



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/00393-4
Saksbehandler Anette Gullestad Solsvik

Flipside - videre drift

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for levekår	07.06.2023	27/23
2 Utvalg for levekår	14.06.2023	31/23
3 Utvalg for levekår	30.08.2023	36/23
4 Kommunestyret	07.09.2023	46/23
5 Kommunestyret	14.12.2023	83/23

Utvalg for levekår har behandlet saken i møte 07.06.2023 sak 27/23

Møtebehandling

Grace Buch (Ap) foreslo:

«Saken utsettes.»

Votering

Grace Buchs utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

Utvalg for levekårs innstilling

Saken utsettes.

Utvalg for levekår har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 31/23

Møtebehandling

Helge Nesheim (Ap) foreslo:

«Saken utsettes, det settes ned en gruppe som ser på fremtidig lokasjon av Flipside. Gruppen består av 2 politikere, 1 fra ungdomsrådet og 2 fra administrasjonen. Gruppen legger frem innstilling innen 7.9.2023.»

Ingrid Williamsen (Frp) foreslo følgende 2 politikere:

- Grace Buch (Ap)
- Toni Helvig (Frp)

Votering

Helge Nesheims forslag med de i møtet foreslåtte medlemmer til gruppen enstemmig vedtatt.

Utvalg for levekårs vedtak

Saken utsettes, det settes ned en gruppe som ser på fremtidig lokasjon av Flipside. Gruppen består av 2 politikere, 1 fra ungdomsrådet og 2 fra administrasjonen. Gruppen legger frem innstilling innen 7.9.2023.

Fra utvalg for levekår oppnevnes Grace Buch og Toni Helvig.

Utvalg for levekår har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 36/23

Møtebehandling

Grace Buch (Ap) foreslo at møtet lukkes under behandlingen av denne sak.

Utvalg for levekår vedtok enstemmig at møtet lukkes under behandlingen av denne sak, jf. kommunelovens § 11-5, jf. Off.lovens § 23,1 1. ledd.

Arbeidsgruppen for fremtidig lokasjon av Flipside, Grace Buch (Ap) orienterte innledningsvis.

Møtet ble åpnet igjen før avstemming.

Votering

Utvalg for levekår innstiller enstemmig på kommunedirektørens forslag.

Utvalg for levekårs innstilling

Farsund kommune inngår avtale om leie av Flipside som eies av Lista Flypark Eiendom AS etter de betingelser som ligger i vedlagte leiekontrakt.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 07.09.2023 sak 46/23

Møtebehandling

Jostein A. Kydland (Krf) ba kommunestyret vurdere hans habilitet ifm behandlingen av denne sak. Kommunestyret vedtok enstemmig at Kydland er inhabil, jfr Forvaltningslovens §6 andre ledd. Kydland fratrådte møtet, innkalt vara Jarl Håkon Egeli Pedersen (Krf) tok sete.

Øyvind Pettersen (Krf):

«Saken utsettes for å gå i dialog med eier om eventuelt kjøp.»

Toni Helvig (Frp) foreslo at møtet lukkes under den videre behandlingen i saken.

Kommunestyret vedtok enstemmig at møtet lukkes under behandlingen av denne sak, jf. kommunelovens § 11-5, jf. Off.lovens § 23,1 1. ledd.

Arbeidsgruppen for fremtidig lokasjon av Flipside, Grace Buch (Ap) orienterte.

Møtet ble åpnet igjen før avstemming.

Votering

Øyvind Pettersens utsettelsesforslag vedtatt med 15 (4H,2uavh, Sv,3sp,5Krf) mot 14 (7Ap,7Frp) stemmer.

Kydland tok sete igjen.

Kommunestyrets vedtak

Saken utsettes for å gå i dialog med eier om eventuelt kjøp.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 14.12.2023 sak 83/23

Møtebehandling

Jostein A. Kydland (Krf) ba utvalget vurdere hans habilitet og fratrådte sete. Kommunestyret vedtok enstemmig at Kydland er inhabil jfr. forvaltningsloven § 6, 1. ledd, b).

Kommunedirektør Ståle M. Kongsvik informerte.
Kommunalsjef Anette G. Solsvik informerte.

Kenneth E. Løland (Sp) fremmet følgende forslag pva Senterpartiet:
«Farsund kommune inngår avtale om leie av Flipside som eies av Lista Flypark Eiendom AS. Administrasjonen igangsetter snarest mulig forprosjekt for å grundigere utrede mulighetene, og

kostnadene for en ny skate- og flerbrukshall i Vanse, som skal stå ferdig senest fjerde kvartal 2025. Fortrinnsvis på en eiendom kommunen allerede eier.»

Terje Andreassen (H) pva Høyre fremmet følgende tilleggsforslag til Senterpartiets forslag:
«Utvalg for levekår og ungdomsrådet bruks som arbeidsmøter for at permanent løsning skal ivareta alle behov.»

Jarl Håkon E. Pedersen (Krf) fremmet følgende forslag:
«I en utredning om evt. nybygg utredes også kostnadene ved oppgradering av eksisterende anlegg ved kjøp av dette.»

Votering

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling (og utvalg for levekårs innstilling) og Senterpartiet v/Kenneth Lølands forslag forlag ble Senterpartiets forslag vedtatt med 23 (10Frp, 4H, 5Ap, 2Sp, V, Inp) mot 5 (3Krf, 2Sv) stemmer.

Terje Andreassens forslag ble enstemmig vedtatt.

Jarl Håkon E. Pedersens forslag falt med 15 (6Frp: Williamsen,Larsen,Konradsen,Knutsen,Kristiansen, Ore, 3Krf, 2Sv, V, Inp) mot 13 (4Frp: Bulæg,Helvig,Tjelland,Kvia, 4H, 5Ap, 2Sp) stemmer.

Jostein A. Kydland tok sete igjen.

Kommunestyrets vedtak

Farsund kommune inngår avtale om leie av Flipside som eies av Lista Flypark Eiendom AS. Administrasjonen igangsetter snarest mulig forprosjekt for å grundigere utrede mulighetene, og kostnadene for en ny skate- og flerbrukshall i Vanse, som skal stå ferdig senest fjerde kvartal 2025. Fortrinnsvis på en eiendom kommunen allerede eier.

Utvalg for levekår og ungdomsrådet bruks som arbeidsmøter for at permanent løsning skal ivareta alle behov.

Flipside - videre drift

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommune inngår avtale om leie av Flipside som eies av Lista Flypark Eiendom AS etter de betingelser som ligger i vedlagte leiekontrakt.

Vedlegg

Saksutskrift - Flipside - godkjenning av leiekontrakt

Leiekontrakt Flipside

Tilbud om kjøp av hall og tomt

Saken kort fortalt

Flipside holder i dag til i lokaler som Farsund kommune leier av Lista Flypark Eiendom AS. Kommunen må ta stilling hvordan den kan sikre at barn og unge fortsatt kan ha tilgang på aktivitetene som i dag er på Flipside.

Bakgrunn

Dagens leieavtale med Lista Flypark Eiendom AS om Flipside går ut 31.12.24. Flipside har et areal på 2400 kmv i grunnflate og består av dukhall og uteområde med påstående anlegg og parkeringsplasser knyttet til denne i Lista Fly- og Næringspark. Hallen er fra 2003 og ble montert på Lista i 2014 år.

I utvalg for levekår 15.02.23 ble det fattet dette vedtaket i saken om Flipside og spørsmålet om å inngå ny leiekontrakt:

Utvalg for levekår sitt vedtak i sak 16/23

Pkt. 1 Saken utsettes.

Pkt. 2 Kommunedirektøren bes utrede muligheten for å kjøpe eksisterende bygg, eller bygge et eget bygg selv.

Alternativ 1 Inngå ny leiekontrakt med Lista Flypark Eiendom AS

Dette alternativet er utredet i saksframlegget til levekårsutvalget sak 16/23.

Oppsummering: Leieavtalen vil gjelde for perioden 01.03.23-31.12.27.

Økonomi: 45 000,- pr. måned i leieutgifter. 540 000,- i årlige utgifter.

Alternativ 2 Kjøpe eksisterende hall

Lista Flypark Eiendom AS tilbyr kommunen å kjøpe hallen og eiendommen den står på. Eiendommen er oppmålt og fradelt.

Hallen er fra 2003 Lista Flypark Eiendom AS har opplyst at duken har begrenset levetid, avhengig av klima og øvrig påvirkning. Ny duk vil koste rundt NOK 2,5 millioner, men er foreløpig i god stand. I beregning av årlige rente- og avdragsutgifter er det tatt høyde for at duken må byttes. Et evt kjøp må legges til grunn at det vil påløpe andre kostnader for utbedring/vedlikehold.

Tilbudet inkluderer:

Hallen, tilkoblet vann, avløp og strøm, med (i stor grad) opparbeidet uteareal (asfalt/betong): NOK 10.790.000,-

Tomt på rundt 7 mål: NOK 545,-/m² = 3 815 000 NOK

Kostnader	
Hall	10 790 000
Tomt	3 815 000
Ny duk	2 500 000
Totalt	17 105 000

Gjenstående levetid på hallen er beregnet til 20 år.

Fellesutgifter: I henhold til jordskiftesaken på flyplassen, så betaler alle grunneiere en andel av kostnadene til dreneringsanlegget. Disse er i dag, på totalt ca kr 100.000 per år. Siden tomten er på ca 7 mål, blir andelen av kostnaden ca $7/5000 \cdot 100.000 = 140,-$ per år.

Totalt: 17 105 000 NOK

Årlige gjennomsnittlige utgifter i renter og avdrag vil være ca 856 000 kr. Det er brukt en rentesats på 4 %, 20 års nedbetalingstid (annuitet), og levetid på 20 år.-

Alternativ 3 Bygge ny hall

Vi har lagt disse forutsetningene til grunn for utarbeidelse av alternativet med å bygge ny "Flipside" - 2400m² (40/60 m):

- Kommunalt område, dvs ikke kostnad for kjøp av tomt
- Ordinære grunnforhold
- Beliggenhet i nærhet til annet kommunalt bygg slik at behov for sanitærfunksjoner blir ivarettatt i eksisterende bygg.
- Ikke oppvarming og ikke fullverdig isolert gulv på samme vis som dagens Flipside

Det har vært sett på ulike alternativer til plassering av ny hall. En lokalisering i Alcoa-parken vil ha flere fordeler:

- Regulert område
- Mulighet for sambruk av garderobe / WC
- Gode parkeringsmuligheter
- Nærhet til eksisterende idrettsanlegg
- Tilgang til oppvarming (varmegjenvinning av spillvarme fra Alcoa)
- Antatt normale grunnforhold

Det kan være 2-3 mulige plasseringer i Alcoa-parken, men noen av alternativene vil kunne kreve at en må legge om noe av frisbeebanen, sykkeløype el.

Hallen som er kostnadsestimert er en «firkantet» hall med flatt tak og enkel utforming til ca. 15,8 mill eks mva. Ved en eventuell bygging ved Alcoa- hallen, bør utforming av hallen tilpasses eksisterende bygg og dette vil da koste noe mer.

Flytting og montering av skaterampe fra dagens bygg til et nytt bygg er estimert til kr 750 000 eks mva.

Kommunen kan søke om spillemidler og få tilskudd til inntil 1/3 av kostnadene til en ny innendørs skatehall med minimum 1500 kvm effektiv kjøreflate. Søknader om spillemidler behandles av fylkeskommunen og må sendes i løpet av høsten 2023 for å få søknaden med til behandling i mai/juni 2024. Utbetaling skjer ca 3 år etter at vedtak om tilskudd er fattet.

Kostnader	
-----------	--

Ny hall	15 125 000
Flytting og montering av skaterampe	750 000
	15 875 000
Spillemidler – etter 3 år	-5 000 000
Totalt	10 875 000

Totalt: ca 10,875 mill eks mva

Årlige gjennomsnittlige utgifter i renter og avdrag vil være ca 445 000 kr. Det er brukt en rentesats på 4 %, 27 års nedbetalingstid (annuitet), og levetid på 40 år.-

Forprosjekt:

Før det kan bygges en ny hall, bør det gjøres en grundigere utredning av plassering for å avklare utforming og kostnader nærmere. Kostnader til grunnarbeid, infrastruktur, uteområde og eventuelle reguleringsmessige forhold, vil variere ut i fra valgt plassering.

Hvis plassering og omfang/utforming er avklart, vil et enkelt forprosjekt ta 4-6 måneder og koste ca 200 000 kr.

Tid:

Når forprosjektet er behandlet politisk og hvis det foreligger vedtak om utbygging, (inkl. finansiering og tilskudd) gjennomføres anbudsrunden som normalt vil ta ca 6 måneder. Byggetid er på ca 12 måneder fra alle tillatelsene foreligger (byggetillatelser m.m).

Samlet sett vil det ta minimum 2 år til en ny hall kan stå klar.

Vurdering

Å bygge en ny hall er mer økonomisk lønnsomt for kommunen enn å kjøpe eksisterende hall. Et nytt bygg vil kreve mindre utgifter til vedlikehold enn om vi kjøper eksisterende bygg som er 20 år gammelt og hvor det vil påløpe vedlikeholdsutgifter som vi ikke kjenner til i dag. Bygging av en ny hall vil årlig gi ca 445 000 kr i utgifter til renter og avdrag og er betydelig mindre enn gj.sn. årlige utgifter til renter og avdrag på ca 856.000 kr ved kjøp av eksisterende hall. Å kjøpe eksisterende hall synes derfor ikke aktuelt.

Alternativet med å bygge ny hall har andre utfordringer med seg. Før det avgjøres om det skal bygges en ny hall, bør det bestemmes hvor hallen skal plasseres og igangsettes et forprosjekt med en grundigere utredning av plasseringen for å avklare utforming og kostnader nærmere. Men en ny hall kan tidligst stå klar om to år. Dagens leieavtale går ut 31.12.24. Det må derfor avklares hva som skal skje med Flipside fra 2025.

Dersom en inngår inngå en ny leieavtale med de betingelsene som foreligger i ny leieavtale jf sak 16/23, vil årlige leieutgifter være på 540 000 kr. Dette er ca 95.000 kr pr år høyere enn å bygge ny hall.

Etter en vurdering er en dog kommet frem til at det å leie synes det beste alternativet. Det er vektlagt at en ved å leie ikke øker kommunens samlede låneopptak.

Videre er det vektlagt at en ved å leie får en en større grad av forutsigbarhet. Det sikrer et aktivitetstilbud for barn og unge uten opphold ut 2027. Da har kommunen litt tid på seg til å gjennomføre et forprosjekt før det avgjøres om man skal bygge ny hall eller ikke.

Økonomiske konsekvenser

540 000 kr i årlige leieutgifter.

Konsekvenser for barn og unge

Det er positivt at barn og unge fortsatt har mulighet til aktiviteter på Flipside.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen

Konsekvenser for folkehelse

Det er positivt at barn og unge er fysisk aktive.

Konklusjon

Å leie synes som det beste alternativet pr. nå, ut fra kommunens samlede låneopptak, og hensynet til forutsigbarhet for barn og unge.

RETT UTSKRIFT

DATO 19.desember.2023