn til de årlige avdrag ville være gunstig med lenger avdragstid enn det som kunne godkjennes for en kommune eller et kommunalt eid selskap, dvs. 20 år.

Kommunestyret godkjente derfor i møte 07.05.87 et forslag om at det ble stiftet et ikke-kommunalt selskap, Utleiebygg A/S, som fra 11. juli s.å. overtok aktiva og passiva i Kontorbygget H.d.g.gt, til å reise og forestå driften av det nye kontorbygget. Selskapet ble stiftet 08.05.87 med kr. 50.000 i aksjekapital, fordelt på fem aksjonærer (Sparebanken Midt-Norge, ordføreren, finansrådmann og to medlemmer av formannskapet).

Kostnad og garantier

Kommunestyret garanterte i møte 02.07.87 for de lån som Utleiebygg A/S tok opp:

- I KLP for kr. 30.000.000, som annuitet til 13,5% rente over 20 år
- Sparebankkreditt for kr. 55.000.000 over 5 + 25 år, pari kurs og en rente til 15,1% serielån

Det ble seinere, i desember 1988 vedtatt å låne ytterligere kr. 8.080 mill. kroner.

Byggekostnadene ble da summert til totalt 87.080 mill. kroner.

Etter at bygget var ferdig med innflytting i september 1988 og finansieringen var avklart, vedtok kommunestyret 24.08.89 å kjøpe alle aksjer i Utleiebygg A/S, som dermed ble heleid kommunalt, og det første selskapet, Kontorbygget Håkon den godes gate, ble vedtatt oppløst 03.05.90.

Til nødvendig nytt inventar, telefonsentral og datanett ble det brukt ca. 2,7 mill. kroner, dekket ved en avsetning til dette formålet ved en budsjettkorrigering i 1987.

Til utsmykking av bygget vedtok styret i Utleiebygg A/S å bruke kr. 660.000, og Norsk Kulturråd bevilget kr. 300.000,-.

Det gamle kontorbygget, eid av selskapet Kontorbygget A/S, ble rehabilitert for ca. 7,2 mill. kroner, ferdig i 1990.

I løpet av 1987 og 1988 endret de økonomiske forhold seg sterkt, og det viste seg vanskelig å få leid ut forretningslokalene i 1. etasje. I et møte 15.03.89 vedtok styret i Utleiebygg A/S å senke leieprisen til kr. 1.000 pr./kvm/år, i et forsøk på å få leid ut alle lokalene.

Det nye bygget ble i dokumentene kalt "kontorbygget", eller "administrasjonsbygget".

Med vedtak i formannskapet 27.10.88 ble navnet fastsatt til

Levanger Rådhus

Arkitekt, konsulenter, entreprenører m.m.

Arkitekter:

- ARC, Arkitektene Rødahl og Clausen A/S, Trondheim

Rådgivende ingeniører:

- Byggteknikk: A. R. Reinertsen, Trondheim
- VVS : Siv.ing. Gjettum AS, Trondheim
- Elektro: I.G.P. AS, Levanger
- Geoteknikk: Ottar Kummeneje A/S, Trondheim

Entreprenører:

- Grunn- og betong: Selmer A/S, Levanger
- Prefabr. elementer: Nordenfjeldske Spennbetong A/S, Verdal
- Stålarbeider: Verdal Sveiseservice, Verdal
- Mur- puss- flisarb.: Selmer A/S, Levanger

- Tømmer- og snekker: Selmer A/S, Levanger
- Maling og belegg: Malermester Odd Bjørås, Levanger
- Vindu og glasstak: Jensens Glass A/S (Riisgr.), Trondheim
- Takteking: Fjeldharnner Brug A/S, Heimdal

- Smed arbeider: Verdal Sveiseservice A/S, Verdal
- Himlinger: Sanacoustic A/S, Trondheim
- Blikkenslager: Langnes og Bakkan, Verdal
- Luftbehandl.anlegg: Aircornfort A/S, Steinkjer

- Sanitærarbeider: Setsaas A/S, Levanger
- Kjøkkenmaskiner: Elektrolux Wascator, Trondheim
- Automatikkanlegg: Landix og Gyr, Trondheim
- Elektr. install.: NTE, Levanger/Steinkjer

- Brannvarsling: Cerberus A/S, Trondheim
- Nødstrømaggregat: Tejos A/S Engineering, Ålesund
- Heisanlegg: Reber Schindler Heis A/S, Tiller

Plan- og byggenemnd:

- John Eiternes, formann
- Ola Aune
- Jon Ramstad
- Bjarne Arntsen
- Håkon Lorås, sekretær, som også hadde prosjekt- og byggeledelse

Jon Hilmo