

Om realismen i å legge et konkurransesvømmeanlegg til Filipstad i steden for på Frogner

Faktagrunnlag:

Den kunstfrosne isflaten på Frogner er ca 11 500 m2 stor.

Tomt ledig for ytterligere utbygging ved Frogner stadion er ca 8-9000 m2.

Denne tomten er regulert til idrett, så det er ingen "tapte inntekter" ved å utnytte denne fullt ut til idrettsanlegg.

Et større svømmeanlegg krever 3200-6250 kvm grunnflate

Selve svømmeanlegget er kostnadsestimert til rundt 300 mill. kr. inkl. tribunekapasitet tilstrekkelig for nasjonale stevner.

En ishall krever ca 2500 kvm grunnflate +flate for tribuner.

En håndballhall krever ca 1200 kvm grunnflate +flate for tribuner.

Svømmebassenget på Røa dekker ca 31*20 = 620 m2 og dekker ca 2 etasjer av bygget. Kommunen måtte gi 56 mill. kr. i avslag ved tomtesalget til den private utbyggeren.

Et 50meter anlegg svømming og stup har minst 5 ganger så stor grunnflate, og vil nødvendigvis kreve 5+10+3 meter høyde = 6 etasjer pga stupebassenget, dvs at anlegget i volum er 12-15 ganger større.

For et konkurranseanlegg med kapasitet til internasjonale stevner vil tilstrekkelig tribunekapasitet medføre ca dobling av grunnflaten og kreve stor takhøyde i hele anlegget, slik at vi snakker om et 30 ganger større anlegg med tilsvarende økning i subsidiering eller avslag i tomtepriser

kvmpris for bruktboliger

(Historiske prisgjennomsnitt fra Finn.no)

	kr:	korr.faktor.kvm
Røa	37 832	1,0
Majorstuen	47 336	1,3
Filipstad (=Aker brygge)	61 357	1,6

(Dagens Næringsliv angir 5.10.11 snittpris i Frogner til 54.500 kr/kvm)

(Bjørvika har antydninger på 76.000 kr./kvm for nybygg.)

(Max.pris bruktbolig pr. 5.10.11 (DN) på Aker Brygge er 130.000 kr/kvm)

Utrekning av nødvendig subsidiering av privat utbygger basert på erfaringer på Røa

Subsidiering til privat utbygger (mill.)	25m	50m+stup	konkurranseanlegg
Grunnflate	625	3 125	6 250
Etasjer (snitt)	2	5	6
korr.faktor volum	1,0	12,5	30,0
Subsidie = kostnad tapt areal (mill.kr.)			
Frognerbadet/Frogner stadion (interessegruppens finansieringsanalyser)			60
Røa (under igangsettelse)	56	700	1 680
Majorstulokket (en gang i fremtiden)	70	876	2 102
Filipstad (=Aker brygge) (om noen år)	91	1 135	2 725

Alternativ utregning:

Utrekning av nødvendig subsidiering av privat utbygger basert på markedspris brukleiligheter

Vi antar for enkelthets skyld samme utbyggingspris for boliger og svømmeanlegg, slik at subsidier fra kommunen bare skal dekke kostnaden ved redusert salg av boliger.

Sannsynligvis ville vi ha høyere beløp ved bruk av markedspris for nye boliger og næringsarealer. Dette ligger sannsynligvis som grunn for at tallene er 16% lavere enn over . Høyere byggekostnader for svømmeanlegg kan også spille inn.

Subsidiering til privat utbygger (mill.)	25m	50m+stup	konkurranseanlegg
Grunnflate	625	3 125	6 250
Etasjer	2	5	6
"Tapt" Boligareal =	1 250	15 625	37 500
Subsidie = kostnad tapt areal (mill.kr.)			
Frognerbadet/Frogner stadion (interessegruppens finansieringsanalyser)			60
Røa (under igangsettelse)	47	591	1 419
Majorstulokket (en gang i fremtiden)	59	740	1 775
Filipstad (=Aker brygge) (om noen år)	77	959	2 301

Oslo kommune kan spare over 2 milliarder kroner ved å legge konkurransesvømmeanlegg på Frogner istedenfor Filipstad!

Dette tilsvarer 4000 kr. i skatt pr. innbygger i Oslo

(Dessuten er det kanskje ikke innregulert nok plass til konkurransesvømmeanlegg på Filipstad)