



Arena Røstad

Levanger

Trønderhallen Løa
Levanger svømmehall

Rapport
Drift og organisering av Arena
Røstad



Levanger kommune i samarbeid med HiNT og SiNOT
Prosjektgruppen, januar 2009 – versj. 22.01.09

ARENA RØSTAD AS

LEVANGER

TRØNDERHALLEN
SVØMMEHALLEN
LØA

Rapport

Terje Rønning, HiNT
Johan Petter Skogseth, SiNOT
Hans Jakob Krabseth, Levanger kommune
Arne Solem
Odd Håpnes, Levanger kommune

Forord.

Denne rapporten er to-delt. Et innledende kapittel (kap 1) som tar opp bakgrunn, forankring og interesser hos de ulike aktørene samt den strategiske og samfunnsmessige betydningen som realiseringen av Trønderhallen og svømmehallen vil ha.

Fra kapittel 2 inngår det arbeidet som ble gjennomført høsten 2008 for å vurdere både driftsutgifter og organisering av anleggene som omfatter både Idrettshall (Trønderhallen – idrettshall, regional hall for håndball og kulturell storstue), svømmehall og det eksisterende anlegget Løa, som blir liggende i tilknytning til de nye anleggene. Løa eies av Statsbygg og leies i dag av HiNT. Det er på HiNT ikke tatt noen beslutning om bruksendring på Løa, slik at all drøfting av Løa inn i konseptet er knyttet til muligheter som kan realiseres dersom det legges til rette for det. Det ble tilsatt en egen prosjektleder for denne utredningen som framstilles i Del II i dokumentet. Del II er i hovedsak utarbeidet av prosjektleder Arne Solem i samarbeid med Terje Rønning, HiNT; Johan Petter Skogseth, SiNoT, Hans Jakob Krabseth og Odd Håpnes, Levanger kommune.

Arena Røstad benyttes i rapporten som et fellesnavn for Trønderhallen, svømmehallen og Løa, men det er ikke noen *formell* beslutning om å benytte dette fellesnavnet.

Rapporten bygger på de forutsetninger som var tilstede da Statsbygg skulle stå som utbygger for konseptet. I møte i desember 2008 ble det avklart at Statsbygg ønsker å overlate ansvaret for bygging til Levanger kommune, ut i fra en avklaring i FAD om at Statsbygg ikke kan bygge for annet enn statlig virksomhet. Dette svekker ikke prosjektet, men kan motsatt bety en styrking ut fra at kommunen som byggherre vil få refundert momsutgiftene fra byggekostnadene, noe Statsbygg ikke har anledning til. Videre har Statsbygg fram til nå stått for en svært grundig og systematisk prosjektering der også avtalen med Byggmester Grande som utførende utbygger (totalentreprise ut fra vinnerkonsept arkitektkonkurranse 2006) vil stå fast. Det har videre hele tiden vært forutsetningen at Levanger kommune skulle overta eierskap og drift av svømmehallen. Overtakelse av det samlede konseptet vil ikke svekke *eierskapet, forpliktelsene og bruken* av anleggende fra HiNT, fylkeskommunens og SiNOT sin side. *Fordelingen* av driftsutgiftene mellom kommunen og samarbeidspartnerne HiNT, Levanger kommune, Nord-Trøndelag fylkeskommune og SiNoT vil ikke endres i kommunens disfavør. Tilbakeføring av delen av momskostnadene gjennom at kommunen står som utbygger, vil redusere de samlede kapitalutgiftene.

Gjennom sin åpningstale i fylkestinget 9. desember 2008, forsterket fylkesråden Trønderhallens regionale betydning gjennom å påpeke at Trønderhallen er ett av seks større byggeprosjekter i fylket som nå er ”gryteferdig” for realisering. Det er løpende dialog med fylkeskommunen angående spillemiddelsøknaden.

Rapporten ble i sin helhet lagt ved spillemiddelsøknaden for Trønderhallen og svømmehallen som ble oversendt fylkeskommunen innen fristen den 15. januar 2009 som en foreløpig rapport. Rapporten inneholder ikke endelig målsum/anbudssum for anlegget. De tallene som legges fram nå, vil i liten grad endres. **Samla driftsutgifter vil være som i denne rapporten med unntak av kapitalutgiftene som vil endres noe, men da til gunst for prosjektet.**

Dokumentet har denne inndelingen.

Del I: Bakgrunn, forankring og strategisk betydning

Omfatter kap 1.

Del II: Prosjektet Arena Røstad – driftskonsept og driftsorganisasjon

Omfatter kap 2 til og med kap 7.

Levanger, 22. januar 2009
Odd Håpnes, kultursjef

Del I: Arena Røstad-Bakgrunn, forankring og strategisk betydning

1.1 Bakgrunn

Bygging av Trønderhallen og svømmehallen som et moderne folkebad er den største samla satsningen på kultur-/undervisningsbygg på Levanger i moderne tid. Det er arbeidet med etablering av idrettshall og svømmehall på Røstad, Levanger de siste 10 år.

Det er sammenfallende interesser for prosjektet både for **statlig, regional/ fylkeskommunal og kommunal/lokal virksomhet**. Dette omfatter undervisning og forskning, frivillig idretts- og kulturliv på bredde- og toppidrettsnivå og som bidrag til styrking av folkehelse. Lovpålagt svømmeopplæring for barn og unge i grunnskolen ivaretas gjennom prosjektet. Videre blir Trønderhallen en kulturell storstue for Innherred, møteplass på tvers av generasjoner og interesser - og en ny viktig arena for næringslivet. Anleggene vil gjennom sin *samlede virksomhet og plassering* på HiNT, Røstad, bidra til å knytte sammen HiNT med havna, bykjernen og virksomheten på Moan/Magneten. På denne måten blir realiseringen av anleggende et kraftig bidrag til by- og stedsutvikling på Levanger og Innherred.

Kommunen ønsker gjennom sitt ansvar for realisering av Trønderhallen å ivareta sin vertskapsrolle for HiNT på en sterkere og tydeligere måte enn tidligere. Arbeidet bidrar til å legge til rette for at HiNT skal kunne gi studentene et kvalitativt godt og konkurransedyktig studietilbud og til at Levanger skal ha best mulig arenaer for å drive idrett- og annet kulturliv i tilknytning til studiene.

Kommunen ønsker videre å legge til rette for at Levanger videregående skole får dekt sine økte behov for kroppsovningslokaler og for å bidra til å knytte sammen idrettssatsning/toppidrettssatsning mellom videregående- og høgskolenivå. Gjennom Trønderhallen som *regionalt anlegg for håndball*, vil bygging av Trønderhallen bidra til å realisere sammenfallende interesser og planer både for fylkeskommune og kommune.

Det er i dag en stor underdekning av innendørs idrettshaller på Levanger. De to idrettshallene, Levangerhallen og Skognhallen, har på langt nær kapasitet til å ivareta behovet for aktivitet hos befolkningen. Levanger har *en* innendørshall pr 9000 innbyggere, noe som gir lav dekningsgrad. Til sammenligning har Frosta *en* hall for en befolkning på 2350 innbyggere og Stjørdal har en hall pr 3500 innbyggere. Mange barn og unge har i Levanger i dag ikke muligheter til å utvikle sine ferdigheter og talenter innenfor innendørsidrett pga manglende hallkapasitet. Kommunen vil gjennom realisering av Trønderhallen og svømmehallen legge til rette for at flere får anledning til å utvikle sine ferdigheter og til at svært mange kan vedlikeholde og styrke sin helse.

Svømmeopplæring har blitt redusert til et absolutt minimum etter at Badeland ble lagt ned. I dag benyttes svømmebassenget på Lysaker (Skogn Oppvekstsenter), på Ytterøy og svømmehallen på Verdal. Et moderne og framtidsrettet svømmeanlegg blir et attraktivt folkebad for hele Innherred i tillegg til å ivareta lovpålagt svømmeopplæring.

Levanger Håndballklubb som er fylkets eneste toppidrettsklubb innen lagidrett, vil få en etterlenget trenings- og kamparena. Klubben har stor betydning for rekruttering til håndball, tar et betydelig ansvar for tilrettelegging både for bredde- og toppidrett og er viktig mhp positiv profilering for og markedsføring av Levanger – også nasjonalt.

Anleggene vil samlet sett bety en betydelig styrking av kulturell infrastruktur på Levanger og i regionen. Muligheten for å drive med idrett og kultur for befolkningen er tredje viktigste begrunnelse for tilflytting og bolyst. Viktigste er arbeidsplass og nest viktigst er tilgang på barnehageplass. Bygging av anleggende vil gi arbeidsplasser både underveis og etter at anleggende står ferdig.

1.2. Kort historikk

I 2005 ble det underskrevet intensjonsavtale mellom samarbeidspartnere om etablering av Trønderhall og svømmehall:

2005: Det ble inngått en intensjonsavtale mellom HiNT, fylkeskommunen, SiNOT, Levanger kommune og Statsbygg samt daværende Trønderhallen A/S. I denne avtalen står det under formål:

Partene vil gjennom denne intensjonsavtale søke å få fram et beslutningsgrunnlag for eventuell realisering av en flerbrukshall med svømmehall og eventuelt andre tilbud. En realisering av flerbrukshallen med svømmehall vil ha stor betydning for regionen. Flerbrukshallen vil:

- *Være et regionalt senter for idrett.*
- *Utvikle idrettsmiljøet både regionalt og lokalt.*
- *Være en arena for større idrettsarrangement.*
- *Fungere som en storstue for store kulturarrangement.*
- *Gi muligheter for arrangement av større messer og konferanser.*
- *Utvikle Levanger og HiNT som et attraktivt studiested med et attraktivt miljø for studentene.*
- *Legge til rette for FOU-arbeid:*
 - I tilknytning til toppidrettssatsing*
 - Tilknyttet studietilbudet ved HiNT*
 - Anvendt opp mot næringsutvikling*

2006: Fylkeskommunal forankring. I vedtak i fylkesrådet 13.06.2006 (sak 06/208) står det:

- 1. Fylkesrådet er positiv til å delta i leie av ei hallflate i 20 timer pr.uke for den videregående skole i Trønderhallen i 5 år. De økonomiske forpliktelsene for at prosjektet kan realiseres, må i hovedsak bæres av de primære aktørene i prosjektet - HINT og Levanger kommune.*
- 2. Fylkesrådet er positiv til å bidra til Trønderhallen med et investeringstilskudd på 3,0 mill fra regionalt utviklingsprogram, ut fra en forventet søknad begrunnet i prosjektets betydning i regional idretts- og næringsutviklingsammenheng*

I innstilling til vedtak står det:

Det fremlagte byggeprogram for Trønderhallen, vil ved realisering gi et viktig regionalt anlegg for håndball og en arena for næringsutvikling knyttet til idrett og FOU-kompetanse.

2006: Vedtak i kommunestyret i Levanger kommune, sak 35/06, 21.06.2006. Her står det i vedtakets pkt 1:

- 1. Levanger kommune stiller seg bak videre prosjektering og med sikte på å inngå forpliktende avtaler om leie av Trønderhallen under følgende forutsetninger:*
 - a. Total leiekostnader ovenfor Statsbygg reduseres til ca. 7 mill. kr.*

- b. Kommunen garanterer for inntil 50% av leiekostnadene på vegne av idretts- og kulturlivet.
- c. Fylkeskommunen og HiNT dekker opp sin andel av de totale leiekostnadene som beskrevet i saksframlegget, dvs 50% av kostnadene.

2007: Byggmester Grande blir vinner av arkitektkonkurransen med totalentreprisen for Statsbygg prosjekt Trønderhall og svømmehall (sept 2007)

2008: Planene for Trønderhallen er forhåndsgodkjent av Kultur- og kirke departementet (KKD) 10.januar 2008

2008: Susanne Bratli svarer bla slik på interpellasjonen fra Britt Tønne Haugan (KrF, Levanger) (fylkestinget):12.06.2008
”Det er også en allmenn idrettspolitisk oppfatning at Levanger, med det miljøet og den kompetansen som er opparbeidet omkring Levanger Håndballklubb, tilsier at Levanger bør være et regionalt senter i fylket for håndball.”

2008: Fylkesråd Alf Daniel Moen uttaler i sitt innledningsforedrag i fylkestinget 09.12.2008:
Mitt råd til regjeringa er å bruke det pusterommet vi har fått i norsk økonomi til å bygge statlig infrastruktur i stor skala. Ringvirkningen av det gir større og mer målrettet virkning enn skattelette”.

I det videre nevner fylkesråden Trønderhallen som ett av seks anlegg i fylket som må realiseres med følgende klare oppfordring til statlige myndigheter:

- Gi Statsbygg og Høgskolen klarsignal om å sette i gang Trønderhallen på Røstad.

1.3 Oppsummering av fakta og begrunnelser:

1.3.1. HiNT :

Behov for Trønderhall og svømmehall for å styrke HiNT for Bachelorutdanning innen kroppsøving mv. HiNT sitt behov kan deles slik:

- Kroppsøvingsaktiviteter
- Spesialrom for FoU-virksomhet
- Eksamensavvikling og arrangement
- Tiltrekke seg studenter på andre utdanninger på Røstad som kan benytte anleggene og dermed bli et konkurransefortrinn for hele HiNT-systemet.
- Testlaboratorium for utvikling av idrett og samhandling med HUNT Forskningscenter.

1.3.2. Nord-Trøndelag fylkeskommune.

- Bidra med hallkapasitet for Levanger videregående skole.
- Regional utvikling ut fra prosjektets betydning i regional idretts- og næringsutviklingsammenheng (fra åpningstale fylkestinget 09.12.2008- fylkesråd Alf Daniel Moen og vedtak i fylkesrådet 13.06.2006 i sak 06/208).
- Regional innendørshall for håndball - realisering av idrettspolitisk plan for Nord-Trøndelag fylkeskommune

1.3.3. SiNOT:

- Treningslokaler for studenter på dag og kveldstid
- Leie av lokaler til studentaktiviteter og egne aktiviteter

1.3.4. Levanger kommune.

- Svømmehall, sikre svømmeopplæring for barn og unge og legge til rette for folkebad for helse i befolkningen, ikke minst eldre. Knytte kultur- og helsetenkning mot B og Legge til rette for gode og funksjonelle vilkår for lovpålagt svømmeundervisning på Levanger
- Bidra til å sikre og utvikle statlig virksomhet på Røstad, inkl best mulig tilbud til studentene. Vertskapsrolle for HiNT.
- Legge til rette for samhandling mellom Levanger vgs og HiNT (begge viktige for Levangersamfunnet)
- Kulturell storstue for byen, kommunen forøvrig og regionen (Store konserter, kongresser mv)
- Legge til rette for næringsutvikling knyttet til anvendt forskning ved HiNT
- Legge til rette for at hallkapasitet for barn og unge i Levanger blir bedret ut fra dagens situasjon.
(Levanger har i dag 1 innendørshall pr 9000 innb, Stjørdal kommune 1 hall pr 3000 innb) Bedrer i stor grad situasjonen, men ikke dekke behovet fullt ut

1.3.5. Frivillig kultur- og idrettsliv - breddeidrett

- Trenings- og kamparena for barn og unge på Levanger som i dag ikke får mulighet til å utvikle ferdigheter innen ballidrett, matteidrett/annen idrett) pga mangel på hallfaciliteter.
- Arena for Levanger Svømme- og Livredningsklubb.
- Attraktivt folkebad for hele Innherredsregionen.
- Møteplass for ulike aldersgrupper, ulik virksomhet.
- Idrettshallen på Røstad vil gjøre det lettere å få studenter til å ta på seg treningsoppdrag for frivillig idrettsliv der det i dag er mangel på instruktører.
- Møterom mv for frivillig kultur- og idrettsliv

1.3.6. Toppidrett i Nord-Trøndelag – Levanger Håndballklubb

- Hjemmearena for Levanger Håndballklubb, fylkets eneste i eliteserien – lagidrett. Hjemmekamper, treningssted og arena for framtidig landskamper i håndball.
- Arena for toppidrettssatsning i fylket lagt til Levanger i samarbeid mellom HiNT (kroppsoving) og Levanger vgs.
- Utnytte Olympiatoppen i Nord-Trøndelag sin samarbeidsavtale med HiNT..
- Toppidrettssatsing innen håndball.

1.3.7. Næringsliv, messer, kongresser mv

- Messer, landsmøter, kongresser, bedriftssamlinger m/servering og kultur
- Store kulturarrangement, rockekonserter, nasjonale arrangement innen dans, kampsport mv.
- Spinoff for næringslivet/turisme pga den virksomheten som vil foregå på anleggene..

Kommentarer: Det vil være betydelige synergier av disse 7 punktene – såvel lokalt og regionalt som nasjonalt. Disse synergiene er her ikke beskrevet eksplisitt, men ligger til en viss grad innbygd i teksten.

Del II 2. Arena Røstad – driftskonsept og driftsorganisasjon

I august 2008 ble det etablert et prosjekt med formål å utarbeide driftsbudsjett og driftsorganisasjon for samlet drift av Trønderhallen, svømmehallen og Løa (eksisterende idrettsbygg). Løa blir en del av driftsopplegget for hele anlegget. Utleie vil gi bidrag til HiNT sine husleieutgifter til Statsbygg – vil kunne frigjøre driftsutgifter til leie av idrettshall og svømmehall

Den videre tekst i rapporten er et resultat av dette arbeidet som hadde Arne Solem som prosjektleder. Utredningsarbeidet ble organisert i kulturenheten under ledelse av kultursjef Odd Håpnæs og sammen med en prosjektgruppe. Prosjektansvarlig: Alf Birger Haugnes.

2. SAMMENDRAG.

2.1 Oppdraget.

Oppdraget ble gjennomført høsten 2008 med hovedvekt på september – november. Som del av arbeidet ble det gjennomført en 2-dagers studietur til Danmark for å undersøke drift og organisering av tilsvarende anlegg.

Mål for arbeidet var:

- Utarbeide et driftsbudsjett for Trønderhallen, svømmehall og Løa.
- Komme med forslag til organisering av driften for anleggene – Arena Røstad.

2.2 Mandat for prosjektet

Arbeidet skal besvare følgende punkter:

1. BRUKSTIMER:

Skal komme fram til fordeling av timer mellom HiNT – SiNoT – NTFK – Levanger kommune (dvs. utleietimer). Alle mulige brukere skal identifiseres og vurderes. Sammen med mulighetene for maksimal brukstid av anlegget, vil bruk av hallen til arrangement som gir god inntekt bli viktig for å oppnå lave leiepriser til lag og foreninger.

2. DRIFTSUTGIFTER:

Skal komme fram til de totale utgifter til drift av Trønderhallen og et forslag til fordeling av utgifter mellom svømmehall – Løa – idrettshall. Forslaget skal inneholde forslag til bemanning av driftsorganisasjonen, hvilke tjenester som foreslås kjøpt samt muligheter for bruk av tjenesteproduksjonsapparatet ved HiNT.

Det innhentes erfaringer og erfaringstall både fra lignende prosjekt, Statsbygg og kommunen.

3. DRIFTSBUDSJETT:

Det settes opp et budsjett for driftsselskapet – nødvendige inntekter og utgifter for drifting av Trønderhallen (svømmehall – Løa – idrettshall) – økonomisk i ballanse. Nødvendige utgifter og inntekter fordeles på svømmehall, Løa og idrettshall.

I tillegg skal prosjektet komme med et forslag til nødvendige utleiesats drift (del av total utleiepris) for svømmehall, Løa og idrettshallen for dekning av driften av anlegget.

4. UMLEIEPRISER:

Skal komme fram med et forslag til leiepris for lag og foreninger.

Prosjektet skal vurdere om tildelte spillemidler skal avspeiles i leiesatsene og i tilfelle hvor dette skal tas inn i beregningene.

For arrangement kan andre prinsipper legges til grunn for leie av anlegget.

Prosjektet skal også vurdere om driftsorganisasjonen kan initiere/stå for inntektsbringende arrangement.

5. DRIFTSORGANISASJONEN:

Prosjektet skal legge fram et forslag til drifting av anlegget (svømmehall, Løa, idrettshall), ”selskapsform”, ansvarlige/eiere og organisering.

2.3 Organisering.

Etter oppdragets mandat, ble en prosjektgruppe etablert med Odd Håpnæs som leder.

I denne prosjektgruppen inngikk:

- Daglig leder i Studentsamskipnaden i Nord-Trøndelag (SiNoT) Johan P Skogseth
- Studieleder Terje Rønning, Høgskolen i Nord-Trøndelag (HINT).
- Skolefaglig ansvarlig Hans Jakob Krabseth, Levanger Kommune.
- Prosjektleder/sekretær i gruppen Arne Solem.

Denne gruppen har innhentet informasjon fra sine respektive miljøer.

I tillegg er det innhentet informasjon og brukererfaringer fra følgende lignende anlegg via Statsbygg. Videre opplysninger fra Sognahallen, Braatthallen, Orklahallen, Fosenhallen, Nye Røroshallen, Stjørdalshallen. Fra Danmark har vi fått detaljerte opplysninger fra Arena Nord i Fredrikshavn, Forum Horsens i Horsens, Randers Idrætshaller ELRO i Randers kommune. I tillegg har det vært dialog med Håndballforbund, Norges Svømmeforbundet, Kultur- og kirkedepartementet og Nord-Trøndelag fylkeskommune.

2.4 Arena Røstad – visjon og overordnede mål.

2.4.1 .Visjon:

**Arena Røstad et regionalt kraftsenter for:
IDRETT - KULTUR - UNDERVISNING - NÆRING**

2.4.2 Overordnede mål for arbeidet:

- Arena Røstad totalt vil være en regional og lokal mulighet for styrking av trivselen i befolkningen, næringslivsutvikling og bosetting, samt de totale kulturaktiviteter.
- Svømmehallen gjør at kommunen kan oppfylle lovpålagte oppgaver i skolene vedr. svømmeopplæring. For befolkningen generelt – et aktivitetstilbud til fremme av trivsel og helse og sammenhengene mellom kulturdeltakelse og helse.
- Trønderhallen og Løa legger de anleggsmessige forhold til rette for videreutvikling av topp- og breddeidrett i regionen og kommunen.

2.5 Forutsetninger for forslag/anbefalinger.

Vårt forslag og anbefalinger er gjort med bakgrunn i følgende rammebetingelser:

- Statsbygg eier Løa og fakturerer leien for denne til HINT.
- Statsbygg eier Trønderhallen. (overtas av Levanger kommune)
- Statsbygg seksjonerer ut svømmehallen til Levanger kommune.
- Statsbygg fakturerer sin leie for Trønderhallen og Løa til HINT
- HINT fakturerer leien videre til det foreslåtte driftsselskapet ”Arena Røstad AS”
- Driftsselskapet fakturerer leien videre til samtlige brukere.
- HINT, SiNoT og Levanger kommune garanterer for leien overfor Statsbygg.
- Kommunen fakturerer leien for svømmehallen til driftsselskapet.

Kommentar: Etter møter mellom aktørene og Statsbygg – ble de klart at Statsbygg ikke kan ta ansvar for eierskapet. Dermed endres noe av forutsetningene, men uten at anbefalinger og konklusjoner endres. Overtakelse av byggherreansvar vil ikke svekke prosjektet. Kapitalutgiftene vil bli lavere pga tilbakebetaling av moms og løpende driftsutgifter vil samlet sett bli redusert.

2.6 Forslag-/anbefalinger.

Organisering:

Vi foreslår dannet et driftsselskap for å forestå driften av de tre anleggene. Løa blir en del av driftsopplegget for hele anlegget. Utleie av Løa vil gi bidrag til HiNT sine husleieutgifter til Statsbygg og frigjøre driftsutgifter til leie av idrettshall og svømmehall.

HINT, SiNoT og kommunen foreslås å eie hhv. 40-%, 10-% og 50-% av aksjene.

Aksjekapital settes til kr. 1.000.000,- fordelt på 1000 aksjer.

Navn på driftsselskapet: ”Arena Røstad AS”

I dette notatet er innarbeidet forslag til bemanning i selskapet.

2.7 Brukergrupper.

Vi har kartlagt følgende brukergrupperinger av Arena Røstad:

- Undervisning/svømmeundervisning og forskning (HINT, SiNoT, NTFK og kommunen.
- Frivillige lag og organisasjoner, herunder toppidrettsarrangementer.
- Innbyggerne generelt (familiebading)
- Kommersielle aktører (Messer, kongresser, events mv) Turister, gjester.

2.8 Utleietimer.

Vi legger til grunn for våre forslag, at de tre anleggene har en maksimal åpningstid.

Dette av hensyn til tilgjengelighet og økonomi. Innenfor tidsrammene er det teoretisk mulig å leie Trønderhallen i 4265 årstimer (forskning/undervisning dagtid ukedager 42 uker/år. Ellers 47 uker/år. Vi tar utgangspunkt i realistisk og gjennomførbar leietid.

På denne bakgrunn blir det *praktisk mulig* å leie ut anleggene som følger:

- - Trønderhallen 4100 timer pr år.
- - Løa 4100 ” ”
- - Svømmehallen 3800 ”

2.9 Brukernes behov for anleggene.

Våre brukerundersøkelser viser på overordnet nivå:

Løa:

Det er ikke endelig avklart framtidig bruk av Løa, eller hvilke omlegginger en vil gjøre for å tilpasse utleiearealene for nye brukergrupper.

Dersom det foretas omlegginger som åpner opp for lag og foreninger, er det et betydelig leiebehov for Løa i tillegg til HINTs og SiNoT sine brukerbehov.

Trønderhallen:

NTFK og HINT har behov for alle timer i skoletiden 0800-1400 mandag til fredag i skoleåret (42 uker). Lag og organisasjoner får til disposisjon tida fra 1600-2300 hverdager. Det legges til rette for frivillig kulturliv, messer og større kulturarrangement, konserter mv lørdag og søndag. Gjennom behovskartlegging på leie fra lag og foreninger er det allerede meldt inn behov som krever betydelig sambruk og deling av arealene. Levanger Håndballklubb har leiebehov på dagtid. Det kommersielle markedet for utleie må opparbeides, men det er betydelige muligheter. Erfaringer fra tilsvarende anlegg i Danmark, viser betydelige muligheter for virksomhet og inntjening.

Svømmehallen:

Skolenes og HINTs rapporterte leiebehov på formiddagen i skoleåret krever sambruk mellom HiNT og svømmeundervisning skolene. Familiebadning, og svømmeopplæring for andre enn skolene – folkebad-funksjonen - er et betydelig behov som bare kan dekkes gjennom åpningstider både før- og etter skoletid..

2.10 Kapital- og driftsutgifter.

Årlige kapital- og driftsutgifter:

Anlegg	Årlige driftsutg	Kapitalutgifter	Årlige samlede utgifter
Løa (regnskapstall)	Kr 515.000.-	1.400.000.-	1.915.000.-
Trønderhallen	1.890.000.-	5.600.000.-	7.490.000.-
Svømmehallen	4.350.000.-	4.800.000.-	9.150.000.-

Dette er totale **kapital- og driftsutgifter** inklusive:

- Leie til Statsbygg for Trønderhallen og Løa. I summen inngår innvendig og utvendig vedlikehold.
- Beregnet leie for svømmehallen til Levanger kommune.
- Energikostnader.
- Administrasjon, markedsføring, renhold og vaktmestere/badevakter.

2.10 Driftsinntekter.

De årlige driftsinntekter er beregnet til:

Anlegg	Årlige driftsinntekter
Løa (betales av HINT pr dato)	kr. 1.915.000,-
Trønderhallen	” 7.490.000,-
Svømmehallen	” 4.350.000,- x)

x) Ut fra kommunal praksis dekker driftsinntekter ikke kapitalutgiftene

Inntektene kommer fra følgende leietakere:

- HINT, NTFK, SiNOT og kommunen.
- Årlig driftstilskudd fra kommunen
- Leie fra frivillige lag og organisasjoner som håndteres via kommunen
- Kommersielle leietakere, salg av reklame, kioskdrift og familiebadning.

2.11 Utleiepriser.

Vi har lagt inn som en forutsetning at leietakere, utenom de frivillige lag og organisasjoner, skal betale en leie som dekker de *faktiske* kostnader.

For de frivillige lag og organisasjoner er det årlige kommunale driftstilskuddet lagt inn slik at leien for denne gruppen av leietakere, er subsidiert.

Ut fra dette blir leien:

Fullt betalende brukere:

Anlegg	Leiepris
Løa	kr. 470,- pr time Storstålet kr. 300,- pr time, Litlstålet kr 170,- pr time
Trønderhallen	kr.1820,- pr time for hele hallen., begge flatene
Svømmehallen	kr. 2400,-

Frivillige lag og organisasjoner:

Anlegg	Leiepris
Løa	(Må avklares når framtidig bruk er avklart)
Trønderhallen	Bestemmes av grad av subsidiering
Svømmehallen	kr. 40,- pr inngangsbillett i snitt for familiebadning

3. BRUKSTIMER

3.1 Leiealternativer.

I Arena Røstad inngår disse utleialternativer:

- Trønderhallen
- Svømmehallen.
- Løa

I Trønderhallen er følgende leiealternativer:

- hele hallen (2 spilleflater)
- 1 spilleflate
- 1/3 eller 2/3 av en spilleflate dersom oppdelingsnett monteres
- Testlaboratorium

I Løa:

- hele Løa
- Storstålet
- Litlstålet

Svømmehallen:

- hele svømmehallen (for brukergrupper som skolene /andre)
- åpen hall for brukere mot inngangsbillett (såkalt familiebadning)

Dersom det bygges separat 25 meters basseng og stupebasseng, vil det i større grad være mulig å drive opplæring og aktivitet for flere grupper samtidig og dermed bedre inntjening.

3.2 Anleggenes åpningstider.

For å dekke behovet til brukerne av Arena Røstad, samt for en optimal økonomisk bruk av anleggene, foreslås følgende åpningstider:

Årsplan:

Arena Røstad er i prinsippet åpen for bruk hele året. Fra 1.juli og 5 uker framover vurderes hel eller delvis stengning avhengig av erfarte behov. Det betyr en samlet åpningstid på 47 uker. Undervisning dagtid for HiNT og Levanger videregående skole er utregnet etter 42 uker.

Daglig/ukentlig åpningstider:

Trønderhallen.

- Mandag – fredag: 0800- 1400 (undervisning/forskning)
- Mandag –fredag 1400- 2300
- Lørdag/søndag: 0900-1900

Løa:

- Mandag – fredag: 0800- 1400 (undervisning/forskning)
- Mandag –fredag 1400- 2300
- Lørdag/søndag: 0900-1900

Svømmehallen:

- Mandag – fredag:
 - Familiebading: 0600-0800
 - Undervisning/forskning: 0800-1400
 - Familiebading: 1600-2200
- Lørdag/søndag
 - Familiebading: 1000-1800

3.3 Brukstimer pr år.

Etter overstående foreslåtte åpningstider, er mulige brukstimer i de respektive anlegg pr år som følger:

Trønderhallen:

	Alle hverdager unntatt fredag 20.00 - 23.00			Fredag	Lørdag	Søndag	Totalt
	08.00 - 14.00	14.00 - 16.00	16.00 - 23.00				
Leietaker	-	-	-	20.00 - 23.00	09.00 - 19.00	10.00 - 20.00	antall timer
HiNT	600	196					796
SiNoT			366				366
NTFK	420						420
Kommunen	200	200	1138	100	440	440	2518
Sum timer*	1220	396	1504	100	440	440	4100
Tilgjengelige timer	1260	420	1504	141	470	470	4265

"Reserve"	40	24	0	41	30	30	165
Brukstid	42 uker	47 uker	47 uker				

Løa:

Samme som for Trønderhallen.

Svømmehallen:

For undervisning/forskning	1260 timer
Publikum/familiebading	2540 timer
Tilsammen	3800 timer

3.4 Kartlagt brukerbehov.

Det er 4 ulike institusjoner som skal benytte seg av eller ha ansvar for leie av anleggene på Arena Røstad: Trønderhallen, svømmehallen og Løa. Det er gjennomført kartlegging av bruk og ønske om bruk fra

- HINT
- SiNOT
- Nord-Trøndelag fylkeskommune (NTFK)
- Levanger kommune på vegne av
 - Skolene i kommunen
 - Frivillig kulturliv – breddeidrett
 - Toppidrett - Levanger Håndballklubb

Hovedvekten av bruken vil være knyttet til Trønderhallen og svømmehallen, men også bruk av den eksisterende Løa er meget aktuell, selv om hovedmengden vil være knyttet til Trønderhallen. HiNT som i dag leier Løa av Statsbygg, er interessert i økt bruk av Løa fra andre leietakere.

Etter denne kartleggingen, og etter prosjektgruppens undersøkelser, er følgende brukergrupper identifisert i tillegg til HiNT, NTFK og SiNoT:

- Skolene i kommunen
- Frivillige lag og organisasjoner
- Den enkelte innbygger (familiebading)
- Kommersielle aktører

I det etterfølgende er de ulike brukergruppers behov i de 3 anleggene angitt:

3.4.1 Trønderhallen:

Tid til seminarer og konferanser kommer i tillegg til de viste utleietimer. Seminarer og konferanser dekkes etter fastsatte leiesatser.

HINT har meldt sitt behov til 502 timer pr år i skoletiden

I tillegg kommer tid for eksamener. Testlabben i hallen forutsettes disponert av HINT hele året. Egen husleieavtale for testlabben. (ikke tatt inn i beregningene i denne rapporten)

SiNoT har behov for å leie hallen 4 timer pr uke på ettermiddagen.

NTFK har avtale om å leie hallen 20 timer pr uke på formiddagen i skoleåret (42 uker)

Frivillige lag og organisasjoner:

Gjennom utført kartlegging i oktober /november 2008 meldte frivillige lag og organisasjoner et behov for å leie Trønderhallen i 139 timer pr uke. Det kan være aktører som ikke har meldt inn sine behov pr dato (15.11.2008)

Kartleggingen fordeler seg slik:

Trønderhall, svømmehall, Løa – innmeldt leiebehov pr. okt. 08					
	Lag/forening	Trønderhallen	Svømmehall	Løa	Merkn.
1	Levanger Håndballklubb	21	3		
2	Frol IL	27		2	1.11 – 25.4
3	Innherrred Basketballklubb	15			
4	Nessegutten, håndball	20			
	Nessegutten, fotball	4			
	Nessegutten, idr.skole	6			
	Nessegutten, turn	6			
	Nessegutten, trim	2			
5	Lev. Helsesportslag – bueskyting og svømming	3	2		
6	Levanger Judoklubb	15			
7	IL Sverre, turn			30	Turnutstyr stå fremme hele tiden
8	Dans Levanger				oppvisn./konkurranse/overnatting
9	N-T gymnastikk og turnforbund				Ønsker å bruke anleggene til mesterskap
10	Levanger svøm. og liv.klubb		12		
11	Levanger Tae-kwon Do	4		2	Midt-norsk, Norges-cup, NM
12	Innherrred Tae-kwon Do	4		2	Midt-norsk, Norges-cup, NM
13	Levanger Kick-boxingklubb	12		2	Midt-norsk, Norges-cup, NM
	Sum kartlagt behov t/uke	139	17	38	

Det kartlagte behovet på 139 timer pr uke vil på årsbasis utgjøre 5838 timer (42 uker), noe som er betydelig mer enn tilgjengelige timer for hel hall. Ivaretagelse av behovet medfører behov for deling av hallen på kveldstid. Erfaringer fra andre steder der større idrettsanlegg blir bygd, er at det blir en aktivitetsøkning ut over det som var forventet ved bygging.

Kommersielle aktører:

For å optimalisere inntektene, legges i bunn at kommersielle aktører gis prioritet. Dette med bakgrunn i at disse brukerne skal betale en høyere leie enn øvrige brukergrupper.

Næringssjefen i kommunen uttaler i denne forbindelse:

”Følgende former for kommersiell aktivitet i hallen kan være:

- møter, konferanser, kongresser
- messer og utstillinger
- konserter og andre forestillinger
- events – bankett mv

For å komme inn på dette markedet, forutsettes at hallen er profesjonell både på markeds- og gjennomføringssiden.”

Det er vanskelig eksakt å angi behovet, da hallen må innarbeides i dette markedet.

De hallene prosjektgruppen har besøkt, kunne vise til vesentlige inntekter i dette markedet. Fredrikshavn, Arena Nord – første år inntekt med kr 750.000 DKK

Med utgangspunkt i Oslo Spektrum (forøvrig uten sammenligning) er markedspotensialet på de omtalte områder:

- - Møter, konferanser, kongresser 18-%
- - Messer og utstillinger 30-%
- - Konserter/forestillinger 47-%
- - Event-bankett 5-%

3.4.2 Løa:

Pr dato er følgende behov registrert:

HINT 4 timer pr uke på formiddagen.

SiNoT: studentaktiviteter på ettermiddagen

Situasjonen for Løa er noe usikker med bakgrunn i at det kan være at nye studietilbud legges til Røstad og lokaliseres til Løa. I tillegg må det avklares med HiNT om Løa skal åpne for andre aktiviteter enn i dag. HiNT er interessert i dette for å styre virksomhet inn i Trønderhall og svømmehall..

Kulturenhetens kartlegging viser at IL Sverre ønsker leie Løa i 30 timer pr uke under gitte forutsetninger (turn). Det samme gjelder matteidrettene. Samlet innmeldt behov fra frivillig kulturliv: 38 timer pr uke. Det er ønske om at det ligger matter fast på golvet i det ene av rommene.

3.4.3 Svømmehallen-folkebadet:

Undervisning/forskning:

Skolene i Levanger har behov for alle tilgjengelige timer i skoleåret fra kl 0900-1400.

HINT har behov for svømmehallen på formiddagen i 203 timer pr. år

Familiebading:

Etter vårt forslag er hallen åpen 2820 timer på årsbasis morgen og kveld for såkalt familiebading. Etter innhenting av erfaringstall fra bl.a. Horsens, besøker innbyggerne svømmehallen i snitt 5 ganger pr år. Overført til Levanger vil dette bety ca. 90.000 besøkende pr år. I tillegg kommer besøkende fra andre kommuner. Familiebading vil være en vesentlig inntekstkilde for driften av svømmehallen.

Svømmeklubben:

Levanger Svømme- og livredningsklubb har behov for 12 timer pr. uke i svømmehallen.

Levanger håndballklubb ønsker å leie svømmehallen på ettermiddagen 2 timer pr uke.

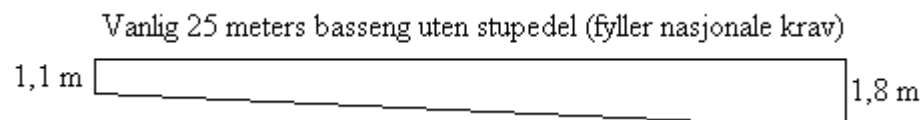
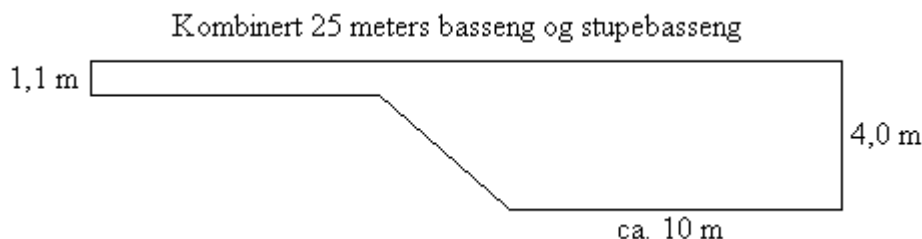
Andre behov:

Det er meldt inn behov fra private ”svømmeopplærere” om å leie svømmehallen for kommersiell aktivitet.

stupebassenget over til 25-metersbassenget, slik at dette må overta stupebassengets dybde og funksjoner inn i et kombinertbasseng. Det vil svekke funksjonalitet i og med at bading, svømming, stuping og dykking må gjennomføres samtidig og innenfor samme basseng. Det er ikke kartlagt i hvor stor grad et eget stupebasseng vil føre til økte bygge- og driftskostnader. Men erfaringer fra andre steder tyder på at adskilte 25-meters og svømmebasseng vil få økte inntekter pga at flere vannaktiviteter kan foregå samtidig - under trygge omgivelser. Dette gir større valgmuligheter og større attraksjonsverdi. I tillegg stilles det nasjonale krav om et oppvarmet øvingsbasseng for å få spillemidler (tippemidler)

Et normert, enkelt 25-meters konkurranserbasseng med 6 baner vil ha en dybde på henholdsvis 1.1 og 1.8 meter i hver ende. Minimumsdybde for stupedel – enten det er kombinertbasseng eller eget stupebasseng er **3.8 meter**. 3 stupebrett : 1m, 3m og 5 m. Fri høyde over stupebrett (uten sprett) er 3 meter. Fri høyde over stupebrett med sprett er 5 meter.

Figurene under viser skisse/snittegning av henholdsvis 25-meters kombinertbasseng svøm og stup og 25-meters basseng uten stupedel. Dybde 1.1 meter til 1.8 m på motsatt side ivaretar nasjonale standarder og konkurransekraav:



Erfaringer fra badeanlegget i Horsens, Danmark:

Direktør Jørn Juul, Forum Horsens, Horsens bekrefter at

” en suksessfaktor for vårt svømmeanlegg er brukervennligheten ved separate 25-metersbasseng og stupebasseng. Folks vaner mhp vannaktivitet har endret seg slik at stuping og dykking er betydelig mer populært enn tidligere, også for hele familien.
 ”(Horsens, studiebesøk 30.september 2008)

Juul bekrefter at inntektene er større, og at brukervennligheten i bassengene er vesentlig bedre, ved separat 25 m bane og stupebasseng.

Det er videre en forutsetning for tippemidler at anleggene tilfredsstillt krav til universell utforming. Dette betyr at bevegelseshemmede skal ha tilgang til svømmeanleggene på en funksjonell og ikke-diskriminerende måte.

Det er ikke entydig at eget stupebasseng blir dyrere mhp bygging og drift. Det motsatte kan være tilfelle ut fra et langsiktig økonomisk perspektiv ved at man på denne måten får skilt aktivitet som kan virke forstyrrende på hverandre. Bedre utnyttelse, bedre attraksjon - større inntekter.

Konklusjon:

Det gjennomføres en rask, mindre utredning mhp gjeninnføring av separat stupebasseng som i opprinnelige planer for å vurdere funksjonalitet, flerbruk og totaløkonomi i konseptet.

4. DRIFTSUTGIFTER.

4.1 Forutsetninger-/grunnlag for beregning av årlige driftsutgifter.

Etterstående driftskostnader tar utgangspunkt i følgende:

- Løa eies idag av Statsbygg og HINT betaler hele leien dit.
- I leien til Statsbygg er innlagt indre- og ytre vedlikehold av Trønderhallen og Løa.
- De oppsatte kostnader er basert på regnskapstall fra andre lignende anlegg i Norge og Danmark. For Løa,s vedkommende er brukt regnskapstall oppgitt av HINT.
- Arbeidskraftbehovet dekkes ved egne tilsatte i driftsselskapet, samt kjøp av tjenester fra bl.a. HINT, SiNoT og kommunen.
- Levanger kommune beregner ikke leie for svømmehallen for sine finanskostnader på linje med Statsbygg.

Likevel er det i driftsutgiftsoversikten satt opp leie for svømmehallen etter samme beregning som Statsbygg legger til grunn for Trønderhallen og Løa. Dette er gjort for at en kan beregne ”markedspris” for leie av svømmehallen på timebasis.

4.2 Årlige kapital- og driftsutgifter for Arena Røstad.

Med grunnlag i innhentede erfaringstall fra lignende anlegg, beregninger fra Statsbygg, og ovenstående forutsetninger, blir de årlige driftsutgifter for Arena Røstad:
(For Løa er brukt regnskapstall, med unntak av adm./renhold/vakter, oppgitt av HINT.)

4.2.1 Kapitalutgifter og driftsutgifter

Kapitalutgifter, Utgiftsposter	Anlegg		
	Løa (regnskapstall)	Trønder- hallen	Svømme- hallen
Kapitalutgiftet (inkl. ytre og indre renhold)	1.400.000,-	5.600.000,-	0,-
Kapitalutg. Levanger kommune	0,-	0,-	4.800.000,-
Sum kapitalutgifter	1.400.000,-	5.600.000,-	4.800.000,-

Driftsutgifter, Utgiftsposter	Anlegg		
	Løa (regnskapstall)	Trønder- hallen	Svømme- hallen
Energi	225.000,-	640.000,-	1.100.000,-
Adm./markedsføring	50.000,-	400.000,-	400.000,-

Renhold inkl kjemikalier	200.000,-	500.000,-	700.000,-
Vaktmester/badevakter	40.000,-	350.000,-	2.150.000,-
Sum driftsutgifter	515.00,-	1.890.000,-	4350.000,-

Sum kapitalutg. + driftsutg:	<i>Løa</i> (regnskapstall)	<i>Trønder-</i> <i>hallen</i>	<i>Svømme-</i> <i>Hallen</i>
	1.915.000,-	7.490.000,-	9.150.000,-

Kommentarer til tallene ut over det som er tatt med:

- Energikostnader er beregnet ut fra en pris pr m2 brukt av Statsbygg. I tillegg er det innhentet regnskapstall fra lignende anlegg.
- Lønnsutgiftene er fordelt på de tre anleggene etter antatt behov/belastning.

4.2.2 Kapital- og driftsutgifter Trønderhallen og Løa fordelt på leietakerne

Leibeløp (bruttosatser) og leietimer

ARENA RØSTAD TRØNDERHALLEN-LØA-SVØMMEHALLEN

	TRØNDERHALLEN			LØA			SVØMMEHALL		
	Timer	Leibeløp		Timer	Leibeløp		Timer	Leibeløp	
		Drift	Statsbygg Kapitalutg		Drift	Statsbygg Kapitalutg		Drift	Kommunen Kapitalutg
Leietaker Kommunen	2518	1160736,60	3439220	0	0	0	1056	-	-
NTFK	420	193609,75	573659	0	0	0	-	-	-
HiNT	796	366936,59	1087220		515000	1400000	203	-	-
SiNoT	366	168717,01	499902	0	0	0	-	-	-
Familiebad/ folekbad							2540		
Totalt antall timer	4100			4100			3800		
Leibeløp fordelt		1.890.000	5.600.000		515.000	1.400.000		4.350.000	4.800.000
Totalt leibeløp		7.490.000.-			1915000			9150000	
Timepris, samlet		Kr 1820.-			Kr 470.-			Kr 2400.-	

Kommentar: Beregningene er gjort ut fra en fordelingsnøkkel ut fra ulike vedtak hos samarbeidspartnerne og etter dialog mellom partene. Viser forøvrig til timefordeling satt opp i tabell på side 14. Kommunen tar ansvaret på vegne av frivillig kulturliv inkludert Levanger Håndballklubb og finansiering av lagenes hall-leie blir et anliggende mellom kommunen og lagene. Timepris blir avhengig av grad av subsidiering. Når det gjelder Løa, er det i dag bare

en leietaker, HiNT. Svømmehallen vil ha høy bruksgrad fordelt mellom skolesvømming. Leiebehov Trønderhallen er for NTFK satt til 20 t/uke for 1 spilleflate. Det betyr 840 årstimer (42 uker). I tabellen er dette omregnet til 420 timer hel hall.

4.3 Bemanningsbehov.

Etterfølgende oppstilling er basert på innhentede erfaringer fra lignende anlegg.

Vi foreslår følgende basisbemanning i selskapet med egne tilsatte:

- daglig leder
- kontorassistent
- vaktmestere
- renholdere
- vakter/livreddere i svømmehallen

Daglig leder ivaretar i tillegg til det å lede selskapet, markedsføringen av Arena Røstad. Kontorassistenten tar seg av alt forefallende kontorarbeid, inklusive fakturering av leier. Vaktmesterne utfører i tillegg til tradisjonelle tjenester, vakt i svømmehallen.

Ut i fra entydige erfaringer fra haller i drift, er det fordelaktig med en grunnbemanning av egne tilsatte i selskapet. Dette er optimalt både økonomisk og ikke minst en nødvendig fleksibilitet i arbeidsstokken.

I tillegg kan, ut fra det daglige behov for tjenester, disse kjøpes fra HINT, SiNoT og kommunen etter avtale.

HINT og SiNoT har bekreftet at de kan levere tjenester etter avtale.

I tillegg er det gunstig å engasjere brukerne til vakthold, renhold mv ved større arrangementer. Her må det være en åpning for å honorere dette, eller en innarbeiding av innsatsen i leien.

5. DRIFTSBUDSJETT ARENA RØSTAD.

5.1 Mulige utleietimer.

I dette notats avsnitt 1 er utarbeidet oversikter over mulige utleietimer i anleggene.

Disse er:

Anlegg	Timer pr. år
Løa - begge saler	4265
Trønderhallen	4265
Svømmehallen	4080

Ovenstående er mulige timer. Vi legger inn en sikkerhetsmargin på ca. 5-%, slik at det antall timer som kan påregnes å kunne faktureres, reduseres i forhold til mulige timer.

Etter dette blir følgende timetall lagt inn for beregning av kostnad pr time:

Anlegg	Timer pr år
Løa	4100

Trønderhallen	4100
Svømmehallen	3800 "

5.2 Driftskostnader pr time.

Basert på foranstående, blir driftskostnadene, inkl. finanskostnader, pr time i de 3 anleggene:

Anlegg	Kroner pr time.
Løa, begge "stålene" tils.	470,-
Trønderhallen, hele hallen (2 spilleflater)	1820,-
Svømmehallen	2400,-

En videre fordeling på de angitte utleialternativer/anleggsflater blir:

Løa:

Utleialternativ/anleggsflater	
Storstålet	300,-
Litlstålet	190,-

Utleialternativ/anleggsflater	Kr pr. time
hele hallen - 2 spilleflater	1820,-

Svømmehallen:

- Hele hallen kr. 2400,- pr time
- Inngangsbillett "familiebading" - se avsnitt 4. Snittpris kr. 40,- pr billett.

5.3 Utleiepriser til brukere utenom frivillige lag og organisasjoner.

Prinsipielt legges til grunn at leietakere, utenom frivillige lag og organisasjoner, skal betale en leie som dekker alle driftskostnader pr utleietime.

Dette gjelder for følgende kjente leietakere:

HINT - SiNoT - NTFK - Kommunen - kommersielle leietakere.

For leietakerne HINT-, SiNoT-, NTFK og kommunen blir derfor leieprisene pr time som følger:

- **Løa:** kr. 470 hele anlegget. kr. 300,- for "Storstålet" og kr. 190,- for "Litlstålet"
- **Trønderhallen:** kr. 1820,- for hele hallen,
- **Svømmehallen:** kr. kr. 2400,-

For kommersielle leietakere:

Timepriser som over for HINT mv. Døgnpris settes til kr. 35.000,-

I tillegg dekkes alle utgifter til renhold- og vakt.

5.4 Inntekter.

Arena Røstads inntekter vil komme fra:

- a. leieinntekter fra HINT, SiNoT, NTFK og kommunen.
- b. kommunale tilskudd for hel- eller delvis dekning av leien for frivillige lag og organisasjoner.
- c. leieinntekter fra lag og foreninger, familiebading

- d. kommersielle leietakere (messer, konserter, konferanser, events)
 - e. salg av reklame i hallene
 - f. kioskdirift, inkl prosenter av SiNoTs salg i sine kantiner under større arrangementer.
- I det etterstående er leieinntekter for de respektive brukergrupper beregnet.

5.4.1 Leieinntekter Løa.

Utg.punkt: HINT og SiNoT bærer utgiftene som i dag, fratrukket leie fra andre brukere. Kartleggingen blant frivillige lag og organisasjoner viser at det er et absolutt potensiale for utleie av Løa, dersom den utstyres f.eks. for kampsport mv.

Totalt pr år **kr.1.915.000,-**

5.4.2 Leieinntekter Svømmehallen:

Her vises til våre beregninger av antall besøkende pr år på familiebadningen. Videre vises til vanlig kommunal regnskapsførsel hvor en ikke beregner finanskostnader.

	Leietaker	Beløp i kr.
a.	HINT (203 timer pr år) 2400.- pr time	487.000,-
a.	SiNoT	-
	Skolebading – Levanger kommune (kr 1145.- x 1056 timer)	1.209.000.-
c.	Familiebading kr 40.- x 90.000.-	3.600.000.-
	Samlet inntekt	5.296.000.-
	Minus driftsutgifter	4.350.000.-
	Balanse (til dekning av kapitalutgifter)	940.000.-

Kommentar: Kommunen settes opp med timepris utregnet uten dekning for kapitalutgifter ut fra kommunal praksis. Det blir en timepris på kr 4.350.000.- : 3800 timer = kr **1.145.-** pr time

5.4.3. Kommersielle leietakere.

Andre tilsvarende haller kan vise til betydelige inntekter fra kommersielle aktiviteter av forskjellig karakter.

Noen driftsselskaper arrangerer konserter, messer mv. for egen regning, mens andre bare står som utleier av arealer.

Vi legger inn i budsjettet for første driftsår kommersielle arrangementer på Arena Røstad knyttet til messer, konserter, konferanser, kioskdirift mv stipulert med inntekt kr. 550.000.-.

5.4.4. Salg av reklame i hallene.

Det foreligger 2 alternativer for salg av reklame:

- 1) Den enkelte leietaker gis adgang til salg under sine arrangement.
- 2) Driftsselskapet selger reklame.

Vi foreslår at driftsselskapet forestår salget og at inntektene reduserer timeleien for frivillige lag og foreninger.

Stipulert årsinntekt i Trønderhallen er satt til i overkant av kr 400,000,- (inkl svømmehall)

5.4.5. Kioskdirift.

I hallene er det begrenset plass for servering/kiosksalg.

Ved større arrangementer foreslås at kantinene ved HINT tas i bruk.

SiNoT forestår da salg/servering.

Vi foreslår at kiosksalget settes ut på anbud, alternativt at de respektive leietakerne forestår

salget. Uansett valgt løsning, er det i tråd med praksis i andre haller, vanlig at driftsselskapet har provisjon fra kioskdirften.

Vi har lagt inn i budsjettet første driftsåret kr. 100.000,- for Trønderhallen (inkl svømmehallen. Dette er lavt stipulert.

5.5 Driftsbudsjett 1. driftsår.

En sammenstilling av forutgående punkter viser: (med utgangspunkt i tabell s 20)

Inntektsposter	Anlegg		
	Løa	Trønderhallen	Svømmehallen
Leie SiNoT	1.915.000,-	298.000,-	
Leie HINT	0,-	1.068.550,-	487.000,-
Leie NTFK	0,-	745.500,-	
Kommunalt tilskudd inkl, LHK, lag/foreninger, andre	0,- 0,-	4.375.500,-	1.209.000,-
Kommersielle leietakere	0,-	500.000,-	
Salg av reklame	0,-	402.450,-	
Kioskdirift	0,-	100.000,-	
Familiebading	0,-	0,-	3.600.000,-
Sum	1.915.000,-	7.490.000,-	4.350.000,-
Balanse(dekning av kapitalutgifter)		-	940.000

Utgiftsposter	Anlegg		
	Løa	Trønderhallen	Svømmehallen
Leie til Statsbygg	1.400.000,-	5.600.000,-	0,-
”Leie” til kommunen	0,-	0,-	4.800.000,-
Energi	225.000,-	640.000,-	1.100.000,-
Adm./Markedsføring	50.000,-	400.000,-	400.000,-
Renhold	200.000,-	500.000,-	700.000,-
Vaktmester/badevakter	40.000,-	350.000,-	2.150.000,-
Uforutsett	0,-	0,-	0,-
Sum driftsutgifter	515.000	1.890.000,-	4.350.000,-
Sum kapital +driftsutg	1.915.000,-	7.490.000,-	9.150.000,-

5.6. Spillemidler

Det er foreløpig beregnet følgende beløp for spillemidler på anleggende:

Trønderhallen: 11.3 mill

Svømmehallen: 15.2 mill

Sum : 26.5 mill

Dette beløpet er foreløpig ikke tatt inn til reduksjon av brutto byggekostnader

6. Utleiepriser til frivillige lag og organisasjoner.

I dette punktet tas opp til vurdering:

- 6.1 Spillemidlenes betydning for utleieprisene til lag og foreninger
- 6.2 Leiepriser for lag og foreninger.
- 6.3 Kommersielle leietakere
- 6.4 Andre inntektsgivende aktiviteter for driftsselskapet.

6.1 Spillemidlenes betydning for utleieprisene til lag og foreninger.

Spillemidlene er i prinsippet et statlig tilskudd til bygging av idrettsanlegg av svært forskjellig karakter. Forutsetningen for tildeling er at anleggene er tilgjengelig for innbyggerne. På Arena Røstad er det Trønderhallen og svømmehallen som kan utløse spillemidler. Ut fra nevnte forutsetning, må spillemidlene redusere leieprisen for frivillige lag og organisasjoner.

Å subsidiere andre brukere, f.eks HINT og kommunen, vil være i strid med nevnte forutsetninger.

Spillemidlene utgjør ca. 20-% av byggekostnadene.

Gjennom kommunens overtakelse av byggeprosjektet, vil tilbakeføring av moms bety lavere reelle kostnader enn dersom Statsbygg skulle stå som ansvarlig utbygger.

6.2 Leiepriser for lag og organisasjoner.

Løa.

Før leieprisene i Løa fastlegges, må det besluttes hvilke bruksmuligheter det skal innredes for. Prinsipielt må subsidieringen av leien til frivillige lag og organisasjoner være på linje med den i Trønderhallen.

Trønderhallen:

Det framgår av tidligere avsnitt at ca. kr. 4.500.000,- av de årlige utleieinntekter må komme fra kommunen, de frivillige lag og organisasjoner. Mulige utleietimer i Trønderhallen til frivillige lag og organisasjoner er 2900 timer (hele hallen)

Selv om kommunen i sin Økonomiplan har lagt inn et årlig driftstilskudd på kr. 3.500.000,-, settes for oversiktens skyld etterstående oversikt opp som viser den timesats frivillige lag og organisasjoner må betale avhengig av det kommunale tilskuddet pr år:

Variasjon i timepris for utleie, anhengig av årlige kommunale tilskudd	
Kommunalt tilskudd	Leiepris pr. time for lag og foreninger
0,-	1820,-
500.000,-	1414,-
1.000.000,-	1230,-

1.500 000,-	1060,-
2.000.000,-	880,-
2.500.000,-	707,-
3.000.000,-	533,-
3.500.000,-	362,-
4.000.000,-	176,-
4.500.000,-	0,-

Kommentar: De reelle summene vil være en god del lavere i og med at inntekter fra messer, kioskdirift, salg av reklame mv på over 1 mill. ikke er tatt hensyn til i dette regnestykket. Utregningen er gjort under forutsetninger av at HiNT, SiNoT, NTFK og kommunen skal dekke alle leieinntektene

Inntekter fra kommersielle aktiviteter reduserer leieprisen for de frivillige lag og organisasjoner.

For ordens skyld tas også med, at dette er basert på følgende forutsetninger:

- andre leietakere enn frivillige lag og organisasjoner betaler en leie som dekker de reelle driftskostnader
- årlige kommunale driftstilskudd
- mulige utleietimer er belagt.

6.3 Kommersielle leietakere.

Som tidligere beskrevet, er det iflg. erfaringer vi har innhentet fra andre tilsvarende anlegg, store muligheter for utleie til kommersielle leietakere.

I de fleste anlegg vi har innhentet erfaringer fra, er utleie til kommersielle aktører prioritert med bakgrunn i at de betaler en vesentlig høyere leiepris.

Vi foreslår at dette prinsippet praktiseres i Arena Røstad under forutsetning av en rimelig varslingsfrist.

Det må, iflg. andre anleggs erfaringer, drives en meget aktiv salgsinnsats overfor de kommersielle aktørene i markedet før inntektene blir av betydning.

6.4 Andre inntektsmuligheter.

Vi har i budsjettet lagt inn:

- salg av reklame i hallene
- inntekt fra kioskdirift
- arrangement med servering til et større antall gjester

Salg av reklame i hallene er betydelig i de hallene vi har innhentet erfaringstall fra. Også her gjelder det at for å få inntekter av betydning, må en kraftig markedsføring skje.

Vi foreslår at driftsselskapet forestår salget av reklame.

På denne måten kan reklamen koordineres i hallene og få en ensartet form som forstyrrer miljøet minimalt.

Selv om arealene for kioskdirift og salg av diverse varer i hallene er begrenset, kan denne aktiviteten danne grunnlag for betydelige inntekter.

Vi foreslår at denne aktiviteten settes bort til andre enn driftsselskapet, og at driftsselskapet får prosenter av salget.

Med grunnlag i Arena Røstad åpnes muligheter for å ta imot store serveringsoppdrag. På Campus Røstad driver i dag SiNoT en omfattende kantinedrift med plass for inntil 400 gjester samtidig.

Ved arrangementer i Arena Røstad kan denne serveringskapasitet tas i bruk i regi av SiNoT.

Ved enda større arrangementer, kan det dekkes i Trønderhallen for inntil 2000 gjester.

Dette er tatt med som en mulighet og viser den betydning Arena Røstad kan få for regionen når det gjelder å ta i mot de virkelig store tilstelninger.

Kap 7. ORGANISERING

NB. Tar utgangspunkt i Statsbygg som eier og utleier.
Alternativer for driftsformer.

Vi har vurdert følgende driftsformer:

- SiNOT som driftsselskap
- En sammenslåing av Moan fritidspark og anleggene på Røstad.
- Eget driftsselskap for anleggene på Røstad (Trønderhallen, Svømmehallen og Løa)

De to første alternativene avspeiler ikke samarbeidet mellom HINT, SiNOT og kommunen, slik at vi er kommet til at det beste alternativet for drift er etablering av et eget driftsselskap eiet av de nevnte organisasjoner.

Forutsetninger for vårt forslag:

Vi har lagt følgende forutsetninger/fakta til grunn for vårt forslag:

- Statsbygg fakturerer leie av hallen og Løa til HINT
- HINT fakturerer videre til driftsselskapet
- Levanger kommune fakturerer leie av svømmehallen til driftsselskapet
- Driftsselskapet fakturerer leie til samtlige brukere, inkl. HINT, SiNOT, Fylket, kommunen og øvrige brukere
- Kommunen (på vegne av seg selv og for frivillige lag og organisasjoner) og SiNOT garanterer for sin del av leien overfor HINT

Driftsselskapet:

De tre garantistene overfor Statsbygg går sammen og danner et eget driftsselskap organisert som et aksjeselskap.

Selskapets aksjekapital bør på en måte avspeile de verdier som ligger i anleggene, og ikke være for marginal.

Vi er kommet fram til at aksjekapitalen bør være minst kr. 1.000.000,-.

Antall aksjer settes til 1000,- hver pålydende kr. 1000,-.

Aksjefordelingen foreslås slik på de tre foreslåtte eierne:

- Levanger kommune 500 aksjer
- HINT 400 aksjer

- SiNOT 100 aksjer.

Driftsselskapets navn:

Tidligere er det operert med "Trønderhallen Drift" som navn på et mulig driftsselskap. Vi er kommet fram til at dette ikke er dekkende for selskapet, fordi det består av anleggene Trønderhallen, Svømmehallen og Løa.

Som navn på driftsselskapet finner vi at følgende er mere dekkende:

ARENA RØSTAD AS TRØNDERHALLEN - LEVANGER SVØMMEHALLEN - LØA

Driftsselskapets formål:

Arena Røstad AS foreslås å ha følgende formål:

- forvalte og drive Trønderhallen, Svømmehallen og Løa.
- anleggene som omtalt, er bygg for idrett, kultur, utdanning og forskning, messer, utstillinger, konserter og andre virksomheter som naturlig faller sammen med dette.
- markedsføre og promotere Arena Røstad for større idretts- og kulturarrangementer, messer og utstillinger.
- sørge for at driften av Arena Røstad skjer etter sunne økonomiske prinsipper
- selskapet skal ikke ha profittmaksimering som mål, og eierne skal ikke ha avkastning av innskutt kapital i selskapet.

Driftsselskapets oppgaver:

Driftsselskapet Arena Røstad AS skal prinsipielt ha følgende oppgaver:

- ha ansvar for daglig drift av Arena Røstad
- markedsføre og promotere Arena Røstad
- utføre vakt, vaktmestertjenester og renhold
- ha ansvar for tilrettelegging og kundetilpasning, inkl fordeling av timer i anleggene
- utføre resepsjonstjeneste
- drive-, eller leie ut, kiosk og øvrig servering
- ha ansvar for informasjonstjenester og informasjonssystemer
- fakturere leie på brukerne
- annet etter avtale med eierne av anleggene

Vedtekter for Arena Røstad Drift AS.

§ 1

Selskapets navn er Arena Røstad Drift AS

§ 2

Selskapets forretningskontor skal være i Levanger kommune.

§ 3

Selskapets formål er:

Å drive og videreutvikle Arena Røstad mest mulig kostnadseffektivt til beste for regionen og for brukerne. Dette skal skje i samsvar med generelle vilkår som er fastsatt ved tildeling av tilskudd til anleggene.

Markedsføre Arena Røstad

Selskapet skal ikke ha profittmaksimering som mål, og eierne skal ikke ha avkastning av innskutt kapital i selskapet.

§ 4

Selskapets aksjekapital er på kr. 1.000.000,- fordelt på 1000 aksjer pålydende kr. 1000.-

Aksjene eies som følger:

Levanger kommune	500 aksjer
Høgskolen i Nord-Trøndelag	400 "
Studentsamskipnaden i NT	100 "

§ 5

Selskapets styre skal ha 7 medlemmer med personlige varmedlemmer.

Styret velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen.

Styreleder velges særskilt.

Dersom det forekommer stemmelikhet ved avstemning i styret, skal styreleder ha dobbeltstemme.

§ 6

Selskapet tegnes av styreleder og ett styremedlem. Styret kan meddele prokura.

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkallelse til generalforsamlingen skjer skriftlig med to ukers varsel.

Innkallelsen skal angi de saker som skal behandles.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder hvis ikke annen møteleder velges.

Forslag fra representant for aksjonærene må, for å komme med til behandlingen på generalforsamlingen, være innlevert til styrets leder innen den 15. mai samme år.

§ 8.

På den ordinære generalforsamlingen skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
3. Revisors beretning
4. Fastsettelse av honorar til styret

5. Fastsettelse av revisors honorar
6. Valg av styre
7. Valg av revisor
8. Andre saker som iht. lov eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen.

§ 9.

Ved eventuell oppløsning og avvikling av selskapet, skal eventuelle frie midler i selskapet benyttes til videreføring av selskapets formål.

§ 10

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre medlemmer av generalforsamlingen krever det.

Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst 14 dagers varsel.

På den ekstraordinære generalforsamling kan kun behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

For øvrig vises det til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

§ 11

Eventuelle justeringer av vedtektene skal umiddelbart sendes Kultur- og kirkedepartementet for godkjenning.

§ 12

1. Aksjene tegnes til pålydende kurs med kr. 1000,- pr aksje
2. Aksjetegningen skal skje på stiftelsesmøtet og hele aksjekapitalen skal innarbeides umiddelbart etter at selskapet er konstituert.
3. Den konstituerende generalforsamling skal holdes umiddelbart etter at aksjekapitalen er tegnet.
4. Stifterne forbeholder seg retten til å få kostnadene ved selskapets stiftelse dekket av selskapet.

Selskapets bemanning.

Driftsselskapet foreslås ledet av en tilsatt daglig leder.

Stillingen som daglig leder kunngjøres og tilsettes senest 3 måneder før anleggene kommer i ordinær drift.

Primære oppgaver for daglig leder utover den løpende ledelse:

- markedsføring av Arena Røstad
- fordeling av leietid i anleggene

Med bakgrunn i selskapets størrelse og oppgaver tilstrebes en flat organisasjon, dvs. daglig leder er ansvarlig organisator for alt arbeidet i anleggene.

Videre foreslås følgende bemanning for anlegget:

- 1 kontorassistent
- 4 renholdere
- 2 vaktmester- og vedlikeholdsmedarbeidere
- 5 vakter i svømmehallen

Ovenstående er en startbemanning. Bemanningen må fortløpende tilpasses behovet.

Kjøp av tjenester, fra f.eks. SiNOT, vurderes fortløpende.