



Ålesund kommune

Badeanlegg Brattvåg – revidert analyserapport

Dato: 15.02.2021

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Ålesund kommune
Rapporttittel: Badeanlegg Brattvåg, revidert analyserapport
Dato: 15.02.2021
Rådgiver: OPV Consulting AS, BadeConsult
Oppdragsleder: Kenneth Olafsen
Skrevet av: Vidar Nyhus, Kenneth Olafsen og David Koht-Norbye
Kontrollert av: Kenneth Olafsen

Forord

Det er tidligere blitt utarbeidet analyserapporter for ny svømmehall i Brattvåg på oppdrag av tidligere Haram kommune. Første analyserapport ble utarbeidet i 2013, senere revidert i 2017.

Analyserapport av 2013 omhandlet i hovedsak om eksisterende svømmehall skulle renoveres eller satse på et nytt badeanlegg, i tillegg ble det vurdert ulike tomtealternativ.

Revidert analyserapport av 2017 (utgave 2) tar for seg behovs- og besøksanalyse, byggekostnader og driftsøkonomi, samt en nærmere vurdering av 2 tomtealternativ (nær sjøen).

OPV Consulting AS i samarbeide med BadeConsult har fått i oppdrag av Ålesund kommune om å revidere og supplere den eksisterende analysen av 2017.

Med bakgrunn i vedtak om badeanlegget i Brattvåg i Komité for teknisk, miljø og samferdsel (sak 043/20), samt vedtak i Ålesund kommunestyre (sak 110/20), ber Ålesund kommune om ei oppdatert analyse knytt til følgende punkt:

- *reelle driftskostnader for badeanlegget i Brattvåg (løn til fast tilsette, straum, vedlikehold m.m) også utifrå ei vurdering knytt til plassering*
- *besøks- og publikumspotensiale sett frå dagens perspektiv med eksisterande anlegg i kommunen (private og kommunale), men også utifrå ei framtidig situasjon med mogleg opplæringsbasseng i Skodje*

Vi ber om at saka blir oppsummert med ei anbefaling som tek utgangspunkt i både eit økonomisk perspektiv og med eit perspektiv på kommunen sitt ønske om å legge til rette for folkehelse (fysisk aktivitet for innbyggjarane), opplæring (likeverdig svømmeopplæring for alle i grunnskolen) og for idretten (treningsfasilitetar for eksisterende svømmeklubber).

Den reviderte analyserapporten er et selvstendig notat med henvisning til rapporten utarbeidet av Asplan Viak fra 2017 (heretter omtalt som rapporten). Etter ønske fra prosjektledelsen i ÅKE, Ålesund kommunale eigendom KF, følger rapporten samme oppbygging som rapporten fra 2017.

Rapporten omtaler kun punkter hvor vi ønsker å utdype innholdet eller har nye vurderinger som antas å ha en verdi. Dette er gjort for å gjøre det lettere for beslutningstakerne å følge ny informasjon i forhold til tidligere rapportere.

Vi har lagt til et punkt i rapporten om finansiering for å kunne få fram tall for renter og avskrivninger i driftsbudsjettet.

Prosjekteringsgruppen vår har fått tilgang til all politiske behandling og relevante dokumenter for prosjektet fra 2017 og fram til dags dato.

På eget initiativ er det innhentet relevant informasjon og dokumentasjon for å danne seg et helhetlig bilde av status og behov for svømmehaller i Ålesund kommune etter kommunesammenslåingen 1.1.2020. Målsettingen har vært å gi oppdragsgiver gode svar på de forutsetningene som stilles, og grunnlag for videre saksbehandling og politiske vedtak.

Innhold

Innhold

2 Innledning	6
3 behovsanalyse – Hva kan man oppnå med et badeanlegg?	8
3.1 Lovpålagt skolebehov	8
3.2 Idrettens behov	8
3.3 Funksjonshemmedes behov	9
3.4 Folkets behov, de uorganiserte	9
3.5 Nye brukergrupper	9
3.6 Samfunnsnytte - folkehelse	9
3.7 Øvrige synergier	10
3.7.1 Turisme	10
3.7.2 positiv stedsutvikling	10
3.7.3 Arbeidsplasser	10
3.7.4 Kommunale inntekter	10
4 Besøksanalyse	11
Analyse	11
4.1 Badets attraksjonsverdi	11
4.2 Besøk fra fastboende	12
4.3 Besøk fra reiseliv	15
4.4 Korreksjon for konkurrerende anlegg	15
4.5 Korreksjon for været/geografi	16
4.6 Korreksjon for åpningstider	16
4.7 Korreksjon for billettpris	17
4.8 Oppsummering besøkspotensiale	17
4.9 Kontroll besøkstall	18
5 Brattvågbadet – størrelse og innhold	19
5.1 Innhold	19
6 Byggekostnader og tilskudd	20
6.1 Byggekostnader	20
6.2 Spillemidler	20
6.3 MVA kompensasjon	22
7 Driftsøkonomi Inntekter – kostnader	23
7.1 Inntekter	23

7.2 Driftskostnader	24
7.2 B Finanskostnader	25
7.3 Verdiskapning folkehelseeffekt	27
8 Lokalisering	29
8.1 Areal, plassbehov	29
8.2 Infrastruktur og tilgjengelighet	29
8.3 Byplan	29
8.4 Badfaglig attraksjon	29
8.5 Handel og reiseliv	30
9 Gjennomføringsstrategi og driftsmodell	31
10 Framdrift	32
11 Oppsummering	33

2 Innledning

Ønsket om ny svømmehall i Brattvåg er sterkt og har vært drøftet og planlagt over flere år. Mye har blitt forberedt av Haram kommune før ble klart at Haram sammen med flere mindre nabokommuner, skulle bli en del av den nye storkommunen Ålesund fra 1.1.2020.

Kommunesammenslåingen påvirker dessuten planene i Skodje om ny svømmehall. Norconsult lagde 2019 en omfattende behovsanalyse for nytt bade- og svømmeanlegg enten i Skodje eller på Digernes.

Det faktum at Bybadet i Ålesund sentrum åpnet 19. Januar 2021, påvirker begge disse dokumentene og planene. Det er derfor naturlig for oss, som kommer utenfra, å se primært på rapporten fra 2017 om Brattvåg-bassenget, status for kapasitet og behov for bade- og svømmeanlegg i den nye storkommunen og gjøre noen vurderinger om alternativer.

I denne sammenheng er det viktig at vurderingene gjøres ut fra hva en ønsker og hva en har økonomisk kraft til å gjennomføre.

Det har skjedd mye, og skjer fortsatt en del i utviklingen av bade- og svømmeanlegg og bruken av dem. Mennesker har alltid vært fasinert av vann og funnet velvære i vannmiljøer. Vi deler gjerne utviklingen i seks generasjoner:

1. Generasjon	Renholds- og velværestanstalter <ul style="list-style-type: none"> ○ Romerske bad fra år 500 før Kristus - ○ Tyrkiske bad fra 700-tallet – ○ Norge: Fra 1860 i Oslo -
2. Generasjon	Svømmehaller fra 1900 -
3. Generasjon	Badeland (Havanna, Raufoss) 1985 – 2000
4. Generasjon	Moderne fritidsbad (Østfoldbadet, Pirbadet) 2000 –
5. Generasjon	Bad & trening, spa, aktivitetssentre slik som Drammensbadet, Aquarama, Ankerskogen, The Well 2008 –
6. generasjon	Opplevelses/velværebasseng ute – 2019

Ønskene er ofte større enn behovene når det gjelder bade- og svømmeanlegg. Idretten presser naturlig på om å få flere konkurranseanlegg. Det er ingen tvil om at det Norge trenger mest, er flere opplæringsbasseng for lovpålagt svømmeundervisning i skolene, svømmeopplæring på fritiden, idretten og folkehelseperspektivet lokalt.

Å bygge og drifte bade- og svømmehaller er noe av det dyreste en kommune har ansvar for. Riktig konsept ut fra ønsker og behov, er helt avgjørende for å få det en virkelig trenger til en fornuftig og overkommelig pris. For det koster mye å bygge, vedlikehold og drifte et bade- og svømmeanlegg.

Sett i forhold til kostnadene i kommunebudsjettet, er det særdeles viktig at en også ser verdiene og kostnadene ved å **ikke** kunne tilby svømmeopplæring og styrke folkehelsen. Transport Økonomisk Institutt likestiller en drukningsulykke med trafikkdød, og per i dag ligger dette på ca. 25 mill. kr i

kostnader og tapt verdiskapning per offer i dødsulykker. Spesielt oppvarmete bassenger har helsebringende effekt som holder mange mennesker yrkesaktive. Livskvalitet og bedre helse for alle mosjonister og de som søker til badene for velvære, lar seg vanskelig verdsette i et excell-ark når budsjetter settes opp. Like fullt er dette store verdier på helse- og sosialbudsjettet, som for de fleste kommuner overgår de faktiske kostnadene i neste års svømmehallbudsjett.

Vi fastslår at Ålesund kommune trenger en nytt 25 m basseng for å innfri behovene i et langsiktig perspektiv. Ikke minst med tanke på at Moa Svømmehall eldes og vil måtte regne med å ha stengt i perioder for større vedlikehold de neste 10-20 årene. Da trengs det tilstrekkelig kapasitet til å ivareta behovene midlertidig.

Planlegging er mer enn halve jobben, og det må gjøres ut fra LCC; livsykluskostnader. For bade- og svømmeanlegg gjelder dette minst de 30 årene tildelingen av Spillemidler stiller krav om drift av anlegget. Et så dyrt bygg bør holde minst 60 år, som er normal LCC-levealder i de fleste sammenheng. Med godt vedlikehold fra dag en bør anlegget leve enda lenger.

I dette perspektivet er vår oppgave ut fra forutsetningene i Brattvåg spesielt og Ålesund totalt, å gi et så riktig bilde som mulig av muligheter og utfordringer, i realisering av nytt bade- og svømmeanlegg tilpasset forventet besøksgrunnlag, tilgjengelighet, betydning av anlegget for folkehelsen og positiv stedsutvikling.

For lokalsamfunn og skoler fordelt over et stort geografisk område, er avstand til skolesvømming et viktig argument. Samtidig er det spørsmål om hva får elevene totalt sett? Sparte årlige midler til drift og finansiering av flere små svømmehaller i forhold til et større bassenganlegg, kan gi den enkelt elev som må transporteres til skolesvømmingen, en bedre tilrettelagt undervisning totalt. En må se helheten i skoletilbudet.

Vi er tydelige på at er moderne nærmiljøanlegg med 25 m svømmebasseng og et 12,5 m oppvarmet opplæringsbasseng med hev/senkebunn, er den beste løsningen der det er befolkningsgrunnlag for en slik investering. 12,5 m basseng er ypperlige til svømmeopplæring. Vi mener at det til tross noe reisetid og kostnader til transport innen rimelig avstand, vil være bedre med et moderne nærmiljøanlegg enn 2-3 nye, mindre opplæringsbassenger knyttet til skoleanlegg innen samme distrikt. Det gjelder både faglig utbytte og økonomisk.

3 behovsanalyse – Hva kan man oppnå med et badeanlegg?

3.1 Lovpålagt skolebehov

I den nye nasjonale lærerplanen fra 2020 er fagplanen for svømmeopplæring oppdatert fra skoleåret 2020-21. Ålesund kommunestyre vedtok 3. desember 2020 i sak 216/20 Symjeopplæring, kommunale føringar, felles retningslinjer for mål og gjennomføringen av svømmeundervisningen i den nye storkommunen.

Saksframlegget vedlegges ved rapporten:

<https://innsyn.nyealesund.no/wfdocument.ashx?journalpostid=2020109504&dokid=1590302&versjon=6&variant=A&>

Norconsult lagde en behovsanalyse for Skodje kommune i 2019 i forhold til nytt bade- og svømmeanlegg. De største elevene bruker allerede Brattvåg-bassenget. Et nytt, større anlegg med opplæringsbasseng vil kunne ta imot også de yngste elevene. Til sammen utgjør det ca. 2.100 flere brukere per år.

3.2 Idrettens behov

Kapasiteten på Moa er sprengt når det gjelder tilretteleggingen for idrettens behov for vannflater. Bassenget i Brattvåg bør derfor erstattes med et nytt 25 m-basseng når det gamle saneres, hvis Ålesund kommune i framtiden skal ha tilstrekkelig kapasitet for idrettens behov i egen regi. En ny svømmeklubb er etablert, og sammen med dykkeklubben er det per i dag fire idrettsorganisasjoner som trenger bassengkapasitet.

Etter som Moa svømmehall har et treningsbasseng 25 x 12,5 m, vil det være riktig å tilrettelegge for konkurransebassengstørrelsen i et nytt basseng i Brattvåg. Det vil gi både kommunen og svømmekretsen et godt tilrettelagt tilbud for lokale svømmestevner.

Aktiviteten i Brattvåg svømmeklubb skjer fire hverdager i uken i skoleåret. Det er ikke manko på tilgjengelig bassengtid som begrenser aktiviteten, bortsett fra av bassenget er åpent fra 1.9. til 1.6 året etter. Klubben ønsker at kommunen skal gjøre bassenget tilgjengelig rett etter skoleferien.

Brattvåg svømmeklubb arrangerer normalt to stevner årlig og en treningsleir. Ettersom dette som regel går over to dager, er de avhengig av å bruke skolens lokaler. Gymsalen brukes til oppvarming, klasserom til overnatting og kantinen for servering av måltider.

Svømmeklubben i Brattvåg gir uttrykk for at det viktigste for dem er:

- Ny svømmehall 25 x 15,5 m uavhengig av tomt og hvor den plasseres, men med tilgang til lokaler for gjennomføring av arrangementer
- At de fortsatt får gratis tilgang for trening og stevner. Frykter Molde-tilstander hvor svømmerne må betale for seg for å kunne trene
- Muligheter til å fortsette med kursvirksomhet

Det nye Bybadet i Ålesund sentrum har et 25 x 12,5 m basseng som tiltenkt å være et stupe- og aktivitetsbasseng. Det er ikke spesielt tiltenkt svømmeidretten selv om det er tilrettelagt for det. Bybadet har et 50 m basseng med tre baner tiltenkt mosjonister. Med en brygge på midten får en 6 baner a 25 meter. Dette egner seg selvsagt også for svømmeidretten, og vil ivareta behovet for

trening i langbanesvømming. Spørsmålet om idrettens bruk er per i dag mest et spørsmål om hva en skal betale for bruken i forhold til de kommunale bassengene.

3.3 Funksjonshemmedes behov

Rapporten gir en god vurdering av behovene i tidligere Haram kommune. Nå må dette sees i et større perspektiv i forhold til at det finnes få tilbud med varmt basseng i Ålesund kommune. Et basseng med 34 grader og hev/senkebunn vil uten tvil bli et viktig tilbud for hele den østre og nordre delen av den nye storkommunen.

Utfordringen blir mest sannsynlig at etterspørselen er større enn tilgangen. Det er erfaringene de fleste bade- og svømmeanlegg sitter igjen med. Flere angir at det er større behov for et ekstra varmtvannsbasseng enn eget stupebasseng.

Det blir viktig at det legges til rette for bruken av varmtvannsbassenget utenom ordinære åpningstider. Det vil ikke øke besøket nevneverdig, men det vil bety mye for de funksjonshemmede som får tilbudet.

3.4 Folkets behov, de uorganiserte

Dette er godt beskrevet i rapporten.

3.5 Nye brukergrupper

I forhold til dagens svømmehall vil et varmtvannsbasseng uten tvil gjøre den nye svømmehallen mer interessant for spesielt barnefamilier, eldre og personer som trenger rehabilitering og oppmyking i vann, for eksempel revmatikere. I forhold til dagens svømmehall blir dette nye brukergrupper.

3.6 Samfunnsnytte - folkehelse

Folkehelseperspektivet er godt beskrevet og dokumentert i rapporten.

Ut fra erfaringer fra mange andre steder ser vi at Ålesund kommune trenger mer enn et nytt varmtvannsbasseng i det nye Brattvåg-anlegget. Alle badelandene rapporterer ønske om mer kapasitet i de varme bassengene. Med heve/senkebunn blir slik basseng enda mer attraktive etter som en kan tilpasse hele bassenget til de ulike brukergruppene. Med høyde på 85-100 cm er det ideelt for svømmeopplæring fra de minste elevene. Revmatikerne vil ha varmt vann over skuldrene, og ønsker derfor dybde 115-160 for at alle skal bli tilfredsstillt.

Ålesund kommune trenger flere varme bassenger for å ivareta ønsker og behov. Fysikalsk behandling og rehabilitering har stor nytte av trening i varme bassenger, uten at dette er tilrettelagt per i dag. Vi mener det vil være mer riktige å bygge et opplæringsbasseng med varmt vann og heve/senkebunn på Moa, enn to slike bassenger i Brattvåg. Moa har all infrastruktur de ellers trenger og vil kunne drifte et slikt basseng uten nevneverdig behov for økt bemanning. Et tilbygg vil helt naturlig bli et eget rom med de fordeler det gir for avstenging for undervisning, instruksjon for grupper, oppfølging av klienter og ro for de som søker etter velvære i et varmt basseng

Å sette opp et samfunnsregnskap for et bade og svømmeanlegg er interessant, men samtidig vanskelig å dokumentere i direkte kroner. Ved å se verdien av folkehelse for den enkelte og det

offentlig ved at folk lever og klarer seg selv lenger, svømmeopplæring som forebyggende mot drukninger, meromsetning fra tilreisende, skatteinntekter fra nye arbeidsplasser og et anleggs kjøp av lokale tjenester, kommer en fort opp i mange millioner kroner per år.

3.7 Øvrige synergier

For et hvert bygdesamfunn, tettsted og by er trivsel og velvære viktig for den enkelte og det sosiale livet i lokalsamfunnet. Et velfungerende bade- og svømmeanlegg er uten tvil med å bidra i så måte.

Dessuten skaper det identitet og stolthet. Attraktive tilbud bidra til verdiskaping i form av gode boligpriser og at folk velger å bosette seg nettopp der.

3.7.1 Turisme

Rapporten henviser til Transportøkonomisk Institutt's ringvirkningsstudie i Lyngdal. Østfoldbadet har også brukt den interessante rapporten i forhold til hvilken verdi har tilreisende for nærmiljøet rundt badet. TI bruker en faktor på 200 kr per besøkende til handel og servering, som regnes per tilreisende fra områdene utenfor 30 minutters reisetid. Med 9-10.000 tilreisende gjester utgjør dette opp mot 2 mill. kr i verdiskaping.

3.7.2 positiv stedsutvikling

De framlagte tegningene og planene for nye Brattvåg svømmehall viser et delikat og flott bade- og svømmeanlegg. Plasseringen er gir et unikt anlegg som uten tvil vil løfte Brattvåg sentrum. Slik sett vil dette være svært viktig for stedsutviklingen og selvfølelsen for innbyggerne.

3.7.3 Arbeidsplasser

Et moderne bade- og svømmeanlegg krever kompetanse i forhold digital styring av vannbehandling og ventilasjonsanlegg. Dessuten krever det løpende vedlikehold fra dag en. Det betyr at drift basert på dugnad er uaktuelt.

Avhengig av åpningstidene vil et nytt bade- og svømmeanlegg bety ca. 7 årsverk. Vi forutsetter at mange, rene administrative funksjoner utføres sentralt i kommunen. Dette vil gi 4-5 heltids stillinger og 7-10 deltidsjobber – i hovedsak for ungdom fra 18 år og oppover.

3.7.4 Kommunale inntekter

Jobbutvikling gir skatte kroner i kommunekassa. Et slik anlegg vil ha behov for en del tjenester i lokalsamfunnet, som igjen gir ringvirkninger.

4 Besøksanalyse

Analyse

For å kunne danne seg et helhetlig bilde av et realistisk potensial for Brattvåg nye svømmehall, er det viktig å avklare konkurransesituasjonen med andre større og mindre bade- og svømmeanlegg og andre forhold som påvirker både besøkstall og driftsøkonomi. Dette må sees i sammenheng i forhold til hva slags konsept en bør velge.

4.1 Badets attraksjonsverdi

Det er mange faktorer som spiller inn når en skal vurdere et bade- og svømmeanleggs attraksjonskraft.

Vi støtter rapportens momenter når attraksjonsverdi skal vurderes:

- badets innhold / tilbud
- badets størrelse
- hvordan tilbudene er organisert i badet
- badets arkitektur
- beliggenhet / omgivelser
- tilgjengelighet
- service og pris

I tillegg må en vurdere reisetid nøye i forhold til hva som tilbys, og i forhold til forventet brukerfrekvens. Skjematisk kan det settes opp slik som nedenfor, i forholdene mellom reisetid, forventet bruk i forhold til tilbudet, behov og brukerfrekvens. For sammenligningens skyld vurderes handel, kultur og idrett/mosjon sammen med svømmehalltilbudet for å vise forbrukernes vurderinger:

Tidstabell for attraksjonskraft og forventninger							
Reisetid	Besøksid	Service	Handel	Kultur	Idrett/mosjon	Bad	Frekvens
> 20	> 30		Nærbutikken		Gå deg tur fra hjemmet		Daglig
20 - 30	30-60		Tettstedsbutikker	Lokal konsert	Idrettslaget og treningssenter	12,5 m	2-4 g/uke
30 - 60	60 <	Kiosk	Kjøpesenter	Kino	Anlegg som gir meg noe ekstra	25 m	1-3 g/uke
45 - 90	120 <	Kafebesøk	Spesialforretninger	Konsert	Spesialanlegg - regionanlegg	Badeland/50 m	1-4 g/måned
90 <	Hel dag	Varm mat	By med mangfold	Opera	Nasjonalt anlegg	Pirbadet/AdO	2-5 g/år

Dette er en helt ny måte å presentere attraksjonskraft på utarbeidet av BadeConsult.

En skal dessuten ikke undervurdere mixen i de nevnte tilbudene. Det er godt dokumentert at forbrukerne gjerne velger destinasjoner hvor de kan oppleve mer og få dekket et større behov.

Det er ikke uten grunn Olav Thon de siste 8-9 årene har planlagt et stort badeland vegg i vegg med Strømmen storsenter; landets største kjøpesenter. Men hvorfor er det ikke realisert?

Thon er investor og forventer avkastning på kapitalen, og hittil har han ikke fått regnestykket til å gå opp i pluss. Derfor utsettes realiseringen. Med nye, store konkurrenter i rimelig nærhet er det mye som taler for at planene legges på is.

I Ålesund har eierne av hotellene gjort sitt valg og satset på Bybadet som en stor attraksjon og trekkplaster til byens sentrum og deres hoteller.

For en kommune er det helt annet regnestykke hvor verdien av folkehelse og betydningen for lokalsamfunnet samlet, må sees i sammenheng med framtidige drifts- og finanskostnader.

Den aktuelle tomten for svømmehall i Brattvåg bærer preg av det er vel så mye tettstedsutvikling som ønske om ny svømmehall. Grunnlaget for planleggingen i 2013 og revisjonen i 2017 er innrettet mot å styrke Brattvåg som senter i Haram kommune. Ut fra forutsetningene er konseptet tilpasset disse ønskene. Tegningene og rapporten viser et flott, innbydende anlegg med stor attraksjonskraft tilpasset et senter for en stor kommune/mindre region.

Vi er bedt om å vurdere en ny svømmehall i Brattvåg og i den sammenheng planene om en ny svømmehall i tidligere Skodje kommune. Vi ser i saksdokumentene vi har fått tilgang til, at det i Skodje også er ønske om konkurransebasseng og varmtvannsbasseng.

Det er dessuten planer om ny skole i Vatne. Sett utenfra er det naturlig å vurdere om en kommune med så dårlig økonomi som Ålesund, er best tjent med å gjøre en totalvurdering av behovene i denne delen av kommunen. Det er 34 km fra Sjøholt skolebasseng og 24 km fra Skodje sentrum til Brattvåg svømmehall. Omtrent midt imellom planlegges en ny barne- og ungdomsskole i Vatne i krysset ved Eidet. Det er ingen tvil om at det er store kostnader å spare på å planlegge, bygge og drifte en svømmehall inntil en skole, framfor å bygge et selvstendig frittstående bygge for en ny svømmehall. En slik løsning vil bety ca. 15 km transport fra Brattvåg og ca. 10 km fra Skodje til en ny svømmehall som har kapasitet til å dekke alle skolenes behov. Anlegget vil dessuten ivareta et lokalt folkehelse tilbud i større grad.

Vi ser samtidig at dette vil være et dårligere tilbud for de som bor på f.eks. Lepsøy og Haramsøy som får noe lenger kjørevei til et slik anlegg selv om kjøretiden nok er omtrent den samme.

Et evig dilemma for anlegg med stupemuligheter i et 25 m-basseng, er konflikten mellom stup og hopp opp mot tilgangen på svømmebaner. Det blir spesielt aktualisert når det i tillegg skal være svømmetrening samtidig. Da er det ikke plass for stuping, hopp og lek samtidig.

En god løsning som ivaretar ønskene og behovene for både stup, hopp, lek og svømming, er anlegg med 8 svømmebaner. Da kan svømmerne alltid har minst 3 baner tilgjengelig samtidig med stupingen fra 5 meteren, forutsatt at den plasseres fornuftig.

Det er grunn til å vurdere hvor hensiktsmessig det er å ta de betydelige kostnadene med ha ekstra dybde på 3,8 m for å hoppe fra 5 meteren i forhold til et flatt svømmebasseng med 1 –2 meters dybde tilrettelagt både for skolesvømming og svømmeidretten. Stuping krever dessuten et minimum av høyde til taket over 5 meteren. Stupeanlegg fordyrer både byggingen og driftskostnader til energi og vannforbruk. Opp mot dette må en se hva nettopp lek, hopp og stup betyr for aktuelle brukergrupper. En blir aldri ferdig med å utfordre seg selv fra 5 meteren.

4.2 Besøk fra fastboende

Vi har innhentet informasjon om besøkstallene for bade- og svømmehallene i Ålesund kommune. Moa hadde et spesielt driftsår i 2019 og alle er preget av korona i 2020. Tallene er derfor estimerer ut fra erfaringstall de siste 3-4 årene. Vi har dessverre ikke fått tall fra Håp i havet.

Estimert bruk av bade- og svømmenaleggene i Ålesund kommune								
	Moa	Håp i havet	Brattvåg	Sjøholt	Blindheim	Aspøy	Ellingsøy	Sum
Bassengstørrelse	25 m + stup	12,5 m	25 m	12,5 m	12,5 m	12,5 m	12,5 m	
Aktivitet								
Publikumsbading	75 000		1 400					76 400
Undervisning grunnskole	16 511		5 700	4 700	8 500	5 700	4 100	45 211
Videregående skole	250							250
Andre grunnskoler	150							150
Gruppetrening fysioterapi	2 960							2 960
Gruppetrening revmatikere	740							740
Gruppetrening LHL	740							740
Kursvirksomhet babysvøm	650							650
Kursvirksomhet barnehagesvøm	300							300
Kursvirksomhet idrettskoler	240							240
Kursvirksomhet i regi idretten	8 200		1 800	1 050	2 200	1 050	1 200	15 500
Idrett trening	17 300		2 400	1 050	2 200	1 050	1 200	25 200
Totalt badende	123 041	-	11 300	6 800	12 900	7 800	6 500	168 341

Besøkstillene i Brattvåg overrasker oss på en måte, men samtidig må en ikke glemme at det kun snakk om 8,5 timer publikumsbading fire kvelder i ca. 35 uker i året. Det blir noe annet når det er planlagt for helårsdrift og vesentlig mer tid for publikumbesøk i et moderne, nytt anlegg med mange flere tilbud. Ikke minst tilgangen til et varmtvannsbasseng som av erfaring er det mest populære et anlegg kan ha. 34 grader i et basseng gir stor helsemessig effekt for revmatikere og andre brukergrupper som medisinsk har stor nytte av å trene i varmt vann. Med heve/senkebunn er det ypperlig for babysvømming, svømmekurs og skolesvømming for de minste barna, samtidig som det kan tilpasses et voksent publikum på andre tider.

19. Januar 2021 åpnet Bybadet i Ålesund sentrum. Dette er komplett badeland innrettet mot publikum for å trekke mer folk til byen. Estimert årlig besøk er 130.000 brukere når alt tas med. Det er per i dag avtale med tre skoler i Ålesund, og det åpnes for mer skolesvømming. Det er dialog med Giske kommune om å ta skolesvømming fra dem. Barnehagene-svømming er satt i gang i samarbeid med Ålesund Svømme- og livredningklubb. Aktivitetsbassenget 25 x 12,5 m er vel tilrettelagt for stuping, og det er ønske om å skape et aktivt stupemiljø. Utover stupeidrett regner en med at Moa tar seg av svømmeklubbens behov. 50 m bassenget er interessant for trening i langbanesvømming, men Bybadet satser primært på mosjonistene, som betaler for seg, og er i hovedsak opptatt av å dekke deres behov.

Ny svømmehall i Brattvåg blir liggende mellom de to store publikumsanleggene Bybadet og Moldebadet. Moa er også et fullverdig bade- og svømmeanlegg som naturlig nok trekker et betydelig publikum i områdene et nytt anlegg i Brattvåg skal konkurrere om. Det vil kreve høyt nivå på attraksjoner og fasiliteter for å kunne konkurrere om den inntektsbringende helgetrafikken.

For Østfoldbadet f.eks. utgjør fredag ettermiddag/kveld, lørdag og søndag 38,5 % av besøk og nesten 60 % av omsetning i billettsalg, butikk og kafeteria i løpet av en gjennomsnittsuke. Ca. 70-80 % av besøket i helgene og de store besøksukene i vinterferie, påske, høstferie og jul/nyttårshelgen, er tilreisende med mer enn 30 minutters kjøretid. Østfoldbadet har ca. 55.000 personer innenfor nærmiljøet med 30 minutters kjøring, 900.000 innenfor en time og 1,3 mill. potensielle brukere innen 1,5 t kjøring. Dette er tall som ofte glemmes når planleggere peker mot Askim og Østfoldbadets suksess. Konkurransen i fritidsmarkedet er for øvrig stor og skjerpes hele tiden med nye tilbud.

Østfoldbadet har de siste årene i gjennomsnitt 195.000 besøkende som fordeles slik:

- 85.000 er tilreisende utenfra – mer enn 30 minutters kjøring
- 80.000 er lokalbefolkningen inkludert 25.000 fra skoler og svømmeklubber (ca. 1,6 besøk per fastboende i lokalmiljøene)
- 30.000 på trening i treningssenteret

Lustrabadet er brukt som sammenligning i rapporten. De opplever, som Østfoldbadet, at helgene og skolens ferieuiker utgjør 40 % av besøket med salg av enkeltbilletter. Lustrabadet har ingen direkte konkurrenter innen interessant reiseavstand på inntil 2-3 timer, og nyter godt av at det er bare ca. 30 minutters kjøring fra Sogndal, hvor det er et stort studentmiljø i tillegg til lokalbefolkningen.

Lustrabadet har de senere årene hatt litt ca. 47.000 bruker per år, hvorav 5.000 er skolesvømming. I Indre Sogn bor det ca. 23.000 mennesker som sogner til Lustrabadet som sitt eneste bade- og svømmeanlegg av denne kaliber. Ca. 30 % av besøket er årskortkunder.

Flere, flotte bade- og svømmeanlegg generer økt interesse for bruken av denne type anlegg. Risenga i Asker merket omtrent ikke at Drammensbadet sto ferdig. Det samme gjentok seg da Røykenbadet åpnet for noen år siden. En liten nedgang og så jevnet det seg ut mot det normale. Røykenbadet har et velfungerende treningssenter uten særlig lokal konkurranse som trekker opp besøket betydelig. Bruken av badet inkludert skolesvømming og en aktiv svømmeklubb, er oppe i tre ganger befolkningen i kommunene som bygde anlegget. I dag er dette en del av nye Asker kommune.

Selv med de planlagte attraksjonene vil et nytt anlegg i Brattvåg neppe tiltrekke seg så mange av de potensielle gjestene som har Bybadet, Moa og Moldebadet, som reisetidsmessig likeverdige tilbud. En kan like det eller ikke, men å snu trafikken fra større sentre mot et mindre tettsted utenfor, krever noe helt ekstraordinært.

Avhengig av hva en gjør med bassengløsning for Skodje, vil også det påvirke nærmarkedet på hverdagene. Per i dag har Skodje med sine ca. 4.600 innbyggere ikke eget skolebasseng. Vi mener det ikke er grunnlag for å bygge to nye 25 m basseng i denne delen av Ålesund kommune, og legger derfor befolkningen i Skodje inn som lokale fastboende.

3.000 - 6.000 gjester til Brattvåg på årsbasis fra fastboende utenfor tidligere Haram og Skodje kommuner, er et nøkternt og realistisk besøkstall. I dette inngår bruken ca. 2.000 utenlandske gjestearbeider i bl.a. Sjøvik, avhengig av åpningstidene og tilgjengeligheten

Det er langt i fra alle som ønsker å benytte seg av et bade- og svømmeanlegg uansett hvor fint det er. Brukergruppene i nærmiljøet er Tordenskjolds soldater. Når en skal beregne potensialet må en ta med skolesvømming og svømmetrening i det totalt. Tidligere Haram kommune har ca. 9.400 innbyggere. Skolesvømmingen påvirkes ikke av nytt basseng. Svømmeklubben øker kanskje sin aktivitet noe, men ikke vesentlig etter som de har bassengtilgangen de trenger i dag. Ut fra erfaringstall vil det være riktig å legge inn at antall innbyggere i naturlig nedslagsfelt, bader inntil 1,5 til 2,5 ganger i året for et helårsanlegg avhengig av åpningstider/tilgjengelighet.

Ut fra tilbudene ellers i Ålesund kommune, vil det trolig være naturlig å tenke ca. 20.000 - 35.000 brukere blant fastboende totalt i framtiden. Nyhetens interesse vil sikkert gi vesentlig mer de første par årene. Hverdagen kommer i år tre, og det er den vi må ta utgangspunkt i.

4.3 Besøk fra reiseliv

Badelandbesøk er en typisk dagsopplevelse fra et publikum innenfor 1-2 timers kjøring. Det er omtalt tidligere.

Antall overnattinger på hotell og hytter i nedslagsfeltet til Brattvåg er det redegjort for i rapporten. Etter å ha sjekket litt med Sunnmørsbadet, Moa, Lustrabadet og Moldebadet om deres erfaringer, virker det som at rapporten er vel optimistisk når det gjelder besøkende fra hyttefolket. Svært mange av hyttene i distriktet brukes av personer som er fastboende i regionen, og de gir derfor ikke direkte utslag etter som de allerede er vurdert som fastboende. På Sunnmørrekysten er ikke hyttelivet spesielt aktivt i vinterhalvåret, og i sommermånedene er det dårlig vær som lokker folk til bassengene enten de bor hjemme eller på ei hytte.

Vi stiller oss litt undrende til rapportens bruk av Hovden og Rjukan som dokumentasjon for høye forventninger om besøk fra tilreisende turister. Begge stedene er preget at helårsturisme i fjellet med liv i hyttene både sommer, høst og vinter. Det blir noe helt annet.

Selv på f.eks. Quality Hotell og Badeland i Sarpsborg, som vel har landets fineste hotellbad, er det begrenset hvor mange som bruker bassengene på konferanser og vanlig hotellovernatting. Barnefamilier på hotelltur er et visst marked, men utgjør ikke mer enn 4-6.000 avhengig av været. De kjøper gjerne pakkeopplegg med bad, lekeland og en tur på andre destinasjoner. Uten noe hotell i Brattvåg med kapasitet, er det ingenting eller svært lite å hente på tilreisende på hotellene i kommunen for øvrig.

Erfaringstall fra flere badeanlegg viser at turister som kommer langveisfra, mer enn 3 timers kjøring og utlandet, utgjør en svært liten del av besøket. Østfoldbadet har gjennom mange brukerundersøkelser dokumentert at det utgjør mindre enn 1 % av besøkende.

Brattvåg har en ulempe ved at det ligger et godt stykke unna hovedferdselsårene. Det er ikke spesielt mye annet og ta seg til i området. Vi tror derfor det skal godt gjøres å trekke mer enn 1.000 - 5.000 turister til selv det flotte anlegget som er tegnet.

4.4 Korreksjon for konkurrerende anlegg

Bybadet i Ålesund sentrum og Moa svømmehall har vi allerede omtalt. De fanger opp mye av trafikken fordi de ligger mer sentralt og inntil hovedveiene og sentrum med mange andre tilbud.

I nær framtidig kommer det en ninjapark og trampolinepark i tilknytning til et nytt treningssenter på Digernes. Det vil innhold et lekeland som blir en klar konkurrent i markedet når det gjelder barnefamilienes oppmerksomhet.

Det er etter at rapporten ble korrigert i 2017, etablert lekeland ikke langt fra Moa, og mye tyder på at det kommer tilsvarende tilbud i sentrum.

Hvor stor innvirkning dette kan få, er vanskelig å si eksakt, men det styrker ikke et aktivitetstilbud utenfor de mest sentrale områdene i kommunen. Vår vurdering er at det svekker de ambisiøse besøkstallene i rapporten fra 2017.

4.5 Korreksjon for været/geografi

Rapporten har en grei vurdering av været, men er kanskje vel optimistisk med hensyn til økt besøkstall, jamfør våre vurderinger av potensialet. Vi tror mer på 2.000 - 5.000 ekstra besøk grunnet været, som uansett er viktig del av grunnlaget for besøkstallene fra fastboende og tilreisende utenfor 30 minutters kjøring.

Ved å velge Eidet inntil ny skole for Vatne framfor Brattvåg, vil det trolig trekke 5-10.000 flere brukere årlig etter som det blir mer sentralt for befolkningen i Skodje og Sjøholt i forhold til Moa som alternativ. Det vil dessuten tiltrekke seg noen fra Vestnes.

Når den nye fastlandsforbindelsen til Nordøyene om kort tid blir ferdig, vil befolkningen der få lettere tilgang til et nytt bade- og svømmeanlegg. I kjøretid blir det hipp som happ å kjøre nordover mot Brattvåg eller noe kilometer lenger til Eidet.

4.6 Korreksjon for åpningstider

Besøksgrunnlaget og konsept må vurderes nøye. Spesielt i forhold til kostnadene med å være åpent for publikum. Det krever med en gang at det må være minst to til stede; en mann og kvinne for å håndtere spesielt sikkerheten og renholdet i garderober og dusjer.

Skolene og barnehagene har gjennom lovverket selv ansvaret for sikkerheten når de bruker et bade- og svømmeanlegg. Åpner en for publikum samtidig, kreves det bemanning. Svært mange anlegg velger derfor å holde badet stengt for publikum på formiddagene. Det er for øvrig et tidsrom hvor det normalt er begrenset interesse fra publikum.

Moa har over 100 timer i uken med aktiviteter i bassengene i skoleåret og noe mindre om sommeren. Publikum har tilgang vel 50 timer. Bybadet i Ålesund sentrum vil ha åpent 77,5 timer i uken.

Lustrabadet er trukket fram i rapporten i andre sammenheng, og de har åpent for publikum 51,5 t normalt, og utvidet åpningstid i skolens ferieuken.

Et annet flott anlegg er Høyangerbadet som har det meste av hva Brattvåg-anlegget er tiltenkt. De har åpent for publikum kl 17 – 21 på hverdagene og 12 –18 lørdag og søndag, i alt 28 timer i uken. De også utvider i ferieuken til skolen og eget, stort utebasseng i sommerferien. Høyangerbadet har 45.000 brukere per år.

Rapporten foreslår minst 65 timer per uke med de besøkstall de har lagt til grunn. Det synes å være vel ambisiøst ut fra vårt syn. Modellen til Lustrabadet vil vi anbefale med åpningstider for publikum:

Måndag	15.00 – 20.30
Tysdag	15.00 – 20.30
Onsdag*	12.00 – 20.30
Torsdag	15.00 – 20.30
Fredag*	12.00 – 20.30
Lørdag	10.00 – 17.00
Søndag	10.00 – 17.00

- Morgenbad kl 6.30 - 8.30 onsdag og fredag.

Med publikumsbading på ettermiddag og kveld, vil det legges begrensninger på hvor mange baner svømmeklubben kan disponere for at det skal være interessant for publikum å komme, hvis de ikke vil trene etter stengetid.

4.7 Korreksjon for billettpris

Tre viktige poeng:

- *Så lenge opplevelse verdsettes mer enn prisen, er kunden villig til å betale!*
- *Det dyreste rommet du bygger i hus og leilighet er badet. I svømmehallen holder alt standard som badet, og med de kostnader det har.*
- *Lokale brukere må betale uansett! Enten ved å kjøpe billett eller over skatteseddelen!*

Rapporten legger opp til prising på nivå med tilsvarende anlegg som Rjukan, Hovden og Lustra, og anbefaler ca. 100 kr i gjennomsnitt.

Ser en på Moa svømmehalls priser over tid ligger de på 55-60 kr per betalende person og gratis for skoler og svømmetrening. Prisene i dag er:

- 45 kr for barn og honnør
- 85 kr for voksne

Brattvåg har i dag disse prisene:

- 30 kr for barn
- 60 kr for voksne

Begge anleggene har i dag en helt klar sosial profil hvor det skal være rimelig å bruke badet, og kommunen har vært (er?) forberedt og villig til å ta de kostnadene det medfører over kommunebudsjettet.

All erfaring viser at det senere er vanskelig å endre priser mye, uten å få sterke protester. Derfor er det viktig at kommunen bestemmer seg for hva slags prispolitikk skal en ha på de kommunale, likeverdige anleggene, som Moa og nytt anlegg i Brattvåg vil være i manges øyne.

Samtidig må en vurdere hvilken inntjening en forventer i forhold til drifts- og finanskostnader. Det påvirker til slutt hvor mye et nytt anlegg vil belaste kommunebudsjettene de neste 30-60 årene.

Bybadet i sentrum av Ålesund legger seg på prisnivået til tilsvarende badeland med et gjennomsnitt på ca. 150 kr for engangsbilletter. Med årskort og klippekort vil de trolig havne på ca. 110-115 kr per besøk.

Blir prisene for høye, velger mosjonistene det billigste alternativet forutsatt at de finner gode tider for sine økter. Med en viss naturlig avskalling fra Moa til Bybadet med flere fasiliteter, vil Moa trolig ha kapasitet til mosjonister som kan finne nye Brattvåg for dyrt med anbefalingene i utredningen fra 2017.

4.8 Oppsummering besøkspotensiale

Vi har valgt å lage et oppsett for besøkstallene basert på tre vurderinger:

- Pessimisten

- Optimisten
- Anbefalingen

Vudering av besøkspotensial for ny svømmehall i Brattvåg

Her forutsettes at det ikke bygges tilsvarende planlagt anlegg i Skodje.

	Pessimist		Anbefaling		Optimist	
	Totalt	Betaler	Totalt	Betaler	Totalt	Betaler
Fastboende	20 000	10 000	30 000	18 000	35 000	25 000
Nære naboer	2 000	2 000	7 000	7 000	9 000	9 000
Reiseliv	1 000	1 000	2 500	2 500	5 000	5 000
Korr. Værforhold	2 000	2 000	2 500	2 500	4 000	4 000
Korr. Åpningstider *	- 4 000	- 4 000	- 2 000	- 2 000	-	
Korr. Billettpriser **	1 000	1 000	2 000	2 000	4 000	4 000
Sum	22 000	12 000	42 000	30 000	57 000	47 000

Prognosene er gjort innenfor +/- 10 % margin.

* Rapporten forutsetter minst 65 t/uke åpent for publikum. Vi legger inn ca. 50 t/uke.

** Rapporten har ca. 100 kr/betalende, og holder skolesvømming og svømmetrening utenom. Vi legger inn 65 kr/betalende på linje med Moa svømmehall.

Vi tror plasseringen av ny svømmehall inntil ny skole i Vatne vil være mer attraktiv for folk i Skodje, på begge sider av Tennfjord og fange opp trafikk fra Sjøholt og noe også fra Vestnes. Vi legger inn 5-8.000 flere betalende brukere med et slike tomtevalg. I tillegg løses skolesvømmingen for skolene i Skodje.

4.9 Kontroll besøkstall

Vurderingene er gjort i punktet ovenfor.

5 Brattvågbadet – størrelse og innhold

Viser til vedtatt byggeprogram og tegninger datert den 12.06.20

5.1 Innhold

Viser til vedtatt byggeprogram og tegninger datert den 12.06.20

6 Byggekostnader og tilskudd

6.1 Byggekostnader

Byggekostnader har tidligere vært omtalt i analyserapporten fra 2017 med en antatt prosjektkostnad på ca. 162 mill. Utviklingen av badeanlegget med vedtatt byggeprogram, innhold og tegning dater den 12.06.20, gir en sikrere estimering av byggekostnadene. Kalkylen i vedtatt byggeprogram ligger på ca. 203 mill. inkl. mva.

OPVC har vurdert kostnader basert på erfaringstall fra sammenlignbare svømme/badeanlegg de siste årene. Vi benytter tall både for vannflate, BTA og grunnflate og bruker middelveiden av disse tallen.

Konto	Konto	Kostnad
1	Felleskostnad (inkl. rigg og drift)	13 500 000
2	Bygging	73 500 000
3	Rør	8 000 000
3	Luftbehandling	5 400 000
3	Vannbehandling	6 000 000
3	Basseng	10 000 000
3	Vannsklie	2 000 000
4	Elektro	7 300 000
5	Tele og automasjon	3 800 000
6	Andre installasjoner (Heis og løfteplattform)	650 000
	Huskostnad (1-6)	130 150 000
7	Utendørs	4 200 000
	Entreprisekostnad (1-7)	134 350 000
8	Generelle kostnader	20 000 000
	Byggekostnad (1-8)	154 350 000
9	Spesiell kostnader (MVA)	38 587 500
	Prosketkostnad (1-9)	192 937 500
	Reserver (10%)	19 293 750
	Marginer/forventede tillegg (5%)	9 646 875
	Prisstigning ca 3,0%	5 788 125
	Total prosjektkostnad	227 666 250

NB! Tomtekostnad og rivekostnad er ikke medtatt. Prisstigning er beregnet ut fra byggestart ila. 2023.

6.2 Spillemidler

Det er foretatt en ny vurdering av spillemidler sett opp mot vedtatte byggeprogram og tegninger datert den 12.06.21

Type	Mål	Tilskudd maks	Kommentar	Brattvåg badeanlegg
Opplæringsbasseng	12,5 x 8,5 m	4 000 000		4 000 000
Heve/ senkebunn i opplæringsbasseng		2 000 000		2 000 000
Rullestolrampe		200 000	Forutsetter plassert utenfor og i tillegg til basseng*	200 000
Treningsbasseng/ konkurransbasseng	25 x 15,5 m 6 baner	16 500 000	Det antas at tilskuddet blir noe høyere pga. størrelsen **	20 500 000
Stup, 1 m svikt, 3 m svikt, 5 m fast		2 000 000		2 000 000
Sikkerhet/overvåkning		700 000		700 000
Klubblokaler	Min 100 m ²	500 000		500 000
Garderobesett		500 000		500 000
Lager	Min 100 m ²	500 000		500 000
Sum				30 900 000

*For å få tilskudd til rullestolrampe kreves det en større bredde på bassenget slik at rampen ikke inngår i vannflaten. Dette er kostbare arealer og er ikke i samsvar med størrelsen på tilskuddet. Det anbefales at det etableres en rullestolheis i tilknytning til opplæringsbassenget. Dette er totalt sett er rimeligere løsning, man frigjør gulvareal, samt at rullestolheis er en bedre måte å komme seg opp og ned av bassenget på. En rullestolrampe krever bistand for rullestolbrukeren for å komme seg opp og ned, etter som det er tungt å dytte rullestol opp rampen. Rullestolheisen kan også brukes for multihandicappede som må ligge. Erfaring fra Holmen svømmehall viser at dette fungerer på en god måte.



Opplæringsbasseng Holmen svømmehall

Et annet alternativ og som er den rimeligste løsninger er en mobil løfteanordning, denne løsningen krever liten eller ingen montasje, og kan brukes i flere basseng.



Elektrisk styrt stolheis, krever innfestning i gulvet. Mobil heis, krever ingen innfestning.

******Anlegget tilfredsstill ikke fullt ut et konkurranseanlegg (kortbane) mtp. arrangementstekniske oppgaver og tribunekapasitet, men erfaring fra andre svømmeanlegg bl.a. Bømlo og Bjørkebandet med denne størrelsen på svømmebassenget, viser at det gis tilskudd som konkurransebasseng.

6.3 MVA kompensasjon

Regjeringen kom rett før jul i 2020 med nye retningslinjer for moms knyttet til bygging og drift av bade- og svømmeanlegg:

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/4-kompensasjon-for-merverdiavgift-ved-bygging-og-drift-av-kommunale-svommeanlegg/id2815373/?utm_source=www.regjeringen.no&utm_medium=epost&utm_campaign=nyhetsvarsel%2012/19/2020&utm_content=Økonomi%20og%20budsjett

Anlegget i Brattvåg blir et rent kommunalt anlegg, og vil få full momskompensasjon for både byggingen og driften.

Ved å bygge lokaler for treningssenter utfordrer en imidlertid moms-kompensasjonen etter som trening er uten merverdiavgift, og kostnader knyttet til virksomheten betaler normal moms. Det betyr at en får ikke tilbake momsen på de arealene som har med trening å gjøre; selve treningslokalene og en forholdsmessig andel av fellesarealer. Dette gjelder både byggekostnadene og senere drift.

7 Driftsøkonomi Inntekter – kostnader

Noen viktige momenter for driftsøkonomien:

- Skal det synliggjøres hva skolenes bruk av anlegget reelt koster?
- Skal dette belastes den enkelte skole/skolebudsjettet eller inngå i driften av svømmehallen?
- Hvilke vilkår skal idretten ha?
- Skal idretts bruk også belastes driftsbudsjettet til svømmehallen?
- Skal driften av anlegget bære renter og avdrag, eller vi kommunen ta investeringene?

Per i dag er skolesvømmingen en del av løpende driftskostnader i svømmehallene i kommunen. Dette gjelder også Moa svømmehall. Ingenting er imidlertid gratis. Derfor er det viktig at en er bevisst på at en kan ikke forvente gode driftsresultater, og samtidig pålegget et anlegg å ha brukere som ikke betaler for seg, eller kommunen dekker kostnadene.

Barn og ungdom i Ålesund kommune skal ha gratis tilgang til idrettsbaner og haller for trening. Det gjelder også svømmeidretten. Det er viktig at slike prinsipper avklares før en bygger nye, dyre idrettsanlegg.

Svømmeklubben i Brattvåg er bekymret for om det skal bli Molde-tilstander i en ny svømmehall med krav om inntjening på bruken. Som en konsekvens av at kommunen stiller krav og forventninger til driftsresultatene, har løsningen blitt i at svømmerne i Molde må løse årskort for å kunne bruke svømmehallen. De får 1.000 kr i rabatt på ordinær pris, som pt er kr 3.640 for barn opp til 9 år og kr 4.360 for ungdom 10 – 17 år. Klubben må dessuten betale noe for baneleie.

For svømmeklubbene er gode inntekter fra svømmekurs viktig for driften av klubbene. Fram til i dag betaler ikke klubbene for bruken av anleggene til kursvirksomheten. Deltakeravgiften går uavkortet til arrangørklubben, mens kostnadene påhviler anlegget.

I de fleste nye bade- og svømmeanlegg med krav om inntjening, står driftsorganisasjonen for hele eller det meste av kursvirksomheten med babysvømming og svømmekurs for barn som en del av inntektsgrunnlaget. Det har blitt mange heftige diskusjoner rundt om i landet på grunn av kommunens forventninger til driftsøkonomien. Derfor er det viktig å ta med seg denne diskusjonen inn i grunnlaget for å synliggjøre framtidig driftskostnader knyttet til etableringen av ny svømmehall, FØR vedtak fattes.

Kapitalkostnadene er sammen med personalkostnadene det som tynger mest for driften av bade- og svømmeanlegg. Noen kommuner synliggjør realitetene, mens andre ser at finanskostnadene må fellesskapet dekke, som en del av kommunens samlede gjeld. Det er et politisk valg. I denne rapporten synliggjør vi realitetene.

7.1 Inntekter

Besøksanalysen estimerer et totalt årlig besøk på +/- 42.000 brukere, hvorav 30.000 er betalende. Resten er skolesvømming og svømmetrening som vil ha fri adgang til anlegget. I mange kommuner beregnes verdien av bruken til skolene og idretten ut fra normal billettpris, selv om det på langt nær dekker kostnadene.

Etter som det ikke avgjort foreløpig hvilken prispolitikk kommunen ønsker å legge seg på, setter vi opp to alternativer:

- 90 – 100 kr, slik rapporten fra 2017 legger opp til

- 65 kr i gjennomsnitt per billett på nivå med prisene i Moa Svømmehall

I beste fall er det snakk om 2,85 mill. kr i billettinntekter. Ved å velge en sosial profil for nytt anlegg i Brattvåg på nivå med tilbudene i Moa, vil billettsalget gi 1,95 mill. Kr.

KAFE/KIOSK/BUTIKK

Østfoldbadet i Askim er i særklasse i Norge når det gjelder kafeomsetning per gjest. Før en åpnet treningssenteret var brutto gjennomsnittet ca. 38 kr/gjest. Mosjonistene legger lite igjen i kafe/kiosk, og etter at Østfoldbadet i tillegg overtok skolesvømmingen fra Eidsberg kommune, har gjennomsnitt salg per kunde falt til rundt 30 kr/person. En kan regne med ca. 50 % margin. Selv med så god omsetning tjener ikke Østfoldbadet penger isolert sett på kafevirksomheten. Verken skoleelever, svømmere på trening og mosjonisten legger igjen penger som rettferdiggjør åpen, bemannet kiosk/kafeteria på hverdagene. Weekend- og feriebesøkene kan være lønnsomt.

Det er arbeidskrevende å drive kafevirksomhet 77 t i uka med bord og sitteplasser mange steder i anlegget. For helhetsopplevelsen er kafeen med bredt menyvalg meget viktig for å trekke publikum fra et stort område, som gjerne vil ha gode opplevelser i 2 –4 timer. Da blir du sulten og tørst. Derfor er det likevel lønnsomt etter som det er lettere å legge på billettprisen for hele konseptet, enn å ta ut bedre marginer på butikk- og kafesalg. Dette er erfaringene Østfoldbadet sitter igjen med etter 20 års drift.

I rapporten fra 2017 antydes det marginer på 5-20 kr per gjest i kafe og 3-5 kr på salg av badetøy og utstyr. Erfaringstall fra Østfoldbadet og andre anlegg, tilsier fra 0-5 kr i margin når en tar med behov og kostnader for mer personell til kafevirksomheten, og 2-3 kr/betalende gjest når butikken drives som en del av billettsalget.

Det er lønnsomt å ha noe kiosksalg med en enkelt meny, samt service med en liten butikk, som en del av oppgavene i billettdisken på hverdagene. Den må være betjent uansett. Utformingen må ha mulighet for økt bemanning og omsetning i helgene og skoleferieukene. Dessuten må en bestemme hva slags meny en ønsker å ha før en bygger kjøkkenløsningen. Kaffe og pomes frites er det de to tilbudene med best avanse, og som i tillegg selger best.

Med et slikt konsept vil en kunne tjene 5-15 kr netto per betalende gjest. Dette er det eneste regningsvarende og tilstrekkelig tilbud vi kan anbefale, og det kan gi fra 210.000 - 300.000 kr i netto inntekt per år avhengig av hvordan dette organiseres.

Skal en leie anlegget til firmaopplegg eller privat, bør prisen for en kveld være minst 4.000 kr. Vi har lagt inn 20 uteleiekvelder etter stengetid på lørdager.

7.2 Driftskostnader

På Badeteknisk 2019 på Hamar la en representant fra Badelandene.no fram interessante, og for mange overraskende, faktatall fra regnskapene til 22 anlegg i foreningen med til sammen over 3 mill. brukere. Alle driftskostnader inkludert finanskostnader kostet i 2018 kr 137,- per bruker. Egentlig er tallet høyere etter som en del av de store anleggende får dekket renter og avdrag på byggekostnaden av eierkommunen.

Finanskostnadene er det koster mest over tid. Tildeling av Spillemidler stiller krav om drift i minst 30 år. Det er derfor naturlig å legge finansieringen opp ut fra minst 30 års nedbetaling av gjelden. Svært

mange velger å utnytte mulighetene for 38 års nedbetaling hos KLP og KBN, som har de mest gunstige lånebetingelsene til kommunale anlegg. Det lønner seg å velge serielån etter som nyhetens interesse gir best inntjening i starten, og etter hvert vil det komme behov for større påkostninger.

Personalkostnadene er den største rene driftskostnaden. Dernest kommer energi og vedlikehold.

Det er dyrt å bygge. Enda dyrere å gå på akkord med kvalitet.

Vedlikeholdet starter dag EN. Hvis ikke kommer en fort på etterskudd, og det koster mye mer. Kommunene svikter dessverre ofte fokuset på vedlikehold av sine dyre investeringer i nye anlegg. Resultatet blir ofte rehabilitering og i verste fall riving og nybygg etter bare 25- 40 år. Et veldrevet anlegg krever mye løpende, årlig vedlikehold og fra tid til annen større utbedringer. Da kan det gjerne fungere i både 50 og 70 år. Kanskje lenger.

En enkel tommelfingerregel er at det kreves minst 1-2 % av investeringen til årlig vedlikehold. For et anlegg til 170 mill. kr eks. mva., betyr det minimum 1,7 mill. kr per år. I starten noe mindre, men dessverre har datateknologien kort levetid. Pumper og elektrisk utstyr fungerer noe lenger, mens bygningsmassen klarer seg brukbart 20-30 år, forutsatt at det ikke får lov til å forfalle.

Etter som vi kjenner Østfoldbadet svært godt, vet vi at en langsiktig bør legge inn 1,5 % av investeringene eks. mva. til gjennomsnittlig årlige vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader. Noen år utgjør det vesentlig mer.

Valg av åpningstider har stor betydning for personalkostnadene i forhold til å bemanne for to-skift eller kun et skift. Å holde åpent på dagtid mens det er skolesvømming, vil kreve økt bemanning som neppe er regningssvarende. Med vår anbefaling om åpningstider tilsvarende Lustrabadet, vil en unngå to-skift.

Vi forutsetter at svømmehallen drives som kommunalt anlegg, hvor en rekke rene administrative oppgaver inngår i felles løsninger for kommunen, slik som lønn og regnskap.

7.2 B Finanskostnader

Dette er et nytt punkt i forhold til rapporten fra 2017

For å kunne synliggjøre framtidige driftskostnader inkludert finanskostnader, er det nødvendig å sette oppe en finansieringsplan for å komme fram til lånet kommunen trenger for å finansiere prosjektet.

Finansieringsplan for nytt bade og svømmeanlegg i Brattvåg

Tomteerverv og ekstra tomtekostnader er ikke med i kalkylene				
				Prognose OPVC
Samlet byggekostnad inkl. mva.				227 000 000
Finansiering				
Momsrefusjon				45 400 000
Spillemidler				30 900 000
Sum				76 300 000
Lånebehov				150 700 000
Fiansiering				227 000 000

Lengste nedbetalingstid hos KLP og Kommunalbanken Norge er 38 år. Med så lang nedbetalingstid må man minimum regne 4 % kalkulasjonsrente. Serielån er å anbefale. Realrente blir dermed i gjennomsnitt ca. 2 %, som harmonerer godt med aktuell fastrenteavtale pt. på hoveddelen av lånerammen de første 10 år. Dette gir god sikkerhet og forutsigbarhet i driften.

Låneramme	Lånetid	Rente			
131 601 040	38	2 %	2 632 021	Årlig rentekostnad i gjennomsnitt	
131 601 040	38		3 463 185	Årlig avdrag	
150 700 000	38	2 %	3 014 000	Årlig rentekostnad i gjennomsnitt	
150 700 000	38		3 965 789	Årlig avdrag	
Avskrivingsgrunnlag			131 601 040	150 700 000	Byggesum eks. mv
Avskrivningstid	40				
Avskrivning per år			3 290 026	3 767 500	

Spillemidlene og momsrefusjonen trekkes fra totale byggekostnader som grunnlag for avskrivninger.

Som nevnt i forbindelse med åpningstider, er det mye å spare på personalkostnader ved å unngå to-skift. 5,5 årsverk fordelt på 12-15 personer harmonerer med åpningstidene vi har valgt. Å drifte et så stort anlegg krever kompetanse og stabil arbeidskraft på tider av døgnet hvor det er vanskelig å drive på dugnad. Vi ser en videreføring av driften av badet i regi av svømmeklubben som lite aktuelt.

Energikostnadene er lagt på nivå med tilsvarende anlegg med estimert forbruk av 1,3 GWh. Vannforbruk på 7.000 kbm er også erfaringstall, og her er avgiftene til Ålesund kommune for 2021 bruk for å finne kostnadene.

Driftsbudsjett bade- og svømmeanlegg Brattvåg

Et gjennomsnittsår basert på 2021-priser - må regne med 2 % KPI årlig.

Inntekter	Antall besøk	Snittpris	Sum	Snittpris	Sum
Betalende brukere	30 000	65	1 950 000	95	2 850 000
Elever og idrett	12 000	-		-	
Kiosk/kafeteria - netto	30 000	5	150 000	7	210 000
Butikksalg -netto	30 000	2	60 000	3	90 000
Utleie - antall ganger	20	4 000	80 000	5 000	100 000
Sum inntekter			2 240 000		3 250 000
Utgifter	Volum	Pris	Sum		Sum
Personalkostnader	7,0	550 000	3 850 000		3 850 000
Energikostnader - kwh	1 300 000	0,90	1 170 000		1 170 000
Vannforbruk	7 000	31,29	219 030		219 030
Vannforbruk fast avgift			14 552		14 552
Kjemikalier og forbruksvarer			400 000		400 000
Forsikringer og øvrig drift			500 000		500 000
Markedsføring			200 000		200 000
Vedlikehold			1 700 000		1 700 000
Avskrivninger over 40 år			3 767 500		3 767 500
Sum utgifter			11 821 082		11 821 082
Driftsresultat			- 9 581 082		- 8 571 082
Finanskostnader	Lån	Rente	Sum		Sum
Renter *	150 700 000	2 %	3 014 000		3 014 000
Årsresultat			- 12 595 082		- 11 585 082

* 4 % kalkulasjonsrente betyr i praksis i snitt 2 % for hele låneperioden for et serielån. Per i dag er mulig å få lån i f.eks. KLP med 0,9 % flytende rente.

Budsjettet er basert på OPVCs ramme på 227 mill. kr inkl. mva. i investering basert på 2021 priser og erfaringstall, samt forventet prisstigning.

7.3 Verdiskapning folkehelseeffekt

Rapporten har en interessant henvisning til Helsedirektoratet med en folkehelsegevinst på 100 kr per besøk. Med vårt estimat om ca. 42.000 brukere årlig, betyr det 4,2 mill. kr.

Virke Trening, som organiserer de fleste treningssettene i landet, viser i sine presentasjoner til at for hver krone som investeres i trening, får samfunnet fire ganger så mye igjen. Svømming og mosjon i basseng er god trening. Ved å legge inn ca. 15.000 brukere som trener og svømmer i bassengene, og de betaler 65 kr per person, blir dette 3,9 millioner kroner i gevinst for storsamfunnet i form av bedre helse, mindre sykefravær og ikke minst mindre trykk på eldreomsorgen. Med noe høyere gjennomsnittlig billettpris, harmoner Virke Trenings utregning med Helsedirektoratet.

Positive aktiviteter for barn og ungdom i et sunt miljø har stor preventiv betydning i oppveksten. Det er vanskelig å verdsette, men vel verdt å ha klart for seg i forhold til om en kan redde en ungdom per

år fra kriminalitet, narkotika og behov for oppfølging av barnevern og rusomsorg. Det koster ca. 1-2,5 mill. kr per år per klient.

8 Lokalisering

Da arbeidet med nytt bade- og svømmeanlegg ble intensivert med rapporten fra 2013, var det helt naturlig for Haram kommune å tenke tettstedsutvikling i kommunesenteret Brattvåg. Prosessen videre med revidert behovsanalyse fra 2017 tar i liten grad hensyn til mulighetene for at Haram kan komme til å inngå som en del av ny storkommune. På dette tidspunktet var det flere tomtealternativer.

I byggeprogrammet fra juni 2020 har prosessen konkludert med at tomten er beliggende mellom Brattvåggata og Strandgata. Dette er uten tvil en spennende tomt med tanke på stedsutviklingen i Brattvåg.

Brattvåg svømmeklubb initierer at for dem er ikke tomtevalget viktig, bare det blir nytt bade- og svømmeanlegg med 25 x 15,5 m basseng.

Vi tillater oss å peke på at nytt bade- og svømmeanlegg plassert inntil ny skole på Vatne, vil kunne løse behovene for basseng i tidligere Skodje kommune, som per i dag ikke har eget basseng, og på den måten har et større brukerpotensial. En plassering her vil dessuten være mer attraktivt for befolkningen i Sjøholt og Vestnes. Vi har ikke sett på aktuelle tomter i dette området.

8.1 Areal, plassbehov

Rapporten har gode beskrivelser.

Byggeprogrammet forutsetter et bygg på 1.960 kvm grunnflate og totalt 4.100 kvm BRA.

Det finnes flere nyere anlegg bl.a. Bjørkebadet på Bjørkelangen med tilsvarende fasiliteter for et moderne nærmiljøanlegg med 25 x 15,5 m svømmehall og 12,5 x 8,5 m opplæringsbasseng med tilstrekkelig garderobekapasitet, lager og servicerom. Disse anleggene er på en flat tomt med kjeller under det meste av bygget, og har mellom 3.000 og 3.200 kvm BRA.

8.2 Infrastruktur og tilgjengelighet

Tomten mellom Brattvåggata og Strandgata har store utfordringer med høydeforskjellen mellom de to gatene. Det fordyrer utbyggingene til universell utforming i forhold til en flatere tomt.

Tilstrekkelig antall gratis p-plasser i rimelig gangavstand styrker attraksjonskraften for denne type anlegg. Ut fra hva vi erfarer og plandokumentene, vil dette løse seg ved at hovedtrykket på bassengene vil være utenom kjernetiden for øvrig virksomhet i sentrum av Brattvåg.

8.3 Byplan

Viser til rapporten fra 2017.

8.4 Badfaglig attraksjon

Grunnlaget ligger helt klart i å innfri ønskene om størrelsen på et konkurransebasseng på 25 x 15,5 m og et oppvarmet opplæringsbasseng på 12,5 x 8,5 m med heve/senkebunn.

I et distrikt med få tilbud til barn og ungdom, vil en vannrutsjebane og stupeanlegg for 1 m, 3 m og 5 m gjøre anlegget vesentlig mer attraktivt enn en ren svømmehall. Det koster selvsagt en del å bygge stupeanlegg, og det påvirker årlige driftskostnader til energi og vannforbruk noe. Sett i forhold til attraksjonskraften anbefaler vi at dette bør være med. Likeså badstue, boblebad, klatrevegg og et plaskebasseng for de minste barna.

For å øke attraksjonskraften vesentlig vil bygging av 8 baner i svømmebassenget bidra til å dempe konflikten mellom ønskene om stup, hopp og lek samtidig med svømmetrening/mosjonssvømming.

Disse momentene er viktigere enn valg av tomt.

Rapporten har gode vurderinger av tomtealternativene i Brattvåg.

8.5 Handel og reiseliv

Det er begrenset med attraksjonskraft rettet mot turister i Brattvåg og tidligere Haram kommune. Rapporten fra 2017 dokumenterer forventningene til økt attraksjonskraft ved realiseringen av det prosjekterte bade- og svømmeanlegget.

For lokalbefolkningen er det et tilfredsstillende tilbud innen handel og service i det daglige, men ønsker en seg noe mer, er en avhengig å reise til andre steder. Vi ser ikke for oss at etableringen av nytt bade- og svømmeanlegg vil generere nevneverdig vilje hos de store kjedene utenom dagligvarebransjen, til å etablere seg i Brattvåg. Erfaringene viser at kjedene søker mot mer sentrale kjøpesenter og bysenter hvor effekten av hverandres tilbud genererer økt handel.

En trussel mot videre utvikling av butikker, er økt netthandel. Det siste året med korona-tilstander har forsterket denne prosessen.

9 Gjennomføringsstrategi og driftsmodell

Valg av gjennomførings modell krever at det gjennomføres en enkel analyse for å kartlegge den modellen som egner seg best. Denne analysen tar for seg prosjektets kompleksitet, entreprenør -og konsultenmarkedet. Det anbefales særskilt at anskaffelsen tilrettelegges for å stimulere lokalt næringsliv for å kunne delta i konkurransen.

10 Framdrift

Uavklart

11 Oppsummering

Oppdraget har vært tre-delt:

- Kvalitetssikring av rapporten fra 2017 i forhold til besøksgrunnlaget etter åpningen av Bybadet i Ålesund sentrum i januar 2021.
- Vurdere Ålesund kommunes status og samlede behov for bade- og svømmeanlegg.
- Utarbeide realistisk driftsbudsjett for nytt bade- og svømmeanlegg i Brattvåg

Utgangspunktet for vårt arbeid har vært rapporten fra 2017, Norconsult rapport om bade- og svømmeanlegg i Skodje og informasjonen fra dokumenter og politisk behandling av relevante saker i tiden fram til nå. I tillegg har vi i vårt arbeid vært i dialog med representanter for brukergrupper og aktuelle konkurrenter i Molde, Fosnavåg og Ålesund. Vi har hatt en god dialog med kommunes styringsgruppe for å avklare og kvalitetssikre metode og informasjon.

Samfunnsverdien ved å bygge et nytt, moderne nærmiljøanlegg, er etter vårt skjønn omtrent på samme nivå som forventede årlige driftskostnader inkludert finanskostnader. I dette forutsetter vi et bade- og svømmeanlegg med 25 x 15,5 m svømmebasseng, opplæringsbasseng 12,5 x 8 med oppvarmet vann og heve/senkebunn og en del andre fasiliteter beskrevet i Byggeprogrammet fra juni 2020.

Ålesund kommune trenger i et langsiktig perspektiv et slik anlegg i Brattvåg eller ved Eidet i Vatne, for å ivareta behovene for kapasitet til skolesvømming og svømmesporten. Ved å bygge med 15,5 m bredde blir dette et meget godt tilbud for svømmeidretten og mosjonister med plass til flere i hver bane under trening. Anlegget blir godt tilrettelagt for svømmestevner. Sett i forhold til alderen på Moa Svømmehall, vil et nytt anlegg sikre at en har en god løsning når Moa i framtiden vil måtte trenge tid til større vedlikehold eller rehabiliteringsarbeider.

For å ivareta folkehelseperspektivet i Ålesund kommune trenger en, etter vår vurdering, minst to varme opplæringsbassenger 12,5 x 8 m med heve/senkebunn, i tillegg det varmebassenget Bybadet kan tilby. Det ene oppvarmede bassenget bør, etter vår mening, bygges inntil Moa Svømmehall, hvor dette vil være med å komplettere dette velfungerende anlegget.

Vi tillater oss å utfordre kommunen på plasseringen av det planlagte anlegget i Brattvåg sett i forhold til ønsker og behov for anlegg også i Skodje. Det blir dyrere å bygge og drifte flere små opplæringsbasseng knyttet til skolene rundt forbi, enn å satse på det prosjekterte anlegg som en del av et nytt skoleanlegg for Vatne. Her er det mulig å ta ut betydelige synergier både på investeringer og senere drift. Det vil dessuten ha et vesentlig større besøksgrunnlag i forhold Brattvåg med rimelig nærhet til Skodje, Sjøholt og Vestnes. For befolkningen på Nordøyene blir det omtrent lik kjøretid fra Sjøvik til Eidet og som til Brattvåg.

OPVC har både prosjektert og ledet utbygninger flere svømmeanlegg i Norge, og vil kunne komme med de beste anbefalinger for det videre arbeidet.





