
Til: Kai Roger Magnetun
Fra: Bjørn Aas
Kopi:
Dato: 23.9.2009
Oppdrag: 519232 – Idrettsparken, Orkanger.

IDRETTSPARKEN ORKANGER - NY BYGNINGSMASSE OG AREALPLAN

Rapportens hovedkonklusjoner:

- 1. Klatrehall bygges nord for eksisterende hovedinngang i en avstand av 6-8 meter fra eksisterende bygningsmasse**
- 2. Ny bane 3 bygges i en forlengelse av eksisterende bane 1 og 2 mot vest**
- 3. Nytt inngangsparti bygges over to plan som en forbindelse mellom eksisterende bygningsmasse og klatrehall.**
- 4. Videre utvikling av garderobeanlegg i idrettsparken bygges i tilknytning til eksisterende bygningsmasse i Orklahallen**
- 5. Før detaljplanlegging settes i gang må det utarbeides et romprogram for Orklahallen i samsvar med idrettsfaglige og sikkerhetsmessige krav for publikum og utøvere.**

Bakgrunn

Asplan Viak har deltatt i en prosess om utvikling av idrettsparken på Orkanger. Det er tidligere utarbeidet et notat (Asplan Viak, sep 2008) som viser mulig utvikling av bygningsmasse og areal i idrettsparken og rundt Gammelosen.

Det er videre utarbeidet et notat (Asplan Viak, mai 2009) som beskriver mer i detalj mulig arealdisponering for selve idrettsflatene samt ny bygningsmasse (klatrehall, ny bane 3).

Videre er det i et notat (Asplan Viak, sep 2009) diskutert to alternativer for lokalisering av ny bane 3 samt plassering av klatrehall.

Dette notatet oppsummerer anbefalte løsninger slik de foreligger pr dato, og legges fram for videre behandling i relevante organer. Som vedlegg til notatet er det utarbeidet tegninger som viser arealdisponering og mulig form på ny bygningsmasse.

Status

Det skal bygges en klatrehall i tilknytning til eksisterende bygninger i idrettsparken. Plassering av klatrehall skal gjøres slik at videreutvikling av området kan skje etappevis og uten for sterke føringer for disponering av øvrige arealer i idrettsparken.

Eksisterende idrettshall (bane 3) skal saneres og erstattes av en ny spilleflate. Det foreligger planer om bygging av et garderobebygg for utvendige spilleflater, plassert ved dagens hovedbane.

En overordnet arealplan for idrettsparken skal utarbeides slik at trinnvis utbygging kan skje.

Overordnet arealanalyse

Tidligere notat er basert på at hovedadkomst til området blir som i dag, med en gangadkomst nord for idrettsflatene via gang- og sykkelvei forbi Rømme Gård. Det legges videre til grunn at inngangsparti til bygningene skal beholdes der det er i dag. Siden inngangsparti er vendt mot sjøen og dermed ikke er synlig fra gate legges det vekt på at publikum og utøvere som kommer inn på området skal ha en enklest mulig adkomst (trafikkalt, visuelt), der trafikk naturlig ledes inn mot av/påstigningsområde for bil og buss, sykkelparkering mv. Detaljer omkring utvendig arealbehov samt arealdisponering mot Gammelosen må bearbeides videre.

For utvendige idrettsflater viser forslaget følgende hovedgrep:

1. Dagens kunstgressflate utvides og blir ny hovedbane fotball, med mulighet for tribune/garderobebygg mot vest
2. To nye treningsflater anlegges øst for ny hovedbane
3. Ny treningsbane med løpebane for friidrett anlegges på dagens treningsfelt mot nord

Foreliggende forslag utdyper de overordnede forslag som var formulert for behandling i visjonsutvalget høsten 2008 med hensyn på arealbruk rundt Gammelosen og mulig næringsutvikling vest for Orklahallen.

Klatrehall

Etter en vurdering av utbyggingstakt og arealbruk foreslås klatrehallen plassert nord for dagens inngangsparti. Selve bygningskroppen plasseres utenfor Orklahallens bygningskropp i en avstand som er hensiktsmessig ut fra byggetekniske begrensinger og en samlet arealplan. Styrende for plassering vil være eksisterende ledningsnett i området samt arealbehov for inngang/rømning. Rapporten konkluderer med at avstanden mellom ny klatrehall og eksisterende bygningsmasse bør være mellom 6 og 8 meter.

Tilkomst til øvre del av klatrehall kan skje mot egnet areal i dagens 2.etg eller integrert i et utvidet inngangsparti. Ny hovedinngang blir mot nordvest, og danner midtpunkt i et gårdsrom som naturlig leder inn mot inngangspartiet. Det etableres også en mindre inngangssone mot idrettsparken i nytt inngangsparti. Utforming av inngangsparti og takløsning må bearbeides videre og vil kreve en mer detaljert plan for å knytte de ulike bygningsvolumene sammen på en

enhetlig måte. Det samme gjelder for material- og fargebruk. Vedlagte tegninger viser en mulig løsning.

Ny bane 3

To alternativ er tidligere drøftet:

Alternativ 1: Tilbygg mot vest

En ren forlengelse av eksisterende spilleflater gir anlegget en samlet flate som tilsvarer en moderne flerbrukshall. Hallen kan enkelt rigges som 3 uavhengige flater eller som en spilleflate (i lengderetning) med tribuner mv for større idrettsarrangement. Arealet vil være stort nok til at alle idrettsfaglige krav kan oppfylles, bl.a. ved at internasjonale håndballkamper kan arrangeres, forutsatt at mobilt tribunemateriell/lys/lyd mv kan rigges inn.

Alternativ 2: Bane 3 i samme område som i dag

Ved å beholde bane 3 i samme område som i dag kan de to spilleflatene driftes helt uavhengig av hverandre. Løsningen gir utleier større fleksibilitet ved at flere leietakere kan disponere areal, og ulike arrangement vil ha liten eller ingen påvirkning på hverandre.

Alternativ 2 gir stor driftsmessig frihet ved arrangement, men har en vesentlig begrensning ved at muligheten for å rigge en stor flate ikke vil være til stede. Det er kjent at idrettsfaglige krav går i retning stadig større areal og stadig mer publikumskapasitet. Dette gjør at denne løsningen kan være utilfredsstillende i et lengre perspektiv.

Konklusjon bane 3.

Ingen av løsningene er kostnadsberegnet, men ut fra erfaringstall er det grunn til å tro at det ikke er et vesentlig kostnadsavvik på bygging av baneflaten mellom alternativ 1 og 2.

Konklusjonen er derfor at ny bane 3 bygges som en forlengelse av bane 1&2. En slik løsning gir flere nye muligheter:

- Rigging av håndballflate i ny storhall vil ivareta publikumskrav ved internasjonale arrangement
- Storhallen blir mer attraktiv for kommersielle arrangement (utstillinger etc)
- Tomta som skal bebygges er disponibel og krever ikke at vesentlige tiltak gjennomføres før byggestart
- Ny storhall vil ha en form som samsvarer med dagens hall, og dermed utgjøre en helhetlig bygningsmasse

Forutsetninger for plasseringen er at det gjøres følgende tilpasninger i / omkring den totale hallflaten:

- Det etableres en tilfredsstillende lydskjerming / fysiske skiller mellom de 3 ballflatene slik at ulike aktiviteter kan få parallelt. Dette kan eksempelvis gjøres ved foldevegger med tilstrekkelig lyddemping og lydvegg over foldevegg til mønet

- Det etableres direkte tilkomst til hver enkelt hallflate
- Løsningen vil på sikt kreve utvidelse av garderobeareal mot vest.

Nytt inngangsparti – nye fellesareal

Avstand fra eksisterende bygningsmasse til klatrehall er ikke endelig besluttet. Siden plan 2 i eksisterende bygg er tilbaketrasket et par meter fra inngangspartiet, vil dybden av plan 2 med denne utvidelsen økes med til ca 2 meter i forhold til dybde i plan 1. Dette gir mellom 150 og 200 m² ekstra bruksareal i 2 etg avhengig av valgt avstand fra inngangsparti til klatrehall. Dette kan i tillegg integreres med eksisterende møterom i plan 2, og gir dermed et enda større areal. I tillegg kommer arealet vegg i vegg med kjøkkenet, noe som er meget gunstig mht drift av kafé/servering.

Asplan Viak har i prosessen understreket at utbyggingen må planlegges på grunnlag av et nytt romprogram for hele bygningsmassen. Det vil være naturlig å bygge ut inngangspartiet slik at det sammen med dagens inngangsparti/vestibyle dekker framtidige arealbehov for fellesfunksjoner. Arealet vil kunne inneholde publikumsgarderober, kiosk/servering, billettkontor, areal for klubbadministrasjon etc avhengig av programmert behov for de ulike funksjoner. Romprogrammet må baseres på idrettsfaglige krav til arealbehov ved ulike arrangement, og det pekes spesielt på at rigging av håndballbane i storhallen bør gi tribune plass for inntil 2000 tilskuere.

Dette må gjenspeiles i nevnte fellesfunksjoner samt sikkerhetsmessige forhold, krav til universell utforming mv.

Garderober

Utvidelse av idrettshallen vil kunne føre til krav om flere garderober i umiddelbar tilknytning til spilleflatene. Det antas at dette relativt enkelt kan legges til rette i forlengelse av dagens garderobe- og administrasjonsareal mot vest.

Det er kjent at det har vært arbeidet med planer om et eget garderobebygg knyttet til utvendige spilleflater. En slik løsning vil sementere dagens arealdisponering for utvendige spilleflater, og føre til økte investerings- og driftskostnader for idrettsparken totalt sett. Foreliggende forslag er basert på at behov for garderobeareal innarbeides i de nye planene for Orklahallen. I første omgang kan dette skje ved at garderoberne som ligger ved dagens bane 3 kan omdisponeres til primært brukere av utvendige spilleflater. Alle involverte idrettsorganisasjonene har i prosessen konkludert med at fremtidig garderobeutvikling i idrettsparken skal skje i forbindelse med eksisterende bygningsmasse i Orklahallen.

Nye muligheter

Når dagens bane 3 rives vil hele arealet øst for storhallen kunne fristilles for annen utvikling. Det ligger implisitt i denne planen at dagens kunstgressflate ved forventet rehabilitering av

kunstgressdekke omarbeides slik at den vil bli framtidig hovedbane for fotball. Tribunebygg med underliggende areal vil gi spilleflaten de støttfunksjoner som kreves av et tidsmessig fotballstadion.

Det kan etter hvert bygges en "bane 4" vest for tribunebygget for nye idretter som turn/dans/styrke mv, eventuelt i samarbeid med treningscenter eller annen idrettsrelatert næring. Samordning av tribune/garderobes for hovedbane fotball og "bane 4" gir byggeteknisk synergier som vil redusere total kostnad vesentlig. Den nye bygningsmassen kan også brukes som fundamentering ifm en framtidig takkonstruksjon over hele kunstgressbanen.

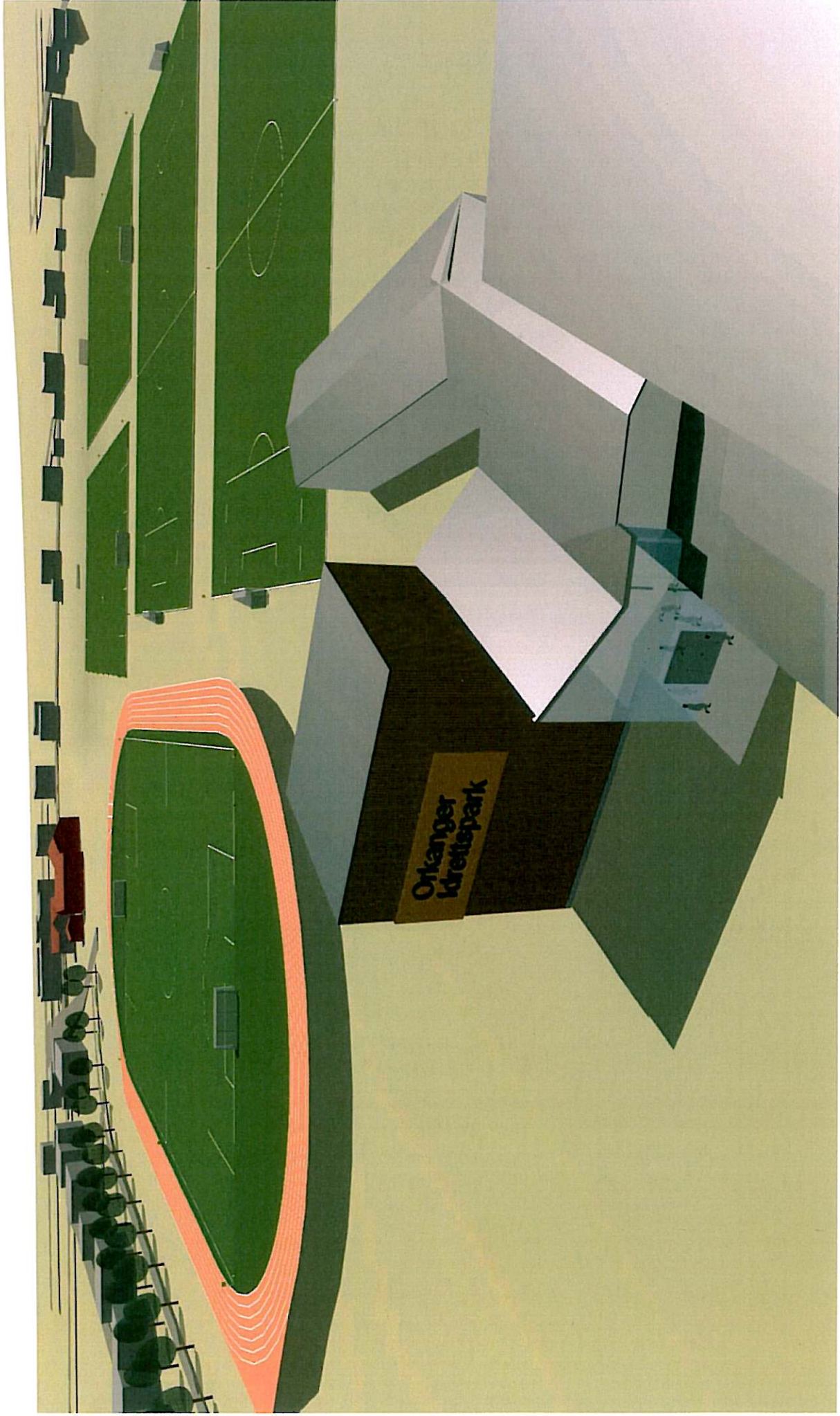
Videre arbeid

Foreliggende notat konkluderer med plassering av klatrehall og bane 3, samt forslag til arealdisponering for utvendige spilleflater, jfr også vedlagte planskisse.

En mulig prosess videre kan være:

1. Romprogram for samlet bygningsmasse i samsvar med idrettsfaglige og bygningsmessige krav utarbeides. Spesielt nevnes samordning med regional idrettsfaglig organ med sikte på at hele idrettsanleggets status er forankret i en regional plan for utvikling av idrettsanlegg.
2. Planløsning for inngangsparti og klatrehall med funksjoner som vist i romprogram.
3. Planløsning for ny bane 3 inkl støtteareal, nye garderobes mv
4. Endelig tegning, byggesaksbehandling og kontrahering av de ulike byggetiltak (klatrehall, bane3, inngangsparti) i samsvar med vedtatt framdrift og finansieringsplan.
5. Endelig arealplan for idrettsparken inklusive videre utbygging i samarbeid med næringsinteresser i området.

Som en sideordnet aktivitet bør det utarbeides en plan for finansiering inklusive mulige statlige støtteordninger, driftsbudsjett samt løsning for organisering av eierskap og drift av idrettsparken.



Prosjekt

Orkanger Idr.p

Oppdragsgiver

Orkdal Kommune

Fase

Foreløpig

Form

3D Adkomst

Oppdragsleder

JD
519232

Team

JDAVG

Målestokk

Dato

23.09.2009

Blatt nr.

02

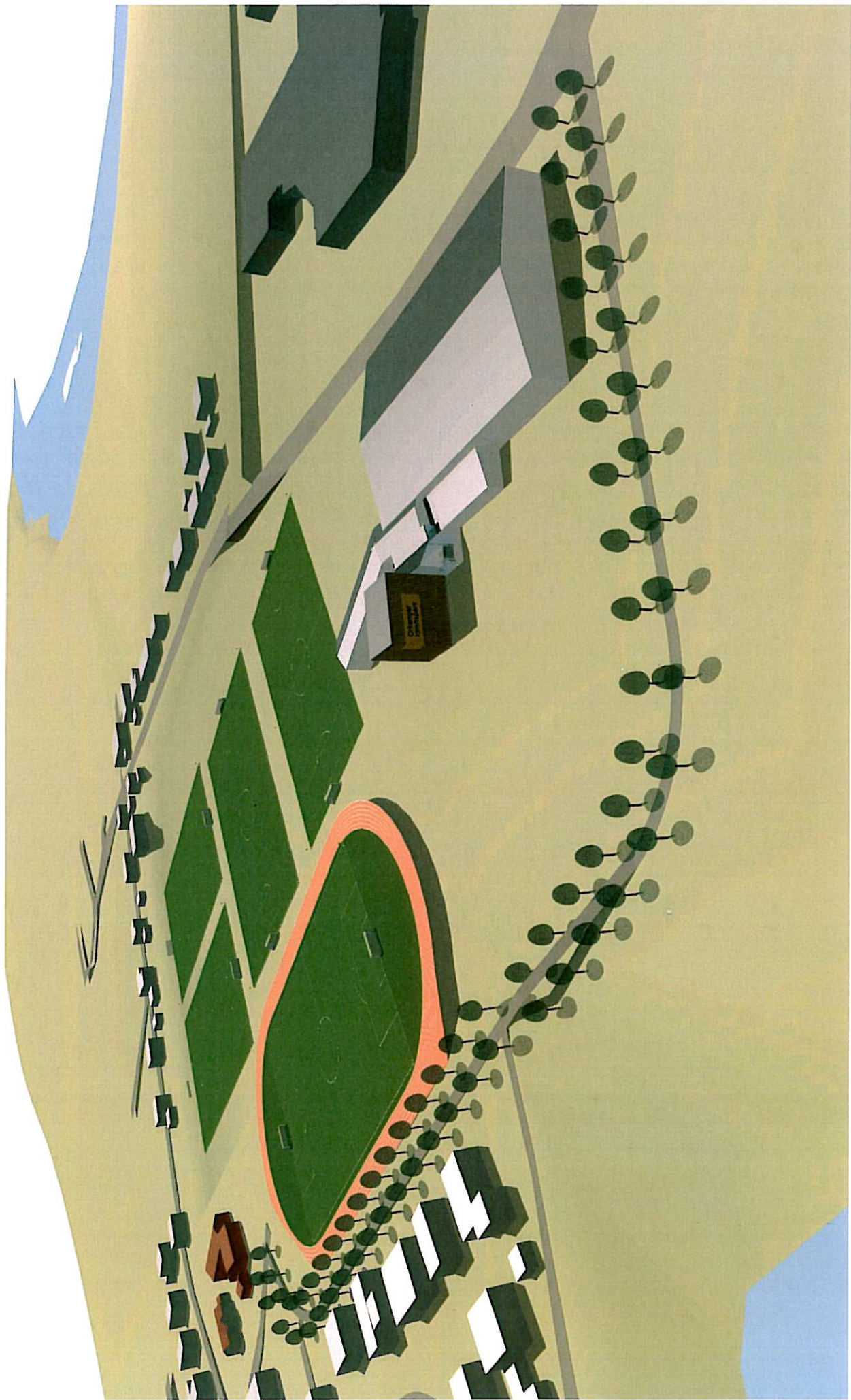
Rev.

Fig. Type Etg

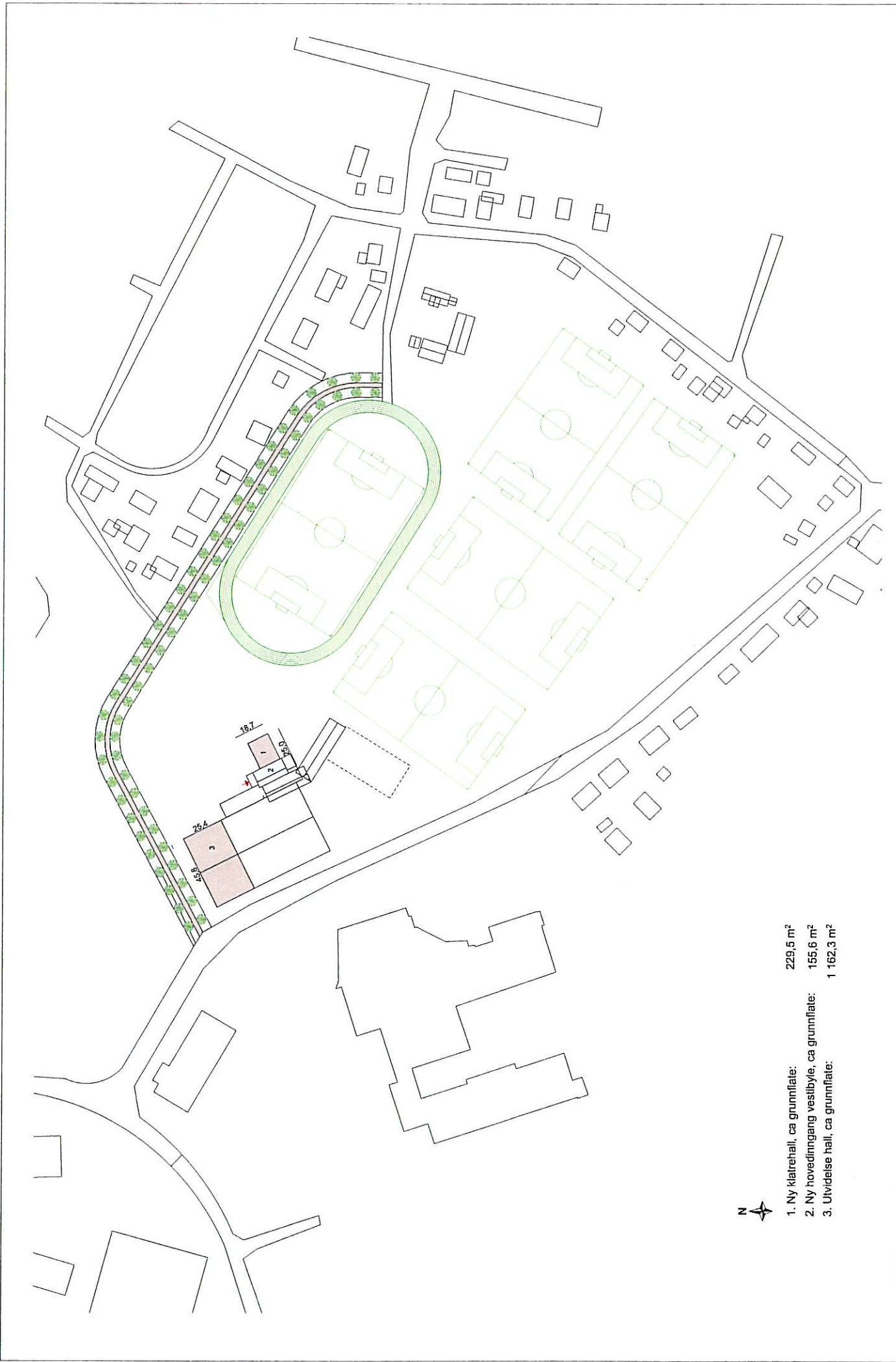
Levener



Prosjekt: Orkanger Idr.p	Oppdragsgiver: Orkdal Kommune	Phase: Foreløpig	Form: 3D Idrettsflater	Oppdragsnr.: JD 519232	Oppdragsnavn.: JD/AVG	Utsnitt: Dato: 23.09.2009	Blatt nr.: 04	Rev.:



Prosjekt Orkanger Idr.p	Oppdragsnr. Orkdal Kommune	Fase Foreløpig	Oppdragsleder JD	Tegner 3D Fugleperspektiv	Rev.
Oppdragsnr. 519232	Tegner JD/AVG	Teg. nr. 05	Målestokk 	Dato 23.09.2009	Teg. Type Edg
Oppdragsnr. 519232	Tegner JD/AVG	Teg. nr. 05	Målestokk 	Dato 23.09.2009	Teg. Type Edg



- 1. Ny klatrehall, ca grunnflate: 229,5 m²
- 2. Ny hovedingang vestbyle, ca grunnflate: 155,6 m²
- 3. Utvidelse hall, ca grunnflate: 1 162,3 m²