

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
003/19	Ungdomsrådet	PS	06.02.2019
006/19	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	11.02.2019
005/19	Levekårsutvalet	PS	12.02.2019
004/19	Formannskapet	PS	14.02.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar		ArkivsakID
Renate Fossdal Tveiten		17/2909

Hall Ostereide Skisseprosjekt

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Alternativ 1: Kommunestyret vedtar å auke investeringsramma for hall Ostereidet til kr 86,2 mill, i tråd med kostnadsoverslag i skisseprosjektet.
- Alternativ 2: Kommunestyret vedtar å avvente vidare framdrift for investeringsprosjektet hall Ostereidet fram til områdeplan for Ostereidet er vedtatt . Investeringsprosjektet blir planlagt i tråd med føringane som vert lagt i områdeplanen når denne er vedtatt.

.....

Ungdomsrådet - 003/19

UR - behandling:

Ungdomsrådet er samrøystes samd i at kommunen bør gå for alternativ nr 1 .

Dette er eit prosjekt som har pågått lengje, og ungdomsrådet har vore involvert i prosjektet på fleire måtar.

Ungdomsrådet er redd for at ein utsetting kan verta langvarig, og vil difor at kommunen held på opphavleg fremdriftsplan.

UR - vedtak:

Ungdomsrådet er samrøystes samd i at kommunen bør gå for alternativ nr 1 .

Dette er eit prosjekt som har pågått lengje, og ungdomsrådet har vore involvert i prosjektet på fleire måtar.

Ungdomsrådet er redd for at ein utsetting kan verta langvarig, og vil difor at kommunen held

på opphavleg fremdriftsplan.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 006/19

RMNF - behandling:

Orientering til saka v/Line M. Valle-Kst. einingsleiar Eigedom og Renate Fossdal Tveiten-prosjektleiar.

Ingen merknader.

RMNF - vedtak:

Ingen merknader.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Ungdomsrådet, Levekår

Saka skal til innstilling i Formannsskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn generelt

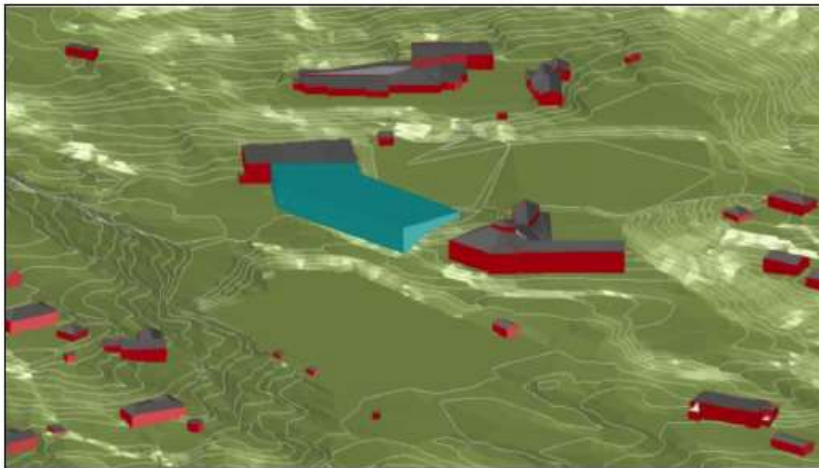
Kommunedelplan for idrett, aktivitet og friluftsliv 2016-2024 vart vedteke i kommunestyret 27.10.16 (Sak 081/16). Som eit resultat av dette ligg ny hall på Ostereidet inne i investeringsbudsjettet med kr 50 millionar inklusiv moms. Vedtatt oppstart av investeringsprosjektet er i 2018 (069/18 - 18/17108 - 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.

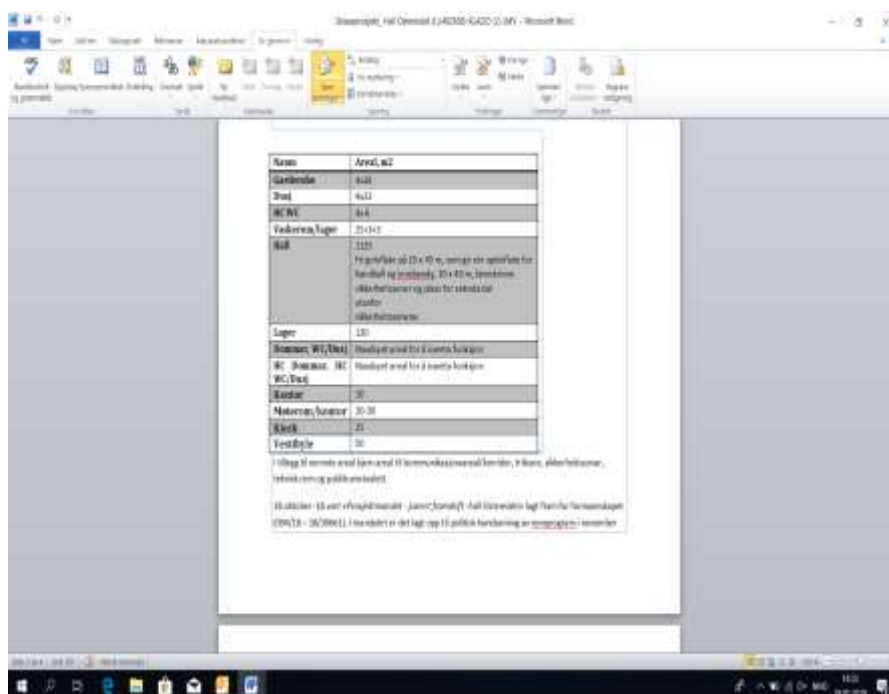
11 november -18 vedtok kommunestyret romprogrammet, sjå illustrasjon 2.

Den nye hallen skal vere eit tilbygg til eksisterande idrettshall

Illustrasjon 1 -Alternativ 1A



Illustrasjon 2



I tillegg til nemnte areal kjem kommunikasjonsareal/korridor, tribune, sikkerheitssonar, teknisk rom og publikumstoalett.

18.oktober -18 vart «Prosjektmandat - justert framdrift -hall Østereidet» 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 Østereidet 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.

Bakgrunn

Då romprogrammet for ny hall vart vedteke starta samarbeidet med arkitekt. Gjennom arkitektane og planleggarane sine tidlege skisser av ein ny hall såg ein utfordringar med å få plassert hallen på ein god måte. Grunnlaget frå mogelegheitsstudia som viste ulike plasseringar av ny hall hadde ikkje i stor nok grad tatt høgde for arealbehova som var spelt inn frå prosjektet.

Arkitekten fekk i oppgåve å utgreie mogelege plasseringar/skisseprosjekt innanfor området som i mogelegheitsstudien er kalla 1A. Arkitektane kom fram med to alternativ, kor eitt av alternativa blei justert i ytterlegare to variantar. Begge alternativ ville medføre ein auke i kostnader i høve til vedtatt ramme på 50 millionar. Kostnadsauke kom som eit resultat av justerte inngrep i terreng, og konsekvensar for eksisterande vegar og parkeringsplassar. For å kunne gjere ein god kostnads- vurdering av skisseprosjektet fekk arkitekten i oppgåve å lage eit detaljert kostnadsoppsett for begge alternativ.

Dei detaljerte kostnadsoppsetta er baserte på Holte kalkulasjonsnøkkel og erfaringstall frå arkitekt. I utomhuskostnader ligg også vurderingar frå Lindås kommune Teknisk avdeling og ÅF Advansia.

Av dei detaljerte kostnadsoppsetta i skisseprosjektet framkom det at ramma på 50 millionar er ein god del lågare enn naudsynt for å kunne byggje ein fleirbrukshall innanfor vedtatt romprogram.

Vurdering

Overordna

I Kommunedelplan for idrett, aktivitet og friluftsliv 2016-2024 er det lagt inn ein fleirbrukshall med mogelegheit for spelemidlar på inntil 10 millionar kronar. 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. Tilskot av spelemidlar inngår som ein del av finansieringa av praktisk talt alle idrettshallar som byggjast i Norge. Kulturdepartementets føresegner 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.

Skisseprosjekt, plasseringar

Plassering «Flaten»

Hallen er plassert på flaten mellom eksisterande symjehall og skule. Hallen har den utforming som er anbefalt i kulturdepartementet sine rettleiarar om idrettshallar. Garderobar og andre funksjonar er plassert langs langsida av hallen for god logistikk i bygget.

Fordelar med denne plasseringa;

- Mindre terrengingrep,
- Delar av kollen kan stå urørt, evt. planeres til parkering.
- Kan totalt sett bli noko rimelegare enn kolleløsningen pga mindre terrengingrep
- Alle primære funksjoner på eitt plan

Ulemper -

Alt eksisterande parkeringsareal forsvinn.

Parkering og avlevering/henting må løysast utanfor området.

Gjev ein uoversiktleg og vanskeleg trafikksituasjon for avlevering/henting og varelevering til hall og symjehall.

Må byggast innanfor 4m fra tomtegrense, krever løyve fra nabo

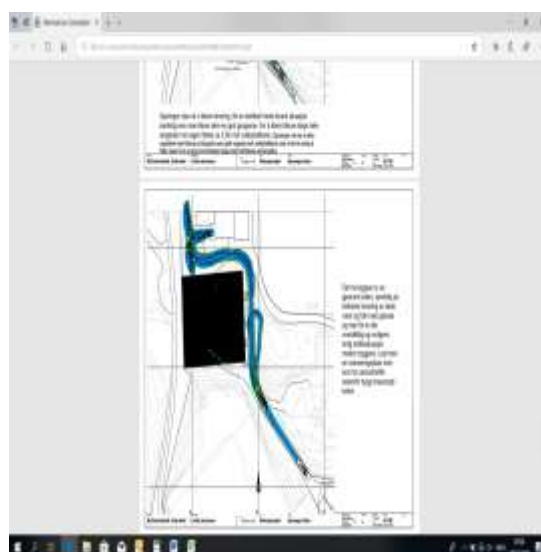
Dominerande i landskapet

Mindre men likevel omfattende terrengtilpassing då delar av bygget og ny veg til symjehall går inn i kollen.

Masseuttak grovt rekna til å være ca. 2400m³ -

1 etg

2 etg



Vegar



Utklipp fra 3D-modell

Plassering «Kollen»

Hallen er plassert i lengderetning mellom eksisterende symjehall og skulen. For å få plass til hallen her, er garderobar og andre funksjonar plasserte på kortenden av bygget. Dette er ikkje i tråd med retningslinjer frå Kulturdepartementet. Dette *kan* ha innverknad på utbetaling av spelemidler.

Fordelar med denne plasseringa;

- Betre tilpassa til tomt, både visuelt og fysisk.
- Løyser trafikkutfordringar betre og ein får separat gangsone i tillegg til varelevering og parkering.
- Store delar av eksisterande parkeringsareal vert spart
- Mindre vegbygging, men eksisterande veg må flyttast mot volleyballbane dersom det skal vere tribune langs heile langsida av bygget. Eige kontor/møtedel med innsyn i hall.
- Teknisk rom kan plasserast i ein 3.etasje over garderobar/kontor.

Fordel/Ulempe

Garderobe i to plan, gjev ein meir komplisert situasjon innvendig, men samtidig klarar ein skille t.d ungdomsskule og barneskule

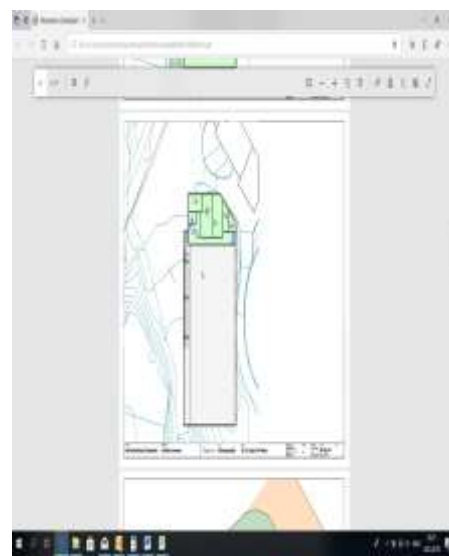
Ulemper

- Omfattande terrengtilpassing då kollen må sprengast ned, massetransport av overskotsmassar.
- Ekstra kostnad ifm flytting av eksisterande veg 3,5m mot volleyballbane.
- Masseuttak grovt rekna til å vere ca. 8000m³

1etg



2etg



Utklipp fra 3D-modell



Vegar

Skisseprosjekt kostnadskalkyle

Begge plasseringar har fordelar og ulemper. Prosjekteringsgruppa har i denne fasen ikkje utgreia kva plassering som vil anbefalast for vidare prosjektering. For å ha mest mogeleg handlingsrom er det høgaste kostnadsestimatet lagt fram i denne saka. Det må understrekast at det er ikkje vesentleg forskjell i kostnad på dei to alternative plasseringane.

Kalkyle:

Basiskostnad	68 073 388 NOK
Usikkerheitsavsetning	18 107 521 NOK inkl.mva
Kostnadsramme	86 180 909 NOK inkl. mva

Ramma i prosjektet er på 50 millionar kroner inkl. mva.

50 millionar kroner er basert på vurderingar gjort av kulturdepartementet. Jfr. Kommunedelplan for idrett, aktivitet og friluftsliv 2016-2024

Kostandsestimat frå arkitekt gir ein basiskostnad på 68 073 388kr for fleirbrukshallen.

Deretter er det lagt til usikkerheiter i kalkylen

Usikkerheitsavsetning i denne kalkylen er ein prosentsats satt av arkitekt, basert på erfaring frå kalkylar med tilsvarende detaljeringsgrad. Usikkerhetsavsetninga inkluderer også tillegg basert på «Holte»-programmet sin sats for fleirbrukshallar. Kostnader for evt. tilleggskrav frå utførande entreprenører er også teke med.

Kostnadsestimatet gjev ein total kostnad på 86,2 millionar kronar inklusive meirverdiavgift og usikkerheiter i prosjektering og bygging.

Vegen vidare – to mogelegheiter

Alternativ 1: Auke investeringsramma for hall Ostereidet

Ved å auke ramma i prosjektet vil dei to plasseringane av hallen kunne vurderast ytterlegare før byggeprogram vert lagt fram for vedtak. For at ein skal kunne realisere prosjektet i eit Lindås – perspektiv må forprosjektet for hallen opp til handsaming i FO/KO i andre kvartal 2019, seinast i juni 2019. Vedtak vert då basert på kostnadsestimat av forprosjektet, då forprosjektet ikkje vil vere klart til å lyse ut i marknaden før i juni. Endeleg tilbod frå entreprenørar vil ikkje vere klart før mot slutten av tredje kvartal 2019. Avgjersle i konkurransen og avklaring av endeleg pris vert presentert som ei orientering i FO hausten 2019. I tråd med retningslinene for investeringsprosjekta i Lindås, vil ein kunne gå vidare med fullføring av prosjektet etter vedtak i juni. Målet er å kunne levere eit ferdig bygg på Ostereidet i juni 2021.

Risikoelement i planarbeidet kan påverke hall-prosjektet når det gjeld kostnader og framdrift. Slutthandsaming av områdeplan er lagt til juni 2019 – samtidig som konkurransegrunnlaget for hall Ostereidet vil sendast ut til entreprenørar.

Alternativ 2: Investeringsprosjektet hall Ostereidet avventar vedtatt områdeplan.

Slutthandsaming av områdeplan og vedtak er planlagt i juni 2019. Ved å utsetje prosjektet hall Ostereidet til områdeplan er vedtatt, vert konsekvensen at framdrifta det no er lagt opp til i prosjektet ikkje kan følgjast. Målet om å kunne gjere vedtak av forprosjekt i juni og/eller september 2019 vil ikkje bli innfridd. Dersom ein skal klare å få eit vedtak om bygging i september, må prosjektet halde fram parallelt med utarbeiding av områdeplan.

Ved å avvente prosjektering og bygging av hall Ostereidet vil konsekvensar i områdeplanen og eventuelle kostnader knytt til dette være avklart. Dette reduserer risiko i prosjektet og gjev ein meir føreseieleg prosess når det gjeld sjølve prosjekteringa. Områdeplanen kan også gje prosjektet fleire mogelegheiter for utforming av fleirbrukshallen t.d ved grunnnerverv.

Vedtatt områdeplan vil også gje prosjektet ei betre oversikt over framdrift og konsekvensar knytt til eit eventuelt rekkefølgjekrav for oppgradering av fylkesvei F393, Eidavegen.

1. Referansar

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

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

Tilråding

1. Kommunestyret vedtar å auke investeringsramma for hall Ostereidet til kr 86,2 mill, i tråd med kostnadsoverslag i skisseprosjektet.
2. Kommunestyret vedtar å avvente vidare framdrift for investeringsprosjektet hall Ostereidet fram til områdeplan for Ostereidet er vedtatt . Investeringsprosjektet blir planlagt i tråd med føringane som vert lagt i områdeplanen når denne er vedtatt.

.....