



2019

# Ranheim aktivitetshall



Prosjektgruppa  
Ranheim idrettslag  
09.12.2019



<b>INNHold</b>	<b>Side</b>
<b>Innledning</b>	<b>2</b>
<b>Bakgrunn og prosess</b>	<b>2-3</b>
<b>Beskrivelse idrettshall</b>	<b>3</b>
<b>Fremdrift</b>	<b>3-4</b>
<b>Innhold idrettshall med tegninger</b>	<b>5-9</b>
<b>Økonomi</b>	<b>10-11</b>
<b>Styrets vurdering av lønnsomhet</b>	<b>12</b>



## Innledning:

Ranheim idrettslag har siden 2014 jobbet med planer for idrettshall på tiltenkt areal.

Siden 2014 frem til 2019 har behov og prosjektet endret seg betraktelig. Fra opprinnelige tanker rundt en enkel treningshall til dagens prosjekt som er en fullverdig flerbrukshall med servicedel.

I perioden ble prosjektet behandlet i ekstraordinært årsmøte **06.09.2017 sak 8.4** hvor styret fattet følgende vedtak:

*«Årsmøtet gir styret fullmakt til å realisere flerbrukshall med cageballflater og klubbhus på Ranheim idrettspark i tråd med fremlagt prosjektforslag og finansieringsplan med en total investeringsramme på inntil 70 mill. kroner.»*

Prosjektgruppa har bestått av Arnfinn Semmingsen, Svein Gunnar Reppe, Steinar Vorvik, Rune Venås og Arne Kristian Fredriksen.

Prosjektet ble i 2017 lagt ut på Doffin som anbudskonkurranse uten forhandlinger, men ble endret vinteren til anbudskonkurranse med forhandlinger. Vinner ble kåret i desember 2018, men ble påklaget i karenstiden. Påklager trakk sin påklage i januar 2019, og Ranheim IL kunne starte arbeidet med Backe AS som vinner av anbudet.

Prosjektgruppa har jevnlig møter, internt og mot entreprenør.

## Bakgrunn og prosess

Behovet i 2014 ble basert på idrettslagets eget behov for treningsareal, dette er har endret seg betraktelig. Dagens behov baserer seg for bydelsutvikling, samfunns- og arealplan, tematisk delplan for idrett og div. reguleringsplaner for bydelen. Ranheims-området står foran store utfordringer hvor man forventer en befolkningsvekst på nærmere 10 000 tilflyttere. Det er da viktig i denne prosessen at man tar høyde for dagens behov samt den forventede folkevekst. Kommunens politiker og administrasjon jobber tett på idretten i Trondheim med formål om å kunne tilrettelegge slik at idrettslag kan bygge, eie og drifte egne anlegg. Dette gjøres igjennom spillemiddelordning, pressområdemidler, kommunale tilskudd, leieavtaler på halltid og kommunalgaranti for låneopptak med selvskyldnerkausjon.

Med bakgrunn i kommunale og særidretters analyser om behov for innendørs aktivitetshaller i kommunen, er behovet på ca. 6 aktivitetshaller pr.d.d. Disse er i bestilling fra kommunens politikere til administrasjonen. Kun to er på rådmannens økonomiplan for kommende periode. Ranheim aktivitetshall er prioritert nr. 1 og er prosjektet som er nærmest realisering.

Prosjektet har sine utfordringer når det gjelder tomteforhold. Disse utfordringene ligger i forurenset masse som må fjernes, og er av stor økonomisk konsekvens for prosjektet. Ranheim idrettslag ser behovet for parkeringskjeller for idrettsparken, og denne vil være av stor betydning for parkeringslogistikk og driftsinntekter for aktivitetshallen. Prosjektgruppa søkte kommunen for midler, slik at prosjektet ikke ble belastet for tiltak som måtte

gjennomføres for behandling av forurenset masse. Etter at søknaden ble utredet av parkeringsseksjonen ved Trondheim kommune, og tidligere politisk vedtak om begrenset parkering ved idrettsanlegg medførte at vi ikke fikk ønsket tilskudd for parkeringskjelleren. Dette medfører at RIL tenker alternativt for gjennomføring og bygging av idrettshall med p-kjeller med etablering av eget drifts- og investeringselskap for p-anlegg med sikte på invitere eksterne interessenter inn i finansiering.

Prosjektets begrensede areal medfører i tillegg en utfordring når det gjelder idrettsfunksjonell logistikk i selve bygget. Romløsninger, aktivitetsareal og fellesareal ville ikke være optimale, samt utfordre krav som stille fra KUD i spillemiddelordningen.

Prosjektgruppa mener bestemt at anleggets attraktivitet, funksjonalitet og brukervennlighet for hele idrettsparken er mer tjent med parkeringskjeller.

### Beskrivelse av aktiviteshall

Aktivitetshallen er i dag prosjektert med en grunnflate på ca.2500m<sup>2</sup> over tre etasjer med kjeller. Prosjektet er utarbeidet med løsninger som tilfredsstillende TEK17, og departementets idrettsfunksjonelle krav, og krav om universell utforming (ref. spillemidler). I tillegg forsøkes det oppnådd 10% bedre energiløsninger enn hva TEK 17 krever. Dette for at man oppnår bedre låne og rentebetingelser.

Hallen bygges etter reguleringsbestemmelser for område hvor man hensyntar siktelinjer og maks høyde på 12 meter over kvotehøyde 5.

Byggestil tilsvarer lik tribunebygget, slik at man opplever en helhet i idrettsparken.



### Fremdrift:

Prosjektet er nå i fasen hvor man søker spillemidler og kommunalgaranti, samt inngår avtaler med kommunen for grunn og leie av hallflater.

Prosjektet er behandlet i formannskapssak 05.11.2019 og 12.11.2019 med innstilling på at prioritering av realisering.

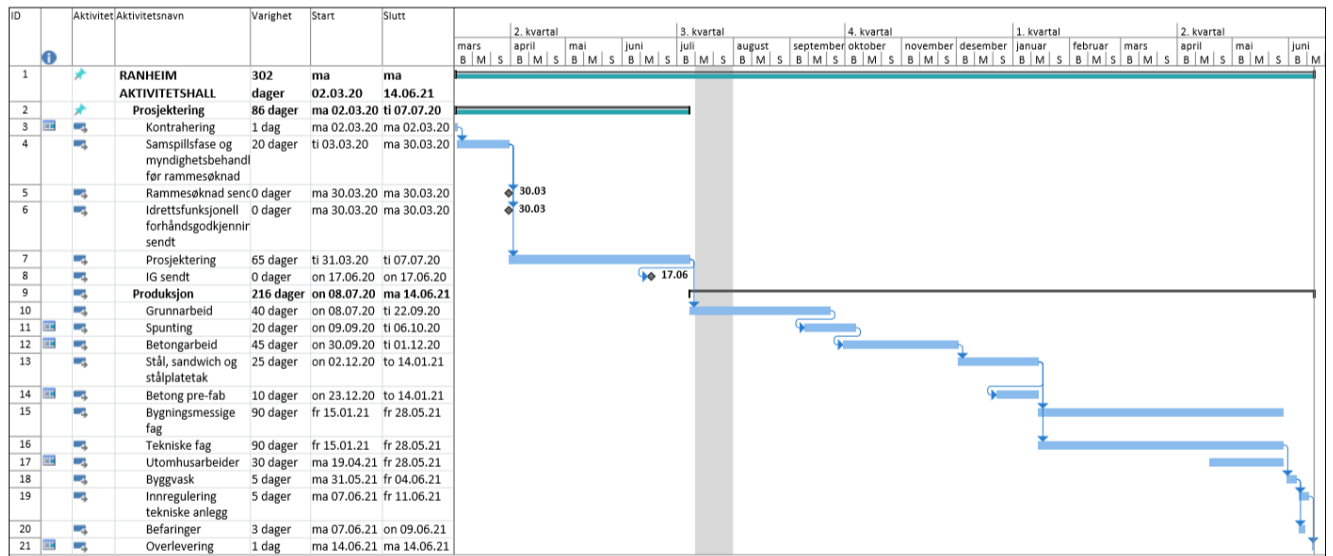
Prosjektgruppas fremdriftsplan:

- Inngåelse av kommunale avtaler, festekontrakt og dispensasjoner desember 2019

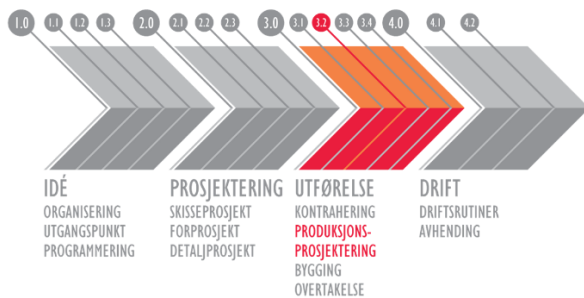


- Ferdigstillelse av spillemiddelsøknad desember 2019
- Saksfremlegg formannskap januar 2020
- Behandling i KIF komite januar 2020
- Behandling i formannskap februar 2020
- Behandling Bystyret februar 2020
- Oversendelse og behandling fylkesmannen for kommunalgaranti februar 2020
- Signering av kommunalgaranti mars 2020
- Igangsettelse gravearbeid og produksjon mars/april 2020

## Fremdriftsplan entreprenør



## Prosjektstatus



Valg av Byggherreombud og prosjektassistanse

Avslutte samspillsfase og signering kontrakt med entreprenør

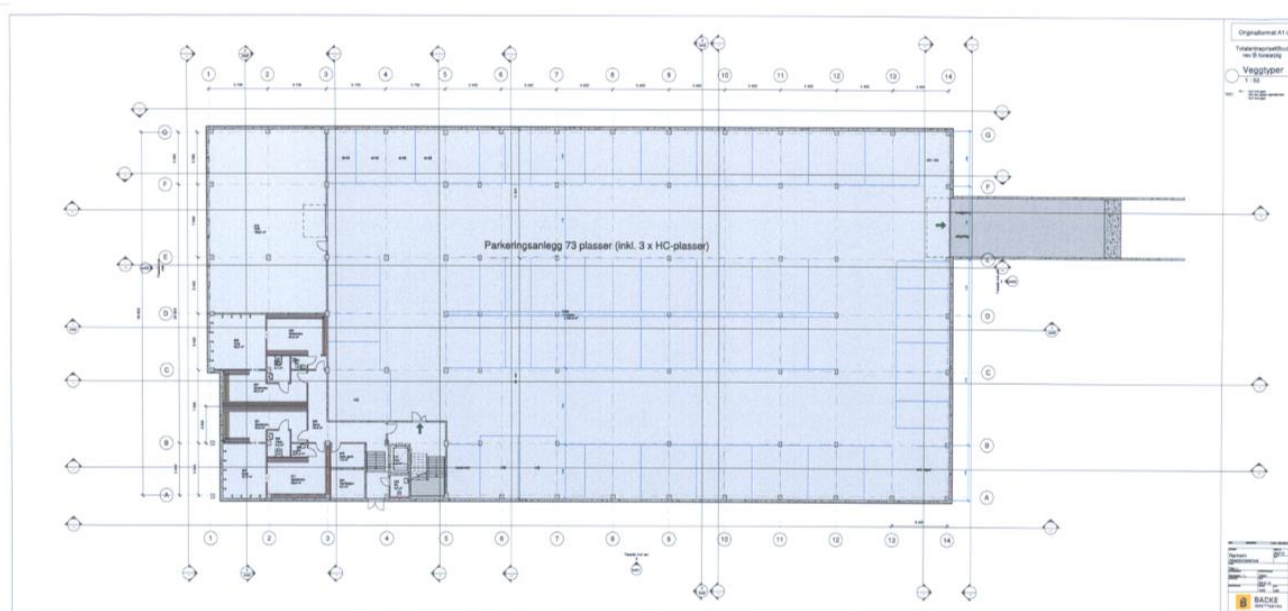
Godkjent lånefinansiering med kommunalgaranti

Prosess for å øke egenkapital

## Innhold aktivitetshall med tegninger:

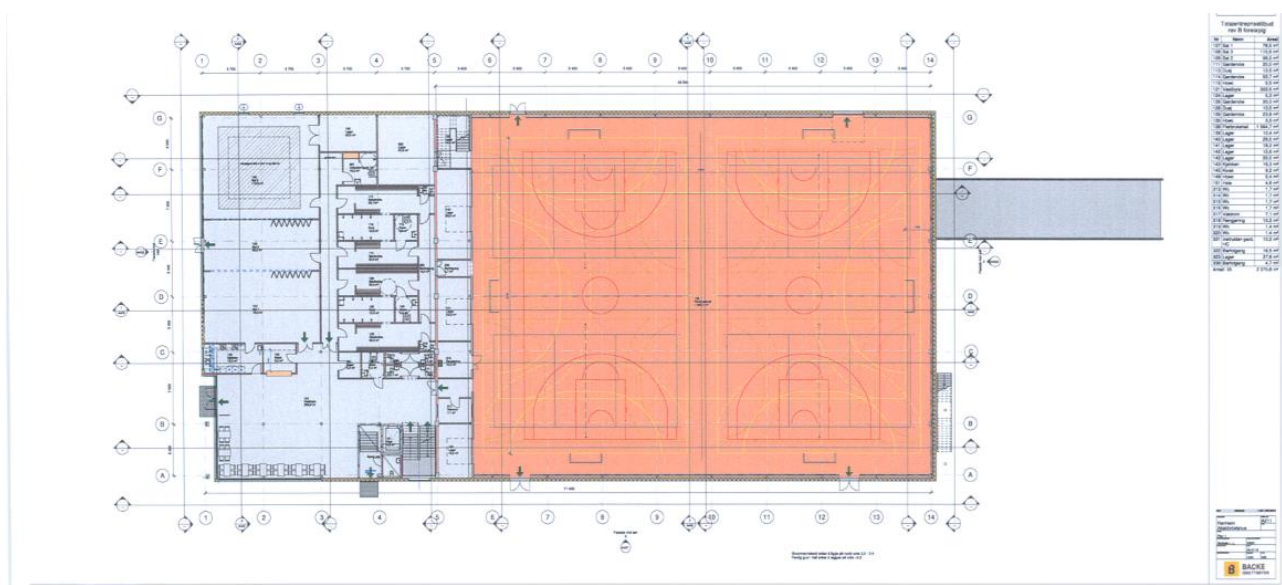
### Kjeller:

- ✚ Nedkjøringsrampe fra øst for 73 parkeringsplasser( inkl. 3 HC plasser)
- ✚ Inngang fra arena 2 mellom kjeller og plan 1.
- ✚ Trappe rom
- ✚ Heis
- ✚ WC
- ✚ Dommergarderobe
- ✚ 1 sett garderober for fotball med eget dusjområde for hver garderober
- ✚ Lager rom og driftsgarasje



## Plan 1:






- ✚ Inngangsparti med kiosk/kjøkken og oppholdsrom
- ✚ Trapperom 2 stk
- ✚ Heis
- ✚ Publikumstoalett
- ✚ Aktivitetssal med rom delingsfunksjon( deles i opptil 3 rom)
- ✚ Aktivitesshall tilsvarende 1, 6 handballflate med delingsfunksjon fra fullhall til 4 små haller
- ✚ Lager
- ✚ Renholds sentral
- ✚ 3 garderobesett med delt dusjfunksjon pr. garderobesett
- ✚ Instruktør/dommergarderobe

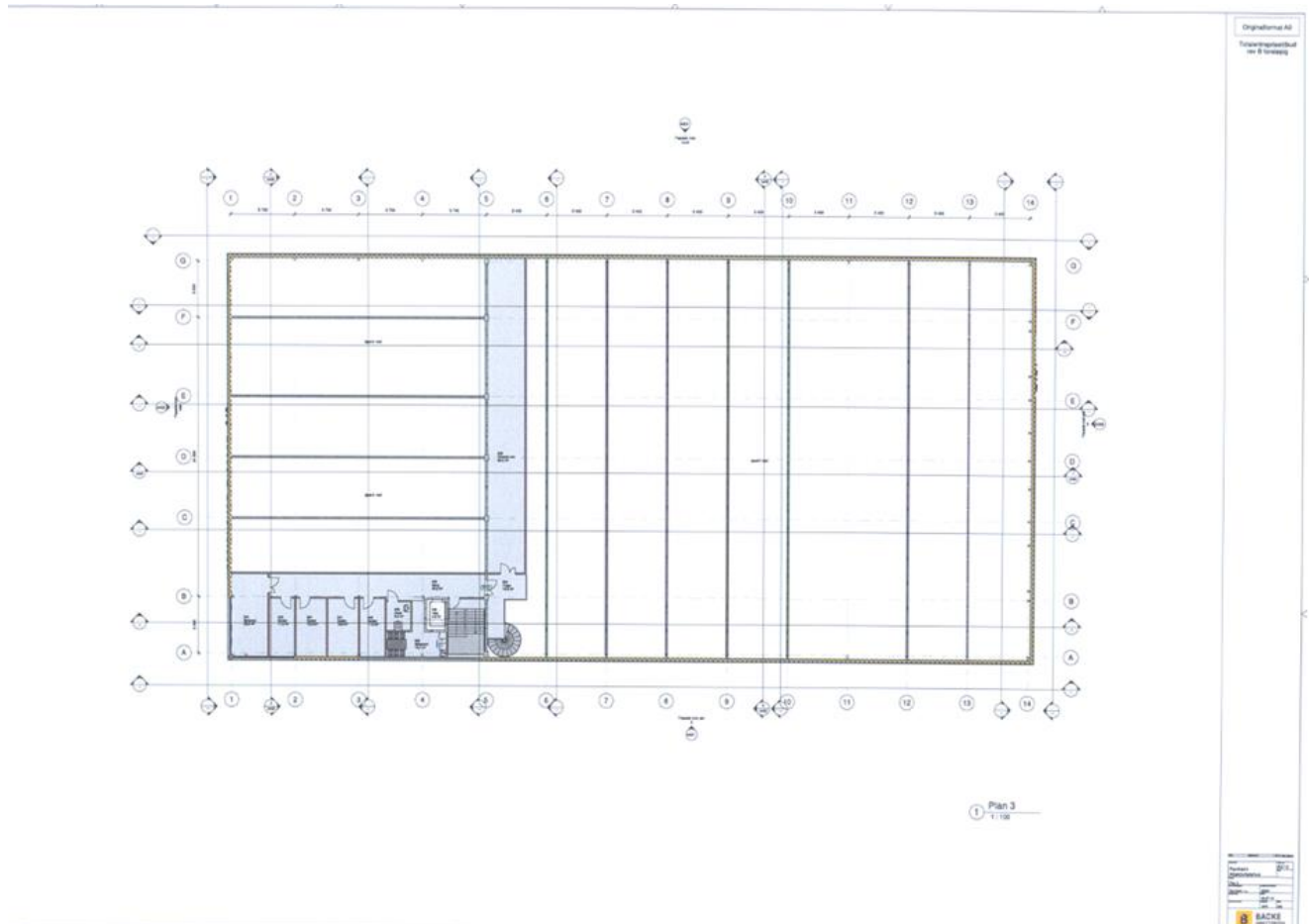




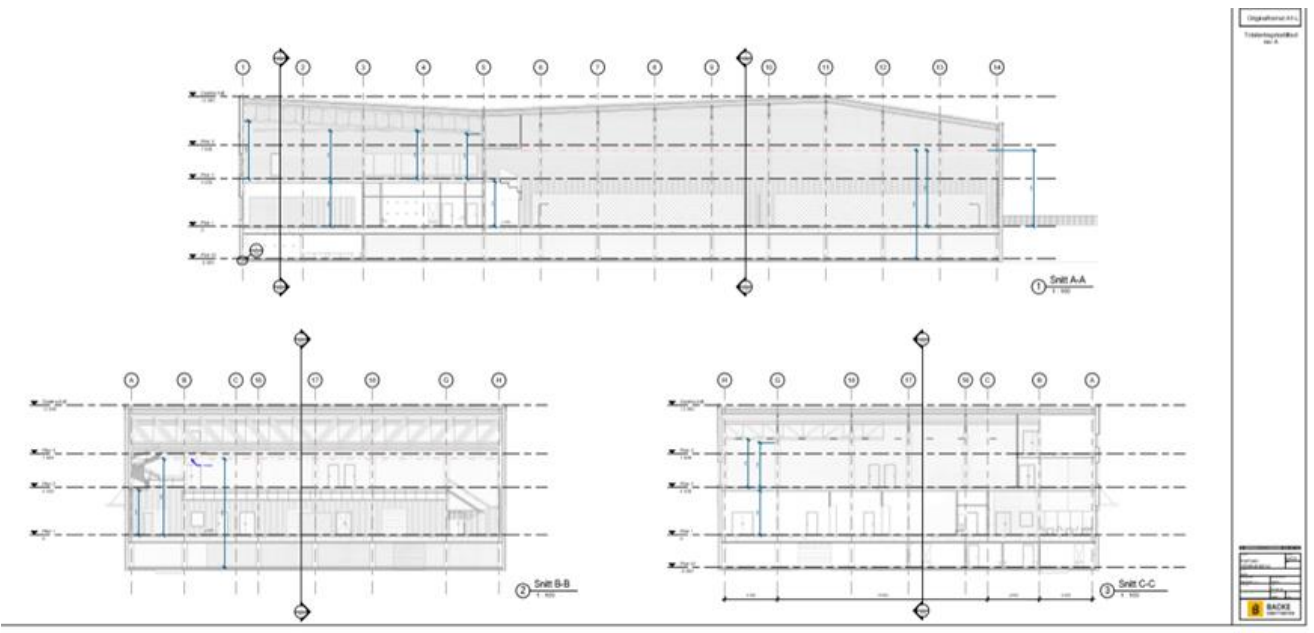


### Plan 3:

-  Teknisk rom
-  Trapperom
-  Heis
-  Toalett
-  Klubbhus/administrasjon med 4 kontorrom, møterom, kjøkken



## Fasader og snitt aktiviteshall



<b>RANHEIM AKTIVITETSHALL</b>			
pr.5.12.2019 Alle tall i 1000 NOK			
<b>INVESTERINGSKOSTNAD</b>		<b>FINANSIERINGSPLAN</b>	
<b>Aktivitetshall med klubbhus</b>			
<b>Kostnad aktivitetshall</b>		<b>Finansiering</b>	
Totalentreprise bygg idrett	69 527	Spillmidler (9 flater + pressområdetilskudd)	19 550
Forurensede masser idrett	4 153	Kommunalt tilskudd (30 % max 19 mill)	19 000
Prisstigning byggetid	3 600	Egenkapital	5 000
Prosjektering geo/byggel./uavh.ktr	3 300	Egeninnsats	4 079
Utstyr og inventar	1 000	Kommunalt tilskudd forurensede masser	3 875
Egeninnsats/administrasjon (5 %)	4 079	Mva kompensasjon idrettsanlegg	21 466
Usikkerhet (5 %)	4 283	<b>Sum tilskudd/egenkapital</b>	<b>72 970</b>
Byggelånsrenter	800		
<b>Sum aktivitetshall m/klubbhus</b>	<b>90 742</b>	Lån m/kommunal	15 000
+ mva	21 466	Langsiktig lån	24 238
<b>Totalt inkl mva</b>	<b>112 207</b>	<b>Sum langsiktig lån år 5-30</b>	<b>39 238</b>
		<b>Sum finansiering</b>	<b>112 207</b>
		Kortsiktig lån mva/spillmidler	41 016
<b>Tillegg/opsjone</b>			
<b>Kostnad opsjon/tillegg</b>		<b>Finansiering av tillegg/opsjoner</b>	
Opsjon messanin inkl. mva	560		
Utv. uteområde m/aktivitetspark inkl.m	3 200	Spillmidler	2 000
Sum opsjoner/tillegg	3 760	Mvakomp	940
+ mva	940	Langsiktig lån	1 760
<b>Sum p-anlegg inkl. mva</b>	<b>4 700</b>	<b>Sum</b>	<b>4 700</b>
<b>Parkeringskjeller</b>			
<b>Kostnad p-anlegg</b>		<b>Finansiering p-anlegg (eget AS)</b>	
Andel forurensede masser	16 611		
Andel bygning	1 639	Egenkapital salg plasser	6 400
Sum p-anlegg	18 250	Mvakomp	4 563
+ mva	4 563	Langsiktig lån	11 850
<b>Totalt p-anlegg inkl. mva</b>	<b>22 813</b>	<b>Totalt p-anlegg</b>	<b>22 813</b>
<b>TOTALT ALLE PROSJEKT</b>			
<b>Kostnad alle prosjekt</b>		<b>Finansiering alle prosjekt</b>	
Aktivitetshall m/klubbhus	90 742	Spillmidler	21 550
Opsjoner/tillegg	3 760	Tilskudd	22 875
Parkeringsanlegg	18 250	Egenkapital/egeninnsats/salg p-anlegg	15 479
SUM alle eks.mva	112 752	Mva.komp	26 968
Mva	26 968	Langsiktig lån	52 848
<b>TOTALT alle prosjekt inkl. mva</b>	<b>139 720</b>	<b>TOTALT finansiering alle prosjekt</b>	<b>139 720</b>
		Midlertidig lån år 1-4	41 016



<b>Driftsbudsjett</b>						
<b>Aktivitetshall m/klubbhus/opsjoner/tillegg ekskl p-anlegg</b>						
	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5-30</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Driftsinntekter :</b>						
<b>Kommunal årlig støtte til kapitalkost i 15 år</b>						
Kommunal anleggsstøtte (kap.kostnad 15 mill)	1 169 156	1 169 156	1 169 156	1 169 156	1 169 156	
<b>Andre inntekter hall</b>						
Leieinntekter RIL, leie til egne lag 1,6 hall kveld/helg	345 600	345 600	345 600	345 600	345 600	300 kr/t
Leieinntekter eksterne lag 1,6 hall kveld/helg	172 800	172 800	172 800	172 800	172 800	300 kr/t
Leieinntekter Trondheim kommune, 1,6 hall, kveld/helg	1 197 000	1 197 000	1 197 000	1 197 000	1 197 000	950 kr/t
Leieinntekter Trondheim kommune, tillegg år 1-4	897 750	897 750	239 400	119 700	0	
Aktivitetshall 1,2 (2.etg)	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	
Aktivitetshall 3 (idrett + sosiale arr. 1 etg)	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	
Utleie styrketreningsrom	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	
Andre tilskudd mva Komp idrett	123 200	123 200	123 200	123 200	123 200	
Kiosk/dugnad	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	
Reklame	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	
Reklame (hallnavn)	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	
Parkeringsinntekter faste	0	0	0	0	0	Eget selskap
Parkeringsinntekter variable	0	0	0	0	0	Eget selskap
<b>Sum inntekter</b>	<b>5 765 506</b>	<b>5 765 506</b>	<b>5 107 156</b>	<b>4 987 456</b>	<b>4 867 756</b>	
<b>Driftskostnader :</b>						
Hallvakt(Dugnad)	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
Lønninger, driftsansvarlig + 30%vaktmester inkl arb.g.avg.	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	
Data / kontorutstyr	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	
Kommunale avgifter og avfall	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	
Energi	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	
Forsikringspremier	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	
Alarmkostnader / vakthold	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	
Renhold	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	
Vedlikehold bygg og utstyr	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	
Rekvisita/kontor/drift	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	
Regnskapshonorar	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>	
<b>Finanskostnader eks. p-anlegg</b>						
Avdrag/renter TK fin. lån (15 mill, 15 år, 2,33% rente, annuitet)	1 169 156	1 169 156	1 169 156	1 169 156	1 169 156	
Avdrag/renter RIL lån (30 år, 2,33% rente, annuitet)	1 186 483	1 186 483	1 186 483	1 186 483	1 186 483	
Avdrag/renter p-anlegg	0	0	0	0	0	Eget selskap
Mellomfinansiering spillemidler , 2,53 % rente	545 215	545 215	363 477	181 738	0	
Mellomfinansiering mva komp, idrett, 2,53% rente	566 864	566 864	0	0	0	
<b>Sum finansposter</b>	<b>3 467 718</b>	<b>3 467 718</b>	<b>2 719 116</b>	<b>2 537 377</b>	<b>2 355 639</b>	
<b>Sum kostnader</b>	<b>5 667 718</b>	<b>5 667 718</b>	<b>4 919 116</b>	<b>4 737 377</b>	<b>4 555 639</b>	
<b>Resultat (likviditet)</b>	<b>97 789</b>	<b>97 789</b>	<b>188 041</b>	<b>250 079</b>	<b>312 117</b>	



### Styrets vurdering av lønnsomhet:

Prosjektets realisering er avhengig av at det oppnås tilfredsstillende drifts- og finansieringsavtale med Trondheim Kommune. Vedr. investeringstilskudd på 19 mill. og dekning av kapitalkostnad på 15 mill. anses dette som kurant. Vedr. timepris på halltimer kveld/helg er en avhengig av å oppnå en tilfredsstillende pris om kommunal halltid,

Videre vil styret aktivt jobbe for å styrke egenkapitalen i prosjektet for å redusere låneopptak, samt at det må etableres en markedsgruppe for salg av hallnavn og andre sponsorprodukter.

Styret har en klaroppfatning av at det samfunnsmessig er nødvendig å etablere en parkeringskjeller for å sikre hele idrettsanleggets funksjonalitet. Selv om kostnadene er høye pga forurensede masser, mener en at det er god driftsøkonomi med bl.a finansiering av salg av noen plasser til nærliggende interessenter. Styret mener det er fordelaktig, også mht tilskudd og avgiftsbehandling, at det etableres et eget drifts- og investeringsselskap for parkeringsanlegget, hvor også andre interessenter kan inviteres med i eierskap.

Styret legger til grunn at det før inngåelse av kontrakt og realisering, er gjennomført en endelig lønnsomhetsanalyse med basis i endelig inngåtte avtaler om finansiering og drift.