



Saksgang		
Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Kommunestyre	10.03.2011	018/11

Valg av svømmeanlegg

Saksopplysninger:

For å få muligheten til å få spillemidler i år til svømmeanlegg må det tas et valg om det skal bygges en ny 25 meters svømmehall eller om nåværende svømmebasseng skal rehabiliteres/oppgraderes til dagens standard.

Begge alternativene er beskrevet. Det er bl.a. utarbeidet skisseprosjekt for et nytt 25 meters anlegg av arkitektkontoret Narud Stokke Wiig, og det foreligger en utredning ang. rehabilitering av nåværende anlegg utarbeidet av Stein Hamre arkitektkontor. Vi har bl.a. følgende dokumentasjon:

- Prosjektbeskrivelse av "Værøy svømmehall" samt plan- og fasadetegninger utarbeidet av Narud Stokke Wiig
- Utredning ang. rehabilitering av eksisterende anlegg fra Stein Hamres arkitektkontor, Norconsult Helgeland og ÅF-Consult
- Brev fra Betong & Entreprenøseret AS.
- Brev fra Sintef Byggforsk

Det er innhentet informasjon fra:

- Revisor vedr OPS
- Sintef Byggforsk vedr konstruksjon og alternativene
- ENOVA vedr energi og alternativene
- Bygningsteknisk etat vedr krav til nye bygg
- Ole Wiig og Ove Lorentsen vedr alternativene
- Stein Hamre vedr alternativene
- Brukere inkl svømmelæreren på skolen

Krav til anbudsutlysning

Selv om det er innledet et Offentlig – privat – samarbeid (OPS) mellom kommunen og byggefirmaer om utvikling av et 25 meters svømmebasseng – må dette ut fra anbudsreglementet likevel lyses ut på anbud, om det skal realiseres, da det ikke har vært utlyst bygging av 25 meters svømmehall i Værøy kommune.

Offentlig – privat – samarbeid (OPS)

Ved OPS er det mest vanlig at private tar all risiko for byggingen og finansieringen, og offentlige institusjoner leier. Ved planlegging av 25 meters bassenget ble det gjennom OPS-samarbeidet derimot lagt opp til at kommunen skulle ta den reelle risikoen. Det ble ikke gitt en fast pris. Det ble presisert at det brukes måltall, ikke faste anbud eller budsjett. Skulle det oppstå overskridelser var intensjonen: "Entreprenøren må bygge til selvkost og kommunen

må betale overskridelsen". Skulle byggekostnadene bli lavere enn antatt, må kommunen betale entreprenøren halvparten av innsparingen.

Behov for sikkerhet mot store overskridelser

Betong & Entreprenørsenteret skriver (7.1.11): "Bygging av basseng er noe av det mest utfordrende entreprenører kan påta seg. Det ser man av alle overskridelser, byggefeil og skader som har oppstått på andre prosjekt". Det er derfor viktig at kommunen sikrer seg langt bedre mot overskridelser enn gjennom dette OPS samarbeidet. I slike anlegg blir det store påvirkninger både utenfra og innenfra. Inne er de vann, damp og kondens konstant – bygget må være spesialkonstruert for å tåle det. Høye temperaturer inne og kulde ute.

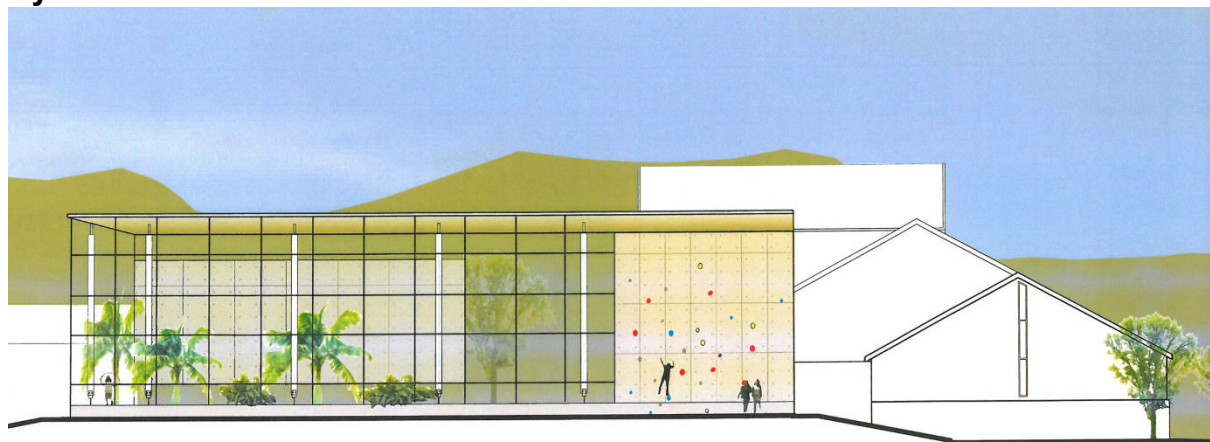
Å bygge badeanlegg på værutsatte plasser krever betydelig erfaring fra bygging av slike anlegg i slikt klima. Erfaring fra slike prosjekter er i følge Sintef Byggforsk helt grunnleggende når man skal bygge et slikt nytt anlegg.

Svømmeanleggets størrelse

Byggekostnadene for en svømmehall stiger med størrelsen, forutsatt samme standard. Erfaringstall fra en serie svømmeanlegg viser at de årlige driftsutgiftene er en funksjon av størrelsen på anlegget. Et viktig element her er energiforbruket som påvirkes av antall kubikkmeter luft og vann som må varmes opp. Både miljøhensyn og kommunaløkonomi tilsier at spesielt energikrevende anlegg som dette ikke bør overdimensjoneres i forhold til behovet lokalt.

- En 25 meters svømmehall er feildimensjonert i forhold til det antall elever det er ved skolen. Skolen har i underkant av 100 elever, og klassestørrelser fra 4 – 12. Klassen som går ut dette året er størst med 16 elever. Ingen klasser er så store at de har behov for et 25 meters anlegg.
- 25 metersanlegg er dimensjonert for mellomstore byer. Det er ikke dimensjonert for 750 innbyggere. Når folketallet står i forhold til anlegget blir antall brukere og derved inngangsbillettene medvirkende til å finansiere driften av anlegget.

Ny 25 meters svømmehall



På tegningen ser man volumet på ny 25 meters svømmehall i relasjon til volumet på det minste bygget på høyere side - som rommer det nåværende svømmebassenget.

Energikostnader

Antall kubikkmeter vann/luft med behov for oppvarming i badeanleggene. Ca mål

Oppvarmings- behov	Ny 25 m Svømmehall m ³	Nåværende 12.5 m svømmebasseng m ³	Svømmehallen er volummessig større enn nåværende badebasseng
Vann	320	130	2.4 ganger større
Luft	3.145	1.280	2.4 ganger større

I tillegg kommer eventuell oppvarming av "klimatisert vekstsoner" i tilknytning til ny 25 meters hall

Ny 25 meters svømmehall krever oppvarming og rensing av 2.4 ganger så mye vann og 2.4 ganger så mye luft som i det nåværende svømmebassenget. "Erfaringstall fra andre anlegg foreligger. Generelt kan sies at energikostnader er en funksjon av det golvareal og luftvolum som skal varmes opp. Det samme gjelder energibehov til oppvarming og rensing av bassengvann" (Sintef Byggforsk). Tilsvarende gjelder ventilasjon, rensing av vann, kjemikaliebruk, vask og behov for badevakter. Med hensyn til driftskostnadene så antas de tilnærmet lineært proporsjonale med mengden vann og luft som skal behandles.

Glassfasade

Glassfassaden er om lag 7.5 meter høy og 74 meter lang. Det vil si om lag 550 m². Dette er en krevende løsning. Det er ikke funnet dokumenter som beskriver 25 meters svømmehallen i detalj. Heller ikke alle mål. Tall for høyde, og volum er søkt beregnet ut fra tegningene. De er derfor ikke eksakte.

Glassbygget er ikke helt tilpasset værforholdene. Når man bygger i værharde strøk må man ta hensyn til klimaet.

- Vindfanget i bygget er stort, og bygget er ikke lagt på noe avskjermet sted
- Konstruksjonsmessig krever det kostbare spesielløsninger, som ikke ligger i Holtes ordinære måltall.
- Å sette det opp med glassfasade kompliserer dette ytterligere. Heller ikke glassbygg ligger inne i måltallene.
- Det er et enormt vindfang i Norges mest værutsatte strøk. Det er ikke umulig å gjøre det, men det krever ekstremt kostbart glass om det skal bli holdbart.
- Holtes måltall som sies å være lagt til grunn for kostnadsanslaget inneholder ikke noen påkostning i form av en ekstra ytre glassvegg.
- Holtes måltall for kostnader tar heller ikke hensyn til bygningstilpassninger som er nødvendig sett i forhold til Værøys klima.
- Det er langt mer krevende å bygge svømmehall i værharde strøk, og da spesielt med ytre glassfasade, enn Holters kalkyle er egnet til å belyse.

Det er lagt opp til en indre betongvegg innenfor glasskonstruksjonen. Avstanden mellom glassveggen og betongveggen er om lag 3 meter. Dette betegnes i deres skisse å være en "klimatisert vekstsoner". Vekstsonen er beregningsmessig på mer enn 1.300 m³.

Den indre betongveggen vil gi anlegget et langt annet preg enn tegningene, som gir preg av å være et gjennomsliktig glassbygg. Bygget vil derfor ikke passe like godt inn som på tegningene.

Klimatisert vekstsoner

I den klimatiserte sonen er det tegnet inn trær og planter. Det betyr at sonen bør være oppvarmet. Det er her snakk om over 1300 m³ areal i vekstsonen. Dersom denne skal oppvarmes utgjør arealet nesten like mye i volum som rommet der det nåværende

badebassenget står. De nye byggeforskriftene som kommer fra 1. juli (Tek 10) tilsier at glassflater skal være så små som mulig i oppvarmede rom på grunn av at glass har svært lav isolende effekt. Max 20 % av gulvarealene. Dersom klimasonen skal oppvarmes kan den bryte med denne forskriften. Denne sonen er derfor ikke i beregningen av oppvarmingsbehov og driftskostnader som tatt med i beregningen av volum arealer for oppvarming.

Ved nybygging må det gjøres noe med det nåværende svømmebassenget
Så lenge rommet med det nåværende svømmebassenget står, påløper årlige utgifter.
Alternativt påløper ombyggings/rivningskostnader.

Rehabilitering er mindre krevende enn nybygging

Det er budsjettet med totalrehabilitering av svømmebassenget. Det betyr full utskiftning av teknisk anlegg, etterisolering av vegger og tak og nye vinduer. Det rehabiliterte anlegget blir som nytt. Det som beholdes er hovedsakelig betongen. Det er mulig å redusere prisen ved å se om noe mer kan beholdes.

Bygningskroppens verdi

Sintef Byggforsk mener at rehabilitering av eksisterende anlegg "hvor hovedbæresystemet og hovedkonstruksjonene er opplyst å være uten omfattende svakheter/skader, bør rehabilitering/oppgradering av eksisterende anlegg være en byggeteknisk grei oppgave. Erfaringsmessig vil da dette beløpe seg til mindre enn det et nytt anlegg vil koste". Stein Hamres vurdering er at det er mulig "å komme ned mot ca 70 % av nykostnad ettersom basis allerede er der; bygg og teknisk anlegg".

Det nåværende badebassenget ble i utgangspunktet bygd slik at det er energigøkonomisk, med lite vindusflate, slik som det nå anbefales fra ENOVA. Det er i opplegget for rehabiliteringen budsjettet med etterisolering samt nye vinduer. Her er det så lite vindusflater at vi kan bruke vinduer som koster mye pr m2 og har spesielt god isolering. Det gir mulighet for å søke ENOVA om midler til energireduserende tiltak og varmegjenvinning.

Investeringskostnader

Investeringskostnader	Svømme- hall 25 m	Rehabilitering av svømmebasseng 12.5 m	
		Med gammel trappeheis	Med ny heis
Investeringskost inkl. mva	39.000.000	15.800.000	18.100.000
Merverdikompensasjon	- 7.800.000	- 3.160.000	- 3.675.000
Sum eks mva	31.200.000	12.640.000	14.475.000
Spillemidler klarerte	- 9.000.000	- 3.000.000	3.000.000
Sum eks klarerte spillemidler	22.200.000	9.640.000	11.475.000
Ikke helt klarerte spillemidler	- 1.200.000		
Netto kommunal andel	21.000.000	9.640.000	11.475.000
	2010 kr	2010 kr	2011 kr

Svømmehallen og svømmebasseng med gammel trappeheis er priset i 2010 kr, mens svømmebasseng med ny heis er priset i 2011 kr.

Forutsatt egen godkjenning av klatrevegg og sosialt rom kan 25 meters svømmehallen etter fradrag av spillemidler komme på 21 millioner kroner. Regnet i 2010 priser. Tallet er bygd på brev om spillemidler og prosjektets egen prosjektbeskrivelse. Ut fra senere presiseringer er det kun måltall basert på Holtes erfaringstall. Beløpet er derfor forbundet med usikkerhet. Oppgraderes prisen til 2011 kr blir kommunens netto kostnad ved dette anlegget om lag dobbelt så dyrt som å rehabilitere nåværende svømmebasseng.

Ved bygging av ny svømmehall må også noe gjøres også med det nåværende badebassenget. Alternativt anvendelse eller riving. Begge deler koster penger og må påregnes i tillegg til kostnadene hvis det bygges ny svømmehall.

Driftsutgifter

	Svømme- hall 25 m	Rehabilitering av svømmebasseng 12.5 m	
		Med gammel trappeheis	Med ny heis
Renter (5 %)	1.050.000	482.000	573.000
Avdrag (20 år)	1.050.000	482.000	573.000
Sum renter og avdrag	2.100.000	964.000	1.146.000
Energikostnader (oppvarming av luft og vann, rensing og ventilasjon)	225.000	96.000	96.000
Ekstra badevakt i skoletiden (20 % stil)	70.000		
Badevakt - åpent for publikum	280.000	170.000	170.000
Vask av lokaler	60.000	30.000	30.000
Vedlikehold	60.000	30.000	30.000
Forsikring	30.000	15.000	15.000
Diverse (kjemikalier med mer)	20.000	10.000	10.000
Sum utgifter	2.845.000	1.315.000	1.497.000

Driftsinntekter

	Svømme- hall 25 m	Rehabilitering av svømmebasseng 12.5 m	
		Med gammel trappeheis	Med ny heis
Billettinntekter (30 pr gang)	200.000	150.000	150.000
Leieinntekter	75.000	50.000	50.000
Sum inntekter	275.000	200.000	200.000

Svømmehallen på 25 meter gir grovt anslått årlige driftsutgifter på kr 2.845.000. Med fradrag av beregnede inntekter på kr 275.000 blir nettoutgiften **kr 2.570.000**.

Rehabiliteringsalternativene på svømmebassenget får en nettoutgift grovt beregnet på henholdsvis **kr 1.115.000** og **kr 1.297.000**.

Forskuttering av spillemidler

Ved store anlegg, som en ny svømmehall, vil spillemidlene bli refundert over en lengre tidsperiode enn ved små anlegg. Det vil påløpe renteutgifter, for å forskuttere tilskuddet (spillemidlene) til både svømmeanlegget og kunstgressbanen i kommende 4-årsperiode. Samlet sett blir renteutgiftene over tre ganger så store ved å bygge svømmehall som ved totalreovering av nåværende svømmebassenget. Idrettslaget har forpliktet seg til å betale den delen av dette som relaterer seg til kunstgressbanen.

Forventet forskuttering av spillemidler ved bygging av 25 m svømmehall

	Forventet utbetaling av spillemidler ved alt 25 m svømmehall		Rest forskutterte spillemidler	Renter forskutterte spillemidler
	Svømmehall 25 m anlegg	Kunstgressbane		
<i>Søkte spillemidler</i>	9.000.000	2.100.000	11.100.000	
2011	0	0	11.100.000	277.000
2012	4.500.000	0	6.500.000	277.000
2013	4.500.000	0	2.100.000	105.000
2014	0	2.050.000	0	
Sum	9.000.000	2.100.000		659.000

I renteberegningen forsettes at beløpet blir utbetalt 1.1 det år pengene skal utbetales. Det kommer noe senere. Investeringene starter ikke før på sommeren slik at for 2011 er det kun lagt inn halvårsvirkning av renten for forskuttering av spillemidler for 2011. Det er lagt til grunn 5 % rente.

Forventet forskuttering av spillemidler ved rehabilitering av 12.5 m svømmehall

	Forventet utbetaling av spillemidler ved alt 25 m svømmehall		Rest forskutterte Spillemidler	Renter forskutterte spillemidler
	Rehabilitering av svømmebasseng 12.5 m	Kunstgressbane		
<i>Søkte spillemidler</i>	3.000.000	2.100.000	5.100.000	
2011	1.500.000	0	3.600.000	90.000
2012	1.500.000	0	2.100.000	105.000
2013	0	2.100.000	0	
2014	0	0	0	
Sum	3.000.000	2.100.000		195.000

I renteberegningen forsettes at beløpet blir utbetalt 1.1 det år pengene skal utbetales. Det kommer noe senere. Investeringene starter ikke før på sommeren slik at for 2011 er det kun lagt inn halvårsvirkning av renten for forskuttering av spillemidler for 2011. Det er lagt til grunn 5 % rente.

Grovt sett vil merkostnadene ved å bygge 25 meters svømmehall kontra å rehabilitere badebassenget og garderobene bli:

- Det blir dobbelt så dyrt netto for kommunen å bygge ny svømmehall (25 m) som å totalrehabilitere det nåværende anlegget. Tallet er beregnet etter at tilskudd og merverdiavgiftskompensasjon er trukket fra.
- Det vil igjen virke til at både avdrag og renter i de neste 20 år vil bli dobbelt så høye som ved en totalrehabilitering av det nåværende badeanlegget
- Det blir også over dobbelt så dyrt å drifte et nytt 25 meters anlegg som et totalrehabilitert 12.5 meters svømmebasseng, og det har over dobbelt så høyt vannforbruk.
- I tillegg blir kostnadene for og forskuttede spillemidlene i form av renteutgifter tre ganger så høyt totalt sett for kommende 4-årsperiode.
- Det kreves at badeanlegg har badevakter som er sertifisert til dette, og at antallet er tilpasset størrelsen på anlegget.

Kommunens økonomi går så vidt i balanse. De økte driftskostnadene ved å rehabilitere badebassenget blir krevende å få dekt inn. I tillegg er det planlagt flere nødvendige investeringer i år. Det vil bety innstramninger. Driftsutgiftene ved å bygge en 25 meters svømmehall vil kreve langt mer, og vil medføre vurderinger av kostnadsreduksjoner inkludert stillingsnedskjæringer, og økte inntekter, som for eksempel eiendomsskatt.

Rådmannens innstilling:

Svømmebassenget på skolen rehabiliteres/ oppgraderes.

10.03.2011 KOMMUNESTYRE

Representanten Susan Berg Kristiansen la frem følgende forslag til vedtak:

1. Kommunestyret opphever kommunestyrets vedtak 013/10.
2. Kommunestyret velger at basseng og garderober rehabiliteres til godkjent standard.
3. Kommunen følger vanlige anbudsregler. Anbudet legges ut 15.04.2011 med anbudsbefering innen uke 19 og innleveringsfrist 17.06.2011.
4. Det leies inn en uavhengig ekstern kompetanse til for- og etterarbeid i forbindelse med anbudsrunden. Kommunestyret bevilger kr. 100 000 til dette arbeidet. Beløpet er å betrakte som en del av byggekostnadene.
5. Anbudsdokumentene skal inneholde en tydelig beskrivelse av det arbeidet kommunen vil ha utført. Det forutsettes derfor at kommunen vet hva som skal gjøres med vegger og tak både innvendig og utvendig, hva som skal gjøres med det tekniske anlegget, renseanlegg, røropplegg, el.anlegg med mer og hvilke bygningsmessige krav som stilles inkludert brukstid for bygget.
6. Det må gå tydelig og klart fram etter hvilke kriterier anbudet tildeles.
7. Når denne prosessen er ferdig legges saken frem for kommunestyret til endelig godkjenning 30.06.2011.

Rådmannens innstilling falt mot forslaget fra representanten Susan Berg Kristiansen som ble enstemmig vedtatt.

KS-018/11 Vedtak:

1. Kommunestyret opphever kommunestyrets vedtak 013/10.
2. Kommunestyret velger at basseng og garderober rehabiliteres til godkjent standard.
3. Kommunen følger vanlige anbudsregler. Anbudet legges ut 15.04.2011 med anbudsbefering innen uke 19 og innleveringsfrist 17.06.2011.
4. Det leies inn en uavhengig ekstern kompetanse til for- og etterarbeid i forbindelse med anbudsrunden. Kommunestyret bevilger kr. 100 000 til dette arbeidet. Beløpet er å betrakte som en del av byggekostnadene.
5. Anbudsdokumentene skal inneholde en tydelig beskrivelse av det arbeidet kommunen vil ha utført. Det forutsettes derfor at kommunen vet hva som skal gjøres med vegger og tak både innvendig og utvendig, hva som skal gjøres med det tekniske anlegget, renseanlegg, røropplegg, el.anlegg med mer og hvilke bygningsmessige krav som stilles inkludert brukstid for bygget.
6. Det må gå tydelig og klart fram etter hvilke kriterier anbudet tildeles.
7. Når denne prosessen er ferdig legges saken frem for kommunestyret til endelig godkjenning 30.06.2011.