



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

BYGGING AV NY IDRETTSHALL PÅ BREKSTAD

Rådmannens innstilling

1. Med grunnlag i saksframleggets foreslåtte finansiering, ber kommunestyret rådmannen om å gjennomføre anbudskonkurranse for bygging av ny idrettshall på Brekstad.
2. Anbudskonkurransen skal legge til grunn det tegningsmateriale som er utarbeidet av arkitekt Aage Sørli, og godkjent av kommunestyret 18.06.15
3. Anbudskonkurransen skal utlyses innenfor en samlet kostnadsramme for prosjektet på kr 100 millioner inkl mva.

Resultatet av anbudskonkurransen legges fram for kommunestyret som egen sak etter gjennomføring.

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret fattet i møte 25.08.16, ifm med behandlingen av saken om «Sluttrapport fra finansgruppa for bygging av ny idrettshall», slikt vedtak:

Finansgruppas forslag til finansiering og drift av ny idrettshall datert 16.08.16, tas til etterretning, og legges til grunn for det videre arbeid med prosjektet.

1. *Administrasjonen gis i oppdrag å gjennomføre en anbudskonkurranse om bygging av Ørland Arena ihht tidligere vedtatte planer under forutsetning av at prosjektet kan realiseres innenfor en total kostnadsramme på 100 millioner kroner inkl mva. Følgende skal være på plass før anbudsutlysningen foretas:*

- a) *Rådmannen må kvalitetssikre tallene*
- b) *Rådmannen må kvalitetssikre innholdet i sponsor/samarbeidskontraktene*

Kvalitetssikringen må være ferdig gjennomført, slik at det kan legges frem som endelig sak i kommunestyremøtet i september.

2. *Ørlandshallen/deler av hallen gjøres om til basishall når Ørland Arena står ferdig. Utstyret som benyttes må være flyttbart.*
3. *Det settes ned en ny finansieringsgruppe som skal jobbe videre med samarbeidspartnere og sponsor for primært å skaffe flere sponsorer til finansiering av drift av hallen. Gruppen ledes av varaordfører. Gruppen skal bestå av inntil 6 medlemmer. Varaordfører gis i oppgave å finne en gruppesammensetning. Resultatet av arbeidet skal legges frem for kommunestyret våren 2017.*
4. *I tillegg bes rådmannen legge frem som selvstendige saker:*

a) Salg av Toppetasjen på Libra

Salg av Toppetasjen kan innebære at kirkekontoret må flytte til andre lokaler.

Rådmannen bes komme tilbake til kommunestyret med en egen sak på dette som viser både økonomiske og arealmessige forslag til løsninger. Det er viktig at de ansatte ved kirkekontoret blir involvert i prosessen.

Av pkt 1 i vedtaket går det fram at rådmannen er gitt i oppgave å kvalitetssikre det tallgrunnlaget som finansgruppa har lagt til grunn for sin anbefaling. Det ble satt en frist til septembermøtet i kommunestyret for gjennomføring av det tillagte oppdraget.

Det ble fort klart at dette ville bli for knapp frist for å gjennomføre kommunestyrets bestilling og rådmannen orienterte derfor formannskapetets medlemmer i møte 15.09. om hva som var realistisk og planlagt framdrift for arbeidet.

Følgende plan ble presentert formannskapet:

Beskrivelse av oppdrag/gjøre mål	Ansvarlig	Antatt ferdig- stillingse	Mrk
«Ordinære» spillemidler			
Beregninger med spesifikasjoner av ordinære spillemidler. Skriftlig utkvittering fra STFK eller Kulturdep med grunnlag i tegn datert..... (jfr også pkt 2.2.8 i Bestemmelser om tilskudd.....)	adm	uke 39	1)
Spillemidler «interkommunalt anlegg»			
Avtale med Åfjord kommune for å innfri krav i Bestemmelsesnes om tilskudd.... pkt 2.6.3 og vedlegg 8)	adm/pol	10.10.	2)
Til grunn for avtalen må ligge en beregning av årlige driftskostnader for idrettsbygg Ørland og svømmehall Åfjord	adm	uke 38	3)
Politisk behandling i begge kommuner		før 31.10.	
Mva. refusjon			
Mva-beregningene kvalitetssikres	adm	11.10.	4)
Sponsorstøtte – investeringsstøtte fra 3 firma			
Ørland sparebank	pol		
Grøntvedt Pelagic AS			
Mascot Høie AS			
Beregning av årlige driftskostnader – (drift av nytt bygg + drift av dagens hall som basishall)			
Basert på egne og andres erfaringstall. Dokumentasjon.	adm	uke 38	
Utleie til trening			
Brev til de som i dag er leietakere i Ørlandshallen for å få klargjort hvor mange timer vi kan forvente at de vil leie i den nye hallen basert på en timepris på kr 250.	pol	uke 39	
Kontakt mot andre potensielle leietakere			
Beregning av inntekter ifm avvikling av håndballkamper			
Sponsorstøtte – avtale om årlige bidrag fra de oppgitte firma			
Ørland sparebank	pol		
FosenKraft			
Rædergård Entreprenør AS			
AHA Eiendom			

Mekk Brekstad			
Bohus Grøtan Møbler			
«Større arrangement»			
Beskriv potensielle arrangement med anslag for leieinntekter (henvisning til andres erfaringer)	adm/pol	uke 38	
Beregning av kostnader til forskuttering av spillemidler			
Antatt forskuttering 4 år alt. 5 år	adm	20.09.	
Salg av Toppetasjen			
Verdivurdering	adm	uke37	
Før annonsering/utlegging - utkvittering i Formannskapet		29.09.	
Gjennomføring av salg		12.10.	
Kirkekontoret			
Alternative lokasjoner ved salg av Toppetg	adm		
Gjennomføre møte med dagl. leder + menighetsrådet?(arealbehov, ønske for plassering av nye kontorlokalteter.....etc)			
Forventet ny husleie ved å fortsette der de er i dag			

Administrasjonens vurdering

De enkelte punktene i notatet til formannskapet gjennomgås i det følgende.

1. Ordinære spillemidler

Finansgruppa har lagt til grunn at ordinære spillemiddel-tilskudd utgjør kr 25.800.000.

Følgende tilskudd er beregnet ihht Kulturdepartementets «Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2016». Beregningen er bekreftet av fylkesidrettskonsulenten:

Type	Beløp
Idrettshall 3 spilleflater	kr 20.000.000
Sosiale rom	kr 500.000
2 squash-haller	kr 1.400.000
Klatrehall	kr 2.500.000
Aktivitetsflate 1/garderobe	kr 700.000
Trimrom 1.etg	kr 700.000
Sum ordinære spillemidler	kr 25.800.000

Det er samsvar mellom finansgruppas beregning og det vi har fått bekreftet fra STFK.

2. Spillemidler «Interkommunalt anlegg»

Formannskapet behandlet som sak 16/44 i møte 15.09.16 en sak om «Søknad om «Særskilt tilskudd ved større interkommunale idrettsanlegg» - samordning av søknad med Åfjord kommune». Det ble fattet følgende vedtak:

1. Som en del av finansieringen av Ørland arena søker Ørland kommune, sammen med Åfjord kommune, om tilskudd til byggingen av de planlagte nye idrettsanleggene i kommunene som interkommunale anlegg.

2. Før søknaden sendes forutsettes at begge kommuner har fattet vedtak om at de vilkår som stilles ihht pkt 2 a og b i Bestemmelsene om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2016, er oppfylt.
3. Ordfører og varaordfører, samt en representant fra rådmannen gis fullmakt til å fremforhandle en avtale med Åfjord kommune som skal legges frem for kommunestyret. Avtalen fremforhandles etter mal fra kulturdepartementets Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2016, vedlegg 8.

Her har finansgruppa lagt til grunn i sitt forslag til finansiering at vi mottar spillemidler for «interkommunalt anlegg» på kr 7.500.000.

Administrasjonen vurderer at det er usikkerhet ift om dette er midler som vi kan regne med. Det skyldes i hovedsak at Ørland kommune, ifm rehabiliteringen av svømmehallen, mottok ca 8 millioner i tilskudd. Når det i departementets bestemmelser heter at «særskilt tilskudd for interkommunale anlegg kan tildeles ett anlegg pr anleggstype i samarbeidende kommuner», vil rådmannen tilrå at det på grunn av usikkerheten knyttet til om departementet vil godkjenne anleggene som interkommunale anlegg, - ikke legges inn som en del av finansierungsplanen det beløpet vi evt vil bli tildelt (7,5 mill). Om begge søkerkommunene likevel, med grunnlag i søknaden får tildelt slike midler, vil det redusere kommunens låneopptak tilsvarende.

Dersom Kulturdepartementet gir en positiv tilbakemelding på vår søknad, vil en endelig utkvittering være gjenstand for egen behandling i kommunestyret der vilkårene må vurderes spesielt ift hvilke beløp det vil være aktuelt for de 2 kommunene å bidra med til hverandre når det gjelder investering og drift.

3. Mva refusjon

I korte trekk er reglene slik at kommunen ikke får fradrag for den delen av bygget som er «utleid til andre». Hvis kommunen ved utleie av spilleflate til idrettslag kun tar en symbolsk leie fra brukerne, så vil ikke dette ansees som «utleie til andre». Hvis kommunen mottar leie (eller annen støtte fra idrettslaget) ut over en «symbolsk sum», så vil dette ansees som et leieforhold som ikke gir rett til fradrag for mva-kompensasjon.

Dersom kommunen selv driver f.eks treningsstudio eller squash-hall så vil dette defineres som «økonomisk aktivitet i konkurranse med andre», og kommunen vil da ikke få mva-fradrag. Dette er aktiviteter som ikke er avgiftspliktige, og det vil være konkurransevidende hvis kommunen kunne få fradrag for drift av slik aktivitet mens private aktører ikke får fradrag.

Det er gjennomført et møte med ekstern konsulent den 11.10.16, der det ble diskutert ulike måter å organiseres driften på, - som igjen vil kunne påvirke mva-behandlingen. Det ble diskutert mulighetene ved å f.eks organisere hallen i et eget aksjeselskap og også hvordan det vil slå ut dersom det gis fri hall-leie og at idrettens bruk av hallen da også gir fradrag for mva. Dette er løsninger som eventuelt kan utredes videre, men på nåværende tidspunkt tas det utgangspunkt i de forutsetninger som er lagt i finansgruppas forslag.

Følgende forutsetninger legges til grunn for vurdering av mva- kompensasjon:

Kostnadsramme inkl mva	kr 100,0 mill
Mva anslås til inntil kr 20,0 mill. (noe av investeringene kan være avgiftsfrie)	kr 20,0 mill

Spilleflate til bruk av idrettslag og andre enn kommunen – 100 timer/mnd i 10 mnd	1 000 timer
Leieinntekt på spilleflater pr år – 1000 t x 750 kr (250 kr/time pr spilleflate)	kr 750.000

Arealer:

Totalt areal	6 699,0 m ²
Utleid areal (squash, treningsrom, spinning – lager og garderobe i tilknytning til utleie)	674,6 m ²
Spilleflater med garderober og tilknyttet fellesareal	6 024,4 m ²

Beregnet areal av spilleflater som brukes av andre:

Andel utleid areal av spilleflater og fellesareal – (1.000t / 8.760tx100)	11,4%
Areal utleid spilleflater: 6 024,4 x 11,57 %	686,8 m ²

Beregnet andel utleid til andre:

Utleid areal	674,6 m ²
Utleie spilleflater	686,8 m ²
Totalt utleid areal	1 361,4 m ²
Utleid areal i prosent av total areal: (1 361,4 / 6 699 x 100)	20,3 %

Oppstillingen viser at det kan gis fradrag for mva-kompensasjon på investeringene på ca 80 %, og dersom en forutsetter at noe av investeringene er uten mva så vil ca 15,0 mill av investeringene finansieres av mva-kompensasjon.

Administrasjonen legger til grunn at mva-refusjonen vil være ca 15 mill kroner, - i samsvar med finansgruppas vurdering.

4. Sponsorstøtte - investering

Det er inngått avtale om støtte til finansieringen av byggeprosjektet på til sammen kr 15 millioner. De signerte avtalene følger som vedlegg 2.

Avtalepartner	Avtalesum i kr	Kontraktsdato
Mascot Høie AS / Fosen Storsenter AS	5.000.000	06.09.16
Ørland sparebank	5.000.000	14.09.16
Grøntvedt Pelagic AS	5.000.000	10.10.16
SUM	15.000.000	

Dette er i samsvar med de opplysninger som framkommer i finansgruppas notat.

5. Årlige driftskostnader

I notatet fra finansgruppa er det lagt til grunn at de årlige kostnadene med driften av den nye hallen vil være kr 1.900.000 i tillegg til det som i dag medgår til driften av Ørlandshallen.

En sammenstilling av årskostnadene med driften av de 2 hallene er utarbeidet av eiendomsavdelingen og viser følgende:

Utgift	Budsjett 2016 for drift av Ørlandshallen	Estimerte kostnader til drift av ny hall	Samlede årskostnader til drift av begge haller
Lønn			
- Daglig leder	0	300.000	300.000
- Renholdspersonell	600.000	600.000	1.200.000
- Driftspersonell	510.000	225.000	735.000
Sosiale utgifter	333.000	338.000	670.000
Forbruksmateriell	102.000	135.000	237.000
Rengjøringsmateriell, lysrør	52.000	30.000	82.000
Energi	670.000	750.000	1.420.000
Forsikringer	44.000	75.000	119.000
Kommunale eiendomsavg.	110.000	25.000	135.000
Snøbrøyting	25.000	25.000	50.000
Vedlikehold	100.000	100.000	200.000
Serviceavtaler (heis, brann, sklie, legionella mm)	95.000	80.000	175.000
SUM ÅRLIGE KOSTNADER	2.641.000	2.682.000	5.323.000

Denne beregningen viser at driftsutgiftene for den nye hallen ligger kr 780.000 over det som er lagt inn i finansgruppas notat.

6. Utleie - leieinntekter

Av finansgruppas notat går det fram at anslaget for inntekter fra utleie til trening vil ligge på kr 1.640.000. I tillegg er det anslått at «større arrangement» vil kunne gi kr 260.000 i inntekter på årsbasis. Til sammen vil inntektene være kr 1.900.000.

Finansgruppa presiserer at utleie ifm kamper inkl kampavgift ikke er medtatt.

Beløpet på kr 1.640.000 er sammensatt slik at kr 750.000 er inntekter knyttet til bruk av de 3 spilleflatene (3 spilleflater til kr 250 pr time – 5 dager pr uke i 10 mnd). De resterende inntektene, kr 890.000, er inntekter fra de øvrige treningsarealene (squash, basishall, treningssenter, spinning).

Det framgår ikke hvordan driften av treningsarealene er tenkt å være, - om det skal tas billett for hver bruker, om deler skal leies ut på årsbasis (f.eks treningssenter) eller om det skal være et tilbud ved en kombinasjon av enkeltbrukere og utleie til lag og foreninger.

Administrasjonen vurderer at dette er et område som er vanskelig å kvalitetssikre. At idrettslag skal betale kr 750.000 pr år for bruken av hallen kan synes å være et høyt tall og at det vil gjøre det vanskelig for lagene å skaffe seg ressurser til å betale så mye for bruken av hallen. Lagt til grunn at lag og foreninger i dag allerede betaler kr 510.000 pr år for bruken av den ene spilleflaten i Ørlandshallen, synes det imidlertid som at anslaget fra finansgruppa er lavt estimert.

Det samme gjelder for anslaget for inntekter fra «arrangement». Her har finansgruppa anslått inntekter på kr 260.000 pr år. Dette er et lavt tall fordi ambisjonsnivået for å få til arrangement av ulike slag som en slik hall vil åpne muligheter for bør være så høyt at dette beløpet bør være mulig å doble.

Administrasjonen vil tilrå at finansgruppas anslag på 1,9 mill kroner i årlige leieinntekter legges til grunn for finansieringen av hallen.

7. Sponsorstøtte årlige bidrag til dekning av driftskostnadene

De 2 finansgruppene har inngått følgende kontrakter om årlige bidrag til dekning av drifts og investeringskostnadene for hallen (de signerte avtalene framgår av vedlegg 3):

Avtalepartner	Årlig beløp i kr	Avtalt varighet	Samlet bidrag i kr	Kontraktsdato
Ørland sparebank	250.000	20 år	5.000.000	14.09.16
Bohus Grøtan Møbler AS	50.000	5 år	250.000	05.09.16
Rædergård Entreprenør AS	50.000	5 år	250.000	15.09.16
FVS Entreprenør AS	25.000	5 år	125.000	28.09.16
AS Uthaug Sementstøperi	50.000	5 år	250.000	10.09.16
Fosen Kraft Eierskap AS	100.000	5 år	500.000	06.10.16
SUM	525.000		6.375.000	

I finansgruppas notat er denne posten satt til kr 600.000 pr år. Varigheten varierer i deres oppsett fra 10 – 20 år slik at summert verdi er ca kr 8,2 mill. Oppsettet over viser at det her er et årlig avvik på kr 75.000.

8. Byggelånsrenter

Hallen vil bygges i løpet av 2017, og i forbindelse med byggingen må kommunen ta en likviditetsbelastning og få finanskostnader for hele prosjektet frem til ferdigstilling. I byggeperioden vil det ikke påløpe inntekter fra hallen, og for å unngå at kommunens driftsregnskap skal belastes med ekstra finansutgifter i 2017 foreslås det å belaste byggelånsrenter på prosjektet og inntektsføre disse i kommunens driftsregnskap. Det antas at dette vil utgjøre ca kr 800.000, og at dette innarbeides i endelig budsjett for investeringen.

9. Finansutgifter

Kommunale låneopptak skal nedbetales som serielån, med en avdragstid som minimum er i takt med avskrivningstid. Avskrivningstid for idrettshaller er på 40 år slik at det kan tas utgangspunkt i avdrag på 40 år.

Renteutgifter på kort sikt kan settes til ca 2,0 %, mens rentenivå på lenger sikt må settes til ca 3,0 %. I beregning av renteutgifter tas det utgangspunkt i å beregne utgifter på kort sikt og hvordan dette slår ut i budsjettet for 2017 og 2018.

I forbindelse med forskuttering av spillemidler på kr 15,0 mill vil Ørland kommunen få en rentekostnad på ca kr 300.000 pr år frem til spillemidlene blir utbetalt.

10. Salg av Toppetasjen

I finansgruppas notat er det lagt til grunn at Toppetasjen på LIBRA skal selges. Det er anslått en salgsverdi på kr 15 mill.

Administrasjonen har fått i oppdrag å starte salget av Toppetasjen. Som et grunnlag for dette er det utarbeidet et salgsprospekt av EiendomsMegler 1. Her legges det til grunn en minimumspris på kr17,5 mill og administrasjonen foreslår følgelig at det legges inn en gevinst ved salg av Toppetasjen på kr 17,0 mill.

Bortfall av netto leieinntekter er kr 1.280.000 pr år.

11. Kirkekontoret

Det er så langt ikke gjennomført møte med daglig leder ved kirkekontoret

OPPSUMMERING

Finansiering av byggeprosjektet, lagt til grunn en samlet kostnad på kr 100.000 mill inkl mva:

	finansgruppa	rev
Spillemidler	25.800.000	25.800.000
Mva refusjon	15.000.000	15.000.000
Sponsorstøtte	15.000.000	15.000.000
Salg av kommunal eiendom	15.000.000	17.000.000
Låneopptak	29.200.000	*)28.000.000
Sum finansiering	100.000.000	100.800.000
Anbudssum	100.000.000	100.000.000
Byggelånsrenter		800.000
Sum	100.000.000	100.800.000

Med grunnlag i det overstående vil Ørland kommunes årlige driftsutgifter ved bygging av ny hall prognoseres slik:

	2017	2018	2019
Leieinntekter	0	1 900 000	1 900 000
Sponsorinntekter	0	525 000	525 000
Byggelånsrente (belastes prosjektet)	800 000		
Sum inntekter	800 000	2 425 000	2 425 000
Driftskostnader	0	2 680 000	2 680 000
Avdrag på lån (28,0 / 40 år)		700 000	700 000
Renter på lån (28,0 * 2 %)		560 000	560 000
Byggelånsrente	800 000		
Renter på forskuttering spillemidler	0	300 000	300 000
Bortfall leieinntekter Libra		1 280 000	1 280 000
Lokaler til kirkekontor			
Sum utgifter	800 000	5 520 000	5 520 000
Kommunal andel	0	-3 095 000	-3 095 000

Vedlegg:

- 1 Finansgruppas notat datert 16.08.16
- 2 Inngåtte avtaler om sponing av investeringen
- 3 Inngåtte avtaler om sponing av drift
- 4 Verdivurdering Toppetasjen LIBRA