Arkivsak-dok. 77 - 16

Saksbehandler: John Herveland og Ingunn O. Bjerkelo.

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 02.06.2016

**Prosjekt 60008 - K0 kostnadsoverslag 0 Iglemyr svømmehall**

**Bakgrunn for saken:**

I denne saken legges forslag til byggeprogram, kostnadsramme og fremdrift for prosjektet frem.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PROSJEKT** | **TOTAL KALKYLE** | **BEVILGET FØR** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| 60008 | 180 000 | 5 000 | 70 000 | 80 000 | 25 000 |  |

I saken er det også tatt med utredning av merkostnader knyttet til ekstra varmtvannsbasseng og eventuelt tribune. Det henvises til Bystyresak 31/16 der følgende vedtak ble fattet:

*1. Bystyret godkjenner at reguleringsplanprosessen videreføres med utgangspunkt i skisseforslag B, uten ny flerbrukshall.*

*2. Bystyret presiserer sitt oppdrag når det gjelder varmtvannsbasseng at:*

*Det skal bygges eller tilrettelegges for ett varmtvannsbasseng i tilknytning til ny svømmehall. Bystyret ber Sandnes Eiendomsselskap KF om en utredning med kostnader ved et ekstra varmtvannsbasseng.*

*3. Bystyret presiserer sitt oppdrag når det gjelder by- eller bydelsdekkende funksjon at svømmehallen skal tilrettelegges for også ha en bydekkende funksjon.*

Sandnes Eiendomsselskap KF tolker vedtaket dithen at det er utredning av om det teknisk lar seg gjennomføre å plassere inn et varmtvannsbasseng 2 på tomten og utredning av kostnader ved bygging av et ekstra varmtvannsbasseng det bes fra bystyret.

**Saksopplysninger:**

I økonomiplanen for 2016- 2019 er det avsatt midler til bygging av ny svømmehall på Iglemyr.

Regulering av området pågår parallelt.

I styresak 69-16 ble det vedtatt at prosjektet skulle bygges i delte entrepriser, og at arbeidet med anskaffelse av prosjekteringsteam skulle igangsettes. Dette arbeidet er nå i gang.

**Byggeprogramkomite.**

Byggeprogramkomiteen har bestått av:

Odd W Støve – Rådgiver Bymiljø

Ketil Wigestrand - Sandnes svømme og livredningsklubb

Robert Wilford – Skolefaglig Rådgiver SK

Helge Bjørnevik – Arkipartner AS

Katrine Stavnem – Arkipartner AS

Andres Krogedal – Hovedverneombud

Ingunn S Ytredal – Leder Fysio

Marte Ånestad – Miljørettet helsevern.

Grethe Rettedal – Rådgiver BHT

Morten Braut /John Herveland – Prosjektleder

Komiteen har kommet frem til følgende arealoppsett:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***IGLEMYR SVØMMEHALL*** | ***Areal*** | *Merknader* |
| *Svømmehall*  ***Hovedbasseng 25\*20m*** |  | *8 baner* |
| *Basseng* | *890 kvm* |  |
| *Lager* | *20 kvm* |  |
|  |  |  |
| *Garderober* |  |  |
| *Omkledningsrom* | *2x50kvm* |  |
| *Lærergarderobe/HC* | *2x10kvm* |  |
| *Dusjrom* | *2x40 kvm* |  |
| *Toaletter* | *2x10 kvm* |  |
| *HC garderobe* | *2x15kvm* |  |
| *Badstuer* | *2x7,5kvm* |  |
| ***Varmtvannsbasseng***  ***12,5\*8,5 m*** |  |  |
| *Varmtvannsbasseng* | *240 kvm* |  |
| *Omkledningsrom* | *2x40 kvm* |  |
| *Ansattgarderobe* | *2x10 kvm* |  |
| *Dusjrom* | *2x50kvm* |  |
| *Toaletter* | *2x7,5kvm* |  |
| *HC garderobe* | *2x15kvm* |  |
|  |  |  |
| ***Drift/personalfasiliteter:*** |  |  |
| *Badevaktrom* | *20 kvm* |  |
| *Personale* | *50 kvm* |  |
| *Møterom* | *30 kvm* |  |
| *Vaskesentral, rengjøring* | *20 kvm* |  |
| *Sosialt rom* | *100 kvm* | Dette er minimumskrav som er stilt for å kunne søke om tilskudd til formålet |
| *Teknisk rom* | *1200 kvm* | *Antatt arealbehov* |
|  |  |  |
| ***Felles funksjoner*** |  |  |
| *Vindfang* | *15 kvm* |  |
| *Vestibyle, inngangsparti* | *100 kvm* |  |
| *Kjøkken/kafe/billettluke* | *35 kvm* |  |
| *Toaletter* | *50 kvm* |  |
| ***Sum hele bygget*** | ***3280 kvm*** |  |

Garderober for hovedbassenget er dimensjonert for to skoleklassers samtidig bruk. Areal til tekniske rom er ikke beregnet, men det anslås et arealbehov på 1200 kvm. Arealer til gang og felles vrimleareal ligger kommer i tillegg til synliggjort areal i tabell. Et varmtvannsbasseng nr. 2 medfører et behov for ytterligere 240 kvm. Ekstra garderober er ikke nødvendig, da garderobene til hoved bassenget benyttes.

Dersom bassenget skal bli et konkurransebasseng kreves det tribune med plass til 250 personer. Dette vil medføre behov for 200 kvm ekstra areal.

Varmtvannsbassenget som ligger i romprogrammet er tenkt plassert i eget rom, og vil i første rekke være forbeholdt rehabilitering/terapi samtidig som skolene benytter hoved- bassenget. Et varmtvannsbasseng nr. 2 vil ligge i tilknytning til hovedbassenget.

**Energi.**

I tilsvarende prosjekter i andre kommuner, eksempelvis i Holmen bad i Asker kommune og Kvernavik svømmehall og Hundvåg svømmehall i Stavanger kommune, har en valgt å bygge i henhold til krav om passivhusstandard.

I en svømmehall er temperaturen og luftfuktigheten vesentlig høyere enn i andre bygg. Energiforbruket i en svømmehall er svært høyt i forhold til et tørt bygg med normal temperatur. Av den grunn vil en oppnå en stor driftsbesparelse ved investering i energibesparende tiltak. En har i dette prosjektet valgt å anbefale passivhusstandard. Merkostnadene knyttet til oppgradering av energistandard i denne type bygg vil være lavere enn for tørt bygg bl.a. fordi en har andre krav knyttet til bygningsfysikk i denne type bygg med høy luftfuktighet og temperatur.

I sak om kostnadsoverslag 1, vil en gå nærmere inn på løsninger for oppgradering fra lavenergistandard til passivhusstandard med tilhørende kostnadsestimater samtidig som energibesparelsene ved bruk av passivhusstandard bli belyst.

Svømmehallen er tenkt tilknyttet ny energisentral basert på flisfyring som er under bygging ved Austråtthallen. Dette vil gi lavere energileveranser enn en ellers ville hatt.

**Tomt**

Tomt for Iglemyr svømmehall ligger på gnr. 39 bnr. 23 med adresse Iglemyrveien 10 på Austrått. Tomt er under regulering, *«plan2014140 – detaljregulering for offentlig formål og idrettsformål Au42 – gnr. 39 bnr. 29»*, det er meldt oppstart av planarbeid, men planen er ikke lagt frem for førstegangsbehandling enda. Dette medfører at en har en usikkerhet rundt kostnader i forbindelse med eventuelle rekkefølgevilkår knyttet til tomteopparbeidelse og infrastruktur mv.

Tomten vil ha areal nok til også å romme et varmtvannsbasseng nummer 2.

**Vurderinger av opsjoner:**

**Ett eller to varmtvannsbasseng**

I bystyresak 31/16 ble det bedt om pris på et ekstra varmtvannsbassen ift. gjeldene bestilling.

Kostnadene med å bygge et ekstra varmtvannsbasseng på 12,5m \* 8,5 m er kalkulert til 18 mill. kr eks mva.

Kostnadene med det ekstra bassenget vil bli lavere sammenlignet med å bygge det for seg selv i et annet bygg senere. Det vil ikke være behov for ekstra garderober, da det er vurdert at garderobene for hovedbassenget og varmtvannsbasseng 1 vil ha kapasitet til å også betjene et varmtvannsbasseng 2. Deler av det tekniske anlegget kan benyttes felles både for hovedbasseng, varmtvannsbasseng 1 og varmtvannsbasseng 2. Driftskostnadene vil bli lavere når en drifter 3 basseng under ett, sammenlignet med om ett av dem bygges for seg selv i et eget bygg.

Det gis 3 mill. kr i ekstra tilskudd ved bygging av et ekstra varmtvannsbasseng.

**Tribune.**

For at bassenget skal kunne godkjennes som konkurransebasseng stilles det krav om tribune med 250 plasser. Dersom tribunene ikke bygges vil en således ikke ha samme mulighet til å arrangere stevner og konkurranser og bassenget vil få status som treningsbasseng. Dette medfører tap av tilskudd på rundt 4 mill. kr. Tribunen er kalkulert til 7 mill. kr eks mva. Et tribuneområdet vil bli brukt både i undervisningssammenheng, til foreldresoner ved oppfølging av barn i ulike opplæringssituasjoner i tillegg til tribune for publikum under stevner.

**Økonomi og tilskudd for de alternative løsningene:**

I økonomiplanen er det i dag avsatt 180 mill. kr til prosjektet. Så langt ser det ut som prosjektet kan realiseres innenfor denne rammen. Da bygges hovedbasseng uten tribune og ett varmtvannsbasseng.

Tomtekostnadene er usikre da en foreløpig kun kjenner kostnadene for råtomt. Så langt ser det ut til at opparbeidingskostnadene ligger innenfor kalkylen som ligger til grunn for gjeldene prosjektramme.

**Kostnad og tilskudd for de ulike alternativene.**

Alle tall inkl. mva.

Alternativ 1 (iht. gjeldene bestilling).

Uten tribune og ekstra varmtvannsbasseng. Treningsbasseng

|  |  |
| --- | --- |
| Minimumsløsning  (1 hovedbasseng og 1 varmtvannsbasseng) | 180.00 mill kr |
| Sum | 180.00 mill kr |
| Tilskudd | -25.40 mill kr |
| Kostnad fratrukket tilskudd | 154.60 mill kr |

Alternativ 2.

Med tribune og uten ekstra varmtvannsbasseng. Tilskudd for konkurransebasseng.

|  |  |
| --- | --- |
| Minimumsløsning  (1 hovedbasseng og 1 varmtvannsbasseng) | 180.00 mill kr |
| Tribune | 8.75 mill kr |
| Sum | 188.75 mill kr |
| Tilskudd | -29.60 mill kr |
| Kostnad fratrukket tilskudd | 159.15 mill kr |

Alternativ 3.

Med ekstra varmtvannsbasseng uten tribune. Treningsbasseng.

|  |  |
| --- | --- |
| Minimumsløsning  (1 hovedbasseng og 1 varmtvannsbasseng) | 180.00 mill kr |
| Ekstra varmtvannsbasseng | 22.50 mill kr |
| Sum | 202.50 mill kr |
| Tilskudd | -28.40 mill kr |
| Kostnad fratrukket tilskudd | 174.10 mill kr |

Alternativ 4.

Med tribune og ekstra varmtvannsbasseng. Tilskudd for konkurransebasseng.

|  |  |
| --- | --- |
| Minimumsløsning  (1 hovedbasseng og 1 varmtvannsbasseng) | 180.00 mill kr |
| Ekstra varmtvannsbasseng | 22.50 mill kr |
| Tribune | 8.75 mill kr |
| Sum | 211.25 mill kr |
| Tilskudd | -32.60 mill kr |
| Kostnad fratrukket tilskudd | 178.65 mill kr |

I tillegg til tilskudd synliggjort i tabellene kan det søkes om tilskudd på 15% i pressområder i perioden 2015-2018. Dette er ikke medtatt i oppstillingen fordi en ikke kan gi noen garantier for at dette blir innvilget.

**Vurdering av fremdrift.**

I sak 69-16 synliggjorde en at framdriftsplan for prosjektet er stram med et behov for minimum 9 mnd. prosjekteringstid og 18 mnd. byggetid.

I sammenlignbare prosjekt synes prosjekteringstid å ligge på 12 mnd., og byggetid 18 mnd. I tillegg kommer tid for gjennomføring av anbudskonkurranse.

Dersom en velger redusere prosjekteringsperioden og byggeperioden vesentlig øker en samtidig risikoen for prosjekteringsfeil og byggefeil. Med utgangspunkt i dette anbefaler en derfor ikke å stramme vesentlig inn på framdrift, men en er innstilt på å gjennomføre prosjektet med en stram framdrift med parallell prosesser for regulering og prosjektering.

K0 skal jf. Bestilling i bystyresak 31/16 til ny bystyrebehandling. En vil derfor først ha en vedtatt K0 i slutten av juni 2016.

|  |  |
| --- | --- |
| Aktivitet | Tidspunkt |
| K0-vedtak | Juni 2016 |
| Utlysning anbudskonkurranse prosjekteringsteam | Juni-august 2016 |
| Kontraktsinngåelse prosjekteringsteam | August/september 2016 |
| Oppstart prosjektering | September 2016- august 2017 |
| Anbudskonkurranse byggearbeider | August 2017- oktober 2017 |
| Styresak K2 | November 2017 |
| Kontraktsinngåelse byggearbeider | Desember 2017 |
| Byggeperiode | Januar 2018 – april 2019 |
| Testperiode | Mai 2019 |
| Overtakelse | Mai 2019 |

Dette gir en realistisk, men stram framdriftsplan. Risiko er knyttet til framdrift i reguleringsprosessen og sluttbehandling av detaljplanen. Det gir en utsettelse på 5 mnd. ift. opprinnelig framdriftsplan.

**Oppsummering.**

Daglig leder anbefaler at romprogram iht. rådmannens bestilling med arealprogram synliggjort i saken godkjennes. Samtidig oversendes saken til rådmannen for videre behandling av opsjonsalternativene med tilhørende budsjettrammer.

**Forslag til vedtak:**

1. Romprogrammet med arealprogram fremlagt i saken godkjennes.
2. Økonomiske rammer på 180 mill. kr jf. alternativ 1 godkjennes.
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging vedrørende opsjoner på ekstra varmtvannsbasseng og eventuelt tribune.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 26.02.2015

Torbjørn Sterri

Daglig leder