



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Bjørn Kåre Ellingsen
Arkivsaksnr.: 17/3116

Arkiv: 614 D11

Sign:

Dato:

Utvalg:

Formannskapet
Kommunestyret

25.05.2020

15.06.2020

NY IDRETTSHALL I SONE 5

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar å øke rammen for ny idrettshall sone 5 med 23,5 mill. kroner, for å få realisert den prosjekterte løsningen for ny idrettshall sone 5.
Netto total ramme økes da fra 36 millioner kroner til 59,5 millioner kroner.
2. Endringen har ikke betydning for årsbudsjett 2020, men vil innebære økt finansieringsbehov i fremtidige budsjettår. Dette er anslått til 20 mill. kroner i 2021 og 3,5 mill. kroner i 2022.

SAKSFRAMSTILLING

Sammendrag av saken:

Rådmannen viser til vedtak i Kommunestyret datert den 15.05.17, saks nr. 37/17:

Med bakgrunn i et tydelig definert behov for hallkapasitet på fastlandssiden, og den betydelige utviklingen og nybyggingen som foregår på Vormedal, igangsettes planlegging av en flerbrukshall ved Vormedal ungdomsskole så snart som mulig. Aktuelle interesseorganisasjoner og brukergrupper tas snarest med i en dialogprosess i planleggingen.

Dette vedtaket ble senere fulgt opp med budsjettvedtak i kommunestyret den 11.12.17, sak nr. 121/17, hvor det ble vedtatt å avsette midler for å få etablert en idrettshall på Vormedal. Vedtatt budsjetttramme er på 46 millioner inklusiv mva.

Fakta/saksopplysninger:

Løsningen som er prosjektert er en idrettshall i henhold til gjeldende regulering og planbestemmelser med tiltenkt kontraktsform totalentreprise. Idrettshallen er plassert på grusbanen i umiddelbar nærhet av Vormedal ungdomsskole rett sør for skolen. Det ble også vurdert som mest hensiktsmessig å plassere bygget lengst sør på grusbanen for å redusere sprengning og masseutskiftning, og eventuelt et behov for to-etasjers bygg. Det er også prosjektert at idrettshallen skal tilknyttes eksisterende Geo brønnanlegg på Vormedal ungdomsskole for å redusere energikostnadene.

Idrettshallen har et areal på 2224,5 m² og består av følgende hovedfunksjoner:

- Utvidet spilleflate for å få plass til 9 stk. badminton baner. Spilleflate er over krav i tilskuddsordningen. I tillegg gir denne utvidelsen mulighet for oppvarmingsområde for utøvere innen andre idretter.
- Lager er i henhold til krav i tilskuddsordningen, men det er i tillegg definert et låsbart lager for Vormedal ungdomsskole og eget bord og stol lager.
- Tekniske rom for å ivareta ventilasjon over spilleflate og resterende rom.
- 4 stk. garderober for utøvere i henhold til krav i tilskuddsordningen.
- 4 stk. garderober for lærere og dommere i henhold til krav i tilskuddsordningen.
- Korridorer, foajé og toaletter i henhold til krav i tilskuddsordningen.
- Renholdsrom og eget avfallsrom.
- Vaktrom, lite verksted for byggdrift, kiosk og møterom.
- Enkel tribune på nivå med spilleflaten.

Alle funksjoner er prosjektert på samme nivå (én etasje) for å holde kostnadsnivået nede.

Utendørs er det prosjektert for 40 stk. sykkelparkeringer og 4 stk. parkeringer for sykkel med vogn, som er under tak i henhold til planbestemmelsene.

Det er også prosjektert med en «drop on / off sone» oppe langs Steinhaugveien i tillegg til parkering for ansatte, tilkomst og gangveier med universell utforming i henhold til planbestemmelsene.

Det er i prosjekteringen blitt sett på muligheten av å utvikle uteområdene med en kunstgressbane uten gummigranulat og hoppegrop for å skape et helhetlig uttrykk av området, og for å ivareta et

større idrettslig nedslagsfelt og behov fra de involverte interesseorganisasjoner og brukere. Disse investeringene utgjør 2,2 millioner kroner, inklusiv mva, men er ikke inkludert i den etterspurte økningen på 23,5 millioner kroner, ettersom disse funksjonene er tiltenkt inkludert som opsjoner i en fremtidig konkurranse. Da vil markedet bestemme om disse funksjonene lar seg realisere innenfor budsjettammen. Dette er også funksjoner som eventuelt er enkle å realisere ved et senere tidspunkt ettersom de er frittstående, og ikke direkte avhengige av selve bygget.

Den gjennomførte prosjekteringen har avdekket at det ikke er dekning nok i den vedtatte investeringsrammen til å realisere prosjektet innenfor de vedtak og premisser som har vært styrende for prosjektet, og kan oppsummeres i følgende rekkefølge.

1. Det ble vedtatt at aktuelle brukergrupper og interesseorganisasjoner skulle tas med i en dialogprosess i planleggingen.
Prosjektet har i henhold til vedtaket hatt en sterk brukermedvirkning helt fra starten av prosjekteringsfasen, hvor Karmøy Badmintonklubb, sportsklubben Nord, Mykje Velforening, Kolnes IL, FAU og Vormedal ungdomsskole har vært direkte involvert med representanter i prosjekteringsgruppen. Dette har medført at den tekniske løsningen som er blitt jobbet frem innehar gode funksjoner og løsninger som tilfredsstillende de behov interesseorganisasjonene og brukergruppene har. Blant annet inneholder den prosjekterte løsningen en hallutvidelse på 78m² som øker antall badminton baner fra 7 til 9 stk. Dette for å ivareta et sterkt voksende badminton miljø i Karmøy, og utviklingen av badmintonspillere som hevder seg både på nasjonalt og internasjonalt nivå. Det er i tillegg medtatt tekniske løsninger og funksjoner som utvidet lydanlegg, innvendig adgangskontroll, møterom, kiosk, tribune og lydreduserende skillevegg som vil øke kvaliteten for brukerne og skape et flerfunksjonelt bygg i tråd med brukernes behov. Denne kvalitetshevingen utgjør en kostnadsøkning på 6,8 millioner kroner inkludert mva i forhold til at det ble prosjektert en minimumsløsning som oppfyller kravene i henhold til tilskuddsordningen for idrett.
2. I vedtaket ble det definert at idrettshall skulle planlegges ved Vormedal ungdomsskole. I tidlig fase av utredningene for prosjektet ble det vurdert som mest hensiktsmessig å plassere idrettshallen på grusbanen rett sør for Vormedal ungdomsskole. Dette med tanke på nærhet og drift i forhold til Vormedal ungdomsskole, og at Karmøy kommune allerede var grunneier. I tillegg ville valgt plassering redusere kostnadene relatert til tilknytning til skolens Geo brønnenanlegg. Grusbanen var også godt egnet til formålet på grunn av størrelse og utforming. Det ble også utført prøvegravinger i tidlig fase som gav indikasjoner på greie grunnforhold.
I den videre prosjekteringen ble det utført mer detaljerte grunnundersøkelser i form av bonitering, og de viste at mellom de gode sprengsteinmassene og fjell var det et lag med leire. For da å redusere risiko relatert til setninger i bygget, ble det da vurdert som hensiktsmessig å måtte utføre en masseutskiftning. Denne masseutskiftningen tilsvarer da en økt kostnad på 4,2 millioner kroner inklusiv mva. I tillegg er det estimert en kostnad for de generelle uteområdene for prosjektet på 6,5 millioner kroner inklusiv mva, hvor en stor andel av denne kosten kan knyttes til etableringen av «drop on / off sone» oppe langs Steinhaugvegen som igjen er et krav i henhold til reguleringsbestemmelsene.

3. I revidert utgave for «Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet» – 2019 (V-0732-B) kom det et nytt krav om 4 stk. lærer- / dommer-garderober, hvor det tidligere hadde vært krav om 2 stk. lærer- / dommer-garderober. Dette kravet gjorde at prosjektet måtte utvide byggets areal med 44 m² for å kunne oppnå kravene i tilskuddsordningen, og dermed fortsatt være berettiget til et tilskudd på 10 millioner kroner inklusiv mva. Denne arealøkningen medførte en kostnadsøkning på 1,1 millioner kroner inklusiv mva.
4. Estimater som ligger til grunn for den etterspurte økningen av investeringen er hovedsakelig basert på lokale markedspriser hentet inn både av kommunen og de tekniske rådgiverne. Der hvor vi ikke har hatt mulighet til å innhente markedspriser, er estimatet basert på prislelementer fra Norsk prisbok. Dette tyder også at den vedtatte totale rammen på 46 millioner ikke har vært helt i samsvar med det generelle prisnivået i markedet.

Kostnadsestimat:

POST:	BESKRIVELSE:	DELKOSTNAD:	KOSTNAD:
01.	Felleskostnader bygg 10% (Rigg & Drift)		kr 3 577 175
02.	Bygning		kr 26 221 412
	.1	Grunnarb., bygning RIB	kr 3 382 800
	.2	Bygning, RIB fag	kr 6 417 022
	.3	Bygning, ARK fag	kr 16 421 590
03.	VVS		kr 6 450 000
	.1	Sanitær	kr 1 830 000
	.2	Varme	kr 1 430 000
	.3	Luftbehandling	kr 2 520 000
	.4	Bygningsmes. hjelpearbeid	kr 670 000
04.	Elektro		kr 1 703 967
	.1	Lavspenning	kr 1 570 497
	.2	Bygningsmes. hjelpearbeid	kr 133 470
05.	Tele & Automasjon		kr 1 396 371
	.1	VVS	kr 600 000
	.2	Elektro	kr 796 371
06.	Andre Installasjoner		kr -
SUM			
01-06	HUSKOSTNADER		kr 39 348 925
01.	Felleskostnader utendørs ca. 10% (Rigg & Drift)		kr 685 980
07.	Utendørs, vei / landskap / el+rør)		kr 6 859 795
	.1	Vei og landskap	kr 3 467 223
	.2	VA	kr 1 233 732
	.3	Kunstgressbane total	kr 1 556 430
	.4	Hoppe grop	kr 82 250

	.5	Elkraft	kr 520 160	
	FRADRAG			
	Kunstgressbane og hoppe grop			kr - 1 733 680
	Felleskostnader utendørs ca. 10% (Rigg & Drift)			kr - 163 868
SUM 01-07	ENTREPRISEKOSTNADER REDUSERT			kr 44 997 152
08.	Generelle kostnader			kr 4 812 882
	.1	Prosjektering (8%)	kr 3 612 882	
	.2	Byggherrekostnader	kr 1 200 000	
09.	Løst inventar			kr 720 000
10.	Merverdiavgift			kr 12 632 509
SUM 01-10	PROSJEKTKOSTNADER			kr 63 162 543
11.	Endringer 10%			kr 6 316 254
SUM 11-12	TOTALT INVESTERINGS BEHOV			kr 69 478 797

Vurdering:

Rådmannens vurdering er at for å ivareta de premisser som ble lagt i vedtaket relatert til brukermedvirkning og plasseringen av idrettshallen, anbefales det å øke investeringens rammer.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen anbefaler at kommunestyret fatter vedtak i tråd med forslag til vedtak som fremgår av side 1, herunder:

1. Kommunestyret vedtar å øke rammen for ny idrettshall sone 5 med 23,5 mill. kroner, for å få realisert den prosjekterte løsningen for ny idrettshall sone 5.
Netto total ramme økes da fra 36 millioner kroner til 59,5 millioner kroner.
2. Endringen har ikke betydning for årsbudsjett 2020, men vil innebære økt finansieringsbehov i fremtidige budsjettår. Dette er anslått til 20 mill. kroner i 2021 og 3,5 mill. kroner i 2022.

Rådmannen i Karmøy, 07.05.2020

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

Oversikt over vedlegg: