

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
	Ungdomsrådet	PS	
012/19	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	25.03.2019
023/19	Formannskapet	PS	28.03.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Renate Fossdal Tveiten	19/919

Revidert Skisseprosjekt og romprogram Hall Ostereidet (562782)

Vedlegg :

12.03.19 Alternativer Ostereidet

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

1. Rådmannen legg fram ulike alternativ til løysing for hall Ostereidet, jfr. vedtak i formannskapet 14.02.19 (sak 4/19)

Val av endeleg alternativ vil vere grunnlag for eit nytt rom- og funksjonsprogram og skisseprosjekt.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 012/19

RMNF - behandling:

Orientering til saka v/Line Valle-einingsleiar Eigedom
Ingen merknader, samrøystes.

RMNF - vedtak:

Ingen merknader.

Saksopplysningar:

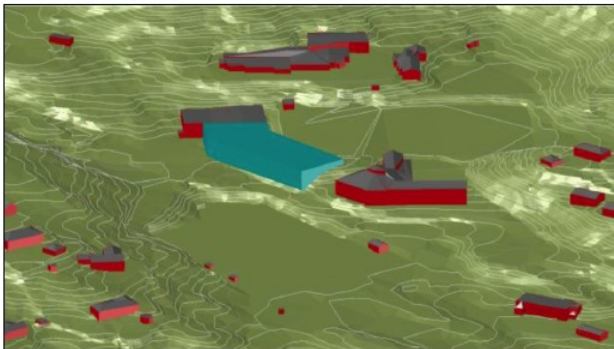
Saka skal til uttale i Ungdomsrådet
Saka skal til uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne
Saka skal til innstilling i Formannskapet
Saka skal avgjerast i Kommunestyret

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.

Illustrasjon 1



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

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

Illustrasjon 2

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 kjem areal til kommunikasjonsareal/korridor, tribune, sikkerheitssonar, teknisk rom og publikumstolett.

Då romprogrammet for ny hall vart vedtatt starta samarbeidet med arkitekt. Arkitektane utarbeida to alternativ for plassering av idrettshallen og utforming av bygget med bakgrunn i vedtatt romprogram. Begge alternativ medførte ein auke i kostnader i høve til vedtatt ramme på 50 millionar. Alternativa blei presentert for formannskapet 14. februar, sak 19/2850

I formannskapet 14. februar vart følgjande vedtatt:

1. Osterhallen skal realiserast innanfor den kostandsramma som er sett i økonomiplanen. Hallen skal byggjast på eiga tomt.
2. Hallen skal integrerast med eksisterande idrettsbygg, og doble funksjonar skal unngåast så langt råd er.
3. Hallen skal tilfredsstille krava for tildeling av spelemidlar.
4. Rådmann vert beden om å koma attende med eit nytt skisseprosjekt og spesifikt kostnadsoversikt inkl.infrastruktur i tråd med ramma.

Arbeidet med utvikling av hallen og arbeidet med områdeplan for Ostereidet blir koordinert tett for å kunne halde så god framdrift som mogleg. Vedtatt framdriftsplan for hall Ostereidet frå 18 oktober 2018 , er derimot ikkje mogeleg å halde ettersom vedtaket i formannskapet 14.februar bed om nye framlegg til skisser og kostnadsoverslag. Dette vart belyst av administrasjonen i framlegging av saka i FO.

Bakgrunn

Etter vedtak i FO 14. februar fekk arkitekten i oppgåve å utgreie mogelege plasseringar innanfor Lindås kommune si eiga tomt på skuleanlegget på Ostereidet. Arkitekt fekk også moglegheit til å sjå på andre alternativ til romprogrammet og krav om 10 MNOK i spelemidlar.

Administrasjonen ønskjer i denne saka å leggje fram dei ulike variantane av plassering som arkitektane har kome fram til og konsekvensane av desse.

Føremålet med godkjenning av revidert skisseprosjekt er at arkitekt kan fortsetja arbeidet med å teikne ut nytt bygg. Prosjektet vil dermed få tilstrekkeleg grunnlag til å kostnadsestimere utbygginga i eit byggjeprogram. På bakgrunn av utfordringane med å finne nok areal til hallen, må parkering og veg direkte tilknytt hallen endrast i høve til dagens situasjon. Dette koordinerast mot arbeidet med områdeplan for Ostereidet som styrast av planavdelinga.

Vurdering

1. Overordna

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. Tilskot av spelemidlar inngår som ein del av finansieringa av praktisk talt alle idrettshallar som byggjast i Norge. Hall i basketballstørrelse har mogelegheit for spelemidlar på inntil 5 millionar kroner, medan ein hall i volleyballstørrelse gjer mogelegheit for spelemidlar på inntil 4 millionar kroner.

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.

Reviderte skisser til hall Ostereidet:

Arkitekten leverte 6 alternativ der 4 av desse var nye sett i høve til opprinneleg skisseprosjekt. Prosjekteringsgruppa har supplert alternativa med kostnader som kjem som følge av auka krav gjennom områdeplanen. Dette knyt opp mot kostnader til utviding av veg og parkeringsplassar. Det endelege resultatet gjev 7 alternativ, der 5 alternativ er nye, samanlikna med skisseprosjekt framlagt i FO 14.februar.

Alternativ	Storleik, speleflate	Mogeleg tildeling av spelemidlar	Kostnadsramme	
1	Handball-hall på kollen	25m x 45m	10 MNOK	81 mill
2	Basketball-hall på kollen	20m x32m	5 MNOK	63 mill
3	Volleyball-hall på kollen	16m x24m	4 MNOK	51 mill
4	Handballhall på grusbana	25m x 45m	10 MNOK	72 mill
5	Basketball-hall på grusbana	20m x 32m	5 MNOK	57mill
6	Volleyball-hall på grusbana	16m x 24m	4 MNOK	47 mill
7	Handball-hall på flaten	25m x 45m	10 MNOK	72 mill

Presisering av nokre tilhøve:

1) Integrering til eksisterande idrettsbygg (symjehall)

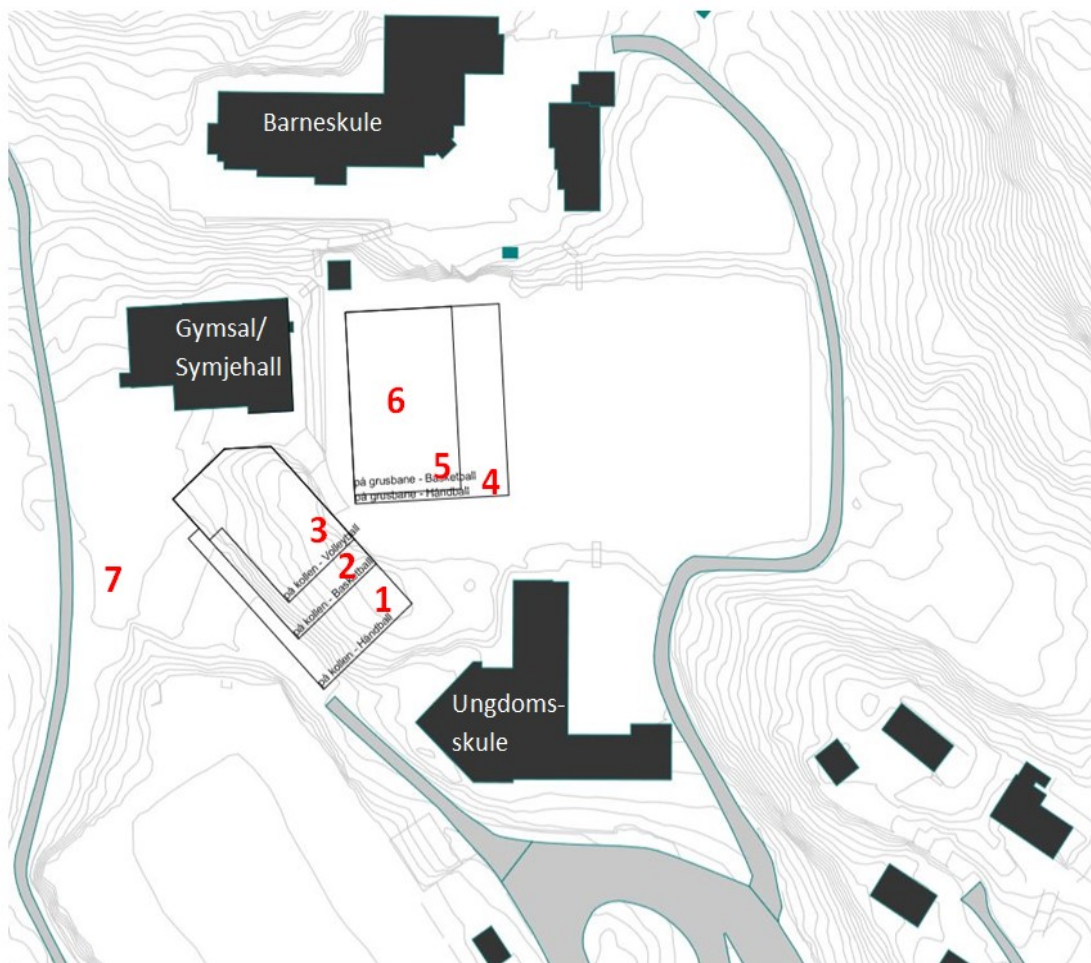
Tillegg for samanbygging med eksisterande symjehall vert kostnadsestimert til min 3,5 mill. Dette inkluderar kun kostnad for ekstra bygningsmasse, riving og tilpassing til bygg. Det kjem ein del usikkerheiter i tillegg. Til dømes ligg det store usikkerheiter i standard på eksisterande bygg. Her trengs det ei større kartlegging på eksisterande bygg for å kunne gje meir presise tal. Ei samanbygging av to bygg med ulik standard gjev også store utfordringar med tanke på kva for krav som vert stilt til universell utforming. Det nye bygningsvolumet må omsøkes med dispensasjon for universell utforming på det eksisterande eller alternativtrekne ein stor usikkerheit på tiltak for å sikre universell utforming i eksisterande bygg. Det kjem også tillegg for brannomsyn og ev branntiltak til denne summen. Det er på dette stadiet ikkje gjort ei fullstendig kartlegging av usikkerheiter.

2) Kostnad knytt til etableringa av pumpestasjon for brannvatn er inkludert i budsjettet.

Kostnad knytt til etableringa av pumpestasjon for brannvatn er inkludert i budsjettet Estimerte kostnader ligg mellom 2 MNOK til 1,6 MNOK. Kapasiteten på brannvatn i området er ikkje tilstrekkeleg for å kunne dekke krava til ein ny fleirbrukshall. Det er difor naudsynt å auke kapasiteten i samband med bygging av hallen.

3) For samanlikning av storleikar på speleflata:

- storleiken på speleflata i eksisterande idrettshall på Ostereidet er ca 10 x 20m
- storleiken på speleflata i Storstova på Leiknes er litt større enn 16 x 24m



Oversyn over lokalisering av dei 7 alternativa

Alle alternativa må sjåast på som ein grovoppstilling. Alle detaljer og utfordringar i alternativa er ikkje utgreia då prosjektet framleis er på eit tidleg stadium. Planteikningar og lokalitetar for dei ulike alternativ er vist i vedlegg til saka.

Under kjem ei opplisting av nokre fordelar og ulempa ved dei to ulike lokalitetane «Kollen» (mellom eksisterande gymsal/symjehall og ungdomsskulen) og «Grusbana» (på eksisterande grusbane mellom ungdomsskulen og barneskulen)

Detaljer kostnadsoverslag, pr alternativ :

Kalkyle Handball-hall på kollen (1)	Kostnad
Kostnad for bygget	36 410 000
Utendørs arbeider, inkl. vann/avløp og vei/p-plasser	8 954 200
Prosjektering, ledelse, administrasjon, gebyrer	5 443 704
Merverdiavgift	12 701 976
Forventede tillegg fra entreprenør (inkl. mva) 5.5%	3 493 043
Usikkerhetsavsetning (inkl. mva) 20%	13 400 585
Kostnadsramme	80 403 508

Basketball-hall på kollen (2)	Kostnad
Kostnad for bygget	27 622 000
Utendørs arbeider, inkl. vann/avløp og vei/p-plasser	7 914 950
Prosjektering, ledelse, administrasjon, gebyrer	4 264 434
Merverdiavgift	9 950 346
Forventede tillegg fra entreprenør (inkl. mva) 5.5%	2 736 345
Usikkerhetsavsetning (inkl. mva) 20%	10 497 615
Kostnadsramme	62 985 690

Volleyball-hall på kollen (3)	Kostnad
Kostnad for bygget	21 714 000
Utendørs arbeider, inkl. vann/avløp og vei/p-plasser	7 065 450
Prosjektering, ledelse, administrasjon, gebyrer	3 453 534
Merverdiavgift	8 058 246
Forventede tillegg fra entreprenør (inkl. mva) 5.5%	2 216 018
Usikkerhetsavsetning (inkl. mva) 20%	8 501 450
Kostnadsramme	51 008 697

Handballhall på grusbana (4)	Kostnad
Kostnad for bygget	34 658 000
Utendørs arbeider, inkl. vann/avløp og vei/p-plasser	5 739 700
Prosjektering, ledelse, administrasjon, gebyrer	4 847 724
Merverdiavgift	11 311 356
Forventede tillegg fra entreprenør (inkl. mva) 5.5%	3 110 623
Usikkerhetsavsetning (inkl. mva) 20%	11 933 481
Kostnadsramme	71 600 883

Basketball-hall på grusbana (5)	Kostnad
Kostnad for bygget	26 482 000
Utendørs arbeider, inkl. vann/avløp og vei/p-plasser	5 414 325
Prosjektering, ledelse, administrasjon, gebyrer	3 827 559
Merverdiavgift	8 930 971
Forventede tillegg fra entreprenør (inkl. mva) 5.5%	2 456 017
Usikkerhetsavsetning (inkl. mva) 20%	9 422 174
Kostnadsramme	56 533 046

Volleyball-hall på grusbana (6)	Kostnad
Kostnad for bygget	21 314 000
Utendørs arbeider, inkl. vann/avløp og vei/p-plasser	5 251 950
Prosjektering, ledelse, administrasjon, gebyrer	3 187 914
Merverdiavgift	7 438 466
Forventede tillegg fra entreprenør (inkl. mva) 5.5%	2 045 578
Usikkerhetsavsetning (inkl. mva) 20%	7 847 582
Kostnadsramme	47 085 490

Handball-hall på flaten (7)	Kostnad
Kostnad for bygget	33 589 000
Utendørs arbeider, inkl. vann/avløp og vei/p-plasser	6 810 000
Prosjektering, ledelse, administrasjon, gebyrer	4 847 880
Merverdiavgift	11 311 720
Forventede tillegg fra entreprenør (inkl. mva) 5.5%	3 110 723
Usikkerhetsavsetning (inkl. mva) 20%	11 933 865
Kostnadsramme	71 603 188

Vurderingar av plasseringane «Kollen» og « Grusbana»:

Lokalitet	Fordelar	Ulemper
«Kollen»	Kan ivareta eksisterande aktivitet på grusbana/friidrettsbana	Fjernar eit fint naturområde
	Meir oversiktleg veg for varetransport og uttrykning	Uklårt korleis «innhogget» i kollen vert, får ei høg skjæring i bakkant av bygget
		Mindre vrimleareal, litt trongt ved inngongen
«Grusbanen»	Får eit betre vrimleareal utanfor bygget	Dagens aktivitet på grusbana/friidrettsbana vert redusert
	Meir synergieffektar med meir omkringliggande uteareal. Området kan vidareutviklast.	Eksisterande veg opp til bana er smal – gjev tronge tilhøve for varelevering og uttrykning.
		Mindre synergiefekt mot eksisterande bygg (dersom ikkje samankobling)

Romprogram:

Romprogrammet vart vedtatt 11 november -18 i kommunestyret, sjå illustrasjon 2.

Av alternativ 1-7 i revidert skisseprosjekt er det tre alternativ som møter krava i vedtatt romprogram. Det er alternativ i håndballstorleik:

Alternativ	Storleik	Kostnadsoverslag
1 Handballhall på kollen	25m x 45m	81 MNOK
4 Handballhall på grusbana	25m x 45m	72 MNOK
7 Handballhall på flaten	25m x 45m	72 MNOK

Dei 4 andre alternativa møter ikkje krava i vedtatt romprogram, men ligg nærare den økonomiske ramma på 50 MNOK. Dersom det vert aktuelt å gå vidare med eitt av dei 4 alternativa må ein vedta nytt romprogram i KO.

Det opprinnelege romprogrammet var basert på ein grundig brukar- og medverknadsprosess. Prosjektgruppa meiner difor å ha god kunnskap om behova knytt til hall på Ostereidet.

Alle dei foreslått reduserte romprogramma knytt til dei nye alternativa inneheld dei same funksjonane som i vedtatt romprogram. Nokre rom er større og nokre rom er mindre enn i vedtatt romprogram, men totalarealet er alltid lågare.

Romprogramma inneheld berre areal som er naudsynte for at ein hall skal fungere og for å kunne søkje om spelemidlar. Dei einaste areala som ikkje er absolutt naudsynt er ein «romsleg» vestibyle og kiosk. Dette er det einaste reelle areala som er mogleg å diskutere i ein evt. ny brukarmedverknadsprosess. I tidlegare dialog med brukarar og bygdelaget har ønskje om ein stor vestibyle og kiosk vore høgt prioritert.

Konklusjonen til prosjektgruppa er difor at ein brukarmedverknadsprosess ikkje er naudsynt på dette tidspunktet. Dette også med omsyn til framdrifta i prosjektet.

Oversikt over foreslått reduserte romprogram:

Alternativ 2: Basketball-hall på kollen:

Funksjon	Opphavelig storleik, m ²	Ny storleik, m ²	Skilnad, m ²
Garderobe, dusj, HCWC	232	288,8	56,8
Vaskerom/lager	31	37,7	6,7
Hall	1125	640	-485
Lager	120	168,7	48,7
Kontor	35	39,6	4,6
Kiosk	25	26,5	1,5
Vestibyle	50	88,7	38,7
Sum	1618	1290	-328

Alternativ 3: Volleyball-hall på kollen:

Funksjon	Opphavelg storleik, m ²	Ny storleik, m ²	Skilnad, m ²
Garderobe, dusj, HCWC	232	288,8	56,8
Vaskerom/lager	31	37,7	6,7
Hall	1125	384	-741
Lager	120	121,4	1,4
Kontor	35	39,6	4,6
Kiosk	25	26,5	1,5
Vestibyle	50	88,7	38,7
Sum	1618	986,7	-631,3

Alternativ 5: Basketball-hall på grusbanen:

Funksjon	Opphavelg storleik, m ²	Ny storleik, m ²	Skilnad, m ²
Garderobe, dusj, HCWC	232	286,5	56,8
Vaskerom/lager	31	42,5	6,7
Hall	1125	640	485
Lager	120	168,7	1,4
Kontor	35	31,2	4,6
Kiosk	25	20,8	1,5
Vestibyle	50	74	38,7
Sum	1618	1263,7	-354,3

Alternativ 6: Volleyball-hall på grusbana

Funksjon	Opphavelg storleik, m ²	Ny storleik, m ²	Skilnad, m ²
Garderobe, dusj, HCWC	232	286,5	54,5
Vaskerom/lager	31	42,5	11,5
Hall	1125	384	-741
Lager	120	121,4	1,4
Kontor	35	31,2	-3,8
Kiosk	25	20,8	-4,2
Vestibyle	50	74	24
Sum	1618	960,4	-657,6

Merk! I tillegg til nemnde areal kjem areal til kommunikasjonsareal/korridor, tribune, sikringssonar, teknisk rom og publikumstoalett

Samletabell, nye alternativ i nærleiken av kostnadsramma på 50 MNOK:

Alternativ, lokalitet	Lokalitet	Storleik, m ²	Mogeleg tildeling av spelemidlar	Estimert kostnad
Alternativ 2:	Kollen	Basketballhall	5 MNOK	63 MNOK
Alternativ 3	Kollen	Volleyballhall	4 MNOK	51 MNOK
Alternativ 5	Grusbanen	Basketballhall	5 MNOK	57 MNOK
Alternativ 6	Grusbanen	Volleyballhall	4 MNOK	47 MNOK

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

Rådmannen legg fram ulike alternativ til løysing for hall Ostereidet, jfr. vedtak i formannskapet 14.02.19 (sak 4/19)

Val av endeleg alternativ vil vere grunnlag for eit nytt rom- og funksjonsprogram og skisseprosjekt.