SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	26/1767
Dok.nr:	26/8340
Arkiv:	FA
Saksbehandler:	Johnny Dagfinn Johansen
Dato:	15.04.2026

Orienteringssak - Sortland flerbrukshall

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
O - 017/26	Formannskapet	23.04.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet tar saken til orientering.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 23.04.2026 - O-017/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Habilitet:

Ann Cathrin Stafseth har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
Vedtak
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 første ledd, vedtar Formannskapet Ann Cathrin Stafseth som habil i PS-sak 017/26.

Det er 9 representanter tilstede under behandling av saken.

Konstituerende enhetsleder Infrastruktur, Johnny Dagfinn Johansen besvarte spørsmål og redegjorde for saken.

Votering:
Saken enstemmig tatt til orientering.

Formannskapet O - 017/26 VEDTAK:
Formannskapet tar saken til orientering.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
I forbindelse med at reguleringsplan for flerbrukshallen ble sendt på høring kom det anmodning fra Statsforvalter om å trekke høringen.
Bakgrunnen var at planen kom i berøring med et statlig sikret friluftsområde. Statsforvalter ba om at dette måtte avklares, ellers ville de komme med innsigelser til planen.
Statsforvalteren har også bedt om begrunnelse for hvorfor sikret friluftsområde ble plassert der i sin tid.
Høringen ble trukket kort tid før fristen gikk ut.
Det ble sendt søknad til NFK 26. januar i år. Søknaden ble sendt videre til Miljødirektoratet med uttalelse fra NFK.
9. mars mottok kommunen svar på søknaden, der Miljødirektoratet stiller seg positivt til flytting av sikret friluftsområde, med 2 vilkår som må oppfylles før på eksisterende område slettes.

FAKTA I SAKEN
Hva må til for at bygging kan starte:
- Reguleringsplanen for flerbrukshallen må legges ut på ny høring, med 6 ukers høringsfrist, men det kan først skje etter at kommunen har innfridd vilkårene fra Miljødirektoratet.
- Da planen lå ute på høring kom det inn 2 uttalelser til planen, fra SVV og Statsforvalteren i Nordland, disse må behandles, i tillegg til evt. andre innspill/merknader som måtte komme med bakgrunn i ny høringsrunde. Det kan også bli nødvendig å gjøre endringer i planforslaget før saksfremlegg kan ferdigstilles og legges frem til behandling.
- Oppstart bygging vil være avhengig av når entreprenør kan fremme rammesøknad, som igjen er avhengig av når planen blir vedtatt. Oppstarten vil også være avhengig av saksbehandlingstiden for rammesøknaden. Saksbehandlingstiden er på inntil 12 uker, som entreprenør har lagt til grunn i sin fremdriftsplan. Datoen som er satt i fremdriftsplanen (18. september) er 12 uker etter at søknad om rammetillatelse er sendt, dvs. at søknaden sendes inn 26. juni 2026. Dette er som nevnt forutsatt at reguleringsplanen blir vedtatt senest i juni møte.
- Om rammesøknaden skulle bli få kortere saksbehandlingstid enn 12 uker, vil oppstart, med forbehold, kunne skyves tilsvarende frem tilsvarende. Med forbehold menes at entreprenør får vite tidlig om når de kan forvente svar. Dette har betydning for mobilisering av både egne ansatte, men ikke minst eksterne medspillere som de er avhengige av.
- I motsatt fall, om ikke planen rekker å bli godkjent innen utgangen av juni, vil ikke neste mulighet være før tidligst i september. Vi vil da være ytterligere 3 måneder forsinket, forutsatt 12 uker behandlingstid for godkjent rammesøknad.

Driftsforhold
Et idrettsanlegg som dette må få en mest mulig hensiktsmessig driftsformer som sikrer en bærekraftig driftsøkonomi. Prinsipper om likebehandling vil også være en faktor å ta med i betraktning knyttet til drift. Timetildeling og prinsipp om gratis trening er andre faktorer som påvirker driftsmodell.
Utredning av driftsform har det ikke vært satt av ressurser til så langt, men dette kan ses i sammenheng med overtakelsen av Kulturfabrikken og behovet for en Idrettsrådgiver som kan gå inn på en slik utredning.

Det er imidlertid gjennom prosjektert underlag lagt opp til effektiv og rasjonell drift gjennom valg av slitesterke materialer med lang levetid. Det er nøye gjennomgått hvilke områder som har høy slitasje og krever løsninger som står imot hard bruk.
Den nye flerbrukshallen er også plassert sammen med Blåbyhallen. Dette vil gi gunstige effekter på daglig
drift og bemanning. Men hvordan den daglige drift og bemanning skal løses i praksis må ses nærmere på.
Det er lagt opp til automatisering av visse renholdsoppgaver, for eksempel vaskerobot for hallflaten.

Byggeprosjektet skal videre i detaljprosjekteringen fortsette arbeidet med å optimalisere løsninger for et rasjonelt og effektivt drift- og vedlikeholds konsept.

Personalmessige forhold
Det er svært viktig med rask avklaring i forhold til entreprenørens behov for mobilisering av interne og eksterne deltakere mht. når oppstart bygging kan igangsettes.
Det er mulighet for å kunne starte 1 - 2 måneder tidligere enn hva fremdriftsplanen tilsier, om reguleringsplan blir godkjent senest i juni og at saksbehandling av rammesøknad for høy prioritering.
På den andre siden kan det bli ytterligere forsinkelser, oppmot 3 måneder, om reguleringsplanen ikke kan godkjennes før etter ferien.
Så lenge det ikke er kjent hva utfallet blir, skaper dette utfordringer for planlegging av bemanning til prosjektet.

Disse utfordringene med forsinkelse vil også påvirke anskaffelsen av ekstern byggeledelse, controller og ITB-ansvarlig. Men man jobber med utlysningen på anskaffelsen av dette.

Økonomiske forhold
- Økonomisk konsekvens av en forsinkelse er vanskelig å forskuttere da det kun er startindeksen av reguleringen som er kjent.
- Men for hele 2025 var indeks økningen på 5,8 poeng, som tilsvarer 3,8 % for hele året.
- Hvis vi tar utgangspunkt i dette for tilbudssum på kr. 198.842.000,- for flerbrukshallen, vil økning på 3,8 % over 3 måneder utgjøre ca. kr. 1,8 mill.
- For basishallen med tilbud på kr 23.636.693,- vil samme økning over 3 måneder utgjøre ca. kr. 213.000,-
- Som nevnt er vi avhengig av sluttindeks for å kunne si konkret hva kostnadsøkningen ender på, og den vil vi ikke få vite før april 2028.
- Hvis oppstart tidligere vil også merkostnad på bakgrunn av indeksreguleringen også bli mindre.
- Hvis oppstart utsettes til etter 01.01.2027, har Consto signalisert at de vil kreve ekstra utover indeksreguleringen. Det stipulert et påslag på rundt 300.000,- eks. mva. for ventetiden og usikkerheten som er og har vært.
- Kontrakt og kontraktsdokumenter er avklart med Kommuneadvokaten og ligger klar til signering.

KONKLUSJON
- Hvis reguleringsplan blir vedtatt senest i junimøtet vil rammesøknad kunne bli sendt til byggesak raskt etter et vedtak, da denne kan til en viss grad forberedes i forkant.
- Om byggesak får behandlet rammesøknaden i løpet av 6 uker etter at den er mottatt, kan oppstarten skyves frem tilsvarende, dvs. fra 12. oktober til 31 august. Om saksbehandlertiden skulle kunne bli enda kortere vil det også være mulig å starte raskt etter ferien. Som nevnt er dette mulig ved å gi entreprenør forutsigbarhet, slik at de lettere kan mobilisere interne og eksterne til byggefasen.
- Overlevering av flerbrukshallen er planlagt 27. mars 27, ut fra det vi vet og kan forvente. Om oppstart kan starte tidlige under de forutsetninger som nevnt over, vil også overtakelsen kunne skje tidligere. Lengde på byggetid er ikke påvirket av oppstart eller sluttdato, disse skyves parallelt.
- Om reguleringsplanen ikke rekker å bli godkjent før septembermøtet, kan vi legge til ytterligere 3 måneder på allerede varslet forsinkelse, dvs. 6 måneder. Som igjen vil ha økonomisk konsekvens og enda større utfordring for entreprenøren og dens mobilisering av personell i egne rekker, samt eksterne aktører de vil være avhengig av.

Vedlegg:
Habilitetsvurdering FS 23.04.2026 O-sak 017_26 - Orienteringssak Sortland Flerbrukshall - Ann Cathrin Stafseth