SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/1253
Dok.nr:	23/8290
Arkiv:	Historisk-22/3689 202211 Ny Sortland idrettshall
Saksbehandler:	Kristine Røiri
Dato:	12.04.2023

Drøftingssak - Vurdering av alternativ lokalisering av ny Sortland flerbrukshall

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
001/23	Formannskapet	27.04.2023

Formannskapet - 001/23

FS - behandling:

Forslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

1. Formannskapet går inn for at det arbeids videre ut fra alternativ A Lamarka.
2. Formannskapet binder seg ikke til skissens nøyaktige plassering. Ny vurdering kan gjøres når grunnforholdene og infrastruktur forholdene er bedre avklart både for foreslåtte plassering og andre muligheter innafor tilgjengelig areal (både kommunalt- og privateid)

Kommunearkitekt, Kristine Røiri redegjorde for saken.

(Ingen vedlegg)

Votering:

Forslag fra Rødt enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

1. Formannskapet går inn for at det arbeids videre ut fra alternativ A Lamarka.
2. Formannskapet binder seg ikke til skissens nøyaktige plassering. Ny vurdering kan gjøres når grunnforholdene og infrastruktur forholdene er bedre avklart både for foreslåtte plassering og andre muligheter innafor tilgjengelig areal (både kommunalt- og privateid)

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

I Statsforvalterens merknad til oppstart regulering, forventes det at fordeler og problemstillinger knyttet til de ulike plasseringsalternativene belyses i reguleringssaken gjennom en alternativsvurdering. I forslag

til prosess i FS-sak 008/23 anbefalte kommunedirektøren at denne lokaliseringsanalysen skulle gjøres *parallelt* med utarbeidelse av programdokumentet, for å minske risiko og sikre fremdrift

En lokaliseringsanalyse er nå gjennomført i samarbeid med ekstern rådgiver fra HR prosjekt. Gjennom analyse er det kartlegge risiko og avdekke muligheter og utfordringer i tomtealternativene. Administrasjonen har jobbet tett med rådgiveren, som har gjennomført en rekke slike analyser tidligere og som har sett området med nye øyne. Det er vært god dialog med Statsforvalter.

I prosessen har det dukket opp en ny aktuell tomt, beliggende mellom Skolekvartalet og Blåbyhallen- kalt a*lternativ C - Frydenlund alle*. Frydenlund allé alternativet er ikke tidligere spilt inn som et reelt alternativ og har slik sett ikke en politisk forankring. Kommunedirektøren mener det er riktig at politikerne får kjennskap til denne tomten, da den står frem som det beste alternativet i lokaliseringsanalysen. Samtidig er det mange gode kvaliteter med tomtealternativet A i Lamarka. Begge disser alternativene vil kunne aksepteres av Statsforvalteren, selv om Lamarka vil kreve tiltak på grunn av myr.

Tomtealternativ B i Skolekvartalet, viser seg å ha for liten plass til en flerbrukshall med en dobbel håndballflate og tilleggsareal og kommunedirektøren anbefaler ikke at man går videre med dette alternativet.



FAKTA I SAKEN

Bakgrunn

- I sak 044/22 vedtok kommunestyret å plassere ny flerbrukshall med to håndballflater, ny stor skole og svømmehall i Lamarka, med grunnlag i parallelloppdraget gjennomført i 2021/22, der plassering av ny Sortland barneskole og hallstruktur i Sortland ble utredet.

- Formannskapet vedtok i sak 069/22 , datert 02.06.22, *Ny Sortland barneskole og ny idrettshall- prosjektorganisering og mandat*, som la rammer for den videre prosessen. Sentralt stod oppstart av regulering, overordnet arealdisponering, program, skisseprosjekt og energikonsept, samt prinsipper for organisering.

- Formannskapet vedtok i sak 084/22, *Oppstart planarbeid for Måsmyran skole og idrettsanlegg*. Det kom flere merknader til saken, blant annet fra Statsforvalteren, som stilte krav til at blant annet alternativsvurdering for plassering og dokumentasjon av at CO2 utslipp. *Formannskape*t ble orientert om dette i møte 29.09.22.

- Arbeidet med tidlig fase i prosjektet er godt i gang. Administrasjonen jobber med programdokument for Sortland Flerbrukshall, som skal inneholde visjon, mål, innhold samt drifts- og finansieringsmuligheter. Kommunen har knyttet til seg en ekstern rådgiver med god kompetanse på blant annet idrettsanlegg, prosesser, finansieringsformer osv. som nå jobber tett med kommunen.

- Programdokumentet skal danne grunnlag for skisseprosjekt i fase 2 og bygging i fase 3. Lokaliseringsanalysen er også en del av kunnskapsgrunnlaget når behovene, mål og krav skal programmeres i ulike konsepter, og det er derfor hensiktsmessig og nødvendig å få avklart plassering så snart som mulig. En endelig tomteavklaring er viktig for å komme så langt som mulig i denne første fasen og helt nødvendig før fase 2- skisseprosjektet igangsettes. For å holde fremdrift, har det i mars og april vært jobbet parallelt med programdokument og lokaliseringsanalyse.

Lokaliseringsanalyse
I sammenheng med arbeidene med programdokument for den nye idrettshallen, pågår det en reguleringsprosess for Lamarka, hvor det fra Statsforvalteren er stilt krav til alternativsvurdering av plassering av et slikt anlegg. Analysen belyser egnetheten til tre ulike områder for å anlegge en dobbel flerbrukshall med arealer tilstøtende som kan svare ut behovene for egenorganisert aktivitet.

Rammene for analysen
Analysen bygger på undersøkelser gjort hos ulike premissgivere, samt i dokumenter som inneholder opplysninger som vil legge føringer for bruk av de ulike lokaliseringene.
Det er lagt til grunn intervjuer og møter med både idretten, grunneiere, næringsliv, kommune og Statsforvalter.

Valg av kriterier
Det er gjort en grundig vurdering av hvilke kriterier som skal ligge til grunn for vurderingene av lokaliseringen. Disse beskrives nærmere i vedlagt lokaliseringsanalyse. Under følger en opplisting av kriteriene:

- Areal og eierforhold
- Visjon
- Planstatus
- Tilgjengelighet og logistikk
- Følgeprosjekt og infrastruktur
- Ringvirkninger/merverdi
- Økonomi
- Grunnforhold
- Folkehelse
- Miljø
- Gjennomføring og risiko

Alternativene:
Illustrasjonene under viser de ulike alternativene i analysen. Vurdering i forhold til de ulike kriteriene ligger i vedlagt lokaliseringsanalyse.

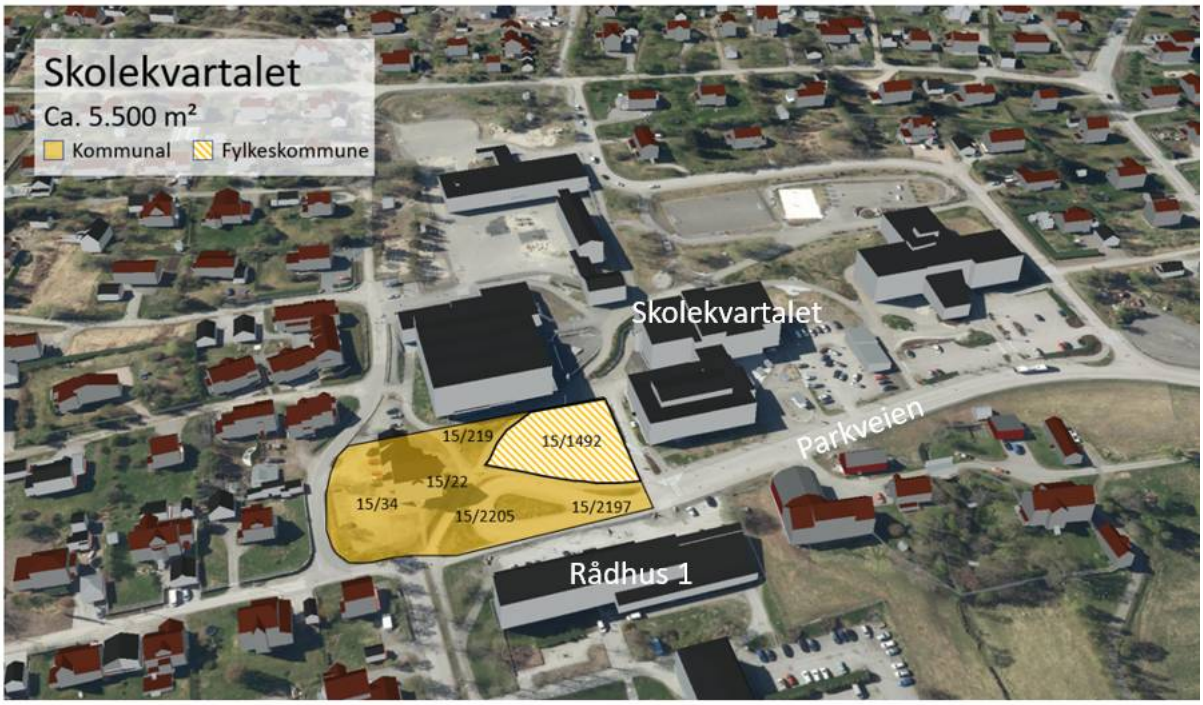
Alternativ A- Lamarka



Den aktuelle tomta er tilstøtende tomt til Blåbyhallen på sørsiden, og representerer en planlagt utvidelse av Sortland Idrettspark

Arealet er mulig mellom 14 og 20 dekar, avhengig av om man inkluderer arealet vest for Fagerlundveien

Alternativ B- Skolekvartalet.



Den aktuelle tomta ligger i Skolekvartalet, et sentralt som ligger campusområde der både barneskole, ungdomsskole og videregående skole er plassert, samt idretts- og svømmehall. Arealet har et potensiale på i overkant av 5.000m², som forutsetter rivning av ett eksiterende bygg og endring/overbygging av veistruktur og parkeringsareal.

Alternativ C- Frydenlund alle.



Den aktuelle tomten ligger sentralt plassert mellom Skolekvartalet og Blåbyhallen i krysningspunktet mellom to *grønne akser*, representert med park, aktiviteter og gang- og sykkelveier. Arealet er stort og har et veldig bra potensiale, men krever muligens omlegging av eksisterende veistruktur. De områdene som i dag er i bruk, skal innarbeides i det nye konseptet.

VURDERING

Analysen viser at det er mange likheter ved de tre alternativene. Alle lokasjonene ligger langs en akse fra sentrum ved skolekvartalet til Blåbyhallen, dog skiller to alternativer seg ut når det gjelder å møte visjon, krav og mål for ny flerbrukshall.

I analysen vil det være noen kriterier som vil veie mer enn andre. I vurderingen er det lagt størst vekt på at lokaliseringen gir et *areal stort nok* til å kunne realisere et anlegg slik bestillingen er og at visjonen for et slik anlegg kan realiseres på den aktuelle lokasjon. Miljø er selvsagt alltid viktig og god tilgjengelighet er en selvfølge. *Alternativ B* S***kolekvartalet*** kan skape gode synergier med eksisterende skolestruktur, idrettsanlegg, parkering og ikke minst nærheten til sentrum. Men arealet er for lite til å kunne realisere en ny hallstruktur med tilstøtende arealer utenfor for egenorganisert aktivitet. I tillegg er det knyttet usikkerhet til om deler av arealene faktisk kan benyttes.

Alternativene A ***Lamarka*** og *alternativ C* ***Frydenlund allé*** har flest likhetstrekk. Begge har arealer som er store nok, og gir muligheter til å realisere fantastiske anlegg for fysisk aktivitet. Begge alternativene har relativt avklarte forhold knyttet til eiendom og eventuelt erverv av disse. Frydenlund allé alternativet er ikke tidligere spilt inn som et reelt alternativ og har slik sett ikke en politisk forankring. Begge disser alternativene vil kunne aksepteres av Statsforvalteren, selv om Lamarka vil kreve tiltak på grunn av myr der.

Når det gjelder å møte visjon for prosjektet med ny idrettshall kommer Alternativ C - Frydenlund alle best ut da det ligger som et midtpunkt mellom «alt» og vil slik sett kunne utvikles til et hjerte for aktivitet på Sortland. Dette alternativet vil også kunne bidra til å videreutvikle arealer som allerede har idrettsformål og park/fritid. Alternativet vil også knytte Blåbyhallen og Sortlandshallen bedre sammen, og dermed bidra til grønn mobilitet og til en sentral sosial arena.

Alternativet A i Lamarka er også et godt alternativ, og som både har plass og er politisk vedtatt som lokalisering av et slikt anlegg.

Personalmessige vurderinger

Ikke relevant i denne saken

Økonomiske vurderinger
Viser til vedlagt lokaliseringsanalyse

Folkehelse vurderinger
Viser til vedlagt lokaliseringsanalyse

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger
Viser til vedlagt lokaliseringsanalyse

Faglige vurderinger
I prosessen med å utarbeide en lokaliseringsanalyse har det kommet frem et nytt alternativ som er undersøkt og som viser seg at har gode kvaliteter. Alternativ C - Frydenlund alle, kommer alle best ut da det ligger som et midtpunkt mellom «alt» og vil slik sett kunne utvikles til et hjerte for aktivitet på Sortland. Dette alternativet vil også kunne bidra til å videreutvikle arealer som allerede har idrettsformål og park/fritid. Alternativet vil også knytte Blåbyhallen og Sortlandshallen bedre sammen, og dermed bidra til grønn mobilitet og til en sentral sosial arena. Elevene er viktige brukere av en flerbrukshall og denne plassering vil ligge nært en ny barneskole i Lamarka, samtidig som avstanden til de to største skolene; ungdoms- og videregående er kort. Lokasjonen er også sentralt plassert i forhold til bussterminalen og annen sosial infrastruktur som eldreboliger og barnehager.

Alternativet A i Lamarka har også mange kvaliteter og er et godt alternativ. Begge disse alternativene kan ivareta visjonen om Sortland Flerbrukshall, men Frydenlund alle vi i større bidra til målsettingen i kommuneplanens samfunnsdel.

Vedlegg:
Lokaliseringsanalyse - Sortland Flerbrukshall 17.04.23