

Vedlegg 01 – Beskrivelse av alternativer

Det henvises til sak FS 063/24 og BS 052/24 hvor kommunedirektøren gis mandat til å sette samspillsentreprisen på pause i påvente av en oppdatert analyse av alternative konsepter som hensyntar kommunens økonomiske situasjon og hvor anbefalt konsept gir tilfredsstillende måloppnåelse. Under følger en skjematisk opplisting av seks ulike alternativer som er vurdert i forbindelse med dette arbeidet.

Alternativ A1

Beskrivelse

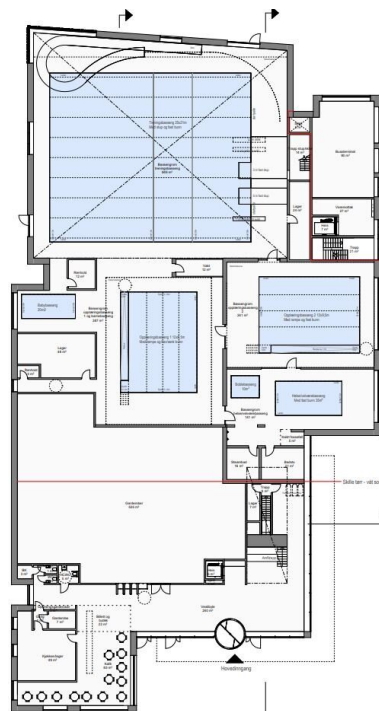
Alternativ A1 og A2 er de konseptene som ligger tettest opp mot det opprinnelige vedtaket. Fokusområdet for reduksjonene i dette alternativet er å sikre at anlegget fortsatt defineres som et avgiftsmessig opplevelsessenter. Dette legger en rekke føringer for hvilke reduksjoner som kan vurderes. Under følger en opplisting av konseptets hovedelementer.

Innhold

25x21 hovedbasseng inkl stup
12,5 x 9,5 opplæringsbasseng
12,5 x 9,5 opplæringsbasseng
Velværebasseng
Plaskebasseng
Stor sklie
Liten sklie
Jacuzzi
Steambadstu
Badstu ordinær
Stupetårn
Garderobeanlegg
Fellesareal inkludert kiosk/kafe
Teknisk areal

Illustrasjon

Det presiseres at illustrasjonene kun er veiledende og alternativet forutsetter omprosjektering.



Figur 1: Illustrasjon alternativ A1

Nøkkeltall

Bruttoareal (BTA): 5 000 kvm
Vannareal: 818 kvm

Anbefalt kostnadsramme (P85)

450 MNOK [kr 90 000 pr BTA]

Anslagene inneholder ikke lønns- og prisstigning i prosjektperioden.
Stipulert LPS ut prosjektperiode: [4% årlig, p=4år]: 36,0 MNOK

Merverdiavgift (MVA)

Det er kommunens vurdering at alternativ A1 vil bli definert som et avgiftsmessig opplevelsessenter. Det presiseres likevel at alle endringer som gjøres på et anlegg hvor Skatteetaten har gjort et vedtak forutsetter en ny bindende forhåndsuttale fra Skatteetaten, med tilhørende risiko. PwC understøtter kommunens vurdering og påpeker at det vil være sannsynlig at alternativ A1 blir definert som et avgiftsmessig opplevelsessenter, noe som vil medføre full MVA-kompensasjon på investeringen.

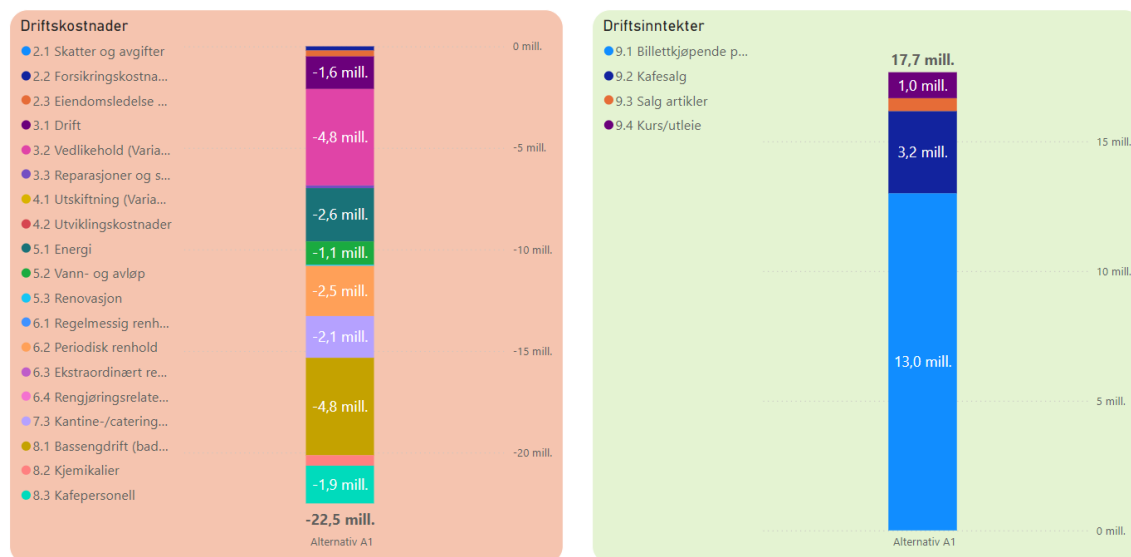
Kommunens antakelse om full MVA-kompensasjon er hensyntatt i videre beregninger av alternativets finanskostnader.

Spillemidler

Alternativ A1 inneholder elementer hvor kommunen er berettiget 39,8 MNOK i spillemidler. Spillemidler er hensyntatt i videre beregninger av alternativets finanskostnader.

Forventet driftsøkonomi

Figur 2 illustrerer forventet driftsøkonomi for alternativ A1.



Figur 2: Driftskostnader og driftsinntekter, alternativ A1.

Driftskostnader og driftsinntekter for alternativ A1 er stipulert basert på erfaringstall, justert for alternativets bruttoareal (BTA). Det er videre foretatt særskilte vurderinger av alternativets inntektpotensial, hvor det antas at alternativet vil kunne ha mellom 120 000 og 140 000 betalende besøkende. Det gjøres oppmerksom på at for å oppnå et slikt antall besøkende må anlegget oppleves som tilgjengelig, noe som videre vil kunne aktualisere diskusjon knyttet til sambruk mellom publikum og skolesvømming, med de utfordringer dette innebærer.

Kommunen vurderer at alternativ A1 vil ha driftskostnader og -inntekter i størrelsesorden henholdsvis 22,5 MNOK og 17,7 MNOK med et stipulert negativt driftsresultat på 4,8 MNOK.

Det presiseres at anslag knyttet til driftsøkonomi er heftet med usikkerhet og det orienteres om at Asplan Viak i sin rapport fra 2022 opererte med +/- 25% på sine anslag knyttet til driftsøkonomi.

Finanskostnader

Finanskostnadene er beregnet basert på anbefalt kostnadsramme, inkludert forventet lønns- og prisstigning i prosjektperioden. Det tas videre hensyn til at alternativ A1 forventes full MVA-kompensasjon og spillemidler i tråd med oppsettet over.

Finanskostnader, snitt (40 år nedbet., 3,75% rente): 15,3 MNOK per år.

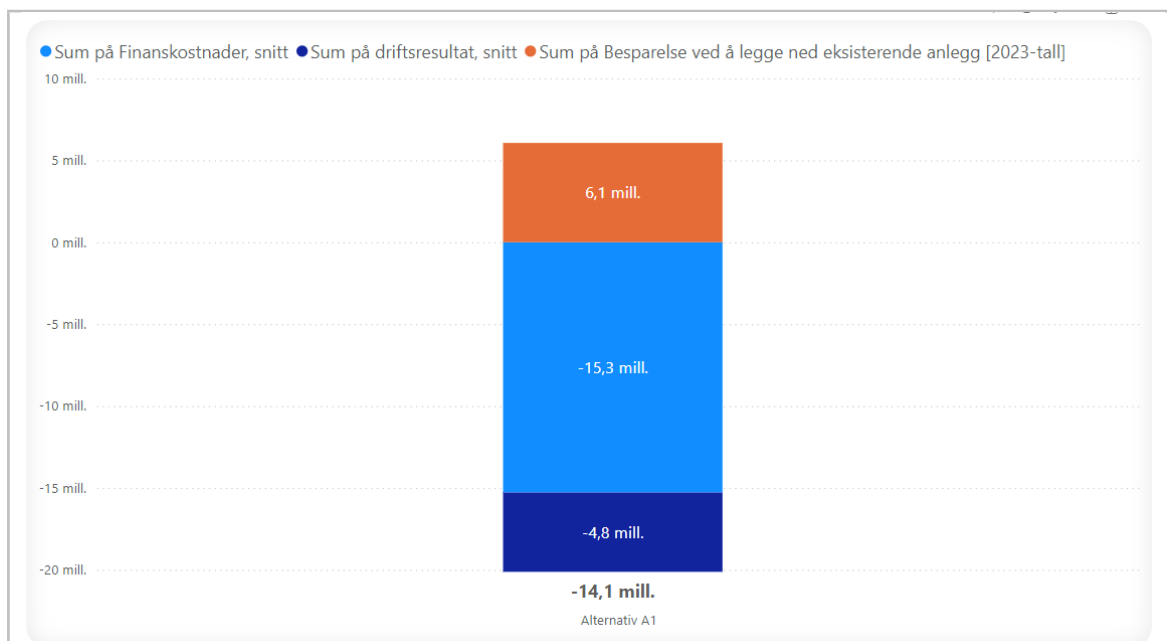
Eksisterende anlegg

Det forutsettes at alternativ A1 vil kunne erstatte kommunens eksisterende anlegg ved Haraldsvang, Håvåsen og Havnaberg. Regnskapstall for 2023 viser følgende driftsøkonomi for disse anleggene:

Håvåsen: -1,6 MNOK
 Havnaberg: -0,8 MNOK
Haraldshallen: - 3,6 MNOK
SUM: -6,1 MNOK

Samlet netto driftskonsekvens

Under oppsummeres alternativets forventede netto driftskonsekvens. Her inkluderes driftsresultat, finanskostnader og besparelser ved å avvikle eksisterende anlegg.



Figur 3: Netto driftskonsekvens - alternativ A1

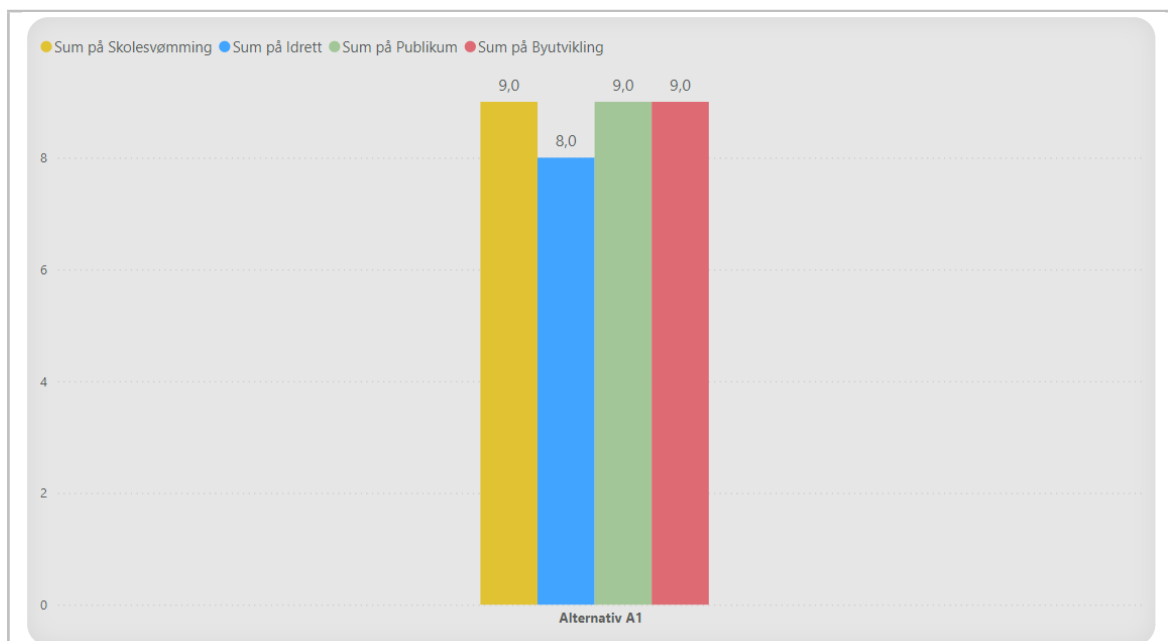
Figur 3 illustrerer forventet netto driftskonsekvens på -14,1 MNOK per år for alternativ A1.

Måloppnåelse

Under følger en beskrivelse av hvordan alternativet svarer på måloppnåelse innenfor kategoriene skole, idrett, publikum og byutvikling.

- Skole – undervisning**
 Skole vil primært ha behov for alternativets tre bassengflater, fordelt på to opplæringsbasseng og ett hovedbasseng på 25x21m. Bassengprogrammet i alternativ A1 vil gi god kapasitet og fleksibilitet for skole til å sikre kompetansemålene for 2., 4., 7. og 10. trinn.
- Idrett**
 Alternativ med hovedbasseng på 25x21m vil tilfredsstille krav til banebredde og gir i tillegg økt kapasitet for svømmeidretten. Alternativet gir økt fleksibilitet i forhold til samtidig bruk av hovedbassenget. Det presiseres at dimensjonen på hovedbassenget ikke vil fungere optimalt for undervannsrugby. Negativt for idretten at alternativet ikke inneholder tribune.
- Publikum**
 Anlegget inneholder totalt seks vannflater fordelt på ulike funksjoner. Flere av bassengflatene vil ha høyere temperatur. Videre vil anlegget inneholde flere elementer som bidrar til anleggets attraksjonsverdi. Alternativ A1 anses for å være det alternativet som vil ha høyest besøkstall.
- Byutvikling**
 Alternativ A1, realisert på Flotmyr, vil generere godt med besøk og vil fortsatt kunne fungere som et startskudd på Flotmyr-utbyggingen.

Figur 4 illustrerer hvordan prosjektet vurderer måloppnåelse opp mot kategoriene nevnt over på en skala fra 1 til 10, lav til høy. Det presiseres at øvelsen med å tallfeste måloppnåelse ikke nødvendigvis vil kunne fange opp alle fordeler og ulemper ved de ulike alternativene. Det gir likevel en forenklet illustrasjon av alternativets overordnede måloppnåelse.



Figur 4: Alternativ A1, måloppnåelse kvantifisert

Tilleggsэлементer

For å sikre å bli definert som et avgiftsmessig opplevelsessenter inneholder alternativ A1 flere tilleggselementer som videre er omtalt i beskrivelsen av alternativet.

Alternativ A2

Beskrivelse

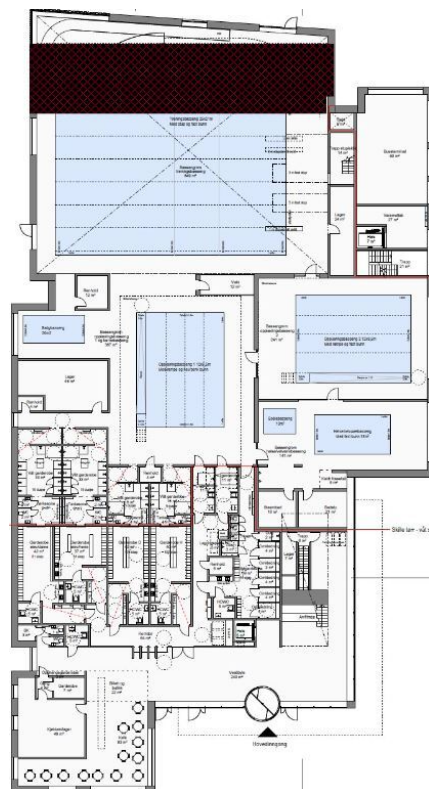
Alternativ A1 og A2 er de konseptene som ligger tettest opp mot det opprinnelige vedtaket. Fokusområdet for reduksjonene i dette alternativet er å sikre at anlegget fortsatt defineres som et avgiftsmessig opplevelsessenter. Dette legger en rekke føringer for hvilke reduksjoner som kan vurderes. Under følger en opplisting av konseptets hovedelementer.

Innhold

25x15,5 hovedbasseng inkl stup
12,5 x 9,5 opplæringsbasseng
12,5 x 9,5 opplæringsbasseng
Velværebasseng
Plaskebasseng
Stor sklie
Liten sklie
Jacuzzi
Steambadstu
Badstu ordinær
Stupetårn
Garderobeanlegg
Fellesareal inkludert kiosk/kafe
Teknisk areal

Illustrasjon

Det presiseres at illustrasjonene kun er veiledende og alternativet forutsetter omprosjektering.



Figur 1: Illustrasjon alternativ A2

Nøkkeltall

Bruttoareal (BTA): 4 700 kvm
Vannareal: 680 kvm

Anbefalt kostnadsramme (P85)

423 MNOK [kr 90 000 pr BTA]

Anslagene inneholder ikke lønns- og prisstigning i prosjektperioden.
Stipulert LPS ut prosjektperiode: [4% årlig, p=4år]: 33,8 MNOK

Merverdiavgift (MVA)

Det er kommunens vurdering at alternativ A2 vil bli definert som et avgiftsmessig opplevelsessenter. Det presiseres likevel at alle endringer som gjøres på et anlegg hvor Skatteetaten har gjort et vedtak forutsetter en ny bindende forhåndsuttale fra Skatteetaten, med tilhørende risiko. PwC understøtter kommunens vurdering og påpeker at det vil være sannsynlig at alternativ A2 blir definert som et avgiftsmessig opplevelsessenter, noe som vil medføre full MVA-kompensasjon på investeringen.

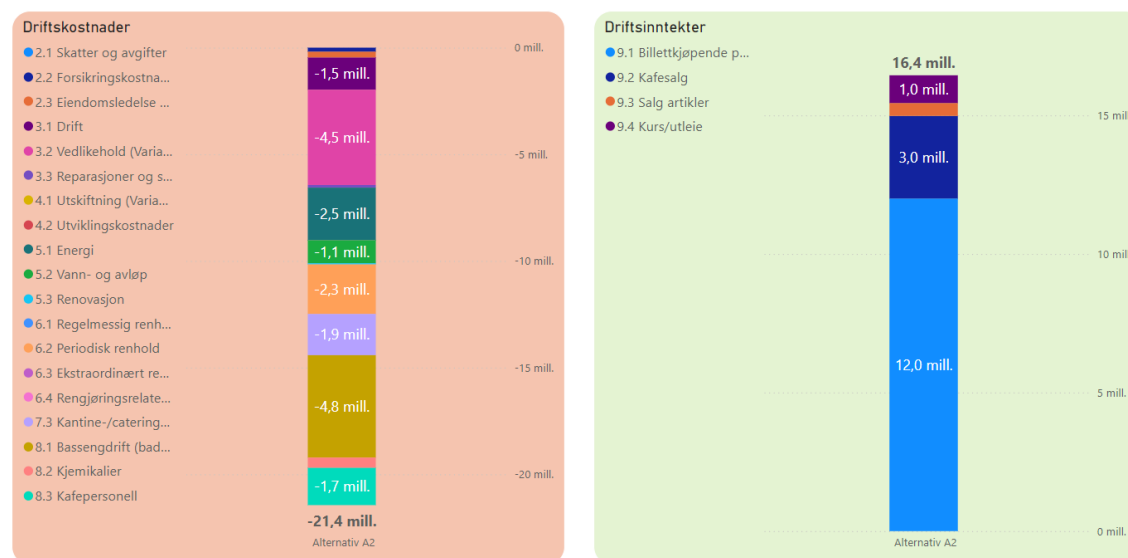
Kommunens antakelse om full MVA-kompensasjon er hensyntatt i videre beregninger av alternativets finanskostnader.

Spillemidler

Alternativ A2 inneholder elementer hvor kommunen er berettiget 31,8 MNOK i spillemidler. Spillemidler er hensyntatt i videre beregninger av alternativets finanskostnader.

Forventet driftsøkonomi

Figur 2 illustrerer forventet driftsøkonomi for alternativ A2.



Figur 2: Driftskostnader og driftsinntekter, alternativ A2.

Driftskostnader og driftsinntekter for alternativ A2 er stipulert basert på erfaringstall, justert for alternativets bruttoareal (BTA). Det er videre foretatt særskilte vurderinger av alternativets inntekstpotensial, hvor det antas at alternativet vil kunne ha mellom 110 000 og 130 000 betalende besøkende. Det gjøres oppmerksom på at for å oppnå et slikt antall besøkende må anlegget oppleves som tilgjengelig, noe som videre vil kunne aktualisere diskusjon knyttet til sambruk mellom publikum og skolesvømming, med de utfordringer dette innebærer.

Kommunen vurderer at alternativ A2 vil ha driftskostnader og -inntekter i størrelsesorden henholdsvis 21,4 MNOK og 16,4 MNOK med et stipulert negativt driftsresultat på 5,0 MNOK.

Det presiseres at anslag knyttet til driftsøkonomi er heftet med usikkerhet og det orienteres om at Asplan Viak i sin rapport fra 2022 opererte med +/- 25% på sine anslag knyttet til driftsøkonomi.

Finanskostnader

Finanskostnadene er beregnet basert på anbefalt kostnadsramme, inkludert forventet lønns- og prisstigning i prosjektperioden. Det tas videre hensyn til at alternativ A2 forventes full MVA-kompensasjon og spillemidler i tråd med oppsettet over.

Finanskostnader, snitt (40 år nedbet., 3,75% rente): 14,6 MNOK per år.

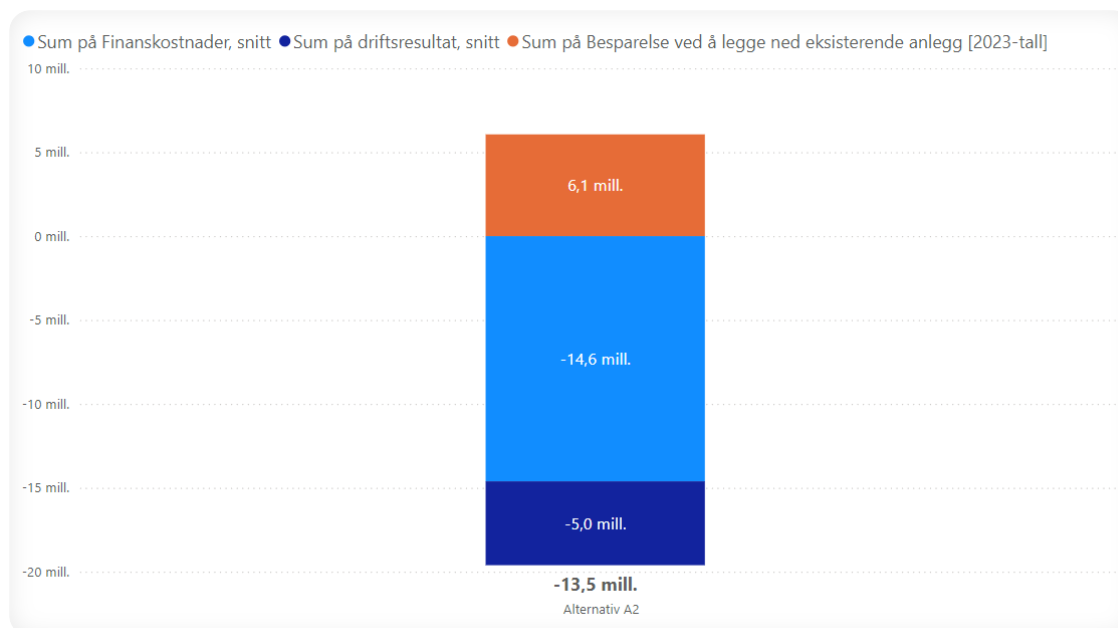
Eksisterende anlegg

Det forutsettes at alternativ A1 vil kunne erstatte kommunens eksisterende anlegg ved Haraldsvang, Håvåsen og Havnaberg. Regnskapstall for 2023 viser følgende driftsøkonomi for disse anleggene:

Håvåsen: -1,6 MNOK
 Havnaberg: -0,8 MNOK
 Haraldshallen: - 3,6 MNOK
SUM: -6,1 MNOK

Samlet netto driftskonsekvens

Under oppsummeres alternativets forventede netto driftskonsekvens. Her inkluderes driftsresultat, finanskostnader og besparelser ved å avvikle eksisterende anlegg.



Figur 3: Netto driftskonsekvens - alternativ A2

Figur 3 illustrerer forventet netto driftskonsekvens på -13,5 MNOK per år for alternativ A2.

Måloppnåelse

Under følger en beskrivelse av hvordan alternativet svarer på måloppnåelse innenfor kategoriene skole, idrett, publikum og byutvikling.

- **Skole – undervisning**

Skole vil primært ha behov for alternativets tre bassengflater, fordelt på to opplæringsbasseng og ett hovedbasseng på 25x15,5m. Bassengprogrammet i alternativ A2 vil gi god kapasitet for skole til å sikre kompetansemålene for 2., 4., 7. og 10. trinn.

Størrelse på hovedbassenget vanskeliggjør undervisning av to klasser samtidig i dette bassenget. Dette vil gi skole mindre fleksibilitet i forhold til bruk enn eksempelvis alternativ A1.

- **Idrett**

Alternativ med hovedbasseng på 25x15,5m vil tilfredsstillе dagens krav til banebredde, men vil ikke øke antallet baner sammenlignet med Haraldshallen (6 baner) ettersom banebredden har økt fra 2m til 2,5m.

Alternativet gir mindre fleksibilitet i forhold til samtidig bruk av hovedbassenget. Det presiseres at dimensjonen på hovedbassenget vil fungere for undervannsrugby. Negativt for idretten at alternativet ikke inneholder tribune.

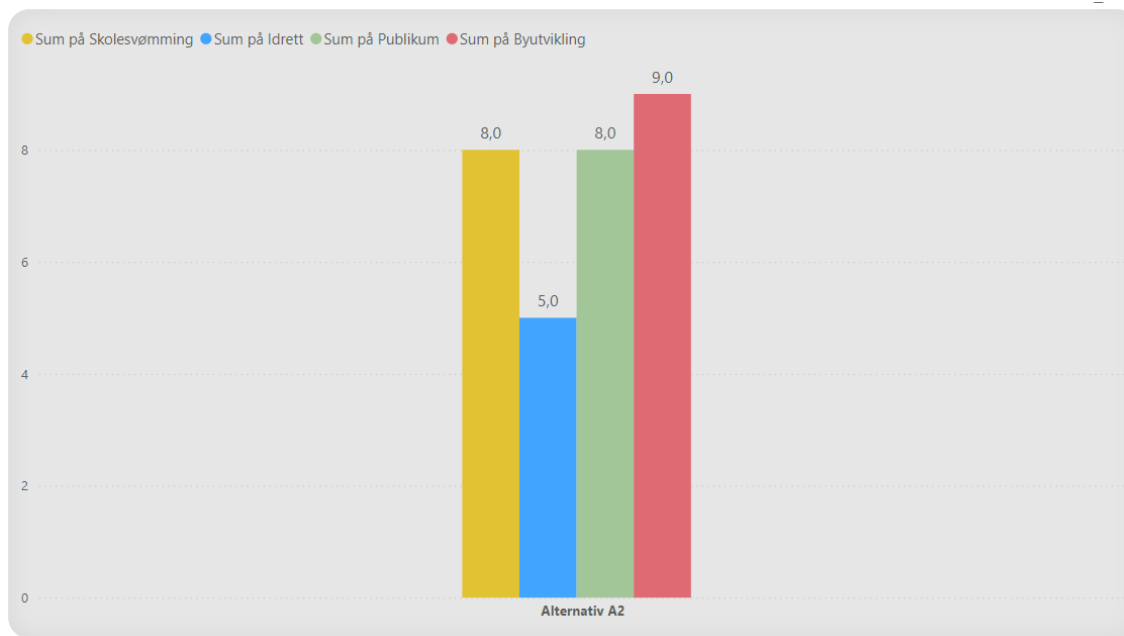
- **Publikum**

Anlegget inneholder totalt seks vannflater fordelt på ulike funksjoner. Flere av bassengflatene vil ha høyere temperatur. Videre vil anlegget inneholde flere elementer som bidrar til anleggets attraksjonsverdi. Alternativ A2 vil være et alternativ som forventes å generere godt med besøk.

- **Byutvikling**

Alternativ A2, realisert på Flotmyr, vil generere godt med besøk og vil fortsatt kunne fungere som et startskudd på Flotmyr-utbyggingen.

Figur 4 illustrerer hvordan prosjektet vurderer måloppnåelse opp mot kategoriene nevnt over på en skala fra 1 til 10, lav til høy. Det presiseres at øvelsen med å tallfeste måloppnåelse ikke nødvendigvis vil kunne fange opp alle fordeler og ulemper ved de ulike alternativene. Det gir likevel en forenklet illustrasjon av alternativets overordnede måloppnåelse.



Figur 4: Alternativ A2, måloppnåelse kvantifisert

Tilleggselementer

For å sikre å bli definert som et avgiftsmessig opplevelsessenter inneholder alternativ A2 flere tilleggselementer som videre er omtalt i beskrivelsen av alternativet.

Alternativ B1

Beskrivelse

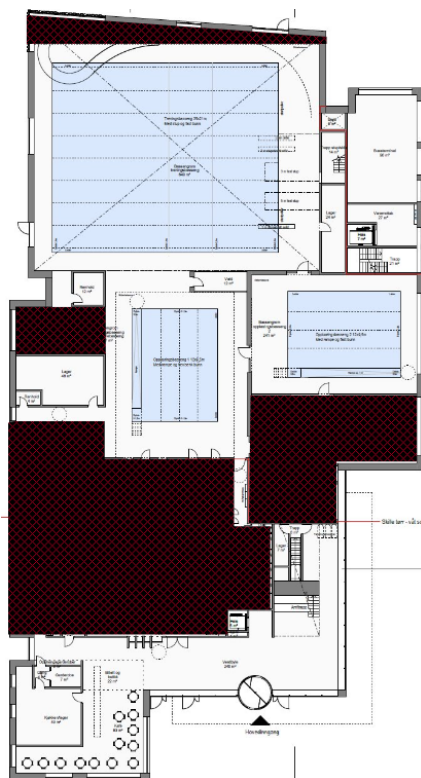
Svømmehall med tre bassengflater på totalt 763 kvadratmeter vannflate. Anlegget inneholder ett 25x21m hovedbasseng og to opplæringsbasseng på 12,5x9,5m.

Innhold

25 x 21m hovedbasseng inkl. stup
12,5 x 9,5 opplæringsbasseng
12,5 x 9,5 opplæringsbasseng
Garderobeanlegg
Fellesareal inkludert kiosk/kafe
Teknisk areal

Illustrasjon

Det presiseres at illustrasjonene kun er veiledende og alternativet forutsetter omprosjektering.



Figur 5: Illustrasjon alternativ B1

Nøkkeltall

Bruttoareal (BTA): 4 350 kvm
Vannareal: 763 kvm

Anbefalt kostnadsramme (P85)

370 MNOK [kr 85 000 pr BTA]

Anslagene inneholder ikke lønns- og prisstigning i prosjektperioden.
Stipulert LPS ut prosjektperiode: [4% årlig, p=4år]: 29,6 MNOK

Merverdiavgift (MVA)

PwC uttaler følgende om merverdi knyttet til alternativ B1, B2 og C;

«Alternativ B1, B2 og C vil mest sannsynlig måtte anses som en svømmehall og ikke et opplevelsessenter (badeland). Dette innebærer at kommunen oppnår kompensasjonsrett for andel oppførings- og driftskostnader som relaterer seg til skolebruk og idrett (vederlagsfri utleie til idrettslag, svømmeklubber mv.) herunder andel ikke-bruk. Det vil ikke foreligge fradragsrett for inngående merverdiavgift (ordinære MVA-meldinger) på andel anskaffelser som relaterer seg til publikumsbading.»

Kommunen har foretatt en vurdering av forventet samlet belastningen på anlegget fordelt på skole, vederlagsfri utleie til idrettslag, svømmeclubber mv. og publikumsbading. Vurderingen tilsier en fordeling mellom skole/idrett og publikumsbading på 50/50.

Forutsatt at aktiviteten med publikumsbading anses som økonomisk aktivitet er det kommunens vurdering at 50 % av påløpt MVA vil innebære en kostnad i prosjektet ("innlåst moms"). Denne antakelsen understøttes av PwC og er videre beregnet inn i alternativets finanskostnader.

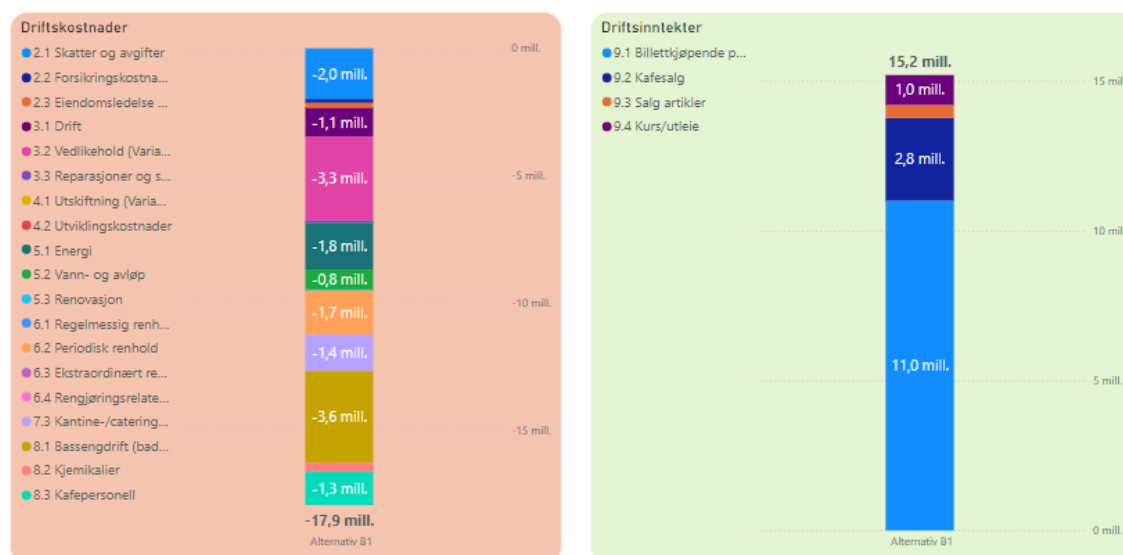
Spillemidler

Alternativ B1 inneholder elementer hvor kommunen er berettiget 39,8 MNOK i spillemidler. Spillemidler er hensyntatt i videre beregninger av alternativets finanskostnader.

Det presiseres at for alternativ B1 så er det lagt inn spillemiddelsatser for 25x21m konkurransebasseng. Dybde i konkurransebasseng skal være minimum 2,0m, noe som vil være lite hensiktsmessig for skole. Dette er en problemstilling som må vurderes nærmere dersom en velger å gå videre med alternativ B1.

Forventet driftsøkonomi

Figur 6 illustrerer forventet driftsøkonomi for alternativ B1.



Figur 6: Driftskostnader og driftsinntekter, alternativ B1.

Driftskostnader og driftsinntekter for alternativ B1 er stipulert basert på erfaringstall, justert for alternativets bruttoareal (BTA). Det er videre foretatt særskilte vurderinger av alternativets inntektpotensial, hvor det antas at alternativet vil kunne ha mellom 100 000 og 120 000 betalende besøkende.

Kommunen vurderer at alternativ B1 vil ha driftskostnader og -inntekter i størrelsesorden henholdsvis 17,9 MNOK og 15,2 MNOK, med et stipulert negativt driftsresultat på 2,7 MNOK.

Det presiseres at anslag knyttet til driftsøkonomi er heftet med usikkerhet og det orienteres om at Asplan Viak i sin rapport fra 2022 opererte med +/- 25% på sine anslag knyttet til driftsøkonomi.

Finanskostnader

Finanskostnadene er beregnet basert på anbefalt kostnadsramme, inkludert forventet lønns- og prisstigning i prosjektperioden. Det tas videre hensyn til at 50% av investeringens merverdiavgift vil introduseres som en kostnad i prosjektet, samt spillemidler i tråd med oppsettet over.

Finanskostnader, snitt (40 år nedbet., 3,75% rente): 14,0 MNOK per år.

Eksisterende anlegg

Det forutsettes at alternativ B1 vil kunne erstatte kommunens eksisterende anlegg ved Haraldsvang, Håvåsen og Havnaberg. Regnskapstall for 2023 viser følgende driftsøkonomi for disse anleggene:

Håvåsen: -1,6 MNOK

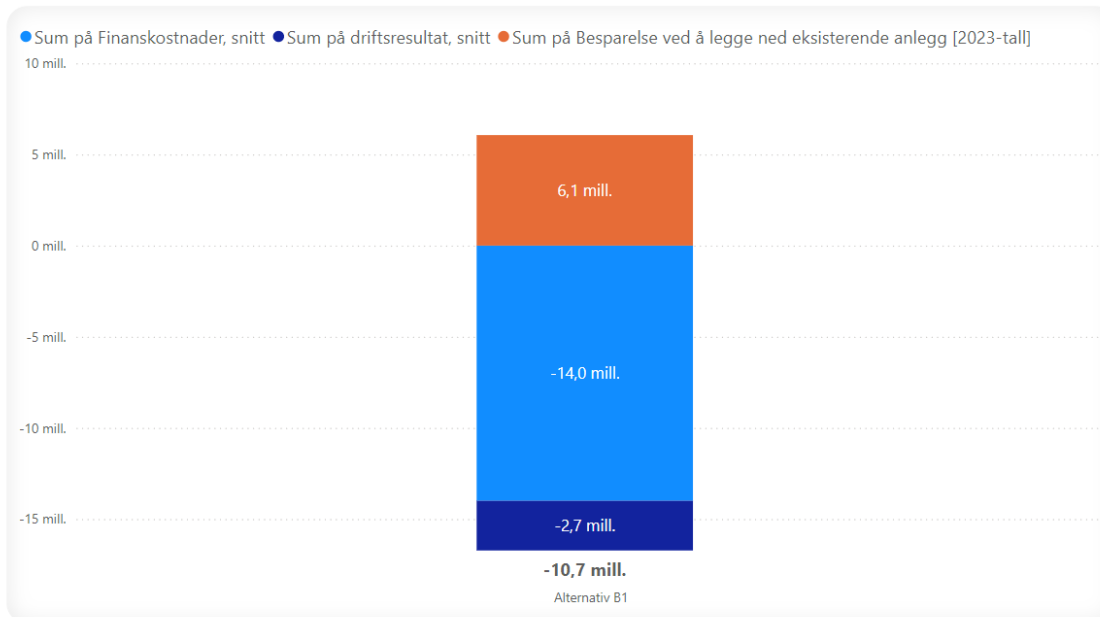
Havnaberg: -0,8 MNOK

Haraldshallen: - 3,6 MNOK

SUM: -6,1 MNOK

Samlet netto driftskonsekvens

Under oppsummeres alternativets forventede netto driftskonsekvens. Her inkluderes driftsresultat, finanskostnader og besparelser ved å avvikle eksisterende anlegg.



Figur 7: Netto driftskonsekvens - alternativ B1

Figur 7 illustrerer forventet netto driftskonsekvens på -10,7 MNOK per år for alternativ B1.

Måloppnåelse

Under følger en beskrivelse av hvordan alternativet svarer på måloppnåelse innenfor kategoriene skole, idrett, publikum og byutvikling.

- **Skole – undervisning**

Alternativet inneholder tre bassengflater, fordelt på to opplæringsbasseng og ett hovedbasseng på 25x21m. Bassengprogrammet i alternativ B1 vil gi god kapasitet og fleksibilitet for skole til å sikre kompetansemålene for 2., 4., 7. og 10. trinn.

- **Idrett**

Alternativ med hovedbasseng på 25x21m vil tilfredsstille krav til banebredde og gir i tillegg økt kapasitet for svømmeidretten. Alternativet gir økt fleksibilitet i forhold til samtidig bruk av hovedbassenget.

Det presiseres at dimensjonen på hovedbassenget ikke vil fungere optimalt for undervannsrugby.

Negativt for idretten at alternativet ikke inneholder tribune.

- **Publikum**

Alternativ B1 inneholder to stykk opplæringsbasseng som vil kunne driftes med høyere temperatur (33-34 grader). Dette gir god kapasitet på varm vannflate som er attraktivt

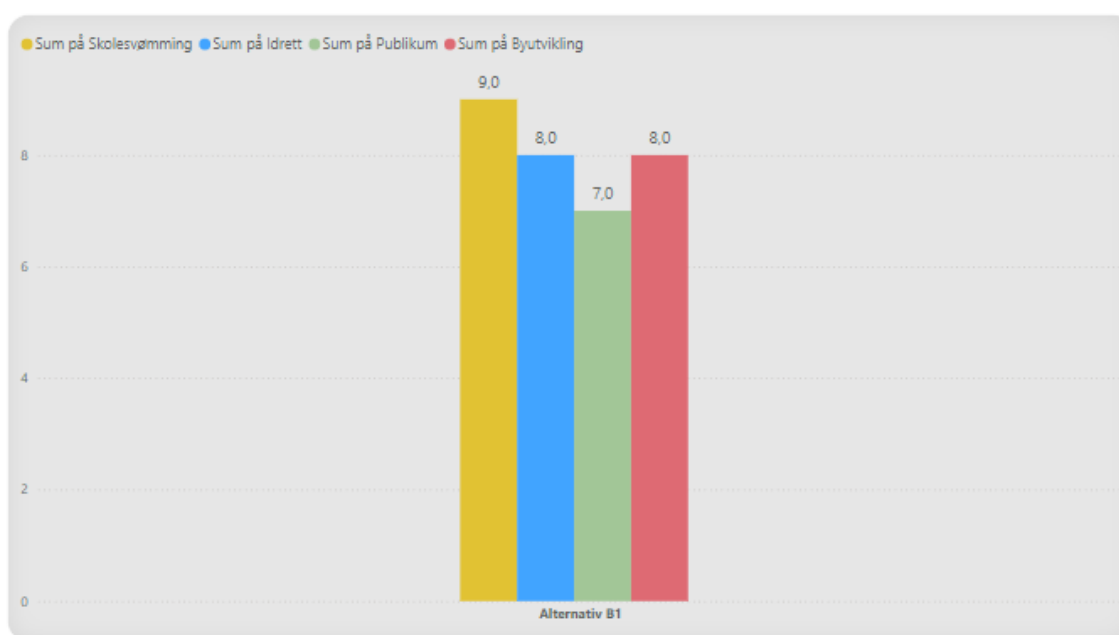
både for lag- og foreninger, samt for det generelle publikum. To opplæringsbasseng vil også gi økt fleksibilitet til å kunne kombinere gruppetreninger/kurs med ordinær publikumsbading.

Størrelse på hovedbassenget gir også økt fleksibilitet i forhold til å kombinere bruken mellom idrett og publikumssvømming.

- **Byutvikling**

Alternativ B1, realisert på Flotmyr, vil generere godt med besøk og vil fortsatt kunne fungere som et startskudd på Flotmyr-utbyggingen.

Figur 8 illustrerer hvordan prosjektet vurderer måloppnåelse opp mot kategoriene nevnt over på en skala fra 1 til 10, lav til høy. Det presiseres at øvelsen med å tallfeste måloppnåelse ikke nødvendigvis vil kunne fange opp alle fordeler og ulemper ved de ulike alternativene. Det gir likevel en forenklet illustrasjon av alternativets overordnede måloppnåelse.



Figur 8: Alternativ B, måloppnåelse kvantifisert

Tilleggsэлеnter

Det presiseres at beskrivelsen av alternativ B1 ikke tar stilling til en rekke tilleggselementer som eksempelvis hev/senk, badstue, vannsklie og jacuzzi m.m. Denne typen element, sammen med en vurdering av stupetårn, kan vurderes i den videre utviklingen av konseptet.

Alternativ B2

Beskrivelse

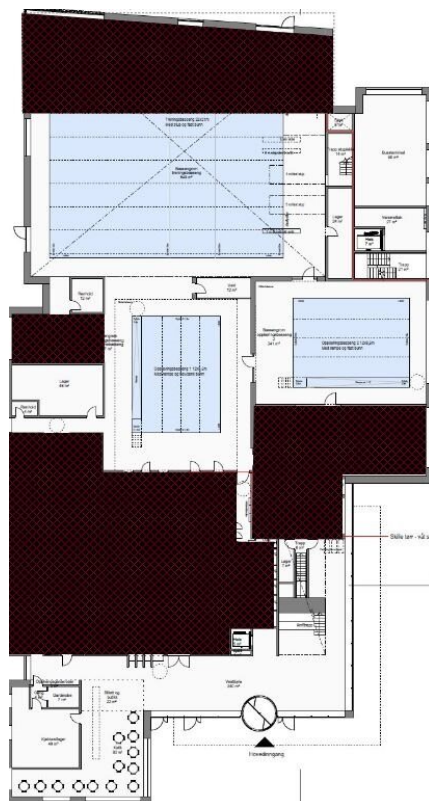
Svømmehall med tre bassengflater på totalt 625 kvadratmeter vannflate. Anlegget inneholder ett 25x15,5m hovedbasseng og to opplæringsbasseng på 12,5x9,5m.

Innhold

25 x 15,5m treningsbasseng inkl. stup
12,5 x 9,5 opplæringsbasseng
12,5 x 9,5 opplæringsbasseng
Garderobeanlegg
Fellesareal inkludert kiosk/kafe
Teknisk areal

Illustrasjon

Det presiseres at illustrasjonene er veiledende og alternativet forutsetter en omprosjektering.



Figur 9: Illustrasjon alternativ B2

Nøkkeltall

Bruttoareal (BTA): 4 050 kvm
Vannareal: 625 kvm

Anbefalt kostnadsramme (P85)

344 MNOK [kr 85 000 pr BTA]

Anslagene inneholder ikke lønns- og prisstigning i prosjektperioden.
Stipulert LPS ut prosjektperiode: [4% årlig, p=4år]: 27,5 MNOK

Merverdiavgift (MVA)

PwC uttaler følgende om merverdi knyttet til alternativ B1, B2 og C;

«Alternativ B1, B2 og C vil mest sannsynlig måtte anses som en svømmehall og ikke et opplevelsessenter (badeland). Dette innebærer at kommunen oppnår kompensasjonsrett for andel oppførings- og driftskostnader som relaterer seg til skolebruk og idrett (vederlagsfri utleie til idrettslag, svømmeklubber mv.) herunder andel ikke-bruk. Det vil ikke foreligge fradragsrett for inngående merverdiavgift (ordinære MVA-meldinger) på andel anskaffelser som relaterer seg til publikumsbading.»

Kommunen har foretatt en vurdering av forventet samlet belastningen på anlegget fordelt på skole, vederlagsfri utleie til idrettslag, svømmeclubber mv. og publikumsbading. Vurderingen tilsier en fordeling mellom skole/idrett og publikumsbading på 50/50.

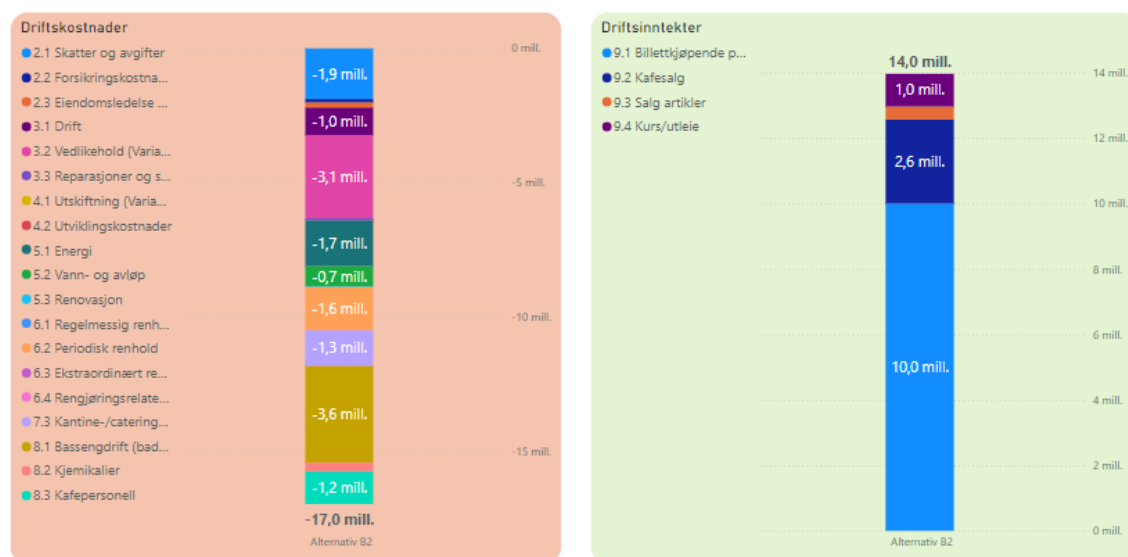
Forutsatt at aktiviteten med publikumsbading anses som økonomisk aktivitet er det kommunens vurdering at 50 % av påløpt MVA vil innebære en kostnad i prosjektet ("innlåst moms"). Denne antakelsen understøttes av PwC og er videre beregnet inn i alternativets finanskostnader.

Spillemidler

Alternativ B2 inneholder elementer hvor kommunen er berettiget 31,8 MNOK i spillemidler. Spillemidler er hensyntatt i videre beregninger av alternativets finanskostnader.

Forventet driftsøkonomi

Figur 10 illustrerer forventet driftsøkonomi for alternativ B2.



Figur 10: Driftskostnader og driftsinntekter, alternativ B2.

Driftskostnader og driftsinntekter for alternativ B2 er stipulert basert på erfaringstall, justert for alternativets bruttoareal (BTA). Det er videre foretatt særskilte vurderinger av alternativets inntekspotensial, hvor det antas at alternativet vil kunne ha mellom 90 000 og 110 000 betalende besøkende.

Kommunen vurderer at alternativ B2 vil ha driftskostnader og -inntekter i størrelsesorden henholdsvis 17,0 MNOK og 14,0 MNOK med et stipulert negativt driftsresultat på 3,0 MNOK.

Det presiseres at anslag knyttet til driftsøkonomi er heftet med usikkerhet og det orienteres om at Asplan Viak i sin rapport fra 2022 opererte med +/- 25% på sine anslag knyttet til driftsøkonomi.

Finanskostnader

Finanskostnadene er beregnet basert på anbefalt kostnadsramme, inkludert forventet lønns- og prisstigning i prosjektperioden. Det tas videre hensyn til at 50% av investeringens merverdiavgift vil introduseres som en kostnad i prosjektet, samt spillemidler i tråd med oppsettet over.

Finanskostnader, snitt (40 år nedbet., 3,75% rente): 13,3 MNOK per år.

Eksisterende anlegg

Det forutsettes at alternativ B2 vil kunne erstatte kommunens eksisterende anlegg ved Haraldsvang, Håvåsen og Havnaberg. Regnskapstall for 2023 viser følgende driftsøkonomi for disse anleggene:

Håvåsen: -1,6 MNOK

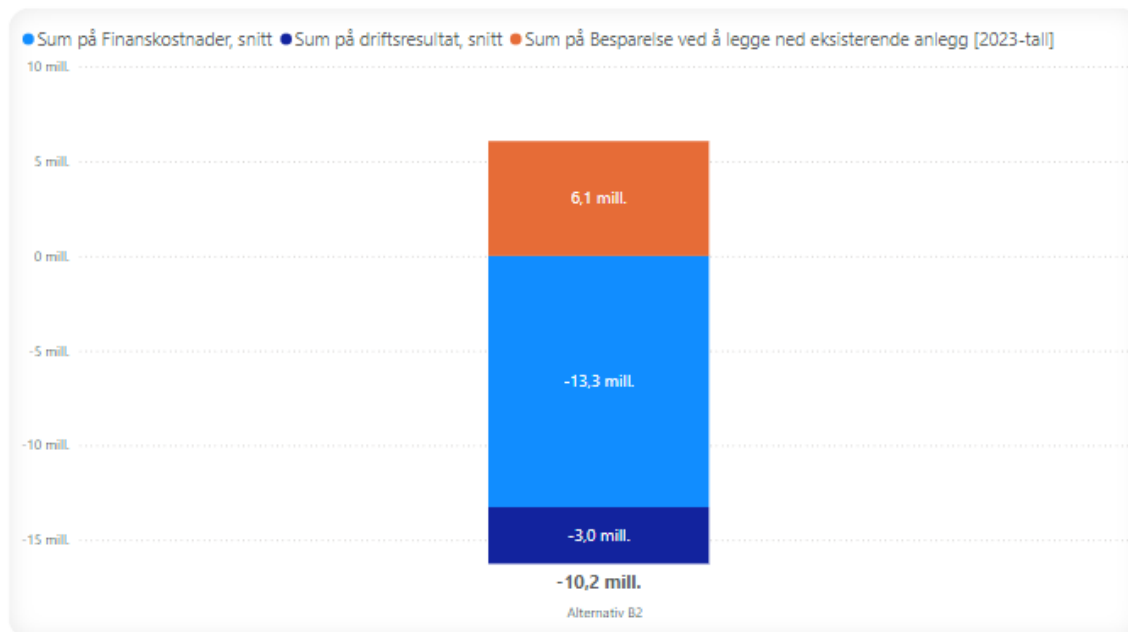
Havnaberg: -0,8 MNOK

Haraldshallen: - 3,6 MNOK

SUM: -6,1 MNOK

Samlet netto driftskonsekvens

Under oppsummeres alternativets forventede netto driftskonsekvens. Her inkluderes driftsresultat, finanskostnader og besparelser ved å avvikle eksisterende anlegg.



Figur 11: Netto driftskonsekvens - alternativ B2

Figur 11 illustrerer forventet netto driftskonsekvens på -10,2 MNOK per år for alternativ B2.

Måloppnåelse

Under følger en beskrivelse av hvordan alternativet svarer på måloppnåelse innenfor kategoriene skole, idrett, publikum og byutvikling.

- **Skole – undervisning**

Alternativet inneholder tre bassengflater, fordelt på to opplæringsbasseng og ett hovedbasseng på 25x15,5m. Bassengprogrammet i alternativ B2 vil gi god kapasitet for skole til å sikre kompetansemålene for 2., 4., 7. og 10. trinn.

Størrelse på hovedbassenget vanskeliggjør undervisning av to klasser samtidig i dette bassenget. Dette vil gi skole mindre fleksibilitet i forhold til bruk enn eksempelvis alternativ B1.

- **Idrett**

Alternativ med hovedbasseng på 25x15,5m vil tilfredsstille dagens krav til banebredde, men vil ikke øke antallet baner sammenlignet med Haraldshallen (6 baner) ettersom banebredden har økt fra 2m til 2,5m.

Alternativet gir mindre fleksibilitet i forhold til samtidig bruk av hovedbassenget. Det presiseres at dimensjonen på hovedbassenget vil fungere for undervannsrugby.

Negativt for idretten at alternativet ikke inneholder tribune.

- **Publikum**

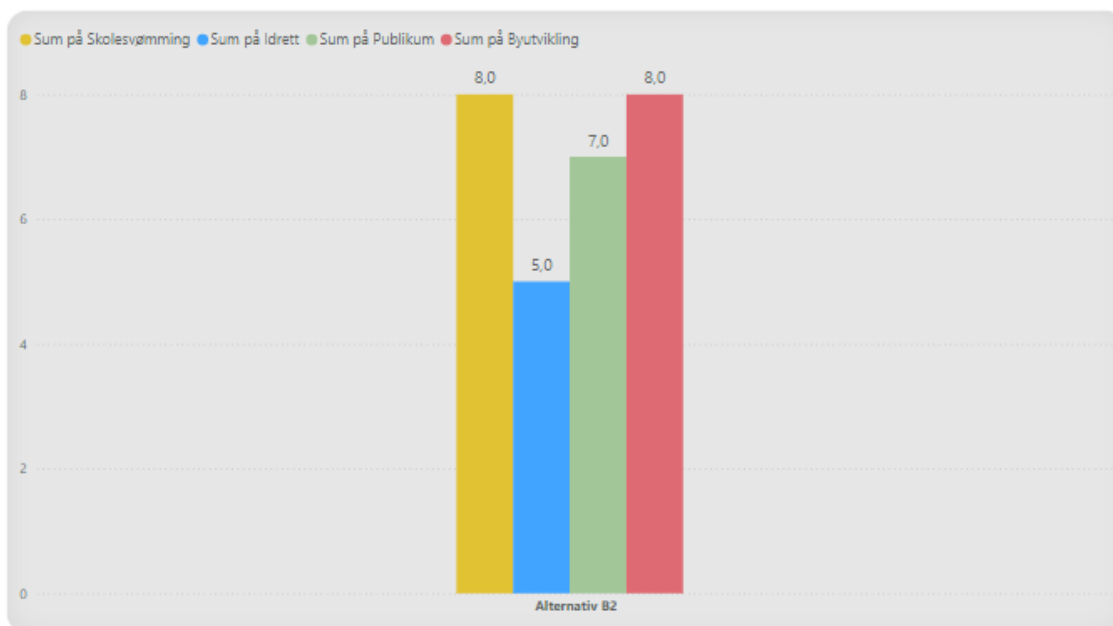
Alternativ B2 inneholder to stykk opplæringsbasseng som vil kunne driftes med høyere temperatur (33-34 grader). Dette gir god kapasitet på varm vannflate som er attraktivt både for lag- og foreninger, samt for det generelle publikum. To opplæringsbasseng vil også gi økt fleksibilitet til å kunne kombinere gruppetreninger/kurs med ordinær

publikumsbading.

- **Byutvikling**

Alternativ B2, realisert på Flotmyr, vil generere godt med besøk og vil fortsatt kunne fungere som et startskudd på Flotmyr-utbyggingen.

Figur 12 illustrerer hvordan prosjektet vurderer måloppnåelse opp mot kategoriene nevnt over på en skala fra 1 til 10, lav til høy. Det presiseres at øvelsen med å tallfeste måloppnåelse ikke nødvendigvis vil kunne fange opp alle fordeler og ulemper ved de ulike alternativene. Det gir likevel en forenklet illustrasjon av alternativets overordnede måloppnåelse.



Figur 12: Alternativ B2, måloppnåelse kvantifisert

Tilleggselementer

Det presiseres at beskrivelsen av alternativ B2 ikke tar stilling til en rekke tilleggselementer som eksempelvis hev/senk, badstue, vannsklie og jacuzzi m.m. Denne typen element, sammen med en vurdering av stupetårn, kan vurderes i den videre utviklingen av konseptet.

Alternativ C

Beskrivelse

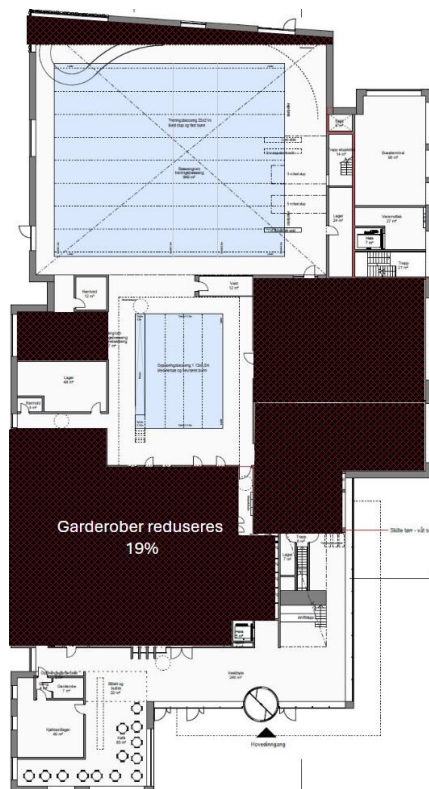
Svømmehall med tre bassengflater på totalt 644 kvadratmeter vannflate. Anlegget inneholder ett 25x21m hovedbasseng og ett opplæringsbasseng på 12,5x9,5m.

Innhold

25 x 21m hovedbasseng inkl. stup
12,5 x 9,5 opplæringsbasseng
Garderobeanlegg
Fellesareal inkludert kiosk/kafe
Teknisk areal

Illustrasjon

Det presiseres at illustrasjonene er veiledende og alternativet forutsetter en omprosjektering.



Figur 13: Illustrasjon alternativ C

Nøkkeltall

Bruttoareal (BTA): 3 950 kvm
Vannareal: 644 kvm

Anbefalt kostnadsramme (P85)

336 MNOK [kr 85 000 pr BTA]

Anslagene inneholder ikke lønns- og prisstigning i prosjektperioden.
Stipulert LPS ut prosjektperiode: [4% årlig, p=4år]: 26,9 MNOK

Merverdiavgift (MVA)

PwC uttaler følgende om merverdi knyttet til alternativ B1, B2 og C;

«Alternativ B1, B2 og C vil mest sannsynlig måtte anses som en svømmehall og ikke et opplevelsessenter (badeland). Dette innebærer at kommunen oppnår kompensasjonsrett for andel oppførings- og driftskostnader som relaterer seg til skolebruk og idrett (vederlagsfri utleie til idrettslag, svømmeklubber mv.) herunder andel ikke-bruk. Det vil ikke foreligge fradragsrett for inngående merverdiavgift (ordinære MVA-meldinger) på andel anskaffelser som relaterer seg til publikumsbading.»

Kommunen har foretatt en vurdering av forventet samlet belastningen på anlegget fordelt på skole, vederlagsfri utleie til idrettslag, svømmeclubber mv. og publikumsbading. Vurderingen tilsier en fordeling mellom skole/idrett og publikumsbading på 50/50.

Forutsatt at aktiviteten med publikumsbading anses som økonomisk aktivitet er det kommunens vurdering at 50 % av påløpt MVA vil innebære en kostnad i prosjektet ("innlåst moms"). Denne antakelsen understøttes av PwC og er videre beregnet inn i alternativets finanskostnader.

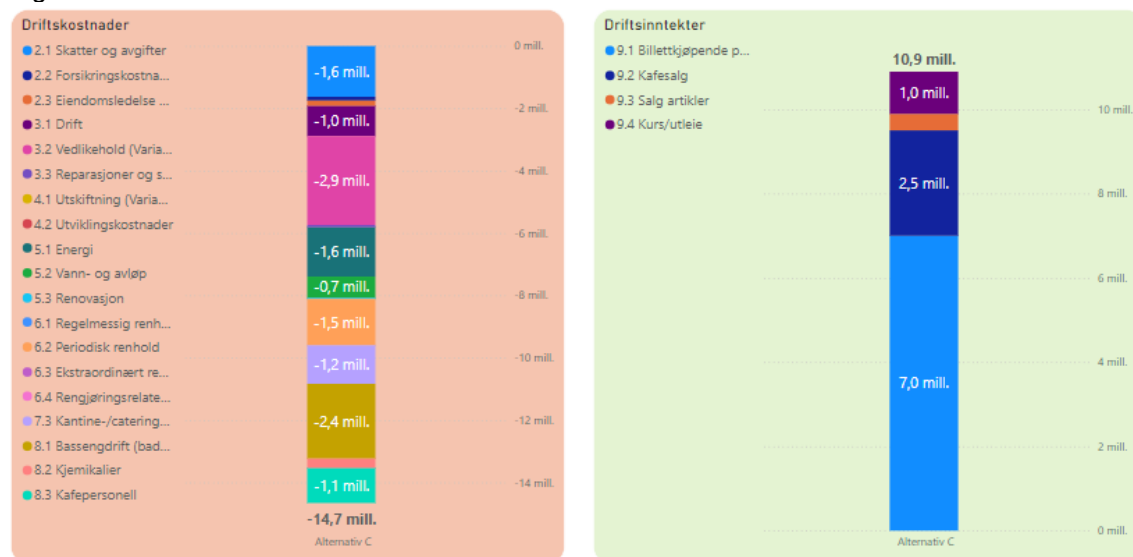
Spillemidler

Alternativ C inneholder elementer hvor kommunen er berettiget 35,6 MNOK i spillemidler. Spillemidler er hensyntatt i videre beregninger av alternativets finanskostnader.

Det presiseres at for alternativ C så er det lagt inn spillemiddelsatser for 25x21m konkurransebasseng. Dybde i konkurransebasseng skal være minimum 2,0m, noe som vil være lite hensiktsmessig for skole. Dette er en problemstilling som må utredes dersom en velger å gå videre med alternativ D.

Forventet driftsøkonomi

Figur 14 illustrerer forventet driftsøkonomi for alternativ C.



Figur 14: Driftskostnader og driftsinntekter, alternativ C.

Driftskostnader og driftsinntekter for alternativ C er stipulert basert på erfaringstall, justert for alternativets bruttoareal (BTA). Det er videre foretatt særskilte vurderinger av alternativets inntektpotensial, hvor det antas at alternativet vil kunne ha mellom 70 000 og 90 000 betalende besøkende.

Kommunen vurderer at alternativ C vil ha driftskostnader og -inntekter i størrelsesorden henholdsvis 14,7 MNOK og 10,9 MNOK med et stipulert negativt driftsresultat på 3,8 MNOK.

Det presiseres at anslag knyttet til driftsøkonomi er heftet med usikkerhet og det orienteres om at Asplan Viak i sin rapport fra 2022 opererte med +/- 25% på sine anslag knyttet til driftsøkonomi.

Finanskostnader

Finanskostnadene er beregnet basert på anbefalt kostnadsramme, inkludert forventet lønns- og prisstigning i prosjektperioden. Det tas videre hensyn til at 50% av investeringens merverdiavgift vil introduseres som en kostnad i prosjektet, samt spillemidler i tråd med oppsettet over.

Finanskostnader, snitt (40 år nedbet., 3,75% rente): 12,7 MNOK per år.

Eksisterende anlegg

Det forutsettes at alternativ C vil kunne erstatte kommunens eksisterende anlegg ved Haraldsvang og Håvåsen. Regnskapstall for 2023 viser følgende driftsøkonomi for disse anleggene:

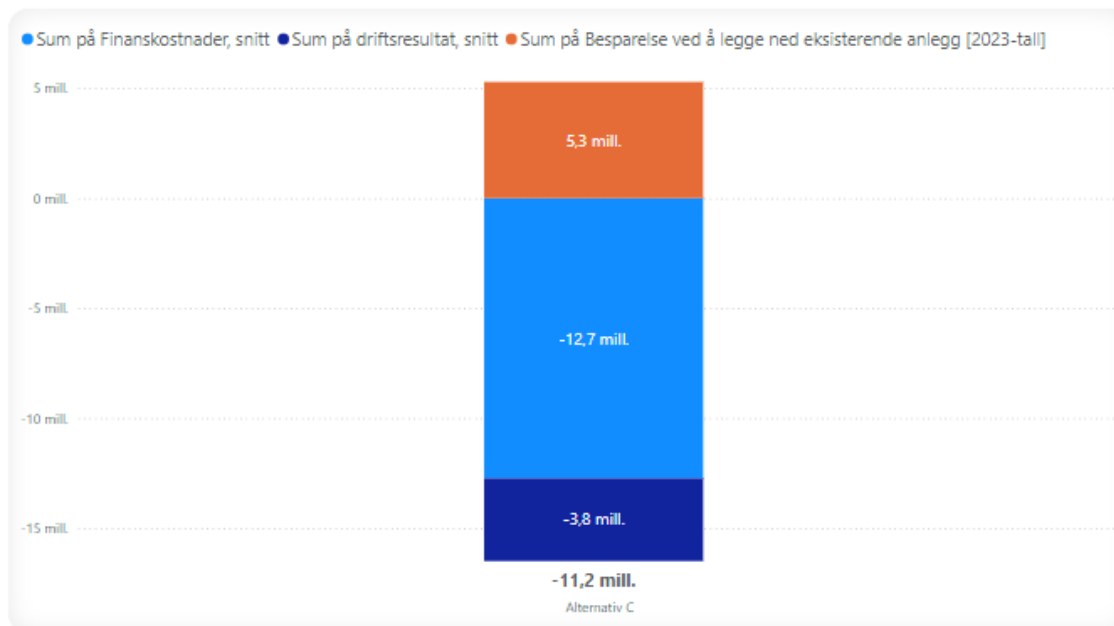
Håvåsen: -1,6 MNOK

Haraldshallen: - 3,6 MNOK

SUM: -5,3 MNOK

Samlet netto driftskonsekvens

Under oppsummeres alternativets forventede netto driftskonsekvens. Her inkluderes driftsresultat, finanskostnader og besparelser ved å avvike eksisterende anlegg.



Figur 15: Netto driftskonsekvens - alternativ C

Figur 15 illustrerer forventet netto driftskonsekvens på -11,2 MNOK per år for alternativ C.

Måloppnåelse

Under følger en beskrivelse av hvordan alternativet svarer på måloppnåelse innenfor kategoriene skole, idrett, publikum og byutvikling.

- **Skole – undervisning**

Alternativet inneholder to bassengflater, fordelt på ett opplæringsbasseng og ett hovedbasseng på 25x21m. Bassengprogrammet i alternativ C vil gi god kapasitet for skole til å sikre kompetansemålene for 2., 4., 7. og 10. trinn.

- **Idrett**

Alternativ med hovedbasseng på 25x21m vil tilfredsstille krav til banebredde og gir i tillegg økt kapasitet for svømmeidretten. Alternativet gir økt fleksibilitet i forhold til samtidig bruk av hovedbassenget.

Det presiseres at dimensjonen på hovedbassenget ikke vil fungere optimalt for undervannsrugby.

Negativt for idretten at alternativet ikke inneholder tribune.

- **Publikum**

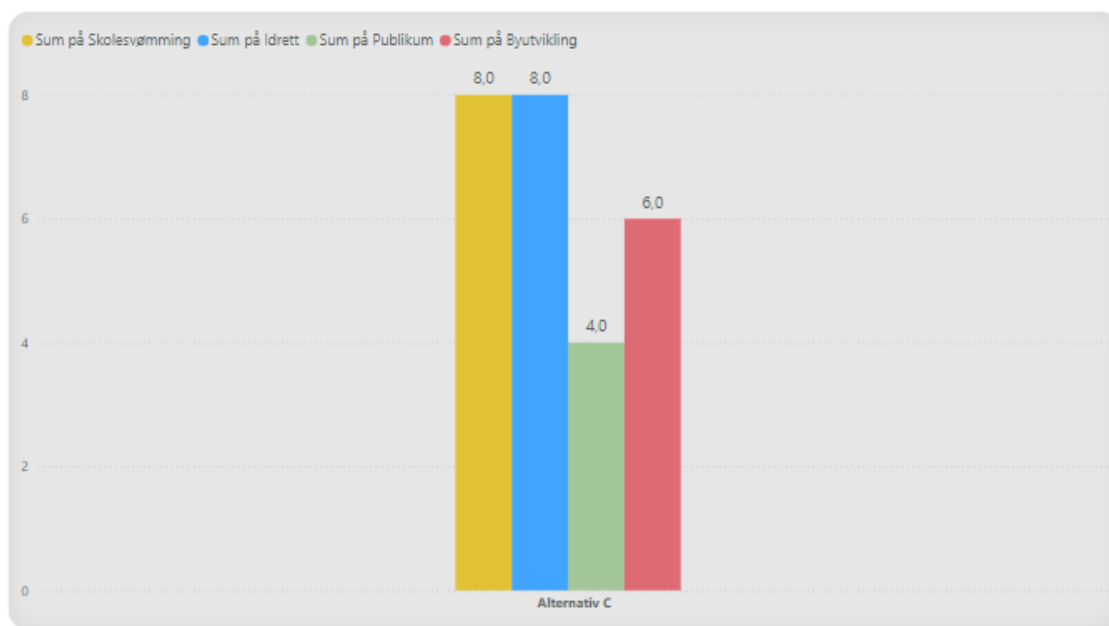
Alternativ C inneholder ett opplæringsbasseng som vil kunne driftes med høyere temperatur (33-34 grader). Alternativet gir lavere kapasitet på varm vannflate som vil være attraktivt både for lag- og foreninger, samt det generelle publikum. Dette vil videre

gi mindre fleksibilitet hva gjelder å kombinere ulike brukergrupper inn i anlegget samtidig.

- **Byutvikling**

Alternativ C, realisert på Flotmyr, vil generere godt med besøk og vil fortsatt kunne fungere som et startskudd på Flotmyr-utbyggingen.

Figur 16 illustrerer hvordan prosjektet vurderer måloppnåelse opp mot kategoriene nevnt over på en skala fra 1 til 10, lav til høy. Det presiseres at øvelsen med å tallfeste måloppnåelse ikke nødvendigvis vil kunne fange opp alle fordeler og ulemper ved de ulike alternativene. Det gir likevel en forenklet illustrasjon av alternativets overordnede måloppnåelse.



Figur 16: Alternativ C, måloppnåelse kvantifisert

Tilleggselementer

Det presiseres at beskrivelsen av alternativ C ikke tar stilling til en rekke tilleggselementer som eksempelvis hev/senk, badstue, vannsklie og jacuzzi m.m. Denne typen element, sammen med en vurdering av stupetårn, kan vurderes i den videre utviklingen av konseptet.

Alternativ D

Beskrivelse

Alternativ D er en løsning som skiller seg fra de øvrige alternativene ved at kommunen lyser ut en anbudskonkurranse for leie av svømmebasseng med tilhørende garderober og fellesarealer for skole og idrett, mot at en privat aktør bygger og drifter anlegget.

Kommunen lyste i 2020 ut en tilsvarende konkurranse hvor HTK-Hallen AS var eneste tilbyder. For å eksemplifisere alternativ D brukes informasjon fra tilbudet som ble levert i 2020, samt oppfølgingsmøte avholdt mellom kommunen og HTK august 2024.

Det presiseres at alternativ D forutsetter en ny anbudskonkurranse hvor kommunen vil fastsette krav til leieobjektet gjennom et nytt konkurransegrunnlag. Kommunen kan følgelig ikke forskuttere hvilke løsninger nye tilbydere vil presentere, men velger å eksemplifisere alternativ D ved å henvise til egenskaper i tilbudet fra HTK-Hallen AS levert i 2020 og oppfølgingsmøte august 2024.

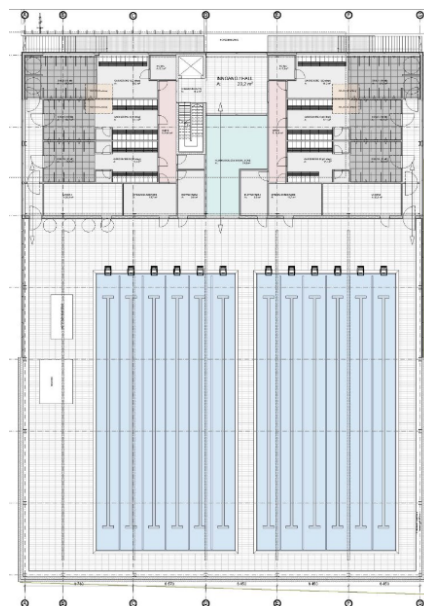
Det presiseres videre at tallgrunnlag presentert fra tilbudet i 2020 og fra særmøte avholdt august 2024 ikke er bindende og vil først kunne fastsettes etter en ny anbudsrunde er avholdt.

Innhold HTK Hallen AS, tilbud 2020:

25 x 12,5m treningsbasseng
25 x 12,5m treningsbasseng
Garderobeanlegg
Fellesareal
Teknisk areal

Illustrasjon

Figur 17 illustrerer svømmeanlegget HTK-Hallen AS presenterte for kommunen i sitt tilbud i 2020.



Figur 17: Illustrasjon alternativ D

Nøkkeltall

Bruttoareal (BTA): ca. 4 000 kvm
Vannareal: 625 kvm

Forventet kostnadsramme

Forventet kostnadsramme oppgis i møte med HTK august 2024 å være 126,8 MNOK inkl. MVA i 2024-tall.

Gitt kostnadsrammen over vil prosjektet ha en kvadratmeterpris på kr 31 700 pr BTA.

Forventet leiekostnad

Ved utlysning i 2020 ble det konkurrert på leie av banetimer (BT). En banetime ble definert som leie av en svømmebane i en time. For videre vurderinger knyttet til omfang av timeforbruk legges timeestimatene fra konkurransegrunnlaget i 2020 til grunn:

- **Omfang skole:**

Kommunen la opp til å leie svømmehallen i tidsrommet 08.30 til 14.00 fra og med skolestart og gjennom hele skoleåret (totalt 46 uker pr. skoleår). Totalt 1 265 klokketimer pr. skoleår.

Banetimer per år = 1 265 klokketimer * 6 baner per basseng * 2 basseng = 15 180 banetimer per år.

- **Omfang idrett**
Totalt 11 454 banetimer per år.
- **Leiepris tilbud 2020**
Uten kommunal garanti: kr 450 per banetime (BT). Tilbudssum 2020.
Med kommunal garanti: kr 305 per banetime (BT). Tilbudssum 2020.
- **Antatt leiepris 2024**
HTK-Hallen AS angir i særmøte august 2024 en antatt økning i byggekostnad fra 2020 til 2024 på 26,75%. Det presiseres at økning i leiepris vil tilsvare økningen i byggekostnad. Under følger stipulert leiepris for 2024:

Uten kommunal garanti: kr 570 per banetime (BT).
Med kommunal garanti: kr 387 per banetime (BT).

Det presiseres at antatt leiepris ikke er bindende og at kommunen først vil sitte med faktisk leiepris etter at ny anbudskonkurranse er avholdt.

Tabell 1 illustrerer antatt leiepris, gitt omfang definert av kommunens konkurransegrunnlag.

Tabell 1: Antatt leiepris

Antatt leiepris	Banetimer per år	Antatt leiepris 2024 Uten kommunal garanti	Antatt leiepris 2024 Med kommunal garanti
Skole	15 180	8 652 600	5 874 660
Idrett	11 454	6 528 780	4 432 698
SUM	26 634	15 181 380	10 307 358

Det presiseres at det er flere forhold som påvirker forventet leiekostnad;

- **Kommunal garanti**
HTK-Hallen AS synliggjorde forskjellen mellom leiekost med og uten kommunal garanti i sitt tilbud i 2020. Dette er illustrert i tabell 1. Se vedlegg 02 for mer informasjon om bestemmelser knyttet til kommunal garanti.
- **Varighet på leieavtale**
I konkurransegrunnlaget fra 2020 var det satt en leieavtale på 8 år med ensidig opsjon for kommunen til forlengelse med 5+5+5år.
Det antas at en leieavtale med lengre tidshorisont vil kunne redusere kommunens leiekostnader.
- **Omfang**
Ved å redusere antall banetimer for skole og/eller idrett vil kommunen kunne redusere kommunens leiekostnader.
- **Byggekostnad**
En økning i byggekostnad fra nivået som er skissert over vil sannsynlig medføre en økt leiekostnad. Kommunen presiserer at antatt kostnadsramme for HTK Hallen AS sitt prosjekt fremstår svært lavt og harmonerer ikke med de erfaringstall kommunen sitter på.

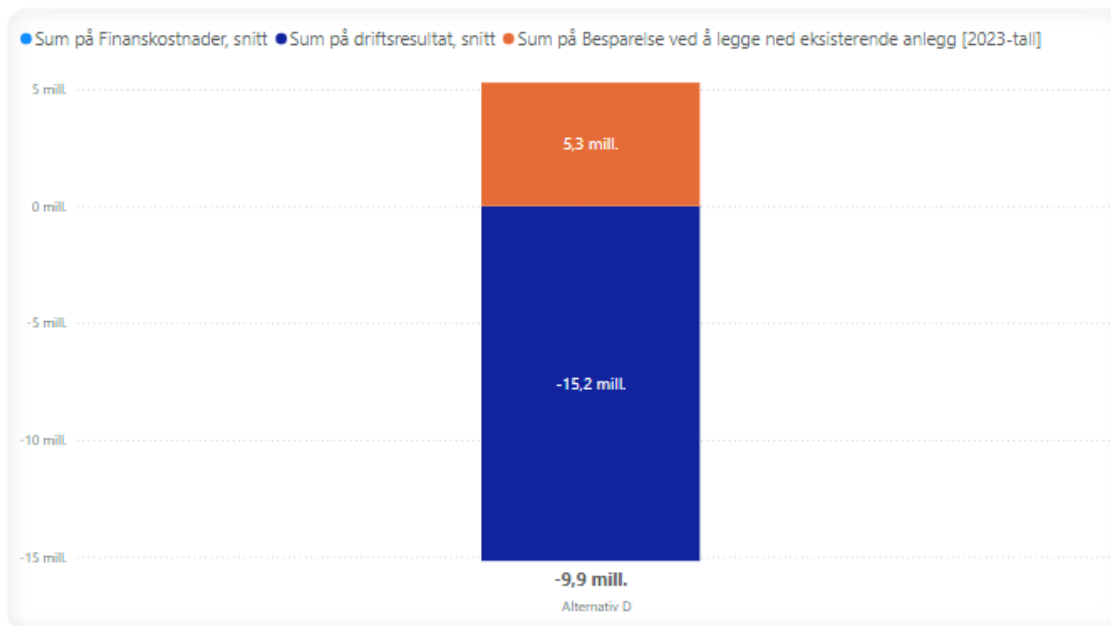
Eksisterende anlegg

Det forutsettes at alternativ D, eksemplifisert ved HTK Hallen AS, vil kunne erstatte kommunens eksisterende anlegg ved Haraldsvang og Håvåsen. Regnskapstall for 2023 viser følgende driftsøkonomi for disse anleggene:

Håvåsen: -1,6 MNOK
Haraldshallen: - 3,6 MNOK
SUM: -5,3 MNOK

Samlet netto driftskonsekvens

Under oppsummeres alternativets forventede netto driftskonsekvens. Her inkluderes kommunens leiekostnader (uten kommunal garanti) og besparelser ved å avvikle eksisterende anlegg.



Figur 18: Netto driftskonsekvens - alternativ D

Figur 18 illustrerer forventet netto driftskonsekvens på -9,9 MNOK per år for alternativ D.

Måloppnåelse

Under følger en beskrivelse av hvordan alternativet svarer på måloppnåelse innenfor kategoriene skole, idrett, publikum og byutvikling.

- **Skole – undervisning**

Bassengprogrammet i alternativ D vil gi god kapasitet for skole til å sikre kompetansemålene for 2., 4., 7. og 10. trinn. Det påpekes likevel at det er en svakhet at bassengprogrammet ikke inneholder eget opplæringsbasseng. Hev/senk-bunn i ett av bassengene vil delvis kompensere for dette.

- **Idrett**

Bassengene holder ikke dagens standard med tanke på banebredde. Det presiseres at med to stykk 25x12,5m treningsbasseng er alternativ D, eksemplifisert med HTK Hallen AS, det anlegget som gir flest tilgjengelige banetimer. Det presiseres likevel, fra svømmeidretten, en usikkerhet knyttet til tilgjengelighet og om hvorvidt kommunen kommer til å kjøpe tid til idretten i et slikt anlegg.

Manglende dybde vil gjøre at anlegget ikke egner seg til andre vannidretter som eksempelvis undervannsrugby.

Negativt for idretten at alternativet ikke inneholder tribune.

- **Publikum**

Alternativ D, eksemplifisert ved HTK Hallen AS, inneholder ingen bassenger med høyere temperatur, som vil være attraktivt både for lag- og foreninger, samt det generelle publikum.

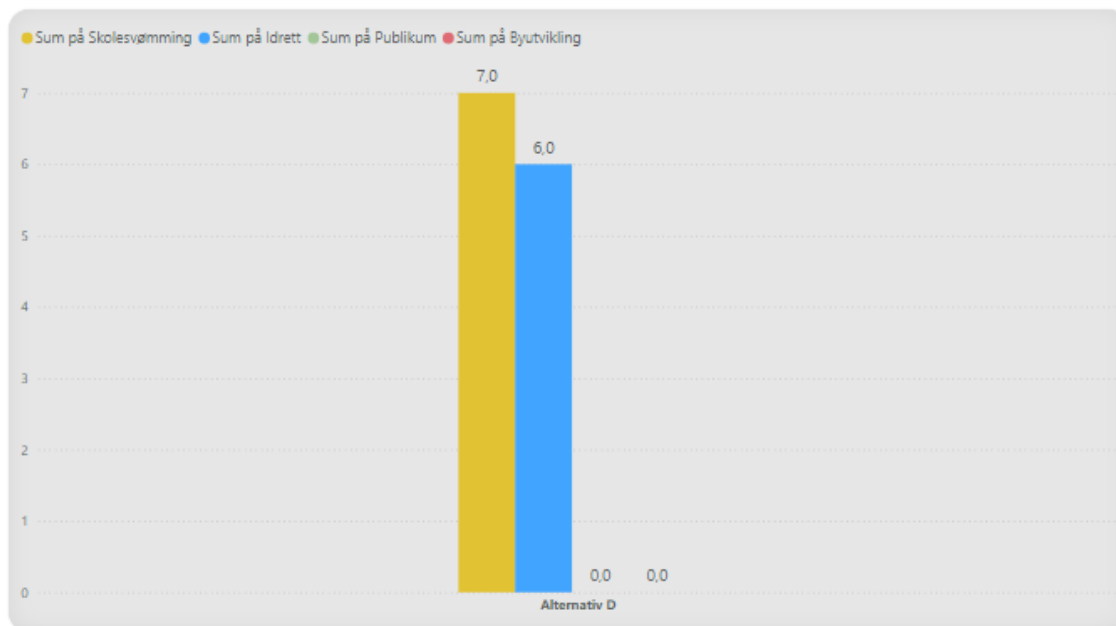
Alternativet anses også som et mindre tilgjengelig anlegg for publikum med den

forretningsmodellen som er kommunisert til kommunen. Anlegget vil ikke ha åpen publikumsbading.

- **Byutvikling**

Forutsatt at alternativ D ikke plasseres på Flotmyr så vil ikke alternativet bidra til videre realisering av Flotmyr.

Figur 19 illustrerer hvordan prosjektet vurderer måloppnåelse opp mot kategoriene nevnt over på en skala fra 1 til 10, lav til høy. Det presiseres at øvelsen med å tallfeste måloppnåelse ikke nødvendigvis vil kunne fange opp alle fordeler og ulemper ved de ulike alternativene. Det gir likevel en forenklet illustrasjon av alternativets overordnede måloppnåelse.



Figur 19: Alternativ D, måloppnåelse kvantifisert