

Flerbrukshall i Samnanger kommune

Prosjektplan

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

Avdeling Os

Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord

Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

Innhold

Sammendrag	2
1. Beskrivelse av prosjektet.....	3
2. Mandat.....	5
3. Prosjektmål.....	6
4. Planforutsetninger for aktuelle tomter	9
5. Kostnadsoverslag og tomteanalyse	10
Finansiering og tilskuddsordninger	11
LCC - Livssykluskostnader	11
Tomteanalyse: Ringvirkning, tilgjengelighet og potensiale for fremtidig videreutvikling.....	14
6. Hovedmilepæler og prosessplan.....	21
7. Anskaffelsesmodell	23
8. Krav til samfunnsansvar i utførelsen av prosjektet	23
9. Prosjektorganisasjon	24
10. Vedlegg.....	25

Sammendrag

Dette dokumentet er et beslutningsunderlag for kommunestyret i Samnanger kommune. Dokumentet er bygget opp som en prosjektplan som gir føringer for videre arbeid med flerbrukshall i Samnanger. Hvis kommunestyret beslutter å gå videre med prosjektet vil prosjektplanen fungere som et styringsdokument for prosjektleder og kommunens prosjektadministrasjon.

En sentral del av samfunnsutviklingen i Samnanger er å bygge en flerbrukshall for idrett og kultur. Målet er å bygge en flerbrukshall som tiltrekker befolkningen til aktiv bruk. Flerbrukshallen skal utformes slik at den tilrettelegger for mange typer innendørsidretter, for musikk, dans og teater, gjennomføring av arrangementer med publikum og ulike seminarer. Per definisjon skal en flerbrukshall kunne brukes vekselvis til ulike aktiviteter uten spesiell klargjøring eller omgjøring med tap av brukstid mellom aktivitetene.

Prosjektplanen beskriver en prosess fra mars 2022 til ferdig oppført flerbrukshall vinteren 2024/2025. Hovedtrekkene er at det må gjennomføres et reguleringsarbeid for å få på plass en reguleringsplan og rammetillatelse for tiltaket, parallelt med dette arbeidet utarbeides det et konkurranse- og kontraktunderlag for anskaffelse av totalentreprenør. Når grovarbeidet med rammetillatelsen er på plass gjennomføres prosjektet som en samspillentreprise med den totalentreprenøren som tilbyr den beste løsningen gjennom offentlig konkurranse.

Videre beskriver prosjektplanen økonomisk ramme for prosjektet, ulike mål for bærekraft, funksjoner, fremdrift og kvalitet.

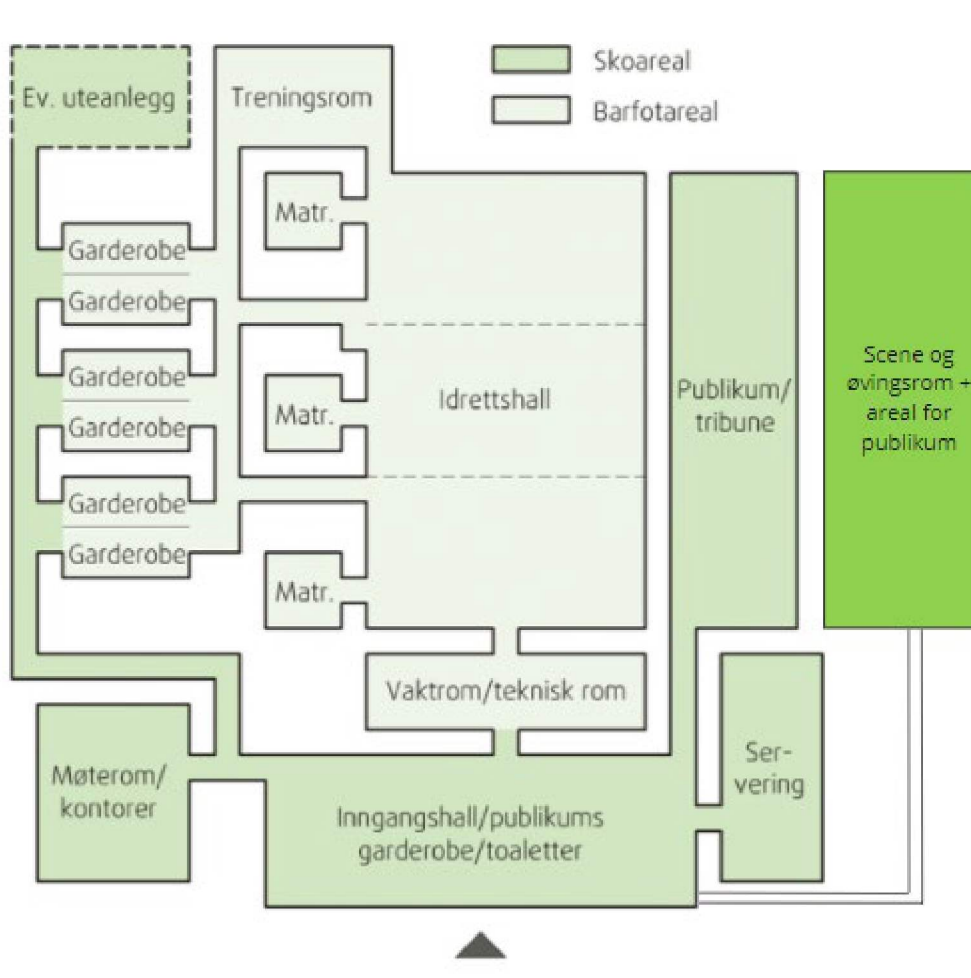
Prosjektplanen er utarbeidet av prosjektleder Ole Johnny Sølberg i samarbeid med prosjektgruppen bestående av Hilde-Lill Våge, Ragnhild Lønningdal, Meline Heimdal Haugland og John-Einar Mjelstad. Prosjektgruppen har jobbet bredt med mange ulike problemstillinger, og har underveis i arbeidet involvert ulike fagkompetanse og alle brukergruppene vi ser for oss vil benytte seg av flerbrukshallen når den står ferdig.

1. Beskrivelse av prosjektet

Flerbrukshallen skal kunne brukes vekselvis til ulike idrettsaktiviteter uten at dette medfører tidkrevende omgjøring/klargjøring av hallen. Parallell sambruk av ulike aktiviteter inngår også i begrepet. Flerbrukshallen baserer seg på et idrettsgolv som skal være velegnet til en rekke ballspill samt gymnastikk og turn. For Samnanger kommune er det også viktig at man får inkludert kultur i flerbrukshallen, altså at det tilrettelegges med øvingslokale(r) for musikk, dans og teater.

Hallen skal universelt utformes (UU), og den skal bygges slik at den tilfredsstiller kriteriene for passivhus og lavenergibygninger (NS 3700). Videre skal hallen planlegges arealeffektivt og komprimert, løsninger som kombinerer ulike funksjoner skal benyttes i den grad det ikke går ut over effektiv daglig bruk. FN's bærekraftsmål skal brukes gjennom hele prosjektet til veiledning og inspirasjon.

Romprogram og prinsippskisse for romorganisering av Samnanger Flerbrukshall:



Prinsipiell romskisse, ikke en planløsning

1 Felles støttefunksjoner				
Rom type	Areal	Antall	Sum areal	432
Foajè/allrom	250	1	250	
Vaktbu/resepsjon	12	1	12	
Kjøkken/kiosk/kafè	50	1	50	
Publikumstoaletter	13	2	26	
HCWC	6	1	6	
Personalgarderobe inkl. WC/dusj (UU)	12	2	24	
Personalrom/møterom m/ minikjøkken	15	1	15	
Møterom kombinert konkurransesekreteriat	30	1	30	
Kontor, drift, tilsyn	10	1	10	
Nærlager	5	1	5	
IT-rom	2	2	4	
2 Idrettsfunksjoner				
Romtype	Areal	Antall	Sum areal	2498
Gulvflate 25x45m	1125	1	1125	
Tribune	150	1	150	
Treningsrom/styrkerom	150	1	150	
Dommer-/lærergarderobe inkl WC og dusj UU	12	4	48	
Materialrom	150	3	450	
Garderober inkl. WC og dusj (1 stk UU)	50	4	200	
Garderober inkl. WC og dusj (1 stk UU)	50	2	100	
Birom				
Renholdssentral	15	1	15	
Bøttekott	5	1	5	
Teknisk rom	150	1	150	
Lager	50	2	100	
Heis	5	1	5	
3 Kulturfunksjoner				
Romtype	Areal	Antall	Sum areal	350
Scene	50	1	50	
Publikumsareal foran scenen (skyveamfi/teleskoptribune)	150	1	150	
Lager	150	1	150	
Total arealbehov				3280
4 Opsjoner				
Romtype	Areal	Antall	Sum areal	750
Kampsport	500	1		
Materialrom	150			
Sosialrom (e-sport)	100			
Total arealbehov inklusiv opsjoner				4030
Parkeringsplasser				
Tilskuere	P.plasser	P.areal		
50	20	375		
100	40	750		
150	60	1125		
200	80	1500		
250	100	1875		

Hallen skal utformes slik at den tilfredsstiller alle krav til innvilgelse av spillemidler. Ved søknad om spillemidler stilles det krav til areal og høyde for mange av rommene, og det stilles krav til et gitt antall garderober og lager. Antallskravet er angitt i romprogrammet.

Innvendige minimumshøyder godkjent for spillemidler:

Idrettshall - 7 meter

Garderober - 2,5 meter

Lager/materialrom - 2,5 meter

Styrkerom - 3,5 meter

Kampsport - 4 meter

Kultursalen tilrettelegges for flerbruk, med dansegulv, scene og teleskoptribune (skyveamfi) med publikumskapasitet på ca. 100 personer.

Prosjektet har etter utvidet mandat fra kommunestyret (02.12.2021) behandlet ni forskjellige tomtealternativ for plassering av flerbrukshall. Etter behandling i prosjektgruppen står fem alternativ igjen som reelle:

- ❖ Hagabotnane idrettsanlegg 26/9
- ❖ Samnanger barneskule gnr/bnr 24/190
- ❖ Haukaneset, austsida av Haukanesvegen gnr/bnr 23/1
- ❖ Lauskar 22/2
- ❖ Erikajorda gnr/bnr 18/230

Romprogram og prinsippskisse for romorganisering er gjeldende for alle tomtealternativ. Ved prosjekt Hagabotnane Idrettsplass vil prosjektet vurdere å ta ut funksjoner for kultur. Prosjektmålene beskrevet i kapittel 3 gjelder for alle alternativ.

Følgende tomtealternativ er også vurdert, men forkastet av ulike grunner:

- ❖ Samnanger barneskule- utvide gymsal gnr/bnr 24/191
 - Det er for lite tilgjengelig areal i tilknytning til eksisterende bygningsmasse.
 - Spillemidler vil for dette alternativet ikke bli aktuelt pga mangel på areal
- ❖ Haukaneset, vestsida av Haukanesvegen gnr/bnr 23/1
 - Alternativet er veldig likt Lauskar, bare med flere ulemper
- ❖ Reistad ved grendahuset (ingen gnr/bnr)
 - Tomten er for komplisert med tanke på naturvern (hydrologi, vassdrag og naturmangfold) og geologi.
- ❖ Samnanger ungdomsskule gnr/bnr 43/92
 - Tomten er for liten

2. Mandat

Godkjennelse av denne prosjektplanen gir prosjekteier og prosjektleder, sammen med tilhørende prosjektadministrasjon, mandat til å utføre prosjektet innenfor den økonomiske rammen med tilhørende prosjektmål og fremdriftsplan. Godkjennelsen må være tydelig på hvilken tomt av de ulike tomtealternativ som gjelder for prosjektet.

3. Prosjektmål

Samfunnseffekt

Flerbrukshallen skal bli en sosial møteplass for folk i alle aldre i Samnanger. Hallen skal gi økt aktivitet for Samnanger idrettslag (SIL) og for Samnanger kulturskole, og den skal gi skole- og omsorgstjenestene i bygden utvidet arealkapasitet og tjenestetilbud.

Det skal bygges en flerbrukshall som det kan arrangeres ulike former for idretts- og kulturarrangementer med publikum. Dagens idretts- og kulturtilbud i bygden skal vokse i den nye hallen.

Flerbrukshallen skal være et sted for samhold og tilhørighet. Et sted som bygger opp under Samnanger som en attraktiv bygd å bygge og bo i for kommende generasjoner med samninger.

Flerbrukshallen kan fungere som et ledd i et større samfunnsutviklingsperspektiv. Et lokalsamfunn med et sentrum for sosiale aktiviteter.

En flerbrukshall for alle

Et sentralt og viktig mål når det bygges en flerbrukshall i Samnanger, vil være å sikre at hallen blir tatt godt i bruk, og at den bygges slik at den er tilgjengelig for alle. Den skal være universelt utformet utvendig og innvendig. Tilrettelegges slik at det er aktivitet i hallen alle hverdager fra morgen til kveld, og i helger til ulike arrangementer, stevner og trening. Potensielle brukere av hallen er:

- Barne- og ungdomsskolen
- Barnehagene
- Kommunens pleie- og omsorgstjenester
- Kommunens helsetjenester
- Samnanger idrettslag
- Samnanger kulturskole
- Brannvesenet
- Kommunens administrasjon
- Samnanger frivilligsentral
- Samnanger pensjonistforening
- Samnanger ungdomsklubb
- Andre lag og foreninger
- Samningar og «hyttefolk»

Listen over aktiviteter i hallen kan bli lang.



Tekniske løsninger

Bygget etableres som et passivhus med et grønt energimerke A.

Solceller til elektrisk energiproduksjon, energien lagres i batteri når den ikke blir forbrukt direkte. Den elektriske energien dedikeres til å drifte tekniske energikrevende anlegg som varmepumpe og ventilasjonsaggregat.

Primærvarmekilden vil være energibrønner boret i grunnfjellet eller ved varmeveksling mot grunnvann. Eventuell overskuddsvarme fra hallen føres tilbake til energibrønnene ved hjelp av system for frikjøling.

Energisentralen bygges slik at den er skalerbar for fremtidig utviding, slik at flere bygg eventuelt kan tilknyttes energisentralen for utveksling av termisk energi mellom byggene.



Tekniske anlegg behovsstyres. Klok og enkel styring av inneklimate, belysningsanlegg og andre tekniske anlegg.

Byggets klimasystemer styres ved bruk av rimelig sensorteknologi som sender data til en datasky. I dataskyen behandles og lagres dataene, og benyttes videre til å regulere klimasystemene. Datatrender skaper forutsigbarhet for systemene, og sørger for korrekt inneklimate til rett tid. Det legges stor vekt på et brukervennlig grensesnitt for styring av klima- og belysningsanlegg. Forutsigbarhet er viktig for å unngå store og kostbare effekttopper i energiforbruk og produksjon.

Belysningsanlegget styres etter tilstedeværelse på anlegget, uteområdene ved hjelp av astrour. Belysning av uteområdene skal fremheve bygget, samtidig som belysningen skal sikre trygghet i området og det skal ikke være til sjenanse for naboene.

Fleridrettshall

Idrettshallens spilleflate skal være minimum 25x45 meter med 7 meter innvendig høyde, slik at den at den tilfredsstiller kravene til spillemidler. Hallen skal tilrettelegges med oppmerking for flere forskjellige ballidretter, og med skillevegger for oppdeling av hallen i 3.

Garderober, materiallager og treningsrom skal også utformes med areal, volum og antall i tråd med kravene stilt for spillemidler.

Møterom, kontorer, inngangsområde og serveringsareal tilrettelegges med tilstrekkelig størrelse og utforming i forhold til hallens totalkapasitet og behov. Defineres gjennom ulike brukerprosesser.

Hallens kulturdel bygges med en publikumskapasitet på ca. 100 personer, og med en stor og romslig scene med tilhørende materiallager. Scenen utformes slik at den brukes som øvingslokale i det daglige. Kulturlokalet skal være et attraktivt lokale for musikk, dans og teater, samt et lokale for seminarer, møter og ulike arrangement.

Uteområde

Utenfor og i nærheten av flerbrukshallen skal det etableres et uteområde for lek og moro, og for organiserte aktiviteter og arrangement.

Uteområde opparbeides med tilstrekkelig antall parkeringsplasser, av- og påstigningsområde, stort nok snuareal og mulighet for parkering av buss.

Det etableres trygg og god tilkomst til flerbrukshallen. Det skal tilrettelegges for tilkomst med buss, bil, sykkel og for fotgjengere.

FN's Bærekraftsmål

3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET 	<i>Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.</i> En av mange faktorer som påvirker helsen vår er miljøet vi bor og omgås i. En flerbrukshall i Samnanger vil bidra til et rikere lokalmiljø for alle Samninger.
4 GOD UTDANNING 	<i>Sikre inkluderende, rettferdig og god utdanning og fremme muligheter for livslang læring for alle.</i> En flerbrukshall i Samnanger vil bidra til et bredere utdanningstilbud for Samningane, hallen kan brukes til mange ulike typer utdanningsformål.
7 REN ENERGI TIL ALLE 	<i>Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris for alle.</i> Bruk av ren elektrisk energi minimeres ved bruk av lavenergi armaturer til belysning (LED), varmepumpeteknologi til varme og kjøling, og solceller til elektrisk energiproduksjon. Elektrisk vannkraft er lett og nært tilgjengelig i Samnanger, men vi er likevel forpliktet til å utnytte energien på en bærekraftig og moderne måte med gode teknologiske løsninger, og energiforbruket må minimeres ved hjelp av passive løsninger.
9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR 	<i>Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon.</i> Flerbrukshallen tilrettelegges med et fleksibelt energiinfrastruktursystem, som kan betjene flere bygg i nærområdet ved behov. Det benyttes ny batteriteknologi for lagring av elektrisk energi som produseres med solceller på bygget. Dette er effektutjevning, noe som er svært viktig i Norge i dag for å minimalisere stor samtidig belastning av det elektriske nettet.
10 MINDRE ULIKHET 	<i>Redusere ulikhet i og mellom land.</i> Utforming og plassering av hallen skal være slik at den sikrer tilgjengelighet for alle uavhengig av folks ulikheter.
11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN 	<i>Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.</i> Flerbrukshallen kan være med å sikre at alle, særlig barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til et trygt og inkluderende offentlig idretts- og kulturanlegg. Ved riktig plassering av hallen kan det også sikres tilgang på grøntområder i offentlig rom.
12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON 	<i>Sikre bærekraftig forbruk og produksjon.</i> Vi må gjøre mer med mindre ressurser. Ved oppføring av flerbrukshallen skal det lages en miljøplan som minsker ressursbruken, miljødeleggelser og klimautslipp. Ved bruk av flerbrukshallen skal det være en synlig og klar miljøprofil som påvirker brukerne til å ta gode miljøvalg.
17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE 	<i>Styrke virkemidler som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling.</i> For å oppnå bærekraftsmålene satt for Samnanger flerbrukshall må kommunen, næringslivet og sivilsamfunnet samarbeide tett gjennom alle prosjektets faser.

4. Planforutsetninger for aktuelle tomter

Som en del av arbeidet med prosjektplanen er det utarbeidet en oversikt over planforutsetninger for plassering av flerbrukshall på de ulike tomtealternativene, oversikten inngår som et vedlegg til denne prosjektplanen (vedlegg 4). En sentral del av prosjektarbeidet etter godkjent prosjektplan vil være oppstart med reguleringsprosess og eventuelt tomteerverv (i den grad det viser seg nødvendig).

5. Kostnadsoverslag og tomteanalyse

Kostnadsoverslag: Samnanger flerbrukshall		2021-12-22	ISY Calcus BIM v. 8.1
		Norsk prisbok 02.2021	
Hagabotnane idrettspark	Budsjett [kr]	Kommentarer	
Bygg- og anleggskostnad	55 000 000		
Utendørsanlegg	6 500 000	Oppgradering av tilkomstveien fra Hagabakkane (veilys, fortau og møtelommer)	
Byggherrens prosjektorganisasjon	1 500 000	Ekstern prosjektledelse + byggherrens egen org.	
Prosjektreserve	5 500 000		
Sum eks usikkerhetsavsetning	68 500 000		
Usikkerhet (+5%)	3 425 000		
Total sum eks mva	71 925 000		
Mva	17 981 250		
Sum	89 906 250		
Samnanger barneskule	Budsjett [kr]	Kommentarer	
Bygg- og anleggskostnad	59 000 000		
Utendørsanlegg	6 500 000	Parkering, enkle trafiksikringstiltak og ny ballbinge	
Byggherrens prosjektorganisasjon	1 500 000	Ekstern prosjektledelse + byggherrens egen org.	
Prosjektreserve	5 500 000		
Sum eks usikkerhetsavsetning	72 500 000		
Usikkerhet (+10%)	7 250 000		
Total sum eks mva	79 750 000		
Mva	19 937 500		
Sum	99 687 500		
Lauskar	Budsjett [kr]	Kommentarer	
Bygg- og anleggskostnad	65 000 000		
Utendørsanlegg	10 000 000	Parkering, tilkomstvei, nytt kryss FV 7 Samnangervegen/Bjelkarvikvegen	
Byggherrens prosjektorganisasjon	1 500 000	Ekstern prosjektledelse + byggherrens egen org.	
Prosjektreserve	6 000 000		
Sum eks usikkerhetsavsetning	82 500 000		
Usikkerhet (+15%)	12 375 000		
Total sum eks mva	94 875 000		
Mva	23 718 750		
Sum	118 593 750		
Erikajorda	Budsjett [kr]	Kommentarer	
Bygg- og anleggskostnad	65 000 000		
Utendørsanlegg	3 000 000	Parkering og tilkomstvei. Forutsetter at veien blir utbedret i samarbeid med separat VA-prosjekt	
Byggherrens prosjektorganisasjon	1 500 000	Ekstern prosjektledelse + byggherrens egen org.	
Prosjektreserve	6 000 000		
Sum eks usikkerhetsavsetning	75 500 000		
Usikkerhet (+10%)	7 550 000		
Total sum eks mva	83 050 000		
Mva	20 762 500		
Sum	103 812 500		
Haukaneset	Budsjett [kr]	Kommentarer	
Bygg- og anleggskostnad	65 000 000		
Utendørsanlegg	10 000 000	Parkering og tilkomstvei.	
Byggherrens prosjektorganisasjon	1 500 000	Ekstern prosjektledelse + byggherrens egen org.	
Prosjektreserve	8 000 000		
Sum eks usikkerhetsavsetning	84 500 000		
Usikkerhet (+15%)	12 675 000		
Total sum eks mva	97 175 000		
Mva	24 293 750		
Sum	121 468 750		

For alternativ Samnanger barneskule, Erikajorda, Haukaneset og Lauskar er utgangspunktet ca. 3250 kvm. For alternativ Hagabotnanene er utgangspunktet 2850 kvm da hallens kulturdelt utgår for dette alternativet.

Det er lagt inn nøkternt med midler for opparbeiding av utendørsanlegg, i hovedsak er det midler til parkering, veioppgradering og utomhus belysning i budsjettene. Midler til utendørs opparbeiding av parkanlegg, og eventuelt innkjøp av lekeapparater el. er ikke med. For alternativ Samnanger barneskule er det inkludert midler til ny ballbinge.

Kostnader med reguleringsarbeid er ikke med i totalbudsjettet, og vil komme utenom som en ren planleggingskostnad.

Finansiering og tilskuddsordninger

På nettsiden regjeringen.no finnes det god og grundig informasjon om ulike tilskuddsordninger til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, kompensasjon av merverdiavgift ved bygging av idrettsanlegg og informasjon om spillemidler til utstyr.

For dette prosjektet skal det søkes om tilskudd gjennom:

- Spillemidler (anleggsregisteret.no)
- Momsfradrag for kommuner
- Kulturelt utviklingsprogram (KUP-midler)
- Enova:
 - Innovativ energiløsning med solceller og energilagring
 - Varmesentraler/energisystem
- Det skal i tillegg sees på om det er mulig å finne sponsormidler fra næringslivet.

LCC - Livssyklus kostnader

Livssyklus kostnader beregnes per definisjon som en årskostnad over byggets levetid (60 år). Dette er summen per år for å eie, drifte og utvikle bygningen. Tabellen under viser beregnede driftsutgifter for Samnanger flerbrukshall.

- Forvaltning, drift og vedlikehold. Forvaltningskostnader.
 - Forvaltning: Forsikring, eiendomsledelse og administrasjon
- Drift- og vedlikeholdskostnader:
 - Drift: Ettersyn, kontroll, oppfølging, justering og service.
 - Vedlikehold: Levetidsforlengende tiltak på alle bygningsdeler og fast inventar (f.eks maling og annen behandling).
 - Reparasjon: Etter hærverk, uvær, vannskader, graffiti og lignende.
- Forsyningskostnader: Energi, vann og avløp, og renovasjon (boss).
- Renholdskostnader: Det er beregnet robotvaskemaskin for vask av idrettshallen.

I tillegg til rene driftsutgifter som beskrevet i punktlisten over, bør alle byggherrer sette av penger i sine økonomiplaner til nødvendig utskiftning av bygningsdeler og inventar, og utvikling av bygget. Alle komponenter i et bygg har en beregnet levetid, når forventet levetid løper ut bør byggherren ha kapital til utskiftning og oppgradering. LCC-beregningen foreslår at det settes av ca. 400 000 kr/år til utskiftning og utvikling av bygget.

Denne prosjektplanen legger opp til at det utarbeides oppdaterte LCC-beregninger gjennom alle faser av prosjektet, slik at man hele veien har kontroll på forventede livsløpskostnader:

- Tilbydernes løsningsforslag skal inneholde LCC-beregning
- Oppdatert LCC-beregning skal legges fram underveis i samspillfasen
- Oppdatert LCC-beregning skal inngå som en del av totalentreprisekontrakten

LCC: Samnanger flerbrukshall - driftsutgifter

Hagabotnane idrettspark	Budsjett [kr]
Forvaltningskostnader	kr 127 500
Drift- og vedlikeholdskostnader	kr 550 000
Forsyningskostnader	kr 302 000
Renholdskostnader	kr 310 000
Total sum	kr 1 289 500
Samnanger barneskule	
Forvaltningskostnader	kr 141 500
Drift- og vedlikeholdskostnader	kr 620 000
Forsyningskostnader	kr 339 000
Renholdskostnader	kr 350 000
Total sum	kr 1 450 500
Lauskar	
Forvaltningskostnader	kr 141 500
Drift- og vedlikeholdskostnader	kr 630 000
Forsyningskostnader	kr 342 000
Renholdskostnader	kr 350 000
Total sum	kr 1 463 500
Erikajorda	
Forvaltningskostnader	kr 141 500
Drift- og vedlikeholdskostnader	kr 630 000
Forsyningskostnader	kr 342 000
Renholdskostnader	kr 350 000
Total sum	kr 1 463 500
Haukaneset	
Forvaltningskostnader	kr 141 500
Drift- og vedlikeholdskostnader	kr 630 000
Forsyningskostnader	kr 342 000
Renholdskostnader	kr 350 000
Total sum	kr 1 463 500

I kommunens langsiktige økonomiplan må det legges inn investerings- og prosjektkostnader. Dette vil da være kostnader til renter- og avdrag forbundet til nødvendig finansiering gjennom lån i banken. Samnanger flerbrukshall må finansieres gjennom lån, spillemidler, KUP-midler og mulige sponsormidler. Det forventes at prosjektet vil få spillemidler og KUP-midler opp mot ca. 18 millioner kroner, og at man da må finansiere resten ved hjelp av lån.

Lånekalkulator Samnanger flerbrukshall		2,5% rente og 40 års nedbetalingstid	
Hagabotnane idrettspark	Budsjett [kr]	Estimert lånebehov	Årlige lånekostnader
Total sum eks mva	71 925 000	53 925 000	kr 2 160 000
Samnanger barneskule	Budsjett [kr]		Årlige lånekostnader
Total sum eks mva	79 750 000	61 750 000	kr 2 400 000
Lauskar	Budsjett [kr]		Årlige lånekostnader
Total sum eks mva	94 875 000	76 875 000	kr 3 036 000
Erikajorda	Budsjett [kr]		Årlige lånekostnader
Total sum eks mva	83 050 000	65 050 000	kr 2 574 000
Haukaneset	Budsjett [kr]		Årlige lånekostnader
Total sum eks mva	97 175 000	79 175 000	kr 3 132 000

Tomteanalyse: Ringvirkning, tilgjengelighet og potensiale for fremtidig videreutvikling

Prosjektgruppen har utarbeidet en overordnet tomteanalyse for de fem ulike tomtealternativene. Utgangspunkt for vurderingene er: Fotavtrykk flerbrukshall vil være på et sted mellom 2500 m² og 3000 m² (60x40 til 65x45), avhengig av hva vi tar inn av kulturfunksjoner og hvordan hallen organiseres med fordeling av funksjoner mellom etasjene. Areal til parkering må være ca. 1800 kvm (80 parkeringsplasser).

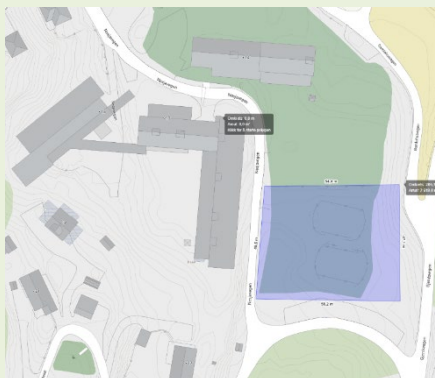
Vurderingen er gjort på overordnet nivå, med stikkord som samfunnseffekt, tilgjengelighet og potensiale som førende.

I januar/februar 2022 ble det gjennomført en brukerinvolveringsprosess med følgende brukergrupper:

- Elevråd ved skolene
- Ungdomsrådet
- Eldrerådet
- Råd for personer med nedsatt funksjonsevne
- Samnanger idrettslag
- Ulike musikklag
- Andre frivillige lag
- Åpent folkemøte
- Pedagogisk forum bestående av:
 - Ledergruppene ved skolene og barnehagene
 - Tillitsvalgte ved skolene og barnehagene
 - PPT
 - Livsmestring
 - Helsesykepleier og kommunepsykolog

Resultatene fra brukerinvolveringsprosessene er gjengitt i vedlegg 4 og 5, fordeler og ulemper ved de ulike tomtene er samlet inn i alle brukermøtene. Vedlegg 4 og 5 er to viktige dokument som underlag for valg av tomt.

Samnanger barneskule (gnr/bnr 43/92)



Ringvirkninger (samfunnseffekt)

For barneskolen vil plassering av flerbrukshall på deres uteareal bringe med seg både fordeler og ulemper. Hallen kan avlaste dagens arealer på skolen, i form av at barneskolen enkelt vil kunne ta i bruk alle fasiliteter som hallen bringer med seg. Men motsatt vil flerbrukshallen beslaglegge verdifullt uteareal som i fremtiden kan benyttes til å utvide barneskolen. Ungdomsskolen vil ha behov for god logistikkplanlegging for å benytte hallen her.

Plassering av flerbrukshaller i tilknytning til skoler er relativt vanlig rundt om i landet, nettopp fordi at det gir ekstra verdi for skolene og man sikrer aktivitet i hallen på dagtid. For samfunnet ellers kan dette oppleves som om hallen er skolens område, og sånn sett virke «utilgjengelig». Andre deler av befolkningen vil kanskje ikke oppleve hallen som tilgjengelig på dagtid.

Tilgjengelighet (samferdsel)

De trafikale forholdene rundt skolen er allerede under press, og det anses som negativt for nabolaget med økt trafikk fram og tilbake til skolen også på kvelder og i helger. Ut over det er barn og unge i nærområdet godt kjent med hvordan man kommer til og fra. Plassering av flerbrukshall ved barneskolen vil kreve god tilrettelegging med økt parkeringskapasitet, og skilting til alternative parkeringsområder.

Potensiale (uteområde, areal)

Det er en relativt trang tomt som gir begrensning i hvordan uteområdet kan opparbeides og tilrettelegges, men det kan samtidig være kostnadseffektivt og samarbeide med skolen om uteområdene. Kreativ og god planlegging av uteområdene vil være nødvendig, men det er begrenset med muligheter for å skape et godt uteområde for både skolens elever og brukere av hallen. Ved valg av dette alternativet, og denne løsningen, vil størrelsen på utearealet havne langt under anbefalt utearealkrav for skoler med mer enn 200 elever.

Hagabotnane Idrettsplass (gnr/bnr 26/9)



Ringvirkninger (samfunnseffekt)	Plassering av hall her vil gi et positivt løft for Hagabotnane som idrettsplass. Fotball- og friidrettsbane i tilknytning til flerbrukshall anses som positivt og vil øke kvaliteten på hele idrettsplassen. Flerbrukshallen vil gi noe begrenset positiv effekt for skolene i nærheten. Hallen kan benyttes til utdanningsformål, men det vil kreve god logistikkplanlegging for skolene å benytte anlegget pga sin ugunstige plassering. Musikklagene er veldig skeptisk til denne plasseringen av hall, og kulturaktivitetene som er planlagt i flerbrukshallen vil sannsynligvis utgå for dette alternativet.
Tilgjengelighet (samferdsel)	Hagabotnane ligger isolert plassert med dårlig veitilkomst for buss, bil, syklende og gående. Det er ikke tilgjengelig kollektivtilbud. Det er planlagt en snarvei (med veilys) gjennom skaret i skogen ned til Bjørkhaugen, noe som vil øke tilgjengeligheten. Hagabotnane er det alternativet med dårligst utgangspunkt med tanke på plassering, og veien dit er for dårlig per i dag.
Potensiale (uteområde, areal)	Tomten er allerede regulert til idrettsformål, og arealet i tilknytning til eksisterende fotball- og idrettsbane anses som enkel å opparbeide.

Lauskar (gnr/bnr 22/2)



Ringvirkninger (samfunnseffekt)	Plassering av flerbrukshall på Lauskar sees på som et alternativ som kan være med å bidra til at Bjørkheim løftes som sentrumsområde i Samnanger kommune, noe som korrelerer godt i lag med områdeplanen som er under utarbeidelse for Bjørkheimsområdet. Det vil kreve en del logistikkplanlegging for barne- og ungdomsskolen for benyttelse av flerbrukshallen i skoletiden da plassering her vil være utenfor normal gangavstand. Endring i demografiene og gode muligheter for UU, nærhet til institusjoner og kollektivt knutepunkt.
Tilgjengelighet (samferdsel)	Lauskar ligger sentralt plassert i forhold til Bjørkheim, og i områdeplanen er det planlagt gang- og sykkelsti på nedsiden av FV7, noe som gir enkel tilkomst fra Bjørkheim. Videre er Lauskar godt synlig fra fylkesveien, ligger like ved bussholdeplass, og vil sånn sett bidra til økt tilgjengelighet. Tilkomst fra Gjerde og Haukanesvegen for myke trafikanter må planlegges godt.
Potensiale (uteområde, areal)	Plassering av flerbrukshall på Lauskar gir lite begrensninger med tanke på opparbeiding av attraktivt og godt uteareal som en sosial møteplass for Samningane. Potensiale i uteområdet er veldig godt for fremtidig videre utvikling, det finnes f.eks muligheter for opparbeiding av parkområde for rekreasjon og lek.

Erikajorda (gnr/bnr 18/230)



Ringvirkninger (samfunnseffekt)	Plassering av flerbrukshall på Erikajorda sees på som et ok alternativ. Det er en fordel økonomisk at kommunen selv eier eiendommen, og plassering her kan åpne opp for utbygging av flere boliger i området. Det er derimot en ulempe at Erikajorda ligger utenfor allfarvei i Samnanger, og utenfor gangavstand fra Bjørkheim. Det vil kreve en del logistikkplanlegging for barne- og ungdomsskolen for benyttelse av flerbrukshallen i skoletiden da plassering er langt utenfor normal gangavstand. Endring i demografiene og gode muligheter for UU, nærhet til institusjoner og kollektivt knutepunkt.
Tilgjengelighet (samferdsel)	Tilkomsteveien til Erikajorda må utbedres, veien må oppgraderes og gjøres bredere. Det er politisk vedtatt et vann- og avløpsprosjekt i Bygdavegen som vil medføre oppgradering av veien, og flerbrukshallprosjektet kan dermed dra nytte av denne utvidelsen av veien. Det er altså to prosjekter som kan dra nytte av hverandre. Tilgjengeligheten til Erikajorda er likevel litt avsides, og plassering av flerbrukshall her vil ikke være det beste i et samfunnsutviklingsperspektiv.
Potensiale (uteområde, areal)	Plassering av flerbrukshall på Erikajorda gir lite begrensninger med tanke på opparbeiding av attraktivt og godt uteareal som en sosial møteplass for Samningane.

Haukaneset (gnr/bnr 23/1)



Ringvirkninger (samfunnseffekt)

Plassering av flerbrukshall på Haukaneset sees på et alternativ som kan være med å bidra til å åpne opp for fremtidig utbygging av et større areal nord/nordvest for en eventuell flerbrukshall. Ut over det er det begrenset med positive ringvirkninger ved dette tomtealternativet.

Tilgjengelighet (samferdsel)

Haukaneset ligger sentralt plassert midt mellom Bjørkheim, og Gjerde, og det er under planlegging en gang- og sykkesti fra Bjørkheim til Haukaneset, noe som vil gi tryggere tilkomstvei for myke trafikanter fra vest.

Det vil kreve en del logistikkplanlegging for barne- og ungdomsskolen for benyttelse av flerbrukshallen i skoletiden da plassering her vil være utenfor normal gangavstand.

Potensiale (uteområde, areal)

Plassering av flerbrukshall på Haukaneset gir lite begrensninger med tanke på opparbeiding av attraktivt og godt uteareal.

Kvalitativ arealvurdering:

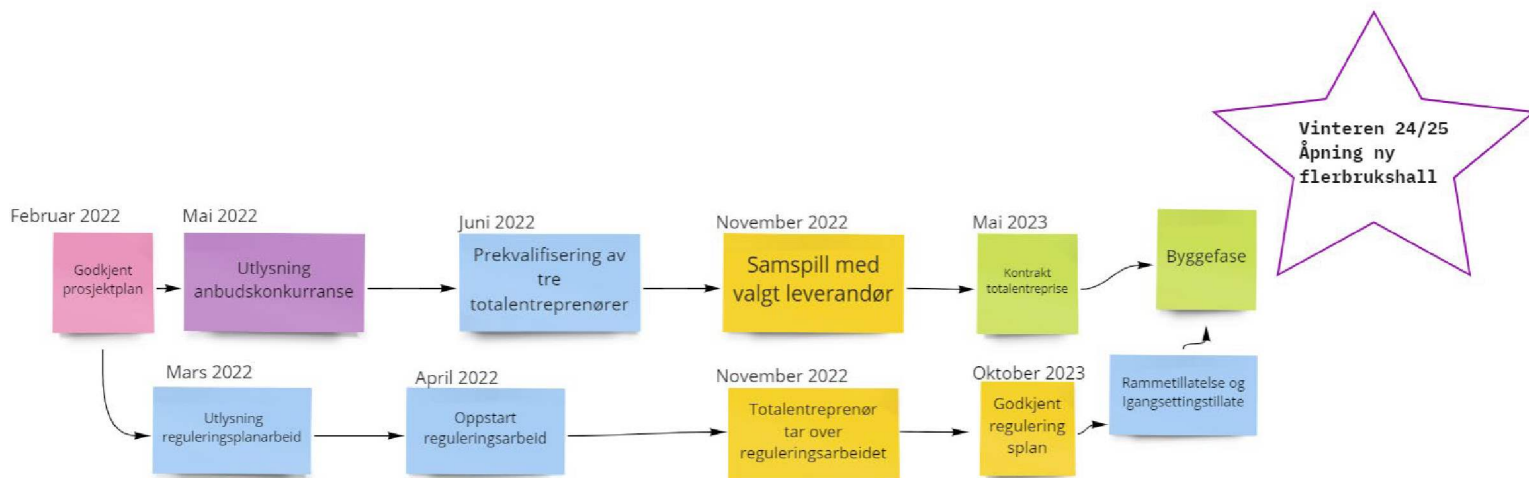
Poengvurdering fra – 2 til 2, hvor -2 og -1 er en negativ vurdering, 0 er en nøytral vurdering, 1 og 2 er en positiv vurdering.

Kriterier	Hagabotnane	Samnanger barneskule	Haukaneset	Lauskar	Erikajorda
Tomtestørrelse	2	0	2	2	2
Kollektiv	-2	2	-1	2	1
Gang/sykel	-2	1	0	-1	0
Eksisterende trafikksystem og kapasitet	-2	-1	0	1	-2
Form/volum	2	1	1	2	2
Samlede krav til tomt:	-2	3	2	6	3
Videre utviklingsmuligheter av tomt/areal	0	-1	1	2	1
Ringvirkninger lokalmiljø	0	1	1	2	0
Samlet bygdeutvikling:	0	0	2	4	1
Planstatus/pågående prosesser	2	1	-2	-1	-2
Samlet plan:	2	1	-2	-1	-2
Totalscore	0	4	2	9	2

- Alle kriterium er vektet likt, og den tomten som får høyest score trenger derfor ikke være den mest egnede tomten
- Ved valg av lokalisering må det gjøres en konkret vurdering av hvilken vekt de ulike kriteriene skal tillegges
- Tabellen kan leses vertikalt for hvert enkelt alternativ, men også horisontalt som sammenligning mellom alternativ og de enkelte deltema
- Totalscore er summen av verdsetting for de tre hovedtemaene; tomtens egnethet, byutvikling/nærområde og planstatus

Tomte	Score	Vurdering
Lauskar	9	Får best score totalt sett i hovedsak på grunn av sin beliggenhet, både med tanke på fremtidig sentrumsutvikling av Bjørkheim, og fordi plassen er lett tilgjengelig.
Samnanger barneskule	4	Tomtens egnethet er ikke optimal da det ved plassering av hall her vil forringe uteområdet til skolen betydelig. Gjenværende uteareal vil ligge langt under anbefalt areal for en barneskole med over 200 elever. Tilkomsveien er allerede under press siden den er for smal og uoversiktlig.
Haukaneset	2	Per i dag en noe usentral beliggenhet i Samnanger, mangler nærhet til kollektivtransport, boligkonsentrasjoner og andre servicefunksjoner. Ikke tilrettelagt infrastruktur.
Erikajorda	2	Per i dag en noe usentral beliggenhet i Samnanger, mangler nærhet til kollektivtransport, boligkonsentrasjoner og andre servicefunksjoner. Ikke tilrettelagt infrastruktur.
Hagabotnane	0	Dårlig scores pga sin usentrale beliggenhet og svært dårlige tilkomstvei.

6. Hovedmilepæler og prosessplan



Etter godkjent prosjektplan går prosjektet inn i to parallelle løp som begge følges av prosjektleder. Et løp for utarbeidelse av konkurranseunderlag og gjennomføring av konkurranse. Og et løp for reguleringsprosess og planarbeid. Dersom Lauskar velges som tomt for flerbrukshallen, vil prosjektet dra nytte av at det høsten 2021 ble varslet oppstart av reguleringsplan for Bjørkheim (som inkluderer Lauskar).



7. Anskaffelsesmodell

Samnanger fleirbrukshall anskaffes gjennom en totalentreprise med samspill. Anskaffelsesprosessen legges opp som følger:

1. Utarbeide konkurransebeskrivelse og kontraktunderlag
2. Offentlig utlysning av konkurranse med hensikt om prekvalifisering av tre leverandører
3. Tre kvalifiserte leverandører innbys til tilbudskonkurranse for utarbeidelse av løsningsforslag.
4. Innkomne tilbud evalueres av jury, og det kåres en vinner som det skrives samspillskontrakt med. De to løsningsforslagene og tilbudene som ikke får kontrakt tildeles et honorar på 250.000 kroner for deltakelsen i konkurransen, forutsatt at de har levert et komplett løsningsforslag.
5. Prosjektet går inn i samspillsfase på ca. 6 måneder. I denne fasen jobber brukere og kommunens representanter i lag med totalentreprenørens prosjektadministrasjon for tilpasning og optimalisering av prosjektet. Målet er utarbeidelse av forprosjekt som danner underlag for endelig totalentreprisekontrakt.
6. Samnanger kommune og totalentreprenør skriver totalentreprisekontrakt. Antatt byggetid maks 18 måneder.
7. Overtakelse og oppstart prøvedriftsperiode

Som en opsjon i anskaffelsen ønsker prosjektet å se på mulighet for at totalentreprenør tildeles kontrakt for drift og vedlikehold av flerbrukshallen i 5 år etter åpning.

Prosjektet kan stanses når som helst gjennom trinn 1-6 hvis det viser seg nødvendig av f.eks økonomiske grunner.

<https://www.anskaffelser.no/hva-skal-du-kjope/bygg-anlegg-og-eiendom-bae/gjennomforingsmodeller/samspillsentreprise>

8. Krav til samfunnsansvar i utførelsen av prosjektet

Grønn anskaffelse:

- Stille krav til leverandørens kvalitetssikringsrutiner for å minimere miljøbelastning under gjennomføring av kontrakten
- Stille spørsmål til hvilke miljøledelsestiltak leverandøren vil anvende under gjennomføring av kontrakten
- Stille krav til leverandørens miljøkompetanse
- Leverandørens tidligere erfaring med prosjekter med miljømål
- Miljøvennlig maskinpark
- Etterspør bruk av gjenvunnet eller gjenvinnbart materiale (samt fornybare materialer fra bærekraftige kilder)
- Ombruk av møbler, sportsutstyr og annet løst materiell
- Ombruk av byggematerialer
- Klimagassberegninger
- Utslippsfri bygge- og anleggs plass

Sosialt ansvar:

- Ingen personskader
- Ingen skader eller utslipp på ytre miljø
- Sikre gode og trygge arbeidsforhold for alle som jobber med prosjektet
- Lønns- og arbeidsvilkår i tråd med norsk regelverk

9. Prosjektorganisasjon

Styringsgruppe
Prosjekteier
Prosjektleder
Rådmann

Ansvars- og arbeidsfordeling

Prosjekteier Hilde-Lill Våge	• Etablere prosjektorganisasjon og struktur som sikrer god styring av prosjektet. • Bistå prosjektleder i å skaffe bemanning og kompetanse • Godkjenne/ikke godkjenne valg med økonomiske konsekvenser • Godkjenne/ikke godkjenne konkurransunderlag, kontraksunderlag, rammesøknad, byggesøknad, igangsettelsessøknad, mm. • Bistår prosjektleder med risikohåndtering • Delta i styringsgruppen for overordnet styring av prosjektet • Rapportere måloppnåelse, framdrift, samfunnsansvar iht gjeldende retningslinjer til politisk nivå • Beslutte bruk av dagbot, heving, oppsigelse • Godkjenne å utløse opsjon, tilleggs- og endringsordrer, og kuttlist • Avklare og håndtere endringsforespørsler fra prosjektleder og påse at disse konsekvensutredet og håndteres i tråd med prosjektets målprioritering • Godkjenne/ikke godkjenne prosjektleders anbefalinger i tilfelle uenighet om sluttprodukt og oppgjør, samt eventuelle rettslige prosesser • Godkjenne overtagelse og sluttoppgjør basert på sluttbefaringer/1-årsbefaring • Følge opp eventuelle driftskontrakter og garantisaker • Godkjenne prosjektets sluttrapport
Prosjektleder Ole Johnny Sølberg	Innledende fase • Beskrive krav og mål til hvordan prosjektet skal løses • Alternativanalyser der både kvalitative forskjeller i investeringskostnader og forskjeller i livssyklus-kostnader beskrives som alternativer • Sikre riktig fagkompetanse i prosjektet, eksterne rådgivere, prosjekterende, anskaffelsesfaglig kompetanse, prosjektstyring m.m • Ansvarlig for utarbeiding og kvalitetssikring av kravspesifikasjoner og underlagsdokumenter av fagpersoner • Sørge for at det utarbeides rammesøknad, byggesøknad, igangsettelsessøknad og samsvarserklæring • Lede anskaffelsesprosessen og kontrahering Samspillsfase • Kvalitetssikre innhold og framdrift av totalentreprenørs, samspillsgruppe (arkitekt og prosjekterendes) leveranser, herunder: • energiberegninger • statiske beregninger • arbeidstegninger og annet produksjonsunderlag • detaljtegninger for forankring og avstivning • produktdokumentasjon med monteringsanvisninger • tekniske løsninger Byggefase • Jevnlig oppfølging av kontrakt med totalentreprenør i bygge- og statusmøter • Følge at prosjektet leveres ihht kontraktsunderlaget • Vurdere og gjennomføre utløsning av opsjoner • Følge opp kontraktens kommersielle vilkår herunder prisregulering, reklamasjoner, garantikrav, sanksjoner og tvister • Følge opp og koordinere leveranser fra fagrådgivere og eksperter Overlevering • Sikre at nødvendig sluttokumentasjon og tillatelser foreligger før bygget tas i bruk • Gjennomføre sluttbefaringer og sluttoppgjør

Kultur og idrett Meline Heimdal Haugland • Sikre bred og god brukerinvolvering, og at brukernes behov ivaretas i alle faser av prosjektet • Delta i kontrahering av totalentreprenør • Delta i samspillsfasen med totalentreprenør • Kvalitetssikre planløsning og utrustning • Lede eventuelle flytteprosesser • Søke om spillemidler og andre midler	Regulering Ragnhild Lønningdal • Lede reguleringsprosessen i lag med prosjektleder
Drift og vedlikehold John-Einar Mjelstad • Kvalitetssikre teknisk kontraksunderlag • Delta i kontrahering av totalentreprenør • Delta i samspillsfasen med totalentreprenør • Kvalitetssikre tekniske løsninger som totalentreprenør prosjekterer og bygger • Delta på tverrfaglige funksjonstester av tekniske anlegg før overtakelse	Andre funksjoner: Behov for andre funksjoner vil fortløpende bli vurdert, disse vil i så fall tas inn og ut av prosjektet etter behov

10. Vedlegg

- Vedlegg 2 Planforutsetninger plassering flerbrukshall
- Vedlegg 3 Risikovurdering Samnanger fleirbrukshall
- Vedlegg 4 Samnanger fleirbrukshall – oppsummering brukerinvolvering
- Vedlegg 5 Samnanger fleirbrukshall – rådata fra brukerinvolvering

Skrevet av Ole Johnny Sølberg - ABO Plan & Arkitektur AS
Os, 11.02.2022