

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	122/2022	22.11.2022
Kommunestyret		08.12.2022

Idrettshallene - Kommunedirektørens anbefaling**Referanser:**

Vedlagte bilag:

Vedlegg

- 1 1. A20-1 Plan 1. etasje
- 2 2. A20-1 Plan 2. etasje
- 3 3. Bardufosshallen - Kalkyle
- 4 4. 18.10.2022 - Landskapsplan - Gimlehallen
- 5 5. 19.10.2022 - Kalkylenotat - Gimlehallen (2)
- 6 6. A20 - 1 Planer
- 7 Del 1 - Tilbygg til Gimlehallen - Skisseprosjekt
- 8 Del 2 - Tilbygg til Gimlehallen - Skisseprosjekt
- 9 2022-11-07 Referat etter møte med Sj Trenreg 31 okt 2022

Utrykte bilag:

Bakgrunn

Vedtatt strategisk investeringsplan viser økonomisk ramme for tilbygg Gimlehallen: kr 30 000 000,-

Vedtatt strategisk investeringsplan viser økonomisk ramme for Bardufosshallen: kr 95 000 000,-

Vedtatt strategisk investeringsplan viser økonomisk ramme for prosjektering: kr 5 000 000,-

Kalkyle beregningene i forkant av disse vedtakene ble gjennomført før effektene av pandemien og krigen i Ukraina var et faktum. Pandemi og krig har ført til store prisøkninger på råvarer og økning i budsjett-rente er doblet.

Vedtak i kommunestyret 09.02.22 (Bardufosshallen)

1. Kommunestyret vedtar å bygge ny flerbrukshall på Rustahøgda.
2. Arbeidet med å rive eksisterende hall iverksettes umiddelbart, slik at ferdigstilling av flerbrukshallen framskyndes.

3. Kommunestyret mener det er viktig å involvere alle brukere av Bardufosshallen, samt andre aktuelle aktører på en god og hensiktsmessig måte. Kommunestyret er opptatt av å finne de gode løsningene for et helhetlig bygg som kan inneholde mange ulike funksjoner. Kommunestyret mener det er viktig å få belyst behovet, innholdet og de økonomiske konsekvensene i en helhetlig løsning. Nytt inngangsparti, basishall, møteplass for ungdom, kontorfasiliteter, møterom, kafe/kjøkkenløsning, parkering, uteområde, tribunefasiliteter og flerbruk av selve idrettshallen er løsninger som må vurderes i et helhetlig bygg.
4. Som en del av forprosjektet inkluderes basishall (turnhall), og denne vurderes lyst ut som opsjon.

Vedtak i formannskapet 22. 02.2022 (Gimlehallen)

Kommunedirektøren jobber videre med skisser og kostnadsreducerende tiltak med mål om å komme ned på en total kostnad iht vedtatte budsjett.

Vedtak i formannskapet 16.06.2022 (Gimlehallen)

1. Formannskapet vurderer at det er ønskelig med større areal på aktivitetsflatene. Formannskapet ber derfor om at klubblokalet m/kjøkken tas ut av tilbygget og erstattes med aktivitetsflater. Klubblokalet m/kjøkken bør kunne etableres i eksisterende møterom/ventilasjonsrom i Gimlehallen, selv om dette skulle vise seg å bli mindre. Formannskapet vurderer at en slik endring vil gi akseptabel størrelse på aktivitetsflatene. Dette vil også kunne utløse ekstra spillemidler i størrelsesorden kr. 500 000, -.
2. Formannskapet ber kommunedirektøren om å ta utgangspunkt i skissen fra HRP datert 07.04.2022 i det videre arbeidet med utarbeidelse av romplan, uten klubblokale. Formannskapet foreslår en mulig løsning for romplan (vedlagt), basert på skissene fra HRP, som nevnt over.
3. Areal til styrketrening forutsettes delt i et spinningsrom og et styrketreningsrom, slik at det utløser tippemidler for begge.
4. Formannskapet ber om at det i det videre arbeidet ses på mulighet for å etablere et vindfang ved hovedinngangen. Dette vil være en fordel både i forhold til klima og renhold. Vindfang bør planlegges slik at dette eventuelt kan utlyses som opsjon.
5. Formannskapet ber om at det vurderes etablerte rømningsveier mot nord på begge plan, i tillegg til rømningsveiene mot øst.
6. Formannskapet ber om at revidert forslag til romplan fremlegges formannskapet 30.aug

Vedtak i Formannskapet 16.06.2022 (Bardufosshallen)

Formannskapet ber kommunedirektøren jobbe videre med romprogram der alle alternativene vurderes med, unntatt møteplass/kulturskole som tas ut av prosjektet. Formannskapet utnevner 2 politikere til å følge arbeidet i prosjektgruppa, med rådgivende funksjon, frem til neste møte i formannskapet. Formannskapet velger Siri Marie Sandbakken og Bengt-Magne Luneng

Orienteringssak til Formannskapet 22.10.2022

Bardufosshallen

Administrasjonen har lagt følgende til grunn for videre behandling etter formannskapets behandling av orienteringssaken:

- Skytebanen tas ut av prosjektet.
- Administrasjonen vurderer flere kostnadsreduserende tiltak.
- Prosjektet skal nedskaleres til nærmest mulig opprinnelig ramme.
- Formannskapet ønsker en konkret og tydelig anbefaling for Bardufosshallen i formannskapsmøtet den 22.11.22

Gimlehallen

Formannskapet ber kommunedirektøren vurdere ytterligere kostnadsreduserende tiltak

Utredning:

1. Bardufosshallen

Riving av Bardufosshallen er iverksatt. Hallen er forventet ferdig revet ultimo Januar 2023.

Skisseprosjekt av 20.10 22

Programmeringsfase og skisseprosjekt fase ble iverksatt i henhold til Formannskapets vedtak. Målselv kommune mottok skisseprosjektrapport utarbeidet av HRP den 20.10.22, bestående av konsept forslag og forenklet kalkyle. Det vil si at flerbrukshall, basishall og skytebane inngår i leveransen. I tillegg inneholder leveransen garderober, billett salg til Polarbadet, møterom, 6 kontorer, renholdsentral, toaletter, cafe, foaje og kjøkken, samt støttefunksjoner. Skisseprosjektet er utarbeidet i samarbeid med brukere, Målselv kommune og HRP.

Skisseprosjektet ble lagt fram for Formannskapet som en orienteringssak den 25.10.2022. Kalkylen viser kostnad på kr 136 207 536,-. I tillegg kommer et forventet tillegg på kr 14 732 647,- og en usikkerhetsavsetning på kr 18 005 568,-. **Totalkostnad kr 168 945 751,-.**

Revidert skisseprosjekt av 11.11.22

På bakgrunn av Formannskapets signaler har kommunedirektøren i samarbeid med HRP fjernet skytebanen og et sett garderober fra prosjektet og produsert nye plantegninger.

Ny kalkyle viser kostnad på kr 121 925 585,-. I tillegg kommer et forventet tillegg på kr 10 515 345,- og en usikkerhetsavsetning på kr 12 852 088,-. **Totalkostnad kr 145 293 018,-**

2. Gimlehallen

På bakgrunn av Formannskapets vedtak den 16.06.2022 er møterom/klubblokaler samt kjøkken fjernet fra prosjektet til fordel for større aktivitetsflater. Vedlagte skisseprosjekt rapport er i henhold til Formannskapets vedtak. Kostnads kalkylen viser prosjektkostnad på kr 33 814 618,-. I tillegg kommer et forventet tillegg på kr 2 958 779,- og en usikkerhetsavsetning på kr 4 226 827,-. Total kostnad kr 41 000 224,- eks mva.

Forutsetning for realisering av prosjektet er at Forsvaret og andre leier tid i tilbygget til trening. Dermed blir tilbygget til Gimlehallen et utleiebygg som gir inntil 20% MVA refusjon. **Totalkostnad for tilbygget blir dermed kr 47 763 149,-.**

Kommunedirektøren har etter signaler fra formannskapet vurdert ytterligere kostnadsreduksjoner. Ytterligere kostnadsreduksjoner vil være å redusere aktivitetsflatene hvilket er i strid med formannskapets tidligere vedtak, samt at reduksjon av arealer vil kunne føre til tap av tippemidler.

Begge hallprosjekter

I kostnadskalkylene for begge hallprosjekter er ikke kostnader til inventar; tredemøller, spinning sykler, styrke treningsapparater, matter, benker, baller, finanskostnader i byggeperioden og prisøkning fram til byggestart tatt med.

Vurdering:

Kommunedirektørens vurderinger for hallprosjektene er strategisk, der investeringskostnader, kapitalkostnader og planlagte framtidige investeringer må vurderes mot konsekvenser for driftsbudsjettene de neste 40 år. Kommunedirektørens vurdering er at Bardufosshallens kostnader må ned mot planlagt budsjett og at finans og FDV kostnader til tilbygg Gimlehallen må finansieres gjennom utleie. Dette for å få framtidige driftsbudsjetter i balanse. Det kommunale behovet er dekket i dagens Gimlehall.

Realisering av hallprosjektene vil være til stor nytte for Målselv samfunnet. En ny og moderne Bardufosshall med mange bruksalternativer vil bidra til å styrke Rustahøgda som framtidig arrangør av lokale, regionale, nasjonale og internasjonale idrettsarrangement. Hallen med sine felles funksjoner i form av kafe og kjøkken, kombinert med idretts- og fritidsaktiviteter vil bidra til sosiale arenaer og folkehelse for Målselvs innbyggere. En ny, moderne og funksjonell Bardufosshall har stor samfunnsøkonomisk betydning.

Tilbygget til Gimlehallen ble fremmet som et initiativ fra lokalsamfunnet i Øverbygd. Dagens styrketreningsrom i Gimlehallen er improvisert og har dårlig ventilasjon. Et nytt og funksjonelt styrketreningsrom med spinning rom vil bidra til økt treningslyst og folkehelse. Øverbygd har et godt fungerende kick-bokse miljø, som hevder seg både nasjonalt og internasjonalt. Kick-bokse treningen handler mye om god basistrening, slik at denne type trening er god trening for alle. Kick-bokserne trener i dag i Gimlehallen. Nytt treningsareal vil bidra til å skape mer rom for andre i Gimlehallen.

Begge hallprosjektene er prosjektert slik at de er søknadsberettiget til spillemidler.

Bardufosshallen (Revidert kalkyle av 11.11.22)

Totalkostnad	kr 145 293 018,-
Rivekostnad	kr 2 500 000,-
Foreløpig ramme inkl riving	kr 95 000 000,-
Kostnad over ramme	kr 52 793 018,-

Spillemidler vil utgjøre kr 21 259 000,- inkl 25% tilleggsordning for Troms. Framtidige kapitalkostnader må beregnes ut fra følgende sum: kr 145 293 018 – kr 21 259 000
= kr 124 034 018,-

Med 3,5% rente og 40 år avskrivning gir dette kr 7 487 248,- i kapitalutgifter første driftsår. Kostnader for forvaltning, drift og vedlikehold blir tilnærmet eksisterende hall og er hensyntatt i budsjettene.

Kommunedirektørens vurdering er at større areal ikke gir høyere driftsutgifter da ny hall vil bli mer energieffektiv enn den gamle.

Usikkerhetsavsetningen på dette stadiet av prosjektet er på kr 12 852 088,-. Usikkerheten er knytta til at svært få byggetekniske detaljer er besluttet. Grad av usikkerhet vil reduseres når forprosjektet foreligger. Eksakt kostnad vet vi først når prosjektet har vært ute på anbud og tilbud er mottatt.

Gimlehallen

Gimlehallen slik den framstår i dag uten tilbygg, tilfredsstillende Målselv kommunes lovpålagte oppgaver for å ivareta kroppøving og svømmeopplæring i skolen samt barn og unges fritidsaktiviteter.

Totalkostnad kr 47 763 149,-
Foreløpig ramme kr 30 000 000,-
Kostnad over ramme kr 17 763 149,-

Spillemidler vil utgjøre kr 3 375 000,- inkl 25% tilleggsordning for Troms.

Framtidige kapitalkostnader må beregnes ut fra følgende sum: Kr 47 763 149 – kr 3 375 879 = kr 44 387 270,-

Kommunedirektøren legger til grunn at framtidig gjennomsnittlig lånerente er 3,5%. Kapitalkostnader ved avskrivning over 20 år og 40 år de neste 10 år vises i tabell nedenfor.

	20 år	40 år
2024	3 782 500	2 670 000
2025	3 704 625	2 631 063
2026	3 626 759	2 592 125
2027	3 548 875	2 553 188
2028	3 471 000	2 514 250
2029	3 393 125	2 475 313
2030	3 315 250	2 436 375
2031	3 237 375	2 397 438
2032	3 159 500	2 358 500
2033	3 081 625	2 319 563

I tillegg kommer årlige kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som er beregnet til kr 679 000,-

Forutsetningen for realisering av tilbygg Gimlehallen er at leieinntekter skal finansiere årlige driftsutgifter (finans + FDV). Etter møte med Forsvaret kan vi antyde et treningskort salg til Forsvarets personell på kr 962 500,-, pluss en ikke bekreftet alliert andel opp mot 250 000,-.

Forsvaret forplikter seg pr nå ikke til å inngå fast leieavtale, men dette vil avklares gjennom fortsatt dialog med Hærstaben. Her vil det følges opp med møter frem mot kommunestyre møte 8. desember 2022.

Budsjett for drift av tilbygg Gimlehallen

	20 år avskrivning	40 år avskrivning
FDV kostnad	Kr 679 000,-	Kr 679 000,-
Gjennomsnittlig årlig kapital kostnad	Kr 3 042 688,-	Kr 1 910 719,-
Sum årlig kostnad	Kr 4 461 500,-	Kr 2 589 719,-

Inntekt Forsvaret (stipulert)	Kr 962 500,-	Kr 962 500,-
Inntekter som må dekkes av andre	Kr 2 759 188,-	Kr 1 627 219,-
Sum inntekt	Kr 4 461 500,-	Kr 2 589 719,-

Avskrivning over 20 år medfører at det må selges **575** treningskort pr mnd i 12 mnd pr år som må dekkes av andre i tillegg til Forsvaret. (Kr 400,- pr kort/mnd x 12 mnd).

Avskrivning over 40 år medfører at det må selges **339** treningskort pr mnd i 12 mnd pr år som må dekkes av andre i tillegg til Forsvaret. (kr 400,- pr kort/mnd x 12 mnd).

Virke.no skriver i sin rapport at 25% av befolkningen trente i treningsentre i 2021. Salg av 339 treningskort er ambisiøst.

Usikkerhet knyttet til Forsvarets mulighet til å inngå langsiktig leieavtale medfører at kommunedirektøren ser det som mest realistisk med avskrivning over 20 år.

Avskrivning over 20 år og usikkerhet om det er realistisk med salg av 575 treningskort pr mnd medfører at Målselv kommunes driftsbudsjett vil bli årlig belastet med fra kr 0 til kr 2 759 188,-

Kommunen har større utgifter på drift av Gimlehallen enn det eksisterende avtale med Forsvaret rommer.

Tidsplan

For begge prosjekter

Vedtatt i formannskapet for 22.11.22 og i kommunestyret 08.12.22 for realisering av hallprosjektene vil gi slik tidsplan fram til byggestart.

Forprosjekt: 08.12.22 - 20.02.23

Anbuds periode: 20.02 - 14.04.23

Kontroll av anbud og kontrahering: 14.04.23 - 28.04.23

Detaljprosjektering: 28.04.23 - ca 30.06.23

Byggestart; ultimo august 2023

Konklusjon

Realisering av hall prosjektene slik de foreligger pr 11.11.22 vil belaste driftsbudsjettet første driftsår med kr 9 443 248,- – kr 10 566 748,-. Dette vil gi betydelige konsekvenser for øvrig drift av kommunen.

Usikkerhet knyttet til inntekstpotensiale for tilbygg Gimlehallen medfører risiko for underskudd som må belastes kommunens driftsbudsjett.

Hallprosjektene må vurderes mot de samfunnsøkonomiske gevinster. De samfunnsøkonomiske konsekvenser er vanskelig å tallfeste.

Gimlehallen

Tilbygg Gimlehallen lar seg vanskelig realisere med utgangspunkt i at utleie må finansiere årlige drift- og kapitalkostnader.

Bardufosshallen

Bardufosshallen pr 11.11.22 har en kostnad på kr 52 793 018,- over budsjett og prosjektet må reduseres ytterligere.

Fjerning av basishallen med tilhørende tippemidler vil gi følgende kalkyle.

Bardufosshall	Kostnad	Kapitalkostnad
Bardufosshall inkl basishall	Kr 145 293 018	Kr 7 487 248
- Basishall	Kr 20 101 190	
- Forventa tillegg basishall	Kr 1 809 107	
- Usikkerhetsavsetning basishall	Kr 2 211 131	
Sum kostnad uten basishall	Kr 121 171 590	
Tippemidler	Kr 15 259 000	
Kostnadsgrunnlag kapitalkostnader	Kr 105 912 590	Kr 6 339 659
Differanse kapitalkostnad		Kr 1 147 589

Basishallen som opsjon vil kunne medføre bygningstekniske endringer og kostnader som pr nå ikke er beregnet. Ved utløsning av opsjon på et senere tidspunkt kan avsatt areal inntil bygging starter benyttes som grøntareal eller tilsvarende.

Ytterligere kostnadsreduksjon for å komme ned mot budsjett er å fjerne eller kreve leie for 5 kontorer og billettsalg Polarbadet. Kontor og billettsalg Polarbadet kostnadsberegnes til kr 1 497 300,- med årlig kapitalkostnad på kr 89 838,-.

Usikkerhet knytta til skisseprosjekt kalkylen vil reduseres etter forprosjekt kalkyle. Det vil derfor på dette stadiet være hensiktsmessig å legge basishallen inn som opsjon.

Økonomisk risiko ved bygging av basishall vil kunne reduseres med driftsavtale.

Kommende finanskostnader basert på at Tilbygg Gimlehall tas ut av investeringsporteføljen og ny Bardufosshall legges inn gir følgende tall i kroner:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Minimum avdrag	26 030 571	28 701 958	32 320 486	35 812 528	35 893 464	35 231 406	36 804 594
Anslag rente %	2,00 %	2,5 %	3,00%	3,20%	3,4%	3,6%	3,6%
Anslag rente beløp	15 514 572	21 838 166	29 037 185	31 042 996	32 374 806	35 809 876	35 114 910
Sum finans	41 545 143	50 540 125	61 357 671	66 855 524	68 268 270	71 041 282	71 919 504

Under henvisning til ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at Formannskapet legger saken fram for kommunestyret med slik

innstilling:

1. Gimlehallen

Den økonomiske situasjonen tilsier at Målselv kommune ikke går videre med forprosjekt for Gimlehallen.

2. Bardufosshallen

- a. Skisseprosjekt rapport Bardufosshall av 11.11.22 vedtas.
- b. Basishall og kontorer legges inn som opsjoner.
- c. Kommunedirektøren gis i oppdrag å iverksette forprosjekt med nødvendig justeringer i henhold til opsjoner.
- d. Driftsavtaler forhandles fram før utløsning av opsjoner
- e. Økonomisk ramme settes til kr 124 000 000,- inklusive riving