

Saksframlegg

IDRETTSHALLER I TRONDHEIM - KOSTNADSSTUDIE

Arkivsaksnr.: 11/7384

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Formannskapet tar saken til etterretning.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

1. Bakgrunn

Kostnadsnivået for kommunale idrettshaller ble tatt opp som interpellasjon i bystyremøtet 23.09.2010. Rådmannen etablerte deretter en arbeidsgruppe og bestilte en rapport om kostnader ved bygging av idrettshaller. Saksutredningen gir hovedfunnene i rapporten som er vedlagt.

2. Mål

Hovedmålet for arbeidet var å identifisere potensialet for reduserte kostnader ved fremtidig utbygging av idrettshaller i Trondheim (flere haller for pengene) og beskrive hvilke eventuelle konsekvenser disse kostnadsreduksjonene får.

Som delmål skulle følgende tre forhold belyses:

- Hva er de kostnadsdrivende elementene ved bygging av idrettshaller i Trondheim de seneste årene
- Hvordan er kostnadsnivået i Trondheim sammenlignet med andre kommuner, fortrinnsvis andre større byer
- Hvilke halltyper og fasiliteter har idretten behov for

Opgaven var begrenset til å gjelde investering i flerbrukshaller. Ulike driftsmodeller for idrettshaller er gjenstand for en annen utredning og omfattes derfor i mindre grad i rapporten. Bedre utnyttelse av eksisterende kommunale, fylkeskommunale eller private haller er heller ikke omfattet.

3. Organisering og metodikk

Utredningen har vært gjennomført som et prosjektarbeid med bred deltagelse fra idrettens organisasjoner, Trondheim eiendom og enhet for idrett, park og friluftsliv. Rådmannen har vært bestiller av prosjektet.

Det er gjennomført en kartlegging av idrettens behov. Tilsvarende gjelder behovene fra øvrige interessenter (skole, driftsorganisasjon og bygningseier).

Det har videre blitt hentet inn erfaringsdata fra bygging av et antall offentlige og private idrettshaller i flere byer. Erfaringsgrunnlaget omfatter ordinære flerbrukshaller med eller uten sambruk av skole, flerbrukshaller integrert i skolebygg, storhaller med flere spilleflater og forenklede hallkonsepter.

4. Drøfting av sentrale kostnadsdrivere for idrettshaller

Kostnader sammenlignet med andre byer

De siste kommunale flerbrukshallene som er bygd i Trondheim (Rosenborghallen og Munkvollhallen) har en høyere kostnad enn de fleste andre offentlige og private flerbrukshaller.

Trondheim kommune

Dette til tross for at de, spesielt Rosenborghallen, ble bygd i et godt marked og til konkurransedyktige betingelser. Forklaringen på det høye totale prisnivået er sammensatt og forhold som bygningsmessige og estetiske kvaliteter, idrettslige funksjoner og reguleringsmessige har betydning.

Arealbruk og kostnader som følge av funksjoner og logistikk

Den viktigste kostnadsdriveren for idrettshaller er arealbruk. Jo flere funksjoner en idrettshall skal inneholde, jo større areal kreves og jo høyere blir kostnadene.

Det er likevel viktig å være klar over at ulike funksjoner/arealer har ulik kostnad, selve spilleflaten har lav enhetskostnad (kostnad per kvadratmeter), mens garderobes har den høyeste enhetskostnaden. Det er derfor totaløkonomisk meget gunstig å bygge flere spilleflater i samme bygningsvolum som kan ha sambruk av støttefunksjoner.

I andre byer bygges flerbrukshaller som har vesentlig lavere arealbruk enn de siste flerbrukshallene som er bygd i Trondheim (i Oslo bygges haller som har nærmere 1000 m² mindre areal, selv om selve spilleflaten er like stor). Denne arealøkningen skyldes primært to forhold; areal begrunnet i funksjonelle krav og areal begrunnet i logistikk (byggets effektivitet).

Økt arealbruk som er begrunnet i funksjonelle krav skyldes følgende forhold:

- Idrettsfunksjoner ut over selve spilleflaten, slik som trimrom, styrkerom, oppvarmingsareal, tribuner og lager.
- Skolens behov, slik som ekstra garderobes for elever og ansatte
- Driftsorganisasjonens behov for garderobes, spiserom, møterom etc.

Vilkår for tildeling av tippemidler omfatter krav til hvilke funksjoner en flerbrukshall skal inneholde.

Økt arealbruk som er begrunnet i byggets logistikk/effektivitet skyldes ofte at byggets funksjoner innbyrdes er plassert slik at det kreves mye korridorer og trapper. Det optimale er å plassere garderobes på samme plan og i direkte tilknytning til spilleflaten. Hverken Rosenborghallen eller Munkvollhallen har garderobes på samme plan som spilleflaten, noe som primært skyldes reguleringsplanens begrensninger, et forhold som beskrives nærmere nedenfor.

Sambruk med funksjoner plassert i nærliggende bygg, for eksempel skolebygg eller andre idrettsbygg, kan gi en besparelse i arealbruken for flerbrukshallen. Tilsvarende vil det være en betydelig sambrukseffekt for et nytt skolebygg når en nærliggende flerbrukshall gjør at skolen kan bygges uten gymsal. Å integrere idrettshallen i skolebygget kan gi sambruk og besparelser når det gjelder vestibyle, kjøkken og garderobes.

Kostnader som følge av tomt, bygningsstruktur og bygningsutforming

Forhold ved tomten har betydning for kostnadene. Dette kan være forhold slik som grunnforhold, tomtestørrelse, høydeforskjeller, forurensninger og naboskap.

Dersom flerbrukshallen må graves ned i bakken innebærer dette kostnader ved selve nedgravningen og økte kostnader ved bæresystem og vegger. En kostnadsoptimal bygningsstruktur vil normalt innebære at tilleggsarealene (garderobes med mer) legges som et lavere bygningsvolum i tilknytning til spilleflaten.

Trondheim kommune

Ved utbygging i områder med bymessig bebyggelse for øvrig vil det ofte stilles krav til at flerbrukshallen skal tilfredsstillende gitte estetiske krav og bidra til finansiering av utvendig parkmessig opparbeidelse samt teknisk infrastruktur. I enkelte tilfeller kan det innebære betydelige merkostnader.

Idrettshaller med flere spilleflater i samme bygningsvolum gir lavere enhetskostnader, jf storhallen på Røros og friidrettshallen på Ranheim.

Reguleringsmessige forhold

Begge forholdene nevnt over er delvis en konsekvens av reguleringsmessige forutsetninger. Ved valg mellom ulike lokaliseringalternativ vil en derfor kunne oppnå mer idrettshall for pengene dersom en velger tomt hvor det ikke foreligger kostnadskrevende reguleringsbestemmelser.

Kostnader gitt som følge av reguleringsplanen må imidlertid veies mot øvrige konsekvenser av lokaliseringen, slik som nærmiljøeffekter, redusert trafikk og arkitektoniske ambisjoner.

Organisatoriske forhold

Det offentlige har ofte en omstendelig planleggings- og beslutningsprosess som i noen grad innebærer kostnadsøkning sammenlignet med private byggeprosjekter. Det offentlige må også forholde seg til anskaffelsesregelverk og miljøkrav som kan innebære økte investeringskostnader.

Et driftskonsept med faste arbeidsplasser i flerbrukshallen kan innebære både økte investerings- og driftskostnader sammenlignet med driftskonsepter basert på medvirkning fra idretten.

Gjennomføringsmodell eller entreprisemodell (totalentreprise eller utførelsesentrepriser) bør tilpasses markedssituasjonen og kan ikke på generell basis sies å ha betydning for kostnadene.

5. Konklusjon

Behov og funksjoner

Idretten ønsker at det i forbindelse med nye skolebygg legges til rette for flere ulike idretter, noe som krever visse tilleggsarealer ut over selve spilleflaten.

For å øke den totale hallkapasiteten, ønsker idretten at det i tillegg bygges enklere haller, gjerne med flere spilleflater i samme bygningsvolum. I disse hallene kan det stilles enklere krav til garderobes og annet tilleggsareal.

Spesialhaller bør fortrinnsvis lokaliseres ved eksisterende idrettsanlegg for å kunne utnytte sambruk av funksjoner.

Driftsmodeller basert på innsats fra idrettslagene medfører potensial for besparelser både når det gjelder investerings- og driftskostnader.

Fra skolens side ser en at garderobekapasiteten kan reduseres noe sammenlignet med hva som er bygd i

Trondheim kommune

den senere tiden.

Tomtevalg og bygningsutforming

I den grad tomteforhold og reguleringsplan tillater det bør flerbrukshaller utformes med spilleflate og garderober på samme plan og hallen bør ikke graves ned i terrenget.

For å oppnå lavest mulig kostnad bør en, i valg mellom ulike lokaliseringalternativ, velge tomter der plansituasjonen er avklart på forhånd, fordi en da har oversikt over kostnader som følger av rekkefølgekrav med videre.

Rådmannen i Trondheim, 01.02.2011

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør for byutvikling

Anne Aaker
direktør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Prosjektrapport "Gjennomgang av kostnader ved bygging av idrettshaller" (hovedrapport, uten vedlegg)

... Sett inn saksutredningen over denne linja