SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 24/1966
Dok.nr: Ugyldig flettefelt
Arkiv:
Saksbehandler: Margareta Furberg
Dato: 03.11.2025

Ugyldig flettefelt

Sortland Flerbrukshall - endelig målpris og avslutning Forprosjekt

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 110/25	Formannskapet	27.11.2025
PS -	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar:

1. Kommunedirektøren bes inngå kontrakt med Consto AS for bygging av Sortland Flerbrukshall med innhold og rammer som presentert i saken
2. Basishall skal være en opsjon i kontrakten
3. At det ikke gjøres ytterligere utredninger rundt etablering av basishall i Sortlandshallen, før det er avgjort om det skal bygges ny basishall som del av den nye flerbrukshallen

Formannskapet behandling - 27.11.2025 - PS-110/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativ forslag til punkt 2 fra FRP, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

Basishall skal være en opsjon i kontrakten. Prosjekt ny basishall drives frem av Sortland turnforening. Formannskapet legger til grunn at dersom prosjektet har skaffet fullfinansiering av basishallen innen mars 2026 så realiseres denne samtidig med flerbrukshall. Fullfinansiering vil si ca. 15 millioner kroner samt kostnader til innhold.

Kommunedirektør, Trond Stenhaug redegjorde for saken.

(Vedlegg)

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling pkt. 2 og forslag fra FRP, ble forslag fra FRP enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling pkt. 3 enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 110/25 VEDTAK:
Basishall skal være en opsjon i kontrakten. Prosjekt ny basishall drives frem av Sortland turnforening. Formannskapet legger til grunn at dersom prosjektet har skaffet fullfinansiering av basishallen innen mars 2026 så realiseres denne samtidig med flerbrukshall. Fullfinansiering vil si ca. 15 millioner kroner samt kostnader til innhold.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Prosjekt Sortland Flerbrukshall har sluttført Forprosjekt (fase 1 samspillskontrakt), og målpris 2 ble mottatt fra Samspillsentreprenør Consto i september. Innholdet i forprosjektet er solid og gjennomarbeidet prosjekt som er klart for å ta videre til gjennomføringsfasen. Det må nå tas stilling til videre fremdrift – herunder valg av kontraktsform, entreprenør og økonomisk ramme.

Prosjektet har gjennomført forhandlinger med Consto, som har resultert i en reduksjon i total prosjektkostnad på 9,6 MNOK.



FAKTA I SAKEN
Etter ytterligere forhandlinger med Consto er endelig målpris for Flerbrukshallen fastsatt til 198,8 MNOK (eks. mva.). Basishallen har fått en ny målpris på 23,6 MNOK. Sortland kommune har samtidig justert sin usikkerhetsavsetning ned, basert på en vurdering av redusert risiko, som gir en total reduksjon på prosjektkostnad fra 303MNOK til 293,4 MNOK.

Det er ikke gjort kutt i innhold eller kvaliteter etter levert forprosjekt.

Aktuelle politiske vedtak og orienteringer i saken:
-FS-sak 84/22 , 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, 02.02.23 – Lokaliseringsanalyse - vurdering av alternativ lokalisering som oppfølging av Statsforvalters merknad.
-FS-sak 036/23, 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.
-KS-sak 049/23, 22.06.23 Vedtak av programdokumentet med mål, innhold, driftsformer og finansiering.
-FS-sak 079/24, 05.06.24 . Vedtatt å redusere reguleringsarealet til å omfatte kun nødvendig areal tilknyttet flerbrukshallen.
-FS-sak 011/25, 18.03.25. Orienteringssak om status i prosjektet
-FS-sak 004/25, 10.04.25. Drøftingssak om prosess i prosjektet
-FS-sak 078/25, 13.06.25. Sortland Flerbrukshall konseptvalg
-FS-sak 093/25, 14.10.25 Målpris 2 Sortland Flerbrukshall
-KS-sak 092/25, 30.10.25 Målpris 2 Sortland Flerbrukshall

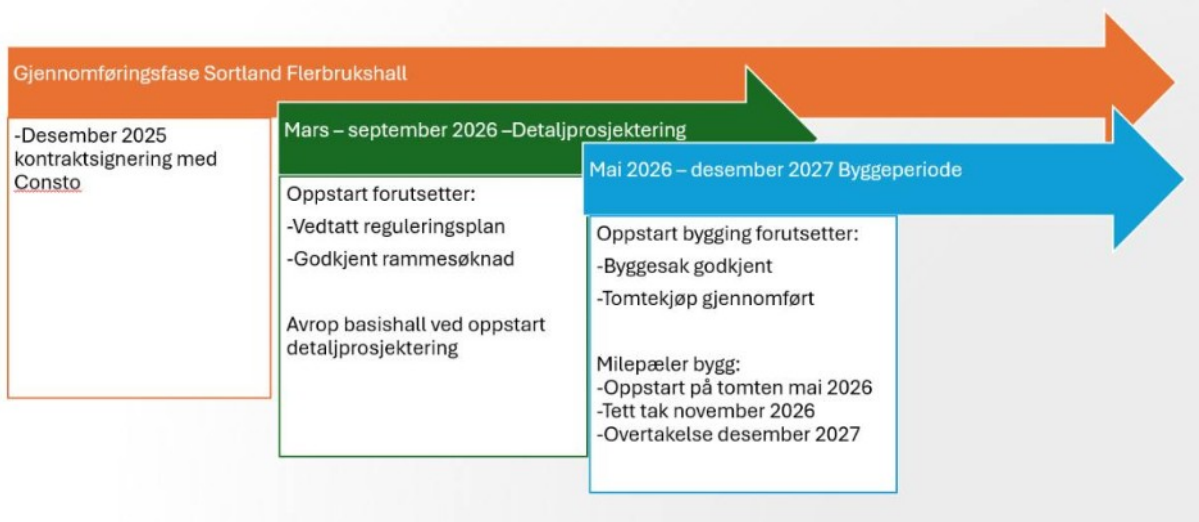
VURDERING

Innhold

Innhold og kvalitet er som angitt i Forprosjektrapport.

Fremdrift

Tentativ fremdriftsplan med byggestart i mai vurderes som sannsynlig, forutsatt at detaljreguleringen blir vedtatt og tomtekjøp blir behandlet og gjennomført.



Økonomi

Forhandlinger med Consto er gjennomført, og den endelige målprisen har blitt justert ned. Prisen og omfanget vurderes som godt gjennomarbeidet.

Endelig målpris fra Consto på Flerbrukshallen ble forhandlet ned til 198,8 MNOK eks MVA. Prosjektets modenhet er også forsterket gjennom høy detaljering av leveransene til Consto, samt at Consto har gjort en god jobb i markedet med underleverandører er nå 293,4 MNOK.

Byggekostnader	Flerbrukshall 5264 m2		Basishall 795 m2		Totalkonsept 6059 m2	
Konto 01-08 Entreprisekostnad	kr	198 841 339	kr	23 636 693	kr	222 478 032
Konto 09 Kommunens kostander	kr	19 854 863	kr	236 367	kr	20 091 230
Mva	kr	52 312 835	kr	5 909 173	kr	58 222 008
Forventet tillegg (inkl. mva)	kr	6 213 792	kr	738 647	kr	6 952 439
Usikkerhetsavsetning (inkl. mva)	kr	6 213 792	kr	738 647	kr	6 952 439
Prisregulering (inkl. mva)	kr	9 942 067	kr	1 181 835	kr	11 123 902
Total prosjektkostnad	**kr**	**293 378 688**	**kr**	**32 441 362**	**kr**	**325 820 050**
Finansiering						
Kommunens andel (vedtak juni 23`)	kr	267 000 000	kr	-	kr	267 000 000
Spillemidler	kr	33 240 000	kr	11 280 000	kr	44 520 000
Sum Finansiering	**kr**	**300 240 000**	**kr**	**11 280 000**	**kr**	**311 520 000**
Mva-kompensasjon 100%	kr	53 581 654	kr	6 440 999	kr	60 022 653
Lånebehov før tilskudd	**kr**	**206 557 034**	**kr**	**14 720 363**	**kr**	**221 277 397**
Avsatt Økonomiplan 2025		*203 500 000*		-	*kr*	*203 500 000*
Tilskudd NFK	kr	40 000 000	kr	-	kr	40 000 000
Gaver fra idretten/næring	kr	-	kr	-	kr	-
Netto Lånebehov pr. 11/25	kr	166 557 034	kr	14 720 363	kr	181 277 397

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 grunn 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.

Basishallen er også forhandlet ned i pris, og ny målpris er 23,6MNOK eks MVA. Det vil ikke påløpe ekstra kostnader for kommunen for Basishallen, dersom den skal realiseres dekkes det inn i kostnadene for Flerbrukshallen. (Eks. kostander til PL/BL, regulering mv.) Det forutsettes også for basishallen full MVA kompensasjon, og at det kan regnes som en del av finansieringen for basishallen. Alt sportsutstyr, løst og fastmontert for basishallen, skal skaffes av turnforeningen selv, og Turnforeningen skal søke tippemidler for en andel av den kostnaden.

Kontraktsform
For å gå videre med Consto foreligger det to alternative veivalg for kontraktsmodell:
1.Gjennomføring av fase 2 som samspill med åpen bok, eller
2. Inngåelse av en totalentreprisekontrakt.

Det er vurdert at en totalentreprise er den mest hensiktsmessige løsningen for kommunen. Totalentreprise er en kjent kontraktsform som kommunen har god erfaring med å administrere. I tillegg krever ikke denne kontraktsformen ekstern bistand i gjennomføringsfasen for oppfølging av entreprenør, noe som vurderes som nødvendig ved en samspillsmodell. Et samspill ville krevd et større byggherreteam og mer omfattende ressurser til oppfølging under byggetiden.

En totalentreprise med fast pris vil i tillegg gi bedre økonomisk forutsigbarhet for prosjektet.

Prosjektrisiko
Underlaget er godt gjennomarbeidet og har en høy grad av modenhet. Det er forbundet med en relativt

lav risiko å gå videre med Consto i en totalentreprise. Ansvaret for prosjekteringsunderlaget videreføres av Consto. Dette medfører at risikoen for endringer er svært lav, og usikkerhtsavsetningene er satt til 2,5% i budsjett. Et godt gjennomarbeidet prosjektunderlag betyr også at det er en høy grad av treffiskkerhet på innholdet i hallen, og forventet tillegg er også satt til en lav andel, 2,5%.

Det er i tillegg til at underlaget er gjennomarbeidet og modent, gjennomført nødvendige avklaringer og undersøkelser i løpet av Fase 1 som ytterligere reduserer risikoen knyttet til grunnforhold og eksisterende infrastruktur.

Dersom prosjektet legges ut på nytt i markedet, vil det medføre økt usikkerhet. Selv om det kan være mulig å oppnå en lavere entreprisekostnad i et tilbud, må det forventes en betydelig økning i antall endringsmeldinger. De lave usikkerhetsavsetningene som angitt i budsjett kan kun opprettholdes ved å gå videre med Consto. Det vurderes derfor at å gå inn i gjennomføringsfasen med Consto gir det mest forutsigbare grunnlaget for gjennomføring.

Basishall i Sortlandshallen

Kommunedirektøren har vurdert muligheten og konsekvensene av å etablere en basishall med skumgroper i Sortlandshallen. Alternativsvurderingen ligger vedlagt.

Det har vært begrenset tid og ressurser til vurderingen, men kommunedirektøren mener likevel det er tilstrekkelig grunnlag for å gi en faglig anbefaling for veien videre.

Det er vurdert to alternativ ut ifra følgende vurderingskriterier:
- brukeligheten for turnerne,
- konsekvensene for Sortlandshallen,
- konsekvensen for dagens brukere
- kostnader

Alternativ 1- Heve gulvet. I forslaget heves gulvet i sal 3 og 4 med 2 m for å kunne bygge skumgroper ned i gulv. Dette reduserer dagens takhøyde til 4,5 m. Turn krever minimum 6 m. takhøyde. Samtidig vil dørene til rømningsvei og lagre bli liggende under gulvet og ikke være tilgjengelig. Kostnadene er ikke vurdert da dette *ikke* er en brukelig løsning for turnerne.

Alternativ 2. Skumgroper nedsenket i eksisterende parkettgulv.
Sortlandshallen har i dag 8 garderober (over minstekravet) og det er mest hensiktsmessige at skumgropene bygges ned i det østligste garderobesettet slik at skytebanen kan bevares. Løsningen vil tilfredsstille minstekrav til takhøyde for turnerne, men tilløpet krever at ¾ av Sortlandshallen må benyttes. Selv da er arealet begrenset for å ivareta arealbehovet til turnerne.

Turnutstyr krever at arealet blir adgangsbegrenset for å ivareta HMS. Dette kan gi store begrensinger for andre brukerne. Oppvekst har uttalt at de er positive til at halve hallen tilrettelegges for turnere, men under forutsetning av at de kan benytte dette arealet fritt.

Det er gjort et grovt kostnadsestimat på ca.10 millioner, det er usikkert om løsningen gir rette til spillemidler da det er store mangler i forhold til blant annet universell utforming.

Sortland Turnforening har uttalt seg om de to alternativene og uttrykker en klar motstand mot forslaget. Turnforeningen mener ombygging av eksisterende hall gir en svært *dårlig løsning* av flere grunner som beskrives i vedlagt uttalelse. Dette omhandler arealbehov og funksjonalitet, samt langsiktig investering i folkehelse og bolyst. Uttalelsen konkluderer med:

«Sortland turnforening ber derfor kommunen om å forkaste forslaget om ombygging av Sortlandshallen, og i stedet rette fullt fokus på prosjektet Ny flerbrukshall med basishall. Dette vil gi et godt tilbud til dagens og morgendagens turnere!»

Kommunedirektøren anbefaler at det ikke gjøres ytterligere utredninger rundt dette, før det er avgjort om det skal bygges ny basishall som del av den nye flerbrukshallen. Dersom man likevel ønsker å gå videre med alternativ 2 må det gjøres en mer grundig vurdering av blant annet gulv, bæring og UU. Det forutsettes at det avsettes midler til en tilstandsanalyse og videre utredning/prosjektering

Personalmessige forhold
Personalmessige behov for ny flerbrukshall i drift vurderes i sammenheng med driftskonsept.

Gjennomføring av byggeprosjekt kan gjennomføres med eksisterende ressurser i kommunen, gitt at det inngås en totalentreprise.

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Utviklingen av programdokumentet, som har vært grunnlaget for innholdet i hallen, har blitt gjort med medvirkning fra rådene.
De ulike rådene skal delta i høringer når endelig vedtak foreligger.

Regulering
Detaljregulering klar for førstegangsbehandling. Sak meldt opp til Formannskapsmøte 27.11.2025.

Erverv av eiendom
Det er opprettet egen sak for behandling av prosess for erverv av eiendom i Lamarka. Sak ventes fremmet for Formannskapet i møte 27.11..2025

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 innholdet som presentert i forprosjektet 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.

Nordland Fylkeskommune.

NFK har gjennom hele prosjektperioden vært avventende med å gå i direkte dialog med Sortland kommune for å avdekke hvilke behov NFK vil ha knyttet til ny flerbrukshall. Det er vært forsøkt mange tilnærminger fra administrasjonens side uten å lykkes. Det har resultert i at vårt konsept i utgangspunktet er tilpasset kommunens behov. Tilbakemelding fra NFK har tidligere vært at Sortland kommune vil få prioritet i økonomiperioden 2027-2030.

Nå har NFK gitt Sortland kommune høyere prioritet, og vil etter den begrensede informasjon administrasjonen har fått, gi prosjektet et tilskudd på 40 MNOK, samt forhandle med Sortland kommune om en leieavtale på 20 år i tillegg.

Administrasjon vil så snart som mulig forsøke å opprette dialog med NFK for å avklare deres krav/behov, og se hvordan disse kan håndteres i prosjektet vårt. Ut ifra tidligere dialog vil vi mest sannsynlig måtte legge til funksjoner i konseptet som vi i dag har tatt ut på grunn av den økonomiske rammen. Eksempel her er styrketreningsrom og spinningrom.

KONKLUSJON

Den samlede vurderingen er at både innhold og pris for Flerbrukshall og basishall er på et så godt og gjennomarbeidet nivå, at det anbefales å gå videre til gjennomføringsfase i form av en totalentreprise med entreprenøren Consto.

Vedlegg:

2025-11-11 Uttalelse til alternativ basishall Sortland turnforening
251010_Sortland flerbrukshall forposjektrapport
Alternativsvurdering -Sortlandshallen for turnerne - 13.11.25B