



Arkivsak-dok. 26/00054-5
Saksbehandler Tellef Mykland

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
24.08.2026
03.09.2026

Ny dobbelthall i Skolevegen - Forprosjekt, fastsettelse av ny økonomisk ramme

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Forprosjekt for ny dobbelthall i Skolevegen, inkludert anbefalt klima-, miljø- og energiambisjon som beskrevet i saken, godkjennes og legges til grunn for videre gjennomføring av prosjektet.
2. Ny økonomisk ramme settes til 273 MNOK inkl. mva. Økt ramme innarbeides i budsjett- og økonomiplan for 2027-2030.
3. Prosjektet lyses ut som totalentreprise.
4. Prosjektet skal gjennomføres i to faser for å redusere konsekvensene for skole- og idrettsaktiviteten i byggeperioden.

Sammendrag

Forprosjekt for ny dobbelthall i Skolevegen legges frem til politisk behandling. Saken følger opp kommunestyrets vedtak i sak 5/26, der det ble bedt om at forprosjektet skulle belyse forskjeller i kostnader, klima- og miljøeffekter mellom alternativ basert på kommunens klima- og miljøambisjoner og alternativ basert på TEK17. Kommunestyret ba også om at endelig valg av ambisjonsnivå og endelig kostnadsramme skulle legges frem etter ferdigstilt forprosjekt.

Forprosjektet bygger videre på vedtatt skisseprosjekt og omfatter to separate flerbrukshaller, sosialt rom for Vennesla skole, familie- og HC-garderober, badstue i tilknytning til svømmehallen, publikums- og fellesarealer, lagerarealer, nødvendige tekniske løsninger og styrkerom (lagt inn etter skisseprosjektet). Prosjektets funksjoner, gjennomføringsmodell og anbefalte klima-, miljø- og energiambisjon ligger til grunn for anbefalt økonomisk ramme.

I skisseprosjektet ble det varslet at tidligere økonomisk ramme på 174,1 MNOK ikke var realistisk for prosjektets vedtatte omfang. Det ble da skissert et kostnadsnivå på om lag 240-280 MNOK, avhengig av ambisjonsnivå. I forprosjektet er løsninger, kostnader og usikkerhet videre bearbeidet. Oppdatert kalkyle viser en samlet kostnadsramme på 273 MNOK inkl. mva.

Det er samtidig viktig å presisere at kostnadsrammen på 273 MNOK ikke kan sammenlignes direkte med skisseprosjektets tidlige estimat på om lag 240 MNOK for et TEK17-basert referansealternativ. Skisseprosjektets tall var scenarioestimer med høy usikkerhet, mens forprosjektets kalkyle bygger på et mer komplett prosjektomfang og redusert usikkerhet. Differansen mellom 240 MNOK og 273 MNOK er derfor ikke en dokumentert merkostnad for klima- og miljøtiltak. Et rent TEK17-bygg foreligger heller ikke som et ferdig forprosjektert alternativ med samme modenhet og omfang som anbefalt løsning.

Prosjektet anbefales gjennomført med klima- og energitiltak utover TEK17, og med en økonomisk ramme på 273 MNOK inkl. mva. Vi forventer mer i spillemidler enn det som ligger til grunn i gjeldede økonomiplan. Når vi tar hensyn til dette må vi øke opptak av lån med 64,2 mill. kroner.

Prosjektet anbefales videre gjennomført som totalentreprise og at prosjektet gjennomføres i to faser for å redusere de negative konsekvensene for skole- og idrettsaktiviteten i byggeperioden.

Vedlegg

1. Arkitekttegninger og utomhusplan
2. Tilleggsnotat - Sammenheng mellom skisseprosjekt, forprosjekt og anbefalt løsning

Bakgrunn for saken

Vennesla kommune har vedtatt å etablere en ny dobbel idrettshall i Skolevegen, i tilknytning til eksisterende skole- og idrettsanlegg. Prosjektet skal erstatte dagens Venneslahall fra 1960-tallet, som ikke lenger tilfredsstiller dagens krav til funksjonalitet, universell utforming og teknisk standard. Prosjektet skal samtidig legge til rette for framtidsrettede løsninger for skole-, idretts- og beredskapsformål.

Kommunestyret vedtok i sak 60/23 at prosjektet skulle gjennomføres mest mulig kostnadseffektivt, med en budsjettramme på 148 MNOK som førende for videre prosjektering. Vedtaket la blant annet til grunn etablering av sosialt rom for Vennesla skole, familie- og HC-garderober til svømmehallen, ny badstue, vurdering av tomteplassing, arealreserve for en eventuell framtidig turnhall og etablering av to separate flerbrukshaller.

I sak 16/25 opprettholdt kommunestyret vedtaket om å rive Venneslahallen og bygge ny dobbelthall i Skolevegen. Kommunedirektøren ble samtidig bedt om å vurdere muligheten for etablering av tilfluktsrom og parkeringsanlegg som en del av den videre planleggingen.

Skisseprosjektet ble behandlet av kommunestyret i sak 5/26 den 12. februar 2026. Kommunestyret godkjente skisseprosjektet som grunnlag for videreføring til forprosjekt og vedtok at prosjektet skulle gjennomføres som totalentreprise. Kommunestyret ba samtidig om at forprosjektet skulle belyse forskjeller i kostnader samt klima- og miljøeffekter mellom et alternativ basert på kommunens klima- og miljøambisjoner og et alternativ basert på minimumskravene i TEK17. Vurderingene skulle omfatte et kost-nytte-perspektiv, og endelig valg av ambisjonsnivå og økonomisk ramme skulle legges fram etter at forprosjektet var ferdigstilt.

Oppfølging av kommunestyrets vedtak

Kommunestyret har gjennom sak 60/23, sak 16/25 og sak 5/26 gitt tydelige føringer for prosjektets innhold, ambisjonsnivå og videre planlegging. Det gjennomførte forprosjektet har hatt som mål å følge opp disse vedtakene og avklare de forhold kommunestyret har bedt om vurdert. Oppfølgingen av de politiske føringene fremgår av tabellen nedenfor.

Politisk føring	Oppfølging	Status
Sosialt rom til Vennesla skole	Sosialt rom er innarbeidet i rom- og funksjonsprogrammet i tråd med vedtaket.	Fulgt opp
Familie- og HC-garderober til svømmehallen	Familie- og HC-garderober er prosjektert og integrert i løsningen mot eksisterende svømmehall.	Fulgt opp
Ny badstue i tilknytning til svømmehallen	Badstue er innarbeidet som del av prosjektet.	Fulgt opp
Tomteplassing med hensyn til parkering vest for bygget	Skisseprosjektet har vurdert ulike plasseringer og parkeringsløsninger. Tomtens begrensninger innebærer at det i hovedsak legges til rette for HC-parkering ved hallen. Alternativer med parkeringskjeller er vurdert og kostnadsberegnet.	Fulgt opp
Areal til mulig framtidig turnhall	Det er avsatt arealreserve for mulig framtidig etablering av turnhall i tråd med kommunestyrets føringer.	Fulgt opp
To separate flerbrukshaller	Prosjektet er planlagt som en dobbelthall bestående av to separate haller.	Fulgt opp
Plan for aktivitet og trening i byggeperioden	Forprosjektet legger til grunn gjennomføring i to byggefaser for å opprettholde mest mulig skole- og idrettsaktivitet gjennom byggeperioden. Midlertidige løsninger er vurdert.	Fulgt opp

Politisk føring	Oppfølging	Status
Skytebane skal ikke inngå i prosjektet	Skytebane er ikke inkludert i prosjektet og er håndtert i samsvar med tidligere politiske vedtak i den nye Moseidmoen hallen.	Fulgt opp
Vurdere muligheten for tilfluktsrom	Tilfluktsrom er vurdert i skisseprosjektet. Det foreligger dispensasjon fra krav om etablering av nytt tilfluktsrom, og etablering av nytt tilfluktsrom er derfor ikke tatt med.	Fulgt opp
Vurdere parkeringsløsninger	Parkeringsløsninger er vurdert, inkludert parkeringskjeller. Kostnader, gjennomførbarhet og trafiksikkerhetsmessige forhold er belyst i forprosjektet.	Fulgt opp
Eventuelle kostnader behandles i budsjettssammenheng	Forprosjektet har gitt oppdaterte og kvalitetssikrede kostnadsestimater som danner grunnlag for behandling av ny økonomisk ramme i denne saken.	Fulgt opp
Kost-nytte-vurdering av klima- og miljøalternativet sammenlignet med TEK17.	Forprosjektet og tilleggsnotatet belyser forskjellene mellom et TEK17-basert referansebygg og anbefalt løsning med målrettede klima-, miljø- og energiltak. Det er vurdert hvilke tiltak som gir klima-, energi- og driftsmessig nytte, og hvilke kostnadsdrivere som er redusert sammenlignet med det høyeste klimaambisjonsnivået i skisseprosjektet. Det presiseres samtidig at det ikke foreligger to komplette forprosjekter med samme modenhet og hver sin investerings- og livsløpskalkyle. Et rent TEK17-alternativ kan derfor ikke prises sikkert uten ny omprosjektering og kalkulering på samme detaljeringsnivå.	Fulgt opp

Føringene i kommunestyrets vedtak er fulgt opp gjennom tidligere prosjektfaser og i det gjennomførte forprosjektet. Forprosjektet gir etter kommunedirektørens vurdering et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å fastsette ny økonomisk ramme, avklare anbefalt klima-, miljø- og energiambisjon og ta stilling til videre gjennomføring av prosjektet.

Vurdering

Forprosjektet er gjennomført i tråd med kommunestyrets vedtak. Styringsgruppen og prosjektgruppen har lagt skisseprosjektet til grunn og har arbeidet videre med kostnadseffektivisering, klima- og miljøvalg, gjennomføringsmodell og kvalitetssikring av kalkyle.

Forprosjektet bekrefter vurderingen som ble lagt til grunn i skisseprosjektet om at prosjektet ikke kan gjennomføres innenfor tidligere vedtatt kostnadsramme uten vesentlige reduksjoner i innhold, funksjonalitet eller kvalitet. Kostnadsøkningen skyldes i hovedsak at tidligere ramme var basert på en tidligfasevurdering med høy usikkerhet, mens prosjektet nå er videreutviklet med mer realistisk arealgrunnlag, tekniske løsninger, grunnforhold, sammenkobling mot svømmehall, riving, utomhusarbeider, inventar og utstyr samt bygging i to faser.

Bygging i to faser innebærer at eksisterende hall i størst mulig grad beholdes i bruk mens første del av ny hall bygges. Deretter rives eksisterende hall, før siste del av anlegget ferdigstilles. Løsningen vurderes som viktig for å ivareta lovpålagt kroppsoving og redusere konsekvensene for lag og foreninger i byggeperioden. Gjennomføringen stiller samtidig høye krav til SHA-planlegging, ettersom byggeplassen ligger tett på skole, svømmehall og områder der barn og unge ferdes.

Det er i tillegg lagt inn styrkerom. Dette bygger på innspill fra ungdomsskolen, som i dag bruker styrkerom som del av undervisningen. Rommet vil også kunne brukes av lag og foreninger, og vurderes som en funksjonell og arealeffektiv tilleggsløsning.

Prosjektfase og usikkerhet

Gjennom forprosjektet er hovedløsninger, romprogram, tekniske prinsipper, miljø- og energivalg, gjennomføringsmodell og kostnadskalkyle videreutviklet og kvalitetssikret som grunnlag for beslutning om videre gjennomføring av prosjektet. Arkitekttegninger og utomhusplan ligger vedlagt saken.

I tidligere faser har usikkerheten vært betydelig høyere. I mulighetsstudien var kostnadsanslaget på et overordnet nivå, med usikkerhet anslått til om lag $\pm 30-40$ %. I skisseprosjektet ble prosjektet mer konkretisert, men kalkylen hadde fortsatt en usikkerhet på om lag $\pm 20-25$ %. Forprosjektet gir et mer detaljert og kvalitetssikret beslutningsgrunnlag, og usikkerheten er nå redusert til anslagsvis $\pm 10-15$ %.

Det er likevel viktig å understreke at prosjektet ikke er kontrahert. Endelig markedspris vil først foreligge etter gjennomført konkurranse og evaluering av tilbud. Den foreslåtte økonomiske rammen på 273 MNOK er derfor basert på en kvalitetssikret forprosjektkalkyle med usikkerhetsavsetning, og vurderes som et realistisk grunnlag for politisk beslutning og utlysning av totalentreprise.

Klima- og miljøkonsekvenser

I tråd med kommunestyrets vedtak er det i forprosjektet belyst forskjeller mellom et referansebygg basert på minimumskravene i TEK17 og anbefalt løsning med målrettede klima-, miljø- og energiltak. Vurderingene omfatter investeringskostnader, energibruk, klimagassutslipp og nytte gjennom byggets levetid. Det presiseres samtidig at et rent TEK17-bygg i forprosjektet brukes som referanse for å vurdere effekt, og ikke som et parallelt, ferdig forprosjektet alternativ med samme modenhet og kjent pris.

Anbefalt løsning må forstås som et balansert ambisjonsnivå mellom et rent minimumsbygg etter TEK17 og det høyeste klimaambisjonsnivået som ble vurdert i skisseprosjektet. Alternativvurderingen har hatt reell betydning for prosjektet ved at omfattende bruk av massivtre ikke videreføres som et mål i seg selv. I stedet prioriteres tiltak der det er dokumentert nytte ut fra samlet klimaeffekt, energibehov, byggeteknikk og økonomi. Dette innebærer blant annet energieffektive tekniske anlegg, energibrønner og varmepumpe, solcelleanlegg, materialvalg med lavere klimagassutslipp og ombruk der dette er praktisk og økonomisk forsvarlig.

Et rent minimumsprosjekt etter TEK17 vil i utgangspunktet kunne ha lavere investeringskostnad fordi færre tiltak legges inn utover forskriftskravene. Samtidig forventes et slikt bygg å ha høyere behov for kjøpt energi og høyere klimagassutslipp enn den anbefalte løsningen. Den viktigste driftsmessige nytten av anbefalt løsning er redusert energibehov, egenproduksjon av strøm og bruk av varmepumpe til en stor del av varmebehovet. Materialvalg og ombruk gir først og fremst klima- og ressursnytte, og gir ikke nødvendigvis en direkte økonomisk gevinst i drift. Kommunedirektøren anbefaler derfor at prosjektet videreføres med målrettede klima-, miljø- og energiltak som gir dokumentert nytte gjennom byggets levetid.

Det legges til grunn et mål om 50 prosent reduksjon i klimagassutslipp sammenlignet med referansebygget. Prosjektet er nå optimalisert med sikte på å oppnå passivhusnivå helt eller delvis der dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig. Solcelleanlegg på tak og energibrønner inngår som sentrale tiltak for å redusere energibehovet og øke andelen fornybar energi.

Prosjektet skal i størst mulig grad benytte tre som byggemateriale. Massivtre skal benyttes der dette samlet sett gir de beste klima-, byggetekniske og økonomiske resultatene. For enkelte konstruksjoner kan andre trebaserte løsninger gi lavere klimagassutslipp og lavere kostnader enn massivtre. Materialvalgene skal derfor baseres på dokumenterte klima- og livsløpsvurderinger, ikke på et krav om maksimal bruk av én bestemt konstruksjonsløsning.

Det legges også til grunn ombruk av materialer og bygningsdeler fra eksisterende idrettshall der dette er teknisk, funksjonelt og økonomisk forsvarlig. Selv om ombruk ikke nødvendigvis reduserer investeringskostnadene, vurderes tiltaket som viktig for å redusere ressursbruk, avfallsmengder og klimagassutslipp.

Klima- og miljøhensyn skal følges opp i konkurransegrunnlaget gjennom relevante krav og tildelingskriterier, i tråd med regelverket for offentlige anskaffelser. Dette skal bidra til at prosjektets klima- og miljøambisjoner blir ivaretatt også i detaljprosjektering og gjennomføring.

Økonomiske konsekvenser

Det er viktig å skille mellom skisseprosjektets tidlige scenarioestimer og forprosjektets oppdaterte kalkyle. Skisseprosjektet viste et mulig kostnadsspenn på om lag 240-280 MNOK, der det laveste estimatet var knyttet til et TEK17-basert referansealternativ og det høyeste til et høyere klima- og miljøambisjonsnivå. Disse tallene var tidlige estimer med betydelig usikkerhet og var ikke to ferdig prosjekterte alternativer med identisk omfang og modenhet.

Forprosjektets kostnadsramme på 273 MNOK gjelder anbefalt, samlet løsning etter videre bearbeiding. Kalkylen omfatter også forhold som i skisseprosjektet bare var overordnet vurdert, blant annet mer detaljerte tekniske anlegg, endret strømtilførsel og behov for ny transformator, grunn- og utomhusarbeider, riving og sammenkobling med eksisterende svømmehall, inventar og utstyr, styrkerom og gjennomføring i to byggefaser. Disse forholdene er ikke uttrykk for klimaambisjon alene, men viser at kalkylen nå omfatter flere av de reelle kostnadene ved å gjennomføre hele prosjektet.

Differansen mellom skisseprosjektets TEK17-estimat og forprosjektets anbefalte kostnadsramme kan derfor ikke forstås som en dokumentert merkostnad for klima- og miljøtiltak. Tilsvarende må tidligere omtalt økt lånebehov på om lag 33 MNOK forstås som en beregnet virkning av forskjellen mellom de to tidlige skissescenarioene. Dagens beregnede økning i lånebehov på om lag 64,2 MNOK gjelder økningen sammenlignet med vedtatt økonomiplan, etter hensyn til momskompensasjon og forventede spillemidler.

Oppdatert kalkyle viser en samlet kostnadsramme på ca. 273 MNOK inkl. mva. Kalkylen inkluderer bygg, riving, sammenkobling mot svømmehall, utomhusarbeider, inventar og utstyr, prosjektering, forventet tillegg, usikkerhetsavsetning og bygging i to trinn. Kalkylen er kvalitetssikret av uavhengig rådgiver.

Sammenlignet med tidligere økonomiplan på 174,1 MNOK innebærer anbefalt økonomisk ramme en brutto økning på ca. 98,9 MNOK. Økte investeringsutgifter gir samtidig økt momskompensasjon, og prosjektet forventes å kunne utløse høyere spillemidler enn det som opprinnelig ble lagt til grunn. Netto økt lånebehov vil derfor være lavere enn brutto økning i projektkostnad.

I gjeldende økonomiplan er det lagt til grunn 16,5 MNOK i spillemidler. Basert på oppdatert prosjektomfang vurderes forventede spillemidler å kunne øke til om lag 30 MNOK. Endelig tilskudd avhenger av godkjenning etter gjeldende ordning og må håndteres i den videre prosessen.

Dette kan oppsummeres i følgende tabell:

	Budsj./øk.plan 2021-2027	Kalkyle forprosjekt	Differanse forprosjekt
Utgifter:			
Bygg inkl. inv. og utomhus	174,1	273,0	98,9
Sum utgifter	174,1	273,0	98,9
Finansiering:			
Momskompensasjon	-33,4	-54,6	-21,2
Spillemidler	-16,5	-30,0	-13,5
Lån	-124,2	-188,4	-64,2
Sum inntekter	-174,1	-273,0	-98,9

Vi ser av tabellen at låneopptaket må økes med ca. 64,2 mill. kroner. Med dagens rente og nedbetalingstid på 40 år vil økt låneopptak gi økt utgift i regnskapet på ca. MNOK 4,7 pr. år de fem første årene (gjennomsnitt). Belastningen vil bli lavere etter hvert som lånet blir nedbetalt. Når vi tar hensyn til økt låneopptak vil prognosene for kommunens lånebelastning være noe høyere enn måltallet fastsatt av kommunestyret. Kommunedirektøren foreslår likevel å gjennomføre prosjektet. Oppdaterte prognoser for lånebelastningen vil bli beregnet i forbindelse med budsjettprosessen til høsten.

Beredskap og nødstrøm

Dobbelthallen er planlagt slik at bygget kan inngå i kommunens beredskapsarbeid, blant annet som evakuerings- og pårørendesenter (EPS). I forprosjektet er det derfor vurdert hvordan bygget kan sikres strømforsyning ved bortfall av ordinær nettforsyning.

Ekstern rådgiver vurderer at batterilagring alene ikke er en hensiktsmessig beredskapsløsning for et bygg som skal kunne opprettholde drift over lengre tid. Batterier kan imidlertid være et nyttig supplement i samspill med solcelleanlegg og nødstrømsaggregat. Forprosjektet legger derfor til grunn at bygget tilrettelegges for tilkobling av mobilt nødstrømsaggregat, samtidig som det etableres en enkel fremtidig tilrettelegging for batterilagring gjennom avsatt areal, nødvendige føringsveier og tilstrekkelig kapasitet i hovedtavlen.

Et eventuelt batterianlegg inngår ikke i den anbefalte økonomiske rammen for ny dobbelthall. Dersom kommunen på et senere tidspunkt ønsker å etablere en mer omfattende energi- og beredskapsløsning med batterilagring, solcelleanlegg og nødstrømsaggregat, bør dette behandles som en egen sak. En slik vurdering må omfatte valg av teknisk løsning, beredskapsbehov, investerings- og driftskostnader samt sammenhengen med kommunens samlede strategi for nødstrømsforsyning. Av hensyn til prosjektets fremdrift og kostnadsramme er dette ikke utredet nærmere i forprosjektet.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at forprosjektet, sammen med tilleggsnotatet om sammenhengen mellom skisseprosjekt, forprosjekt og anbefalt løsning, gir et tilstrekkelig grunnlag for å fastsette prosjektets klima- og miljøambisjon og ny økonomisk ramme. Prosjektet svarer ut kommunestyrets vedtak i sak 5/26 og ivaretar hovedfunksjonene som tidligere er politisk vedtatt og lagt til grunn.

Kommunedirektøren anbefaler at forprosjektet godkjennes, og at prosjektet gjennomføres med målrettede klima- og energiltak utover TEK17. Anbefalt løsning må forstås som et balansert ambisjonsnivå mellom et rent minimumsbygg etter TEK17 og det høyeste klimaalternativet fra skisseprosjektet. Løsningen beholder tiltak med forventet nytte i drift og gjennom byggets levetid, samtidig som kostnadsdrivende materialvalg er redusert. Dette innebærer blant annet mål om 50 % reduksjon i klimagassutslipp, egenproduksjon av strøm, energibrønner og varmepumpe, bruk av tre/massivtre der dette er hensiktsmessig, og ombruk av elementer fra eksisterende hall der dette er praktisk og miljømessig forsvarlig.

Kommunedirektøren vurderer at prosjektet nå er kommet til et modenhetsnivå der det er forsvarlig å fastsette ny økonomisk ramme, samtidig som det presiseres at et rent TEK17-alternativ ikke foreligger som et direkte sammenlignbart, ferdig forprosjektert alternativ med dokumentert besparelse. Ny økonomisk ramme på 273 MNOK inkl. mva. vurderes derfor som kostnaden for anbefalt, samlet prosjekt etter forprosjekt.

Prosjektet anbefales lyst ut som totalentreprise etter politisk behandling, med gjennomføring i to faser for å redusere konsekvensene for skole- og idrettsaktiviteten i byggeperioden.