

Folkebad- Folkehelsesenter

Kort notat som beskriver status i prosessen.



I

Utarbeidet av Aage Schei
Orkdal kommune
08.10.2015

1 Innledning

Prosjektgruppen med ansvar for utarbeidelse av forstudien som omhandler videre utvikling av Idrettsparken på Orkanger la fram sin rapport til styringsgruppen (formannskapet) høsten 2014.

Prosjektgruppen beskriver i sitt forslag etablering av et såkalt folkebad, som i den nye terminologien er et badeanlegg tilrettelagt for både trening, velvære og lek, og på denne bakgrunn er en etablering tilrettelagt for en større andel av befolkningen som brukere.

Forstudien omfatter også forslag om å flytte kommunale som private tjenester ned i Idrettsparken for å skape mere aktivitet både i hallene og i området rundt Gammelosen.

Ved å samlokalisere slike tjenester i et Folkehelsesenter kan man gi et mer helhetlig og samordnet tilbud til innbyggerne i Orkdal kommune og regionen.

I hovedsak basert på denne forstudien ble følgende vedtak fattet i PS 74/14 Handlingsplan 2015 – 2018 med budsjett 2015:

FOLKEBAD/FOLKEHELSESENTER

Orkdal kommune har i sin kommuneplan vedtatt å satse på mestring og folkehelse. I Formannskapsak 84/13 ble det igangsatt et utredningsarbeid angående arealbruk og etablering av et folkebad/folkehelsesenter i Idrettsparken. Flertallsgruppen vil signalisere at dette er en satsing som skal gjennomføres og er enig i RM avsetning til et forprosjekt på 2 mill i 2015, men vil finansiere dette arbeidet ved bruk av det avsatte fondet.

For årene 2015 -2018 avsettes det 7 mill pr år til fond som skal brukes som egenkapital til utbygginga. I tillegg skal minimum 40 mill fra kommunens eiendomssalg avsettes til samme formål. Kommunen vil da ha en egenkapital på 68 mill pluss renter til denne utbygginga. Ved utarbeidelse av HP 2016 – 2019 bes rådmannen innarbeide disse tiltakene (både investering og drift) i planen med sikte på byggestart i 2017/18 og ferdigstillelse i 2018/19.

2 Besøkspotensial

Besøkspotensialet beregnet i Forstudien er basert på Asplan Viaks analysemodell. Denne viser et estimert årlig besøkstall fra fastboende i regionen på ca. 83.000. Medregnet besøk fra reiselivet, skolesvømming, besøkende fra ulike idrettsarrangement i kommunen, næringslivet og med alle mulige forbehold om påvirkningskraft fra korrigerende faktorer er det sannsynlighet for et årlig besøkstall opp mot 100.000.

3 Prosjektet - Attraksjonskraften

En «x-faktor» for folkebadets besøkspotensial er attraksjonskraften. I denne forbindelse vises til at opplevelsesverdien øker med hvor varierte tilbudene er, og for hvor mange ulike brukergrupper som kan benytte disse. Jo mer attraktivt anlegget oppleves, jo større er brukeromlandet. Erfaringer fra tilsvarende prosjekt andre steder i landet understreker

betydningen av et variert tilbud. Badeanleggets attraksjonskraft knyttes opp mot følgende forhold:

- A. badets innhold / tilbud
- B. badets størrelse
- C. hvordan tilbudene er organisert i badet
- D. badets arkitektur
- E. beliggenhet / omgivelser
- F. tilgjengelighet
- G. service og pris

Asplan Viak viser i sine analyser til betydelige synergieffekter ved å lokalisere et folkebad i en idrettspark, og den samlede attraksjonen ved helheten i en slik park framheves. (felles adkomst, inngangsparti, vestibyle, resepsjon etc.)

4 Driftsinntekter – driftskostnader

Orkdal kommune har hatt et godt samarbeid med Dampsaga Bad & Gym på Steinkjer.

Basert på bl.a. dialog med og opplysninger fra Dampsaga v/daglig leder Luige Skrove er det laget en kort utredning/notat som omhandler Driftskonsept - driftskostnader og driftsinntekter.

Konklusjonen i denne utredningen viser at med de forutsetninger som her legges til grunn m.h.t. antall besøkende så vil billettinntektene dekke antatte driftskostnader eksklusive avskrivninger og rentekostnader.

Det fremkommer i tillegg at det bør ligge en betydelig økonomisk oppside som ikke er medtatt i beregningen så som bl.a. synergier internt i idrettsparken, reklame/sponsorinntekter, servering/kafeteria.

5 Reguleringsplan Idrettsparken

For å kunne tillate bygging av det som planlegges, er det nødvendig å utarbeide en reguleringsplan for området Idrettsparken.

Arbeidet med planen utføres av Orkdal kommune (Plan og forvaltning) og legges fram for 1. gangs politisk behandling i hovedutvalg i oktober 2015.

I forbindelse med dette arbeid har det vært nødvendig å gjennomføre geotekniske vurderinger og grunnundersøkelser på området.

Arbeidet har vært utført av Rambøll Norge AS. Det er ikke avdekt noe som tilsier at prosjektet ikke kan gjennomføres.

6 Omfang (arealer og innhold)

Folkebadet:

- Areal i folkebadet 4.545 m²
 - Innhold
 - Basseng:
 - Basseng 25.m idrettsbasseng m/stupedel
 - Basseng terapibasseng m/hev/senk bunn
 - Basseng terapibasseng fast bunn
 - Basseng aktivitetsbasseng m/flere attraksjoner
 - Basseng Boblebad og kaldkulp
 - Vann/luftattraksjoner:
 - Vannsklie
 - Strømningskanal
 - Bølgemaskin
 - Massasjedyser
 - Boblesone x 2
 - Vannkanoner, vannfall x 3
 - Vann/luft massasje (boblebad)
 - Stupebrett
- Areal i den delen som benevnes folkehelsesenter 1.740 m²
 - Innhold
 - Treningssal /Treningssenter
 - Spa, terapi, badstue
 - Garderober
 - Div. fysio/ergo
 - Helsestasjon
 - Ungdomsløkale
- Servicesenter 1.090 m²
 - Innhold
 - Foayèer og kommunikasjonsarealer
 - Serveringssted/Kantine
 - Konferanseavd.

Dette gir et totalt areal på 7.375 m², og da inngår også gang-/oppholdsareal i bassengområdet.

7 Kostnadsverifisering

Orkdal kommune ønsket en verifikasjon og gjennomgang av budsjettet som er utarbeidet i «Forstudie til videre utvikling av Idrettsparken i Orkdal kommune» høsten 2014.

Faveo Prosjektledelse ble engasjert til å gjennomgå prosjektet og se på og kommentere budsjett-tallene som foreligger.

Faveo har fått overlevert ovennevnte forstudie og skisser, samt hatt møte med oppdragsgiver Orkdal kommune v/arkitekt Johannes Lipphardt hvor prosjektet har blitt gjennomgått.

ENWA Badeanlegg AS har vært engasjert til å innhente og vurdere priser på de «badetekniske» leveransene slik at disse samsvarer med konseptet i forstudien. Disse prisene er koordinert med Faveo Prosjektledelse AS i deres arbeid med totalkostnaden.

ENWA's arbeid har omfattet følgende:

- 1. Gjennomgang av allerede utarbeidet materiell hvor ENWA kommer med tilbakemeldinger og eventuelle forslag til endringer. I samarbeid med prosjektgruppen i Orkdal kommune komme frem til et grunnlag som kan benyttes for prisinnhenting/kostnadsvurdering.*
- 2. ENWA innhenter og vurderer kostnader for de teknisk entrepriser inkludert bassengkonstruksjonene, garderober, adgangskontroller og automasjon for tekniske anlegg.*
- 3. ENWA sammenstiller budsjettprisene og oversender Orkdal kommune.*

Følgende sammenstilling foreligger:

Bassenger (utførelse stål)	kr. 22.000.000,-
Renseanlegg alle basseng	kr. 19.000.000,-
«Vann/luft-attraksjoner»	kr. 10.800.000,-
Garderober/skap/reoler	kr. 2.800.000,-
Billettkontroll/adgangskontroll	kr. 1.200.000,-
Ventilasjon, gråvannsgjenvinner	
badeanlegg kompl.	kr. 16.500.000,-
VVS/Varme/Sanitær/Elektro	kr. 35.000.000,-
Automasjon/sentral driftskontroll	kr. 3.500.000,-
Sum «tekniske fag» i folkebadet:	kr.110.800.000,-

Totalpris folkebad/folkehelsesenter:

Faveo Prosjektledelse AS finner i sitt arbeid med å kvalitetssikre tallene fra forstudien at prosjekt-kostnaden for planlagt utbygging i Idrettsparken vil være 221. mill.kr. eks. m.v.a. (2015-kroner)

Faveo Prosjektledelse AS har i sitt arbeid spesielt lagt vekt på «byggeriet». Sammen med prisene fra ENWA på det «badetekniske» fremkommer totalsummen.

Faveo har deretter tillagt 2,5% for prisstigning (ca. kr. 5 mill.) i 2016 samt 10 % usikkerhet i hele prosjektet (ca. kr. 23 mill. kr.). **Ny revidert prosjektkostnad blir da kr. 250 mill.**

	Areal [m ²]	2014[kr. mill.] eks.mva.	2015[kr. mill.] eks.mva.
Badeanlegg	4.545	146	150
Folkehelsesenteret	1.740	42	45
Servicesenteret	1.090	18	26
TOTALT	7.375	206	221
Tilskudd		-40	-50
Prisstigning 2015-2016		2,5%	6
Uforutsett		10%	23
TOTALT (2016)			250

(Se bort fra tilskudd/spillemidlene i denne oversikten)

(Her er det ikke medtatt kostnader forbundet med Garderobeanlegg i eksisterende hall, parkanlegg, mellombygget, urbant plass og parkeringsanlegg.)

Faveo Prosjektledelse AS har sammenlignet kr./m² for Folkebad Idrettsparken med noen andre badeanlegg. Slik prissammenligning kan være misvisende men gir dog en indikasjon.

BADEANLEGG	ÅR	AREAL [m ²] (BTA)	TOTAL KOSTNAD [kr.](indeksjustert 2015)	SPESIFIKK KOSTNAD [kr./ m ²]
Sørlandsbadet	2007	4.500	Kr.146mill.	Kr.32.400,-/ m ²
Aquarama	2013	11.500	Kr.445mill.	Kr.38.700,-/ m ²
Tromsøbadet	2015	15.000	Kr.550mill.	Kr.36.500,-/ m ²
Pirbadet-Nye basseng	2015	900	Kr. 40mill.	Kr.44.000,-/ m ²
Hundvåg svømmehall	2015	3.000	Kr.130mill.	Kr.43.000,-/ m ²
Kvernevik svømmehall	2016	3.000	Kr.125mill.	Kr.42.000,-/ m ²
Idrettsparken Orkanger	2016	4.545	Kr.170mill.	Kr.37.000,-/ m ²

Faveo har lagt til grunn en framdriftsplan og oppstart som skissert nedenfor.

Aktivitet	Vår -16	Sommer -16	Høst -16	Vinter 16	Vår -17	Sommer -17	Høst -17	Vinter -17	Vår-18	Sommer -18	Høst-18	Vinter -18	Vår -19
Politisk behandling													
Forprosjekt													
Anbud													
Byggestart													
Bygging													
Åpning													

Denne planen forutsetter politisk behandling og avklaring våren 2016. Erfaringsmessig vil prosessen fra politisk behandling til åpning kunne ta ca. 3år. Antatt åpning vil da kunne skje våren 2019.

8 Spillemidler

I forstudien av august 2014 estimeres mulighetene for et maksimalt tilskudd(spillemidler, interkommunalt tilskudd og tilskudd fra Sør-Trøndelag fylkeskommune) på maksimalt ca.kr.40mill. Dette forutsetter at alle elementene oppfyller vilkårene for å få spillemidler, og at ordningen med ekstra spillemidler til interkommunale anlegg videreføres. Det forutsettes også at S-Tr.lag Fylkeskommune innvilger et tilskudd tilsvarende de ekstra spillemidlene for å stimulere til interkommunale anlegg.

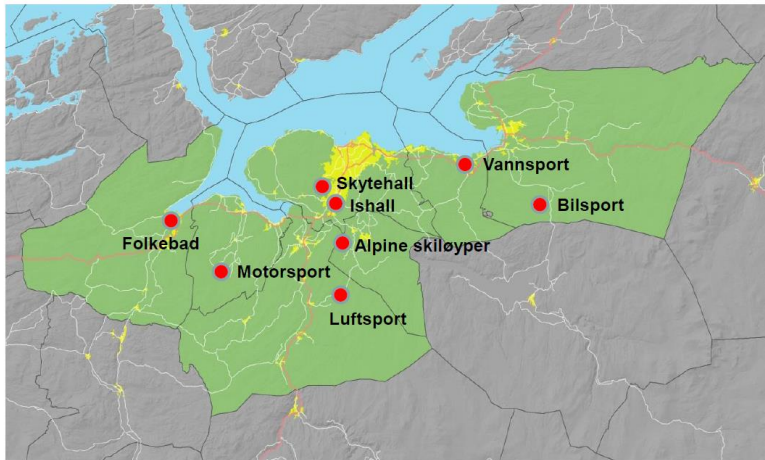
Netto prosjektkostnad blir da ca.kr.210mill. eks.mva.

Det er ikke medtatt kostnader for tomt. Hvilke investeringer som vil være momspliktig og ikke, er ikke hensyntatt. Det er ikke avsatt kostnader(renteutgifter) i fbm byggelån.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

- I Sør-Trøndelag fylkeskommunes anleggsstrategi (2013-2016) er det satt fokus på anleggsutvikling i områder med stor befolkningsvekst. Det utfordres til samarbeidsmodeller ut over egen kommune.
- Mål for arbeidet:
 - Utarbeide «Plan» for interkommunale idrettsanlegg
 - Gjensidig informasjon om kostnads-/arealkrevende anlegg
 - Sikre mest mulige spillemidler til Trondheimsregionen
 - Synliggjøre at samarbeid gir mer til alle – på sikt
 - Fokus på innbyggernes behov og ønsker – uavhengig av kommunegrenser
- Interkommunale anlegg og spillemidler
 - **Inntil 30 % ekstra spillemidler under forutsetning av:**
 - Bindende skriftlig avtale mellom to eller flere kommuner vedr. investering og drift
 - Min 5 % av godkjent investeringskostnad
 - Driftsstøtte på tilsvarende -minimum 20 år (Er hensyntatt i estimatet på 40 mill. kr.)
- Folkebad Orkanger er kommet inn i fylkeskommunens anleggsstrategi:

Anlegg som ikke alle kan bygge Mulighetsskisse 2025



- Skaun Kommune – Sektorplan kultur 2014 – 2017.
 - Mål: Anleggsutbyggingen i kommunen bør ha et regionalt perspektiv.
 - Tiltak: Vurdere støtte til interkommunalt svømmeanlegg.
- Orkdal Idrettsråd – møte 19.05.15 – vedtak der de støtter at Orkdal kommune inngår interkommunale avtaler med Skaun (utbygging løypeanlegg) og Meldal (fotballhall) med forutsetning om at Skaun og Meldal inngår interkommunalt samarbeid om folkebad.

9 Rekkefølgebestemmelse

Kommunestyret vedtok i sak 64/15 Utbyggingsavtale OTI-senteret. I avtalen ble følgende tatt med i forhold til utgiftene til tverradkomsten:

Utbygger finansierer tiltaket 100%.

Dette forutsetter at Utbygger får refusjon på 50 % av tiltaket fra Orkdal kommune, dog begrenset til maks refusjon kr 3.000.000,- eks mva.

Refusjon utbetales i sin helhet av Orkdal kommune ved dato byggestart av planlagt prosjekt nytt folkehelsesenter/folkebad, eller senest innen 01.01.2020.

I saken anføres at kommunens kostnader til refusjon inntas ved finansiering av folkehelsesenteret, eventuelt må tiltak og kostnad innarbeides i handlingsplan og budsjett.

Dette innebærer for så vidt også at hvis OTI ikke bygger ut, så må prosjektet i Idrettsparken bære den totale kostnaden alene.

10 Evt. videreføring av prosjektet – anbefaling

Hva er et folkebad/badeanlegg?

- Et byggeprosjekt som kan sammenlignes med en fabrikk eller et prosessbygg
- Et energikrevende bygg
- Et svært driftskrevende bygg
- Mange kompliserte løsninger
- Mange grensesnitt

Et komplisert prosjekt som stiller store krav til kvalifikasjoner hos den som skal lede prosjektet.

Beslattes en videreføring av prosjektet kreves det at en heltids ansatt/engasjert prosjektleder som har god kunnskap om svømmehaller/badeanlegg kommer på plass. Dokumentasjon på erfaring fra lignende prosjekter bør kreves.

Veldig avgjørende for hvordan en har mulighet til å lykkes med et slikt prosjekt er hvordan det organiserer og ikke minst hvordan det bemannes.

Det er også viktig at en tidlig i kommende prosess vedtar hvilken organisasjonsform dette anlegget skal ha.