SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/1966
Dok.nr:	25/32815
Arkiv:	FA-D11
Saksbehandler:	Margareta Furberg
Dato:	09.09.2025

Målpris 2 Sortland Flerbrukshall

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 093/25	Formannskapet	14.10.2025
PS -	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Kommunestyret ber kommunedirektøren arbeide videre med forhandlinger med Consto, med mål om å bringe kostnaden for flerbrukshallen ned til den vedtatte økonomiske rammen. Dette skal ikke gå ut over kvalitet og innhold.
2. Det skal i tillegg forhandles en pris og et tydelig definert omfang for opsjonen *basishall turn*.
3. Etter at forhandlingene er avsluttet, bes administrasjonen gjøre en vurdering av om det er hensiktsmessig å utlyse en ny totalentreprisekonkurranse, og fremme ny sak om dette.

Formannskapet behandling - 14.10.2025 - PS-093/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Endringsforslag SP, Frp og Høyre, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

Punkt 1: Kommunestyret ber kommunedirektøren arbeide videre med forhandlinger med Consto med mål om å bringe kostnaden for flerbrukshallen ned til den vedtatte økonomiske rammen, fortrinnsvis uten at det går ut over innhold og rammer.

Punkt 2: Det skal i tillegg forhandles frem en lavest mulig pris for opsjonen basishall turn med et tydelig definert omfang.

Punkt 3: Det skal fremlegges som alternativ etablering av basishall turn i eksisterende idrettshall (ikke svømmehall). Dersom det ikke kan graves i gulvet i idrettshallen for skumgrop, skal det utredes løsning med et hevet areal i deler av hallen som innbefatter skumgrop. Oppstart av eventuell ombygning av dagens idrettshall kan ikke skje før den nye flerbrukshallen er tatt i bruk.

Punkt 4: Dersom det ikke lykkes å fremforhandle kostnaden for flerbrukshallen ned til den vedtatte økonomiske rammen, skal det fremlegges mulige kostnadsbesparende tiltak for flerbrukshallen, eksempelvis ved reduksjon av arealer som kampsportrom, multiaktivitetsrom, kontorer og sosiale rom.

Det skal vurderes om kampsportrom og/eller multiaktivitetsrom kan plasseres i dagens idrettshall ved siden av en basishall for turn.

Punkt 5: Etter at forhandlingene med Consto er avsluttet, bes administrasjonen om å fremlegge resultatene av forhandlingene for Kommunestyret, der det inkluderes en vurdering av om det kan være et alternativ å utlyse en ny totalentreprisekonkurranse og fremme en ny sak om dette.

Votering:

Innstillingen ble satt opp mot fremlagte forslag. Fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (5 H, 1 Frp, 1 SP, 1 AP og 1 SV).

Formannskapet PS - 093/25 VEDTAK:
Punkt 1: Kommunestyret ber kommunedirektøren arbeide videre med forhandlinger med Consto med mål om å bringe kostnaden for flerbrukshallen ned til den vedtatte økonomiske rammen, fortrinnsvis uten at det går ut over innhold og rammer.

Punkt 2: Det skal i tillegg forhandles frem en lavest mulig pris for opsjonen basishall turn med et tydelig definert omfang.

Punkt 3: Det skal fremlegges som alternativ etablering av basishall turn i eksisterende idrettshall (ikke svømmehall). Dersom det ikke kan graves i gulvet i idrettshallen for skumgrop, skal det utredes løsning med et hevet areal i deler av hallen som innbefatter skumgrop. Oppstart av eventuell ombygning av dagens idrettshall kan ikke skje før den nye flerbrukshallen er tatt i bruk.

Punkt 4: Dersom det ikke lykkes å fremforhandle kostnaden for flerbrukshallen ned til den vedtatte økonomiske rammen, skal det fremlegges mulige kostnadsbesparende tiltak for flerbrukshallen, eksempelvis ved reduksjon av arealer som kampsportrom, multiaktivitetsrom, kontorer og sosiale rom. Det skal vurderes om kampsportrom og/eller multiaktivitetsrom kan plasseres i dagens idrettshall ved siden av en basishall for turn.

Punkt 5: Etter at forhandlingene med Consto er avsluttet, bes administrasjonen om å fremlegge resultatene av forhandlingene for Kommunestyret, der det inkluderes en vurdering av om det kan være et alternativ å utlyse en ny totalentreprisekonkurranse og fremme en ny sak om dette.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Prosjekt Sortland Flerbrukshall er i sluttfasen av Forprosjekt (fase 1 samspillskontrakt), og målpris 2 er mottatt fra Samspillsentreprenør Consto.

Arbeidet etter Målpris 1 har bestått av å forfine konseptet, legge føringer på kvaliteter, materialer og overflater som på en kostnadseffektiv måte har resultert i et solid og gjennomarbeidet prosjekt som er klart for å ta videre til gjennomføringsfasen. Arbeidet med kontraktsform og pris er ikke i mål, og prosjektet er i forhandlinger med Consto.

FAKTA I SAKEN

Prosjektet er i avslutningsfasen av Forprosjekt.

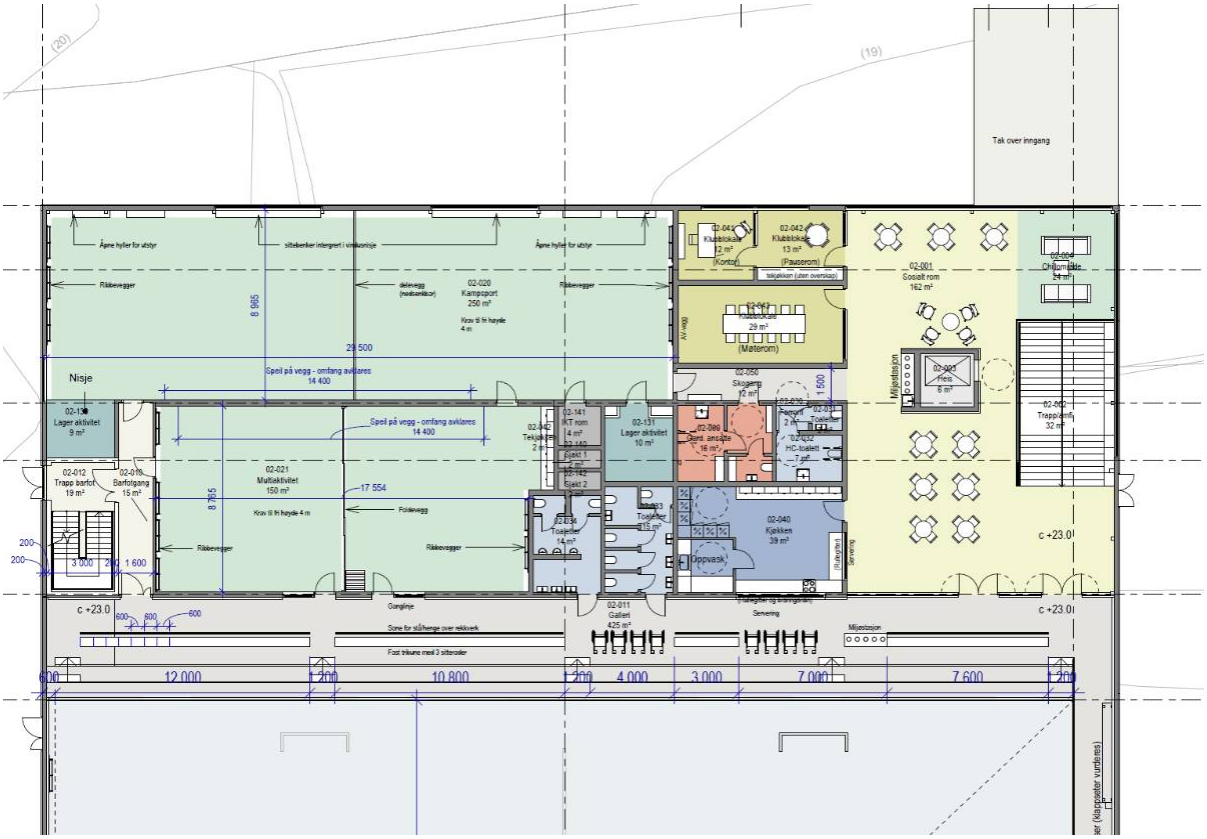
Det er levert Målpris 2 av Consto, med en samlet entreprisekostnad (se vedlegg, u/off.) for en dobbel flerbrukshall med tilleggsarealer med BTA på 5264m2, opparbeidede utendørsarealer, 100 nye parkeringsplasser med adkomst fra Fagerlundveien og all nødvendig teknisk infrastruktur for bygget.

Plan 1: Inngangsparti og vestibyle og adkomst til garderober. Det går en skogang (skitten sone) til fire garderobesett (8 stk), derav to er tilpasset rullestolbrukere. Fra garderobene kommer man ut i en barfotgang (ren sone) som også fungerer som oppvarmingsareal. Fra barfotgangen er det også adkomst til tre sett (6stk) dommer/lærergarderober, hvorav en er tilpasset rullestolbruker og kan tilpasses til lege/sanitærrom ved behov. Det er to store lager på plan 1 med adkomst fra hallflaten. På plan 1 er det i tillegg et sekretariat og en renholdssentral med plass til vaskerobot. Dobbel flerbrukshall med sikkerhetssoner. Teleskoptribune på sørveggen.



Bilde 1: Utsnitt av plan 1

Plan 2: Sosialt rom med kjøkken/servering. På plan 2 er det også møterom og kontorer, samt ansattgarderober og publikumstoaletter. Utgang til galleri. Kampsportrom 250m2 med skillevegg og lydanlegg, samt eget lager. Multiaktivitetsrom 150 m2 som skal brukes av mange grupper til flere ulike typer aktiviteter, det har skillevegg for todeling, lydanlegg og tekjøkken.



Bilde 2: Utsnitt av plan 2

Bygget vil bli oppført på tomt mellom Fagerlundveien og Sørmoveien i Lamarka, sør for Blåbyhallen, og blir en del av en samlet idrettspark med felles adkomsttorg for Blåbyhallen og Flerbrukshallen. Det er tatt med en opsjon på 25x30m basishall for turn på 795 kvm BTA, som vil ligge på østsiden av den doble flerbrukshallen, mot Sørmoveien. Basishallen har inngang via Flerbrukshallen, og deler fasiliteter med denne.



Bilde 3: Illustrasjon av fasade Sortland Flerbrukshall



BIlde 4: Utsnitt av landskapsplan med dobbel flerbrukshall, avsatt område for basishall, parkering Fagerlundveien og drop-off soner.

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
-FS-sak 078/25, datert 13.06.25. Sortland Flerbrukshall konseptvalg

VURDERING
Prosess

Se vedlegg u/off.

Kostnader

Se vedlegg u/off.

Finansiering

Se vedlegg u/off.

Ekstern finansiering
Det har hele tiden vært intensjon, og innledende arbeid er iverksatt med å skaffe ekstern finansiering av totalprosjektet med både flerbrukshall og basishall. Det anbefales at innsats for ekstern finansiering konsentreres for å få realisert basishall for turn, da det per i dag ikke finnes ramme for dette. Behovet for basishall er enormt, og vil gi stor verdi for samfunnet. Å konsentrere innsatsen for ekstern finansiering på basishall er vurdert som den beste løsningen, der kommunikasjon og behov til eksterne fremstår som enhetlig uten sprikende interesser. Kommunens prosjektteam bidrar der det er hensiktsmessig og samarbeider med turnforeningen.

MVA-kompensasjon og lånebehov
Det samlede lånebehovet henger sammen med hvor mye MVA-kompensasjon kommunen kan kreve. MVA-kompensasjonen bestemmes av hvor stor andel timer som hallen leies ut til eksterne. Det skal lages en plan for bruk av alle arealer og hvor dette skal vurderes og beregnes.

I antakelsene som er gjort her legges det opp til at den nye flerbrukshallen bygges og eies av kommunen og ikke et AS. Det betyr at vi legger til grunne regler for kompensasjon og ikke vanlige MVA-regler som et AS er underlagt. Hvilken betydning vedtakene fra sak 014/25 og 003/25 vil ha for finansiering og drift må vurderes nærmere.

Kommunen kan beregne 100% kompensasjon dersom beregninger viser at det maksimalt skal leies ut 5% av totalt tilgjengelig tid. I Sortlandshallen er beregningen 85% som da gir 15% utleie.

Kontraktsform for detaljprosjektering og bygging

Se vedlegg u/off.

Fremdrift
Estimert fremdrift med Consto er start detaljprosjektering i mars 2026, byggestart mai 2026, estimert overlevering desember 2027.
Opsjon basishall må avropes i mars 2026 (start detaljprosjektering).

Detaljregulering
Arbeidet med detaljregulering er i rute, og saken vil komme opp til behandling i år. Det er en usikkerhet knyttet til høringsuttalelsen for forbud mot nedbygging av myr. Kommunene kan gjøre unntak fra forbudet gjennom reguleringsplan dersom *klar overvekt av interesser* taler for det. Slike reguleringsplaner kan bli møtt med innsigelse dersom de ikke etterlever intensjonen med forbudet og nasjonale føringer om å unngå nedbygging av myr. Det vil i reguleringssaken argumenteres for hvorfor vi har valgt å bygge flerbrukshallen på denne tomta, og den samlede vurderingen av tomtevalget. Prosjektet har hele tiden jobbet for at fotavtrykket på myr skal være så lite som mulig, og for eksempel parkeringsplass har blitt lagt på en alternativ tomt utenfor myrområdet.

Eiendomserverv
Eiendomserverv er behandlet i egen sak - 25/34512

Muligheter for å benytte Sortlandshallen for turnforeningen
Ny flerbrukshall vil øke kapasiteten i Sortlandshallen både på dag- og kveldstid. Dette åpner muligheten for at turnerne, som i dag har svært lite tid og trang plass, kan få bedrede forhold. Det er vurdert flere muligheter:

1. Turnforeningen får økede antall timer i Sortlandshallen på kveldstid, der utstyret pakkes bort etter trening, slik det gjøres i dag.

2. Turnforeningen kan ha sitt utstyr stående i deler av Sortlandshallen permanent, for å slippe å flytte både matter og apparater hver gang de har trening. Skolene har gitt tilbakemelding på at dette er greit i forhold til deres bruk, når ny flerbrukshall er på plass. Det forutsetter imidlertid at skolen kan benytte hele salen og at ikke deler av hallen blir forbeholdt turnforeningen. Dette forutsetter at taket et tett.

3. En større ombygging av Sortlandshallen slik at man får en basishall med skumgroper i dagens svømmebasseng. Dette er lite realistisk så lenge det ikke er planlagt bygging av ny svømmehall i budsjett eller økonomiplan.

Sortlandshallen er imidlertid i så dårlig teknisk tilstand at rehabilitering bør igangsettes omgående. I første omgang må taket rehabiliteres for å unngå lekkasje. Å ha utstyr stående ute i hallen forutsetter at taket er tett. I formannskapsmøte 14.09.25 fremmes en sak om rehabilitering av taket i Sortlandshallen. I saken beskrives Sortlandshallens tilstand og det anbefales en trinnvis rehabilitering av Sortlandshallen der tiltak for å tette taket igangsettes omgående.

Parkering på myr med armeringsnett og fiberduk
Teknikken med bruk av fiberduk og armeringsnett er velkjent og ble vurdert tidlig i prosjektfasen. Å unngå bygging på myr begrunnes imidlertid med mer enn bare reduksjon av CO_2-utslipp. Myr utgjør en viktig naturtype og biotop, og spiller en sentral rolle i håndtering og oppbevaring av overvann. Statsforvalteren har derfor gitt tydelige føringer om å begrense inngrep i myrområder. De områdene som er valgt til parkering i dette prosjektet, er vurdert som de mest hensiktsmessige – både med tanke på å bevare mest mulig myr og samtidig dekke behovet for parkeringsplasser.

Vurdering av OPS som kontraktsform

Se vedlegg u/off.

Personalmessige forhold
Ikke relevant

Økonomiske forhold
Se kapittel kostnad 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 for både unge og eldre. 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.

Innholdet i hallen vil gi mange grupper et bedre tilbud, og det vil også gi nye grupper tilbud til aktivitet som ikke finnes i dag.

Kommunedirektøren mener forprosjektet som nå legges frem, vil ivareta folkehelseperspektivet på en god måte.

Klima-, miljø- og naturforhold
Bygget skal oppføres på en tomt med mye myr, som medfører utslipp av Co2. Føringer for håndtering av myrmasser vil legges i detaljreguleringen av tomten, der det skal beskrives hvordan myrmassene skal behandles fra uttak til levering og gjenbruk.

Grønn mobilitet: Området er sentralt plassert og det legges til rette for gang/sykkel. Det skal bygges 90 sykkelparkeringer.

Byggets fotavtrykk: Det har vært et mål å holde byggets fotavtrykk nede for å redusere myruttak. Forprosjektet viser et kompakt og effektivt bygg der parkering er satt til et minimum og er plassert

utenfor myrområdet. Myrmassene skal behandles minst mulig og benyttes til nydyrking av landbruksarealer for gressproduksjon.

Energibruk: Det er valgt energibrønner for varmeproduskjon, og det klargjøres føringsveier for eventuell fremtidige solceller på tak. Bygget vil bli oppført som et lavenergihus.

Naturforhold: Det er gjennomført artskartlegging på området. Ingen spesielle funn.

Kommunedirektøren 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 et forprosjekt som svarer ut behov og krav på en god måte, og forprosjektet anses være modent til å ta videre til detaljprosjektering.

Vedlegg:
Sortland Flerbrukshall -PLAN 03 MED BASISHALL TURN
Sortland Flerbrukshall -PLAN 03
20250826 Sortland Flerbrukshall Hovedfremdriftsplan midlertidig rev A.mpp
Sortland Flerbrukshall -SNITT A OG B
Sortland Flerbrukshall -SNITT C OG D
Sortland Flerbrukshall -SNITT E
Sortland Flerbrukshall -SNITT F OG G
Sortland Flerbrukshall - Bygningsmessig og teknisk
Sortland Flerbrukshall -FASADE NORD OG ØST
Sortland Flerbrukshall -FASADE SØR OG VEST
Sortland Flerbrukshall -PLAN 01 MED BASISHALL TURN
Sortland Flerbrukshall -PLAN 01
Sortland Flerbrukshall -PLAN 02 MED BASISHALL TURN
Sortland Flerbrukshall -PLAN 02
25-09-03 Landskapsplan_ Forprosjekt
Sortland flerbrukshall - Målpris 2 - 23.09.2025