**DET BEHÖVS**

**EN ALLHALL I TAVELSJÖ**

**Slutrapport förstudie 2014 03 16**

****

Jan Åman e-post: jan.aman@ amanjan.se mobil 070 – 627 28 10

**Allhall i Tavelsjö**

**Sammanfattning**

Den här förstudien undersöker möjligheterna att bygga en sporthall/allhall i Tavelsjö i Umeå kommun. Studien beskriver några intressanta lägen i centrala Tavelsjö, vidare hur man genomför byggprocessen och hur man ekonomiskt skall kunna klara av ett så stort projekt i en inte alltför tättbefolkad bygd. Ett par andra ämnen som tas upp är huvudmannaskapet för anläggningen och var man kan söka pengar till projektet.

Lösningen är att bygga centralt och gärna i anslutning till befintliga byggnader.

Man skall vidare försöka lära av andra liknande projekt och arbeta för att samverka med det offentliga – i första hand skola och hälsovård. Att engagera det lokala föreningslivet både i Tavelsjö och angränsande byar är synnerligen viktigt för att projektet skall bli verklighet. Det gäller såväl förberedelserna som själva genomförandet av bygget.

Studien visar att det går att bygga till rimliga kostnader och att det går att få en sund driftsekonomi på hela projektet. Med ett bra förberedelsearbete kan en sporthall/allhall stå klar någon gång på hösten 2016 eller våren 2017.

Jan Åman konsult / J A Sjöman i Umeå AB

**Bakgrund**

I april 2013 anordnades en träff med representanter från olika intresseorganisationer i Tavelsjö för att diskutera möjligheten att uppföra en sporthall/allhall i bygden. Frågan hade blivit aktuell efter att slutrapporten från samrådshandlingen om att ”Bo vackert och hälsosamt i Tavelsjö” hade presenterats några veckor tidigare. Undertecknad var en av inledningstalarna vid det mötet, som senare följdes av ytterligare träffar där frågan kom att diskuteras vidare. I september 2013 accepterade jag en förfrågan om att göra en förstudie i ämnet ”Möjlighet att uppföra en Allhall i Tavelsjö”. Allhallen aktivitetsmått skall vara 42x22 m och även innehålla förråd, publika utrymmen och ett gym på minst 120 kvm. Presentationen av den förstudien redovisas nedan.

**Uppdraget / Syftet**

\* Att värdera tre olika lägen för Allhallen

\* Att lista viktiga parametrar av ekonomisk karaktär i samband med byggprocessen

\* Att utreda frågan om att bygga i etapper och utnyttja redan befintliga anläggningar

\* Att beskriva möjliga aktiviteter i Allhallen

\* Att presentera en investeringskalkyl för Allhallen

\* Att göra en intäkts- och kostnadskalkyl för Allhallen

\* Att presentera olika bidragsmöjligheter för Allhallen

\* Att fundera kring ägarfrågan

**Uppdragsgivare / referensgrupp**

Min uppdragsgivare har varit det samlade föreningslivet i Tavelsjö. Här har min kontakt i första hand varit med Tavelsjö AIK:s ordförande Lars-Erik Lauritz. I referensgruppen har förutom idrottsfolk från TAIK också funnits representanter från övriga intresse-organisationer (i första hand från Tavelsjö och Rödåbygdens utvecklingsenhet ,TuRe, föraldrarföreningen och Tavelsjö församling).

**Metod**

1. Att ta till vara egna erfarenheter

Bygga i etapper

Hitta goda exempel

Samverkan med andra

Långa hyresavtal

Utvecklingsmöjligheter

2. Att göra studiebesök

Umedalens IF Musköten Ove Nordin

Täfteå IK Täftehallen Henry Forsberg, Lennart Sundström

Röbäcks IF Elofssonhallen Roger Filipsson

Västerbottens Idrottsförbund Roger Filipsson

Umeå Fritid Hans Erik Bergström

Tavelsjö skola Byggföretaget Vännäs bygg

3. Att ta kontakt med byggare Lars Sandström Fastec

Byggare i bygden

4. Att genomföra ide’kväll på Klacken 10-15 deltagare från bygden

5. Att ta kontakt med Ernst & Young Patric Birgersson

**Resultat / Svaret / Lösningen**

**Läget, läget, läget**

För att kunna komma vidare måste man veta var man skall bygga. Nedan kommer för- och nackdelar med tre olika lägen i Tavelsjö:

**Vid skolan.**

+ Mycket centralt läge – Allhallen mitt i byn

+ Nya fräscha omklädningsrum och duschar

+ Befintlig mindre idrottshall kan utnyttjas till kompletterande verksamhet

+ Maximalt utnyttjande för skolans räkning kan förutsättas

+ Lätt att hitta till anläggningen

-Små utvecklingsmöjligheter

- Nya parkeringsplatser kommer att krävas

- Det krävs markupplåtelse från Umeå kommun/Fastighetskontoret

- Kan krävas godkännande från sakägare / villaägare

- En intilliggande fastighet kan behövas köpas in

**Vid utomhusanläggningen Klacken**

+ Fina omklädningsrum och duschar finns att tillgå

+ Goda utvecklingsmöjligheter

+ Egen mark kan utnyttjas

+ På sikt kan ett stort idrottscentra skapas

+ Bra parkeringsmöjligheter

- Inte så centralt läge

- Sämre möjlighet för skolans räkning

- En ny väg kan behövas

**I Prästgårdsområdet**

+ Centralt läge

+ Naturskönt område

+ Kan integreras med andra hälsobefrämjande miljöer

+

- Inte optimalt för skolans räkning – bilväg måste passeras

- 5 minuters promenad från skolan

- Duschar och omklädningsrum saknas

**Viktiga parametrar av ekonomisk karaktär att beakta**

Investeringskostnaden – att undersöka kostnaden för liknande projekt

Investeringstaket – att sätta ett investeringstak och inte överskrida detta

Investeringsbidrag – att söka efter alla möjliga investeringsbidrag

Intäktskalkylen – att göra en noggrann intäktskalkyl

Kostnadskalkylen – att göra en ännu noggrannare kostnadskalkyl

Aktivitetsbidragen– att ta reda på vilka aktivitetsbidrag som kommer att vara aktuella

Lokalkostnadsbidragen – att ta reda på vilka lokalkostnadsbidrag som gäller

Övriga bidrag – att söka efter andra bidrag som kan härledas till hallen

Långa kontrakt med kommunen – att eftersträva långa hyreskontrakt med det offentliga

Eget arbete under bygget – att beräkna hur mycket eget arbete som kan vara aktuellt

Frivilligt arbete drift - att inte tro för mycket på frivilligarbete

Bidragsarbetare – att det finns bidrag att söka för städ- och vaktmästeritjänster

Standardhallar – att undersöka om det finns standardhallar som kan vara aktuella

Etappbygge – att bygga i etapper

Rätt entreprenadform – att undersöka vilken entreprenadform som är bäst

**Etappbygge**

I Tavelsjö är det fullt möjligt att bygga i etapper och att utnyttja redan befintliga byggnader som innehåller omklädnings- och duschutrymmen. Det gäller framför allt om man fastnar för ett läge vid skolan eller uppe på Klacken. Samtliga hittills undersökta anläggningar har på ett eller annat sätt uppförts i etapper.

**Ide’ möte på Klacken den 28 november 2013.**

**Frågor till föreningarna gällande aktiviteter m m utanför skoltid.**

**1. Lista ett antal aktiviteter som skall kunna bedrivas i Allhallen?**

**Lagbollspel**

Innebandy

Handboll

Basket

Volleyboll

Fotboll

**Racketsporter**

Badminton

Bordtennis

Mini-tennis

**Gruppträning**

Gympa

Spinning

Step up

Styrkepass

Dans

Yoga

Pensionärsgympa

**Övrigt**

Skolavslutningar

Teater

Musikarrangemang

Festlokal

Digital bio anläggning

Simulering skytteverksamhet

Driving range

Ungdomsgårdsverksamhet / biljard

All bygdegårdsverksamhet flyttas till Allhallen

Dagmammaträffpunkt

**2. Vilka biutrymmen behövs för dessa aktiviteter?**

gym

förråd

vallabod

cafe´

kök

läktare

sammanträdesrum

(bassäng)

**3. Lista dagens aktivitetsgrupper som kan flyttas till Allhallen?**

**Aktivitet** (antal deltagare, ålder och antal grupper per vecka presenteras i bilaga 1)

bygdegårds aktiviteter

aktivitet med dagmammor

styrketräning skidor

spinning

cross-fit

yoga

fri idrott

**4. Lista nya aktivitetsgrupper som kan skapas i den nya hallen?**

**Aktivitet** (antal deltagare, ålder och antal grupper per vecka presenteras i bilaga 2)

fotboll

innebandy

volleyboll/handboll

badminton

**5. Hur många deltagare per termin kan tänkas utnyttja Allhallen**

**för regelbundna aktiviteter?**

Barn Ungdomar Vuxna / Seniorer

(se vidare bilaga 3)

**6. Vad kan deltagarna tänkas vara beredda att betala för ett terminskort, som ger tillgång till gruppaktiviteter 1-4 gånger per vecka?**

Barn 400 - 500 kr

Ungdomar 400 - 600 kr

Vuxna 800 - 1200 kr

Seniorer 400 – 800 kr

**7. Vilka ideella insatser kan föreningarna tänkas bidra med**

**när detta gäller driften av hallen?**

+ klubbar/föreningar kan vara värdar

+ seniorer kan ställa upp som extra vaktmästare

- farligt att lita på ideella krafter

- vardagsunderhåll och städning kan i längden inte utföras på frivillig väg

**8. Vad kan föreningarna göra för att minska investeringskostnaderna?**

under byggprocessen kan målning och markarbeten delvis göras som ideellt arbete.

**9. Övriga synpunkter**

Allhallen skall vara centralt placerad

Sponsring kan vara en del av finansieringen

Allhall inkl gym Allhall exkl gym

I**nvesteringskostnad \* 10 500 000 kr 10 000 000**

Bidrag \*\* 5 500 000 kr 5 000 000

**Lånebehov 5 000 000 kr 5 000 000**

**Investeringsbidrag \*\*\***

1. Arvsfonden (AA) – har på senare tid öppnat upp för stöd till idrotten

2. Idrottslyftet – kan ge bidrag i storleksordningen 0.5 – 1,5 milj

3. Umeå kommun – får ett bättre utrymme för bidrag efter 2016

4. Landstinget – hälsofrämjande åtgärder för äldre kan vara ett bra argument

5. Idrottsförbunden – det finns pengar att söka hos specialförbunden

6. EU-medel – se vidare TC-studien

7. Tillväxtverket – se vidare – TC-studien

**Totala investeringsbidraget 5 500 000 kr (5 000 000 kr)**

**Finansieringshjälp**

Banken

Byggaren

Underleverantörer till byggaren

Företag i bygden

Privatpersoner

\* Investeringskostnaden har beräknats av två oberoende byggare med

mångårig erfarenhet av liknande beräkningar.

\*\* Tumregeln, hur mycket bidrag man kan räkna med i ett anläggningsprojekt av detta slag, är 50 % av investeringskostnaden

\*\*\* I TC-studien finns en utmärkt översikt på sidan 94 - punkt 14.0 hur man kan hitta finansiärer. Här betonas vikten av att noggrant studera kriterierna som de olika bidragsgivarna har fastställt för att bidrag skall kunna utgå.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Intäkts- och kostnadskalkyl Allhallen i Tavelsjö** | | | | |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Intäkter** | Uthyrning skola | |  |  | 250000 |  |
|  | Kvällsuthyrning | |  |  | 225000 |  |
|  | Helguthyrning | |  |  | 90000 |  |
|  | Evenemangsuthyrning | |  |  | 50000 |  |
|  | Gymkortsintäkter | |  |  | 175000 |  |
|  | Sponsring |  |  |  | 50000 |  |
|  | **Totala intäkter** | |  |  | **840000** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Kostnader** | Renhållning |  |  |  | 15000 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | Rep och underhåll | |  |  | 20000 |  |
|  | El och värme | |  |  | 120000 |  |
|  | Vatten och avlopp | |  |  | 40000 |  |
|  | Leasingkostnader | |  |  | 30000 |  |
|  | Förbrukningskostnader | |  |  | 15000 |  |
|  | Rep och underhåll inventarier | | |  | 10000 |  |
|  | Telefon / TV | |  |  | 10000 |  |
|  | Försäkringar | |  |  | 20000 |  |
|  | Revision |  |  |  | 10000 |  |
|  | Ekonomi och redovisningstjänster | | |  | 10000 |  |
|  | Vaktmästeri och städ | |  |  | 100000 |  |
|  | **Totala driftskostnader** | |  |  | **400000** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | Avskrivningar byggnad | |  |  | 200000 |  |
|  | Avskrivningar mark | |  |  | 0 |  |
|  | Avskrivningar inventarier | |  |  | 40000 |  |
|  | Räntor |  |  |  | 200000 |  |
|  | **Totala kapitalkostnader** | |  |  | **440000** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Totala kostnader** | |  |  | **840000** |  |

**Ägarfrågan**

Att välja ”rätt” juridisk personen är viktigt när man bygger. För att kunna ”dra av momsen” bör det vara ett aktiebolag som står som ansvarigt för bygget. AB:t hyr sedan ut till kommunen på långa kontrakt och/eller i övrigt till föreningar eller privatpersoner på kortare kontrakt (högst 9 månader). I samtliga fall som finns med i förstudien är byggherren ett bolag som ägs till 100 % av en idrottsförening. Det är också av stor vikt att knyta till sig en välrenommerad revisionsbyrå som vägleder i såväl förarbetet som under hela byggprocessen. Variationen i aktiekapital är stor i det tre olika bolagen som har studerats. Från 100 000 kr upp till 1000 000 kr.

**Mall för hur går man vidare**

1. Bilda en arbetsgrupp som ansvarar för det fortsatta arbetet

2. Gör klart hur ägaren/byggherren skall se ut

3. Undersök det kommunala engagemanget på mark- och aktivitetssidan

4. Bestäm läget

5. Utforma ett lokalprogram

6. Ta fram en investeringskostnad

7. Sätt ett investeringstak

8. Ta fram en investerings- och kostnadskalkyl

9. Ta fram alla underlag för bidragsansökan

10. Sök investeringsbidrag

11. Gör klar finansieringen – kontakta banker

12. Bestäm entreprenadformen

13. Ta hjälp av byggkonsult

14. Ta fram ett förfrågningsunderlag

15. Utvärdera offerter

16. Skriv kontrakt

17. Börja bygga

**Diskussion / Slutord**

Uppgiften har varit att utröna om det finns förutsättningar för att bygga en idrottshall/allhall i Tavelsjö. Studien visar att det är fullt möjligt om man får med sig kommunen och idrottsföreningarna i närliggande byar. Det bygger också på att hälften av investeringskostnaderna kan erhållas som bidrag av olika slag och att man kan få ett långsiktigt hyresavtal med kommunen och/eller landstinget.