

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
043/18	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	19.11.2018
108/18	Formannskapet	PS	22.11.2018
057/18	Levekårsutvalet	PS	20.11.2018
036/18	Ungdomsrådet	PS	14.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Linn Hagen	17/2909

Romprogram - Hall Ostereidet

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

1. Formannskapet vedtar romprogram for ny hall på Ostereidet slik det ligg føre.
2. Byggeprogram skal leggjast fram for kommunestyret til godkjenning.

.....

Ungdomsrådet - 036/18

UR - behandling:

Orientering i saka v/Linn Hagen- Rådgjevar Drift eigendom.

Lindås ungdomsråd (LUR) ynskjer å koma med ein uttalt i saka.

LUR har frå tidleg i prosessen med hall på Ostereidet meldt inn behov for ungdomsklubb på Ostereidet.

LUR har forståing for at økonomien i prosjektet ikkje no gjev rom for å realisera ein ungdomsklubb i samband med bygging av hallen.

LUR ber kommunen likevel om å sjå på høve for å realisera ein ungdomsklubb i samband med prosjektet, til dømes ved å utnytte areal i det eksisterande idrettsbygget.

UR - vedtak:

Orientering i saka v/Linn Hagen- Rådgjevar Drift eigendom.

Lindås ungdomsråd (LUR) ynskjer å koma med ein uttalt i saka.

LUR har frå tidleg i prosessen med hall på Ostereidet meldt inn behov for ungdomsklubb på Ostereidet.

LUR har forståing for at økonomien i prosjektet ikkje no gjev rom for å realisera ein ungdomsklubb i samband med bygging av hallen.

LUR ber kommunen likevel om å sjå på høve for å realisera ein ungdomsklubb i

samband med prosjektet, til dømes ved å utnytte areal i det eksisterande idrettsbygget.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Ungdomsrådet, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet.

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Formannskapet.

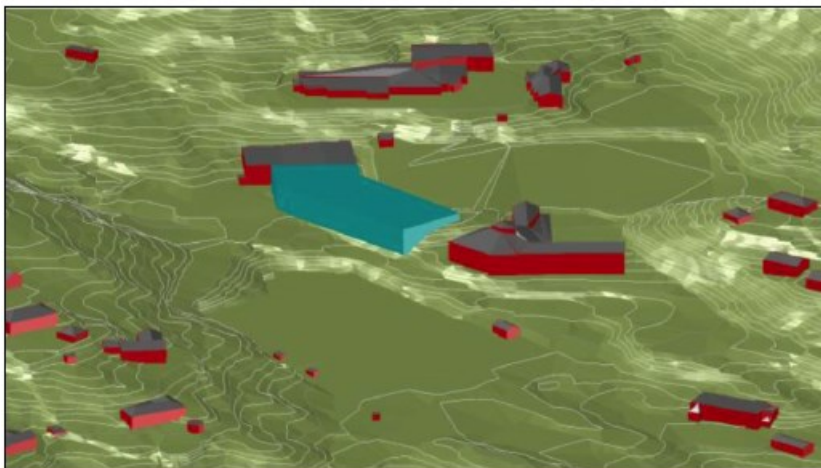
Bakgrunn

Kommunedelplan for idrett, aktivitet og friluftsliv 2016-2024 vart vedteke i kommunestyret 27.10.16 (Sak 081/16). Som eit resultat av dette ligg ny hall på Ostereidet inne i investeringsbudsjettet med kr. 50 millionar inklusiv moms. Vedtatt oppstart av investeringsprosjektet er i 2018 (069/18 - 18/17108 - Økonomiplan 2019-2022). I framlegg til økonomiplan er det lagt inn forslag på 15 millionar inklusiv moms i 2020 til veg/infrastruktur og ramma på 50 millionar vert justert med reel løns og prisjustering.

16.oktober -18 vedtok Plan- og miljøutvalet (PMU) lokalisering av ny hall, sjå illustrasjon 1.

Den nye hallen skal vere eit tilbygg til eksisterande idrettshall.

Vedtaket samsvarar med Kommunedelplan [3] sin overordna strategi om at anlegga i oppvekstsentra skal samlokalisrast med lokale skular.



Illustrasjon 1 -Alternativ 1A

Prosjektmandatet vart første gong vedteke i Formannskapet 8. mars - 18.

Det er satt følgjande avgrensingar i prosjektmandatet:

- Oppgradering/utbetring av grusbane er ikkje ein del av prosjektet.
- Oppgradering av idrettsbygg/svømmehall er ikkje ein del av prosjektet.

18.oktober -18 vart «*Prosjektmandat - justert framdrift -hall Ostereidet*» lagt fram for formannskapet (094/18 – 18/30661). I mandatet er det lagt opp til politisk handsaming av romprogram i november (FO), vedtak av byggeprogram første kvartal 2019 (KO) og forprosjekt (FO/KO) i andre kvartal 2019. Målet er å kunne levere eit ferdig bygg juni 2021.

Arbeidet med utvikling av hallen og arbeidet med områdeplan for Ostereidet må koordinerast tett for å kunne halde framdrifta slik den er planlagt. Risikoelement i planarbeidet kan også påverke hall-prosjektet når det gjeld kostnader og framdrift.

Framdriftsplanen legg opp til ein totalentreprise. Val av entreprisemodell vurderast som beslutta for dette prosjektet.

Administrasjonen ønskjer i denne saka å leggje fram romprogram for ny hall iht. prosjektmandatet 18.10.18.

Formålet med godkjent romprogram er at arkitekt engasjert av kommunen kan starte arbeidet med å teikne ut nytt bygg. Prosjektet vil dermed få tilstrekkeleg grunnlag til å kostnadsestimere utbygginga i eit byggeprogram. Prosjektet vil også kunne gje naudsynte innspel til føresegnene til områdeplan for Ostereidet.

Vurdering

9. Overordna

1. Andre aktivitet- og bruksrom

I Kommunedelplan for idrett, aktivitet og friluftsliv 2016-2024 er det lagt inn ein fleirbrukshall med mogelegheit for spelemidlar på inntil 10 millionar kroner. Dette er det som gjerne omtalast som ein normalhall, det vil seie ein hall med fri golvflate på 25 x 45 m, som gjev ein speleflate for handball og innebandy, 20 x 40 m.

Kulturdepartementet har i samarbeid med Norges idrettsforbund og olympiske og paralympiske komité og aktuelle særforbund gjeven ut ein rekke publikasjonar om planlegging, bygging og drift av idrettsanlegg. Både idrettsorganisasjonane og departementet har som målsetting at anlegg skal utformast for høg utnytting av mange brukargrupper.

I Kulturdepartementet sine føresegner om tilskot til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2018 [1] er følgjande minimumskrav sett til ein normalhall.

Aktivetsflate:	Takhøyde:	Lager (idretts-materiell):	Garderober:	Tilskudd:
25 x 45 m	7 m	min. 100 m ²	min. 2 sett	kr 10 000 000
	9 m	min. 100 m ²	min. 2 sett	kr 11 000 000

Tabell 1 - Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2018 (s. 47)

Tilskot av spelemidlar inngår som ein del av finansieringa av praktisk talt alle idrettshallar som byggjast i Norge. Kulturdepartementets føreseger for tilskotsordninga, med vilkår for tilskot, og krav til utforming av anlegg blir dermed i stor grad førande for korleis anlegga skal planleggjast og byggjast. Kulturdepartementet har utarbeidd rettleiar «*Veileder: Idrettshaller. Planlegging og bygging (V-0989B), 2016*» [2] . Den er meint som hjelp for byggherrar, planleggjarar, prosjekterande og entreprenørar med informasjon om krav og anbefalingar. Det understrekast i rettleiaren at den ikkje skal nyttast ukritisk som kravspesifikasjon.

1. **Andre aktivitet- og bruksrom**

Basert på avgrensingane i prosjektmandatet er det ikkje lagt inn midlar til oppgradering av eksisterande idrettsbygg/symjehall i prosjektet. Betraktningar knytt til om det er rom som skal dekkje funksjonar knytt til fotball og idrettsbane er ikkje vurdert av prosjektet og vurdert i saka.

Prosjektet har involvert brukar – og referansegruppa. Dei har fått kome med innspel på funksjon og rombehov for nytt bygg. Alle innspel er samla og arkivert i Sak 17/2909.

Det har vore eit eit sterkt ønskje å samle ulike typar aktivitetar i same bygg. Eit bygg der alle kan møtast, anten ein driv med idrett eller kultur, i alle aldrar.

I prosessen med brukar- og referansegrupper har det kome innspel på rombehov knytt til kultur, areal til kulturskuleundervisning (øvingsrom m/lager), lokale til korps og lokale til fritidsklubb. Prosjektgruppa har løfta desse behova vidare då dette er arealbehov knytt til kommunalt tenestetilbod. For å halde prosjektet innafor den økonomiske ramma som ligg i økonomiplanen, er ikkje desse behova tatt med vidare i prosjektet og dei er ikkje omtalt vidare i denne saka.

Det har kome mange innspel. Prosjektgruppa har vurdert at idretten har følgjande prioriterte ønskjer utover dei minimumskrava som Kulturdepartementet legg til grunn for spelemidlar:

- I. Areal til vestibyle
- II. Styrketreningsrom
- III. Aktivitetssal
- IV. Areal for lag- og organisasjonar (kontor)

Rombehova II til IV er omtalt under kapittel 2.8 *Andre aktivitetsareal*.

10. **Programmert areal**

1. **Tribune**

I rettleiar «*Idrettshaller. Planlegging og bygging (V-0989B), 2016*» [2] står det i kap. 3.2.3

«Hvor store arealer som skal avsettes til tribuneanlegg må vurderes ut fra lokale behov.»

og vidare 5.6.2

«Alle idrettshaller bør ha noe tilskuerplasser på faste tribuner. Tribuner er arealkrevende og antall plasser bør behovsvurderes i forhold til antall personer som kan ventes på hyppige arrangementer i hallen. Som minimum bør det være 2-3 benkerader i hallens lengderetning, noe som vil tilsvare ca. 150-250 tilskuerplasser i en normalhall.»

Med omsyn til aktivitetar på speleflaten er det ønskje med galleri med sitjeplassar (tribune) langs eine langveggen (jfr. Lindåshallen) . I samband med kultur og konsertarrangement er det eit ønskje om å ha sitjeplassar til 200-300 publikummarar. Det er eit ønskje om å bygge

teleskoptribune på kortsida med omsyn til behovet ved framføringar. Det refererast til Bryggjeslottet i Modalen.

I Knarvik arena er det fast tribune for 200 personer. I ny hall i Alversund er det dimensjonert for tribunekapasitet på 150 (fast tribune) og personkapasitet på 700 i hall. Totalt 850. Administrasjonen meiner det ikkje er grunnlag for å auke i forhold til Alversund og Knarvik.

Hensiktsmessig plassering med omsyn til ein tredelt inndeling av hallen er at ein legg opp til at tribunen er i speleflatens lengderetning anten ved at tribunen er over areal for garderober eller i same plan som speleflaten. Førstnemnde er mest arealeffektiv.

Det er ikkje programmert areal til tribune i romprogrammet. Løysing vert utarbeidd i samråd med arkitekt for å få til en optimal planløsning i bygget.

Programmert areal:

- Tribunekapasitet på 150
- Personkapasitet på 700 i hall

3. Garderober

I føresegnene [1] er det sett krav til minimum 2 sett garderober [1]. 2 sett garderober stettar behovet til barneskulen og ungdomsskulen.

Det er ikkje lagt vekt på at hallen skal fungere for kampar i eliteseriar som vil krevje eit større garderobeareal.

Fleibrukshallane under oppføring/planlegging i Knarvik og Alversund har tre garderobesett, eitt til kvar tredeling. I Alversund betener eitt av setta også basishall, mens i Knarvik vert det eit fjerde garderobesett tiltenkt klatring, trimsal og sal for kampsport.

Det er vidare gjeve tilråding i rettleiar [2] om at det normalt skal vere to garderober med dusj og toalett som er berekna på instruktørar, dommarar og lærarar. Instruktørgarderobane vert åtskilt frå elevgarderobane slik som det er gjort på Knarvik Arena og fleibrukshall i Alversund.

Programmert areal:

- 2 sett garderobe. Begge tilrettelagt med HC WC.
- 2 separate garderober berekna på instruktørar, dommarar og lærarar. Eitt av disse garderobane vil vere tilpassa at brukarar i rullestol.

4. Lager

I føresegnene [1] er det sett krav til minimum 100 m² lager. I romprogrammet er det programmert 100 m² lager som vil betene lager til skule og lag- og organisasjonar.

I rettleiar [2] står det «*lagring av spesielt stort behov for lagerplass for bord og stoler, må vurderast å kome i tillegg til dei 100 m²*». Eige lager til stolar og bord er programmert i hallane i Alversund og Knarvik då ein ser behov for dette.

Programmert areal:

- 100 m² lager som vil betene lager til skule og lag- og organisasjonar
- 20 m² lager tiltenkt stol- og bordoppbevaring

5. Areal til reinhald og driftspersonale

Dersom det planleggjast for at det skal vere fast personell knytt til drifta må arbeidsmiljølovens føresegner for slike rom følgjast.

Aktuelle areal kan vere:

- administrasjon og kontor, 10–12 m²
- pauserom, ete rom med minikjøken, ca. 10 m²
- personalgarderobe med dusj og WC, ca. 10 m²

Bygget og romma må dimensjonerast etter driftsopplegget. Lindås kommune gjer i dag stønad til idrettslag for å oppretthalde hallvertordninga. Driftsmodell for hallen vil kunne endre seg.

Driftspersonalet har i dag arbeidsplass ved kommunens brann –og driftsstasjon. Driftspersonalet er ikkje stasjonert på enkelte bygg, men operative. Det kan forventas ein til to reinhaldarar som vert knytt til reinhald av ny hall, også dette vil vere avhengig av driftsmodell og belegg i hallen. I dag er reinhald av kommunale hallar utført av egne tilsette som utførar arbeidet på dagtid. Reinhaldarar sitt ikkje på eit kontor heile dagen, men har behov for å skrive rapportar og ta telefonar i løpet av dagen. For drift og reinhaldspersonalet er det programmert eit felles kontor på 10 m² då det ikkje er samtidig behov og bruk av ein kontorplass. Det vert lagt opp til at dei må nytte instruktørgarderobar dersom personale treng det samt møterom og kontor vil kunne nyttast som pauserom.

Interkommunal norm «*materialvalg ved nybygg og rehabilitering for Bergen, Fjell, Lindås, Meland, Osterøy, Sund og Øygarden*» er nytta i dette prosjektet.

Reinhaldsrom	1000 - 5000 m ²	
	m/heis	u/heis
Reinhaldssentral i u.etg/1.etg.	10-20m ²	6-12m ²
Reinhaldsstasjon i hver etg, en pr. 1000 m²		2-8 m ²
Reinhaldsrom i hver etg, ett pr. 500 - 1000 m²	2-4 m ²	
Kontorplass for reinhaldsleiar	JA	JA
Lagerplass til utstyr middel og papir etc.	JA	JA

Tabell 2 - dimensjonering og tal arbeidsrom for reinhald utforma av Norges Byggeforskningsinstitutt

Reinhaldssentralens storleik avhenger av byggets totale golvareal og vil vere gjenstand for regulering i prosess med arkitekt og samarbeid med reinhaldsavdelinga i kommunen.

Programmert areal:

- 25 m² til reinhaldssentral
- 3 m² til reinhaldsrom, dersom naudsynt i plan 2
- 3 m² til reinhaldsrom for oppbevaring av reinhaldsutstyr for brukarane av hallen
- 10 m² til kontor for drifts- og reinhaldspersonalet

6. Vestibyle/Vindfang

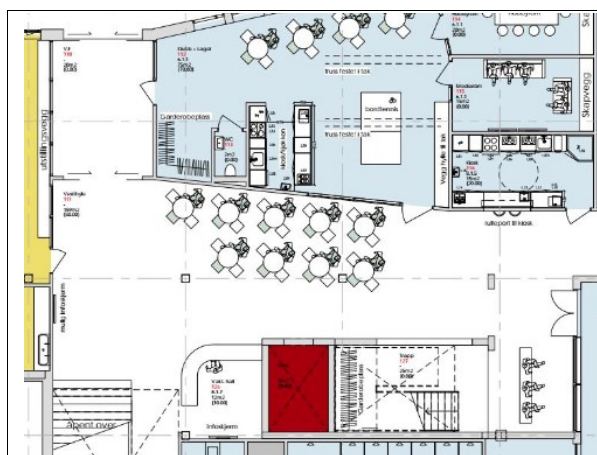
I rettleiar [2] anbefalast eit areal i vestibyle på 0,2 m² pr. tilskodarplass ved arrangement og bør ikkje vere mindre enn ca. 50 m² fri golvflate. I rettleiar anbefalast det å innreie nokon sitjegrupper.

Behovet frå brukarane er ein god og funksjonell foajé/vestibyle med kiosk som tener som ein møteplass og venterom.

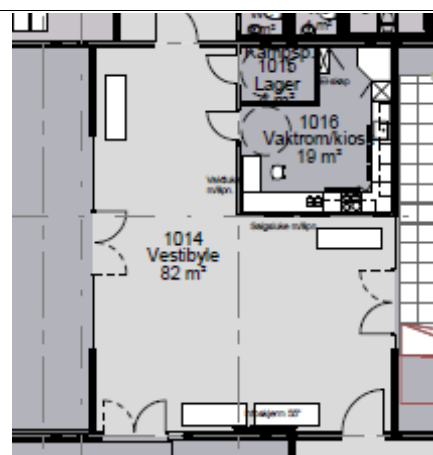
Det anbefalast i rettleiaren [2] å ha et vindfang på ca. 10 m² i inngangspartiet. Av erfaring frå dei to siste prosjekta i Alversund g Knarvik er det naudsynt med 20 m² til vindfang.

Det er store forskjellar på kor stort areal som er sett av til vestibyle.

Knarvik arena har 82 m² inkl. kommunikasjonsareal. Ny hall i Alversund har 159 m² inkl. kommunikasjonsareal. I Knarvik og Alversund er det nærliggjande amfi og kantine som kan nyttast ved større arrangement då disse bygga er i eit skule og idrettsbygg.

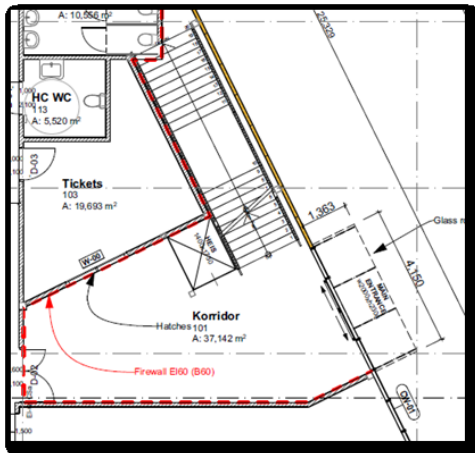


Bilete 1 – Alversund skule og fleirbrukshall



Bilete 2 - Knarvik Arena

Prosjektet har og sett til Fana Arena som er oppført i 2018 med 2x 25x45 m handballhallar, garderobar, kiosk og trimsal i plan 1 og sosialt rom, styrkerom, fleire møterom i plan 2. Der er det 37 m² til vestibyle i plan 1. Frå vestibylen går ein inn til handballhallane. Det er areal i plan 2 for evt. innreiing for sitjegrupper. NH. hallen har ein vestibyle på 45 m² inkl. kommunikasjonsareal, men her kan ein nytte kiosk/kjøken og kafé på 121 m². Lindåshallen har 133,6 m² inkl. kommunikasjonsareal plan 1.



Bilete 3 – Vestibyle ved Fana Arena

Det er lagt inn 50 m² til vestibyle i romprogrammet for å halde den økonomiske ramma i prosjektet. I arbeidet med å løyse romfordeling, planløyising vil det kunne opne opp mogelegheit for å auke areal til vestibyle.

Programmert areal:

- 50 m² til vestibyle
- 20 m² til vindfang

7. Kiosk

Det er behov for å ha ein funksjon for kiosksal. Denne kan gjerne kombinerast med vaktfunksjonen. Det er i samråd med brukar og referansegruppe vurdert at det ikkje er naudsynt med storkjøken.

Programmert areal:

11. 25 m² til kiosk

1. Møterom

8. Møterom

I rettleiar [2] kap. 3.5.3 » *Etter behov anbefales det å sette av plass for møterom, ett med størrelse på f.eks. 30–40 m² og ett på 15–20 m² til lagsmøter, styremøter og og lignende*».

På Knarvik Arena og ny hall i Alversund er det tiltenkt eitt kontor på 20 m² disponibelt for lag- og organisasjonar.

Her kan prosjektet utfordra arkitekt på kreativ bruk av skiljevegg samt plassering, slik at

møterom/vestibyle til saman kan utgjera eit litt større møterom ved behov.

Plassering av møterom vert vurdert i samråd med prosjektgruppa, arkitekt og brukar- og referansegruppe for å få til en optimal planløsning i bygget. Dersom dette rommet får dagslys kan møterom nyttast som fast kontorarbeidsplass ved behov.

Programmert areal:

12. 20-30 m² møterom

1. **Andre aktivitetsareal**
 1. **Styrketreningsrom**
 2. **Trimsal**
 3. **Lag og organisasjonar**
 4. **Oppsummering andre areal**
2. **Programmert areal – Romprogram**

13. Andre aktivitetsareal

1. **Styrketreningsrom**
2. **Trimsal**
3. **Lag og organisasjonar**
4. **Oppsummering andre areal**

I rettleiar [2] kap. 3.3.1 står det «Idrettshallar skal normalt ha rom for styrketrening. Størrelse og utstyr bør behovsvurderes, men rom bør ikke være mindre enn 60 m². Rom på 150–250 m² gir gode muligheter for mye aktivitet.»

Det var tidlegare eit krav frå kulturdepartementet at fleirbrukshallar skulle ha styrkerom. Dette kravet er no fjerna.

Type:	Størrelse:	Tilskudd:
Styrketreningsrom ⁽¹⁾	min. 60 m ²	kr 300 000
	min. 100 m ²	kr 500 000
	min. 150 m ²	kr 700 000

Tabell 3 - Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2018 (s. 41)

Skulen har ikkje behov for styrkerom. Styrkerom er eit tilbod hovudsakelig for personar over 16 år.

i sak 027/18 - 18/11529 - Ny Alversund skule og fleirbrukshall - revidert romprogram vart styrkerom (KO 03.05.18) vart styrkerom tatt ut frå ny hall i Alversund.

Samarbeidsgruppa melder inn eit ønskje om rom til styrketrening både for idretten, uorganisert ungdom og eldre. Eikanger IL v/Trimgruppa har kome med ønskje om 250 m² til både styrke og trim og Friidrettsgruppa har eit ønskje om styrkerom på 150 m².

Idretten argumenterer med at dei fleste idrettar har god nytte av styrketrening. Styrkerom vil og kunne gje alternativ treningsmoglegheit til dømes til skada utøvarar som ikkje kan følge ordinær trening i hallen. Mange må i dag reise til Knarvik og Åsane for få eit slik tilbod.

2. **Trimsal**

I mange år har trimgruppa hatt tilbod om måndagstrim i gymsalen på Ostereidet. Det har vore eit populært tilbod, og ved fleire høver har gymsalen vore full.

Innspel frå Eikanger IL, Trimgruppa og Friidrettsgruppa på 150- 250 m² tiltenkt styrketrening, seniortrim, aerobic, yoga, zumba, dans og song.

Type:	Størrelse:	Takhøyde min.:	Tilskudd:
Aktivitetssal	min. 150 m ²	4 m	kr 700 000
	min. 250 m ²	4 m	kr 1 200 000
	min. 500 m ²	4 m	kr 2 400 000

Tabell 4 - Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2018 (s.41)

3. Lag og organisasjonar

Samarbeidsgruppa for Osterhallen har melt inn eit ønske for kontorlokale til lag- og organisasjonar. Behov om eit kontor, eller arbeidsrom med ein eller fleire arbeidsplassar. Dei ser allereie i dag behovet for faste stillingar for å følgje opp drift av lag og hall. I framtida kan ein også nytte eit slikt rom til ein fulltids arbeidsplass om idrettslag og/eller kommune har behov for det.

På prosjektet ny Alversund skule og fleirbrukshall vart det vedtatt i Byggeprogrammet eit kontorlandskap på 20 m² og eit arkiv på 10 m².

4. Oppsummering andre areal

Styrkerom, trimsal og felles kontor for areal til lag- og organisasjonar vert ikkje lagt inn i romprogrammet for å halde den økonomiske ramma i prosjektet.

10. Programmert areal – Romprogram

Namn	Areal, m2
Garderobe	4x30
Dusj	4x22
HC WC	4x 6
Vaskerom/lager	25+3+3
Hall	1125 Fri golvflate på 25 x 45 m, som gir ein speleflate for handball og innebandy, 20 x 40 m, føreskrivne sikkerheitssoner og plass for sekretariat utanfor sikkerheitssonene.
Lager	120
Dommar, WC/Dusj	Naudsynt areal for å ivareta funksjon
HC Dommar, HC WC/Dusj	Naudsynt areal for å ivareta funksjon
Kontor	10
Møterom/kontor	20-30
Kiosk	25
Vestibyle	50

I tillegg til nemnte areal kommer areal til kommunikasjonsareal/korridor, tribune,

sikkerheitssonar, teknisk rom og publikumstoalett.

Prosjektgruppa sende ut framlegg til romprogram i Byggherrerapport 17.10.18 med frist for tilbakemelding 26.10.18. Prosjektet har ikkje fått skriftleg tilbakemelding. Prosjektet har i etterkant kontakta Samarbeidsgruppa for Osterhallen. Dei har forståing for at den økonomiske ramma vil bety avgrensing på kva rom kommunen kan implementere i nytt idrettsbygg. Behovet knytt til vestibyle blir framheva som eit sterkt ønskje. Dei ser også eit potensiale i eksisterande areal og sambygging av desse.

I arbeidet med å løyse romfordeling, planløyising vil det kunne opne opp mogelegheit for å implementere fleire funksjonskrav. Til dømes lagerareal, areal til vestibyle, tribune mm.

2. Spellemiddel for rehabilitering av areal

Det ble lagt nytt kombielastisk sporstgolv i eksisterande gymsal desember -15. Rehabiliteringa var ikkje spelemiddelberettiga.

Det kan søkast om tilskot til bygging og/eller rehabilitering av idrettsanlegg som er opne for allmenn idrettslig verksemd (idrett og fysisk aktivitet for alle), og som ikkje er underlagt fortenestebaserte eigerformer.

Eksisterande symjehall og gymsal er definert som skulebygning. Dersom man skal få spelemiddel for rehabilitering av eks. gymsal (250 m2 med 7 m takhøgde) til andre rom med ny funksjon må det omdefinierast. Prinsipielt får man spelemiddel for rom som er i tilknytning til ein fleirbrukshall.

3. Referansar

[1] Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2018 (V-0732 B)

[2] Veileder: Idrettshaller. Planlegging og bygging (V-0989B)

[3] Kommunedelplan for idrett, aktivitet og friluftsliv 2016-2024

Tilråding

For at prosjektet skal halde seg innanfor den økonomiske ramma på kr. 50 millionar inkl. mva, rår rådmannen til å godkjenne romprogram for ny hall på Ostereidet slik det blir lagt fram i saka.

.....