

ØRLAND ARENA – Alternativ plassering på vestsiden av Fv 239 (Kirkeveien)

Generelt.

Det er to lokaliseringer som er aktuelle:

- A. Plassering på nedsenket grøntområde mellom ungdomsskolen og eksisterende Idretts- og svømmehall. (som forprosjektet).
- B. Plassering vest for Fylkesvei 239 (Kirkeveien). Her er det flere muligheter for å plassere bygningen.

Ved lokalisering alternativ B er terreignivået slik at det ikke er aktuelt å bygge underetasje med garderober og tekniske rom. Det er med andre ord ikke hensiktsmessig å bruke den løsningen som er utviklet for alternativ A. Ved lokalisering vest for Rv 239 vil det være rasjonelt å bygge nesten alle rom på bakkeplan, muligens med unntak av tekniske rom, bl.a. fordi det er tilstrekkelig tomteareal. Arealet her er såpass stort at det er flere muligheter for organisering av husplassering, adkomst og parkering. Ved lokalisering i hht. alt. B er det nødvendig med noe omprosjektering. Denne kostnaden er marginal i forhold til hele prosjektkostnaden.

Vi har gjennomgått og skissert diverse løsninger og kan konstatere at arealforbruket på huset blir om lag det samme om man velger tomt A eller B.

Vi har også vurdert kostnader, og finner at det ikke blir vesentlig avvik mellom huskostnadene i alt. A og alt B: Ved alt B vil en få mindre grunnarbeidskostnader og kostnader til etasjeskille, mens kostnader til tak og gulv på grunnen øker. Disse kostnadene tilnærmet utligner hverandre. Kostnader til tekniske anlegg er ellers tilnærmet konstante, uavhengig av lokalisering.

Man må imidlertid påregne kostnader til ny transformator og noe økte kostnader ved tilkobling til fjernvarmeanlegget ved alternativ B.

Det er videre en aktuell vurdering å bygge undergang eller gangbro over Rv 239 for sikker adkomst fra ungdomsskolen til Ørland arena. Denne kostnaden kommer i tillegg til huskostnaden.

Generelt om lokalisering A:

Dette prosjektet er godt kjent og vi går derfor ikke delaljert inn på konsekvensene av dette valget. Vi peker imidlertid på at dette prosjektet kan flyttes lenger fra veien og derved legges høyere i terrenget, og det kan benyttes en del av utgravde masser til oppfylling lokalt på tomte. Det vil senke grunnarbeidskostnadene og forenkle tilpasningen til veien som går fram til den gamle idretts- og svømmehallen. Veien har ca. 1 m høydeforskjell langs nordfasaden til Ørland arena.

Følgende fordeler og ulemper gjelder for alle varianter av alternativ B sammenlignet med A.

Fordeler ved lokalisering alt B.

- Romslig tomt, gir valgfrihet i disposisjon. Minst 3 stk. prinsipielt forskjellige løsninger.
- Gir åpenhet og grønt aktivitetsareal ved ungdomsskolen og eksist. svømme-/idr.hall.
- Alle rommene på ett nivå: BYA - 7450m² (likt areal som opprinnelig prosjekt).
- Enkelt fundamentering.
- Ingen betongvegger mot terreng.
- Må ikke graves ned i grunnen., (med mulig unntak av teknisk rom).
- Lite eller intet etasjeskille.
- Enklere rigg og logistikk i byggefasen.
- Enklere gjennomføring av byggeprosessen.
- Enkel trafikkadkomst.
- God parkeringskapasitet.

- **VVs:**
Det kan bli noe lavere kostnader hvis alle rom ligger på et nivå. (bortsett fra lengre vei til fjernvarme)

Ulemper:

- Ikke nærhet til eksist ungdomsskole og idretts-/svømmehall, ingen driftsmessig synergieffekt, og antagelig noe høyere driftskostnad.
 - Ikke sammenbyggbarhet med eksist. bygninger.
 - Ikke direkte nærhet til bussholdeplass.
 - Gangbro over, eller undergang under, FV 239 med tilhørende kostnad.
 - Ulemper i fht. store arrangement hvor gammelt og nytt bygg kan fungere sammen.
 - Ikke mulig å bygge sammen U-skole og Ørland arena med "overgang" / bro.
 - Arealeffektivitet; større arealforbruk på bakken.
 - Større yttervegsflate og større takflate, noe større varmetap.
 - Noe omprosjektering.
 - Ny grunnundersøkelse pga. ny tomt.
 - Reguleringsplan ? Forsinket oppstart ?
 - Avhengig av lokalitet for ny barneskole – må barneskolen ha egen gymsal ?
 - Nedbygging av landbruksjord.
- **EL:**
Kan ikke bruke eksisterende trafo. Fosen Kraft må bygge ny trafo – medfører merkostnader.

Sammenligning av alternativene B1, B2 og B3.

ALTERNATIV B1 – Lengderetning nord-sør, parallell med Fv. 239. Inngang mot nord

Fordeler:

- Hovedinngang direkte fra Kirkeveien (Fv 239) - fra nord.
- Direkte adkomst fra egen parkering med god kapasitet nært hovedinngangen.
- Parkeringsmulighet sør for hallen, sør for veien til "Fjøshaugen". Denne parkeringsplassen kan benyttes til fotballbaner ved turneringer.
- Tilleggsadkomst til baksiden av hallen fra vei til "Fjøshaugen".

Ulemper:

- Lengste gangvei til bussholdeplass.
- Ferdsl for ungdomsskoleelever langs FV 239 til Ørland arena.

ALTERNATIV B2 – Lengderetning øst-vest. Plassert nord for veien til "Fjøshaugen".

Fordeler:

- Hovedinngang fra veikryss Kirkeveien / veien til "Fjøshaugen" direkte over til bussholdeplassen og ungdomsskolen.
- Tilleggsparkeringsmulighet sør for hallen ved veien til "Fjøshaugen". Denne parkeringsplassen kan benyttes til fotballbaner ved turneringer.
- Takflaten mot sør kan benyttes til solfangere.

Ulemper:

- Hovedparkering på baksiden av hallen.
- Bare begrenset parkering ved inngangen (HC-parkering)

ALTERNATIV B3 – Lengderetning øst-vest (plassert på veien til "Fjøshaugen")

Fordeler:

- Hovedinngang enda nærmere bussholdeplassen og ungdomsskolen.
- Parkering direkte foran inngangen og bak hallen.
- Tar minst mulig areal.
- Takflaten kan benyttes til solfangere.

Ulemper:

- Veien til "Fjøshaugen" fjernes og det må finnes ny plassering for denne ?
- Tilleggsparkeringsplassen med reservefotballbaner mot sør faller bort.

Generelt om vurdering og valg av alternativ.

Hovedvalget står om å holde fast på alternativ A (det foreliggende forprosjektet), og å justere på dette, eller å velge en ny lokalisering vest for Fv. 239. Det framgår av det foregående at det er gode argumenter for begge lokaliseringmulighetene. Kostnader er som nevnt ikke avgjørende for dette valget.

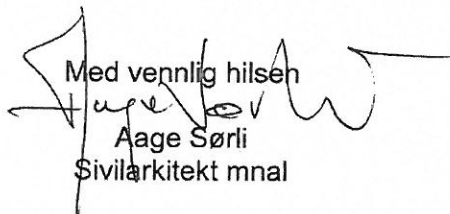
Vi ser det slik at nærhet mellom Ørland Arena og de eksisterende bygningene, samt en optimal driftssituasjon kombinert med en noe begrenset parkeringskapasitet, må holdes opp mot behov for åpenhet og godt grøntareal nær ungdomsskolen. Prioritering av det ene eller andre av disse to hensyn sammen med vektlegging av stor frihet i arealdisposisjon og optimal parkeringskapasitet vil være avgjørende for dette valget.

Innstilling:

Vi legger ikke skjul på at vår prioritet er Alternativ A, i en noe bearbeidet form. Dette er hovedsakelig begrunnet i nærhet mellom bygningene og driftsfordeler. Vi ser fordelene i et "kompakt" idretts- og undervisningsmiljø i mange driftssituasjoner.

Av alternativene B1, B2 og B3 mener vi at B3 er det beste, ut fra terrengforholdene, nærhet til ungdomsskolen og at man legger minst mulig beslag på areal.

Vi har imidlertid forståelse for at prioriteringene kan være annerledes og gi et annet valg enn vår innstilling.

Med vennlig hilsen

Aage Sørli
Sivilarkitekt mnal