



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne		
Eldrerådet		
Ungdomsrådet		
Komite kultur, næring og miljø		
Komite oppvekst		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Ny storhall - Din Arena

Rådmannens forslag til innstilling:

- 1) Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurderinger og konklusjon i saken, og godkjenner at kommunen går inn i et samarbeidsprosjekt med Nord Trøndelag fylkeskommune for å realisere "storhallprosjektet" DIN ARENA på Stjørdal.
- 2) Forprosjektet for storhall med romprogram på 5658m² nettoareal, planløsning og kostnadsramme på 144 mill. kroner godkjennes såfremt det oppnås avtale med Nord Trøndelag fylkeskommune om eierskap, sambruk, leieforhold, driftsansvar og kostnadsdeling for storhallen.
- 3) Såfremt Stjørdal kommune skal være eier og byggherre for en 3-baners storhall (alt. C-reduisert) og Ole Vig vgs skal bruke hallen som beskrevet av rådmannen, må Nord Trøndelag fylkeskommune yte et investeringstilskudd på 35 mill. kroner til prosjektet og dekke 45% av de årlige kapitalkostnadene og en tilsvarende andel av de årlige driftskostnadene.
- 4) Forutsatt avtale med Nord Trøndelag fylkeskommune innarbeides de kommunale økonomiske konsekvensene av prosjektet i kommunens økonomiplan for 2010-2013. DIN ARENA forutsettes frivillig registrert i mva-registeret og hele mva-kompensasjonen på den kommunale delen tilbakeføres investeringsregnskapet for prosjektet. Det legges til grunn et kommunalt lånebehov for DIN ARENA på 90,4 mill.kr og et årlig driftsunderskudd 1,9 mill.kr. I tillegg kommer endringene i driftsinntektene og -utgiftene for de øvrige kommunale idrettsanleggene og grunnskolen som følger av prosjektet.

- 5) Kommunestyre legger til grunn at avtalen med Nord-Trøndelag Fylkeskommune kan reguleres hvis bruk av Din Arena øker. jfr. gitte forutsetninger.

Til formannskap, komiteer, nemnder:

1. Styringsgruppa's utredning datert 31.08.09
2. Romprogram fra RG-Prosjekt AS datert 31.07.09
3. Kostnads kalkyle fra RG-Prosjekt AS datert 04.08.09
4. Komplette kostnadsoppsett fra Etat Teknisk Drift datert 13.10.09
5. Vedlegg fra Værnesregionen datert 17.03.09 v/Jan Olav Bye vedr. avgift
6. Vedtak fra Fylkesrådet i Nord-Trøndelag sin behandling av investeringstilskuddet datert 13.10.09

Til kommunestyret:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Formannskapssak 70/08 - Ny Stjørdalshall ved Øverlands Minde
2. Formannskapssak 195/08 - Utarbeidelse av forprosjekt - Ny Stjørdalshall

Sammendrag:

I denne saken tilrås det at en eventuell storhall på Stjørdal skal bygges på tomten til Stjørdalshallen og bygges sammen med bygningsmassen for Ole Vig vgs. Storhallen foreslås å ha 3 aktivitetsflater, klatrevegg, styrketreningsavdeling, kurs- og møterom samt drifts- og lagerrom, med et nettoareal på 5833 m² og et bruttoareal på 7282 m². Prosjektkostnaden er beregnet til 144 mill. kroner og det regnes med 15,7 mill. kroner i spillemidler og 3 mill. kroner i regionalt investeringstilskudd. 125,4 mill. kroner må dekkes ved lån og egenkapital, jfr. vedlegg 4.

Det foreslås at kommunen bygger, eier og driver hallen hvis det oppnås enighet med fylkeskommunen om et investeringstilskudd på 35 mill. kroner til prosjektet og 3 mill.kr fra Regionalt Utviklingsprogram etter fremlegging av godkjent søknad.

Fylkeskommunen gis rett til å bruke 240 gymsalenheter/uke (hall og styrketreningslokaler) samt møterom, toaletter og kontorer i 2. etasje i skoletiden mot å betale 45% av de årlige drifts- og kapitalkostnadene.

Saksopplysninger

I skisseprosjektet for ny Stjørdalshall ble det foreslått at eksisterende idrettshall skal rives og erstattes av en storhall med alternativt 2 eller 3 håndballbaner. Det ble foreslått en fullstendig integrering av storhallen og Ole Vig vgs, slik at vrimelearealer, kantine og gruppe- og møterom får sambruk av skolen og idretten.

Skisseprosjektet omfattet også alternativer med et næringsbygg som var forutsatt utleid til et større kommersielt treningssenter i tilknytning til hallen.

Planløsningen forutsatte omregulering med bl.a. felles trafikk-løsning fra Ringvegen for Ole Vig vgs, storhallen og svømmehallen samt felles parkeringsanlegg ved Ringvegen.

Formannskapsvedtak PS-sak 70/08 17.04.2008:

1. Det fremlagte skisseprosjektet for ny Stjørdalshall ved Øverlands Minde tas til orientering.
2. En hall med størst mulig kapasitet må realiseres som en egen juridisk enhet.
3. Rådmannen bes føre forhandlinger med Nord-Trøndelag fylkeskommune for å avklare eierskap og driftsansvar for ny hall og fastlegge økonomiske fordelingsregler for kostnadene. Stjørdal kommune forutsetter at det for storhallen blir gjort gjeldende markedsstilpassede utleiebetingelser for all bruk av hallen på dagtid og på helg- og kveldstid.
4. Nødvendig kommunal bevilgning til dekning av kostnader med fortsatt planlegging og valg av alternativ, behandles i egen formannskapssak når Nord-Trøndelag fylkeskommune har behandlet saken. Utbyggings- og driftskostnader for eventuell storhall søkes innarbeidet i kommunens økonomiplan for perioden 2009-2012.

Fylkesrådsvedtak 08/124 pkt. 4 - 24.06.2008:

Fylkesrådet er positiv til å bidra overfor Stjørdal kommune for realisering av ny storhall på Stjørdal. Fylkeskommunens involvering vil være å inngå langsiktig leieavtale med kommunen som dekker den videregående skoles behov, og er rede til å inngå nærmere forhandlinger med Stjørdal kommune om premissene for dette. Fremforhandlet avtale skal behandles av Fylkesrådet før inngåelse.

Formannskapsvedtak PS-sak 195/08 - 06.11.2008:

1. Formannskapet tar saken til orientering og slutter seg til at det utarbeides et forprosjekt for bygging av ny Stjørdalshall i skoleområdet ved Øverlands Minde.
2. Kostnadene for utarbeidelse av forprosjektet begrenset til kr 500.000,- fordeles 50/50 mellom Stjørdal kommune og Nord-Trøndelag fylkeskommune.
3. Stjørdal kommunes kostnader inntil kr 250.000,- finansieres ved bruk av disposisjonsfond.
4. Det oppnevnes en styringsgruppe bestående av 2 politikere fra Stjørdal kommune og 2 politikere fra Nord-Trøndelag fylkeskommune. Formannskapet utnevner 2 politikere fra Stjørdal kommune. Styringsgruppa gis mandat til å etablere prosjektgruppa.
5. Frist for forprosjektet settes til 1.4.2009, frist for fremlegging av politisk sak i Stjørdal kommune og Nord-Trøndelag fylkeskommune settes til 1.7.2009.
6. Jan Inge Kaspersen (AP) og Tore Rømo (SP) velges som medlemmer i styringsgruppen.

Styringsgruppas utredning

Utredningen til den nedsatte styringsgruppa foreligger i **vedlegg 1**. Gruppa har behandlet følgende tema:

- 1.1 Oppdaterte behovsvurderinger
 - 1.1.1 Fylkeskommunale skoler
 - 1.1.2 Kommunale skoler
 - 1.1.3 Behov for storhall utenom skoletid
 - 1.1.4 Behov for messe- / arrangementslokaler
 - 1.1.5 Behov for / etterspørsel etter utleielokaler for treningssenter m.m
- 1.2 Alternativsvurderinger
 - 1.2.1 Alternativ A
 - 1.2.2 Alternativ A-redusert
 - 1.2.3 Alternativ C
 - 1.2.4 Alternativ C-redusert
 - 1.2.5 Konklusjon
- 1.3 Eierskap, egenkapital og mva-registrering
 - 1.3.1 Kommunal hall, drevet av Etat teknisk drift
 - 1.3.2 Kommunalt foretak
 - 1.3.3 Dannelse av frittstående selskap (IKS)
 - 1.3.4 Konklusjon
- 1.4 Driftsansvar og bruksavtaler
 - 1.4.1 Sambruk av lokaler og utearealer for Storhallen og Ole Vig vgs.
 - 1.4.2 Leieavtaler med kostnadsfordelingsregler for skolenes bruk av storhallen
- 1.5 Reguleringsforutsetninger
- 1.6 Tidsplan
- 1.7 Forprosjekt for alternativ C-redusert
 - 1.7.1 Arealbehov

- 1.7.2 Planløsning (Arkiplan)
- 1.8 Spesielle ytelser og installasjoner
- 1.9 Revidert kostnadskalkyle (RG-prosjekt)
- 1.10 Finansieringsplan
- 1.11 Driftsbudsjett
- 1.12 Levetidskostnad

Styringsgruppa's tilråding datert 31.08.2009 er enstemmig.

Vurdering

Som påpekt i skisseprosjektet (PS-70/08) er det behov for en storhall ved Øverlands Minde fordi Stjørdalshallen har utilstrekkelig kapasitet til å dekke skolenes behov for egnede innendørs kroppsøvingsarealer, og fordi den 44 år gamle hallen er sterkt nedslitt og har vesentlige forskriftsmessige mangler. Kroppsøvingen i sentrumsskolene er i dag spredt mellom Stjørdalshallen, Fjellhallen, Svømmehallen og Kunstgressbanen, men avstanden til Fjellhallen medfører at den er uhensiktsmessig å bruke for disse skolene. I styringsgruppa's forprosjektutredning er det regnet med en økning i elevtallet ved Ole Vig vgs på 50% fram til 2017 og tilsvarende økning i behovet for kroppsøvingslokaler. Kroppsøvingenheten ved nye Stokkan ungdomskole vil redusere grunnskolens behov for halleie. Rådmannen forutsetter at den nye kroppsøvingenheten utnyttes fullt ut mens resten av behovet dekkes av storhallen.

Styringsgruppa's prognose for idrettens behov tar utgangspunkt i dagens utleieregler med gratis utleie fra 15-19 på hverdager. Behovsprognosen indikerer at anbefalt alternativ bare vil dekke opp idrettens ønske om halltid fram til 2014, men prognosen er meget usikker.

Rådmannen mener kroppsøvingens behovet i skolene må være dimensjonerende for kapasiteten til hallen, og tror totaltilbudet til idrettslag, helsesportslag og trimgrupper da blir bra ved omprioritering av halltid i Fjellhallen og Storhallen.

Rådmannen slutter seg derfor til styringsgruppa's konklusjon om at videre prosjektutvikling for storhall skjer på grunnlag av alternativ C-reduert. Alternativet omfatter bl.a. 3 håndballbaner og en styrke- og kondisjonstreningseenhet, dvs. til sammen 10 gymsalenheter. Skolenes behov for kroppsøvingslokaler vil da ifølge prognosen være dekket fram til ca 2018. I tillegg vil hallen ha en klatrevegg og treningsrom for mindre grupper som kan benyttes til skolebruk.

Rådmannen gjentar sitt forslag fra PS-70/08 om at all utleie av storhallen på helg- og kveldstid blir avgiftsbelagt med en markedstilpasset leieavgift, men forutsetter, som styringsgruppa, at leiesatsene blir på et rimelig nivå. Leiesatsene forutsettes behandlet som egen sak, men styringsgruppa har antydning av en gjennomsnittlig leiesats på 300 kr/halltime. Det er grunn til å anta at leieavgiften vil redusere etterspørselen fra barneidretten noe, og medføre at trening og leik for de yngste i større grad blir lagt til de andre kommunale hallene med gratis leie eller lave leiesatser. Rådmannen mener det vil være positivt både for folkehelsen og ungdomsmiljøet at bedriftsidrett og andre lag/grupper med betalingsevne også slipper til i storhallen på kveldstid.

Ø Romprogrammet

For å dekke Ole Vig vgs' framtidige behov for kroppsøvingslokaler og på bakgrunn av formannskapetets vedtak i PS-sak 70/08 om å realisere en hall med størst mulig kapasitet, vil rådmannen slutte seg til det romprogrammet som er foreslått av styringsgruppa i pkt. 3.7.1.

Det tilrås derfor planlagt en storhall med nettoareal på 5658 m² og et bruttoareal på 7283 m², som vil omfatte 3 komplette aktivitetsflater og klatrevegg.

Siden det ikke synes å være grunnlag for et privat treningssenter i bygget, er det beste alternativet å legge inn en stor avdeling for styrke- og kondisjonstrening i hallprosjektet.

De avsatte arealene for sosial virksomhet og personalrom kan synes romslige, men disse lokalene vil være viktige for utleiemulighetene for lokalene til kursvirksomhet og møter. På dagtid vil Ole Vig vgs kunne benytte rommene som ikke er driftskontorer som skolelokaler forutsatt en plantilpassing til skolens behov.

Dessuten er det den ytre rammen for bygget som til en viss grad bestemmer størrelsen på de enkelte rommene, så det vil neppe være vesentlige besparelser å oppnå ved å redusere disse arealene.

Ø Plankonseptet

Plankonseptet med en storhall integrert i bygningsmassen for Ole Vig vgs og med sambruk av rom som vranglearealer, kantine m.m. er en spennende løsning som åpner for å utvikle et felles møtested for skole- og idrettsungdom på dag- og kveldstid.

Konseptet forutsetter at kommunen og fylkeskommunen inngår avtale om forvaltning, drift og vedlikehold av felles innvendige og utvendige arealer, og kommer fram til et opplegg for adgangskontroll for hall- og skolelokalene.

Rådmannen mener plankonseptet er godt med funksjonelle løsninger for skolene til å drive kroppsøving og for idrettslagene til å drive trening og å arrangere konkurranser. Plankonseptet bør kunne legge tilrette for en bedre folkehelse og økt sosial virksomhet i idrettslagene.

Storhallen's kapasitet og beliggenhet vil gi muligheter for å avvikle store regionale, nasjonale og internasjonale idrettskonkurranser både inne i hallen og ute på Øverlands Minde. Hvis hallen realiseres, vil Stjørdal dessuten bli et enda bedre sted for å avvikle store kommersielle arrangementer og messer i skolefri perioder.

Ø Investeringsrammen

Styringsgruppa har lagt til grunn at prosjektets kostnadsramme blir 144 mill. kroner, men forutsetter at mulighetene for kostnadsreduksjon vurderes i den videre prosjektutviklingen.

Hvis kommunen skal være byggherre for en 3-baners hall, vil man derfor tilrå at det legges til grunn en projektkostnad på 144 mill. kroner. Rådmannen forutsetter imidlertid at tilbudsgrunnlaget utarbeides slik at mulige kostnadsbesparelser ved alternative planløsninger innenfor vedtatt romprogram og kvalitet -/ materialvalg blir vurdert før entreprise velges.

Siden Din Arena er et fellesprosjekt med Nord Trøndelag fylkeskommune, forutsettes prosjektet frivillig registrert i mva-registeret og at hele mva-kompensasjonen på den kommunale delen også tilbakeføres investeringsregnskapet for prosjektet. MVA-avgiften er beregnet ut fra følgende forutsetninger:

Utleie til NTFK	45%
Kommunens bruk	30%
Utleie til idrettslag og andre	25%

I samsvar med gjeldende mva-regler er det derfor regnet med 75% mva-refusjon for prosjektet. Det er trolig at det kommer nye avgiftsregler som reduserer mva-kostnaden for idrettslag før Din Arena blir bygd, men denne reduksjonen i kapitalkostnaden bør det ikke regnes med før ny mva-lov er gjort gjeldende.

Rådmannen forutsetter at det blir foretatt eget låneopptak til dette prosjektet slik at de årlige kapitalkostnadene vil framgå klart av årsregnskapene. Det forutsettes at Stjørdal kommune stiller fri tomtegrunn til disposisjon for utvidelsen av hallen. Det samme

gjelder Nord-Trøndelag Fylkeskommune for den del av storhallen som kommer inn på deres grunn.

I samråd med fylkets idrettskonsulent er sannsynlige spillemidler til prosjektet anslått til 15,6 mill. kroner, men det bør tas opp med Kultur - og Kirkedepartementet om avtalen med fylkeskommunen gir grunnlag for ekstra tilskudd som for "større interkommunale idrettsanlegg"

Det er også kalkulert med et regionalt investeringstilskudd på 3,0 mill. kroner. Dette tildeles av fylkeskommunen etter godkjent søknad.

Såfremt kommunen bygger storhallen som foreslått av styringsgruppa er det regnet med at fylkeskommunen skal yte et investeringstilskudd på 35 mill. kroner til prosjektet.

Tilskuddet ser ut til å være betinget av bl.a. at fylkeskommunen sikres adgang til senere å bygge en fremtidig 3.etasje over garderobedelen til undervisningsformål.

Rådmannen har ikke prinsipielle motforestillinger mot det, men er usikker på hvilke merkostnader dette innebærer for hallprosjektet, og hvor lenge denne byggeklausulen skal bestå. Det forutsettes derfor at fylkeskommunen dekker merkostnadene med å forberede garderobedelen for en 3.etasje til undervisningsformål.

Tilskuddet vil også være betinget av at Ole Vig vgs kan benytte deler av 2. etasje til undervisningsformål på dagtid.

Ø Eierskap og finansiering

Formannskapet og fylkesrådets tidligere vedtak om hvem som skal være eier og driver til storhallen avdekker prinsipiell uenighet om eiermodellen. Styringsutvalget har registrert og lagt vekt på at fylkeskommunen har sterke motforestillinger mot å gå inn i et interkommunalt eiendomsselskap og tilrår at kommunen skal være eier og driver.

Rådmannen tror et interkommunalt selskap eid av kommunen og fylkeskommunen (IKS) kunne hatt driftsmessige fordeler og gitt økonomiske besparelser såfremt selskapet hadde blitt tillagt driftsfunksjoner både ved storhallen, svømmehallen, Ole Vig vgs og Øverlands Minde. Men prinsipielle synspunkter på eierskapet til hallen bør ikke stoppe realiseringen av prosjektet.

Hvis kommunen skal bygge og drive storhallen nå og bære eiers risiko med prosjektet, blir det avgjørende om kommunen og fylkeskommunen kan komme fram til en finansieringsplan som kan innarbeides i kommunens økonomiplan og som avspeiler partenes nytte av prosjektet.

På basis av styringsutvalgets kostnadstall for prosjektet, mener rådmannen at fylkeskommunens investeringstilskudd må være på minst 35 mill. kroner for at kommunens årlige kapitalkostnader skal bli akseptable.

Hvis det ikke oppnås enighet i avtale mellom kommunen og fylkeskommunen om kostnadsrammen og finansieringsplanen for en 3-baners hall, bør forprosjektering av en 2-baners hall vurderes.

Ø Driftsbudsjett

På bakgrunn av det tallmaterialet som styringsgruppa har framlagt, vil rådmannen slutte seg til styringsgruppa's forslag om å tilby fylkeskommunen en langsiktig avtale om bruk av 240 gymsalenheter/uke (hall og styrketreningsavdeling) med garderober samt leie av 3 møterom i 2.etasjetil bruk som undervisningslokaler i skoletiden, mot å betale 45% av de årlige drifts- og kapitalkostnader for storhallen. Rådmannen forutsetter at det i leieavtalen alternativt kan avtales at leieavgiften skal oppsplittes i en kapitalkostnad og en driftskostnad, og at prosentfordelingen kun gjelder kapitalkostnadene mens driftskostnadene prisindekjusteres. Det er en klar forutsetning at risikoen for

svingninger i rentenivået fordeles mellom kommunen og fylkeskommunen og at driftkostnadene avspeiler prisutviklingen for personal-, energi- og andre driftskostnader.

Ø Konklusjon

Rådmannen tilrår at det fremlagte forprosjektet med romprogram, plankonsept, kostnadsramme og finansieringsplan for storhall på Stjørdal legges til grunn for forhandlinger med Nord Trøndelag fylkeskommune (NTFK) om eierskap, sambruk, leieforhold og driftsansvar for storhall på Stjørdal.

Såfremt det oppnås enighet i avtale med NTFK, bør kommunen akseptere å være byggherre og eier av hallen. DIN ARENA forutsettes regnskapsført adskilt fra de øvrige idrettsanleggene og registreres i mva-registeret så snart det foreligger godkjent avtale med NTFK. Hele mva-kompensasjonen tilbakeføres investeringsregnskapet for DIN ARENA.

Forprosjektet legges til grunn for utarbeidelsen av ny reguleringsplan og for prosjektutviklingen med anbudskonkurranse. For å unngå forsinkelser i Ole Vig vgs utbygging og hallprosjektet, blir tempoet i reguleringsarbeidet svært viktig.

Den videre prosjektutviklingen forutsettes å følge reglene for kommunale byggeprosjekter, med valg av entreprisform og utarbeidelse av tilbudsgrunnlag for anbudskonkurranse.

Realiseringen av storhallprosjektet som foreslått er beregnet å koste kommunen 1,9 mill. kroner pr. år, som tilsvarer en levetidskostnad på 38 mill. kroner. I tillegg kommer økning i leiesatsene for grunnskolen og bortfall av leieinntekter bl.a. fra Ole Vig vgs i Fjellhallen, kunstgressbanen og svømmehallen. De økonomiske konsekvensene må innarbeides i kommunens økonomiplan når prosjektet er avklart.