



## Konseptvurdering gymsal Geilo skole

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskap	
	Kommunestyre	

### Rådmannens innstilling

Hol kommune vedtar konsept 4 – *Ny basishall påkoblet Geilohallen* i beslutningspunkt 1 i konseptutredningen for ny gymsal.

Konsept 6 - *Geilo arena* kan være et alternativ til konsept 4, men prosjektet inneholder per i dag risiko som må reduseres før kommunen kan ta endelig stilling til valg av konsept. Det forutsettes at kommunens bidrag til Geilo arena holdes nær årlig resultat for konsept 4 – *Ny basishall påkoblet Geilohallen*. Totalt 4.7 MNOK første år, 179 MNOK over 30 år.

### Saken avgjøres av

Kommunestyre

### Vedlegg

- 1 Konseptvurdering - Gymsal Geilo skole

### Saksopplysninger

Bakgrunn

I dag brukes Geilohallen og gymsal på gamle Geilo barneskole til kroppsøving for 1.- 10 trinn. For dagens, og fremtidens bruk, er dette ikke tilstrekkelig for skolen, hverken størrelsesmessig eller for å ivareta samtidighet.

Geilohallen er i dag full på dagtid, og tåler i liten grad økt bruk. Eksisterende gymsal på barneskolen har for lite areal og for lite kapasitet for samtidig aktivitet.

Det skal gjennomføres en konseptvurdering av løsninger for å dekke kommunens behov for arealer til Geilo barne- og ungdomsskole. Konseptvurderingen skal komme frem til en anbefalt løsning for kommunen.

Andre punkter som skal belyses i skisseprosjektet:

- 1) Det skal gjennomføres en vurdering av ulike løsninger for å dekke kommunens forpliktelser overfor andre aktører i kommunen i og rundt Geilohallen.
- 2) Kapasitet på Kulturhuset er presset. Bør sees i sammenheng med arealbehov.

### Prosjektmetodikk

Prosjektet gjennomføres i henhold til prosjektmodell tuftet på PRINCE2-metodikken.

Vedtaket i denne saken er beslutningspunkt 1 (BP1) i prosjektmodellen. Kommunestyre skal i BP1 beslutte hvilken løsning som tas videre til forprosjektfasen. Beslutningen om prosjektet skal realiseres, med tilhørende investeringsbudsjett, fattes ved neste beslutningspunkt, beslutningspunkt 2 (BP2).

Prosjektet er forankret administrativt i et godkjent mandat.

### Hensikten med prosjektet

- Ivareta kommunens behov og krav til arealer for skolens aktiviteter. Både de vi kjenner i dag, og det som vi antar kommer i fremtiden.
- Ivareta arealer til kulturskolen, som i dag.
- Ivareta arealer for andre kommunale tilbud knyttet til aktivitet, som i dag.

### Alternativer

Det er vurdert 6 konsepter til løsning:

<b>Konsept 1</b>	Null-alternativet. Fortsette som i dag i Geilohallen og gymsalen på barneskolen. Ingen endring
------------------	--

<b>Konsept 2</b>	Null-pluss-alternativet. Kommunen sier opp dagens leieavtale på Geilohallen og disponerer hallen på dagtid. Ellers ingen endring.
<b>Konsept 3</b>	Ny aktivitetssal påkoblet Geilohallen for å imøtekomme kommunens krav.
<b>Konsept 4</b>	Ny basishall påkoblet Geilohallen for å imøtekomme kommunens krav.
<b>Konsept 5</b>	Ny idrettshall påkoblet Geilohallen for å imøtekomme kommunens krav.
<b>Konsept 6</b>	Geilo Arena. Kommunens behov og krav ivaretas av selskapet Geilo Arena.

### Forhold til overordnet plan

Prosjektet er forankret i følgende strategiske planer. Med aktuelle tiltak i denne fasen av prosjektet.

- Kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030:
  - Hol kommune skal legge til rette for at fritidsaktiviteter og fysisk aktivitet skal være lett tilgjengelig og tilpasset ulike behov og brukergrupper med et mangfold av sosiale møteplasser.
  - Virksomheten skal ha tidsriktig utstyr, bygg og uteområder.
- Kommuneplanens arealdel.
- Kommunedelplan skole og barnehage:
  - Det skal være kultur for å ta i bruk ulike metoder, aktiviteter og arenaer for læring.
- Temaplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv (2021 – 2025):
  - Alle innbyggere i Hol kommune skal ha mulighet for bevegelsesglede på sine premisser, med underpunkt.
- Handlingsplan for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2022 – 2026:
  - I byggeprosjekter skal det utredes behovet kan dekkes gjennom ombygging eller renovering av eksisterende bygningsmasse.

### Miljøkonsekvenser

På dette tidspunktet i prosjektet er det ikke avdekket miljøkonsekvenser. Enkelte rammebetingelser er definert i Handlingsplan for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2022 – 2026. Miljø blir videre utredet i forprosjektet.

### Økonomiske konsekvenser

	<b>Netto investering</b>	<b>Netto kostnad 30 år</b>
<b>Konsept 1</b>	0,5 MNOK	79 MNOK
<b>Konsept 2</b>	0,5 MNOK	101 MNOK
<b>Konsept 3</b>	37 – 43 MNOK	188 MNOK

<b>Konsept 4</b>	34 – 40 MNOK	179 MNOK
<b>Konsept 5</b>	54 – 65 MNOK	242 MNOK
<b>Konsept 6</b>	60 MNOK	241 MNOK

### Kommentarer

Netto investering er kalkyle inkludert usikkerhet og prisstigning. Det er trukket fra momsrefusjon og ekstern finansiering (spillemidler).

Det er ikke inkludert kostnader til utstyr, møbler og inventar.

Netto kostnad 30 år inkluderer avdrag på renter og lån og antatt leieinntekt, samt drifts- og vedlikeholdskostnader inkludert Geilohallen, over 30 år.

### Antagelser og forbehold

- Antatt gymsal på Geilo barneskole forblir i østfløyen som i dag.
- Antatt leieavtale med NTG som i dag.

### Rivning av østfløy

- Rivning av østfløy medfører at arealene til eksisterende gymsal må re-etableres. Plassering i sammenheng med nytt areal til gymsal.
- Bruk eller rivning av østfløyen må sees i sammenheng med prosjekt *Etterbruk av Geilo skole*. Vurderingen av dette gjøres ikke i denne konseptvurderingen.
- Antatt kostnad rivning og re-etablering av 120 m2 flerbruksrom:
  - 8,6 MNOK

### **Vurdering**

Konseptene er vurdert i vurderingsmatrisen i kapittel 5.4 i vedlagt konseptbeskrivelse.

Matrisen er vist i tabellen under.

Følgende 3 punkt er særlig vektlagt:

- 1) Kost/nytte. Punktet beskriver i hvilken grad konseptet svarer ut kravene i forhold til størrelsen på investeringen på lang sikt.
- 2) I tråd med strategiske planer og føringer. I hvilken grad er konseptet i tråd med strategiske planer og andre føringer.
- 3) Usikkerhet og risiko. I hvilken grad er det usikkerheter og risikoer for Hol kommune i konseptet.

Grunnlag	0-alternativ	0-pluss	Aktivitetssal	Basishall	Idrettshall	Geilo arena
A) Oppfyllelse av krav	Liten	Liten	Høy	Høy	Svært Høy	Svært Høy
B) Brutto investering Hol kommune	0,5 MNOK	0,5 MNOK	57 - 63 MNOK	56 – 62 MNOK	101 – 112 MNOK	60 MNOK
C) Netto investering Hol kommune	0,5 MNOK	0,5 MNOK	37 – 43 MNOK	34 – 40 MNOK	54 - 65 MNOK	60 MNOK
D) Resultat 30 år	Minus 79 MNOK	Minus 101 MNOK	Minus 188 MNOK	Minus 179 MNOK	Minus 242 MNOK	Minus 241 MNOK
E) Kost/nytte	Liten	Medium	Høy	Høy	Medium	Medium
F) Strategiske planer	Svært liten	Liten	Høy	Svært høy	Svært høy	Svært høy
G) Usikkerhet/risiko	Stor risiko for dårlig arealer for alle brukere, Høy risiko.	Ingen åpenbare, medium	Ingen åpenbare, medium	Ingen åpenbare, medium	Ingen åpenbare, medium	Høy leie for behov Kalkyle usikker Inntekt usikker FDV kost usikker Høy risiko
Samlet vurdering	Liten kost/nytte	Medium kost/nytte	Høy kost/nytte	Høy kost/nytte	Medium	Medium kost/nytte
Grønn – anbefalt	Liten strat.plan	Liten strat. plan	Høy strat. plan	Høy strat.planer	kost/nytte	Stor strat.planer
Rød – ikke anbefalt	Liten risiko	Medium risiko	Medium risiko	Medium risiko	Stor strat.planer	Høy risiko
	Ikke anbefalt	Ikke anbefalt	Ikke anbefalt	<b>Anbefalt</b>	Medium risiko	Ikke anbefalt
					Ikke anbefalt	

### Null-alternativet

Ingen forbedring av dagens arealer eller situasjon. Alternativet har lav kostnad og lav nytte i form av kravoppyllelse. Alternativet svarer i svært liten grad ut krav, mål og tiltak i strategiske planer og andre føringer. Stor risiko grunnet manglende areal til kommunens behov og krav, også i fremtiden.

### Null-pluss-alternativet

Delvis forbedring av situasjon for skolen. Alternativet har lav kostnad og medium nytte i form av kravoppyllelse. Grad av kost/nytte er medium. Alternativet svarer i liten grad ut krav, mål og tiltak i strategiske planer og andre føringer. Gevinsten ved å si opp avtalen med NTG er liten, da NTG primært har hallen utenom skoletid for GBUSK. Ingen åpenbare risikoer.

### Aktivitetssal

Svarer ut de aller fleste kravene, bortsett fra kravet om basishall. Arealene for storsamlinger og møter er ikke optimale. Alternativet har medium kostnad og høy grad av kravoppyllelse. Grad av kost/nytte er høy. Alternativet svarer i medium grad ut krav, mål og tiltak i strategiske planer og andre føringer. Ingen åpenbare risikoer.

### Basishall

Svarer ut de aller fleste kravene. Arealene for storsamlinger og møter er ikke optimale. Alternativet har medium kostnad og høy grad av kravoppyllelse. Grad av kost/nytte er høy. Alternativet svarer i svært høy grad ut krav, mål og tiltak i strategiske planer og andre føringer. Ingen åpenbare risikoer.

### Idrettshall

Svarer ut alle krav. Alternativet har høy kostnad og svært høy grad av kravoppyllelse. Grad av kost/nytte er medium grunnet kostnad. Alternativet svarer i svært høy grad ut krav, mål og tiltak i strategiske planer og andre føringer. Ingen åpenbare risikoer.

### Geilo arena

Svarer ut alle krav. Alternativet har høy kostnad og svært høy grad av kravoppfyllelse. Grad av kost/nytte er medium grunnet kostnad. Alternativet svarer i svært høy grad ut krav, mål og tiltak i strategiske planer og andre føringer. Konseptet har per nå en høy grad av usikkerhet og risiko for kommunen. Dette er knyttet til modenhet og økonomien i prosjektet og selskapet.

### Vurdering

Null- og null-pluss alternativ anbefales ikke grunnet lav grad av oppfyllelse av krav.

Idrettshall har medium grad av kost/nytte og har høy kostnad, og anbefales ikke.

Basishall vurderes som et bedre konsept enn gymsal, fordi arealene i en basishall er bedre for å oppnå kompetansemål i læreplanen, og treffer bedre på målsetninger i strategiske planer.

Geilo arena, slik det foreligger nå, har medium grad av kost/nytte på grunn av høy leiekostnad. Geilo arena har mye usikkerhet og høy risiko for kommunen. Derfor anbefales ikke Geilo arena slik det foreligger per nå.

Etter totalvurdering anbefales konsept 4 – Ny basishall påkoblet Geilohallen. Konseptet har et samlet økonomisk resultat på 4.7 MNOK år 1, med en årlig økning på 1,5 %.

Geilo arena trenger å bli mer utarbeidet for å redusere usikkerheter og risiko før det er et konkurransedyktig alternativ til basishall.