



Nærøy kommune

Arkiv:
Saksmappe: 2019/570-1
Saksbehandler: Kenneth Haug
Dato: 12.06.2019

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	18.06.2019
	Kommunestyret	20.06.2019

Sak:	Nærøysund Arena
-------------	------------------------

Bakgrunn

Etter Kommunestyrets vedtak 16. desember 2018 om å etablere ny dobbel idrettshall, basishall og opplærings- og treningsbasseng har det vært jobbet aktivt med å kunne presentere en moderne, kompakt og fremtidsrettet idrettsarena for alle innbyggerne i Ytre Namdal. I tillegg til å bidra til en vesentlig oppgradering fra dagens anleggstilbud, skal anlegget legge et viktig grunnlag for videre vekst og bolyst for hele regionen. Anlegget har hatt prosjektnavnet Nærøysund Arena.

28. februar 2019 mottok Nærøy kommune bekreftelse fra Trøndelag Fylkeskommune på at de innsendte spillemiddelsøknadene ville få formell godkjenning. Prosjektgruppen valgte dermed å gå videre med å tilrettelegge for en anbudskonkurranse.

Anbud og entrepriseform:

Det er flere måter å gjennomføre prosjektering og utførelse av offentlige byggekontrakter. Blant annet med bakgrunn i de positive erfaringene kommunen fikk i forhandlingene med nybygg Kolvereid Barneskole, ble samspillsentreprise valgt for prosjektet Nærøysund Arena.

Vår samspillsmodell har vært basert på to faser. I fase 1 av samspillet har prosjekteringen av Nærøysund Arena vært ledet av entreprenøren, og målet har vært å avklare en fast kontraktssum til politisk behandling. Fase 2 er en ren byggefase basert på den avtalte fastprisen som partene har kommet frem til i fase 1.

Prinsippet med samspill som entrepriseform er åpenhet og tillitt. Dette gjelder ikke minst i åpenheten rundt kalkulasjonen av bygget. Entreprenøren har avtalt en fast fortjeneste for prosjektet, og kalkulasjonen har derfor vært basert på selvkostprinsipp og full åpenhet. I samspillsfase 1 har derfor byggherrens representanter hatt mulighet til å kontrollere bygge kostnaden og samtidig fått mulighet til raskt å se de økonomiske konsekvensene av løsninger og valg som har blitt lagt frem. En av de viktigste faktorene for valg av samspillsentreprise har også vært at kommunen ser stor verdi i å prosjektere sammen med utførende entreprenør. Entreprenør har erfart og vet hvilke løsninger som er gode og økonomisk fornuftig. Slik sett

bringes prosjektet og spesielt prosjekteringen fremover på en effektiv og økonomisk rasjonell måte.

Innen anbudsfristens utløp mottok prosjektet 3 tilbud. Med bakgrunn i de tildelingskriterier som var satt i konkurransen valgte Nærøy kommune å innstille entreprenøren FuglesangDahl AS som kontraktspart i prosessen videre. Målet for prosjektgruppen og entreprenøren har siden kontraktsignering vært å kunne presentere en fast pris for et komplett prosjekt, ihht politisk vedtak fra 16. desember, innen kommunestyrets møte 20. juni 2019. Entreprenøren har i prosjekteringen hatt med seg 12 eksterne rådgivere for å ivareta arkitektur og byggetekniske krav.

Brukermedvirkning:

De konkrete forarbeidene for ny hall og basseng startet våren 2018. Det ble i et folkemøte på Kolvareid etablert en hallkomite bestående av Nærøy kommune, Kolvareid Handelstandsforening, Kolvareid Vel, Kolvareid idrettslag og Nærøy idrettsråd som det hele veien har vært en tett dialog med. Det har vært arrangert flere møter etter hvert som prosjektet har utviklet seg og både skole og hallkomite har vært viktige samarbeidsparter både før og under samspillsfasen. Innspill og løsninger som samspillsgruppen har diskutert, har blitt presentert og drøftet med hallkomiteen fortløpende og innspill fra brukergruppen har raskt blitt formidlet inn til samspillsgruppen og fulgt opp. Folkehelsekoordinator har også deltatt i brukermøter og kommet med innspill med tanke på kommunens folkehelsearbeid og tilrettelegging for bedre helse i befolkningen.

Brukere skal fortsatt være en del av samspillet frem til bygging starter.

Spillemidler:

Spillemidler er en viktig del av finansiering av Nærøysund Arena. Nærøy kommune har i hele prosessen hatt konstruktiv dialog med fylkeskommunen. Det har vært et mål at prosjektet skal tilpasse seg de krav som stilles for maksimal støtte fra ordningen. Anlegget i full skala har et potensiale på 56,16 millioner kroner inkludert et «Namdalstillegg» på 20%. Representant fra fylkeskommunen har vært viktig bidragsyter i søknadsprosessen og i samspillsfasen. Utbetalinger til ordinære anlegg følger ansiennitetsprinsippet, og målet for prosjektgruppen har vært å få registrert søknader på anlegget så tidlig som mulig for raskes mulig å komme i posisjon for utbetaling fra ordningen.

Pr i dag er det idrettsfunksjonelt forhåndsgodkjent og omsøkt spillemidler for dobbel idrettshall og basishall inkludert nødvendige garderøber, klubbrom, sosiale rom og styrkerom. Våre søknader tilfredsstillende de formelle kravene for tilskudd, og slik fylkeskommunen praktisere ordningen i dag vil man kunne regne med tilsagn i løpet av 4-6 år. Det forutsettes at kommunen fornyer og prioriterer søknadene hvert år frem til utbetaling.

For bassenganlegg som ønskes realisert i Norge kreves en utvidet idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning av Kulturdepartementet. Kravene som departementet stiller til søknadsberettigede svømmeanlegg har vært grunnlaget i prosjekteringen av opplærings- og treningsbassenget. Foreløpige skisser og dokumentasjon fra samspillet fase 1 vil sammen med en godkjent finansieringsplan fra kommunestyret være tilstrekkelig for innsendelse av søknad om idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning. Kulturdepartementet oppgir en behandlingstid på 2 måneder.

Alle søknadsberettigede anlegg må ha forhåndsgodkjenning før byggestart.

Det forutsettes derfor at byggestart først skjer når bassengene er forhåndsgodkjent av Kulturdepartementet, og at de to bassengene sammen med haller og basishall prioriteres og søkes spillemidler på årlig frem til endelig utbetaling.

Medvirkning og bidrag fra næringslivet:

Underveis i prosjektet har det vært møtepunkter og dialogmøter med næringslivet. Det er et uttalt ønske at Nærøysund Arena blir bygget og næringslivet har signalisert sitt bidrag til prosjektet.

Det er fortsatt en dialog med næringslivet og beløpet sin størrelse er når saken skrives ikke kjent.

Tomtevalg:

Gjennom 2018 har flere tomtealternativer blitt vurdert. I takt med arbeidet rundt Mulighetsstudien for Kolvereid sentrum, et arbeid utført av Selberg Arkitekter AS, har en etablering av Nærøysund Arena blitt vurdert som en viktig faktor for å kunne realisere et kompakt og komplett sentrum i Kolvereid. Med bakgrunn i dette er det valgt å plassere det nye hallanlegget på den nordlige halvdel av dagens friidrettsanlegg/gressbane. Fotavtrykket for bygget er ca. 6400 m² og vil derfor kreve mye plass, men sør for bygget på gjenværende del av idrettsanlegget er det fortsatt plass til et fremtidig friidrettsanlegg, Friplass/Frifot anlegg. Nærheten mellom fotballbane, idrettsanlegg, idrettshall, skoler og sentrumsgata oppleves som veldig positivt. Anlegget vil også gi enkel ankomst fra helsesenter, noe som vil kunne øke bruken fra denne brukergruppen. Dagens fysioterapitjenester tilbys også fra naboeiendommen noe som muliggjør sambruk.

En etablering av et komplett Nærøysund Arena vil bidra til å forsterke og skape en ytterligere identitet rundt «alt» i sentrum, midt i nye Nærøysund kommune.

Vurdering

Planleggingen av Nærøysund Arena skal sees i en større sammenheng. Den pågående byggingen av ny barneskole forutsetter rivning av den gamle ungdomsskolen for å etablere et godt og moderne utemiljø for alle barn og unge på det nye skoleområdet. Dagens gymnastikksal og basseng vil da forsvinne. I tillegg er status på dagens idrettshall og byggets rehabiliteringsbehov godt kjent.

Videre har det vært drevet et relativt omfattende stedsutviklingsprosjekt gjennom 2018-2019 der alle disse offentlige byggene har vært med å satt rammen for videre utvikling av tettstedet. Mange innspill til stedsutviklingsprosjektet viser til at nærheten og de mange tilbud som ligger samlet tett opp til sentrumsområdet i Kolvereid er et stort fortrinn, og er med på å definere Kolvereids identitet. At stedet fortsatt har gode tomtearealer tilgjengelig og som ligger godt til rette for videre utvikling for nye prosjekter er slik sett positivt og lar oss kunne videreutvikle og forsterke denne identiteten.

Nærøysund Arena planlegges oppført på deler av dagens sentralidrettsanlegg, tett inntil sentrumsgaten, skoler, kunstgressanlegg og kulturhus. I tråd med de foreløpige forslagene fra stedsutviklingsprosjektet vil dette gi en fin mulighet til å forsterke utemiljøet til skolene, og ytterligere modernisere idrettsanleggene i sentrum. Samlet vil området fremstå kompakt, moderne og ikke minst lett tilgjengelig for alle brukere fra hele distriktet.

Prosjektet har vært drevet først og fremst av et samspill mellom entreprenør og Nærøy kommune. Dette er en åpen, fleksibel og ressursmessig effektiv måte å komme frem til et godt og gjennomtenkt prosjekt på, til riktig pris. Fortjenesten er avklart på forhånd, og

fortløpende selvkost kalkulering er åpen og tilgjengelig for alle gjennom hele prosessen. Som byggherre oppnår man da trygghet for at alle i prosjektet jobber mot et felles mål om å presentere et så korrekt priset prosjekt som overhode mulig. Godt samspill er også oppfatningen Rådmannen har for samarbeidet som parallelt har gått mellom kommunen og alle brukere som vil ha gleden av Nærøysund Arena. Det er tydelig at et komplett Nærøysund Arena, med bassenger, basishall og idrettshaller er et stort ønske fra skole, idrett og kultur generelt.

Nærøysund Arena presenteres i tråd med den politiske bestillingen fra KS 16.12.18.

Prosjektet fremstår komplett med følgende innhold;

- Opplæringsbasseng på 12,5m x 8,5m med hev-/senk bunn
- Treningsbasseng 25m x 12,5m
- Stupetårn
- Basishall (turnanlegg) 25m x 30m
- Dobbel idrettshall 48m x 45m
- Garderobeanlegg ihht anleggsveiledere
- Vrimlearealer
- Styrkerom
- Klubbrom
- Kjellerarealer

Det vises til vedlagt presentasjonsmaterieell fra entreprenør og arkitekt.

Nærøysund Arena fremstår som et moderne, miljø- og fremtidsrettet anlegg. Anlegget vil i nye Nærøysund kommune bli en svært viktig kulturarena, først og fremst i forhold til idrett og fysisk aktivitet, men også som en kulturarena for større og andre typer arrangementer. Mye av innholdet slik det nå presenteres har vært med i Nærøy kommunes strategi og økonomiplan i flere omganger. Kommunen har vært klar over og har forberedt seg for denne investeringen over tid.

Når kommunen nå legger opp til en slik investering mener rådmannen det er svært viktig at man ikke bare ser etter dagens behov, men også evner å se nye behov og fremtidige muligheter et slikt bygg gir. Et komplett anlegg tilfredsstiller dagens behov, men åpner også for nye aktiviteter, og vil forsterke bli- og bolyst i hele distriktet. Ytre Namdal opplever stor optimisme og næringslivet går godt. Som kommune handler det om å legge til rette for og å bidra til videre vekst og optimisme. Nærøysund Arena er et tydelig bidrag.

I forbindelse med kommunens målrettede arbeid innen helse og velferd er det verdt å kommentere viktigheten av et komplett anlegg med opplærings- og treningsbasseng. Basseng er en viktig arena for mosjon og felleskap hvor alle kan være med uavhengig av alder. Vann er blant annet en skånsom treningsarena og vil kunne være med på å utsette behovet for pleie- og omsorgstjenester. Basseng som sosial arena vil være viktig for befolkningens psykiske helse, livskvalitet og mulighet for egenstyrt aktivitet. For barn, familier og barnehager er basseng en viktig forutsetning for å tilegne seg nødvendige svømmeferdigheter. Dette er også en arena for sosialt og aktivt samvær for familiene. Kommunen har også en høy andel av befolkningen som lever med kroniske smerter og spesielt muskel- og skjelett smerter, og et godt tilbud i basseng har vist seg å redusere smerter og andre symptomer hos denne gruppen.

Nærøysund Arena slik det er prosjektert fremstår komplett og i tråd med den politiske bestillingen. Underveis i samspeilet, etter innspill og råd, tillegges prosjektet noen ekstra

kvaliteter i form av hev-senkbart opplæringsbasseng, stupetårn og ca. 450 m² råkjeller som gir muligheter for utnyttelse i fremtiden til for eksempel skytterbane.

I tillegg til å få frem gode og arealeffektive planløsninger og effektive tekniske løsninger, har vi nå kommet frem til en kostnad (målpris 0), som har en usikkerhet på maks +/- 5%.

Samspillet vil gå videre hvor prosjektet blir bearbeidet videre med tanke på å effektivisere løsninger enda mere og sikre kostnadene innenfor denne rammen. Denne bearbeidingen vi foregår frem til byggestart. Da går samspillet over til en utførelses kontrakt, basert på totalentreprise. Det forutsettes at prosjektet inneholder de vedtatte funksjoner og er innenfor vedtatte ramme.

Kostnadsrammer:

Prosjektet legger opp til en investering og drift som forventes å gi full mva kompensasjon.

Slik prosjektet er beskrevet nå, inklusive prosjektering i alle faser, er kostnaden ca. kr.

197 500 000 eks mva. Dette er inklusive den usikkerheten som ligger i målpris 0.

Kostnadsoppsett målpris 0:

Prosjektkostnad kr. 197 500 000,-

Mva kr. 49 375 000,-

Total prosjektkostnad kr. 246 875 000,-

Finansiering

Spillemidler kr. 56 160 000,-

Mva kr. 49 375 000,-

Låneopptak kr. 141 340 000,-

Sum kr. 246 875 000,-

Drift/kostnader;

Kostnader på drift deles i to, driftskostnader bygg/tekniske anlegg og driftskostnader aktivitet. Begge disse er pr nå ikke helt avklart. Det er ikke gjennomført levetidsvurderinger på prosjektet enda, men det vil bli gjennomført. I forhold til hvordan aktiviteten skal driftes er det noe som er til vurdering.

Det er utarbeidet et estimat på kostnader. Kostnadene er basert på normtall og erfaringstall fra lignende anlegg. Driftskostnader bygg/tekniske anlegg er anslått til ca. kr 600-700 pr. m², dette vil på årsbasis utgjøre ca. kr. 5 000 000,-. Dette er kostnader til energi, renhold, vedlikehold og andre driftsutgifter. Kapitalutgifter kommer i tillegg.

Drift av aktiviteten i bygget er ikke avklart. Vi er inne en prosess hvor vi vurderer alternativer, hvor tett samarbeid med lag/forening er tema. Dette vil vi komme tilbake på. Aktiviteten i arenaen vil også kunne gi inntekter for kommunen, både i forhold til idrettsaktiviteter, men også andre aktiviteter. Dette vil også være en del av det videre arbeidet og også her vil næringslivet/lag/foreninger bli involvert og utfordret på den muligheten dette anlegget vil kunne gi.

Fremdrift.

Det jobbes ut i fra følgende skisse på fremdrift:

- Uke 25/26 – Søknad forhåndsgodkjenning basseng
- Uke 36/37 – Ferdig samspill, inngå utførelseskontrakt – Totalentreprise
- Uke 41/42 – Oppstart grunnarbeid

Rådmannen mener prosjektet Nærøysund Arena svarer opp de behov og den bestillingen som kommunestyret vedtok og vil med dette tilrå at prosjektet videreføres i den form og innenfor de rammer som ligger nå.

Rådmannens forslag til innstilling:

Bygging av Nærøysund Arena vil føre til et løft for idrett, kultur og aktiviteter, og prosjektet vil tilfører etterlengte kvaliteter for Nærøysund kommune.

Rådmannen legger til grunn at bygging av Nærøysund Arena gjennomføres innenfor en ramme på kr. 197 500 000,- eks mva. Investeringen og driften av Nærøysund Arena forventes å gi full mva. kompensasjon.

Prosjektet finansieres gjennom full utnyttelse av spillemiddelordningen, med totalt 56,16 millioner kroner og egenfinansiering/låneopptak på til sammen kr 141 340 000,-

Prosjektet gjennomføres iht. skisserte framdriftsplan.