
NOTAT NOTAT NOTAT NOTAT

6. juni 2013

til: Ringerike kommune
ved.: Kommunalsjef Knut E. Herland

fra: Flerbrukshallen AS
ved: Terje Dahlen

Status, fremdrift og avklaringer for ny flerbrukshall i Schjongslunden

Bakgrunn

I tråd med tidligere vedtak i Ringerike kommune er selskapet Flerbrukshallen AS etablert, med formål å bygge og drifte ny flerbrukshall i Schjongslunden i Ringerike. Byggeprosjektet vil bestå av en flerbrukshall med tre hallflater og tilhørende fasiliteter på ca. 5500 m². I tillegg vil Hønefoss stadion bygge ut den ca. 4000 m² i forkant av hallene, som skal romme idrettsrelatert næringsvirksomhet samt inngangsparti og vrimlearealer for selve hallen.

Selskapet er finansiert med en egenkapital på 14 300 000,- kr, fordelt på følgende eiere:

Ringerike kommune	48,95 %
Hønefoss stadion AS	48,95 %
Ringerike idrettsråd	2,10 %

Styret i selskapet er etablert med følgende sammensetning:

Terje Dahlen, Hønefoss stadion AS (styreleder)
Hallvard Thorsen, Hønefoss stadion AS
Tor Bøhn, Ringerike kommune
Hans Anton Stubberud, Ringerike kommune
Bjørn Marseth, Ringerike idrettsråd

I tillegg er det etablert en egen byggekomite med representanter fra eierne og Buskerud Fylkeskommune. Denne ledes av Dag Jonny Martinsen, Eiendomssjef i Ringerike kommune.

Prosjektet baserer seg på et samarbeid mellom Ringerike kommune, Hønefoss stadion AS og Buskerud Fylkeskommune, der de to førstnevnte er eiere av hallen sammen med Ringerike idrettsråd. Buskerud Fylkeskommune vil leie hallen på dagtid til bruk for de to videregående skolene i Hønefoss. Ringerike kommune vil disponere hallen på kveldstid og forestå fordeling av tider til de forskjellige idrettene/idrettslagene.

Fremdrift

Selskapet er nå i slutfasen av prosjekteringen av hallen, og vil legge byggeprosjektet ut på offentlig anbud i løpet av juni måned, med sikte på kontrahering i august/september. Anlegget skal stå ferdig til bruk i januar 2015. Bakgrunnen for den stramme tidsplanen er at videregående skole skal ha tilgang til kroppsøvningslokalene fra dette tidspunkt, da eksisterende lokaler rives som en del av utbyggingen av Hønefoss videregående skole.

Organisering

Styret har sluttet seg til en organisasjonsform som baserer seg på et sameie for hele anlegget. Seksjonering vil bli gjennomført så snart endelige tegninger foreligger. Sameieformen ansees som den mest hensiktsmessige formen, både når det gjelder driften av bygningsmassen og det å ha klare ansvarsforhold mellom de enkelte eierne.

Når det gjelder drift av anlegget har styret besluttet at vi ønsker å etablere et felles driftsselskap for anleggene i Schjongslunden. Arbeidet med å utarbeide et konkret forslag er i gang, i samarbeid mellom Hønefoss stadion AS og Ringerike kommune v/eiendomstjenesten.

Økonomi - investering

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.

Det er gjennomført konkurranse og akseptert lånetilbud fra Sparebank1 Ringerike Hadeland. Basert på dette er det utarbeidet budsjett og kalkuler både for drift og investering, dette følger vedlagt.

Videre er det gjennom dialog med Kulturdepartementet avklart at hallen vil vær berettiget til 17,5 Mill kr i spillemidler, som er 2,5 Mill kr over det som tidligere er kalkulert. Dersom vi oppnår status som regionalt anlegg, vil denne andelen øke med 20 prosent. Det forutsetter at Hole kommune bidrar med nødvendig andel av investerings- og driftskostnader (5 prosent)

I tillegg vil noen av opsjonene som nevnt under kunne kvalifisere for ytterligere økning i spillemidlene.

Økonomi drift

Kalkulert driftsbudsjett og resultatbudsjett følger vedlagt. Budsjettene er basert på erfaringstall, lånebetingelser tilbudt fra Sparebank1 Ringerike Hadeland. Driftskostnadene for hallen, inkludert finanskostnader og avskrivninger, dekkes av hhv Buskerud Fylkeskommune med 55,5 prosent og Ringerike kommune med 44,5 prosent. Denne fordelingen innebærer at styret i Flerbrukshallen AS ønsker å avklare alle eventuelle utvidelser av hallen med leietakerne, da de vil bli pålagt driftskostnadene direkte. Det vil med andre ord ikke bli gjennomført utvidelser eller tilpasninger uten eksplisitt samtykke fra enten Ringerike kommune og/eller Buskerud Fylkeskommune.

I tråd med de vedlagte kalkylene legges det opp til en modell der Flerbrukshallen AS bygger opp noe kapital over tid, for å kunne foreta nødvendige større utskiftninger i riktige intervaller. Vi 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.

Det legges også til grunn at Flerbrukshallen AS leier inngangspartiet av Hønefoss stadion AS. Alternativt kan denne delen av bygget seksjoneres ut og inngå som en del av Flerbrukshallens areal. Hønefoss stadion stiller seg åpen for begge.

Sentrale prinsipielle avklaringer

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:

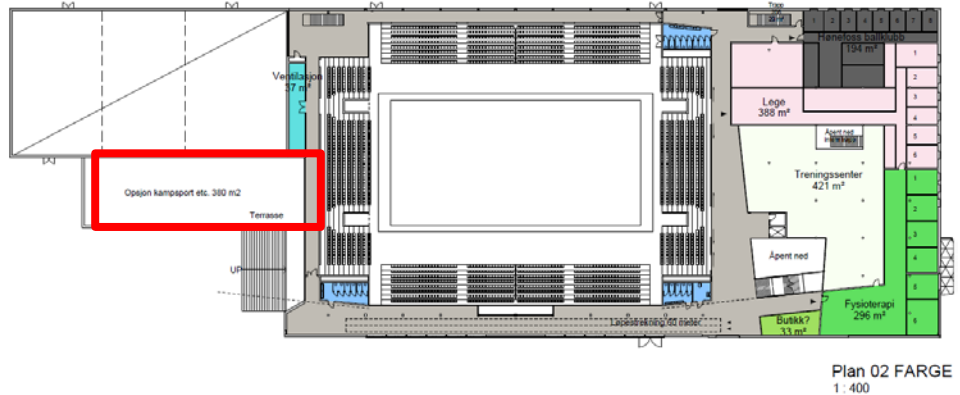
- Egenbasishall for turn, alternativt hall for kampsport
- Klatrevegg i vestibylen
- VIP- arealer/VIP tribune

Forutsetning for realisering av opsjonene er at Ringerike kommune påtar seg driftskostnadene for disse. Basert på prioriteringen fra idrettsrådet vil det bli søkt aktuelle kanaler om gavemidler til investeringen, men dette legges ikke inn i kalkylene.

Opsjon 1: Egen turnhall eller hall for kampsport

Det som nå foreligger er en opsjon på et eget areal for kampsport på totalt 380 m². 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 m², 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 garderobes.



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. 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.

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. Veggens kalkulerer 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.

Økonomiske konsekvenser for Ringerike ved bygging av Opsjon 1 og 2

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

Hovedtynden av dette er økte finanskostnader, som vil reduseres noe over tid. Beregningen forutsetter spillemiddelandel som beskrevet. Flerbrukshallen AS vil gjennomføre bygging av en eller begge opsjonene dersom Ringerike kommune bekrefter at man øker sin andel når det gjelder drift og vedlikehold som beskrevet over.

Oppsummering

Fra Flerbrukshallen AS sin side vil vi kunne bygge det som måtte ønskes, forutsatt at dette er avklart med leietakerne som skal dekke driftskostnader og finanskostnader. Vi er imidlertid avhengig av en rask behandling av dette for å kunne tilfredsstille Buskerud Fylkeskommunes krav til fremdrift. Vi anmoder derfor Ringerike kommune om å ta stilling til om man ønsker etablering av de opsjonene som er beskrevet i dette notatet, og i så fall hvilke de prioriterer. Vi antar at opsjonen ligger utenfor det Buskerud Fylkeskommune har behov for, slik at finansiering, både av investering og drift, må komme fra kommunens side.

Videre ber vi om en tilbakemelding på driftsmodell basert på etableringen av et eget driftsselskap, og med en leiestrøm som bygger opp noe kapital i selskapet for å foreta større vedlikehold og utskiftninger.

For Flerbrukshallen AS vil vi også understreke viktigheten av å få til en løsning som gir anlegget regional status og derigjennom en økt andel spillemidler med 20 prosent.