

# Planleggingsarbeidet av ny svømmehall

Forstudie: Lokasjon, type svømmehall og grov estimer

# Prosjektet ny svømmehall

- Bakgrunn – budsjettbehandling 2020:

*Planleggingsarbeidet med ny svømmehall påbegynnes jan/feb 2021. Planleggingsfasen skal ha et særskilt fokus på energi- og miljøbesparende løsninger, fremtidsrettede driftsøkonomiske rammer og muligheter for å stimulere til lokale anskaffelser i byggeperioden innenfor gjeldende lovverk. Kommunedirektøren legger frem en prosjektplan med fremdriftsplan for bystyret hvor politisk involvering fra start av prosjektet re ivaretatt.*

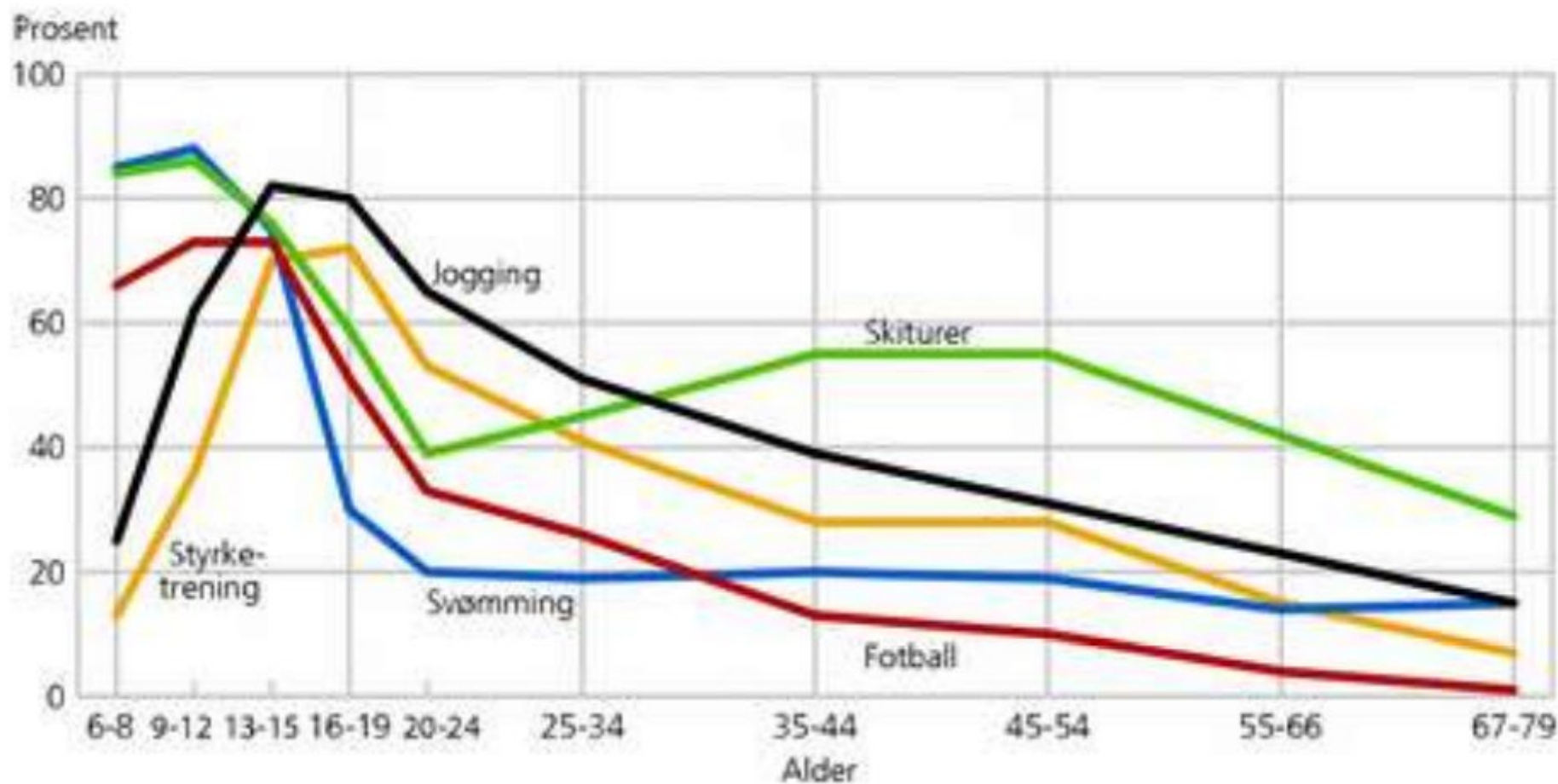
- I sept 2021 ble prosjektplan med fremdriftsplan vedtatt av kommunestyret:

*Prosjektplanen legges til grunn for forstudiefasen knyttet til ny svømmehall i Risør kommune. Forstudiet skal blant annet avgjøre hvorvidt det er snakk om rehabilitering eller nybygg, og resultatet fra forstudiet utgjør beslutningsgrunnlaget for det videre arbeidet, og fremmes for politisk behandling våren 2022.*

# Hva må taes stilling til i forstudie fasen

- Det er noen valg som må taes stilling til, før vi kan gå videre til forprosjekt fasen, som er neste fase hvor pengebruken begynner (det vil koste ca 800 000 pr lokasjon å utrede neste fase)
- Vi må velge type hall vi ønsker å bygge, siden noen lokasjoner ikke kan brukes til alle typer svømmehall og kostnadene på investering og drift er forskjellige.
- Alternativer som bør avgjøres før forprosjekt starter.
  - A: Kun svømmehall for idrett og skole ( Kan bygges på alle lokasjoner)
  - B: Folkebad / svømmehall med terapibasseng og stupetårn etc. (Kan bygges på alle lokasjoner)
  - C: Badeland kombinert med svømmehall (Kan kun bygges på store nye tomt arealer)
- Avhengig av alternativene over som velges bør også lokasjon bestemmes i forstudie fasen.
- Alternativer for lokasjon pr i dag.
  - Lokasjon 1: Ombygging av eksisterende svømmehall.
  - Lokasjon 2: Nybygg ved Risørhallen
  - Lokasjon 3: Nybygg på « Branntomta» *(Bør få et nytt navn)*
  - Lokasjon 4 : Nybygg på grusbane
  - Andre alternativer: ???

# Hvem bruker svømme og badeanleggene?



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007, Statistisk sentralbyrå.

### 3.3 Generelt behov for svømmeanlegg i Norge

#### 3.3.1 Landsoversikt

Antall innbyggere (2004)	Antall Kommuner i Norge	Besøkstall ved god bassengdekning	Bassengbehov
0 – 4000	241	< 40 000	Minst et opplæringsanlegg
4000 – 13 000	116	< 40 000 104 000 >	Minst 1 stk. 25m basseng med tilleggsarealer
13 000 – 25 000	44	< 104 000 175 000 >	Minst 2 stk. 25m med tilleggsarealer

Norges Svømmeforbund, 0840 Oslo - post@svomming.no - www.svomming.no

Utdrag fra «Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2017» vedrørende faste satser for svømmeanlegg.

## Svømmeanlegg

### Innendørs svømmeanlegg

<i>Type:</i>	<i>Størrelse:</i>	<i>Antall baner:</i>	<i>Banebredde:</i>	<i>Tilskudd:</i>
Opplæringsbasseng	12,5 x 8,5 m			kr 4 000 000
	12,5 x 8,5 m med hev-/senk bunn			kr 6 000 000
Treningsbasseng	25 x 8,5 m	4	2 m	kr 11 500 000
	25 x 10,5 m	5	2 m	kr 14 000 000
	25 x 12,5 m	6	2 m	kr 16 500 000
Konkurranserbasseng <sup>(1)</sup>	25 x 15,5 m	6	2,5 m	kr 20 500 000
	25 x 21 m	8	2,5 m	kr 25 500 000
	50 m	særskilt vurdering		
<i>Tillegg:</i>		<i>Tilskudd:</i>		
Rullestolrampe til opplæringsbasseng <sup>(2)</sup>		kr 200 000		
Hev-/senkbare bunner og brygger		kr 1 000 000		
Sikkerhets-/overvåkningsutstyr		kr 700 000		
Garderobesett		kr 500 000		

<sup>(1)</sup>For konkurranserbasseng skal det avsettes arealer for arrangementtekniske oppgaver og tilskuere.

<sup>(2)</sup>Det er forutsatt at rampen plasseres utenfor og i tillegg til bassenget, slik at vannareal/bane ikke tas i bruk til rampen.

## Aktuelle områder alternativer så langt i prosessen



## Lokasjon 1 Alt. 1: Kun oppgradere eksisterende svømmebasseng og bygningsmasse for 30 år videre drift. (5 Baner)

### Fordeler:

Miljø / Gjenbruk og veldig sentralt i forhold til skolesvømming spesielt for de minste.

Oppgradering av treningslokale i andre etasje til Musikk / Dans / Karate / og andre idretter / kultur som ikke trenger full hall størrelse.

Samdrift med resten av skolebygg masse.

Rimeligste alternativ og oppfyller kravene til svømme opplæring og trenings fasiliteter

### Ulemper:

Ingen mulighet til terapibasseng og stupe fasiliteter.

Skolen blir uten svømmehall i ca 8 måneder



Lokasjon 1. Alt 1: Kun oppgradere eksisterende svømmebasseng og bygningsmasse for 30 år videre drift.



## Lokasjon 1 Alt. 2:

### Ombygging med tilbygg og folkebad av eksisterende svømmehall 6 baner / treningslokale 2 etasje

#### Fordeler:

Miljø / Gjenbruk og veldig sentralt i forhold til skolesvømming spesielt for de minste.  
Oppgradering av treningslokale i andre etasje til Musikk / Dans / Karate / og andre idretter / kultur som ikke trenger full hall størrelse.  
Får mulighet til 1 svømmebane mer en i dag, samt dypvannsdel.  
Folkebad: Får terapibasseng og Stupetårn  
Samdrift med resten av skolebygg masse.  
Rimeligere enn å bygge nytt.  
Gjenvunnet energi kan brukes i resten av bygningsmasse og treningslokale 2 etasje.  
Gir også muligheter for møtelokaler for skole og foreninger i 2 etasje ved ombygging.

#### Ulemper:

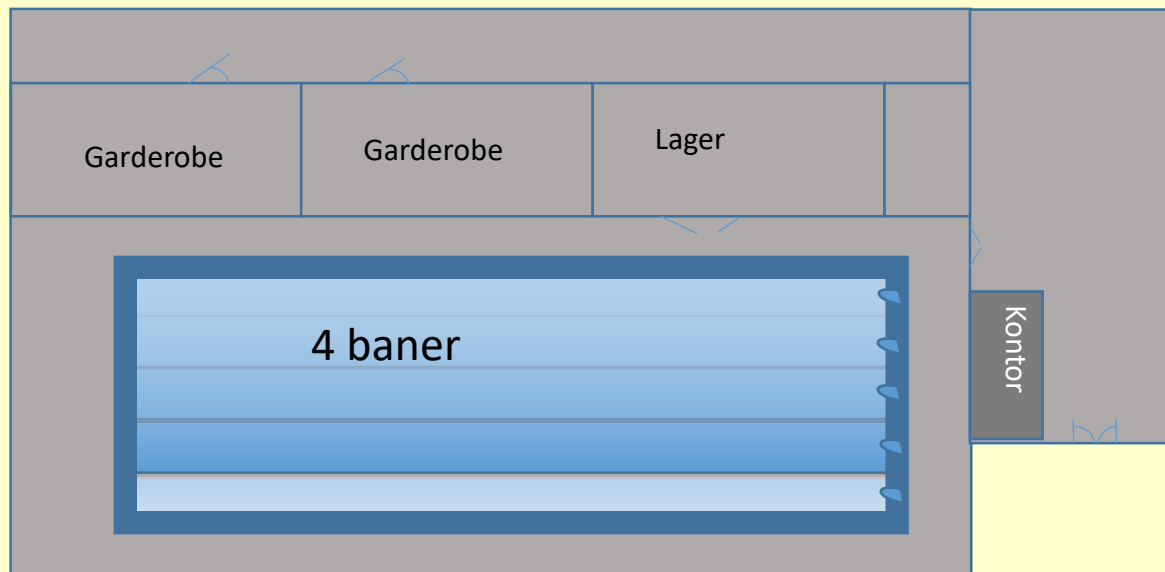
Blir kanskje ikke plass til vannsklie (Dette er under utredning og ikke konkludert)  
Risør blir uten svømmehall i 1 år under byggeperioden.  
Parkering må løses andre plasser for folkebadning.

Lokasjon 1 Alt.2: Enkel Illustrasjons skisse for ombygging / tilbygg.  
Glass i hele tilbygg fasader gir også lys og utsikt fra 2 etasje

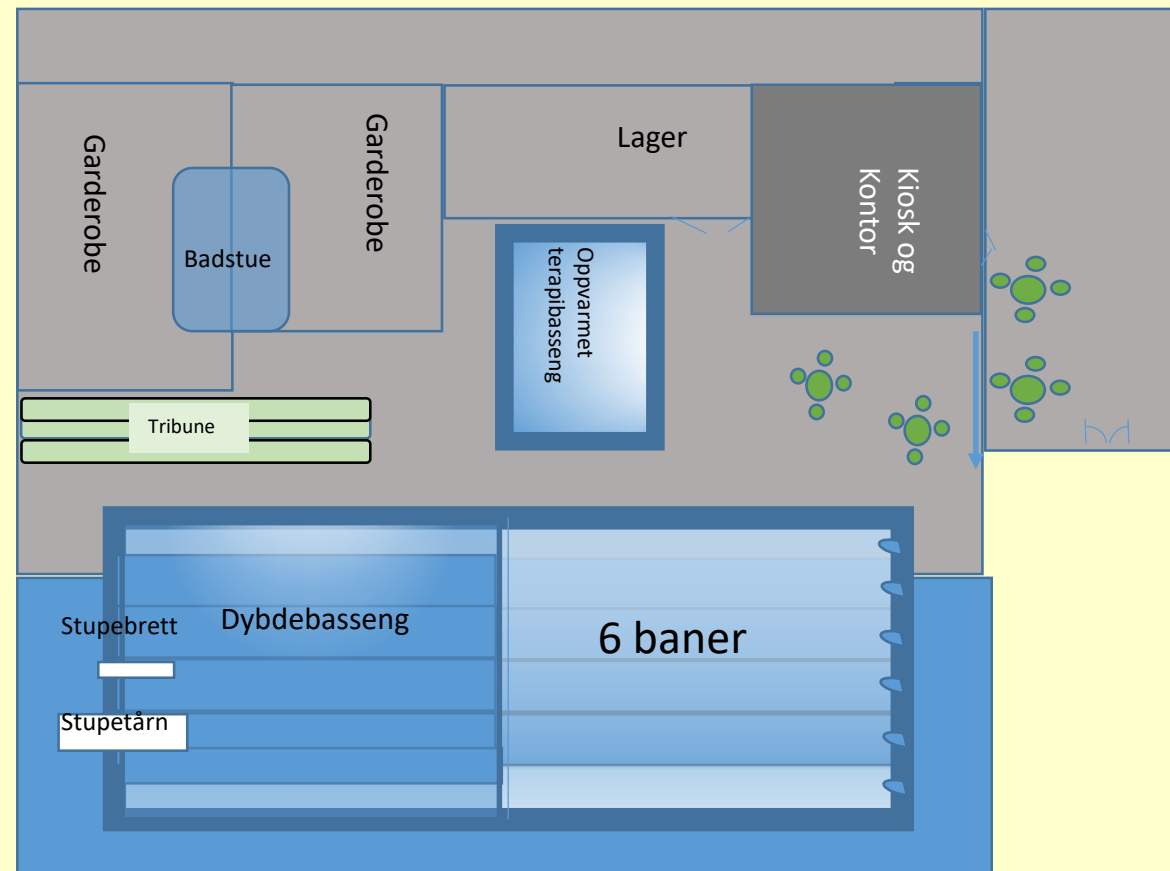


# Lokasjon 1 alternativ 2: Prinsipp skisser for muligheter ombygging eksisterende med tilbygg

Dagens



Muligheter etter ombygging



Bilde fra Vennesla svømmehall  
som blir ganske lik i størrelse



## Lokasjon 2: Nybygg folkebad svømmehall 8 baner, på parkeringsplass inntil Risørhallen

### Fordeler:

Tomt ferdig planert og delvis opparbeidet

Lettere for drift og vedlikehold da det kan kombineres med Risørhallen.

Kan bygge større svømmehall med 6 til 8 baner

Folkebad: Terapibasseng / stupetårn og vannsklie.

Større plass for garderobeanlegg og lagerfasiliteter.

Gjenvunnet energi kan også brukes i Risørhallen.

Eventuell asfalt (Grusbane) kan gi varme energi til svømmehall i sommer måneder og være isbane om vinteren.

Risør blir ikke uten svømmehall i anleggsperioden

### Ulemper:

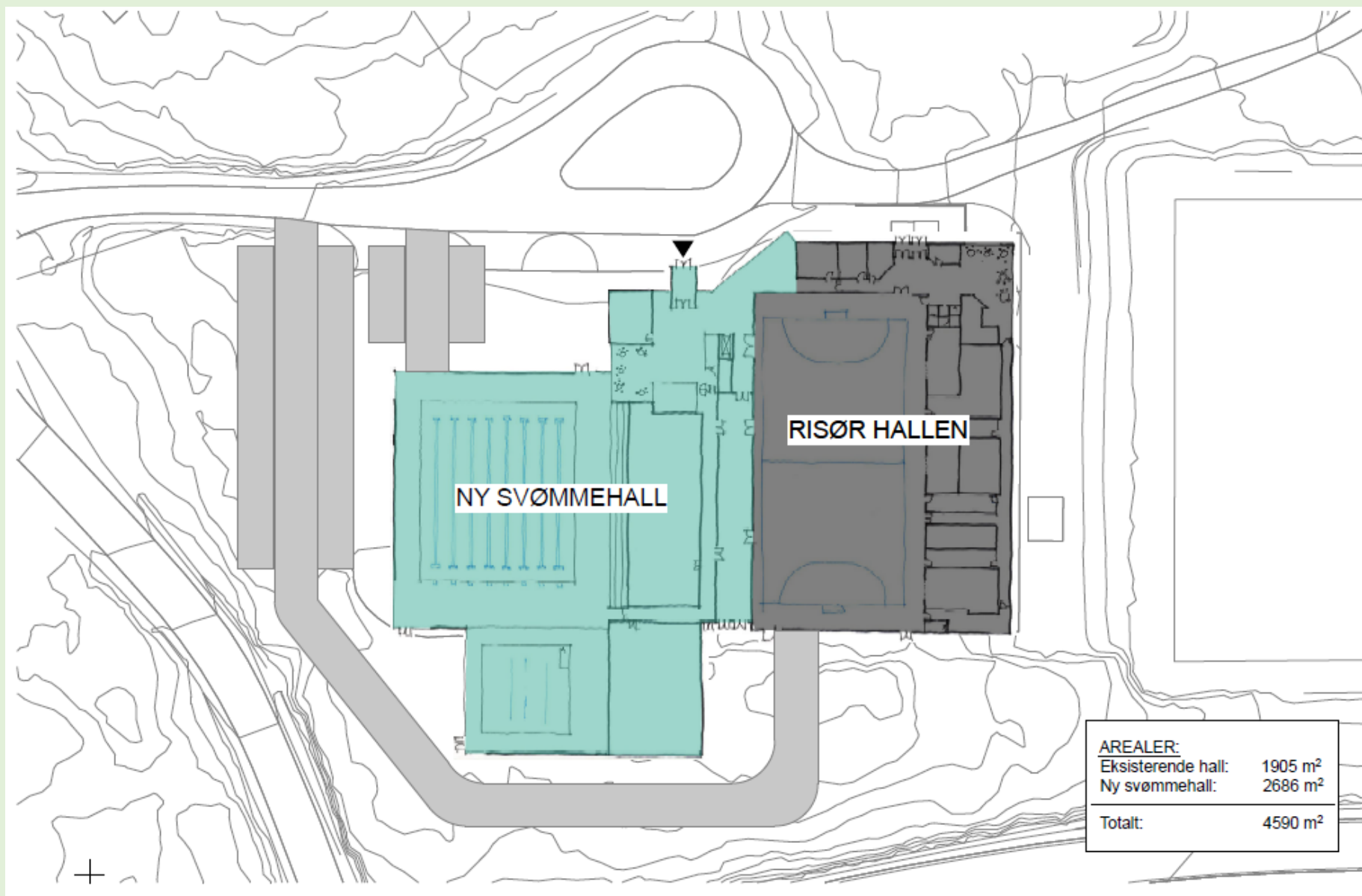
Hindrer eventuelle utvidelser av Risørhallen med 1 bane til i fremtiden.

Må bygge nye parkerings plasser for Risørhallen.

Vi må fremdeles gjøre noe med gammel svømmehall (ikke med i estimat)

NB: Badeland alternativet kan ikke bygges her pga tomtestørrelse

## Lokasjon 2: Bygge ny svømmehall ved Risørhallen



Kvinesdals nye svømmeanlegg som inneholder basseng, stupeanlegg, boblebad, vannrutsjebaner og terapibasseng.





## Lokasjon 3. Alt1: Nybygg folkebad svømmehall 8 baner på den såkalte Branntomta

### Fordeler:

Stor nok tomt til å bygge hva som helst av svømmehall / folkebad / badeland.

Kan bygges helt uten å forstyrre eksisterende idretts og skole aktiviteter.

Svømmehall med 6 til 8 baner

Folkebad: Terapibassenger / stupetårn og sklier

Kan også bygges kombinert med badeland Ref estimat Lokasjon 3 Alt.2. Badeland løsning bør også ha en befolkning på ca 80 000 innen 30 min fra anlegget pga drifts utgiftene / inntekts muligheter.

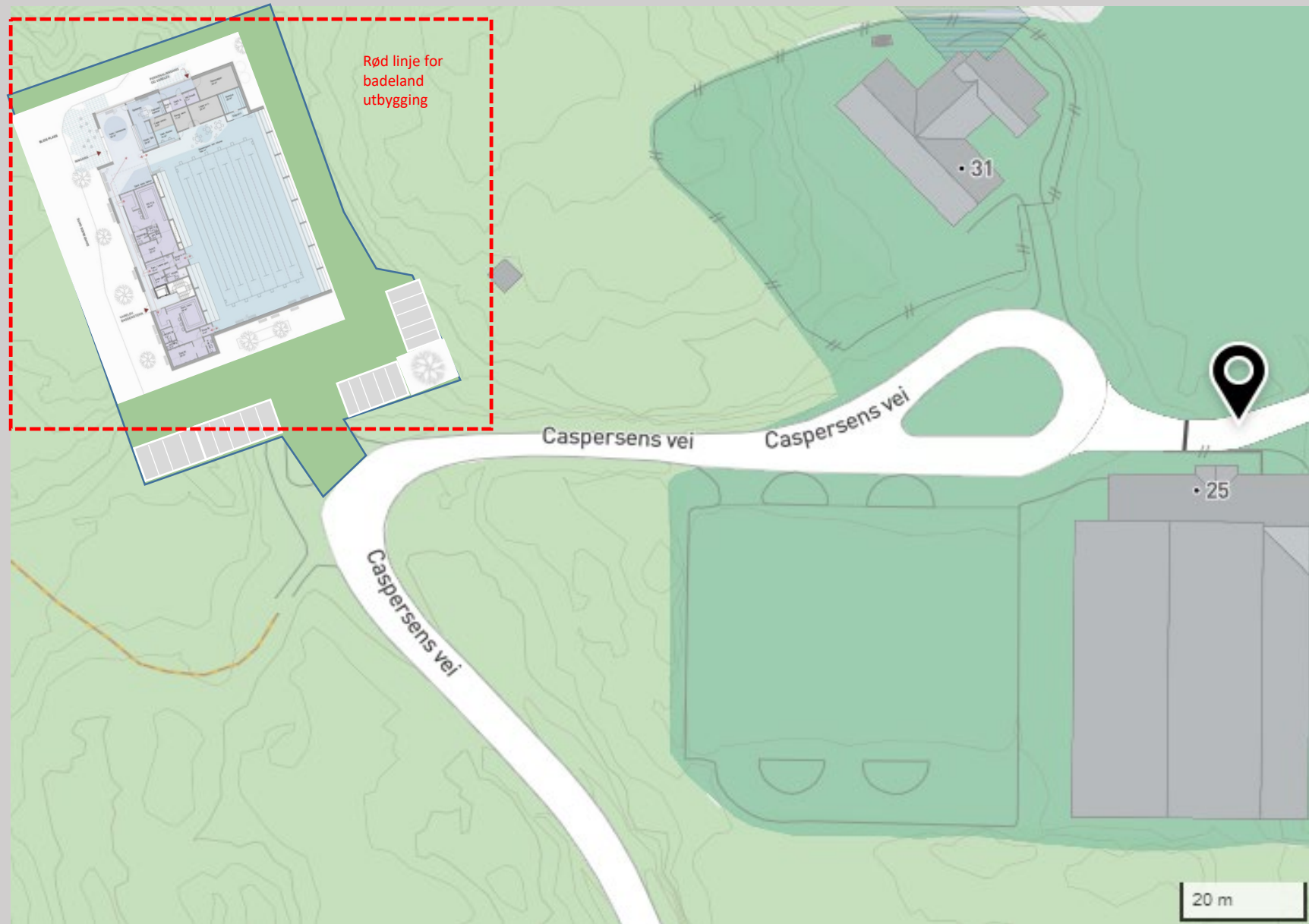
### Ulemper:

Dyreste alternativ uansett valg av type bygg

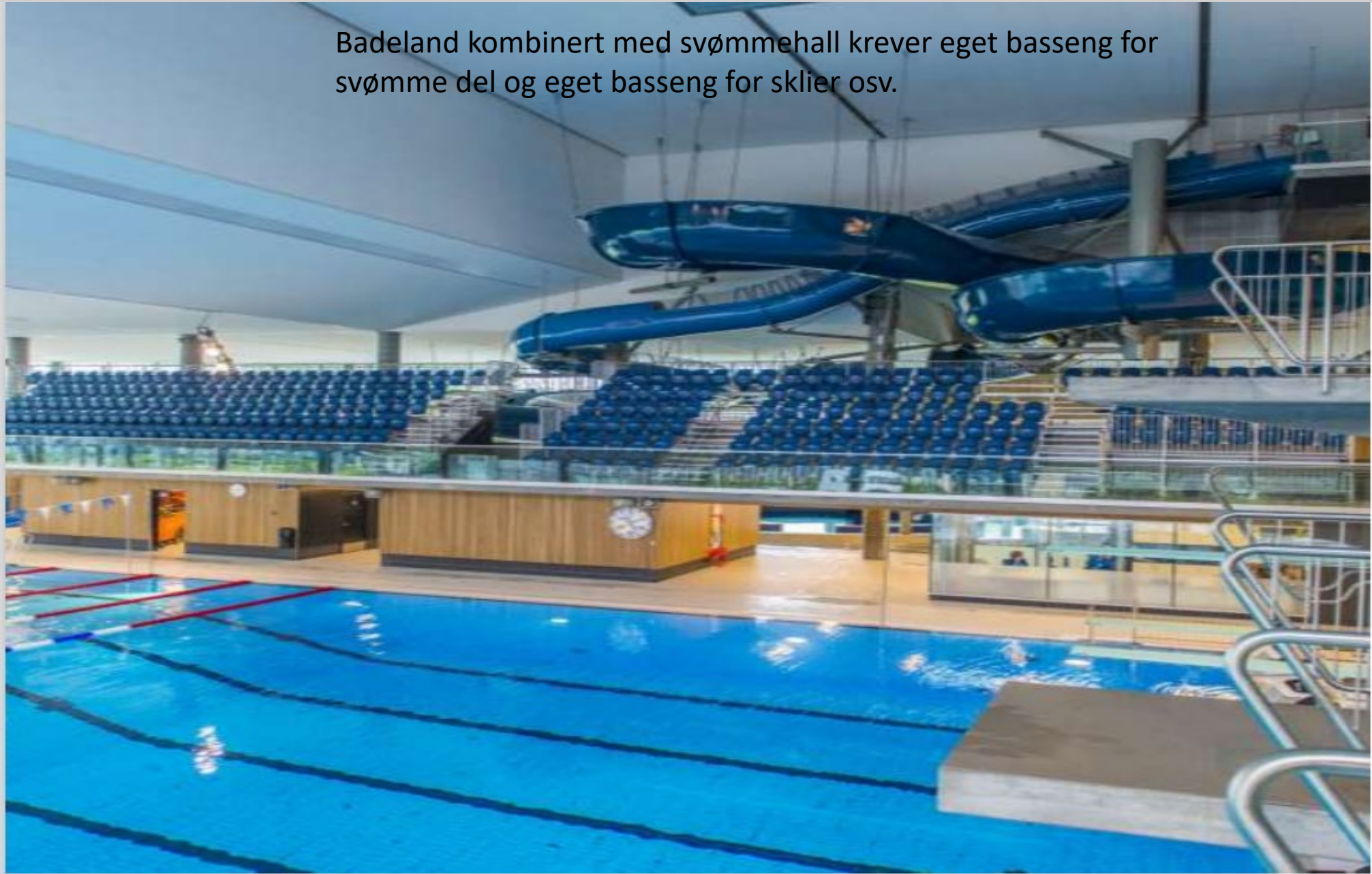
Mindre muligheter til å bruke gjenvunnet energi i andre bygningsmasser ( Avstand)

Vi må fremdeles gjøre noe med gammel svømmehall (ikke med i estimat)

# Lokasjon 3 alternativ 1/2: på «Branntomta» 1: Nytt Folkebad-svømmehall / 2:Badeland



Badeland kombinert med svømmehall krever eget basseng for svømme del og eget basseng for sklier osv.



## Lokasjon 4: Nybygg Folkebad og svømmehall 8 baner på Grusbanen

### Fordeler:

Tomt ferdig planert og delvis opparbeidet

Lettere for drift og vedlikehold da det kan kombineres med Risørhallen.

Kan bygge større svømmehall med 6 til 8 baner

Folkebad: Terapibasseng / stupetårn og vannsklie.

Større plass for garderobeanlegg og lagerfasiliteter.

Gjenvunnet energi kan også brukes mot Fotballbanen

Risør blir ikke uten svømmehall i anleggsperioden

### Ulemper:

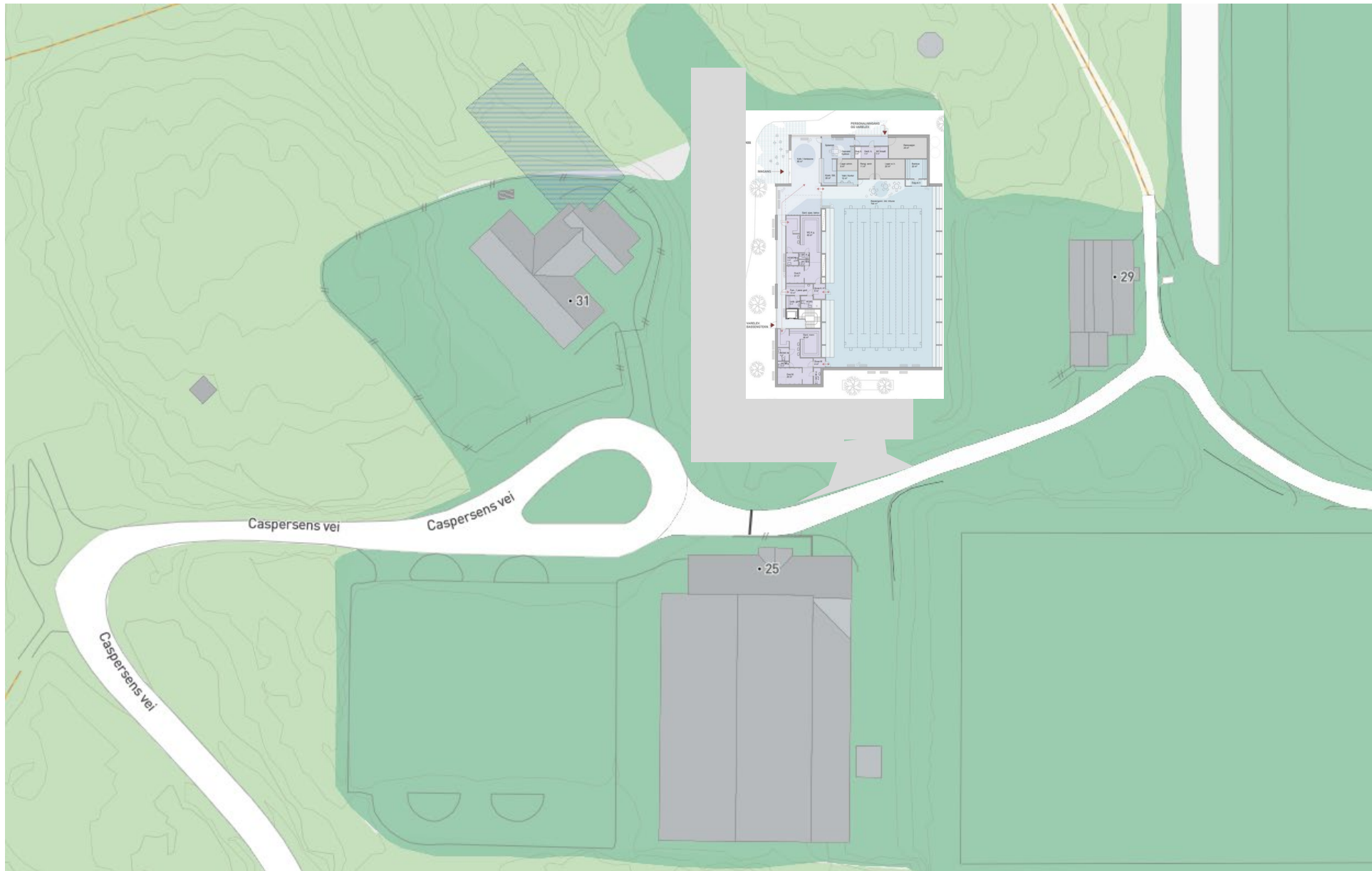
Må bygge nye parkerings plasser

Hindrer eventuelle skøytebane i fremtiden.

NB: Badeland alternativet kan ikke bygges her pga tomtestørrelse

Vi må fremdeles gjøre noe med gammel svømmehall (ikke med i estimat)

# Lokasjon 4 : på «Grusbanen» Nytt Folkebad-svømmehall



## Rapport fra Asplan Viak Risør Bad og Svømmeanlegg Oppsummering

Ombygging av eksisterende, her har ikke Asplan Viak kunne gjøre noen ordentlig vurdering i sin rapport siden de ikke har vært på bygget eller kjenner dette og har derfor bare brukt samme kvadratmeter pris som for nybygg .

De understreker at de med dagens grunnlag ikke greier å vurdere eksisterende byggs og tekniske installasjoners egenverdier eller miljø aspektene uten å gjøre en større jobb / undersøkelse som eventuelt kommer i neste fase. Disse tallene bør derfor ikke vektlegges i vurderingen

På nybygg har de derimot brukt både svømmehall ekspertise og erfaringstall fra egne prosjekter. I rapporten kommer har de kommet frem til et P50 estimat for nybygg uavhengig av lokasjons valg. 2 til 4. ( P50 estimat er et snitt estimat av tidligere prosjekter på ulike lokasjoner og baserer seg på pris pr kvadratmeter svømmehall bygningsmasse. Energi og andre kostnader baserer seg på kvadratmeter bygg og vann mengde) For resultat fra rapport se tabeller nedenfor

Risør bad og svømmeanlegg	Alt 2: Folkebad, ca 2700m2 BTA
P50 Prosjektkostnad*	181 mill.
Mva kompensasjon 100 %	45 mill.
Tilskudd maks.	25 mill.
<b>Rest Finansieringsbehov</b>	<b>111 mill.</b>
<b>År: 35</b>	
<b>Rente: 4%</b>	
<b>Totale årlige finanskostnader uten interkommunalt tilskudd</b>	<b>6.0 mill.</b>
Avskrivninger over 40 år	2.8 mill.
Totale årlige finanskostnader inkl. avskrivninger	8.8 mill.

\*Ikke inkl. usikkerhet og prisstigning

Driftskostn.					
Alt 2: Folkebad, ca 2700m2 BTA			Risør bad og svømmeanlegg		
Utgangspunkt i flere badeanleggs regnskap justert for størrelse, tall i mill kr.					
En del kostnader har sammenheng med besøkstallet, og dette er korrigert.					
			LAVEST	HØYEST	SNITT
Personalkostnader badet*	5 - 7.5	årsverk à kr 550,000	2.8	4.1	3.4
Energikostnader	1.1 - 1.9	mill kWh à kr 0.7 - 2	0.8	2.9	1.8
Vann og kloakk avgift	5,000 - 7,000	m3 à kr 40	0.2	0.3	0.2
Kjemikalier og forbruksvarer (ikke varer til kiosk og kafe)			0.1	0.2	0.2
Forsikringer og øvr. driftskost.			0.3	0.6	0.5
Vedlikehold			1.2	1.7	1.5
Markedsføring			0.03	0.06	0.05
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER årlig</b>			<b>5.4</b>	<b>9.8</b>	<b>7.6</b>

\*Lønning til renhold, teknisk drift og tilsyn ved publikumssvømming

## 4.2. Vurdering av åpningstider

Åpningstider i et bad og svømmeanlegg virker sterkt inn på regnestykker for driftskostnader, og da både på inntekt og utgiftssiden. Det må derfor nøye vurderes hvordan en tenker rundt dette. På utgiftssiden er det alt overveiende økte personalkostnader som følger økt åpningstid. På inntektssiden er det økt antall betalende besøkende. Vanligvis vil netto driftsutgifter stige med økt åpningstid.

Det vil også alltid være en vesentlig vurdering i hvordan åpningstidene skal være som ikke er økonomisk betinget. Dette handler om hvilket tilbud en skal gi befolkningen.

Generelt er det sikkerhetskrav til et bad og svømmeanlegg som er publikumsåpent, at det minimum må være 2 personer på vakt, en dame og en herre. Dette er et minimumskrav.

I videre beregninger av driftskostnader legges det til grunn et middel oppsett på åpningstider som blir et kompromiss mellom driftskostnader og tilbudet som gis for publikumsbading.

(ved skole eller idrettsbruk er disse brukerne selv ansvarlig for sikkerheten, slik at denne bruken ikke gir tilsvarende økte personalutgifter og driftskostnader)

## Vurdering av inntekter

I oppsett for inntekter benyttes en middel for åpningstid som ligger som Suldalsbadet. I tillegg beregnes det egne brukstider for skolebading og til dels idrettsbruk. Noe av dette vil kunne overlappes med publikumsbading.

Her antas det 4 timer åpent hverdager i uken, og 7 timer åpent lørdag og søndag. Dette gir totalt 34 timer med åpent for publikumsbading. I tillegg er det åpent for skolebruk fra 9-14 i ukedagene minus mandag (totalt 20 timer). For Idretten estimeres totalt 14 timer gjennom uken.

<b>Brukergruppe</b>	<b>Timer per uke</b>
Publikumssvømming	34t
Skole	20t
Idrett og foreninger/grupper	14t

Anlegget antas å holde åpent ca 42 uker i året. Hovedsakelig følger det skoleruten.



## Vurdering av inntekter og besøkstall fra ulike grupper. Basert på 42 uker åpent i året

Publikum besøk ca 550 i snitt pr uke minimums pris

Gruppe	Årlig besøk
Publikumsbading	23205
Skole	6 000
Idrett og foreninger/grupper	4 000
Totalt	36 775

Gruppe	Billettpris (snitt)
Publikumsbading	90
Skole	50
Idrett og foreninger/grupper	50

Gruppe	Årlig besøk	Billettpris	Inntekt
Publikumsbading	23200	90	2,088,000
Skole	6000	50	300,000
Idrett og foreninger/grupper	4000	50	200,000
SUM	33200		2,588,000

Publikum besøk ca 850 i snitt pr uke Maximum pris

Gruppe	Årlig besøk
Publikumsbading	35 700
Skole	6 000
Idrett og foreninger/grupper	4 000
Totalt	45 700

Gruppe	Billettpris (snitt)
Publikumsbading	110
Skole	50
Idrett og foreninger/grupper	50

Gruppe	Årlig besøk	Billettpris	Inntekt
Publikumsbading	35700	110	3,927,000
Skole	6000	50	300,000
Idrett og foreninger/grupper	4000	50	200,000
SUM	45700		4,427,000

Risør Kommune sine foreløpig økonomi vurderinger, Grov estimer + - 25%

<b>bygningssmasse for 30 år videre drift.</b>	Kvadrat meter	Grov estimat Bygg	Drifts kost. Bygg	Kalkulerte lånekostnader pr år (30 år med 3% Rente)	Sum drifts Utgifter pr år	laveste Est. inntekter pr år	Høyeste Est. inntekter pr år
Sum låneopptak / bygge kostnad BTO	1664	<b>29 864 000</b>					
Bygge kostnad Netto NTO		<b>23 891 200</b>					
Moms fradrag på investering		5 972 800					
Estimerte tilskudd for idrettsanlegg		11 500 000					
Kommunens økning av gjeld		<b>12 391 200</b>					
Svømmehall Utgifter pr år			1 081 600	588 872	<b>1 670 472</b>		680 000
<b>Lokasjon 1 Alt.2: Tilbygg og ombygging av svømmehall / treningslokale 2 etasje</b>	Kvadrat meter	Grov estimat Bygg	Drifts kost. Bygg	Kalkulerte lånekostnader pr år (30 år med 3% Rente)	Sum Utgifter pr år	laveste Est. inntekter pr år	Høyeste Est. inntekter pr år
Sum låneopptak / bygge kostnad BTO	2162	<b>92 112 000</b>					
Bygge kostnad Netto NTO		<b>73 689 600</b>					
Moms fradrag på investering		18 422 400					
Estimerte tilskudd for idrettsanlegg		18 500 000					
Kommunens økning av gjeld		<b>55 189 600</b>					
Svømmehall Utgifter pr år			1 405 300	2 763 166	<b>4 168 466</b>	1 200 000	1 890 000
<b>Lokasjon 2: Folkebad-svømmehall</b>	Kvadrat meter	Grov estimat Bygg	Drifts kost. Bygg	Kalkulerte lånekostnader pr år (30 år med 3% Rente)	Sum Utgifter pr år	laveste Est. inntekter pr år	Høyeste Est. inntekter pr år
Sum låneopptak / bygge kostnad BTO	2700	<b>127 600 000</b>					
Bygge kostnad Netto NTO		<b>102 080 000</b>					
Moms fradrag på investering		25 520 000					
Estimerte tilskudd for idrettsanlegg		25 000 000					
Kommunens økning av gjeld		<b>77 080 000</b>					
Svømmehall Utgifter pr år			1 755 000	3 879 505	<b>5 634 505</b>	1 323 000	2 088 000
<b>Lokasjon 3 Alt.1: Folkebad-svømmehall</b>	Kvadrat meter	Grov estimat Bygg	Drifts kost. Bygg	Kalkulerte lånekostnader pr år (30 år med 3% Rente)	Sum Utgifter pr år	laveste Est. inntekter pr år	Høyeste Est. inntekter pr år
Sum låneopptak / bygge kostnad BTO	2700	<b>136 200 000</b>					
Bygge kostnad Netto NTO		<b>108 960 000</b>					
Moms fradrag på investering		27 240 000					
Estimerte tilskudd for idrettsanlegg		25 000 000					
Kommunens økning av gjeld		<b>83 960 000</b>					
Svømmehall Utgifter pr år			1 755 000	4 225 782	<b>5 980 782</b>	1 323 000	2 088 000

Risør Kommune sine foreløpig økonomi vurderinger, Grov estimater + - 25%

	Kvadrat meter	Grov estimat Bygg	Drifts kost. Bygg	Kalkulerte lånekostnader pr år (30 år med 3% Rente)	Sum Utgifter pr år	laveste Est. inntekter pr år	Høyeste Est. inntekter pr år
<b>Lokasjon 4: Folkebad-Grusbanen</b>							
Sum låneopptak / bygge kostnad BTO	2700	<b>130 500 000</b>					
Bygge kostnad Netto NTO		<b>104 400 000</b>					
Moms fradrag på investering		26 100 000					
Estimerte tilskudd for idrettsanlegg		25 000 000					
Kommunens økning av gjeld		<b>79 400 000</b>					
Svømmehall Utgifter pr år			1 755 000	3 996 373	<b>5 751 373</b>	1 323 000	2 088 000
<b>Asplan Viak: Estimat Ny svømmehall 2700 kvadratmeter uavhengig av lokasjon, kun basert på kost Nybygg Folkebad pr kvadratmeter</b>							
Sum låneopptak / bygge kostnad BTO	2700	<b>181 000 000</b>					
Bygge kostnad Netto NTO		<b>144 800 000</b>					
Moms fradrag på investering		36 200 000					
Estimerte tilskudd for idrettsanlegg		25 000 000					
Kommunens økning av gjeld		<b>119 800 000</b>					
Svømmehall Utgifter pr år			1 755 000	6 303 811	<b>8 058 811</b>	2 588 000	4 427 000
<b>Lokasjon 3 Alt.2: Badeland med svømmehall</b>							
Sum låneopptak / bygge kostnad BTO	3700	<b>230 900 000</b>					
Bygge kostnad Netto NTO		<b>184 720 000</b>					
Moms fradrag svømmehall del(Usikker- kommersiell drift)		22 166 400					
Estimerte tilskudd for idrettsanlegg		25 000 000					
Kommunens økning av gjeld		<b>183 733 600</b>					
Svømmehall Utgifter pr år			2 960 000	9 247 477	<b>12 207 477</b>	2 588 000	4 427 000