

UTREDNING NY IDRETTSHALL LYNGDAL SØR

MAI 2024



INNHOOLD

1	Bakgrunn	4
1.1	Arbeidsgruppen	5
1.2	Forankring i planverk.....	5
2	Kartlegging av Behov.....	6
2.1	Behov fra idretten	6
2.2	Medvirkning fra andre.....	6
	Berge barneskole.....	6
	Lyngdal ungdomsskole	7
	Eilert Sundt videregående skole avd. Lyngdal	7
	Lyngdal idrettsråd.....	7
	Lyngdal ungdomsråd	7
	Lyngdal idrettslag	7
3	vurdering av alternativene	8
3.1	Innledning	8
	Oversikt Arealbruk på begge hallene	9
	Fordeler og ulemper stor hall v/Øl-haugen.....	10
	Fordeler og ulemper med liten hall ved Fibo-hallen	11
4	Kostnadsestimat og mulig finansiering	12
4.1	Investeringskostnad.....	12
	Ikke inkludert i kostnadene	12
	Generelt.....	13
	Parkering.....	13
	Utendørsanlegg.....	13
4.2	Årlige driftskostnader	13
	Mulig tapte leieinntekter for Lyngdal idrettslag.....	13
4.3	Mulige finansiering	14
	Spillemidler og moms-kompensasjon	14
	Leieinntekter	14
	Sponsing/private bidrag	14
	Eksempel på finansiering:.....	14
5	Oppsummering.....	15
5.1	Alternativ liten hall	15
5.2	Alternativ stor hall	15
5.3	Arbeidsgruppas anbefaling.....	15

BAKGRUNN

På bakgrunn av behov for mer hallkapasitet i Lyngdal sør, har det i lengre tid (siden før kommunesammenslåingen) vært jobbet med konkrete planer for ny hall i Lyngdal sør. Blant annet ble det utarbeidet planer for å bygge en ny såkalt aktivitetssal (ikke fullskala flerbrukshall) i tilknytning til Lyngdalshallen på Rom Tiltaket lå i 2020 inne i kommunens økonomiplan, men ble tatt ut i 2021.

Etter dette har Lyngdal idrettsråd fortsatt arbeidet med å sette idrettshall på den politiske dagsorden. Administrasjonen foreslo i budsjettet for 2023 at det skulle settes ned en arbeidsgruppe for å jobbe videre med å utrede behov og muligheter, samt kostnader og finansieringsmuligheter.

I forbindelse med behandling av budsjett- og økonomiplan for 2023 gjorde Lyngdal kommunestyre følgende vedtak

Lyngdal kommunestyre ber administrasjonen sette ned en bred arbeidsgruppe med representanter fra kommune, idrettslaget og idrettsrådet for å kartlegge behov, kostnader, finansieringsmuligheter for en ny hall i kommunen. Dersom arbeidsgruppa har behov for midler til kartleggingen tas dette opp i 1.tertialrapport.

Arbeidsgruppen leverte fra seg sin rapport til kommunestyret i august 2023. Administrasjonen la ikke inn midler til bygging av ny idrettshall i sin økonomiplan for 2024-2027. Det ble heller ikke fremmet forslag fra politisk hold om å legge inn midler til ny hall. Imidlertid ble det fattet følgende verbalvedtak i budsjettbehandlingen i desember 2023:

FrP, Ap, V og INP har ikke lagt inn budsjettmidler til ny idrettshall i budsjettforslaget vårt, men vi ønsker å jobbe videre med saken i håp om at dette er noe vi kan realiseres på sikt. Vi har fått forståelsen av at etterspørsel etter mer hallkapasitet er stor, og behovet er reelt. Lyngdal kommune må forholde seg til samarbeidsavtalen med idrettsrådet og derav ha sin kontakt med idrettsrådet i arbeidet med å komme frem til et endelig forslag klart til politisk behandling. Det foreslås at arbeidet som er startet fortsetter og at det settes ned en arbeidsgruppe som fortsetter arbeidet med å dokumentere behov, kostnader og finansieringsmuligheter. Det settes av inntil kr 100 000,- til dette arbeidet, og summen er lagt inn i budsjettet. Det forventes at endelig resultat inneholder all informasjon slik at det kan gjøres et endelig vedtak med eksakte summer. Arbeidet bør avsluttes i god tid før budsjettbehandling for 2025. Lyngdal kommunestyre ber kommunedirektøren sette sammen en arbeidsgruppe som vil tjene formålet best mulig med kunnskap og innspill.

Kommunedirektøren har satt ned følgende arbeidsgruppe som har jobbet videre med saken:

Leder Jan Seland, Svein Jarle Haugland, Terje Ågedal samt en repr. fra idrettsrådet.

Arbeidsgruppen har blitt supplert med en representant fra ungdomsrådet.

Arbeidsgruppen

I januar 2024 ble det satt ned en arbeidsgruppe bestående av følgende personer:

Navn	Rolle
John Stensland	Leder av Lyngdal idrettsråd
Marcus Dragland	Lyngdal ungdomsråd
Svein Jarle Haugland	Virksomhetsleder, tekniske tjenester
Terje Ågedal	Lyngdal kommune, plan og næring
Jan Seland	Lyngdal kommune, kultur

Arbeidsgruppen har i tillegg invitert inn Lyngdal idrettslag i møter hvor dette har vært naturlig. Bakgrunnen for dette er at Lyngdal idrettslag har stor interesse i saken, spesielt knyttet til alternativet med hallen som evt. bygges inntil Fibo-hallen.

Arbeidsgruppen har hatt 4 møter.

Forankring i planverk

Kommuneplanens samfunnsdel:

Kommuneplanens samfunnsdel har tre satsingsområder. Ett av disse er Livskvalitet og levekår. En ny idrettshall vil være et relevant tiltak for flere av disse målene:

- I Lyngdal er alle innbyggere del av et fellsskap
- I Lyngdal har alle barn en trygg og aktiv oppvekst
- Lyngdal er en helsefremmende kommune

Kommunens folkehelsestrategi

Ett av tre satsingsområder i strategien er *Sunnere levevaner*. Hovedstrategien er *Sunnere levevaner ved å femme sunt kosthold og fysisk aktivitet*.

Kommunens folkehelsebarometer for 2024 viser at kommunen ligger dårligere an enn landsgjennomsnittet på f.eks. ungdoms deltakelse i fritidsaktivitet (Ungdata 2022). Et annet område som peker seg negativt ut er ungdom og trening. Her ligger Lyngdal kommune dårligere enn landsgjennomsnittet. Det går ikke nærmere inn på dette i denne utredningen, men folkehelsestrategien og lenke til folkehelseprofilen [her](#).

KARTLEGGING AV BEHOV

Behov fra idretten

Her vises det til kartleggingen som ble gjort av forrige arbeidsgruppe. Dette var en omfattende kartlegging som viste hvilke idretter som hadde behov for mer kapasitet. Nåværende arbeidsgruppe har vurdert dette på nytt, og kan ikke se at det har skjedd endringer i behovet på denne relativt korte tiden. Kort oppsummert viste kartleggingen følgende:

Følgende idretter har stort behov for hallkapasitet:

- Turn
- Sykkel
- Bueskyting
- Volley ball
- I tillegg bør det tas høyde for sosialt rom, samt styrkerom som kan brukes på tvers av flere idretter

Medvirkning fra andre

Arbeidsgruppa har i denne fasen vært i kontakt med skolesektoren for å kartlegge om en ny hall vil kunne dekke noen av deres behov.

Berge barneskole

Rektor ved Berge barneskole har gitt følgende merknader:

- *Det er stort behov for aktivitetsareal til SFO (idrettsflater/turnareal/lek osv)*
- *Det er også behov for areal til roligere aktiviteter (tegning, perling osv). Her vil et sosialt rom i en idrettshall kunne fungere godt. Må være bord/stoler*
- *Behov for areal til ordinær gymundervisning. I dag er det ett trinn på barneskolen som ikke har mulighet til innendørs gymundervisning grunnet plassmangel.*
- *Behov for aktivitet for barn med særskilte behov. Her vil f.eks. en turn-hall kunne fungere svært godt.*

Rektor sier også at utearealet (også kalt Øl-haugen) benyttes ukentlig av elevene. Det er en ulempe hvis dette området skulle forsvinne. I tillegg vil man miste utvidelsesmuligheter for skolene hvis den store hallen bygges på Øl-haugen.

Lyngdal ungdomsskole

Rektor ved Lyngdal ungdomsskole har gitt følgende tilbakemelding:

Vi har behov for lokaler til alternativ opplæringsarena. Konkret er det behov for følgende:

- 1 sløydrom/verksted
- 1 spillrom/datlab/programmering,
- 2 rom til ulik disposisjon.

Ved dette vil vi kunne dekke inn alternativ opplæringsarena for de som trenger det, samtidig som det er enklere å få til målet i opptrappingsplan; tilbakeføring til klassen og ordinær opplæring.

Med ny hall, blir det enklere å dele hallen med barneskolen

Eilert Sundt videregående skole avd. Lyngdal

Det vises til eget vedlegg som beskriver behovene til Eilert Sundt videregående skole.

Lyngdal idrettsråd

Idrettsrådet har deltatt i arbeidsgruppen, både i 2023 og 2024 og har dermed vært tett på prosessen. I tillegg har rådet behandlet saken på sitt årsmøtet 7. mai. Idrettsrådet fikk der en presentasjon av de to hall-alternativene av arkitekten som har bistått i utredningen. Idrettsrådet konkluderte med at de trenger mer informasjon for å kunne konkludere med hvilket alternativ som er det beste. Idrettsrådet skal behandle saken på et nytt medlemsmøte 28. mai.

Lyngdal ungdomsråd

Ungdomsrådet har hatt en representant med i arbeidsgruppen. I tillegg har saken vært oppe som informasjonssak i rådet.

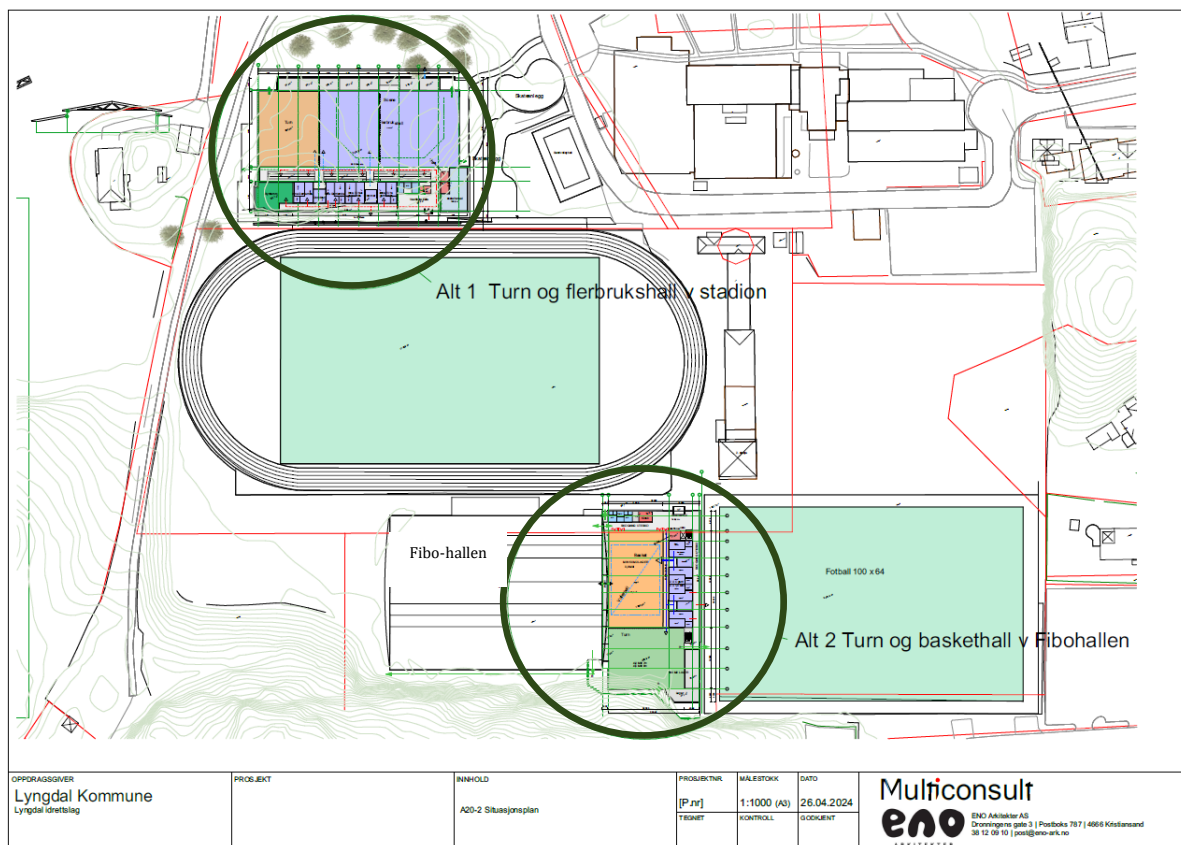
Lyngdal idrettslag

Lyngdal idrettslag har en spesiell interesse i saken, spesielt med tanke på alternativet som går på å bygge hall i tilknytning til Fibo-hallen. Idrettslaget har derfor vært invitert inn til møter med deler av arbeidsgruppen, og hatt eget møte med arkitekt/konsulent for å gi innspill til utforming av den lille hallen.

VURDERING AV ALTERNATIVENE

Innledning

Det har fortsatt blitt jobbet med to alternative plasseringer: En mindre hall som bygges inntil Fibo-hallen, og en større hall (flerbrukshall) som bygges som frittstående bygg ved Øl-haugen. Alternativene vises i de grønne sirklene.



Den store hallen vil ha håndballstørrelse, mens den lille hallen vil ha basketstørrelse. Begge hallene vil ha turnhall på 500 kv.m. I tillegg vil begge hallene tilfredsstille kravene til spillemidler når det gjelder garderobes, sosialt rom osv. Den lille hallen må bygges i to etasjer. Foruten selve aktivitetsflaten og turnhallen har begge hallene følgende elementer:

- Fire elevgarderober og to lærergarderober
- Enkel tribune
- 4 publikumstoletter og ett hc-toalett
- Styrkerom
- Vrimleareal med kiosk/kafe

Arbeidsgruppa har vurdert fordeler og ulemper med de to alternativene. Under følger en tabell som viser arbeidsgruppas vurderinger.

Oversikt Arealbruk på begge hallene

	Hall på 2710 m ²	Hall på 3190 m ²
Type rom	Bruksareal m ²	bruksareal m ²
turn Basishall	501	501
Flerbrukshall		1147
Baskethall	576	0
Tribuner*/ innganger	182	335
Styrketrening	101	102
Garderober /WC	250	250
sosialt areal/møterom	203	101
lager	125	215
Foaje/inngangsparti/korridor/trapp/heis	500	250
teknisk Rom	80	0
Sum Nettoareal	2518	2 902
B/N-faktor	1,05	1,1
SUM BTA	2 712	3 191
Total spillflate	1077	1648

*For hallen ved Øl-haugen er det planlagt en utendørs tribune som vender mot hovedbanen på stadion. Her anslår man at det er plass til ca 300 tilskuere.

Når man ser bort fra turnhallen (som er lik for begge hallene), viser tabellen at det stor forskjell på aktivitetsflatene for de to hallene.

Fordeler og ulemper stor hall v/Øl-haugen

FORDELER	ULEMPER
<ul style="list-style-type: none"> • Kan brukes til håndball – basket – bueskyting – bordtennis – volley ball m.m. • Treningsarealet er dobbelt så stort i den store hallen. Det gir betydelig større muligheter for aktivitet enn i den lille hallen. • Frittstående bygg på en flate gjør tilgjengeligheten enklere • Flerbrukshallen kan deles av i flere soner som gjør at hallen kan brukes av flere grupper på en gang. • Innvendig tribune vil ha plass til flere tilskuere enn en liten hall og ligger på samme plan som spillflaten. • Synergieffekt ved at man bygger en tribune på utsiden av hallen mot hovedbanen på stadion. • Kommunal eid tomt • Tilknytning til skate park • Sambruk med bl.a. Lyngdal cup • Hallen kan deles i flere «soner» • Kan sambrukes med skolene på dagtid • Kan brukes til aktivitet og «opptrening» av enkelte pasientgrupper. • Kan benyttes til skolefritidsordning/IFO 	<ul style="list-style-type: none"> • Bruk av grønt-areal • Berge Barneskole har meldt fra om at de benytter dette området til tur/aktiviteter • Må bygge om skatepark

Fordeler og ulemper med liten hall ved Fibo-hallen

FORDELER	ULEMPER
<ul style="list-style-type: none">• Sambruk med Fibo-hallen til f.eks. større arrangementer som Lyngdal cup osv.• Man får et garderobeanlegg i tilknytning til Fibo-hallen• Kan sambrukes med skolene på dagtid• Kan brukes til aktivitet og «opptrening» av enkelte pasientgrupper.• Skolefritidsordning/IFO• Mulige synergier med drift (samarbeid mellom kommune og idrettslag). Dette er ikke utredet.• Relativt enkel tomt å bygge på. Krever mindre opparbeiding enn den store hallen• Øl-haugen beholdes som grønt-området.	<ul style="list-style-type: none">• Det vil ikke være plass til flerbrukshall / flere typer idretter. Aktivitetsflaten halveres i forhold til den store hallen.• Lite eller ingen utvidelsesmuligheter.• Ikke kommunal tomt• Lite uteareal• Den lille hallen har betydelig mere gang-arealareal.• En hall bygget med to etasjer er ikke optimal med tanke på tilgjengelighet.

KOSTNADSESTIMAT OG MULIG FINANSIERING

Investeringskostnad

Multiconsult har utarbeidet både tegninger og kalkyler for begge de to alternativene. Det vises til egen rapport fra Multiconsult. Kort oppsummert er kalkylene slik:

Konto	1. Stor hall	2. Liten hall
	m2 BTA	
	3190	2710
1 Felleskostnader	5 869 811	4 828 297
2 Bygning	33 300 788	26 498 945
3 VVS-installasjoner	6 866 258	5 842 239
4 El-kraft	4 153 178	3 533 782
5 Tele og automatisering	1 619 567	1 378 028
6 Andre installasjoner	-	616 000
1-6 Huskostnad	51 809 602	42 697 291
7 Utendørs	333 000	-
1-7 Entreprensekostnad	52 142 602	42 697 291
8 Generelle kostnader	9 030 654	7 583 484
1-8 Byggekostnad	61 173 256	50 280 775
9 Spesielle kostnader	-	-
10 Merverdiavgift 25 %	15 293 314	12 570 194
1-10 Basiskostnad	76 466 570	62 850 969
11 Forventede tillegg (inkl. MVA) 7,0 %	5 352 660	4 399 568
1-11 Prosjektkostnad	81 819 230	67 250 537
12 Usikkerhetsavsetning (inkl. MVA)	3 058 663	2 514 039
1-12 Kostnadsramme (avrundet)	84 880 000	69 760 000

Ikke inkludert i kostnadene

- Bord/stoler og kontormøbler
- Utendørsarbeider
- Prisstigning frem til evt. byggestart
- Ombygging av skatepark ved den store hallen. (se under)

Utstyr til idrettsaktiviteter er med i kostnadsoverslaget inkludert utstyr til turnhallen.

Generelt

Begge hallene bygges etter Tek 17-forskriften. For begge hallene er det planlagt jordvarme som energikilde.

For flerbrukshallen vil man måtte bygge om deler av skateparken slik tegningene er i dag. Dette vil medføre en kostnad.

Parkering

For begge hallene er det planlagt å benytte eksisterende parkeringsplasser.

Utendørsanlegg

Kostnader til opparbeiding av uteområder er ikke inkludert i kostnadsoverslaget. Bygget er ikke prosjektert på dette stadiet. Opparbeiding av uteområdet ved den store hallen vil dreie seg om et evt. grøntareal mot Eilert Sundt videregående skole. Anslått kostnad til dette er ca 500 000 kr., men dette tallet er kun anslag.

Årlige driftskostnader

Byggets levetid er minst 30 år. Årlige driftskostnader vil være noe lavere når bygget er nytt, og øke etter hvert i byggets levetid. Tallene under er utarbeidet av Multiconsult i basert på erfaringstall fra lignende bygg.

	Hall på 3190 m ²	Hall på 2710 m ²
Rente- og avdragskostnader*	4 000 000	3 500 000
Forvaltningskostnader (forsikring og byggadministrasjon)	200 000	170 000
Drift og vedlikeholdskostnader	600 000	500 000
Utskifting- og utviklingskostnader	700 000	600 000
Forsyningskostnader (oppvarming/kom.avg.)	700 000	500 000
Renholdskostnader	700 000	600 000
	6 900 000	5 870 000

*30 års nedbetalingstid med 4,5% rente.

Mulig tapte leieinntekter for Lyngdal idrettslag

Lyngdal idrettslag eier Fibo-hallen. I dag leies denne ut til Lyngdal kommune, som igjen fremleier til Eilert Sundt vgs. Fibo-hallen leies også ut til andre direkte fra Lyngdal idrettslag. Dette utgjør en betydelig inntekt for Lyngdal idrettslag.

Mulige finansiering

Spillemidler og moms-kompensasjon

Det forutsettes at en ny hall bygges etter retningslinjer for spillemidler. Det vil si at alle flater/krav til garderober osv. oppfyller kravene til spillemidler. Momskompensasjon vil være en vesentlig del av finansieringen.

Leieinntekter

Det vil være gode muligheter for å få inn leieinntekter som kan bidra til finansiering av driftskostnader/betjening av lån. Eilert Sundt videregående skole opplyser at er aktuelt å gå i forhandling med kommunen om justering av dagens husleie hvis de får tilgang til en ny hall med bedre fasiliteter (det vises til eget notat som ligger som vedlegg til utredningen). Se for øvrig avsnittet ovenfor om mulige tapte leieinntekter for Lyngdal idrettslag. Disse inntektene vil flyttes fra Lyngdal idrettslag til Lyngdal kommune.

Sponsing/private bidrag

Idrettsrådet er innstilt på å bidra med å skaffe sponsor-midler. Det har vært uformell kontakt med aktuelle sponsorer, og disse har ikke avvist et mulig bidrag. Imidlertid er det vanskelig å gå i gang med dette arbeidet før det er mer sikkert om det er aktuelt å bygge ny hall. Arbeidet med å skaffe sponsormidler kan først starte etter et eventuelt politisk vedtak. Arbeidsgruppa har tro på at det skal være mulig å skaffe privat kapital til prosjektet.

Eksempel på finansiering:

	Hall på 3191 m ²	Hall på 2712 m ²
Totalkostnad	84 880 000	69 760 000
Momskompensasjon byggekostnad	-15 293 000	-12 570 000
Momskomp. på tilleggsarbeider	-1 338 000	-1 100 000
Momskomp. på usikkerhetsavsetning	-765 000	-628 000
Spillemidler	-15 800 000	-10 600 000
Privat sponsing	ukjent	ukjent
Kommunal finansiering	51 684 000	44 862 000

OPPSUMMERING

Nedenfor er det skissert to alternativer til ny hall. Uavhengig av disse to alternativene er det viktig å merke seg at *kartleggingen har avdekket behov for mer hall-kapasitet i Lyngdal sør*. Spørsmålet er om man skal forholde seg strengt til de behovene som er kommet frem i kartleggingen per i dag, eller om man skal bygge en større hall som kan romme mer aktivitet for flere brukergrupper/organisasjoner enn man har i dag.

Alternativ liten hall

Arbeidsgruppa har kartlagt behovene, og foreslår at man som et minimum bygger en ny hall som ivaretar treningstider for turn, sykkel og bueskyting.

På Lyngdal stadion vil det være plass til en hall som dekker minimumsbehovene. Ved å sprengte fjellet i bakkant, samt bygge i to etasjer ved Fibo-hallen.

Alternativ stor hall

Som et alternativ, ser arbeidsgruppen for seg at det bygges en hall som ivaretar flere idretter enn det som har kommet frem i behovskartleggingen. Dette alternativet vil inneholde en full flerbrukshall /håndballhall med tribunekapasitet på bakkeplan og basishall for turn.

Arbeidsgruppas anbefaling

Arbeidsgruppas vurdering er basert på faglige råd. Kommunens økonomiske situasjon har ikke blitt vurdert.

Arbeidsgruppa mener at hvis man skal bygge en ny hall, bør man bygge en stor flerbrukshall med mulighet for bl.a. håndball m.m. Dette er basert på at Lyngdal kommune har for lite hallkapasitet i utgangspunktet, og det vil derfor være mest fornuftig å bygge hall med håndballstørrelse.

Konsulentene fra Multiconsult (som er spesialiserte på idrettshaller) anbefaler også at det bygges stor flerbrukshall. Agder idrettskrets anbefaler også stor flerbrukshall.

Dette er basert på antall haller som finnes fra før i kommunen. Erfaring fra andre steder viser at hallen vil skape nye aktiviteter, og fylles opp svært raskt. En ny hall har større potensiale til å skape nye tilbud utover de behovene som er nevnt i rapporten.

Skrevet av: Arbeidsgruppa for utredning av ny idretthall

Publisert: 10. mai 2024

