

## BYGGING AV ALLHUS - SLUTTBEHANDLING

---

Saksbehandler: Inge Albriksen  
Arkivsaksnr.: 11/1696

---

Arkiv: 243

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

57/12 Steigen kommunestyre

02.10.2012

### **Forslag til vedtak:**

Kommunestyret viser til tidligere økonomiske ramme på 44.5 mill kr til bygging av allhus. Forutsatt at det ikke lykkes i å skaffe den manglende finansiering eksternt innvilger kommunestyret en tilleggsfinansiering på inntil 2 mill. kr slik at bygging av allhus inkl. ombygging av kultursal kan realiseres.

For å unngå en økning av låneramma foreslås det at tilleggsbevilgningen dekke ved bruk av ekstraordinært utbytte fra Nord Salten Kraft AS.

### **Saksutredning:**

#### **Bakgrunn**

Etter kommunestyrets vedtak om bygging av allhus i 2011 (sak 20/11) startet kommunens faste byggekomite detaljplanleggingen av prosjektet, inkl. behovet for bygningsmessige justeringer, utarbeidelse av formelle anbudspapirer for en anbudsrunde, søknad om idrettsfunksjonell godkjenning, søknad om tippemidler, m.m.

I januar 2012 ble det videre gitt en orientering til kommunestyret om status for arbeidet så langt (sak 11/12) der det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

*Steigen kommunestyre tar byggekomiteens redegjørelse om allhusplanleggingen til orientering, og samtykker i at man fortsetter arbeidet med de endringer som er foreslått for å redusere kostnadene i prosjektet.*

Som følge at dette vedtaket ble bibliotekdelen tatt bort og det ble foreslått en viss reduksjon i antall garderober som var tatt med i det opprinnelige prosjektet med bakgrunn i muligheten for å benytte eksisterende garderober på skolen. Kostnadsberegningene som lå til grunn for byggekomiteens vurdering var foretatt av eksterne rådgivere med erfaring fra denne type prosjekter.

Det har også vært en positiv kontakt med Kulturdepartementet i forhold til opprinnelig idrettsfunksjonell godkjenning mhp. de endringer som er gjort i forhold til garderober, m.m.

### **Resultat av anbudsrunde**

Etter kommunestyrets vedtak (sak 11/12) foretok så byggekomiteen de nødvendige justeringer av kravspesifikasjonen før den ble lagt ut på Doffin som totalentreprise i april. Ved anbudsfristens utløp 23.05.12 hadde kommunen mottatt 5 tilbud, hvor høyeste var på 57.4 mill kr og det laveste var på 48.4 mill. kr. Byggekomiteen hadde så en grundig gjennomgang av samtlige anbud og besluttet å gå videre med Finstad Bygg AS som hadde det laveste tilbud. I tråd med gjeldende prinsipper for totalentrepriser er det i løpet av sommeren foretatt nye justeringer på bygget og forhandlinger med entreprenøren for å komme så langt ned mot

kommunestyrets økonomiske ramme på 44.5 mill kr. som mulig. I e-post datert 14.09.12 bekrefter Finstad Bygg AS et tilbud på til sammen 41.5 mill kr. Reduksjonene skyldes justering av kostnadspostene til grunnarbeider, utstyr i hallen, elektro/VVS, etc. Mye av reduksjonen i utstyr ligger i at mye av det som lå inne i anbudet er utstyr som allerede finnes i dag i gymsalen og kan flyttes over i hallen.

I tillegg er det foretatt en arealreduksjon på lokaler til videregående skole blant annet med bakgrunn i at Nordland fylkeskommune i ny leieavtale har lagt til grunn et arealbehov for videregående skole som er noe under det som lå inne i tidligere avtale. Videre er det foretatt enkelte mindre arkitektoniske justeringer som bidrar til redusert byggekostnad.

I dette tilbudet/anbudet ligger *ikke* ombygging av gymsal i skolen til kultursal. Ettersom hele prosjektet nødvendigvis må bli et "2-fase prosjekt" har byggekomiteen så langt prioritert arbeidet med selve allhuset. Investeringskostnadene til gymsal-ombyggingen er anslått til 4 mill. kr basert på tilbud som ble gitt i forprosjektfasen, og det foreslås at man legger inn en reserve på 1 mill kr for å sikre fase 2. Dette betyr at vi med tilbudet fra Finstad Bygg AS, kulturhussal og en foreslått reserve på 1 mill. kr har en "underdekning" i forhold til kommunestyrets ramme på 2 mill. kr. (For ordens skyld, alle tall så langt er *med* Mva):

Totalkostnad allhus ihht. anbud	41 500 000 kr
Totalkostnad ombygging gymsal	4 000 000 kr
Reserve	1 000 000 kr
Sluttsum	46 500 000 kr

### **Finansiering.**

Med utgangspunkt i de tall byggekomiteen er kommet fram til og tidligere oversikt/rammekostnad (sak 20/11) er det satt opp følgende finansieringsplan:

1. Steigen kommune utbyttebidrag NSK	15 000 000 kr
2. Steigen kommune låneopptak	4 000 000 kr
3. Tippemidler	12 000 000 kr
4. Momskompensasjon	8 500 000 kr
5. Sponsormidler/dugnad/næringsliv, m.m.	5 000 000 kr
6. Sum	44 500 000 kr
7. Behov for tilleggsbevilgning	2 000 000 kr
8. Samlet investering	46 500 000 kr

#### *Kommentar til de ulike postene:*

Steigen kommunes bidrag i pkt 1 og 2 er identisk med vedtaket i sak 20/11.

Når det gjelder pkt. 3, tildeling av tippemidler vises det også til tidligere behandling (sak 11/12). Fylkeskommunens oversikt over godkjente spillemiddelsøknader er det avsatt 11 450 000 kr til allhus i Steigen. Søknad om ytterligere kulturhusmidler til kultursaldelen på 700 000 kr er også sendt, men den er så langt ikke behandlet av fylkeskommunen. Det kan for øvrig opplyses at den justering/reduksjon av areal som er foretatt av byggekomiteen i forhandlingene med entreprenør ikke vil endre størrelsen på beløpet ettersom endringene først og fremst er foretatt på utleiedelen (videregående skole – ikke tilskuddsberettiget).

Pkt. 5 er identisk med det beløpet som ble satt opp første gang saka ble behandlet. Denne posten omfatter både direkte bidrag fra næringslivet, dugnad, inntekter fra "salg av kvadratmeter aksjonen", m.m. Arbeidet med sponsormidler etc. ligger utenfor

byggekomiteens sitt mandat og i skrivende stund har vi ikke oversikt over hvor mye som er samlet inn. En egen gruppe som arbeider kontinuerlig, og det er en forutsetning at denne delen av finansieringen er reell.

Når det gjelder sluttfinansieringen bør det også nevnes at Steigen næringsforum har engasjert seg sterkt, og i samarbeid med kommunen ble det nylig sendt søknad om DA midler til allhus-/kultursalprosjektet. Søknaden er så langt ikke behandlet av DA – styret, men ytterligere informasjon vil bli gitt under behandlingen av saken. Størrelsen på et evt. bidrag fra DA-styret vil ha betydning for hvor stor den evt. tilleggsbevilgningen fra kommunestyret vil bli.

### Driftsbudsjett

I kommunestyrets vedtak om bygging av allhus ble det presisert at: *De økonomiske beregningene, spesielt på driftssiden, må kvalitetsikres før vedtak om byggestart.*

I den debatten som har pågått omkring allhuset har spørsmålet om driftsutgifter vært sentralt og det er fra mange hold hevdet at kommunen vil pådra seg store ekstra utgifter. Mye at debatten har etter vår mening hatt litt preg av synsing. Det er selvsagt klart at daglig drift av et prosjekt som dette har en pris, men pga. av at man i finansieringsplanen har lagt opp til at 15 mill. kr av kommunens andel skal dekkes med ekstraordinært utbytte, altså penger man slipper å låne.

En kvalitetsikring av driftssiden må nødvendigvis basere seg på kalkyler og de driftsutgifter og -inntekter som vil påløpe. For å underbygge dette har vi sett litt på regnskapstallene (2009 og 2010) fra tilsvarende prosjekt i 5 kommuner (Hamarøyhallen, Røsthallen, Ørneshallen, Gildeskål og Ballangen). Disse viser at snittet for de årlige driftkostnadene til disse hallene er på 1 060 000 kr, eks finanskostnader (renter og avdrag), mens snittet for de årlige inntektene ligger på 867 000 kr. Både utgiftssiden og inntektsiden mellom disse hallene varierer en del avhengig av personalkostnader, kapitalkostnader og faste leieavtaler.

For et allhus i Steigen har vi satt opp følgende driftsbudsjett/kalkyle:

<b>Årlige driftsutgifter/-inntekter (1. år).</b>	
<i>Driftsutgifter:</i>	
Personalkostnader	550 000 kr
Elektrisk kraft	250 000 kr
Forbruk/materiell	50 000 kr
Vedlikehold	150 000 kr
Kommunale avgifter (vann, avløp)	60 000 kr
Diverse utgifter, forsikringer, etc.	200 000 kr
<b>Sum utgifter</b>	<b>1 260 000 kr</b>
<i>Driftsinntekter:</i>	
Fast utleie/tilskudd	560 000 kr
Øvrig utleie	105 000 kr
Reklame-/sponsorinntekter	200 000 kr
Billettsalg/arrangementer	150 000 kr
Avvikling dagens "Skippy" (forsikring, strøm og komm. avgifter)	30 000 kr
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 045 000 kr</b>
Netto driftsutgifter eksklusiv finanskostnader (renter, avdrag lån)	215 000 kr
Faktiske finanskostnader (renter, avdrag)	330 000 kr
<b>Totale årlige driftskostnader</b>	<b>545 000 kr</b>

### *Kommentar til enkeltposter:*

Personalkostnader er et anslag i forhold til behovet først og fremst til renhold, men også en viss driftsoperatørtjeneste.

Utover det er driftskostnadene anslag mer eller mindre i samsvar med regnskapstallene fra sammenlignbare flerbrukshaller.

På inntekssiden er leieinntektene fra videregående skole justert ned i tråd med ny leieavtale med fylkeskommunen. Annen leie er utleie av treningslokaler/-studio. Det er så langt ikke utformet egen leieavtale på dette arealet, men det har vært konkrete drøftinger med Fysiogym v/Torgeir Nilsen om leie her. At en intensjonsavtale ikke er utarbeidet og signert skyldes først og fremst begrenset kapasitet i administrasjonen.

Allhuset har også nye lokaler til ungdomsklubb. Vi har derfor valgt å ta med de årlige utgifter som kommunen har til drift av ungdomsklubben Skippy, ettersom denne vil bli nedlagt når bygget er ferdig.

Finanskostnadene er beregnet med utgangspunkt i et faktisk låneopptak på 4 000 000 kr med 20 års løpetid og 5 % rente. Dette er i tråd med kommunestyrets første behandling av saken.

Det bør også nevnes at inntektsida er satt lavt med bakgrunn i at det i planprosessen tidligere ble signalisert politisk at det ikke skulle tas leie for bruk av lokalene til lag og foreninger. Derfor er ikke dette inntekspotensialet vurdert i budsjettet. Fra regnskapstallene til de nevnte flerbrukshallene ser vi imidlertid at inntektene fra denne type utleie varierer fra 90 – 200 000 kr. Økte inntekter her er en sak kommunestyret må ta stilling til ved framtidige budsjettbehandlinger.

### **Vurdering.**

For en grundigere vurdering av saken vises det til saksframlegget til kommunestyret ved første gangs behandling. Det er fortsatt min oppfatning at prosjektet vil gi et svært positivt bidrag til ulike typer fritidsaktiviteter i Steigen kommune.

Det som er nytt er behovet for en tilleggsfinansiering på 2 mill kr. i forhold til tidligere fastsatt ramme. Rådmannen er kritisk til å øke låneramma både til prosjektet og generelt, men ser samtidig at det er nå kommunen kan få realisert et prosjekt som dette. En tilleggsfinansiering på inntil 2 mill.kr anbefales derfor tatt fra det fond, fortrinnsvis fra det ekstraordinære utbytte fra Nord Salten Kraft AS.

### **Vedlegg:**

Siste utkast plantegninger 1. og 2. etg.

Siste utkast fasadetegninger.