SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/1966
Dok.nr:	25/19303
Arkiv:	FA-D11
Saksbehandler:	Margareta Furberg
Dato:	13.06.2025

Sortland Flerbrukshall konseptvalg

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 078/25	Formannskapet	26.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar:

1. Kommunedirektøren bes ferdigstille Fase 1 i prosjektet innen utløp september 2025, med innhold og konsept slik redegjort for

2. Kommunedirektøren bes jobbe videre med finansiering fra eksterne aktører, slik at prosjektet kan finansieres innenfor kommunens egne ramme på 267 MNOK, herunder kvalitetssikring og godkjenning av spillemidler og leieavtaler med eksterne aktører.

3. For å sikre fremdrift og hindre utsatt oppstart, skal prosjektet prioriteres i forhold til behandling av reguleringsplan/planforslag og etter hvert søknad om tiltak/rammetillatelse.

4. Kommunedirektøren bes legge frem politisk sak i oktober med Målpris 2 med tilhørende konseptbeskrivelse for beslutning av strategi og gjennomføring for Fase 2 (detaljprosjektering og bygging).

Formannskapet behandling - 26.06.2025 - PS-078/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

tilleggsforslag fra FrP, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

Formannskapet ber kommunedirektøren legge frem en vurdering av muligheten for å gjennomføre prosjektet flerbrukshall (hoved- og opsjonskonsept) som et offentlig-privat samarbeid (OPS). Vurderingen skal inkludere fordeler og ulemper ved en slik gjennomføringsmodell, og det økonomiske aspektet for kommune.

Tilleggsforslag H & Frp, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

Tilleggspunkter til innstilling:

1. Nødvendige eiendomserverv må avklares snarest for å unngå at dette kan forsinke prosjektet. Kostnadene ved erverv forutsettes medtatt i prosjektet.
2. Det utredes nærmere mulighet for å etablere basishall/turnhall (opsjonskonsept) samtidig med flerbrukshall. Det bes om at en går i dialog med Sortland Turnforening om å drøfte alternative finansieringsmodeller.
3. Det utredes et alternativ med Basishall realisert i dagens Idrettshall med oppstart ombygning straks den nye Flerbrukshallen er tatt i bruk. Utredningen skal inkludere prisestimat samt vurdering av finansieringsmuligheter og fremlegges som en del av politisk behandling i oktober 2025.

Tilleggsforslag fra Ap, foreslått av Tove Mette Bjørkmo , Arbeiderpartiet

Kommunedirektør bes vurdere på nytt parkeringsalternativ i tilknytning til flerbrukshallen

Begrunnelse:
Hermetisering av myr er en teknikk som brukes for å bygge veier og andre konstruksjoner over myr uten å slippe ut store mengder CO2. Teknikken går ut på å legge fiberduk og et armerende nett rett på myra. Deretter legges flere tynne lag med grus og etter hvert stein på toppen.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 5 H og 2 Ap).

Fremlagte forslag fra H og Frp ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 5 H og 2 Ap).

Fremlagte forslag fra Ap ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 5 H og 2 Ap).

Fremlagte forslag fra Frp ble vedtatt med 6 stemmer (1 Frp, 5 H) mot 2 stemmer (2 Ap).

Formannskapet PS - 078/25 VEDTAK:
Formannskapet vedtar:

1. Kommunedirektøren bes ferdigstille Fase 1 i prosjektet innen utløp september 2025, med innhold og konsept slik redegjort for

2. Kommunedirektøren bes jobbe videre med finansiering fra eksterne aktører, slik at prosjektet kan finansieres innenfor kommunens egne ramme på 267 MNOK, herunder kvalitetssikring og godkjenning av spillemidler og leieavtaler med eksterne aktører.

3. For å sikre fremdrift og hindre utsatt oppstart, skal prosjektet prioriteres i forhold til behandling av reguleringsplan/planforslag og etter hvert søknad om tiltak/rammetillatelse.

4. Kommunedirektøren bes legge frem politisk sak i oktober med Målpris 2 med tilhørende konseptbeskrivelse for beslutning av strategi og gjennomføring for Fase 2 (detaljprosjektering og bygging).

5. Nødvendige eiendomserverv må avklares snarest for å unngå at dette kan forsinke prosjektet. Kostnadene ved erverv forutsettes medtatt i prosjektet.

6. Det utredes nærmere mulighet for å etablere basishall/turnhall (opsjonskonsept) samtidig med flerbrukshall. Det bes om at en går i dialog med Sortland Turnforening om å drøfte alternative finansieringsmodeller.

7. Det utredes et alternativ med Basishall realisert i dagens Idrettshall med oppstart ombygning straks den nye Flerbrukshallen er tatt i bruk. Utredningen skal inkludere prisestimat samt vurdering av finansieringsmuligheter og fremlegges som en del av politisk behandling i oktober 2025.

Kommunedirektør bes vurdere på nytt parkeringsalternativ i tilknytning til flerbrukshallen
Begrunnelse:
Hermetisering av myr er en teknikk som brukes for å bygge veier og andre konstruksjoner over myr uten å slippe ut store mengder CO2. Teknikken går ut på å legge fiberduk og et armerende nett rett på myra. Deretter legges flere tynne lag med grus og etter hvert stein på toppen.

Formannskapet ber kommunedirektøren legge frem en vurdering av muligheten for å gjennomføre prosjektet flerbrukshall (hoved- og opsjonskonsept) som et offentlig-privat samarbeid (OPS). Vurderingen skal inkludere fordeler og ulemper ved en slik gjennomføringsmodell, og det økonomiske aspektet for kommune.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Sortland kommune er inne i en samspillskontrakt med Consto AS for bygging av ny flerbrukshall. Prosjektet er inne i Fase 1, som er skisseprosjekt frem til Målpris 2. Administrasjon har de siste ukene jobbet godt sammen med entreprenør for å legge frem en mer presis Målpris 1 enn hva tilfelle var ved fremleggelse 10. april. Det er hyggelig å kunne konstatere at den justerte Målprisen er betydelig lavere nå som prosjektet er mer modent.

I saken redegjøres det for konseptet vi nå har tatt frem i skisseprosjektet med innhold og funksjon. Det er redegjort for Målpris 1, samt forslag til hvordan dette kan finansieres.

Nå gjenstår siste del av Fase 1 og utarbeidelse av Målpris 2, som vil være svært godt gjennomarbeidet og med relativ lav risiko.

Målpris 1 viser en foreløpig prosjektkostnad på rundt 300 MNOK og som finansieres gjennom kommunens eget bidrag, spillemidler og noe ekstern finansiering gjennom bidrag fra næringsaktører.

FAKTA I SAKEN
Bakgrunn
Sortland har et stort etterslep på hallkapasitet og ungt utenforskap er en av våre største utfordringer. Kommunens vedtatte satsingsområde er bo- og næringsattraktivitet med blant annet å tilrettelegge for sosiale og aktive møteplasser for alle. Et enstemmig kommunestyre vedtok i -22 å bygge ny flerbrukshall, der målet var et anlegg som skulle ivareta både topp- og bredde idrett, og ikke minst lavterskel tilbud for flest mulig. Det ble avsatt midler til bygging og prosjektering av flerbrukshallen i budsjett og økonomiplan for 2023-27.

Plassering av ny hall i Lamarka ble vedtatt etter parallelloppdrag i -22 og påfølgende lokaliseringsanalyse i -23. Programdokument med visjon, mål og innhold i flerbrukshallen ble vedtatt juni -23 etter en bred medvirkningsprosess. Programdokumentet har ligget til grunn for den videre prosessen.

I okt-24 vant Consto samspillsentreprisen og forprosjektfasen ble igangsatt. Prosjektet har arbeidet med flere ulike alternativ og konsepter for Flerbrukshallen, der det blant annet har vært vurdert om man skal senke hallen ned eller legge den på bakkenivå.

Aktuelle politiske vedtak og orienteringer i saken:

- FS-sak 84/22 dato 22.06.22. Oppstart planarbeid for ny skole og hall i Lamarka
- KS-sak 113/22. Budsjett og økonomiplan, vedtatt å sette av 250 mil til en ny flerbrukshall dimensjonert for 2 håndballflater
- FS- sak 001/23, datert 02.02.23 – Lokaliseringsanalyse - vurdering av alternativ lokalisering som oppfølging av Statsforvalters merknad.
- FS-sak 036/23, datert 27.04.23 Sortland flerbrukshall- oppfølging av sak om endrede forutsetninger, ble det vedtatt at opprinnelig plankart skulle videreføres inntil type regulering og reguleringsplanens omfang ble avklart i videre prosess.
- K-sak 049/23, datert 22.06.23 Vedtak av programdokumentet med mål, innhold, driftsformer og finansiering.
- FS-sak 079/24, datert 05.06.24 . Vedtatt å redusere reguleringsarealet til å omfatte kun nødvendig areal tilknyttet flerbrukshallen.
- FS-sak 011/25, datert 18.03.25. Orienteringssak om status i prosjektet
- FS-sak 004/25, datert 10.04.25. Drøftingssak om prosess i prosjektet

Prosess og fremdrift
Vi er for tiden i en samspillskontrakt med Consto i fase 1. Fase 1 er en utviklingsfase som omfatter skisse- og forprosjekt, og skal resultere i en målpris 2 og et endelig forprosjekt. Samspillsgruppen består av prosjektledelse fra Consto, rådgivere og arkitekter, som har bidratt til at prosjektet optimaliseres tidlig og konseptet har en høy modenhet allerede i skissefasen ettersom tekniske fagene vurderes løpende. Målpris 2 er en ytterligere videreutvikling og justering av målpris 1, og skal ha en høy grad av modenhet.

Etter vedtak i Formannskapet 10.04.2025 har det blitt utarbeidet et nytt skissekonsept for å svare ut vedtaket på alle punkter.

Når fase 1 er fullført, skal det vurderes hvordan fase 2 skal gjennomføres. Fase 2 er utførelsefasen, og vil bestå av detaljprosjektering og bygging.

Det finnes tre hovedalternativer for fase 2 (utførelsefasen): fortsette i samspillskontrakt med Consto med målpris, gå videre med Consto i en totalentreprise med fastpris, eller ikke fortsette samarbeidet med Consto, men bruke forprosjektmaterialet til å gå ut på markedet for å anskaffe en ny entreprenør (ny anskaffelse).

Beskrivelse av konseptet
Prosjektet har hatt et klart målfokus, der riktig funksjonalitet og god intern kommunikasjon i bygget har vært høyeste prioritet. Parallelt har det blitt arbeidet for å gjøre hallen så rasjonell som mulig, med reduksjon av overflødige arealer der det har vært mulig. Resultatet er et bygg på 5 094 kvm BTA som ligger på bakken. Denne løsningen ivaretar på en god måte balansen mellom kostnad og funksjonalitet.

Å plassere hallen på bakkenivå i stedet for å senke den ned medfører flere risikoreduserende fordeler:
-Tilkobling til eksisterende vann- og avløpsnett (VA) blir enklere og mindre risikofylt, da det er dokumentert tilstrekkelig fall for å benytte eksisterende kummer.
-Risikoen for kostnadsøkninger knyttet til grunnarbeid reduseres betydelig. Grunnundersøkelser på tomten viser at ved å bygge på bakkenivå unngår man behovet for sprenging, som ellers er en kostnadsintensiv del av grunnarbeidet.



Illustrasjon 1: Skisse over byggets plassering mot Blåbyhallen, byggene knyttes sammen med en overbygget gangvei. Flerbrukshallen skal ha en åpen fasade og rommet mellom de to idrettshallene blir en attraktiv møteplass.

Alle funksjoner og arealer i romprogrammet er ivaretatt. Innholdet i hallen har blitt justert i forhold til romprogram, og løses på andre steder i kommunen:

- Gamingrom er tatt ut av flerbrukshallen, det skal opprettes gamingrom i Kulturfabrikken
- Det blir ikke egne lokaler for frisklivsentral i flerbrukshallen. Det har blitt jobbet med flerbruk og fleksibilitet i rommene, og det vil være tilgjengelige møterom, kontorer, sosiale soner og aktivitetsrom som kan brukes også til friskliv

Utendørsområdene mellom hallene blir utviklet for å skape et trivelig og funksjonelt uterom, med en overbygd gangvei som forbinder hallene. Det vil bli etablert HC-parkeringer, samt egne drop-off-soner både ved Fagerlundveien og Sørmoveien/Kong Øysteins vei. Prosjektet jobber med å kartlegge parkeringsbehovet, særlig i forbindelse med større arrangementer.

Siden tomten ligger på myr, vurderes alternative plasseringer av parkeringsplasser for flerbrukshallen. Det er ikke ønskelig å legge parkering på myrgrunn, og derfor ser prosjektet på muligheter som utvidelse av blåbyhallparkeringen, samt bruk av en kommunal tomt mellom Fagerlundveien og Lamarktunet til parkering.



Illutrasjon 2. Uteromsplanen viser den nye flerbrukshallens med forbindelsen til Blåbyhallen og uterommet mellom de to byggene, samt plassering av parkeringsplassene

Opsjoner

Opsjoner Basishall og Klatrehall er ikke med videre i prosjekteringen. Det er ikke mulig å finansiere disse innenfor rammen.

Kostnader

Prosjektet er så langt i fase 1 kalkulert til en total kostnad på rundt 300 MNOK. Basis for denne målprisen er at det skal bygges 5300 m² BTA.

Oversikten i tabell 1 viser hvordan kostandene fremkommer i en oppdatert målpris 1.

Byggekostnader

Konto 01-07 Entreprisekostnad	kr	182 987 771	
Konto 08 Prosjektering	kr	15 674 829	
Konto 09 Kommunens kostander	kr	16 000 000	
Mva	kr	53 665 650	
Forventet tillegg	kr	13 416 413	5 %
Usikkerhetsavsetning	kr	13 416 413	5 %
Prisregulering	kr	8 049 848	3 %
Total prosjektkostnad	**kr**	**303 210 923**	

Tabell 1: Prosjektkostnader ved oppdatert målpris 1

Finansiering
Med utgangspunkt i Målpris 1 vil dette prosjektet ha et finansieringsbehov på rundt 300 MNOK. Dette er tenkt løst slik som tabell 2 viser:

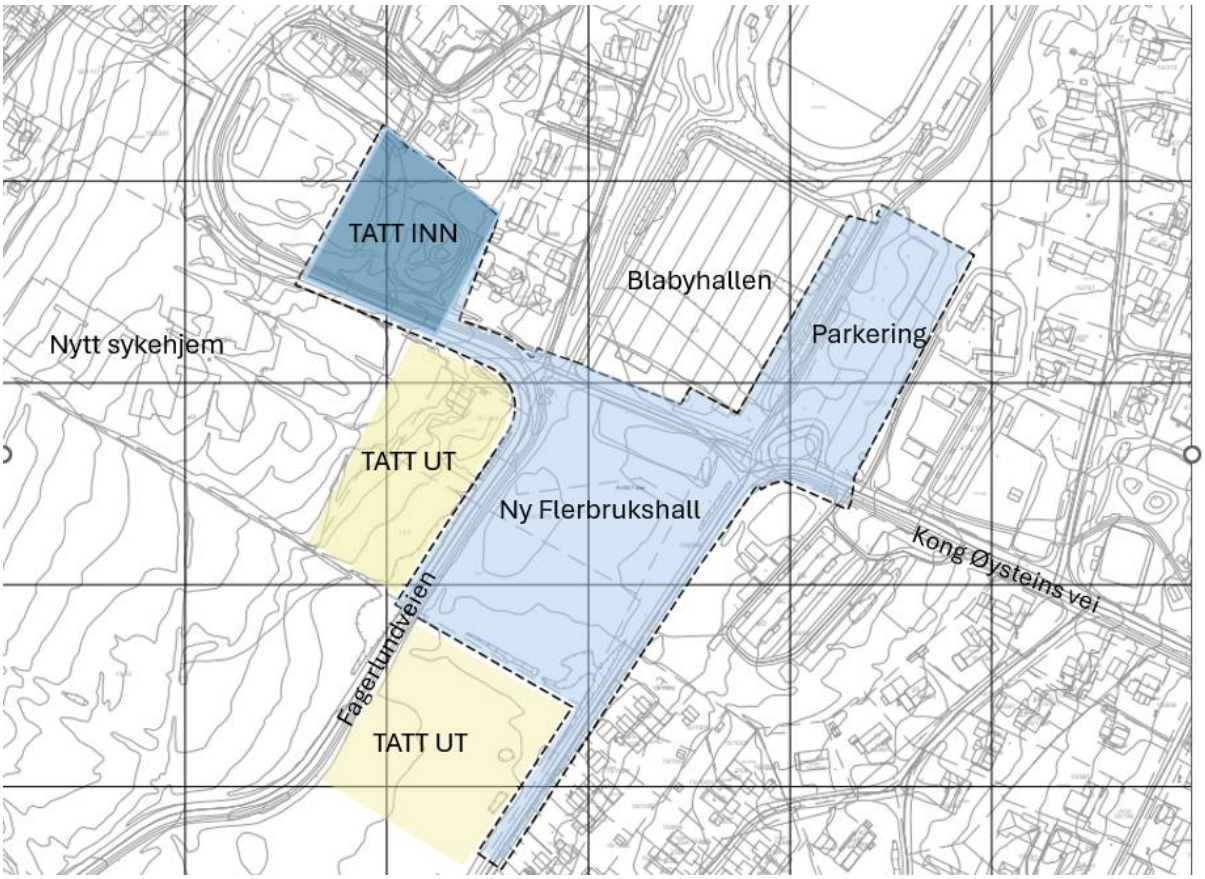
Finansiering

Kommunens andel (06/2023)	kr	267 000 000
Spillemidler	kr	24 480 000
Gave Nærigsaktør	kr	12 000 000
Sum Finansiering	**kr**	**303 480 000**

Tabell 2: Finansiering

Eiendomserverv
Administrasjon avventer politisk behandling av sak for hvordan man skal håndtere nødvendig erverv av eiendom i Lamarka.

Regulering
Reguleringsarbeidet pågår parallelt med prosjektet. Det skal reguleres for å kunne bygge basishall og klatrehall i fremtiden, selv om disse konseptene ikke blir med videre i byggeprosjektet. Det er varslet endret planområde for flerbrukshallen, i forbindelse med at parkeringsarealet ikke er planlagt i myrområdet, men nord for sykehjemmet.



Illustrasjon 3: de blå områdene viser avgrensing av reguleringsplan, de gule feltene viser hva som er tatt ut av planen som var varslet i okt-23.

Reguleringsplan utarbeides av Plan1 AS. Underlaget for plansaken leveres av Consto og deres rådgivergruppe. Det planlegges for at reguleringsplanen skal komme til behandling i Formannskapet i oktober-25.

Drift
Arbeidet med å fastsette et driftskonsept er i gang. Det finnes avhengigheter til andre prosesser, både internt og eksternt, som må ivaretas før en anbefaling av driftskonseptet kan legges frem.

VURDERING
Prosess og fremdrift

Etter forrige vedtak har prosessen resultert i et nytt skissekonsept som dekker behovene og målene i det vedtatte romprogrammet, både når det gjelder funksjoner, innhold og kostnader.

Samarbeidet med Consto fungerer godt, og det anbefales å videreføre samspillskontrakten for å fullføre fase 1 (forprosjekt og målpris 2). Consto har vist stor vilje til å levere prosjektet innenfor de rammene vi har satt, og prosessen i samspillsgruppen har vært intensiv og gitt gode resultater. Det er en betydelig fordel for gjennomføringen at samme entreprenør som har utviklet løsningene i skisseprosjektet også skal stå for detaljprosjektering og bygging. Den endelige beslutningen om Sortland kommune skal fortsette samarbeidet med Consto tas når fase 1 er ferdigstilt.

Etter gjennomføring av fase 1 vil prosjektet vurdere kontraktsstrategien for fase 2.

Konseptet
Skisseprosjektet som anbefales å ta videre er et godt gjennomarbeidet konsept som ivaretar både funksjon og økonomisk ramme.

Løsningene vil gi en attraktiv og funksjonell hall med rom for idretten å vokse i årene fremover.

To funksjoner er tatt ut av hallen, ettersom de vurderes å kunne løses bedre på andre steder:
-Gaming skal etableres i Kulturfabrikken, hvor det allerede foreligger planer for dette tilbudet. Det anses som mer hensiktsmessig å samle dette i tilknytning til eksisterende ungdomstilbud.
-Frisklivssentralen ønskes ikke plassert i hallen, da dette vil ligge langt unna det øvrige fagmiljøet innen helse og omsorg. Det finnes heller ikke planer om å etablere et kontor med daglig bemanning for frisklivssentralen i den nye hallen. I stedet vil det bli tilrettelagt med tilgjengelige kontorer og møterom. Flere soner i hallen vil kunne fungere som møteplasser, i tillegg til at aktivitetsrommene vil være fleksible og lett tilgjengelige.

Kostnader

I fase 1 av samspillet, hvor det jobbes med skisseprosjektering, er det to faktorer som spiller inn på presisjon på kalkylen av prosjektkostnadene. Den ene er detaljnivået på skisser og det andre er treffsikkerhet på priser på materialer og leveranser fra underleverandører. Målpris 1, som i dette tilfellet er lagt frem, har fortsatt en betydelig grad av usikkerhet, da modenheten fortsatt er moderat.

Når dette er sagt, har det vært jobbet mye med å finne de optimale løsningene som skal gjøre at kostandene for prosjektet skal kunne la seg finansiere gitt de rammer vi i dette prosjektet er tildelt. Det er også tatt ut to elementer i romprogrammet i denne sammenheng. Spesielt kan nevnes at det er gått noen runder på hvorvidt bygget skulle senkes ned i grunnen med en etasje, eller settes på bakken. Som skissene viser er det mest gunstig å sette bygget på bakken om man skal vurdere kostnadene som det viktigste.

Kostnadsestimatet i Målpris 1 representerer et godt gjennomarbeidet grunnlag og skisser som ivaretar alle funksjonskrav, innhold og andre parameter for å kunne oppnå målsetningene i prosjektet.

Neste steg i kalkylesammenheng for å komme frem til en Målpris 2, er å låse skissene, innhentet priser fra underleverandører og gjennomføre et forprosjekt.

Finansiering
Kommunestyret behandlet programdokumentet i juni 2023 og vedtok at det skulle jobbes videre med prosjektet frem mot realisering.

I vedtatt programdokumentet var det lagt inn en forkalkyle av kostanden for prosjektets hovedkonsept på 267 MNOK. Dette ansees som kommunens egenfinansiering og at denne slik sett utgjør «rammen».

For å kunne finansiere investeringen på 300 MNOK fullt ut, vil kommunene også kunne legge til grunn at de vil kunne søke om, og få tilsagn på spillemidler. Disse er kalkulert til rundt 25 MNOK, og fremkommer slik (forbehold om godkjenning).

Spillemidler

Flerbrukshall 48X45	kr	14 700 000	
Garderober "C"	kr	2 000 000	
Garderober "F"	kr	400 000	
Lager (Min 50 m2)	kr	300 000	
Lager (Min 100 m2)	kr	500 000	
Aktivitetssal (Min 250 m2)	kr	1 200 000	Kampsport
Aktivitetssal (Min 150 m2)	kr	700 000	Multisal
Sosialrom (Min 50 m2)	kr	300 000	Chillrom
Klubblokaler (Min 50 M2)	kr	300 000	Kontor/Møterom
Nordlandstillegg 20%	kr	4 080 000	
Sum spillemiler	kr	24 480 000	

Tabell 3: Kalkulerte spillemidler for flerbrukshallen med arealer i henhold til skisseprosjekt

Videre har det vært gjennomført dialog med flere næringsaktører siste året for å finne tilleggsfinansiering ut over kommunens egen finansiering. I denne sammenheng kan spesifikt nevnes Sparebanken NN og Holmøy. Begge disse er svært positive til å være med å bidra og her tenker vi at det er realistisk å budsjettere med rundt 10-12 MNOK. Det poengteres dog at det fortsatt er en grad av usikkerhet i dette. Det jobbes dog kontinuerlig og parallelt med dette og selve byggeprosjektet.

Det kan også nevnes at det er jobbet med å finne stabile leietakere i den nye hallen. Dette er ikke direkte finansiering av investeringen, men gode leieavtaler kan kompensere for økt finansiering i bank. Forsvaret/Kystvakta har gitt klare signaler om at de er klare til å bli leietaker i den nye hallen når denne står ferdig. Nordland fylkeskommune har konkludert med at de ikke kan binde seg til nye leieavtaler med Sortland kommune før i 2027, og kan tidligst gå inn i forhandlinger i desember 2026.

Prosjektrisiko

- Eiendomserverv - kan påvirke fremdriften derom prosjektet ikke får tilgang til tomten ved planlagt byggestart
- Regulering - kan påvirke fremdriften dersom plansaken ikke blir prioritert

Personalmessige forhold
Ikke relevant i denne fasen.

Økonomiske forhold
Se kapitler for Kostnader og Finansiering.

Folkehelse
Sortland flerbrukshall vil gi et stort positivt løft i et folkehelseperspektiv. Både i forhold til den organiserte idretten- topp og bredde, men også egenorganisert aktivitet og lavterskel deltagelse. Fysisk aktivitet fremmer helse, gir overskudd, glede og mestringsfølelse og er et virkemiddel i forebygging av ulike helseproblemer, både fysisk og psykisk og ikke minst være viktig i forhold til forebygging av ungt utenforskap. Kommunedirektøren mener konseptet som nå legges frem, vil ivareta folkehelseperspektivet på en god måte.

Klima-, miljø- og naturforhold
Opparbeidelse av tomten som består av myr vil gi store utslipp av Co2. Det jobbes derfor med avbøtende tiltak:

- Grønn mobilitet: Området er sentralt plassert og det legges til rette for gang/sykkel.
- Fotavtrykk og myr: redusere byggets fotavtrykk for å redusere uttak av myr. Konseptet viser et kompakt og effektivt bygg der parkering er satt til et minimum og er foreslått plassert utenfor myrområdet. Myr massene skal behandles minst mulig og benyttes til nydyrking av landbruksarealer for gressproduksjon.
- Energibruk: det legges opp til at bygget kobles på fjernvarmeanlegget og jobbes videre med byggets energiklassifisering.
- Naturforhold*:* Det skal gjennomføres artskartlegging på tomten i vekstsesongen.

Strategien for arealbruk og parkering ble diskutert i Planforum i mars, der blant andre Statsforvalter var til stede, som gav positiv tilbakemelding. Kommuendirektøren mener konseptet viser at miljø og klima er tatt på alvor og at dette blir ivaretatt på en god måte ut i fra den gitte situasjonen.

KONKLUSJON
Det er gjennomført grundige vurderinger og omfattende arbeid med konseptutvikling, prisberegninger og arealdisponeringer. På dette stadiet fremstår prosjektet som godt gjennomarbeidet og modent for videreføring. Kommunedirektøren anbefaler at Fase 1 ferdigstilles som beskrevet i saken.

Vedlegg:
FS 25_0626 Status Flerbrukshall