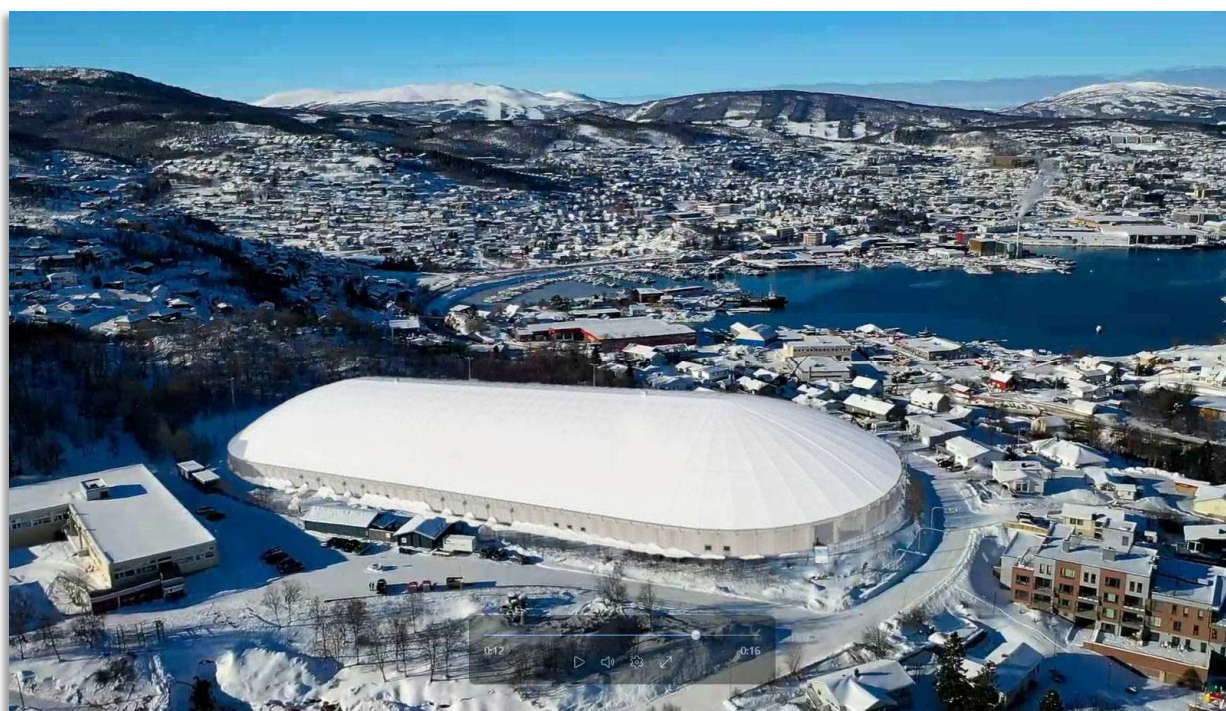




KANEBOGEN ARENA

Konseptrapport



Fotograf: Chase Davidson / Fotomontasje: HT Media

SAMARBEIDSPROSJEKT FOR UTBYGGING AV HARSTADS STØRSTE FLERBRUKSARENA

Rev	Beskrivelse	Dato
B	FORANKRET OG GJENNOMGÅTT AV HARSTAD SKØYTEKLUBB OG HARSTAD ISHOCKEY KLUBB	11.06.2023
A	UNDER UTARBEIDESLE	10.06.2023

INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	3
2	KONKLUSJON	3
3	INTRODUKSJON	4
4	HALLSPESIFIKKASJONER	5
4.1	Generelt	5
5	BYGGEKONSEPT	6
5.1	Hallbeskrivelse	6
5.2	Utbyggingsfase	7
5.2.1	<i>Utbyggingsselskap (Kanebogen Arena AS)</i>	7
5.2.2	<i>Kommunal regi.</i>	7
5.3	Byggefase	8
5.4	BYGGETRINN	8
6	DRIFTSKONSEPT	9
6.1	Sesonginndeling	9
6.2	Driftsbudsjett	10
6.2.1	<i>Overordnet driftsbudsjett ferdigstilling byggetrinn 1:</i>	10
6.2.2	<i>Driftsbudsjett ferdigstilt byggetrinn 2:</i>	11
7	KONSTNADER	12
7.1	Byggekostnader	12
7.2	Finansiering	13
8	VEDLEGG 1, TEGNING AV HALL	14
9	VEDLEGG 2, 3D-SKISSE AV HALL	15

1 SAMMENDRAG

Utbygging av anlegg for isidrettene er idrettspolitisk forankret i felles anleggsstrategi blant idretten i Harstad gjennom prosjektet og rapporten «Idrettsbyen Harstad». Etter avgjørelsen om bygging av turn- og kampsportshall er isanlegg neste prioriterte anlegg av idretten. Isidrettene i Harstad har samlet seg om bygging av et is-idrettsanlegg. Klubbene har utarbeidet denne konseptrapporten som en mal for hvordan vi ser for oss denne utbyggingen og videre driften av dette anlegget. Anlegget er i rapporten angitt som Kanebogen Arena ettersom ferdigstilling av dette anlegget vil danne en flerbruksarena for svært mange idretter i tillegg til isidrettene.

Utbygging, kostnader og drift er delt inn i to forskjellige byggetrinn ettersom utbyggingstiden begrenser hvor mye av prosjektet som kan realiseres på en sommerperiode. Det er videre tatt hensyn til realiseringsevne og størsteparten av utbyggingskostnadene er derfor lagt til byggetrinn 2.

2 KONKLUSJON

Kanebogen Arena vil med full drift av is-anlegget kunne godkjennes for ca. 1200 brukere samtidig med hurtigløpsbane, ishockey-bane og krøllgressflate. Anlegget vil ved ferdigstilling av hall sikre forutsetning for å kunne ha et forlenget, godt og forutsigbart tilbud for isidrettene. Det er derfor viktig at begge byggetrinn ferdigstilles som oppsatt i denne konseptstudien.

Kanebogen Arena vil bli ved ferdigstilling av hele banedekket danne en arena på 12500 m2. Med tilleggsbygg og halloverbygg blir dette Harstads største innendørs arena med kapasitet på opptil 10 000 tilskuere til festivaler, konserter, messer eller lignende.

3 INTRODUKSJON

Harstad idretten har gjennom et samlet mandat forankret utbygging av anlegg i Harstad gjennom rapporten *Idrettsbyen Harstad*. Prioriteringene i denne rapporten stadfester at idrettsanlegg med isflate er prioritert sammen turn og kampsport. Nå realiseres et idrettsanlegg for turn og kampsport. Neste prioriterte anlegg som er ansett som det som er størst behov for er anlegg for isidretter. Her har videre idrettsrådet sammen med idretten jobbet fram en plan for utbygging gjennom Mulighetsstudien for isidretter. Denne stadfester behov for både kunstisflate for hurtigløp og ishall for ishockey med utbyggingsfasene ISMASKIN OG GARASJE, KUNSTIS UTENDØRS OG ISHALL.

Harstad Skøyteklubb har videre fått utarbeidet et forprosjekt som viser utbyggingskostnader og driftskostnader for en utendørs kunstisflate på totalt 5600 m². Etter presentasjon av forprosjektet for kommunestyret inviterte Harstad Kommune skøyteklubben med på en befaring på tilsvarende anlegg. Harstad Skøyteklubb anbefalte Fosenhallen ettersom dette anlegget er mye brukt av skøyteklubben til treningssamlinger og at Fosenhallen er en veldrevet flerbruks is-idrettshall.

Befaringen ble gjennomført med følgende representanter:

Harstad: Kari Anne Opsahl (ordfører, Arbeiderpartiet), Hugo Thode Hansen (Kommunaldirektør), Eli-Jeanette Olsen (Park og anleggsansvarlig), Nina Dons Hansen (Formannskapet, Høyre), Sverre Kristian Løtveit (Formannskapet, Fremskrittspartiet), Else Marie Stenhaug (Formannskapet, Arbeiderpartiet), Edvin Eriksen (Formannskapet, Sosialistisk Venstreparti), Ole Andreassen (Harstad Skøyteklubb), Morten Engen (Harstad Skøyteklubb) og Odd Magne Utnes (Harstad Idrettsråd),

Ørland: Finn Olav Odde (Varaordfører), Ogne Undertun (Ordfører), Hans Eide (Roret KF), Hanne Falstad (daglig leder Roret KF), Marit Ervik (Kommunedirektør), Arnt Åge Grande (tidligere Driftsleder) og Anne Gerben Wind (nåværende Driftsleder)

Etter befaringen ønsket Harstad Kommune et ønsket hallkonsept fra Harstad Skøyteklubb. For å forankre hallkonseptet ble Harstad Ishockey Klubb invitert til et møte og begge klubbene har nå forankret samarbeid om felles innendørs arena som strategi for anleggsutvikling.

4 HALLSPESIFIKKASJONER

4.1 GENERELT

HALLNAVN

TYPE

Drift

KANEBOGEN ARENA

Rubhall uten oppvarming

KANEBOGEN ARENA AS

Størrelse

Lengde 187 m

Bredde 73 m

Høyde 17,8 m

Totalt areal 12500 m²

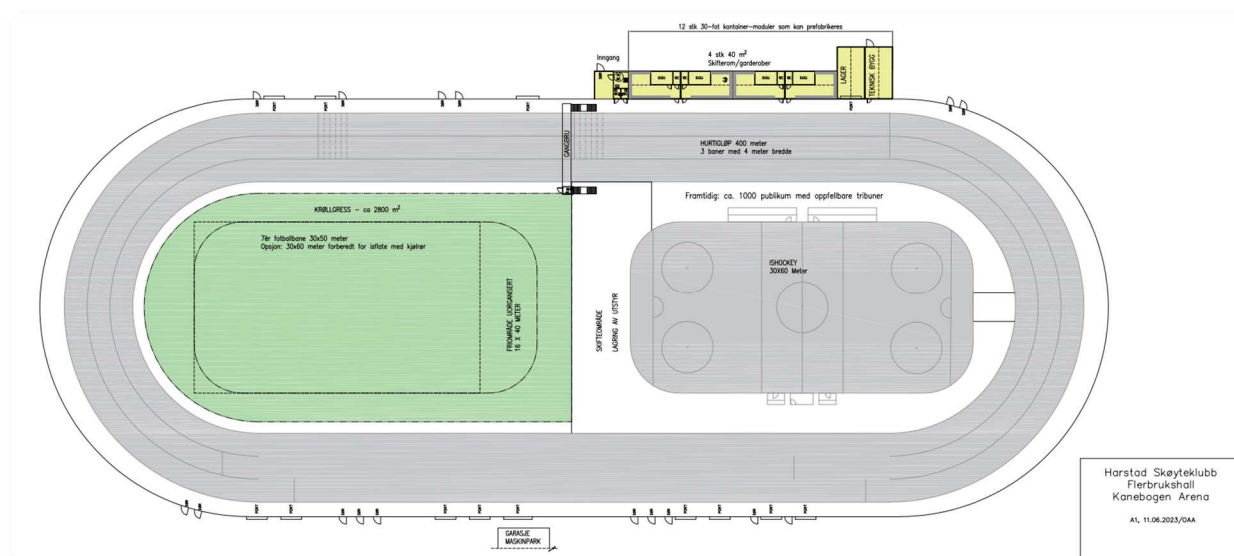
- Ishockey areal (30 x 60 meter) med tribune området 2800 m²

- Hurtigløp arena 400 meter 4700 m²

- Krøllgress 2800 m²

- Lager og skifteområdet 1000 m²

- Tilskuerområde og sikkerhetssoner 1200 m²



Tegning: Ole A. Andreassen

Beskrivelse

Hallen planlegges som en uoppvarmet og uisolert hall. Hallen bygges med stålkonstruksjon dimensjonert for snølast etter byggekrav for området. For å tette hallen trekkes en folie duk (taktekket) over stålkonstruksjonen. Tilsvarende hallkonsepter i Harstad er Tian-hallen, Medkila-hallen og Seaworks-hallen.

Det bygges videre et inngangsparti med toaletter (HC-toalett, herre toalett og dametoalett), et toalett på indre bane ved bruovergang, 4 stk. 40 m² skifferom, 40 m² lager og 2 stk. 40 m² teknisk rom tilknyttet hallen. Det vil bli teknisk rom for kuldeteknisk anlegg for drift av kunstis og teknisk rom for avfukteranlegg.

Harstad Skøyteklubb eier kafebygg med 2 stk. garderober som vil bli stående som tilbud til kafedrift og ekstra garderober tilknyttet hallen.

5 BYGGEKONSEPT

5.1 HALLBESKRIVELSE

Kanebogen Arena utvikles som et hallkonsept for flerbruk med totalt areal på 12500 m². Arealet vil deles inn i tre aktivitetsområder med 400 meter hurtigløp Arena, 30 x 60 meter Ishockey Arena forberedt for tribuner og Krøllgress Arena. Idrettsaktivitet på de ulike arenaene vil variere avhengig av vinter- eller sommer sesong. Videre vil anlegget ved ferdigstillelse være Harstad største innendørs arena for messe, konsert, utstillinger og mye mer med en kapasitet på 10 000 personer.

Hurtigløpsarena: ISU-godkjent hurtigløpsbane med 3 baner på 4 meter bredde etter standard størrelse med 26 meter radius. Banen vil være forberedt for å kunne utføre løp på høyeste internasjonale nivå. Isflaten vil være regionanlegg for hurtigløp innen Nordnorsk Skøytekrets i tillegg til Nord-Norges største innendørs isflate for uorganisert isaktivitet.

30 x 60 Ishockey: Isflate og arena for flere isidretter med godkjente vant, spiller-båser og time-out-båser. Harstad Ishockey Klubb vil kunne etablere seg som klubb innen seriespill på laveste nasjonale nivå. Videre vil nye idretter kunne etablere seg på denne isflaten og kunne være organisert av Harstad Skøyteklubb med kunstløp og kortbane som nye organiserte idrettstilbud i Harstad.

Krøllgress: 2800 m² krøllgress som kan benyttes som trengings-område for alle idretter med behov for barmarkstrening. Krøllgresset vil være merket med 7er fotballbane størrelse og vil kunne være avlastningsarena for fotball. Det er ønskelig at det avsettes et areal for uorganisert aktivitet på krøllgresset for egentrening eller idrettslek.

5.2 UTBYGGINGSFASE

5.2.1 Utbyggingsselskap (Kanebogen Arena AS)

For å realisere anlegget vil en løsning være at klubbene oppretter et selskap gjennom Kanebogen Arena AS. Dette selskapet vil da stå som utbygger. For å følge opp Kanebogen Arena AS vil det dannes et styre for selskapet som skal jobbe for realisering av hallprosjektet med innhold som angitt i hallbeskrivelsen. Klubbene vil da ha som mål å opprette et styre med representanter fra forskjellige organer for å ha en gjennomføringskraft og troverdighet for realisering. I denne modellen med utbyggingsselskap, vil Kanebogen Arena AS stå som eier av Kanebogen Arena.

Forslag til styrets sammensetning med personer fra:

- Representant for isidrettene (En fra hver klubb)
- Harstad Kommune - Oppfølging av kommunens eierskap i anlegget
- Næringsliv aktør - Person med bakgrunn fra næringslivet og kan samle deler av næringslivet inn som brukere sponsorer til prosjektet.
- Utbygger aktør - Person med bakgrunn i bygging av større utbyggingsprosjekter.
- Person idrett og samhandling om flerbruk
- Økonomiansvarlig

Styret samhandler en ressursgruppe bestående av:

- Harstad Skøyteklubb (HSK)
- Norges Skøyteforbund (NSF)
- Harstad Ishockeyklubb (HIK)
- Norges Ishockey Forbund (NIF)
- Harstad Idrettsråd
- Reiseliv
- Arrangementsaktører (Bakgården)

5.2.2 Kommunal regi.

En annen løsning er å gjennomføre utbygging i kommunal regi. I denne utbyggingsmodellen vil utlysningen gjennomføres gjennom offentlig anskaffelse. I denne modellen med utbygging i Kommunal regi, vil Harstad Kommune stå som eier av Kanebogen Arena.

5.3 BYGGEFASEN

Under byggefasen vil utbygger ha som hovedoppgave å realisere byggeprosjektet. Utbygger vil følge opp nødvendige byggetrinn med alle nødvendige arbeidsoppgaver og samhandling med sponsorprofilering, prosjektering, reguleringsarbeid, bygge-oppfølgning, økonomistyring og korrespondanse og samhandling med alle nødvendige leverandører og kommunale kontor i prosjektet.

5.4 BYGGETRINN

Oppgitt byggeperiode fra leverandører og erfaringstall viser at etablering av komplett overbygget arena i denne størrelsen, måtte utbygges over 2 byggetrinn. Kanebogen Arena vil derfor måtte bygges ut etter byggetrinn som angitt under. Skøyte- og ishockeymiljøet har som mål å realisere byggetrinn 1 allerede i 2024. Dette for å sikre stabile og forutsigbare forhold og rekrutteringsmuligheter for begge idretter. Deretter anser vi utbygging av hallkonsept som avgjørende for å redusere driftsbelastning på preparering og snørydding av banen for frivillige medlemmer.

En arena under tak er en forutsetning og nødvendighet for å kunne ha et forlenget, godt og forutsigbart organisert tilbud for ishockey. Dette er avgjørende for at ishockeymiljøet skal kunne arrangere treninger, kamper, turneringer og seriespill innen ønske serienivå. Det vil ikke være grunnlag for videre bygging av ishockey uten å være under tak, så snarlig realisering av byggetrinn 2 er essensielt. Hurtigløp og etablering av nye is-idretter vil også ha mer begrenset utviklingsmulighet uten hall.

Byggetrinn 1 (håp om byggestart 2024-25):

- Gjennomføre grunnarbeid for hele hallkonseptet
- Bygge fundamentering for hall, skifterom og teknisk rom (Ringmur)
- Bygge teknisk rom for kuldeanlegg og avfukteranlegg
- Etablere kunstfrossen bane 400 meter, 3 baner med 4 meter bredde (Hurtigløp)
- Etablere kunstfrossen bane 30 X 60 meter (Ishockey)
- Etablere snø smelte depot

Byggetrinn 2 (håp om byggestart, 2025-27):

- Bygge storhall 187 x 73 meter
- Bygge inngangsparti med toaletter
- Innkjøp og montering av avfukteranlegg
- Etablere kunstgressflate
- Ombygging av lys fra utendørs master til innvendig belysning
- Elektro
- Etablere bro overgang til indre bane og skifteområdet

6 DRIFTSKONSEPT

Kanebogen Arena AS planlegges å være driftsselskap til Kanebogen Arena. Driftsselskapet vil konstituere et styre som igjen ansetter nødvendig personell til drift. Driftspersonell vil samarbeid med idrettslagene som drifter isflatene. Harstad Kommune med driftstilskudd, samarbeidspartnere for sponning/reklamesalg, salg av inngangsbilletter og salg av arrangement i hallen vil danne grunnlaget for en forsvarlig driftsprofil. Faste langsiktige økonomiske avtaler vil være viktig for å sikre gode rammevilkår for høy organisert- og uorganisert aktivitet.

6.1 SESONGINNDELING

Tabellen under viser eksempler på aktivitet fordelt etter sesong og øvrig mulig aktiviteter:

VINTERSESONG 1. oktober – 15. april (1. sept. oppstart ishockeyflate)	SOMMERSESONG 16. april – 30. september
Kunstisflater: - Ishockey - Hurtigløp - Kortbane - Kunstløp - Kjelkehockey - Mulig snøarena på oppvarmingsbane (tidlig i sesong)	Betong/asfalt på kunstisflate - Rullehockey - Rulleskøyte - Rulleski - Skating - Sykkel (BMX) - Løping
Krøllgress: - Fotball - Andre ball aktiviteter - Barmark - Løping - Oppvarmingsarena for isidretter	
Fellesaktiviteter: (is-skøyte og rulleskøyte) - Skøytedisko - Folkeløp - Skøyteskoler	
Øvrig inntekts aktiviteter: Hallkapasitet 10 000 personer - Messer - Konserter - Utstillinger - El. Gocart bane - Utleie til skoleklasser, barnehager, videregående og universitet - Utleie til bedrifter - Utleie ved store arrangement i byen	

6.2 DRIFTSBUDSJETT

Driftsbudsjett er satt opp etter erfaringstall på tilsvarende arena i Norge og viser noen overordnede poster. Tallene vil avvike i perioden på drift etter gjennomført av kun byggetrinn 1 og ferdigstilling av arenaen ved ferdigstilling av byggetrinn 2. Vi har derfor satt opp to forskjellige driftsbudsjett.

6.2.1 Overordnet driftsbudsjett ferdigstilling byggetrinn 1:

Utgifts budsjett	Kostnader
Drift av kuldeanlegg (Forprosjekt)	1 000 000
Drift av lys	100 000
Service og vedlikehold	150 000
Brøytekostnad og preparering dagtid.	100 000
Totalt:	1 350 000

Inntekts budsjett	Kostnader
Billettinntekter (frivillig betaling)	100 000
Kommunalt tilskudd (inkluderer leie for barne- og ungdomsskoler)	1 000 000
Salg av brukstid for trening (fylket, forsvaret, bedrifter etc.)	100 000
Sponsing og reklame	150 000
Potensielt salg av overskuddsvarme (tilsvarende 1 000 000 KWh)	
Totalt:	1 350 000

6.2.2 Driftsbudsjett ferdigstilt byggetrinn 2:

Utgifts budsjett	Kostnader
Drift av kuldeanlegg (Forprosjekt)	950 000
Drift av avfukteranlegg	250 000
Drift av lys	200 000
Lønn 100 % stilling	700 000
Service og vedlikehold	200 000
Totalt:	2 300 000

Inntekts budsjett	Kostnader
Billettinntekter	300 000
Kommunalt tilskudd (inkluderer bruk til skoler)	1 000 000
Salg av brukstid for trening (fylket, forsvaret, bedrifter etc)	250 000
Salg av sponsor/reklame	600 000
Salg av hall til arrangement	150 000
Potensielt salg av overskuddsvarme (tilsvarende 1 000 000 KWh)	
Totalt:	2 300 000

7 KONSTNADER

7.1 BYGGEKOSTNADER

Byggekostnader for Kanebogen Arena er delt inn i byggetrinn 1 og 2 for å synliggjøre en delt byggeprosess av Kanebogen Arena. Størsteparten av bygge kostnadene er lagt til byggetrinn 2 for å ha størst mulig fart på realiseringsmulighet for byggetrinn 1. Gjennom konseptstudien er det innhentet budsjettpriser fra leverandører på hovedkomponenter av hallkonseptet. Videre er det angitt erfaringstall på byggekostnader pr. m^2 av skrifterom, lagerbygg og teknisk bygg. Det er også hentet inn tall fra tilbud der andre i Norge jobber med tilsvarende arena løsning. Tabellen under angir innhentet byggekostnader etter våre anbefalte byggetrinn.

Tabell 7.1.1

Byggetrinn 1	Kostnader (mil. NOK) inkl. mva
1.1 Etablering av kunstfrossen bane (Forprosjekt Norconsult)	30,0
1.2 Fundamentering (Tilbud på hallfundamentering for tilsvarende hallkonsept)	12,5
1.3 Grunnarbeid for areal utenom isflate	2,0
1.4 Ferdigstilling av toppdekket på skifteområde og området rundt hockeyflate (Prismatrise pr. m^2 er hentet fra Forprosjekt Norconsult)	1,32
1.5 Snøsmelte areal 200 m^2 (Tilsvarende kostnad pr/ m^2 som for kunstisflate)	1,03
1.6 Lager (Erfaringstall pr/ m^2)	1,75
Totalt:	48,6
Byggetrinn 2	Kostnader (mil. NOK) inkl. mva
2.1 Etablering av Rubhall (Pristilbud hentet fra leverandør)	81,69
2.2 Avfukteranlegg inkl. teknisk rom (Erfaringstall pr/ m^2)	4,52
2.3 Lysanlegg, gjenbruk av eksisterende og komplettering	2,5
2.4 Skifterom/garderober og inngangsparti med toalett (Erfaringstall pr/ m^2)	7,88
2.5 Elektro (Tillegg ved ishall)	2,5
Totalt:	99,09
Øvrige kostnader (Foreløpige estimerte kostnader)	Kostnader (mil. NOK) inkl. mva
Byggeledelse	1,0
Prosjektering	1,0
Reguleringskostnader	0,5
Øvrige lønnskostnader og styrehonorar (avtales ved opprettelse av styret)	

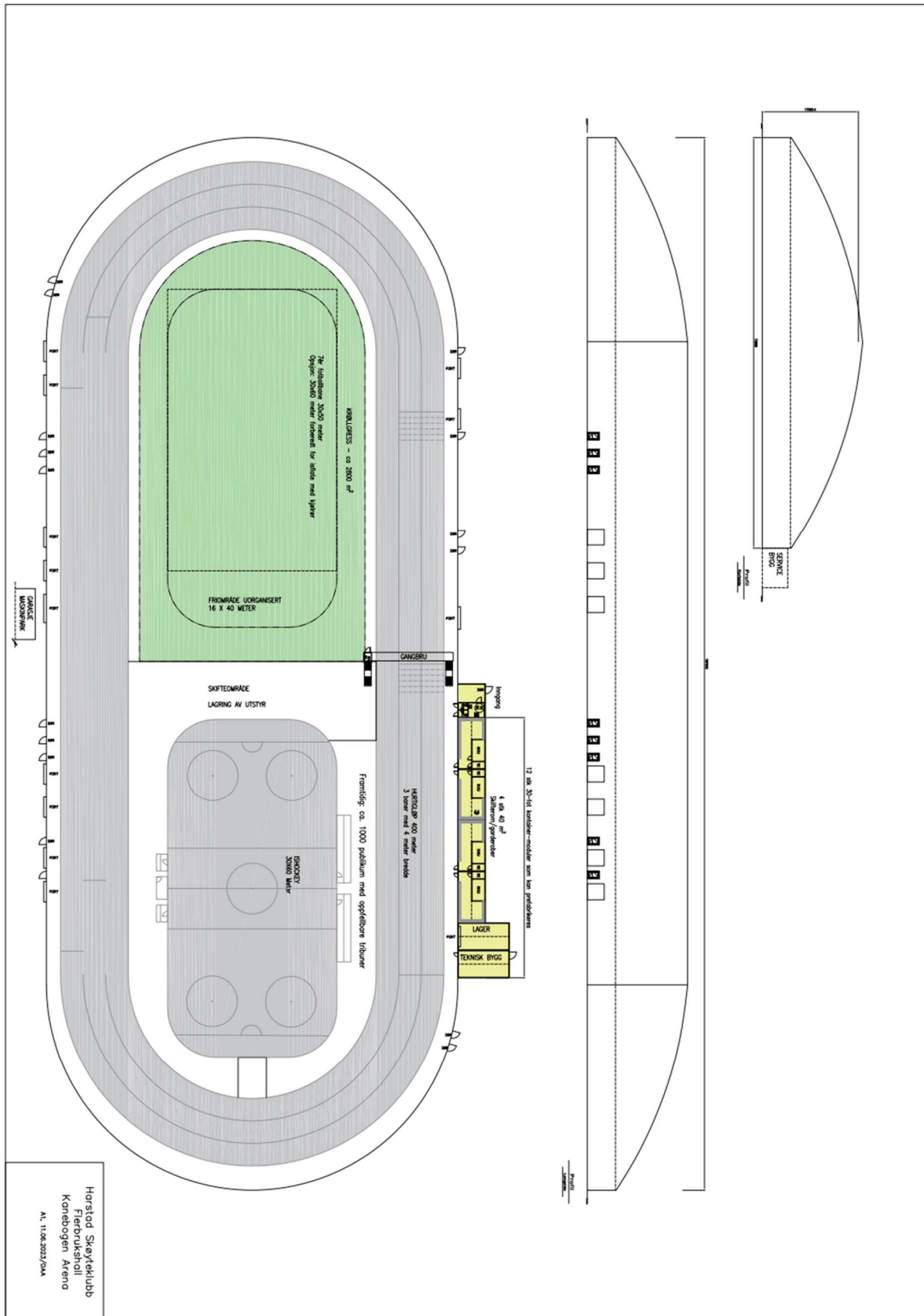
7.2 FINANSIERING

Konseptstudien har utredet grunnfinansiering gitt gjennom mva-refusjon og spillemiddelordningen. Det vil også jobbes for å skaffe sponsormidler for realisering, men hovedfinansiering av egenkapital vil være gjennom kommunalt tilskudd.

Byggetrinn 1 (mva. og spillemidler)	Kostnader (mil. NOK) inkl. mva
MVA refusjon 20 %	9,72
Spillemidler	11,25
- Spillemidler hurtigløpsbane*	6,00
- Spillemidler Ishockeybane*	3,00
- Økt tilskudd geografiske områder 25 %	2,25
Totalt fratrekk	20,97

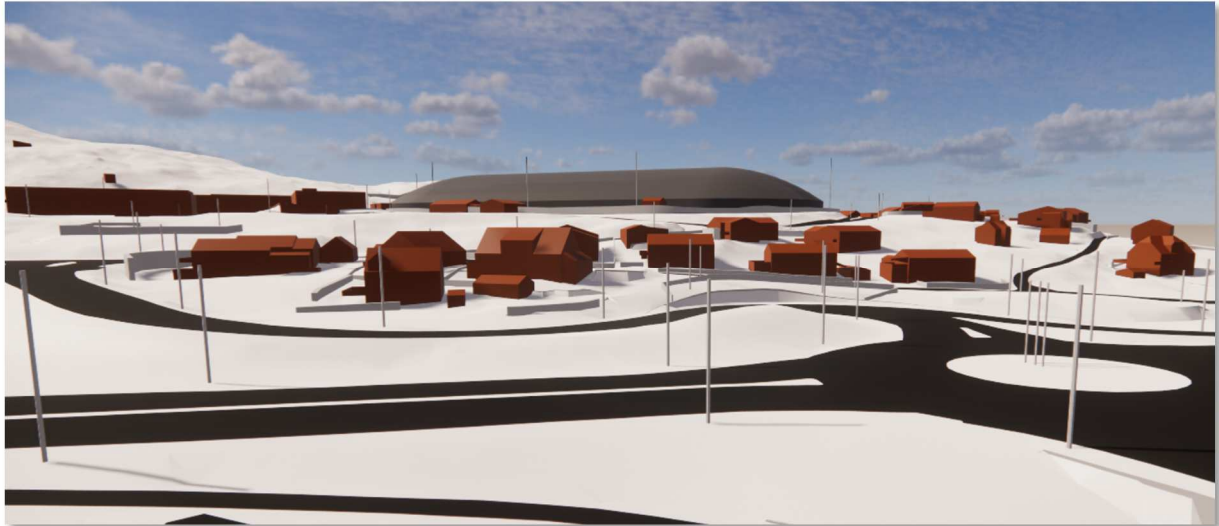
Byggetrinn 2 (mva. og spillemidler)	Kostnader (mil. NOK) inkl. mva
MVA refusjon 20 %	19,818
Spillemidler	18,125
- Spillemidler Dukhall	12,00
- Spillemidler Garderober	1,00
- Lager	0,30
- Spillemidler krøllgress uten plastholdig fyll*	1,20
- Lysanlegg	0,00
- Økt tilskudd geografiske områder 25 %	3,625
Totalt fratrekk	37,943

8 VEDLEGG 1, TEGNING AV HALL



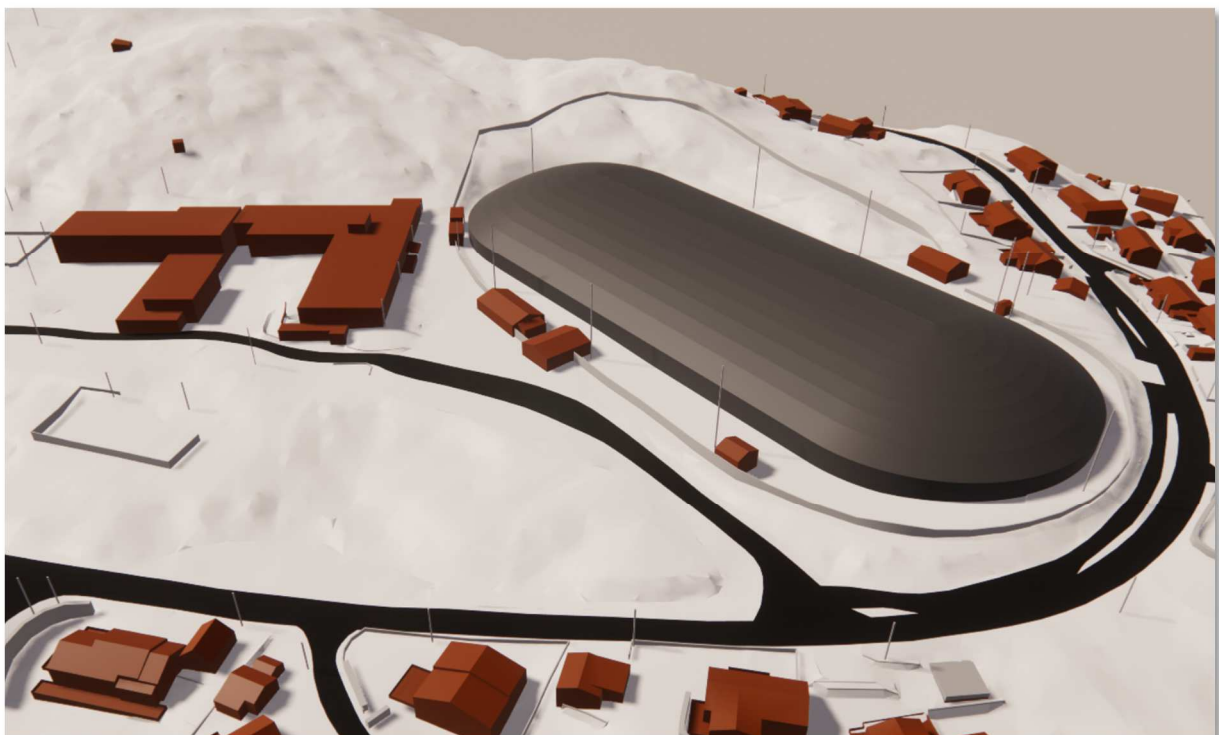
9 VEDLEGG 2, 3D-SKISSE AV HALL

Bilde 1: Utsikt fra Kanebogen Senter



Fotomontasje Ole A. Andreassen

Bilde 2: Oversiktsbilde



Fotomontasje Ole A. Andreassen