

# FLERBRUKSHALL SCHJONGSLUNDEN OPSJONER

---

Arkivsaksnr.: 11/1304

Arkiv: D11

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
26/13	Hovedkomiteen for oppvekst og kultur	14.08.2013
104/13	Formannskapet	20.08.2013
96/13	Kommunestyret	29.08.2013

## **Forslag til vedtak:**

1. Det etableres egen turnhall i ny flerbrukshall på Schjongslunden
2. Årlige kostnader for ny flerbrukshall innarbeides i budsjettprosessen høsten 2014
3. Det legges opp til en modell hvor Flerbrukshallen AS bygger opp noe kapital over tid for å kunne foreta nødvendige større utskiftninger i riktige intervaller

## **Innledning / bakgrunn**

Rådmannen viser til tidligere behandlinger av saken. Flerbrukshallen AS er etablert og byggeprosjektet er lagt ut på offentlig anbud ref. vedlagte notat fra Flerbrukshallen AS.

Flerbrukshallen AS har kalkulert sin del av prosjektet til ca. 93 mill kr. Til grunn ligger saksfremlegg til kommunestyret der det er kalkulert med en byggekostnad på 80 mill kr eks mva med en usikkerhetsmargin på +/-20 prosent. Gjeldende kalkyle er dermed innenfor den usikkerhetsmargin som lå til grunn for kommunestyrets vedtak.

Etter etablering av selskapet og arkitektkonkurransen, er det synliggjort noen behov som krever avklaringer. Opsjonene må avklares så raskt som mulig for å unngå forsinkelser i selve byggeprosjektet.

### Opsjoner

Det opprinnelige forslaget fra Arkitektene Hille & Mellbye som vant arkitektkonkurransen, var betydelig større en det som lar seg bygge innenfor de økonomiske rammer som foreligger. Det er derfor gjennomført en omfattende prosess for å skalere bygget til en størrelse og med et innhold som lar seg gjennomføre. Denne prosessen har endt ut med at enkelte av elementene i hallen nå er tatt ut av prosjektet, men de prosjekteres å prissettes som opsjoner dersom det kan skaffes ekstra finansiering. De opsjonene som nå foreligger og som er kalkulert er følgende:

1. Egenbasishall for turn, alternativt hall for kampsport
2. Klatrevegg i vestibylen
3. VIP- arealer/VIP tribune

Forutsetning for realisering av opsjonene er at Ringerike kommune påtar seg driftskostnadene for disse. Løsningen med etablering av en egen turnhall er idrettsrådets førsteprioritet.

#### Bygge opp kapital over tid

I tråd med de vedlagte kalkylene ønsker Flerbrukshallen AS en modell der Flerbrukshallen AS bygger opp noe kapital over tid, for å kunne foreta nødvendige større utskiftninger i riktige intervaller. De ber om at Ringerike kommune og Buskerud Fylkeskommune gir sin tilslutning til en slik modell. Den sikrer stabilitet i leieutgiftene og vi unngår «overraskelser» for leietakerne i år der det må gjøres større utskiftninger.

### **Beskrivelse av saken**

#### Opsjon 1: Egen turnhall eller hall for kampsport

Det som nå foreligger er en opsjon på et eget areal for kampsport på totalt 380 m<sup>2</sup>. Denne opsjonen er kalkulert til ca. 5,6 Mill kr i tillegg, og vil kunne utløse spillemidler i størrelsesorden 700 000,- kr. Arealet vil være dedikert for kampsport og ha nødvendig matter og utstyr permanent montert.

En alternativ løsning er å utvide dette arealet til 460 m<sup>2</sup>, øke takhøyden til minimum 5,5 m og bygge den som en basishall for turn. Økningen i areal vil bli dekket inn gjennom økt andel tippemidler, totalt 2, 5 Mill kr. Denne andelen vil kunne øke med ytterligere 700 000,- ved bygging av egne garderober.

Konseptet basishall ble presentert første gang for KKD (Kultur- og Kirke departementet) i 2008 og den minste basishallen (20m x 23m) er forhåndsgodkjent og innarbeidet i departementets "Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet".

*Løsningen med etablering av en egen turnhall er idrettsrådets førsteprioritet. Begrunnelsen er at en turnhall krever mer høyde og kan eventuelt senere brukes til andre aktiviteter (som kampsport) mens det motsatte ikke er mulig.*

Konsekvensen vil være at vi ikke vil kunne bygge egne lokaler dedikert for kampsport. Samtidig vil det frigjøre tid på hallflatene som kan benyttes til andre idretter, og turn vil få erstattet de lokalene de i dag disponerer i Ringerikshallen.

For kampsport vil de arealene de i dag disponerer i Ringerikshallen ikke bli erstattet i den nye flerbrukshallen. De må i så fall henvises til de ordinære hallflatene, som gir en dårlig løsning for dem, da det tar opp til 40 min for 4 voksne å legge ut mattene og i tillegg trengs lagerplass.

Det er ikke plass for tilrettelagte arealer for både turnhall og kampsport i ny flerbrukshall. De årlige kostnadene for kommunen er tilnærmet like (0,5 mill kr) uavhengig av om det tilrettelegges for turnhall eller kampsport.

#### Opsjon 2: Klatrevegg i vestibylen

Klatrevegg er tegnet inn i det opprinnelige forslaget, og det er videre diskutert alternative plasseringer i hallen med klatreklubben. Byggekomiteen har landet på at det eneste egnede

alternativet er i vestibylen. Veggen er kalkulert til ca. 6 mill kr. Ved riktig utforming vil man kunne få dekket inntil 1/3 av kostnadene, maksimalt 2,5 mill kr.

Klatrevegg er av idrettsrådet prioritert etter egen basishall for turn, alternativt kampsport.

#### Opsjon 3: VIP-tribune og VIP arealer felles med AKA Arena

Denne opsjonen er ikke prioritert, og knyttes opp mot en fremtidig realisering av ny tribune for AKA Arena. Det vil imidlertid bli lagt til rette for en slik utvidelse bygningsmessig som en del av prosjektet.

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

#### Sak: 88/11, Kommunestyret 30.juni 2011

*Vedtak i Kommunestyret:*

1. Ringerike kommune tar ansvar for at det bygges flerbrukshall i Schjongslunden.
2. Rådmannen etablerer et utvalg i samarbeid med, og bestående, av representanter fra Buskerud Fylkeskommune, idrettsråd, Hønefoss Ballklubb og eventuelle andre interessenter i Schjongslunden, herunder beboerne i området. Det legges til grunn at Rådet for Ringeriksregionen trekkes med.  
Utvalget gis i mandat å utrede konkrete forslag til løsning med fremdriftsplan for ferdigstillelse høsten 2013.
3. Rådmannen kommer tilbake med ny sak om finansiering av ny flerbrukshall som del av høstens budsjettprosess. Herunder om relevante og realistiske eierskapsmodeller, også regionale.
4. Det utredes mulighet for felles driftsselskap for fellesdrift av alle anleggene i Schjongslunden.
5. Rådmannen starter arbeid med å revidere kommunedelplan for idrett- og friluftsanlegg slik at en flerbrukshall kan bli spillemiddelberettiget.
6. Det vises til reguleringsplan nr. 298-03, Schjongslunden, som sluttbehandles over sommeren 2011. Trafikkforholdene knyttet til bruk av flerbrukshall må være ivare tatt før hallen kan tas i bruk.

#### Sak: 140/11, Kommunestyret 24.november 2011

*Vedtak i Kommunestyret:*

1. Det bygges en flerbrukshall med 3 hallflater inklusive en kamparena for håndball med 2000 sitteplasser.
2. Ringerikshallen selges. Det startes umiddelbart et arbeid med ny reguleringsplan for Ringerikshallen slik at den kan selges til formål forretning, kontor og industri. Rådmannen utreder Hov ungdomsskoles behov og alternativ også økonomisk, hvis Ringerikshallen selges.
3. Det bør arbeides for at anlegget blir et regionalt anlegg, og at det etableres et aksjeselskap som står for planlegging, finansiering, utbygging og drift av

flerbrukshallen. Aksjeselskapet skal etableres slik at flerbrukshallen blir spillemiddelberettiget.

4. Aksjeselskapet skal forskuttere salg av Ringerikshallen og spillemidler.
5. Ringerike kommunes kostnader for leie av flerbrukshallen innarbeides i budsjett og handlingsprogram fra og med 2013.
6. Aksjeselskapet skal arbeide tett med Ringerike Idrettsråd slik at også andre idrettslige behov som ikke innebærer større kostnadmessige konsekvenser kan ivaretas i flerbrukshallen.
7. Aksjeselskapet skal samarbeide med Hønefoss Stadion AS for å sikre en helhetlig utvikling av prosjektene på Schjongslunden.
8. Rådmannen kommer tilbake med en egen sak om etablering av aksjeselskapet, herunder vedtekter, aksjekapital og eventuelle minoritetseiere.  
Aksjeselskapet skal fortrinnsvis ivareta sitt driftsansvar gjennom mulig fremtidig felles driftsselskap for idretts- og friluftsanleggene på Schjongslunden.

Sak: 115/12, Kommunestyret 27.september 2012

*Vedtak i Kommunestyret:*

1. Ringerike kommune går inn som eier i Flerbrukshallen AS med en egenkapital på 7 mill. kr.
2. Egenkapitalen finansieres slik:
  - Tomteverdi 1 mill. kr
  - Salgsinntekter BAK 1, 1 mill. kr
  - Omdisponering ubrukte lånemidler 5 mill. kr
3. Ringerike kommune selger område BAK 1 i Reguleringsplan for Schjongslunden til Hønefoss stadion as til gjennomført verdivurdering på 1 mill. kr.
4. Salg av Ringerikshallen benyttes til nedbetaling av omdisponerte lånemidler
5. Ringerike kommunestyre andel på 5 mill kr av egenkapitalen, finansieres av ubrukte lånemidler fra prosjekt 0005 Hallingby skole og prosjekt 0222 utskifting heiser.
6. Ringerike kommunestyre godkjenner vedtekter for Flerbrukshallen AS, datert 24.august 2012.
7. Ringerike kommunestyre godkjenner aksjonæravtalen for Flerbrukshallen as, datert 24.august 2012.
8. Ordfører gis fullmakt til å undertegne stiftelsesdokumentet.
9. Ringerike kommunestyre velger to medlemmer i styret til Flerbrukshallen AS:

**Medlemmer:**

Tor Bøhn  
Hans Anton Stubberud

**Varamedlemmer:**

Torbjørn Landsdalen  
Marianne Wethal  
Ole-Magnus Strande

## Økonomiske forhold

### Forutsetninger i kommunestyrets sak november 2011

Opprinnelig kalkyle for en hall med 3 hallflater (5.000m<sup>2</sup>) i overnevnte sak var en investering på 80 mill. kr eks mva. Årlig driftskostnad var da beregnet til 8,7 millioner kr. Dette medførte en merkostnad for Ringerike kommunes og idrettens andel til 4,5 millioner kr årlig.

Dette forutsatte i saken:

- Buskerud fylkeskommune leier 55% av 2 hallflater
- Prosjektet får spillemidler i størrelsesorden 12-13 millioner kroner
- Salg av Ringerikshallen gir 12-15 millioner kroner
- Tatt høyde for at Ringerikshallen legges ned (årlige driftskostnader 1,1 millioner kroner)

Idrettens betaling for bruk av Ringerikshallen (ca 630.000,- kr i budsjett 2011 inkl kampsport) ligger ikke inne i tallmaterialet over.

### Endringer etter kommunestyrets sak november 2011

Etter kommunestyrets vedtak i november 2011, har vi følgende endringer:

- Buskerud fylkeskommune leier 55% av 3 hallflater (ikke 2)
- Ringerike kommunes aksjekapital redusert til 7 mill kr (kommunestyrets sak 27.september 2012)
- Prosjektet er berettiget til minst 17,5 millioner kr i spillemidler
- Arealet økt til 5.500 m<sup>2</sup>
- Flerbrukshallen AS leier inngangspartiet av Hønefoss stadion AS
- Flerbrukshallen oppnår bedre lånebetingelser enn opprinnelig kalkyle

Dette har medført at Ringerike kommunes årlige kostnader i ny flerbrukshall pr juni 2013 ser ut til å bli lavere enn i opprinnelig kalkyle. Se tabell nedenfor.

### Opsjoner

Det er gjennomført en vurdering av de økonomiske konsekvensene for Ringerike kommune dersom man beslutter å bygge opsjon 1 og/eller 2, som vil gi følgende virkning gjennom økte drifts- og finanskostnader:

- Klatrevegg i vestibyle ca 400 000,- kr pr år
- Turnhall ca 500 000,- kr pr år

Økonomisk oversikt

<i>Alle beløp i millioner kroner</i>	Kommunestyrets sak november 2011	Flerbrukshallens kalkyle pr juni 2013
Sum årlig driftskostnad ny flerbrukshall	8,7	10,8
Andel Buskerud fylkeskommune	- 3,1	- 5,9
Redusert driftskostnad salg Ringerikshallen	- 1,1	- 1,1
Årlig merkostnad for Ringerike kommune før opsjoner	<b>= 4,5</b>	<b>= 3,8</b>
Opsjon 1: Turnhall eller kampsport		0,5
Opsjon 2: Klatrevegg		0,4

Tallene er eksklusive idrettens betaling for bruk. I tillegg er det mulig at prosjektet gis ytterligere spillemidler. Buskerud fylkeskommune betaler ikke andel av opsjonene.

Flerbrukshallens kalkyle på 10,8 millioner kroner årlig inkluderer deres forslag til modell for å bygge opp noe kapital over tid for å kunne foreta større utskiftninger i riktige intervaller.

Av hensyn til mva-kompensasjon, må idrettens vederlag for bruk av Flerbrukshallen være helt symbolsk (for dekning av vask eller lignende). Det er derfor ikke lagt inn økte inntekter fra idretten i kalkylene.

### Alternative løsninger

Følgende alternativer i forhold til rådmannens forslag til vedtak foreligger i saken:

- Å si nei til både turnhall og kampsport
- Å si ja til kampsport (innebærer nei til turnhall). Opsjonen koster 0,5 mill kr pr år (samme som for turnhall).
- Å si ja til klatrevegg. Opsjonen koster 0,4 mill kr pr år.

I tillegg kan kommunestyret si nei til Flerbrukshallens modell hvor de ønsker å bygge opp noe kapital over tid for å kunne foreta nødvendige større utskiftninger i riktigere intervaller.

### Rådmannens vurdering

Både turn og kampsport har i dag tilrettelagte arealer i Ringerikshallen. Ved salg av Ringerikshallen, må det finnes løsninger for begge. Dialogen med idretten har foregått gjennom Ringerike Idrettsråd, og idrettsrådet anbefaler at turnhall prioriteres.

Rådmannen anbefaler at denne prioriteringen følges. Dette innebærer at det må jobbes med å finne løsninger for kampsport. Inntil en løsning for tilrettelagt areal er på plass, må kampsporten derfor flytte ut/inn materiell.

Det ville vært positivt og fremdriftsrettet å etablere en klatrevegg i Flerbrukshallen. Men for å holde kostnadene nede, anbefaler rådmannen at klatrevegg ikke tas inn i prosjektet.

Rådmannen har forståelse for Flerbrukshallens forslag til modell hvor det bygges opp noe kapital over tid for å kunne foreta større utskiftninger i riktige intervaller. Dette bidrar også til forutsigbarhet for kommunens kostnader.

## **Vedlegg**

1. Notat fra Flerbrukshallen AS 6 juni 2013
2. Drift og finanskostnader turnhall og klatrevegg
3. Epost fra Ringerike klatreklubb 5.juni 2013
4. Økonomisk oversikt Flerbrukshallen AS 13.mai 2013

Ringerike kommune, 01.07.2013

Wenche Grinderud  
Rådmann

Virksomhetsleder: Wenche Grinderud

Saksbehandler: Knut E. Helland