



Orkanger 19.06.2023

Innledning

Orklandbadet er kommunens største attraksjon med over 170.000 besøkende i 2022. Ingen annen attraksjon har så mange besøkende gjennom et år. Det kommer mange besøkende fra omlandet, fra steder som Trondheim, Stjørdal, Støren, Hitra, Nordmøre. Hele Trøndelag er Orklandsbadets omland og trenden er at det kommer flere og flere fra Trondheimsområdet. Dette er det viktig å ta vare på og utvikle videre. Orklandbadet har et godt renommé, noe som en gjesteundersøkelse blant våre gjester viser. På en score på 1 (lavest) til 5 (høyest), så kommer vi ut på 4 eller over på alle målepunktene. Dette er noe vi skal være stolt over og noe vi jobber med hver dag for å opprettholde eller forbedre.

Folkehelsesenteret

Å ha en god helse er en viktig ressurs for å skape et godt liv, og det er utfordrende og ressurskrevende å leve med dårlig helse. Befolkningens helse og livskvalitet har innvirkning på hvordan samfunnet utvikler seg, samtidig som utviklingstrekk i samfunnet påvirker befolkningens helse og livskvalitet. Folkehelsesenteret med Orklandbadet og alt av innhold er med på å skape en god helse i Orkland kommune. Det antas at i snitt så kan det være opp mot 1000 personer inntreffer i Folkehelsesenteret hver dag. Det være seg bading, trening, aktivitet i Orklahallen, eller i kommunens helsetjenester i bygget. I tillegg er det mange som kommer innom for en prat i kafeen. I tillegg bidrar Orklandbadet KF mye til bedring av svømmeferdigheter på alle nivå.

Vedlikehold

Orklandbadet KF vil ha store behov for midler i årene som kommer. Så snart reklamasjonsperioden er over i 2025, vil Orklandbadet/Orkland kommune måtte ta kostnader for reparasjoner og oppgraderinger selv. Et badeland vil ha mer og mer behov for vedlikehold etter hvert som årene går. Veldig mange badeland har stengt i kortere eller lengre perioder for vedlikehold og oppgradering av utstyr/tekniske anlegg. Mye av årsaken er at klimaet i et badeland er tøft for mye av det tekniske utstyret og blant annet stål. Bruken av anlegget fra besøkende er også en stor slitasjefaktor på fasiliteter i anlegget som for eksempel garderober og dusjanlegg. I tillegg vil det komme nye krav til drift av badeanlegg framover, så vi også må ta hensyn til. Derfor er det viktig at Orklandbadet KF har muligheten til å bygge opp økonomiske ressurser/fond for å møte disse utfordringene.

Oppgradering av attraksjoner og annet

For at et badeland med treningssenter skal holde på kundemassen og den attraksjonen Orklandbadet er, så er det viktig å ha nye aktiviteter/attraksjoner innimellom. For å få til dette vil det som oftest være nødvendig å bygge ut/endre anlegget. Ut fra erfaringer fra bransjen, så må/bør dette skje hvert 5-6 år, evt en større oppgradering etter 8-9 år. Uten dette vil attraksjonsverdien dale og dermed besøkstallet falle. Orklandbadet har skissert forslag til utbyggingsprosjekter for de neste 15 årene.

Tilpassing av anlegget

Som grunnlag for å bygge Orklandbadet, ble det budsjettet med 80.000 besøk i året. Etter over 3 års drift har dette tallet mer enn doblet seg. Dette betyr at enkelte funksjoner i anlegget er «underdimensjonert». Dette fører til plassmangel i flere funksjoner i driften. Dette gjelder spesielt kjøkken/matproduksjon, garderober, administrasjonslokaler og treningssenter. Dette vil vi belyse under.

Orklahall og klatrehall

Orklahallen ble lagt inn under Orklandbadet KF for effektivisering og enklere drift. Mye av dette er bra, men Orklahallen er i dårlig forfatning. Dette gjelder spesielt den eldre delen fra 1985. En rapport fra Rambøll viser dette. På denne delen er det satt av 27 mill i 2024 i kommunens budsjetter. Den nyere delen fra 1993 har også større og større behov for vedlikehold og oppgraderinger. Mulig burde man sett hele oppgraderingen i Orklahallen i en større sammenheng og utført alt samtidig. «Ny garderobedel» er også 30 år.

Klatrehallen er også straks 10 år og vil mest sannsynligvis kreve større bygningsvedlikehold de neste årene.

Investeringsbehov i perioden 2023 – 2026 (2030++)

År		Aktiviteter	Avdeling	Kostnader	Kommentar
2024	1	Bytte av lys til led-belysning Orklahall	Orklahall	1,1 mill	
2024	2	Vareheis Orklandbadet	Orklandbadet	0,6 mill	
2024	3	Sliping/lakkering av gulv Orklahall	Orklahall	1,0 mill	
2024	4	Renovering av garderober Orklahall	Orklahall	27 mill	Satt av penger i kommunens budsjetter
2024	5	Utvide kjøkken	Orklandbadet		Satt av penger til forprosjekt i 2023. Dette arbeidet er påbegynt.

2024	6	Attraksjoner - Dampbadstue	Orklandbadet	0,5 mill	
2024	7	Attraksjoner - Kaldkulp	Orklandbadet	0,6 mill	
2025	8	Utvide treningssenter med kontor/samtalerom	Treningssenter		Satt av penger til forprosjekt i 2023. Dette arbeidet er påbegynt.
2025	9	Utvide administrasjon – flere kontorplasser	Orklandbadet		Satt av penger til forprosjekt i 2023. Dette arbeidet er påbegynt.
2025	10	Lysbytte i basseng	Orklandbadet	0,4 mill	
2025	11	Membran på elektrolyse	Orklandbadet	0,25 mill	
2025	12	Storservice på varmepumpe	Orklandbadet	0,2 mill	
2026	13	Nye tredemøller/utstyr treningssenter	Treningssenter	1,5 mill	
2026	14	Autobelay – 6 evt 8 stk	Klatrehall	0,25 mill	
2026	15	Lysbytte i basseng	Orklandbadet	0,3 mill	
2027	16	Større vedlikehold/service på vannsklie	Orklandbadet	0,3 mill	
2027	17	Solcelle-anlegg Orklahall	Orklahall		
2028	18	Banedecke – 3 og 4	Orklahall	0,9 mill	
2028	19	Garderobeanlegg – Orklahall («ny del»)	Orklahall	20 mill	
2030-32	20	Ventilasjonsanlegg bad	Orklandbadet	9	
2030	21	Garderober/dusj– oppussing	Orklandbadet		
	22	Sirkulasjonspumper	Orklandbadet	0,2 mill	

UTBYGGINGSPROSJEKTER

År		Utbyggingsprosjekter	Avdeling	Sum	Kommentar
?		Attraksjoner – Velværeavdeling med badstuer ol	Orklandbadet		Nybygg mot vest
?		Attraksjoner - Sklieavdeling – tårn med 2-3 sklier	Orklandbadet		Nybygg mot øst
?		Attraksjoner - Utebasseng	Orklandbadet		Nybygg mot nord
?		Attraksjoner - Barneavdeling utvides	Orklandbadet		Nybygg mot øst
?		Attraksjoner – Klatrehall – utendørs klatrepark	Klatrehall		
?		Nytt garderobeanlegg	Orklandbadet		Nybygg mot sør

	Attraksjoner – Opplæringsbasseng 3	Orklandbadet		
--	---------------------------------------	--------------	--	--

Kommentarer til planene:

2024

1 Banebelysning 4 baner. Bytte til LED: 1.100.000 kr

I Orklahallens idrettsflate er det ca 80 stk 400 watts armaturer. Dette bruker mye energi. Ved et bytte til LED så vil besparelsen bli opp mot 90 % strøm i forhold til dagens. Dette utgjør et sted mellom 8.000 – 100.000 kr pr år. Dette må også ses i sammenheng med miljøgevinsten av et bytte. Det vil også hjelpe til at den årlige tilskuddet til drift til Orklahallen holdes nede.

2 Vareheis Orklandbadet: 600.000 kr

Da Orklandbadet ble overlevert i 2020 var det ikke montert vareheis i bygget. Det er riktignok montert en personheis som skulle benyttes som vareheis til kjelleren. Denne heisen har begrensninger i både bredde og tyngde, slik at alle paller må pakkes om for hånd for å få dette ned i kjelleren. Listene og gulvet i heisen tåler ikke bruk av jekktralle.

Det kommer inntil 10 paller med vekt 10 tonn i en leveranse. Leveransene er blant annet kjemi for bruk i badet i kjeller. Disse pallene må lastes inn med en gang og kan ikke stå ute. Slike leveranser (og mindre) kommer flere ganger i året. Alt dette må da pakkes om og lastes for hånd. Dette strider mot HMS.

Manglende vareheis til kjeller er påpekt flere ganger under prosjektet til prosjektledelsen i Orkland kommune, men ble avvist hver gang, til tross for at det under utarbeidelsen av prosjektet var stort fokus på dette.

3 Sliping og lakkering (4 strøk) av banedekke, samt oppmerking, 2 baner: 1.000.000 kr

Lakk og banemerking på Bane 1 og 2 er meget slitt. Dette gjør renhold mer tidkrevende og krever mer kjemi å holde rene. Om det ikke blir slipt og lakkert i nærmeste tid, så vel det bli behov å bytte hele banedekket. Dette er betydelig mer kostbart. I tillegg så er faren større for skader på utøvere tilstede. Prisen dekker sliping av to baner samt ny baneoppmerking og 4 strøk med lakk.

4 Renovering av garderober Orklahall

Det er satt av 27 mill til renovering av gammel del i Orklahall. Dette innebærer garderober, tekniske anlegg, samt bygningsmessige tiltak. Bør utnytte varme fra Elkem Thamshavn bedre. Bør komme i gang med planlegging i 2023. Kanskje bør man se på de resterende garderobene i sammenheng også, da disse også er 30 år gamle.

5 Utvide kjøkken

Besøkende i Orklandbadet er langt høyere enn estimert. Dagens kjøkkenløsning er lite ideell for større mengde besøkende slik det er nå. Det er dobbelt så mange som estimert og disse skal ha varmmat fra kafeen/kjøkkenet. Det er plassmangel og dermed lite plass til mer effektivt utstyr for matlaging. Bør også ha to bestillingssluker da det er lang kø for å bestille mat.

6 Attraksjoner - Dampbadstue

Som nevnt over er det viktig for et badeland å ha nye attraksjoner innimellom. Dette for å holde på besøkstallene og inntjeningen. Det som ligger nærmest er å lage en dampbadstue. Det er i dag to badstuer, en for hvert kjønn. Disse kan slås sammen, og vi kan lage en dampbadstue i det som er i dag damebadstuen. Dette er noe mange badegjester etterlyser.

7 Attraksjoner – Kaldkulp

Kald kulp er et lite basseng som kan settes på kanten ved badstuene. Dette kan forholdsvis enkelt lages og det er plass for utstyr til denne i teknisk kjeller.

2025

8 Utvide treningssenter med kontor/samtalerom

Treningssenteret i Orklandbadet har mye medlemmer. De fleste medlemmer tar i mot tilbud om en egen samtale for å få tilpasset et eget treningsrom, en såkalt veiledningstime. Vi har ikke kontorfasiliteter og samtalerom i forbindelse med dette. I dag blir denne veiledningstimen gjennomført i gangen med gjestene, noe som ikke er greit. Vi vil derfor se på muligheten for ombygging av arealet, slik at vi får til et samtalerom og en eller to kontorplasser.

9 Utvide administrasjon – flere kontorplasser

Økende aktivitet fører med seg økt bemanning. Også for administrasjonen er det for lite kontorplasser til å ansette nye medarbeidere. Det er flere funksjoner vi skulle hatt i anlegget, men plassen begrenser seg. Vi vil derfor se på muligheten til å utvide/bygge på for å få til dette.

10 Lysbytte i basseng

Bassengbelysningen har en varighet på ca 40' timer. Når de ryker, så har dette store kostnader å bytte disse. Lysene er vi avhengige av for sikkerheten i bassengene. Lettere å se bunnen blant annet. Vi håper vi kan bytte i noen basseng hvert år, slik at kostnadene ikke blir for store på en gang.

11 Membran på elektrolyse

Påkrevd service på elektrolysemaskinen. Denne produserer klor av salt.

12 Storservice på varmpumpe

Påkrevd service på varmpumpen som blir benyttet for varmen fra Elkem Thamshavn

2026

13 Nye tredemøller/utstyr treningscenter

I 2026 er det behov for bytte ut utstyr til treningscenteret. Da er 6 år gammelt, og det er mer enn beregnet med besøk, så er det meste at apparat og utstyr utslitt. I tillegg har det en stor betydning for å opprettholde medlemsmassen.

14 Autobelay – 6 evt 8 stk

En Autobelay er en selvsikring i klatreveggene. Disse blir også utslitt å må byttes ved jevne mellomrom pga sikkerhet.

15 Lysbytte i basseng

Bassengbelysningen har en varighet på ca 40' timer. Når de ryker, så har dette store kostnader å bytte disse. Lysene er vi avhengige av for sikkerheten i bassengene. Lettere å se bunnen blant annet. Vi håper vi kan bytte i noen basseng hvert år, slik at kostnadene ikke blir for store på en gang.

2027

16 Større vedlikehold/service på vannsklie

Etter så mange år er det med stor sannsynlighet at det må en større service til på vannsklien. Dette for å tilfredsstille gjeldene lovverk og kontroller fra Statens jernbanetilsyn.

17 Solcelle-anlegg Orklahall

For å holde kostnader nede og fokus på det grønne skifte, så bør Orklahallen få solcelle-anlegg. Skanska har gjort beregninger om dette skjer, så er Orklandbadet energipositivt og ikke trenger å kjøpe strøm selv

Investeringsbehov/oppgradering utover normal drift 24-27

Avdeling	Investeringsbehov/oppgradering utover normal drift 23-26	2024	2025	2026	2027
10	Badeland	1 700 000	850 000	300 000	300 000
20	Trening			1 500 000	
30	Klatrehall			250 000	
40	Orklahall	29 100 000			
50	Kommunale tjenester				
60	4.etasje				
	Sum	30 800 000	850 000	2 050 000	300 000

Som dokumentet viser vil det være av svært stor viktighet at Orklandbadet KF får anledning til å overføre sine underforbruk/overskudd til fond, slik at vi er så godt rustet som mulig for å møte framtidige økonomiske utfordringer.

Styret i Orklandbadet KF