



BOKSEKLUBBEN
AV 1930
TRONDHEIM

NIXIES
CHEERTEAM
TRONDHEIM

PLAN FOR NY AKTIVITETSHALL I GRANÅSEN

**Behovsvurdering, beskrivelse av
hallflatene, synergier, byggekostnader
og plan for finansiering av
investering og drift**

**Et samarbeidsprosjekt mellom Nixies
Cheerteam Trondheim, Bokseklubben B30
og Trondheim kommune**

Innhold:

1. Innledning. Samarbeidspartnere
2. Idrettslagenes idrettslige behov. Idrettsrådets prioritering
3. Synergier og sambruk av fellesarealer
4. Beskrivelse av planlagte hallflater
5. Kalkulerte byggekostnader
6. Tomtekostnader. Rekkefølgekrav
7. Finansieringsplan
8. Drifts- og kapitalkostnader
9. Organisering av byggeprosjektet og entreprisen
10. Framdrift

Vedlegg:

1. Plantegning 1. etg.
2. Plantegning 2. etg.
3. Snitt (ettersendes)
4. Fasader (ettersendes)
5. 3D-modeller
6. Presentasjon av Nixies Cheerteam Trondheim
7. Presentasjon av Bokseklubben av 1930
8. Kalkyle byggekostnad

Kap. 1: Innledning. Samarbeidspartnere

Trondheim kommune planlegger å bygge en storhall for fotball i Granåsen idrettsby. I tilknytning til fotballhallen skal det etableres et tilbygg med garderober, fellesarealer, tekniske rom, rom for tilsynsvakt og arealer til vedlikeholdsutstyr.

NCC er valgt som totalentreprenør – der prosjektet utvikles i en samspillsfase fram mot endelig investeringsbeslutning. NCC har knyttet til seg ulike rådgivere, både innen byggfag, geoteknikk, brann, arkitektur og tekniske fag. NCC har opsjon på bygging av tilleggsarealer.

Relog AS er også involvert i Granåsen gjennom en OPS-avtale. Relog AS er den private, kommersielle aktøren i denne avtalestrukturen.

Prosjektets arkitekter og prosjekteringsleder har sett på muligheten for å bygge flere hallflater i tilknytning til fotballhallprosjektet.

Etter en intens planleggingsperiode i perioden januar – februar 2023 har man kommet fram til en omforent planløsning som ivaretar flere småidretters behov:

Nixies Cheerteam Trondheim: Driver med cheerleading for barn og unge i alderen 6 – 19 år. I tillegg har idrettslaget tilbud til voksne over 19 år. Idrettslaget har ca. 200 aktive utøvere pr. des. 2022.

Bokseklubben av 1930: Tilbyr helårs bokseaktivitet for barn og unge i bredde og topp, samt trimpartier for voksne og tilbud til Parkinsonspasienter, De har pr. des. 2022 ca. 300 aktive utøvere.

Kap. 2: Idrettslagenes idrettslige behov. Prosjektet sett i relasjon til vedtatte kriterier for prioritering av anleggsbehov. Idrettsrådets prioritering og uttalelse til prosjektet

Nixies Cheerteam har behov for 2 parallelle treningsarealer som er store nok til mattefelt med størrelse 14 m x 16 m og med en takhøyde på 9 m. Videre arealer til et tilsvarende felt for de yngste utøverne, der kravet til takhøyde er mindre.

Bokseklubben av 1930 (B30) har behov for et areal på 350 m² og med en takhøyde på 4 m.

Det vises til vedlegg 6 og 7 som beskriver dagens situasjoner mhp. fasiliteter og tilgang til halltid.

Prosjektert løsning som er vist i vedleggene 1 tom. 5 tilfredsstillende idrettslagenes behov både på kort og lang sikt,

Kriterier for prioritering av anleggsbehov i Trondheim 2023 – 2024 ble vedtatt av årsmøtet i Idrettsrådet 09.05.2022. Her listes bl.a. følgende kriterier opp:

- Mindre idretter skal ivaretas slik at mangfold sikres
- Anlegg som legger til rette for mest mulig hverdagsaktivitet for barn, unge og breddeidrett skal prioriteres
- Anlegg skal sees opp mot eksisterende anleggsdekning
- Anleggsbehovene kan vurderes realisert i tilknytning til offentlige byggeprosjekt (i dette tilfellet Granåsen fotballhall)
- Det skal legges vekt på å slå sammen flere anleggsbehov i flerbruksanlegg

Anlegget som er planlagt og prosjektert tilfredsstillende disse kriteriene godt.

Idrettsrådet er forelagt initiativtakernes planer både skriftlig og muntlig den 16.02.2023. Idrettsrådet har saksbehandlet vår henvendelse og de har gitt følgende tilbakemelding og uttalelse i e-post den 22.02.2023 (sitater er forkortet):

Idrettsrådet i Trondheim er positive til Nixies Cheerteam Trondheim og Bokseklubben av 1930 (B30) sitt initiativ om realisering av felles idrettsanlegg i et samarbeid med Relog på tomte i tilknytning til fotballhallen i Granåsen. Lagene utnytter med dette et mulighetsrom som vil gi gode synergier både for idretten, kommunen og Relog i utviklingen av Granåsen, et potensiale som på grunn av tidsaspektet ikke ville kunne blitt utløst uten den store innsatsen og arbeidet lagene på kort tid har iverksatt. Uten en realisering av et slikt ekstra idrettsbygg samtidig med bygging av fotballhallen, mener vi det er en fare for at den aktuelle tomte ikke vil bli benyttet til idrettsformål. Det vil også være negativt for fotballhallprosjektet, som er planlagt med et samarbeid om fellesarealer knyttet til anleggene. En evt. senere realisering av et idrettsbygg på den aktuelle tomte mener vi også vil medføre betydelige ekstrakostnader totalt sett for alle parter. Med bakgrunn i dette støtter idrettsrådet at kommunen dekker rekkefølgekrav på kommunal grunn, samt gir ordinær kommunal andel spillemidler som i dag ligger på 10 %.

Kap. 3: Synergier. Sambruk av fellesarealer. Flere idretter inn i anlegget

Den plan- og arealmessige løsningen som er prosjektert vil gi en rekke synergier mhp. sambruk av fellesarealer og infrastruktur:

- Felles inngangssone
- Felles vrimelearealer

- Delvis felles garderobes
- Felles tilsynsvakt
- Felles rom for renhold
- Delvis felles rom for tekniske anlegg (rør, VVS, ventilasjon, elektro etc.)
- Felles adkomst og parkering

Fotballhallen bygges primært for fotballaktivitet. Den vil i tillegg bli tilrettelagt for amerikansk fotball. Trondheim har per i dag 4 aktive lag innenfor denne idretten.

Med svært enkle tiltak og minimale investeringer kan fotballhallen tilrettelegges for disksport – en veldig populær sport som ligger inn under særforbundet Norges Amerikanske Idretters Forbund (NAIF). Lacrosse er også en amerikansk idrett som ved svært beskjedne tiltak kan gis et innendørs tilbud i fotballhallen. Både disksport og lacrosse har aktive miljøer / klubber i Trondheim per i dag.

Kort oppsummert så kan man ved de foreslåtte utbyggingstiltak få inn minimum 6 breddeidretter inn i et og samme anlegg.

Granåsen skal være et hverdagsanlegg og prosjektet oppfyller både et nøkternt og ikke minst et bredt spekter av tilbud for helårsaktivitet.

Det er planlagt kurslokaler, butikk, treningssenter og et bygg med overnattingsmuligheter i umiddelbar nærhet til hallen. Begge initiativtakerne til denne planen vil bli aktive brukere av disse fasilitetene; utøvere og foreldre vil benytte treningssenter, klubbene vil bruke kurslokaler til faglige og sosiale samlinger samt møtevirksomhet – og et sportell vil bli hyppig brukt ved samlinger, stevner og annen aktivitet hos initiativtakerne. Utøvere og foreldre vil kombinere aktivitet i hallen med dagligvarehandling. Alt dette vil øke den totale aktiviteten og inntektspotensialet totalt sett, og også gjøre anlegget mer attraktivt for de kommersielle aktørene som satser og investerer i området.

Kap. 4: Beskrivelse av planlagte hallflater. Bygningsmessig standard

Første etasje:

- Aktivitetsflate, areal 679 m², takhøyde 4 m, kombielastisk sportsgulv, lydabsorberende flater på vegger, malt himling i betong, mest mulig søylefritt.
- Lagerrom 34 m²
- Ventilasjon 34 m²

Det er lagt opp til at Nixies disponerer halve arealet og B30 den andre halvparten pluss lagerrommet.

Andre etasje:

- Aktivitetsflate, areal 679 m², takhøyde 9 m, kombielastisk sportsgulv, lydadsorberende flater på vegger, søylefritt
- Lagerareal 75 m², delvis lukket og delvis åpent Plass for rekvisita, klubbartikler, airtracks, tjukkaser, trampoline etc.

Bygningsmessig standard vil være i tråd med gjeldende føringer fra Trondheim kommune vedrørende bygging av idrettsanlegg.

Kap. 5: Kalkulerte byggekostnader (investering)

Det vises til vedleggene 8 a og b.

Byggekostnad aktivitetshall er beregnet til 34.000.000,- ekskl. mva. Jfr. vedlegg 8 a.

Andel byggekostnad fellesarealer mellombygg er beregnet til 7.000.000,- ekskl. mva. Jfr. vedlegg 8 b.

Sum byggekostnad: 41.000.000,- ekskl. mva. pr. 14.02.2023.

Merverdiavgift på 25 % blir da 10.250.000,- og kompenseres av Staten. Modellen for kompensasjon er avhengig av om idrettslagene eller kommunen blir byggherre,

Andel byggekostnad fellesarealer er foreslått ut ifra en samlet vurdering av anleggenes størrelse og kapasitet. Denne andelen er beregnet til 7 Mkr ekskl. mva. – jfr. vedlegg 8 b. Det bemerkes at dette innebærer at 7 Mkr av kostnaden på fellesareal mellombygg «løftes over» til initiativtakernes prosjekt, hvilket også rettfærdiggjør det planlagte investerings-tilskuddet, jfr. kap. 7.

Kap. 6: Tomtekostnader. Rekkefølgekrav infrastruktur og miljø

Trondheim kommune er hjemmelshaver på gnr. 187 bnr. 7 hvor hallen er planlagt. Relog AS har også betydelige eierinteresser i området.

Tidligere praksis i Trondheim kommune er at idretten får vederlagsfrie tomter til disposisjon i de tilfellene idretten selv bygger og delfinansierer byggeprosjekter i form av haller og andre kostnadskrevende anlegg.

Det har også vært praktisert at Trondheim også ivaretar kostnader knyttet opp i mot rekkefølgekrav, spesielt krav ifht. veg, vann, avløp, parkering, miljøtiltak etc.

Vi har lagt til grunn at samme innarbeidede praksis gjøres gjeldende også for dette prosjektet.

Kap. 7: Finansieringsplan

Finansieringsplanen er basert på at prosjektet finansieres med spillemidler, kommunal investeringsstøtte, idrettslagenes egenkapital og at idrettslagene tar opp langsiktige lån.

Som det framgår legges det opp til et relativt høyt investeringstilskudd. Dette er gjort for dels å få realisert aktivitetshallen som planlagt da hallen vil tilføye Granåsen i sin helhet en rekke positive kvaliteter som ikke er til stede per i dag. Videre på grunn av at 7 Mkr av kostnadene på fellesarealer / mellombygget er løftet over på dette prosjektet, dels at kommunens krav til estetikk på idrettsbygg i Granåsen krever en mer kostbar bygningsmetode enn idrettslagene ellers ville ha valgt. Dette gjelder bl.a. spesielle krav til fasader, vindu og tekniske anlegg og er vurdert til å medføre en ekstrakostnad i størrelsesorden 1,5 Mkr ekskl. mva.

Totalt sett mener vi disse forhold kan begrunne at investeringstilskuddet legges i et øvre sjikt som vi har gjort i vår finansieringsplan.

Post	Nixies	B30	Totalt
Byggekostnad ekskl. mva.	31.000.000,-	10.000.000,-	41.000.000,-
Merverdiavgift 25 % *)	7.750.000,-	2.500.000,-	10.250.000,-
Byggekostnad inkl. mva.	38.750.000,-	12.500.000,-	51.250.000,-
Spillemidler 1. etg.	-1.700.000,-	-1.700.000,-	-3.400.000,-
Spillemidler 2. etg.	-8.000.000,-	0,-	-8.000.000,-
Spillemidler garderobesett	-500.000,-	0,-	-500.000,-
Spillemidler lager	-300.000,-	-300.000,-	-600.000,-
Sum spillemidler	-10.500.000,-	-2.000.000,-	-12.500.000,-
Investeringstilskudd Trondheim kommune	-15.000.000,-	-6.000.000,-	-21.000.000,-
Sum investeringstilskudd	-15.000.000,-	-6.000.000,-	-21.000.000,-
Min. egenkapital, eksterne midler, spons.	-1.400.000,-	-600.000,-	-2.000.000,-
Maks. beløp i parentes	(-2.500.000,-)	(-1.100.000,-)	(-3.600.000,-)
Sum egenkap. og andre finansieringskilder	-1.400.000,-	-600.000,-	-2.000.000,-
Sum lånebehov for idrettslagene	-4.100.000,-	-1.400.000,-	-5.500.000,-

*) Finansieringsplanen betinger 100 % refusjon / kompensasjon av merverdiavgift.

Kap. 8: Driftskostnader. Kapitalkostnader. Finansiering av driftskostnader

Driftskostnader	År 1	År 5
Forsikring	70.000,-	80.000,-
Renhold 1 – 2 ganger pr. uke	120.000,-	138.000,-
Energi og oppvarming	220.000,-	253.000,-
Serviceavtaler	30.000,-	40.000,-
Reparasjoner og vedlikehold	40.000,-	60.000,-
Verdibevarende vedlikehold	0,-	50.000,-
Administrasjon, lønn	20.000,-	25.000,-
Uforutsett, diverse, 10 %	50.000,-	64.000,-
Sum driftskostnad pr. år	550.000,-	710.000,-

Fordelingsnøkkel mellom idrettslagene er avtalt slik:

- Nixies Cheerteam Trondheim: 3/4
- Bokseklubben av 1930: 1/4

Dette gir følgende drifts- og kapitalkostnader for Nixies Cheerteam Trondheim:

Kostnad	År 1	År 5
Driftskostnad (75 % av sum forrige tabell)	413.000,-	533.000,-
Renter langsiktig lån, 4 % i år 1 og 5 % i år 5	164.000,-	200.000,-
Renter mellomfinansiering spillemidler, ca. 3 år	420.000,-	0,-
Avskrivninger, 40 år, lineær avskrivning	103.000,-	103.000,-
Sum drifts- og kapitalkostnader	1.100.000,-	836.000,-

Dette gir videre følgende drifts- og kapitalkostnader for Bokseklubben B30:

Kostnad	År 1	År 5
Driftskostnad (25 % av sum forrige tabell)	138.000,-	178.000,-
Renter langsiktig lån, 4 % i år 1 og 5 % i år 5	56.000,-	70.000,-
Renter mellomfinansiering spillemidler, ca. 3 år	80.000,-	0,-
Avskrivninger, 40 år, lineær avskrivning	35.000,-	35.000,-
Sum drifts- og kapitalkostnader	309.000,-	283.000,-

Finansiering drifts- og kapitalkostnader	Nixies	B30
Egne driftsmidler – egenbetaling fra utøvere	600.000,-	200.000,-
TK – Kjøp av timer til idrettene - Driftstilskudd	400.000,-	50.000,-
Utleie til andre idrettslag, foreninger, VM2025 etc.	100.000,-	59.000,-
Sum drifts- og kapitalkostnader	1.100.000,-	309.000,-

Kap. 9: Organisering av byggeprosjektet og entreprisen

Som tidligere nevnt blir NCC totalentreprenør for fotballhallen og mellombygget. De har også opsjon på bygging av tilleggsarealer.

Byggherre for fotballhallen er Trondheim kommune v/ Trondheim Eiendom. Det er naturlig at Trondheim Eiendom også ivaretar byggherrerollen for hallen til Nixies og B30, først og fremst pga. kontraktmessige forhold og ikke minst profesjonaliteten i gjennomføringa.

En slik løsning vil også resultere i en vesentlig raskere refusjon av merverdiavgift fra Staten.

Rent eiermessig så foreslås dette løst ved å opprette et eierseksjonssameie, der Nixies Cheerteam og B30 blir eiere av hver sine respektive seksjoner.

Kap. 10: Framdrift

Det er et overordnet krav om at all byggeaktivitet i Granåsen skal være ferdig før VM på ski i februar 2025.

Planlagt oppstart grunnarbeider fotballhall er mars 2023 og komplett ferdigstilling i desember 2024.

Begge involverte idrettslag vil forankre prosjektet i sine respektive årsmøter i mars – april 2023. Om nødvendig vil man kalle inn til ekstraordinære årsmøter dersom dette skulle være nødvendig for å unngå unødige forsinkelser.

Råbygget / bærekonstruksjonene til fotballhallen må reises før arbeidet med mellombygget / fellesarealene tar til. Oppstart byggearbeider hall for cheerleading og boksing vil kunne planlegges til Q3-2023 og med ferdigstilling parallelt med fotballhallen i des. 2024.

Ut ifra de faglige og logistikkmessige vurderingene som er gjort, så er framdriftsplanen realistisk og ivaretar kravet om ferdigstilling i god tid før VM på ski. Det er ikke identifisert forhold som skulle tilsi en forsinkelse av de totale byggeaktivitetene som følge av initiativtakernes prosjekt.