







Lokaliseringsanalyse for plassering av ny flerbrukshall

Sortland kommune

TITTEL	DELRAPPORT – LOKALISERINGSANALYSE
OPPDRAGSGIVER	SORTLAND KOMMUNE
RAPPORTTYPE	RAPPORT
UTARBEIDET AV	RUNE KUFAAS OG SOL MARIA HAUGAN
KVALITETSSIKRET AV	KRISTINE RØIRI OG MARIUS N. FRANTZEN
PROSJEKTTYPE	UTREDNING

SORTLAND KOMMUNE
POSTBOKS 117
8401 SORTLAND

BESØKSADRESSE: VESTERÅLSGATA 57
EPOST: POSTMOTTAK@SORTLAND.KOMMUNE.NO

INNHOLDSFORTEGNELSE

1) INNLEDNING 2

2) LOKALISERINGSALTERNATIVER 3

3) ALTERNATIVSANALYSE 4

3.1 METODE 4
3.2 VALG AV KRITERIER, HVEM HAR BESLUTTET OG HVORFOR 4

4) ANALYSE AV LOKALISERINGSALTERNATIVENE 5

4.1 KRITERIER FOR ANALYSE AV DE ULIKE LOKALISERINGENE 5
4.2 VURDERING A) LAMARKA 7
4.3 VURDERING B) SKOLEKVARTALET 11
4.4 VURDERING C) FRYDENLUND ALLE 15

5) OPPSUMMERING OG ANBEFALING 19

1) INNLEDNING

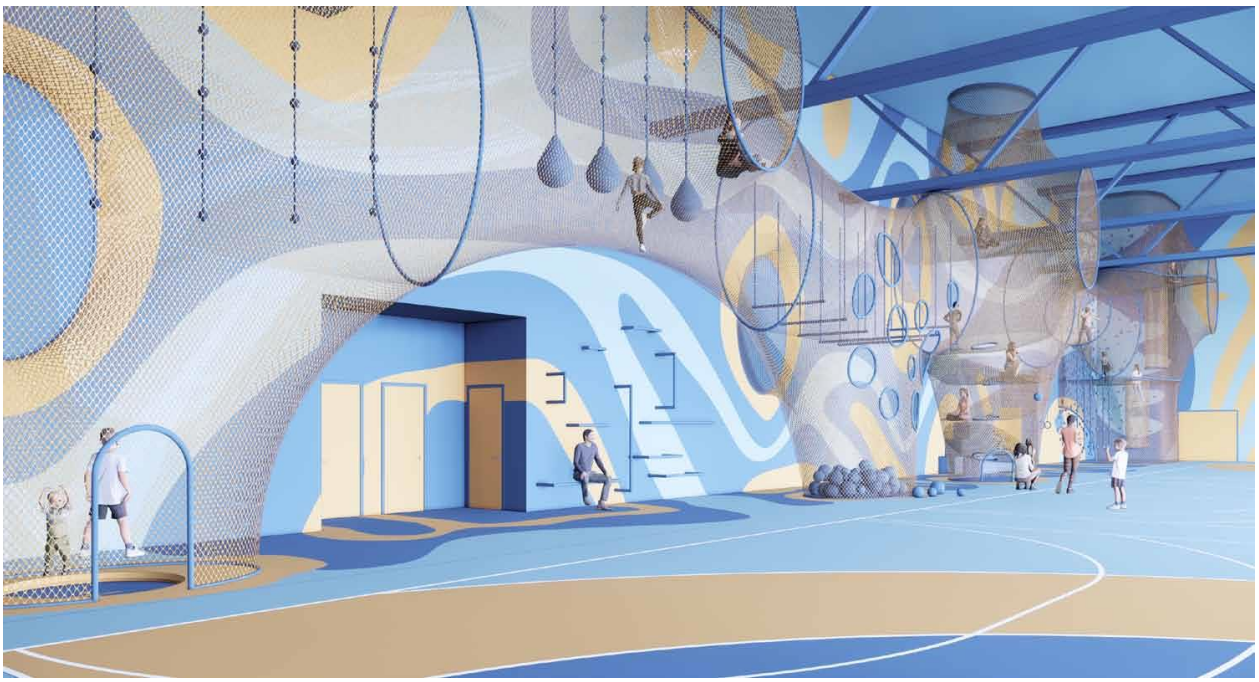
Sortland kommune har vedtatt å bygge ny flerbrukshall med tilleggsareal- en lavterskel aktivitetsarena for befolkningen.

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. Denne analysen skal belyse egnetheten til alternative områder for å anlegge en dobbel flerbrukshall med arealer tilstøtende som kan svare ut behovene for egenorganisert aktivitet.

Det skal utarbeides et programdokument for ny flerbrukshall med tilleggsarealer som skal være en lavterskel aktivitetsarena for kommunens innbyggere. Programdokumentet skal inneholde visjon, mål, programmering og drifts- og finansieringsmuligheter. Det skal legges opp til bred medvirkning

Programdokumentet skal danne grunnlag for skisseprosjekt i fase 2 og bygging i fase 3.

Alternativanalysen skal også være en del av kunnskapsgrunnlaget når behovene, mål og krav skal programmeres i ulike konsepter.



Illustrasjon fra skisseprosjekt, ASAS Arkitektur og JAJA

2) LOKALISERINGSALTERNATIVER

De alternativer som er vurdert i denne analysen er:



A) Lamarka
B) Skolekvartalet
C) Frydenlund Alle

3) ALTERNATIVSANALYSE

Analysen er utført for å avdekke forhold og egnetheten ved de ulike lokaliseringene, og som kan ha betydning både for økonomi, miljø, bærekraft, samt valg av konsepter for flerbrukshallen.

3.1 METODE

Analysen bygger på undersøkelser gjort hos ulike premissgivere, samt i dokumenter som inneholder opplysninger som vil legge føringer for bruk av de ulike lokaliseringene. Utredninger og analyser gjort i parallelloppdraget for plassering av ny skole og hallstruktur (2022) er også en del av grunnlaget for analysen.

Det er også lagt til grunn intervjuer og møter med både idretten, grunneiere, næringsliv, kommune og Statsforvalter.

3.2 VALG AV KRITERIER, HVEM HAR BESLUTTET OG HVORFOR

Det er gjort en grundig vurdering av hvilke kriterier som skal ligge til grunn for vurderingene av lokaliseringen. De valgte kriteriene er av relevans for både idretten og kommunen, og er sett opp imot målsetningen om å utvikle anlegg for mange brukergrupper, og hvor bærekraft gjennom å se på samlokalisering, multifunksjon og flerbruk skal stå sentralt.

I tillegg er analysens kriterier valgt for å dekke inn krav til slik analyse for å kunne møte myndighetskravene.

Kriteriene har vært på høring i den administrative styringsgruppen for prosjektet.

4) ANALYSE AV LOKALISERINGSALTERNATIVENE

4.1 KRITERIER FOR ANALYSE AV DE ULIKE LOKALISERINGENE

a) **Areal og eierforhold**: Tilstrekkelig tilgjengelig areal (tomtestørrelse) i forhold til definert behov, både for dette aktuelle prosjektet, men også belyse muligheter for fremtidig utvidelse eller etablering av andre konsepter som med fordel kan samlokaliseres innenfor arealet.
Eierforhold kan ha betydning for muligheten for grunnerverv av arealer og kostnader i forbindelse med grunnerverv. Spesielt er det vesentlig om tomten(e) er privat eid eller offentlig/kommunal.

b) **Visjon**: Lokaliseringens innvirkning på muligheten for å realisere visjon for dette prosjektet, og kommunens øvrige vedtatte planer.

c) **Planstatus**: Arealbruk og formål i gjeldende overordnet plan, og i eventuelt detaljplan.

d) **Tilgjengelighet og Logistikk**: Eksisterende atkomstforhold til fots, med buss og med bil, samt framtidige muligheter og behov for tilrettelegging.

e) **Følgeprosjekt og Infrastruktur:** Mulige rekkefølgekrav i dagens plan, og eventuelle nye krav i sammenheng med eventuell ny planprosess, VVA, energi, fortau og gatelys. (Listen er ikke uttømmende)

f) **Ringvirkninger/Merverdi**: Gjensidig positiv nytteeffekt av samlokalisering/synergieffekt i forhold til omkringliggende funksjoner. Det vurderes konkret mulighet for samlokalisering med eksisterende og framtidig idrettsanlegg og andre offentlige funksjoner, samt mulighet for samlokalisering med kommersielle funksjoner. Merverdi for stedsutvikling skal også utredes.

g) **Økonomi**: Økonomi som kriterium i forhold til valg av tomt går først og fremst på kostnader i forbindelse med kjøp av tomt samt kostnader i forbindelse med tomtetilrettelegging og opparbeidelse. (For eksempel utfylling, utskifting eller rensing av masser, eller behov for nye investeringer i nødvendig infrastruktur som energi, vann/avløp/rensing).

h) **Grunnforhold**: Her påpekes kjente utfordringer eller fordeler i forhold til grunnforhold.

i) **Folkehelse**: Forhold som tilrettelegger for økt bruk av idrettsanleggene gjennom god tilgjengelighet, lokalisering nært boligområder og samlokalisering med andre sentrale attraktive (grønt)områder.

j) **Miljø**:

- Grønn mobilitet: Tilrettelegging for gang/sykkel, bruk av kollektiv transport og busser til og fra området
- Miljøvennlig drift: miljøvennlig energiforsyning og samlokaliseringsgevinst (energi og arealbehov).
    - Opparbeidelse av tomt (CO2 utslipp av myr etc.)

k) **Gjennomføring og risiko**: Tidshorisont og usikkerhet med hensyn til gjennomføring - f.eks. mht. Plan-avklaring og prosess, mulig tomteerverv, finansiering og bygge kostnader mv.

4.2 VURDERING 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

a) **Areal og eierforhold**:
For alternativet Lamarka er man avhengig av å erverve og sammenføye flere eiendommer for å kunne legge til rette for å bygge en idrettshall med tilhørende arealer rundt. Disse er;

Eiendom	Behov	Størrelse (ca.)	Eier
15/1373	Del av	4.000 m²	Sortland kommune
15/1670	Hele	3.400 m²	Sortland kommune
15/1869	Dele av	1.600 m²	Sortland kommune
15/7	Hele	9.200 m²	Privat
15/1483	Hele	2.300 m²	Privat

Totalt areal for området ca. 20.000 m²

Det er store muligheter på det samlede arealet som er illustrert, og den eneste eiendommen som er bebygget i dag på området er 15/1483. Eiendommen er til salgs per i dag i det åpne markedet.
Området er tilstrekkelig stort, åpent og urørt, med plass til det meste som er behov for, men gir også plass til eventuelle utvidelser/tilbygg for fremtiden.

b) Visjon:

Lokalisering av en ny flerbrukshall i Lamarka vil muliggjøre realisering av en *samlet idrettspark* i Sortland med ulike anlegg som legger til rette for aktiviteter både inne og ute i ett stort felles område. Området kan bli et flaggskip for Sortland som skaper stolthet, bo- og næringsattraktivitet for innbyggerne i regionen med en egen identitet. Anlegget har mulighet til å vokse. Samlokalisering med Sortland idrettspark ligger godt til rette for flerbruk av uteoppholdsareal. Området har vært avsatt til idrett i overordnet plan siden 1997.

Sortland har som mål å være raus, attraktiv og bærekraftig, en del av dette er å vokse innover og skape gode møteplasser. Området bygger opp under ønsket om stedsutvikling gjennom å skape viktige publikumsfunksjoner.

Områdets minus er at det kunne vært mer sentralt for å bidra til å øke sentrums attraktivitet og legge funksjoner som handel, arbeidsplasser og idrettsaktiviteter i nærheten av hverandre.

c) Planstatus:

Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027, planid: 2014001, datert 03.09.2015
Reguleringsplan Sortland idretts- og friluftspark, planid: 2003193, datert 15.12.2003

Formål i Byplan er i stor grad *«idrettsanlegg»*, men for eiendommene på oversiden av Fagerlundveien er formålet *«bolig»*.
Gjeldende reguleringsplan viser for det aktuelle området *«Offentlig bebyggelse/allmennyttig».*

d) Tilgjengelighet og Logistikk:

Området ligger mellom Søromveien og Fagerlundveien.

Det er ikke bussholdeplass i umiddelbar nærhet til området. Nærmeste bussholdeplass ligger ved Vestrålsgata eller ved skolene.

Avstand dersom man skal gå eller sykle til området fra nærliggende skoler vil være følgende:

Lamarka skole – avstand minst 850 meter via veg – 10 minutter å gå, 3 minutt med sykkel
Sortland barne-, ungdom- og vgs. Skole - avstand minst 1 km via veg– 13 minutter å gå, 3 min med sykkel.

Med bil vil det være mulig å komme i umiddelbar nærhet til ett nytt anlegg, det er også en større parkeringsplass ved Blåbyhallen pr.dd. Nytt anlegg bør planlegges med sikte på å ha parkeringsplasser. Dersom man planlegger utendørsparkering – vil det enten begrense størrelse på aktivitetsflater i og med at området ligger mellom to eksisterende veger, eller så kan det enkelt anlegges parkering på vestsiden av Fagerlundveien.

e) Følgeprosjekt og Infrastruktur:

Gode gang/sykkelveger, som fremstår som trygg ferdselsåre til og fra området, men det er behov å ytterligere legge til rette for bevegelse med gange eller sykkel slik at alle brukergrupper har mulighet til å velge grønn mobilitet når man skal komme seg til området.

Fagerlundveien er i dag godt tilrettelagt for biler og offentlig transport.

Vurdering av dagens VA anlegg, fremtidig energibehov etc. bør sees på når det planlegges eller skal utføres slike tiltak. Dette med hensikt å evt. klargjøre for senere utbygging av regulerte tomter til blåbyen skole og idrettspark, Lamarka Sykehjem etc.
Det vil være behov for utbedring av vei, vann, avløp og overvann i Kong Øysteins vei, helt ned til hav, samt tiltak i krysset Bjørklundveien/Vesterålsgata.

f) Ringvirkninger/Merverdi:
Dersom området utvikles iht. tidligere reguleringsplan for området, vil det kunne gi stor nytteeffekt av å plasser tiltaket på denne lokasjonen. Det vil inngå i ett større område, der det legges opp til flere idrettsanlegg, sykehjem og nye tette boligområder. Flerbrukshallen vil ligge i umiddelbar nærhet til den eksisterende Blåbyhallen, og det kan dermed forsterke områdets karakter som idrettsarena.

Det ansees som en merverdi for området at det tilrettelegges for flere offentlige formål i nærhet til boligområder – dette for å øke bolyst, tilgjengelighet og være bærekraftig i fremtiden.
Avstanden er for lang til at denne plasseringen på sørsiden av Blåbyhallen vi bidra til å knytte de to eksisterende idrettsanleggene sammen, eller gi merverdi for selve sentrum.

g) Økonomi:
Dette alternativet krever at kommunene erverver eiendom fra en eller to private grunneiere. Det ligger sterke føringer rundt dette fra tidligere skjønn for den ene eiendommen, men kommunen må uansett gjennomføre forhandlinger med grunneiere. Den andre aktuelle eiendommen kommunen må erverve ligger ute for salg. Grunnarbeider kan medføre økte kostander på grunn av myr.

h) Grunnforhold:
For denne lokasjon vil det bli behov for nedbygging av myr, noe som ikke et ønsket senario, og er vanskelig å forsvare opp mot bærekraftsmål. Det er dog dialog med Statsforvalter rundt dette og bøtende tiltak er diskutert.

Her er det i november 2022 utført graveprøver av området. Det er påvist i snitt ca. 3,2meter dyp myr ned til morene.

i) Folkehelse: Både på kort og lang sikt vil det å legge til rette for en ny flerbrukshall være med på å bedre psykisk og fysisk helse og trivsel. Det vil kunne gi et tilbud til mange av de som mangler tilbud i dag. Selv om denne tomta er den minst sentrale, er den relativt sentralt og mange har gang- og sykkelavstand til anlegget fra boliger og skole. Plasseringen vil bli et godt nytt tilbud for lokalmiljøet. Å tilrettelegge for kollektivtransport er nødvendig for å inkludere flest mulig brukere.

j) Miljø:
- Grønn mobilitet: Området er noe tilrettelagt for gang/sykkel - men med nye bygg og bruk, må man på ett overordnet nivå se om det er tilstrekkelig tilgjengelighet for å kunne bruke alternative fremkomst midler for å komme til området, eller om det vil utfordre eksisterende vegnett – endre trygghet på gang og sykkel i området. Kollektiv transport og busser til og fra området er pr.dd ikke mulig, uten å gå fra hovedveg.

- Miljøvennlig energiforsyning - med nybygg av større anlegg, i ett større perspektiv vil det være store muligheter for å tilrettelegge for miljøvennlige løsninger på energiforsyning. Samlokaliseringen med de øvrige planlagte endringer i området legger til rette for en nytte og samlokaliseringsgevinst som ikke er ubetydelig.
- Opparbeidelse av tomten med et tomteareal på 10-18.000 m² med 2-3,5 m dyp myr, der myren skal fjernes, vil gi store utslipp av Co2. Det må gjøres avbøtende tiltak for å redusere utslipp i dette området som innebefatter å behandle massene minst mulig samt at det blir transportert til nydyrking av landbruksarealer for gress produksjon, og verning av tilstøtende myrområder.

k) Gjennomføring og risiko:

Tidshorisont og usikkerhet med hensyn til gjennomføring vil alltid være en risiko i større og mindre grad i et byggeprosjekt. I forhold til nødvendig eiendomserverv anses risikoen for å være lav eller moderat. Begge eiendommene er til salgs, og det handler mer om å komme til enighet.

Prosessrisiko anses også for å være lav, da det vil være snakk om mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan. Området er i overordnet plan avsatt til idrett.

Det er også politisk enighet om at området ønskes benyttet til idrettsformål.

4.3 VURDERING 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.

a) **Areal og eierforhold**:

For alternativet i skolekvartalet vil et tiltak kreve avklaringer rundt areaer og eierforhold som gjør at Nordland Fylkeskommune og kommunen må bli enig om arealbruken. Det er per i dag ikke gjennomført samtaler konkret hvor man avgrenser eiendommene til formålet.

I vårt forslag legges det opp til at følgende arealer blir berørt;

Eiendom	Behov	Størrelse	Eier
15/34	Hele	2.500 m²	Sortland kommune
15/1492	Del av	1.100 m²	Nordland Fylkeskommune
15/22	Hele	107 m²	Sortland kommune
15/2205	Hele	430 m²	Sortland kommune
15/219	Hele	217 m²	Sortland kommune
15/2197	Del av	1.200 m²	Sortland kommune

Totalt er areal på ca. 5.500 m2

Arealmessig er det helt i nedre sjikt i forhold til behov. Det vil være svært lite spillerom for senere utvidelser eller tilrettelegging av området i og med at dette ligger i relativt tett bygget strøk. Det vil også kreve gode prosesser mht. bruk av bygg på stedet i dag, mens ny oppføring pågår.
Potensielt tilstrekkelig areal for selve idrettshallen, men dette er et godt opparbeidet område. Ikke mye plass til tilleggsarealer for etablering av andre konsepter, men her er mye fra før som kan renoveres/endre bruken av. Mye av det tiltenkte arealet krever kompenserende tiltak eller innebygges i ny hall.

Miljørettet helsevern har kommet med en uttalelse der de fraråder å plassere en flerbrukshall i skolekvartalet, da dette vil gå ut over uteområdene til elevene på skolen.

b) Visjon:

En plassering av ny flerbrukshall i Skolekvartalet vil videreføre strategien om å samle barne- ungdoms- og videregående skole og idrettsanlegg, i en sentralt plassert campusområde, med ulike aktiviteter både ute og inne. En sentrumsnær og lavterskel møteplass, der de sentrale gang- og sykkelveier passere gjennom området bidrar til grønn mobilitet og merverdi for stedsutviklingen med øket aktivitet i sentrum.

Tomtearealet øst for Sortlandshallen er svært begrenset og dersom man får plassert en flerbrukshall her kan det gå på bekostning av kvaliteten på andre funksjoner i Skolekvartalet og fremtidig utvidelse av VGS. På den annen side vil den trange tomta kreve at det bygges et kompakt anlegg med flerbruk av funksjoner som vil bidra til *bærekraftig byreparasjon. E*ksisterende idrettsbygg og uteområder vil kunne får en oppgradering gjennom etablering av et nytt idrettsanlegg i et eksiterende område. De tre skolene vil være viktige brukere av anlegget og en *samlokalisering er positivt for skolene* med mulighetene for å skape en naturlig møteplass for alle. Tomta har stort potensiale for flerbruk av eksisterende parkeringsareal i området (Skolekvartalet, rådhusene og sentrum).

Sortland har som mål å være raus, attraktiv og bærekraftig, en del av dette er å vokse innover og skape gode og kompakte møteplasser for mange ulike brukere. Plasseringen vil ha stor verdi for stedsutviklingen gjennom å øke sentrums attraktivitet med nærhet til funksjoner som handel, arbeidsplasser og idrettsaktiviteter i samme område.

c) Planstatus:

Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027, planid: 2014001, datert 03.09.2015
Reguleringsplan Skolekvartalet, planid: 2009244, datert 23.04.2009

Formål i Byplan er *«offentlig eller privat tjenesteyting».*
Gjeldende reguleringsplan viser for det aktuelle området er *«Offentlig bygg/undervisning», «kjørevei» og «bygg avsatt til vern»..*

d) Tilgjengelighet og Logistikk:

Atkomstvei og snuplass for buss ligger i dag midt på det aktuelle området og må løses på annen måte. Viktige gang- og sykkelveinett på langs og tvers av Sortland går gjennom Skolekvartalet, og området er derfor en viktig møteplass og knutepunkt for befolkningen.

Med bil vil det være mulig å komme i nærheten av området, men man må vurdere hvor og hvilken type parkeringsløsing som er tenkt. Det er dog gode muligheter til flerbruk av parkeringsareal. Flere hundre

parkeringsplasser til skolene, legekontorene og rådhusene som er i bruk på dagtid vil kunne benyttes til flerbrukshallen på kveldstid.

Avstand til Lamarka Skole, idrettspark i Lamarka og eventuelt fremtidig skole er pluss, minus 1 km.

e) Følgeprosjekt og Infrastruktur:
Det kan komme mulige rekkefølgekrav i dagens plan, og eventuelle nye krav i sammenheng med eventuell ny planprosess, VVA, energi, fortau og gatelys. (Listen er ikke uttømmende)
Det vil være behov for utbedring av vei, vann, avløp og overvann helt ned til hav. Det må også sees på ny løsning for skolebuss inn til området.

f) Ringvirkninger/Merverdi:
En samlokalisering på skoletomten vil gi svært stor nytteeffekt ved sin plassering ved tre skoler – det vil gi synergieffekt i forhold til omkringliggende funksjoner, og vil kunne nyttiggjøre seg av eksisterende veger, anlegg osv. Det vil på sikt gi enda større mulighet for barn og unge til å utnytte området.

Det antas å ha god effekt ved sin plassering ift. å legge dette inn i ett område som er tilpasset barn og unge fra før. Det vil ikke beslaglegge nye områder i kommunen til ett slikt formål, og det vil da kunne frigjøre andre områder til annen utvikling. Sett opp mot utvikling av eksisterende funksjoner i selve Skolekvartalet, som svømmehall og VGS vil tiltaket kunne føre til begrensinger for utvidelser av disse i fremtiden. En plassering på denne lokasjon vil reduserer uteoppholdsarealene til elevene slik miljørettet helsevern påpeker.

Den sentrale plasseringen i *hovedaksen* mot sentrum vil gi en positiv synergi for liv i sentrum. Plasseringen vil kunne bidra til at det blir tatt gode grep i forhold til kryssing av Vesterålsgate som igjen vil knytte sentrum på over- og nedsiden av Vesterålsgate sammen.

g) Økonomi:
Kostnadsdrivere for dette alternativet vil være eiendomserverv, rivning av bygg og omlegging av bussløsning/vei.

h) Grunnforhold:
For dette alternativet antas det at det er gode grunnforhold, men det må regnes med at noen masser må skiftes ut. En del masser er skiftet ut fra før ifm. utbygging av logistikkarealer og andre bygg på området.

i) Folkehelse:
I ett langsiktig perspektiv vil etablering av en ny flerbrukshall med søkelys på inkludering og lavterskel tilbud for alle brukere, være svært viktig for å øke folkehelsen. Plasseringen i Skolekvartalet med umiddelbar nærhet til de tre skolene og legekontorene gjør at området er kjent for de fleste og vil bidra til inkludering. Hovedgangsystemet fra boligene og til sentrum går gjennom området med kort avstand til sentrum, kultur, Sortlandshjelpa og voksenopplæringen. Dette kan bidra ytterligere til at flerbruksanlegget blir et lavterskeltilbud, der det er naturlig å møtes uten at man nødvendigvis driver en idrett.

Litt begrenset areal gir ikke gunstige løsninger i et folkehelseperspektiv dersom man ønsker et konsept med gode lavterskel aktivitetsløsninger samlokalisert umiddelbart utenfor hallen.

j) **Miljø**:

- Grønn mobilitet: Hovedgang/og sykkelnettet i Sortland går gjennom Skolekvartalet i både nord-syd retning og øst-vest retning. Det er også tilrettelagt for kollektivtransport inn til området, i forbindelse med at skolebussene kjører hit. Området ligger svært sentralt i forhold til annen sosial infrastruktur i området og i sentrum. En utbygging og omregulering vil kunne bidra til at det blir satt søkelys på trafikksikkerheten i hele av Skolekvatalet og kryssing av Vesterålsgata i aksen ned til torget.

    - En samlokalisering/sammen bygging med Sortlandshallen vil være arealeffektivt når det gjelder å benytte felles adkomstsone, infrastruktur og andre fellesareal både ute og inne. Sortlandshallen har behov for renovering i forhold til universell utforming, endring av adkomstsone mm, vil dette kunne ivaretas ved en sammenbygging.
    - Et felles energiforsyningssystem vil kunne utvikles for området, der så mange energikrevende kommunale bygg er samlet. Eksisterende bygningsmasse er tilrettelagt for fjernvarme.
    - Personell: Flerbruk av teknisk driftspersonell som i dag er i Sortlandshallen. I tillegg driver lag og foreninger cafe – og denne vil slås sammen og driftes sammen med ny hall.
    - Parkering: En plassering i Skolekvartalet vil gi muligheter til flerbruk av parkeringsareal. Flere hundre parkeringsplasser til skolene, legekontorene og rådhusene som er i bruk på dagtid vil kunne benyttes til flerbrukshallen på kveldstid innenfor en radius på et par hundre meter.

k) **Gjennomføring og risiko**:

Tidshorisont og usikkerhet med hensyn til gjennomføring kan her bli en liten utfordring. Forhold knyttet til Nordland fylkeskommunes eiendom og fremtidig behov er ikke avklart. Det råder også usikkerhet rundt huset på eiendommen 15/34 og som må rives, da dette er vernet.
Videre må området reguleres. Dette er ikke det alternativet som er politisk vedtatt i forhold til plassering av ny flerbrukshall.

4.4 VURDERING C) FRYDENLUND ALLÈ



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.

a) **Areal og eierforhold**:

Området er ikke tidligere utredet i sammenheng med idrettsformål, men det er i dag et tennisanlegg, og en strandvolleybane på området. Ellers er deler av områder park, buffersone og vei.
Det er også en privat eiendom på det avgrensede området, men er ikke avgjørende å få ervervet.

I vårt forslag legges det opp til at følgende arealer blir berørt;

Eiendom	Behov	Størrelse	Eier
15/242	Hele	3.500 m2	Tennisklubb
15/1539	Hele	1.400 m2	Sortland kommune
15/1538	Hele	4,800 m2	Sortland kommune
15/1537	Hele	5.300 m2	Sortland kommune
15/1373	Del av	3.800 m2	Sortland kommune
15/133	Hele	3.000 m2	Privat

Totalt er areal på ca. 20.000 m2

b) Visjon: En plassering av ny flerbrukshall i den *offentlige aktivitetsaksen* som strekker seg fra Skolekvartalet til Blåbyhallen vil bidra til å knytte sosial infrastruktur sammen. Det ivaretar visjonen om å skape et kompakt sted med gode møteplasser underveis mellom viktige publikumsfunksjoner, og dette alternativet vil bidra til å knytte de to eksisterende idrettsanleggene sammen. Tomten ligger sentralt plassert og plasseringen kan ivareta grønnmobilt på en god måte. Deler av område har behov for oppgradering og en ny flerbrukshall med god uteområder vil bidra til byreparasjon og til å nå målet om å fylle de grønne områdene med aktivitet og innhold.

Sortland har som mål å være raus, attraktiv og bærekraftig, en del av dette er å vokse innover og skape gode møteplasser. Denne sentrale plasseringen i et område som er kjent for mange brukere, vil gi merverdien for stedsutvikling og bidra til at det blir et lavterskeltilbud for flest mulig.

c) Planstatus:
Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027, planid: 2014001, datert 03.09.2015
Reguleringsplan Skolekvartalet, planid: 19991449, datert 11.11.1999 og
Reguleringsplan "Parken", planid: 1994057, datert 16.05.1994

Formål i Byplan er *«friområde», og «bolig»*
Gjeldende reguleringsplan viser for det aktuelle området *«park, vei og bolig».*

d) Tilgjengelighet og Logistikk:
Området ligger meget sentralt plassert ved Søndre Frydenlund Alle, nedenfor Tore Hunds vei og Slettenveien.

Det er ikke bussholdeplass i umiddelbar nærhet til området. Nærmeste bussholdeplass ligger ved busstasjonen eller ved skolene. Det vil dermed bli samme avstand med buss som til fots.
Dette alternativet ligger godt plassert i forhold til både skolekvartalet i og bussterminal.

Avstand dersom man skal gå eller sykle til området fra nærliggende skoler vil være følgende:
Lamarka skole – avstand 1200 meter via veg – 12-15 minutter å gå, 5 minutt med sykkel
Sortland barne-, ungdom- og vgs. Skole - avstand 350 meter via veg– 5-7 minutter å gå, 2 min med sykkel.

Med bil vil det være mulig å komme i umiddelbar nærhet til ett nytt anlegg, det er også en større parkeringsplass ved Blåbyhallen pr.dd. Nytt anlegg bør planlegges med sikte på å ha parkeringsplasser.

e) Følgeprosjekt og Infrastruktur:
Gode gang/sykkelveger, som fremstår som trygg ferdselsåre til og fra området, men det er behov å ytterligere legger til rette i Slettenveien.

Søndre Frydenlund allé har generelt lite trafikk og der er ikke større utfordringer med å legge om veien.

Vurdering av dagens VA anlegg, fremtidig energibehov etc. bør sees på når det planlegges eller skal utføres slike tiltak.
Det vil være behov for utbedring av vei, vann, avløp og overvann i Søndre Frydenlunds allé, helt ned til hav, samt tiltak i krysset Søndre Frydenlunds allé /Vesterålsgata.

f) Ringvirkninger/Merverdi

Området ligger i forlengelse av Sortland Idrettspark. Det ligger i krysningspunktet som dannes i aktivitetsaksen mellom skoler og idrettsanlegg, og parkdraget som strekker seg fra sentrum (bussterminalen) og opp i boligområdet. Innholdet i parkdraget består av beplantning og lavterskelaktiviteter som innbyggere, lag og foreninger har bidratt med som bocciabane, grillhytte, parsellhage mm. Det er nylig anlagt en sandvolleyballbane her. Området har en stor og bred brukergruppe med barn, unge, eldre, folk fra ulike kulturer mm. En plassering av flerbrukshallen i dette krysningspunktet, vil med stor sannsynlighet kunne tiltrekke seg et bredt spekter av brukere som er kjent i området og bidra til at Flerbrukshallen blir et lavterskel tilbud. Flerbrukshallen vil bidra til å gi parkdraget liv og bli et tilbud for folk som er i sentrum.

g) Økonomi:

For dette alternativet kan omlegging av vei, samt erstatning av sandvolleyanlegg og tennisbane bli en kostnad som kommer i tillegg til selve anleggskostnaden. Erverv av eiendommen 15/133 er ikke nødvendig, men det ville være klokt å sjekke muligheten for erverv.

h) Grunnforhold:

Mulighet for at masser må skiftes ut, en del av massene er nok humus materialer (gammel myr) da det aktuelle området ikke har vært bebygget. Usikkert hvor mye som må skiftes ut. Ellers antatt enkle grunnforhold.

i) Folkehelse: I ett langsiktig perspektiv vil etablering av en ny flerbrukshall med søkelys på inkludering og lavterskel tilbud for alle brukere, være svært viktig for å bedre folkehelsen. Den sentrale plasseringen i skjæringspunktet mellom *aktivitetsaksen* og *parkdaget* gjør at tomta er lett tilgjengelig for gående og syklende og ikke minst barnehager og skoler og for dem som har gjøremål i sentrum. Mange har et forhold til området og passerer gjennom her daglig, noe som bidrar til at tilbudet blir mer lavterskel også for de som ikke driver organisert idrett.

Å plassere aktiviteter langs forbindelseslinjer mellom viktige målepunkt, kan bidra til at flere velger å gå og sykle, heller enn å ta bilen. Økt daglig aktivitet som gang og sykkel sammen med gode uformelle møteplasser underveis er viktig for folkehelse og trivsel.

Bussterminalen ligger 300 m fra anlegget, og gjøre det dermed tilgjengelig for alle.
Hovedgangsystemet fra boligene og til sentrum går gjennom området og den korte avstand til sentrum, kultur, Sortlandshjelpa og voksenopplæringen. Dette kan bidra ytterligere til at flerbruksanlegget blir et lavterskeltilbud, der det er naturlig å møtes uten at man nødvendigvis driver en idrett.

j) Miljø:

Grønn mobilitet: Tomten ligger svært sentralt plassert med hovedgang- og sykkelnettet i øst-vest retning tvers gjennom området. Dette forsterker aktivitetsaksen; Skolekvartalet, idrettsparken, Blåbyhallen og Lamarka skole. Det går ikke buss opp til området, men bussterminalen ligger ca. 300m fra tomtas senterpunkt, der man går langs Frydenlundparken på gang- og sykkelvei.

a. Plasseringen vil ikke få en direkte samlokaliseringsgevinst med de andre idrettsbyggene i forhold til driftspersonell.
b. Et felles energiforsyningssystem vil kunne utvikles for området, der så mange energikrevende kommunale bygg er samlemen felles energikonsept
c. Parkeringsareal i Skolekvartalet og ved rådhusene, som benyttes i arbeidstiden kan benyttes ved større arrangement (3-400m) på kvelds- og helg
d. Deler av området i sør er et tidligere myrdeponi fra utvikling av idrettsparken, og vil dermed gi utslipp av Co2, Det må gjøres avbøtende tiltak for å redusere utslipp i dette området som innebefatter å behandle massene minst mulig samt at det blir transportert til nydyrking av landbruksarealer for gress produksjon

k) Gjennomføring og risiko:

Området Frydenlund allé, er ikke regulert til formålet idrett, og det vil dermed kreve omregulering på lik linje med de andre alternativene, noe som betyr en viss prosessrisiko her også. Når dette er sagt ligger det både et anlegg for sandvolleyball og et tennisanlegg på området i dag, og en regulering til formål idrett synes å være relativt uproblematisk.

I forhold til nødvendig eiendomserverv anses risikoen for å være lav eller moderat. Kommunen eier det meste og eiendommen 15/133 er ikke avgjørende for realisering på området, men et stort pluss.

Dette er et alternativ som ikke tidligere har vært diskutert i sammenheng med ny flerbrukshall, og vil slik sett utgjøre en prosessrisiko i forhold til valg av alternativ.

5) OPPSUMMERING OG ANBEFALING

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 en slik analyse hvor man legger til grunn ulike kriterier, må man alltid vurdere hvilke kriterier som bør veies tyngre enn andre.

I denne analysen, som har til hensikt å vurdere en lokalisering av en idrettshall og aktivitetsflater for egenorganisert aktivitet, vil det være noen kriterier som vil veie mer enn andre. I vår vurdering 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.

Alternativet i sentrum ved ***Skolekvartalet*** 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 ***Lamarka*** og ***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 det midtre alternativet 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.

Alternativet i Lamarka på sin side er også et godt alternativ, og som både har plass og er forankret i tidligere prosesser knyttet til lokalisering av et slikt anlegg.

Vår anbefaling er at man planlegger etablering av ny flerbrukshall i Frydenlund allé, og at fremtidig skisseprosjekt forberedes og iverksettes på denne lokasjon.