SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/1253
Dok.nr:	23/8288
Arkiv:	Historisk-22/3689 202211 Ny Sortland idrettshall
Saksbehandler:	Kristine Røiri
Dato:	12.04.2023

Sortland flerbrukshall - oppfølging av sak om endrede forutsetninger

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
036/23	Formannskapet	27.04.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

- Opprinnelig plankart videreføres slik det ble vedtatt i FS sak 84/22 dato 22.06.22.
- Type regulering og reguleringsplanens omfang vurderes i den videre prosessen.
- Det utarbeides programdokument for ny flerbrukshall bestående av visjon, mål og innhold, samt drifts- og finansieringsmuligheter. Prosessen skal sikre bred medvirkning av alle brukergrupper.
- *Sortland Flerbrukshall* brukes som arbeidstittel frem til endelig forslag til navn legges frem for politisk behandling

Formannskapet - 036/23

FS - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

- Opprinnelig plankart videreføres slik det ble vedtatt i FS sak 84/22 dato 22.06.22.
- Type regulering og reguleringsplanens omfang vurderes i den videre prosessen.
- Det utarbeides programdokument for ny flerbrukshall bestående av visjon, mål og innhold, samt drifts- og finansieringsmuligheter. Prosessen skal sikre bred medvirkning av alle brukergrupper.
- *Sortland Flerbrukshall* brukes som arbeidstittel frem til endelig forslag til navn legges frem for politisk behandling.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Kommunedirektøren fremmet i FS-sak 008/23 i formannskapet 02.02.23, forslag til endrede rammer for ny flerbrukshall. Målet med saken var å tilpasse prosessen etter budsjettvedtaket i K-sak 114/22, datert 15.12.22, der bygging av ny flerbrukshall var prioritert, mens ny barneskole ikke lå inne i økonomiplan. Saken omfattet 5 punkter:

- Forslag til reduksjon av reguleringsarealet
- Utarbeiding av et programdokumentet
- Vurdering av alternativ plassering (i henhold til Statsforvalterens krav)
- Arbeidstittel
- Prosess

Med utgangpunkt i formannskapets omfattende diskusjon i den omtalte saken, vedtok formannskapet følgende:
"Saka sendes tilbake til kommunedirektøren som fremmer forslag til vedtak som ivaretar de synspunkter som har fremkommet."

Punktene over følges opp av kommunedirektøren som beskrevet under, med mål om å ivareta formannskapets ønske om fremdrift og lav risiko for bygging av ny flerbrukshall, samtidig som muligheten for plassering av offentlige formål, som skole, helse- og idrettsanlegg i Lamarka ivaretas.

1. Reguleringsavgrensning: Når det gjelder synspunktene som kom frem angående avgrensing av reguleringsarealet, oppfatter kommunedirektøren at formannskapets ønske er tosidig:
    a. å redusere risikoen i reguleringsprosessen i forbindelse med regulering av *Sortland flerbrukshall*
    b. å sikre et større areal i Lamarka til fremtidig offentlige formål som idrett, skole, grøntområder, infrastruktur osv.

2. Programdokument og pkt.5. prosess: kommunedirektøren oppfattet at formannskapet var positive til rammene som var lagt for prosessen og utarbeidelse av et programdokument. Innstillingen i disse punktene er videreført i denne saken og det henvises til vurderinger gjort i FS-sak 008/23.

3. Lokalisering: Når det gjelder statsforvalterens krav til vurdering av alternativ plassering, er det utarbeidet en enkel lokaliseringsanalyse som ligger i egen sak til Formannskapet.

4. Arbeidstittel: I møtet ble kommunedirektørens forslag til arbeidstittel endret fra "Arena Vesterålen" til "Sortland flerbrukshall" – Ny arbeidstittel er tatt inn i innstillingen.

FAKTA I SAKEN

Kommunestyret vedtok i mai-22 prinsipper for prosess, organisering og mandat for bygging av ny Sortland barneskole og idrettsanlegg i Lamarka. I budsjettbehandling K-sak 114/22, datert 15.12.22, ble forutsetningene som dette vedtaket bygget på endret: skolen er skjøvet frem i tid og det er fokus på å komme raskt i gang med prosjektering av ny flerbrukshall. I tillegg krever Statsforvalteren at det det gjøres klimaberegninger og alternativsvurdering som del av reguleringsplanprosessen. Med utgangspunkt i dette ønsket kommunedirektøren å få ny forankring hos politikerne i forhold til flere forhold.

Kommunedirektøren fremmet forslag til endrede rammer for ny flerbrukshall i sak 008/23 i formannskapet 02.02.23. Forslaget om å redusere det regulerte arealet førte til en lang diskusjon i formannskapet og vedtak om å sende saken tilbake. Etter dette er det jobbet videre med alle punktene i innstillingen og disse beskrives under.

VURDERING

Det gjøres oppmerksom på at Statsforvalteren forventer at valg av lokalisering begrunnes i reguleringssaken. Kommunedirektøren har derfor gjennomført en lokaliseringsanalyse som ligger i en egen sak til formannskapet 27.04.23. Det er derfor ikke formelt avklart hvor Sortland Flerbrukshall skal ligge. Administrasjonen har oppfattet de klare signal fra politisk hold med ønske om at flerbrukshallen plasseres i Lamarka. De ulike mulighetene i Lamarka er derfor grundig vurdert i dialog med Statsforvalteren, slik formannskapet bad om.

1. Avgrensing av reguleringsplan

I sak om oppstart regulering i juni-22, vedtok formannskapet å avsette et tilstrekkelig stort planområde som kunne ivareta en fleksibel prosess. Dette inkluderte tilstrekkelig areal for plassering av barneskole og flerbrukshall på både vest- og østsiden av Fagerlundveien.

Da skole ikke var med i økonomiplan anbefalte kommunedirektøren i FS sak 008/23 at arealet for regulering skulle reduseres for å minske risikoen og begrense problemstillingene for bygging av flerbrukshall.

Kommunedirektørens forslag førte til en lengre diskusjon i formannskapet som endte med at formannskapet ble enige om å be kommunedirektøren om å fremme forslag til vedtak som ivaretar de synspunkter som har fremkommet. Kommunedirektøren oppfatter synspunktene i formannskapet som følger:

1. Formannskapet ønsker å redusere risikoen i reguleringsprosessen i forbindelse med regulering av Sortland Flerbrukshall i Lamarka, for å kunne holde fremdrift i saken.
2. Formannskapet ønsker å holde muligheten for å avsette et større areal i Lamarka til fremtidig offentlige formål som idrett, skole, grøntområder, infrastruktur osv.
3. Formannskapet ønsker at man går i dialog med Statsforvalteren med henblikk på å få veiledning om hvordan disse to hensynene kan ivaretas.



Alternativ 1. Administrasjones anbefalte løsning. Stiplet linje viser reguleringsplanens avgrensing


Alternativ 1.


Alterantiv 2.


Alterantiv 3.

Alternativ 1. Regulering av hele området

I alternativ 1 videreføres opprinnelig plankart. Det store arealet gir størst fleksibilitet i forhold til den prosessen vi står i nå og det er mulig å vurdere en annen avgrensing i den videre prosessen. Detaljregulering av flerbrukshallen kan uansett ikke igangsettes før rammene for utforming av

flerbrukshallen er satt gjennom et forprosjekt. Det er sannsynlig at flere forhold vil være avklart i perioden frem til detaljregulering, ikke minst i forbindelse med revisjon av Byplan som er planlagt igangsatt i løpet av året. Arealbehov for offentlige funksjoner i et langsiktig perspektiv vil bli kartlagt gjennom analysearbeidet i Byplan.

Det kan være hensiktsmessig å ikke redusere arealet på nåværende tidspunkt i prosessen. Et stort areal gir muligheter for å gjøre vurderinger av plassering av offentlige funksjoner underveis i forhold til Statsforvalters krav og gir større mulighet til forhandling. Det vil alltid være mulig å redusere planområdet til kun å gjelde tilstrekkelig areal for flerbrukshallen med infrastruktur. Noe Statsforvalteren er positiv til.

Det må vurderes hvilken regulering som er mest hensiktsmessig å benytte (detaljregulering, flateregulering eller kommunedelplan) i det videre reguleringsarbeidet. det samme gjelder *formål og avgrensing* av planområdet.

Å opprettholde et så omfattende areal, som i alternativ 1, vil bety at kommunen båndlegger et stort privat område som er avsatt til boligformål. Kommunedirektøren har vært i dialog med den største grunneieren i Lamarka som er positive til å vente med de reguleringsmessige avklaringene, inntil de overordnede føringer for arealbruk i Lamarka er avklart gjennom byplanprosessen. Det forutsetter at dette planarbeidet ikke strekker for langt ut tid.

Alternativ 2. Regulering av området øst for Fagerlundveien
Med mål om å forenkle prosessen la kommunedirektøren i FS sak 008/23 frem forslag om å redusere det opprinnelige planområdet for få en mindre omfattende prosess og åpne muligheten for at private grunneiere kunne utvikle sine boligområder på oversiden av Fagerlundveien.

Tidligere gjennomført mulighetsstudie (parallelloppdraget) dokumenterte at det var tilstrekkelig plass til både skole, hall og ny svømmehall på nedsiden av Fagerlundveien. I dette området er myra sannsynligvis noe dypere og fremdeles delvis intakt. Statsforvalterens merknad viser at de er skeptiske til å plassere en skole i Lamarka pga. blant annet Co2 utslipp. Dette gjelder både i alternativ 1 eller 2. Et begrenset reguleringsareal vil ha mindre fleksibilitet og mulighet for forhandlinger enn om det settes av et større areal, det er derfor ikke ønskelig å begrense arealet på et så tidlig tidspunkt, slik kommunedirektøren foreslo i sak FS sak 008/23.

Alternativ 3. Detaljregulere tilstrekkelig areal til kun Sortland Flerbrukshall med infrastruktur
For å sikre en best mulig fremdrift i bygging av Sortland flerbrukshall vil det være mest hensiktsmessig å begrense detaljreguleringen til det arealet der man ønsker å bygge anlegget med tilhørende infrastruktur. Det aktuelle området sør for Blåbyhallen er avsatt til idrettsanlegg i Byplan og til idretts- og svømmeanlegg i i gjeldende reguleringsplan fra 2003. Dersom man begrenser reguleringsplanen til dette området, vil det med all sannsynlighet kun være behov for en *mindre reguleringsendring* av dette planområdet.

I dialog med Statsforvalteren kommer det frem at de vil ikke sette seg imot plassering at et nytt idrettsanlegg rett sør for Blåbyhallen. Begrunnelsen for dette er at selv om dette er dyp myr, er det et begrenset område som allerede er detaljregulert til idrettsformål, noe som er videreført i overordnet arealplan- Byplan.

Anbefaling:

Statsforvalteren understreker at en diskusjon om fremtidig arealformål i resten av Lamarka, som er forbundet med arealbruksendring bør gjøres i revisjon av overordnet arealplan - Byplan Sortland. Spesielt med sikte på at dette arbeidet i følge planstrategien skal igangsettes snarlig. I revisjon av Byplan skal det gjøres helhetlige vurderinger av arealbehov i forhold til ulike formål som bolig, næring, offentlig formål og planen skal avsette areal i et langsiktig perspektiv. Kommuneplanens arealdel er et verktøy for å sikre areal til den helhetlige og strategiske utviklingen vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Statsforvalteren anbefaler derfor at store formålsendringer på arealene i Lamarka gjøres i revisjon av Byplan.

Kommunedirektøren har vurdert *h*va som er den mest hensiktsmessige planavgrensningen i denne delen av prosessen med bakgrunn i statsforvalterens anbefaling og formannskapets ønske om fremdrift og lav risiko for bygging av ny flerbrukshall, samtidig som muligheten for plassering av offentlige formål, som skole, helse- og idrettsanlegg i Lamarka ivaretas.

Kommunedirektøren anbefaler reguleringsavgrensingen i alternativ 1, slik det vises i det store illustrasjonskartet. det betyr at det opprinnelige plankart videreføres slik det ble vedtatt i FS sak 84/22 dato 22.06.22. "O*ppstart av detaljregulering av ny skole og -idrettspark i Lamarka"*. Dette vil gi størst fleksibilitet i den videre prosessen, der *type* regulering (detaljregulering, områdeplan eller kommunedelplan), *formål og avgrensing* av reguleringen vil bli en del av det videre arbeidet. I det neste året vil det sannsynligvis komme flere avklaringer og revisjon av Byplan vil være igangsatt. Det kan derfor være hensiktsmessig å ikke redusere arealet på nåværende tidspunkt. Detaljregulering av Sortland flerbrukshall vil uansett ikke starte før forprosjektet er gjennomført. Helt frem til offentlig høring av planen vil det være mulig å redusere omfanget av reguleringsplanen og følge Statsforvalterens anbefaling om å regulere kun for idrettsanlegg nå, mens det resterende arealet avklares i Byplan.

2. Programdokument: kartlegging av behov, mål, krav

Det henvises til f-sak 008/23 der den planlagte prosessen beskrives med mål om å inkludere flest mulig brukere i forbindelse med kartlegging av behov, mål og krav. Det er fokus på at "Ny aktivitetsarena skal bidra til at flest mulig av innbyggere kan delta i organisert og uorganisert fritids- kultur- og idrettsaktiviteter, og skal bidra til bo- og bli-attraktivitet i regionen." Anlegget må være fleksibelt og fremtidsrettet og legge til rette for flerbruk.

Når behov, krav og mål er kartlagt skal det jobbes med å utvikle ulike konsept der både innhold, drift og finansiering skal vurderes, før endelig konsept anbefales i programdokumentet. Dette skal politisk behandles og vil danne grunnlag for neste fase, som er skisseprosjekt.

I mars og april-23 har arbeidet med kartlegging av behov pågått. Det er avholdt flere åpne møter i Kulturfabrikken, men først og fremst er alle møtene med lag og foreninger og ulike interessegrupper den viktigste kilden til å kartlegge behovene som skal dekkes.

I dette arbeidet har lag, foreninger og interessegrupper gjort en stor innsats med å delta på innspillsmøter og fremskaffe dokumentasjon. Kunnskapsgrunnlaget vitner om at Sortland har innbyggere med et fantastisk frivillig engasjement med et stort behov for større arealer.

4. Alternativsvurdering - lokalisering

I Statsforvalterens merknad til oppstart regulering, ber de om at fordeler og problemstillinger knyttet til de ulike plasseringsalternativene belyses i en alternativsvurdering. I forslag til prosess i FS-sak 008/23 anbefalte kommunedirektøren at denne lokaliseringsanalysen gjøres parallelt med utarbeidelse av programdokumentet.

En enkel lokaliseringsanalyse er gjennomført i samarbeid med vår rådgiver fra HR Prosjekt AS. Administrasjonen har jobbet tett med rådgiveren, som er en ekstern og objektiv part som har gjennomført en rekke slike analyser. I utgangspunktet var det to alternativ som ble vurdert ut i fra en rekke forutbestemete kriterier.

I prosessen har det kommet frem et ny alternativ tomt, beliggende mellom Skolekvartalet og Blåbyhallen. Lokaliseringsanalysen viser at dette tomtealternativet kommer best ut. Samtidig er det mange gode kvaliteter med tomtealternativet i Lamarka, så dette er et aktuelt alternativ. Skolekvartalet viser seg å ha for liten plass til en flerbrukshall med en dobbel håndballflate og tilleggsareal og er derfor ikke aktuell.



En plassering i overenstemmelse med statsforvalteren er en viktig premiss for fremdriften i prosjektet og valg av tomt er en forutsetning for å stare opp neste fase med skisseprosjekt.

5. Arbeidstittel - Sortland Flerbrukshall

Det henvises til f-sak 008/23 der kommunedirektøren anbefalte *Arena Vesterålen* som arbeidstittel. Det kom endringsforslag fra SP, AP, og SV om å benytte *Sortland Flerbrukshall* som arbeidstittel frem til endelig forslag til navn legges frem for politisk behandling. Kommunedirektøren oppfatter at det var enighet om dette i formannskapet og mener forslaget på en god måte både beskriver *hvem* som bygger og *hva* prosjektet inneholder. Forslaget er lagt i innstillingens pkt 4.

Personalmessige vurderinger
Ikke aktuelt

Økonomiske vurderinger
Det er avsatt midler til planlegging og bygging av ny flerbrukshall med tilleggsfunksjoner i budsjett og økonomiplan for 2023-2026. Det skal sees på ulike finansierings- og driftsmodeller i det videre arbeidet for å få et best mulig anlegg.

Folkehelse vurderinger
Den planlagte prosessen i forbindelse med utarbeidelse av programdokument for ny flerbrukshall inkluderer alle brukere og har som mål å ivareta både topp- og breddeidretten, samtidig som den ikke organisert idrett og andre aktiviteter skal ivaretas. Målet er å skape en inkluderende møteplass for brukere i alle aldre. Behovskartlegging med bred medvirkning legger et godt grunnlag for å kunne ivareta folkehelsa i det videre arbeidet.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger
I lokaliseringsanalysen (egen sak) er utslipp av CO2, grønn mobilitet, miljøvennlig drift og merverdi i forhold til samlokalisering vurdert i de tre lokaliseringsalternativene. I den videre prosessen vil klima og miljømål for bygging og drifting av selve flerbrukshallen være tema.

KONKLUSJON
Etter at formannskapet sendte saken tilbake, har kommunedirektøren forsøkt å ivaretar de synspunkter som kom frem under diskusjonen på FS møte 22.06.22. Størst fokus hadde formannskapet på avgrensing av reguleringsarealet i Lamarka. Kommunedirektøren oppfattet at det var politisk ønske om å redusere risikoen og holde fremdriften i forhold til ny flerbrukshall og samtidig sikre fremtidig offentlige arealer i Lamarka. Kommunedirektøren har vurdert ulike alternativ og hatt dialog med med Statsforvalteren og anbefaler at opprinnelig plankart videreføres, omtalt som alternativ 1.

Andre synspunkt som kom på møtet er innarbeidet i kommunedirektørens innstilling. I tillegg er det utarbeidet en egen lokaiseringsanalyse.