

Saksframlegg

ETABLERING AV TOPPIDRETTSSENTER/NÆRINGSBYGG I GRANÅSEN

Arkivsaksnr.: 11/14112

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet vedtar å gjøre kommunal tomt tilgjengelig for etablering av et næringsbygg og toppidrettssenter i Granåsen, gjennom en festeavtale med 30 års varighet. Det er en forutsetning for festeavtalen at en vesentlig del av aktiviteten i bygget er relatert til idrett og helse. Rådmannen inngår festeavtale på disse premisser.
2. Rådmannen bes om å forhandle frem og inngå en avtale med 10 års varighet om at Trondheim kommune skal leie permanent tribune ved Granåsen skistadion. Rådmannen bes om å innarbeide leiekostnader for inntil kroner 500.000,- i kommunens driftsbudsjett fra og med 2012. Avtalen må gi Trondheim kommune en opsjon på forlengelse av leieavtalen, samt rettigheten til fremleie av tribunen.
3. Det er en forutsetning for Trondheim kommune sitt engasjement som leietaker av tribunen at utbyggingen er iverksatt innen september 2011, og at toppidrettssenteret er realisert innen mars 2012.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Saken gjelder Trondheim kommunes engasjement i etableringen av et næringsbygg ved Granåsen skianlegg, som blant annet skal huse et toppidrettssenter.

Bakgrunn

I vedtatt budsjett for 2008 står det: ” *Trondheim og Trøndelag har behov for et eget topp og breddeidrettssenter tilrettelagt for trening, idrettsforskning, medisinsk oppfølging og folkehelse. Rådmannen bes igangsette arbeidet med en plan for et Idrettssenter i Granåsen i samarbeid med Olympiatoppen i Trondheim, fylkeskommunene og idrettskretsene. Trondheim kommune bidrar med gratis tomt.* ”

Det foreligger så langt ingen samarbeidsavtale mellom Trondheim kommune, Olympiatoppen, fylkeskommunene og idrettskretsene om etablering av et slikt topp- og breddeidrettssenter. Det har imidlertid vært en dialog med initiativtakerne og idrettsmiljøene om saken i hele perioden.

I juli 2010 ble det gitt rammetillatelse for etablering av det aktuelle bygget. Bygget er på 3000 m². Ansvarlig søker er per dags dato i ferd med å utforme søknad om inngangsettelsestillatelse. Det er derfor grunn til å anta at utbygger vil ha fått på plass formalitetene vedrørende byggestart i tide til å kunne starte bygging våren 2011. Utbygger tilstreber ferdigstilling av bygget i løpet av vinteren 2012.

Trondheim kommune

I formannskapssak (0257/09) fra juli 2009, ble rådmannen gitt fullmakt til å inngå en intensjonsavtale med Olympiatoppen Midt-Norge om å kjøpe tribuneanlegget, som er en del av toppidrettssenteret, når det er ferdigstilt. En slik intensjonsavtale er ikke inngått.

Forutsetningene for saken fra juli 2009 er vesentlig endret. En av de mest avgjørende endringene er at det i 2009 var anslått en kostnad for tribunen på 4,5 millioner kroner. Den siste reprisingen av tribunen, utført av utbygger/totalentreprenør, viser at kostnadene har økt med 75%, til 7,9 millioner kroner. Et annet vesentlig moment ved saken er at det feilaktig er konkludert med at kommunen kan gjøre et slikt kjøp. Det har kommunen, blant annet med grunnlag i EØS regelverket, ikke mulighet til å gjøre. Kjøp av tribunen er altså ikke et alternativ. Leie av tribunen kan innenfor regelverket vurderes, så fremt kommunen har et reelt behov for å leie en slik tribunekapasitet.

I brev datert 28. februar 2011 tilkjennegir utbygger en forventning om at Trondheim kommune skal bidra økonomisk i utbyggingsprosjektet med inntil 10 millioner kroner, der 7,9 millioner kroner er tribunekostnaden. De øvrige kostnadene er knyttet til nødvendig asfaltering av uteområdene med 0,875 millioner kroner, kostnad til belysning av uteområdene med 0,25 millioner kroner og til masseutskiftinger med 0,335 millioner kroner. I tillegg kommer en del uavklarte arbeider og kostnader innenfor en total ramme på 10 millioner kroner. Det foreligger ingen avtaler eller vedtak om et slikt bidrag til prosjektet. Finansieringen av etablering av et toppidrettssenter i Granåsen er heller ikke innarbeidet i gjeldende økonomiplan.

Fakta

Byggherre for prosjektet er Hans Jørgen Wedø, som vil stå for utbyggingen gjennom et eget utbyggingsselskap. Totalentreprenør er Næringsbygg As, mens ansvarlig søker i byggesaksprosessen er Voll Arkitekter. En viktig og sentral leietaker i bygget vil være Olympiatoppen avdeling Midt-Norge.

Byggherre har skissert en fremdriftsplan med byggestart i april/mai og ferdigstillelse tidlig i 2012.

Trondheim kommune har i samarbeid med utbygger gjennomført en prosess for å finne egnet tomt et toppidrettssenter. Det ble konkludert med at et toppidrettssenter kan bygges i forbindelse med langrennsstadion i Granåsen. Tomten kan bare gjøres tilgjengelig for utbyggingen av et toppidrettssenter gjennom en festeavtale. Ulike alternativer, deriblant salg, har vært utredet for hvordan tomten kan stilles til disposisjon. Den eneste juridiske farbare vegen for dette er en tomtefesteavtale. Festeavtalen er så langt ikke inngått, men vil kunne foreligge ved byggestart.

I egen formannskapssak som legges frem parallelt med denne, vil rådmannen fremme forslag om at det etableres et legesenter med inntil tre driftshjemler ved anlegget til toppidrettssenteret i Granåsen. Trondheim kommune har søkt om, og fått tildelt to nye fastlegehjemler, som er tenkt lagt til toppidrettssenteret i Granåsen. Den enkelte fastlege vil slik bli leietaker i bygget.

Det er ikke inngått skriftlig avtale mellom utbygger og kommunen om noen av de øvrige arealene i bygget.

Basert på den informasjonen rådmannen har mottatt fra utbygger ser leietakerne i bygget per dags dato ut til å bli:

1. plan: Turnhall for Trondheim turnforening: 450 m²
2. plan: Impulse treningssenter: 900 m²
3. plan: Olympiatoppen: 675 m² – da er framleie til NTNU inkludert

Trondheim kommune

4. plan: Helseavdeling: Netto utleie: 865 m²

Trondheim kommune

Basert på den informasjonen rådmannen har mottatt i fra utbygger, vil de totale kostnader ved prosjektet beløper seg på inntil 60 millioner kroner, inkludert MVA.

Drøfting

Etablering av et regionalt toppidrettssenter i Granåsen er ment å skulle samle geografisk spredt kompetanse og de nødvendige tjenester, knyttet til toppidrett. Målet er blant annet å skape en felles møteplass for både praktisk og teoretisk kompetanseoverføring og kompetanseflyt, samt å kunne utnytte overføringsverdi fra toppidretten, til både folkehelse og breddeidretten. Olympiatoppen avdeling Midt-Norge vil være den sentrale aktøren i dette arbeidet.

Det er et sterkt ønske om å realisere dette senteret. Dette for å beholde og videreutvikle den nasjonale og internasjonale posisjonen regionen har innenfor forskning og utvikling innen norsk toppidrett. Olympiatoppen er på mange måter navet i dette arbeidet, men med sterke koblinger til FoU-miljøene ved NTNU og St. Olav, og de ulike toppidrettsmiljøer i regionen. Idretten i Trondheim har også sluttet opp om planene bak etableringen av et slikt kompetansesenter i Granåsen.

En etablering av et toppidrettssenter i Granåsen med det tunge fokuset på kunnskapsbaserte arbeidsplasser dette har, er helt klart i tråd med målene i Kommuneplanens Samfunnsdel.

Det er grunn til å tro at en samling av deler av toppidrettsmiljøet i Granåsen vil styrke Trondheim og Midt-Norge som arena for toppidrett og talentutvikling.

En viktig læresetning innen idretten er at hvis du har flest mulig som holder på lengst mulig, får du flest mulig som blir best mulig (N.A.Eggen). En utvikling av Granåsen skianlegg med et godt og helhetlig grep om både bredde- og toppidrett vil derfor være en riktig utvikling. Det er igangsatt arbeid med en områdeplan for Granåsen skianlegg, der et toppidrettssenter er en del av denne planen. Det bygget som nå planlegges var skissert inn på samme areal allerede i 1998, da etterbruksplanen for VM-anlegget ble lagt frem.

Trondheimsmiljøet har siden ski-VM i 1997 jevnlig hatt world cup arrangement i Granåsen. Det har også vært arrangert flere nasjonale mesterskap, og en rekke world cup arrangement, både i nordiske grener og skiskyting. Det har kontinuerlig vært jobbet med å få nye store internasjonale arrangement til byen, og anlegget er nå inne på den årlige terminlisten for world cup fra 2012. I 2010 ble VM i orientering arrangert i Trondheim. En betydelig andel av arrangementet ble lagt nettopp til Granåsen-anlegget.

Det er nå etablert en ressursgruppe i Sør-Trøndelag skikrets som jobber med en forhåndsstudie for et nytt VM i nordiske grener i Trondheim.

Hvis toppidrettssenteret i Granåsen etableres med et tribuneanlegg, vil det med bakgrunn i nevnte sak fra juli 2009, kunne vurderes om Trondheim kommune skal være leietaker av det nevnte tribuneanlegget. Tribuneanlegget vil ha bruksverdi ved større arrangement i idrettsanlegget.

Ved world cup-arrangement er man i dag avhengig av å leie inn midlertidige tribuner til arrangementene. Dette innebærer både en betydelig arbeidsinnsats og store kostnader for arrangørene. Gjennom realisering av et toppidrettssenter med tribunebygg vil Trondheim kommune kunne tilby et slikt anlegg for de kommende arrangement. Selv om man innfører en leie for dette, vil dette oppfattes som langt gunstigere enn leie av midlertidige anlegg. I tillegg har utbygger gitt uttrykk for at man ønsker å kunne stille andre fasiliteter ved senteret til disposisjon for eventuelle arrangører. Dette må sikres gjennom en egen avtale.

Trondheim kommune

Det er få sammenlignbare tribuneprosjekt som kan si noe om hva som vil være en akseptabel leiepris for en permanent tribune i Granåsen. En indikasjon finner vi i Ranheim IL sin leie av tribune til sin toppfotballarena. Tribuneanlegget her brukes totalt 30 til 40 dager i året for toppfotball. Ranheim IL betaler en månedlig leie på 40.000 NOK for 400 tribuneplasser. De samme tribuneplassene kan kjøpes for 600.000 NOK.

Trondheim kommune har ambisjoner om å være arrangør for store idrettsbegivenheter i Granåsen også i årene som kommer, og et toppidrettssenter med et tribunebygg vil bidra til å styrke anleggets posisjon i kampen om world cup-arrangement og mesterskap.

Trondheim sitt bidrag og engasjement i prosjektet har så langt bestått i at tomt for utbyggingen er gjort tilgjengelig for utbygger gjennom lovnad om festeavtale, med forutsetning om at prosjektet realiseres for utbyggers regning og risiko. I tillegg har kommunen foretatt og bekostet geotekniske undersøkelser av tomten. Disse undersøkelsene har gitt en endring og økonomisk besparelse i utbyggers investeringskalkyler.

Med bakgrunn i regelverket gitt i EØS avtalen (EØS avtalen artikkel 61 (1)) vil det ikke være mulig å gi direkte økonomisk støtte til prosjektet. Det er heller ikke mulig å støtte prosjektet ved å skille ut enkeltdeler av prosjektet, for eksempel tribune, grunnarbeider eller opparbeidelse av parkeringsplass, der kommunen dekker utgiftene til disse enkeltdelene av prosjektet.

Det vil heller ikke være mulig for kommunen å gi indirekte støtte til prosjektet gjennom å gå inn som leietaker av deler av bygget til overpris. Trondheim kommune vil gå inn som leietaker, men leiekostnaden må være lik for alle leietakere i bygget, og kan ikke være høyere enn hva som vil være normal leiepris for tilsvarende lokaler i Trondheim.

Det er verken mulig eller aktuelt for Trondheim kommune å bidra med asfaltering og belysning ved Toppidrettssenteret i denne omgang. Vi innser imidlertid at det er behov for å oppgradere standarden både når det gjelder områdene ved langrennsarenaen og andre steder i anlegget. Dette må imidlertid sees i sammenheng med helhetlig plan og øvrige oppgraderingsbehov, og må vurderes i forbindelse med fremtidig budsjett- og økonomiplanarbeid.

Erfaringer i fra Lillehammer

Lillehammer kommune er nå inne i prosessen med å regulere det som for dem vil tilsvare et eventuelt toppidrettssenter i Trondheim. Utløsende årsak til reguleringsprosessen er forberedelser til Ungdoms-OL i 2016, samt behovet for å bygge boenheter for studenter.

Det vil bli bygget 400 boenheter i anlegget, der 320 er tiltenkt studenter ved den lokale høyskolen, mens 80 er tiltenkt Norges Toppidrettsgymnas(NTG).

I reguleringsplanarbeidet settes det av tomt til et administrasjonsbygg på 6000 m², omtalt som Idrettens hus. De sentrale brukerne av bygget vil være Høyskolen i Lillehammer, med sin idrettslinje, Norges Toppidrettsgymnas, samt Olympiatoppen. Test-laboratoriet ligger i dag på eksisterende høyskole-campus. Det er ikke sannsynlig at denne delen forflyttes ut til det som vil bli et mindre sentralt anlegg. Legesenteret, og treningssenteret, som er aktuelle elementer i toppidrettssenteret i Trondheim, ligger i Lillehammer som en del av Håkons hall. Det er ikke aktuelt å legge disse til Idrettens hus. Administrasjonsbygget på 6000 m² bygges så fremt det lar seg

Trondheim kommune

finansiere. Det er ikke aktuelt for Lillehammer kommune å bidra med noe annet enn den aktuelle tomten.

De sentrale offentlige aktørene i forhold til realiseringen av Idrettens hus på Lillehammer er ikke kommunen, men regionrådet og fylkeskommunen.

Økonomi

Det er ikke satt av midler til dette prosjektet i gjeldende økonomiplan. Eventuelle kommunale midler til prosjektet for å dekke leieutgifter knyttet til prosjektet kan bare komme fra kommunens driftsramme. Denne rammen er i utgangspunktet knapp og allerede godt utnyttet. Det er derfor lite rom for å omprioritere midler innenfor driftsrammen. For å kunne ha dekning for leieutgifter knyttet til toppidrettsenteret i Granåsen vil en utvidelse av driftsrammen kunne bli nødvendig. Rådmannen vil komme tilbake til dette i forbindelse med budsjett 2012/økonomiplan 2012-2015.

Alternative løsninger

Rådmannen har vurdert en rekke muligheter for direkte og indirekte økonomisk engasjement i utbyggingsprosjektet. Blant alternativene som har vært vurdert er kjøp av deler av prosjektet og oppkjøp av deler av utbyggingssselskapet. De alternativene som er blitt vurdert men forkastet, strander på ett eller begge av hovedfaktorene som regulerer engasjement. Det ene momentet er at kommunen ikke besitter, gjennom fond eller tilsvarende, midler som kan benyttes til dette formålet. Det andre hovedmomentet er de mulighetene og begrensningene gitt i EØS-reglementet.

Vurdering/konklusjon

Rådmannen har i dette prosjektet vektlagt å legge til rette for at utbygger skal kunne realisere prosjektet. Blant annet foreslås det å stille tomt til (tilnærmet) fri disposisjon gjennom en langsiktig festeavtale. Videre vil Trondheim kommune, med det forslaget som legges frem i egen sak, representere en langsiktig og vesentlig leietaker som vil bidra til å redusere utbyggers risiko betydelig.

Rådmannen vurderer det også slik at hvis utbygger realiserer prosjektet i Granåsen, med tribune, kan Trondheim kommune leie denne tribunen i 10 år for en årlig leiesum på kr. 500.000,-. Med bakgrunn i det rasjonelle behovet idretten har for permanent tribune i Granåsen, og det som vil være en akseptabel leiesum for denne, vil en avtale om 10-års leie med en årlig leiesum på 500.000,- kunne anbefales.

Rådmannen i Trondheim, 16.03.11

Morten Wolden
kommunaldirektør

Ellen-Birgitte Strømø
enhetsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift
... Sett inn saksutredningen over denne linja