SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/1253
Dok.nr:	23/15985
Arkiv:	Historisk-22/3689 202211 Ny Sortland idrettshall
Saksbehandler:	Kristine Røiri
Dato:	24.05.2023

Sortland flerbrukshall - programdokument

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
049/23	Formannskapet	08.06.2023
	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Kommunestyret vedtar:

1. Det videre arbeidet med Sortland flerbrukshall skal bygge på visjon og mål beskrevet i Programdokumentet datert 29.05.22, kapittel 2.1 og 2.2

2. Innholdet i Sortland flerbrukshall skal på best mulig måte ivareta de behovene som har kommet frem i kunnskapsgrunnlaget.

3. Kommunestyret ber kommunedirektøren jobbe videre med Hovedkonseptet (MÅ-krav), beskrevet i Programdokumentet kapittel 6.1 som grunnlag for innholdet i skisseprosjektet.

4. Kommunestyret ber kommunedirektøren jobbe parallelt med:

- Opsjons-konseptet (BØR- krav): å finne finansiering av foreslåtte funksjonene som ligger i opsjons-konseptet.
- Kommersielt konsept (BØR-krav): å utrede nærmere finansiering av det kommersielle konseptet gjennom et samarbeid med idretten og næringslivet.

Formannskapet - 049/23

FS - behandling:

Tilleggs- og endringsforslag fra Rødt , foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt
(Gjelder formuleringer i programdokumentet – nytt forslag i anførsel, parentes det som foreslås tatt ut):
2.1 VISJON
«Sortland flerbrukshall skal være en arena der «så mange som mulig kan» (alle skal) få utøve sin aktivitet ut ifra egne ønsker, ferdigheter og behov, og den skal bidra til å skape tilhørighet. Arenaen skal være så attraktiv at den bidrar til økt bolyst og næringsaktivitet for hele regionen. Den skal gjøre våre innbyggere stolte, og besøkende skal føle seg velkommen.»

2.2 MÅLSETNINGER
Effektmål

Sortland flerbrukshall skal gi ny kraft og merverdi for Sortlandssamfunnet og regionen og bidra til bo- og næringsattraktivitet gjennom:

- Idrett: øket motivasjon, deltagelse og prestasjon innenfor organisert idrett og egenorganisert aktivitet. Flere inn i idretten, og hvor fokus er på bredde og mestring når anleggskapasiteten økes
- Folkehelse: bedre psykisk og fysisk helse, bidra til inkludering, livsmestring, trivsel og motvirke utenforskap. De eldre skal være fysisk aktiv lengre. Dette motvirker pleiebehov som koster samfunnet mye penger.
- Samarbeide mellom, næringsliv, frivillig og kommune skal bidra til å øke frivilligheten, skape samhold, felles eierskap, identitet og stolthet for lokalsamfunnet hele i regionen. «Prosjektet skal også legge til rette for å inkludere regionen både under planlegging og seinere i drift»
- Bidra til bærekraft og merverdi i stedsutviklingen med søkelys på sambruk, attraktive møteplasser
  og grønn mobilitet.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Forslag fra Rødt 2.1 vedtatt;
6 stemmer for (2 SP, 2 AP, 1 SV, 1 Rødt)
3 stemmer mot (3 H)

Forslag fra Rødt pkt. 2.2 falt;
1 stemme for (1 Rødt)
8 stemmer mot (2 SP, 2 AP, 1 SV, 3 H)

FS - vedtak:

Kommunestyret vedtar:

1. Det videre arbeidet med Sortland flerbrukshall skal bygge på visjon og mål beskrevet i Programdokumentet datert 29.05.22, kapittel 2.1 og 2.2
2. Innholdet i Sortland flerbrukshall skal på best mulig måte ivareta de behovene som har kommet frem i kunnskapsgrunnlaget.
3. Kommunestyret ber kommunedirektøren jobbe videre med Hovedkonseptet (MÅ-krav), beskrevet i Programdokumentet kapittel 6.1 som grunnlag for innholdet i skisseprosjektet.
4. Kommunestyret ber kommunedirektøren jobbe parallelt med:
   - Opsjons-konseptet (BØR- krav): å finne finansiering av foreslåtte funksjonene som ligger i opsjons-konseptet.
   - Kommersielt konsept (BØR-krav): å utrede nærmere finansiering av det kommersielle konseptet gjennom et samarbeid med idretten og næringslivet.

(Gjelder formuleringer i programdokumentet – nytt forslag i anførsel, parentes det som foreslås tatt ut):
2.1 VISJON
«Sortland flerbrukshall skal være en arena der «så mange som mulig kan» (alle skal) få utøve sin aktivitet ut ifra egne ønsker, ferdigheter og behov, og den skal bidra til å skape tilhørighet. Arenaen skal være så attraktiv at den bidrar til økt bolyst og næringsaktivitet for hele regionen. Den skal gjøre våre innbyggere stolte, og besøkende skal føle seg velkommen.»

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Kommunedirektøren har, sammen med rådgiver fra HR Prosjekt AS, gjennom et bredt kunnskapsgrunnlag utredet brukerbehovene som grunnlag for romprogram i ny Sortland flerbrukshall. Sammen med visjon og mål, konsept og drifts- og finansieringsmuligheter er dette sammenfattet i vedlagte *Programdokument for Sortland flerbrukshall* som danner grunnlag for saken.

Den omfattende medvirkningsprosessen har avdekket svært store behov, som samlet er på ca. 10.000 m². Dette er det ikke økonomisk rammer for. Det er derfor gjort en inndeling i tre ulike konsepter med MÅ-krav og BØR- krav når det gjelder hva som ønskes bygget. Kommunedirektøren anbefaler at man går videre til neste fase med skisseprosjekt for anbefalt HOVEDKONSEPT og uteaktiviteter, men at det utredes videre mulighet for å ta inn både aktivitetsflater i opsjonskonseptet og det kommersielle konseptet.

De tre konseptene sammenfattes her:

1. **Hovedkonsept** (MÅ-krav). Dette er det anbefalte programmerte konseptet som svarer ut den politiske bestillingen innfor den økonomiske rammen. Dette vil kunne bli en innholdsrik flerbrukshall, som vil dekke mange av behovene for den organiserte og egenorganiserte idretten. Konseptet gir rom for bredde og lavterskelaktiviteter for mange ulike brukere.
2. **Opsjons-konsept**(er) (BØR-krav). Dette er en del av det programmerte konseptet som det bør jobbes med å finne løsning på. Aktivitetsflatene i opsjonskonseptet er ansett som svært viktig for idretten, samfunnet og utviklingen av Sortland de neste 30-40 årene, men er prioritert som BØR-krav utelukkende på grunn av den økonomiske rammen i mandatet.
3. **Kommersielt konsept** (BØR-krav). Dette er den delen av konseptet som skaper en komplett arena. Innholdet i dette programmet er av spesiell kommersiell interesse, og derav ikke noe kommunen bør investere i. Kommunedirektøren mener det er realistisk å kunne få dette inn i konseptet gjennom et offentlig- privat samarbeid. Det anbefales at det jobbes videre med dette i neste fase.

FAKTA I SAKEN

Prosess
Det har i en årrekke vært en klar politisk vilje til å bygge ny flerbrukshall. Vedtakene som er gjort legger grunnlag for at Sortland flerbrukshall kan realiseres.

Tidligere vedtak i saken:

- I KS sak 063/19 dato 07.11.19 *Hall og anleggsbehov- Hallstruktur*, ble det vedtatt å utrede behov hallstruktur og se den i forbindelse med skolestrukturen
- I FS sak 096/22 dato 02.06.22 ble prinsipp for prosjektorganisering og mandat for skole og hall vedtatt
- I FS sak 84/22 dato 22.06.22, ble planavgrensning for ny skole og hall i Lamarka vedtatt
- K*S-sak 113/22 Budsjett og økonomiplan,* ble det vedtatt å sette av 250 mil til en ny flerbrukshall dimensjonert for 2 håndballflater
- I *FS-sak 036/23 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.
    - at det skal utarbeides programdokument for ny flerbrukshall bestående av visjon, mål og innhold, samt drifts- og finansieringsmuligheter.
    - Prosessen skal sikre bred medvirkning av alle brukergrupper og
    - Sortland Flerbrukshall skal brukes som arbeidstittel.
- I FS sak 001/23, datert 27.04.23 - *Vurdering av alternativ lokalisering* ble det vedtatt at det arbeids videre ut fra alternativ A Lamarka, men at det gjøres mer detaljer vurdering av plassering sør for blåbyhallen i forbindelse med den videre prosessen.

Dagens situasjon og bakgrunn

Anleggskapasitet: Det har over lengre tid vært et stort etterslep på anleggssiden og i kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og naturopplevelser 2019 – 2023 er den overordnede målsetningen: «Øke antallet og mangfoldet av aktivitetstilbud og anlegg for aktivitet i kommunen, slik at flere opplever gleden av å være i fysisk aktivitet og naturen som Sortland har å by på». Planens mål for anlegg er: «Bedre anleggsdekningen i kommunen og starte prosjekteringen av nye flerbrukshaller/idrettsanlegg».

I 2019 var det i snitt ca. 4900 innbyggere pr flerbrukshall i Norge, mot ca. 4000 i Nordland fylke. På samme tid hadde Sortland kommune nærmere 10 500 innbyggere pr flerbrukshall.

Den organiserte barne- og ungdomsidrettens behov er flere ganger større enn dagens reelle kapasitet. Dette gjør at Sortlandsidretten – spesifikt innendørs parkettidrett m.m. – i dag ikke har kapasitet til å øke sine medlemstall. Sortlandshallen har de siste årene ikke hatt kapasitet til noe annen bruk enn den organiserte idrettens bruk. Det betyr at det ikke er tilbud om bedriftsidrett, egenorganiserte grupper, etc. Et bredt kunnskapsgrunnlag viser at det er stor mangel på aktivitetsarenaer og gode lavterskel møteplasser i Sortlandssamfunnet.

Bo- /bli-attraktivitet og folkehelse:
Næringslivets største utfordring i regionen er å få tak i nok og kompetent arbeidskraft. Kommunen har også utfordringer med å få besatt viktige stillinger for å kunne opprettholde et godt tjenestetilbud. Folkehelseprofilen og Ungdata viser at Sortland ligger godt under landsgjennomsnittet på mange viktige indikatorer som påvirker bolyst.

I et folkehelseperspektiv er det viktig at flerbrukshallen og dens funksjonalitet treffer store deler av befolkningen og bidrar til å redusere sosiale ulikheter og at tilbudet er enkelt, trygt og funksjonelt å bruke.

En ny flerbrukshall vil bidra til skape større bo- og blilyst og vil bidra til å forbedre folkehelsen. Et bredt kunnskapsgrunnlag viser at Sortland flerbrukshall vil kunne løse mange av de behovene og ønskene en bredde av befolkningen har og bidrar til at det mer attraktivt å være innbygger på Sortland.

Medvirkning:

Innholdet i Sortland flerbrukshall vil være avgjørende for bruken og må gjenspeile kommunens og innbyggernes behov og krav. Med dette som utgangspunkt og mandatet for prosjektet har det vært viktig å kartlegge bredt. Målet er at flerbrukshallen skal ivareta behovet til den organiserte idretten og samtidig være en inkluderende arena for alle brukere i samfunnet og en lavterskel møteplass. Bred medvirkning har derfor vært viktig.

Det har de siste årene vær gjennomført mange ulike medvirkningsprosesser for å kartlegge utfordringer og behov i Sortlandsamfunnet.

I tillegg har det vært viktig å kartlegge andre behov som kan dekkes gjennom den nye arenaen, samt mulige nye brukere som i dag ikke har noe tilbud. Som kjent i mandatet er ambisjonen for den nye arenaen å legge til rette også for de som ønsker egenorganisert aktivitet, samt se på mulighetene for det lokale næringsliv.

Under følger en kort oppsummering av innholdet i medvirkningen i denne fasen.

Idretten: Det er avholdt møter både i åpen form hvor all idrett har vært invitert, samt en-til-en møter med hver idrett der det har vært behov for å kvalitetssikre det reelle behovet, samt konkretisere mål og krav for de enkelte idrettene. Vi har her også forsøkt å avdekke hva som er realistiske målsetninger, krav og visjoner for de enkelte lag og foreninger knytte til den nye flerbrukshallen.

Andre: Det er avholdt et åpent «folkemøte» hvor det ble invitert bredt ut i befolkningen. I tillegg er det avholdt møter med aktører som har gitt innspill på hvordan anlegget kan bli mest mulig inkluderende, slik som voksenopplæringa og NAV, samt de som blir, eller kan bli direkte involvert som brukere av den nye arenaen. Dette både innenfor offentlig etat som Kystvakta, private aktører og nettverk som Link Vesterålen

Kommunen/Fylkeskommune: Kommunens behov er avdekket gjennom en omfattende møterekke med ulike interessenter og brukere. Her er det snakk om både skolen behov, samt andre kommunale funksjoner og tjenester.

Likeledes er det gjennom møter med Nordland Fylkeskommune avdekket behov og interesse for å inngå forpliktende og langsiktige leieforhold i den nye arenaen. Det er her snakk om både arealer til fysisk aktivitet og klasseromsundervisning.

Næringslivet: Prosjektet har tidlig invitert Sortlands næringsliv til å komme med innspill. Dette er gjort gjennom dialog med Byforeningen og i møter direkte med aktører som har vist ekstra interesse. I tillegg var også enkelte fra byens næringsliv representert på det åpne møtet som ble avholdt.

Vedlegg 2. Inneholder en sammenfatning av denne prosessen, med link til møtereferater og innspill.

Romprogrammering

Romprogrammering er en viktig del av prosessen med å ta behovet over i ulike konsepter. Likeledes er romprogram viktig for å kunne jobbe med kvalitet i neste fase med å lage et skisseprosjekt og se behovet satt sammen til funksjon og samspill. Et godt og gjennomarbeidet romprogram vil også gi tilnærmet riktige volumer og arealer, samt identifisere forholdet mellom funksjonsarealer og andre arealer. I tillegg er romprogrammet et viktig verktøy for en grov kalkulering av kostander.

VURDERING

Rom- og funksjonsprogram for Sortland flerbrukshall

I vurderingene av alle innspill som er kommet inn gjennom medvirkningen, har det vært viktig å hele tiden navigere innenfor mandatet i prosjektet. Mandatet har rammer både når det gjelder økonomi og i forhold til ulike behov som må dekkes, samt behov som det vil være veldig bra om man klarer å dekke. Prinsippet er MÅ-krav og BØR-krav. I romprogrammet er det skilt mellom MÅ- og BØR-krav i de tre ulike konseptene.

I prosessen med å programmere behovene over til et romprogram, har det vært nødvendig å prioritere, samt lete etter konsepter som gir *mest anlegg og aktivitet for hver investert krone*. Dette har vært krevende ettersom bred medvirkning har gitt mange innspill og belyser store behov.

Kommunedirektøren har prioritert slik at funksjoner og aktiviteter som i dag er helt eller delvis dekket, ikke er tatt med i programmeringen. Likeledes har det også vært sett på innspill til aktivitetsflater som passer bedre andre steder. I tillegg er det identifisert behov som bør dekkes, og hvor det finnes betydelige kommersielle muligheter. Dette arbeidet er ikke sluttført, og det anbefales at dette arbeidet videreføres i neste fase knyttet til skisseprosjektet.

Det er programmert behovet slik at det er mulig å skalere det totale konseptet i arenaen ut ifra videre prosess med finansering. Dette er gjort da det ikke lar seg gjøre å ta med alle behov inn i rammen for hovedkonseptet og bestillingen. Målsetningen må være at man likevel kan se på muligheter for å dekke behovet gjennom å realisere enkelte konsepter enten sammen med næringsaktører eller i annen kommunal eksisterende bygningsmasse.

- HOVED-KONSEPT (MÅ-krav)
  Det anbefalte programmet er sammenfattet i et hovedkonsept som er basisen for den nye arenaen, og dekker inn de anleggselementene som ligger i den politisk bestillingen og mandat. Hovedkonseptet rommer ca. 5.800 m² og inneholder:
  - en dobbel flerbrukshall med publikumskapasitet på ca. 550 i arenaen.
  - kafe og vestibyle,
  - aktivitetsflater for kampsport og egenorganisert aktivitet både for ung og gammel, med blant annet multi-aktivitetsflate, sosiale møteplasser, rom for E-sport/gaming og Frisklivssentral
  - aktivitetsarenaer på uteområdene som skal samspille med Blåbyhallen.

- OPSJONS-KONSEPT (BØR-krav)
  I tillegg til anbefalt hovedkonsept er det identifisert behov som også er programmert, og som absolutt bør utredes mulighet for å realisere. Dette krever utvidet ramme eller annen finansiering. Disse er beskrevet som opsjoner i romprogrammet. Opsjonskonseptet består av en turn/basishall, og hvor det ikke er tatt med egne garderober. I tillegg er det tatt inn administrative arealer for idretten og skole med kontorer, klasse- og møterom. Gitt at man finner mulighet til å øke rammen, eller identifiserer tilleggsfinansiering kan dette tas inn som en del av kommunens hovedkonsept.

- KOMMERSIELT KONSEPT (BØR-krav)
  På samme måte er et kommersielt konsept også identifisert. Det er et stort behov for dette konseptet. Det vurderes at dette med stor sannsynlighet kan realiseres i samarbeid med næringslivet og idretten, og bør utredes nærmere i neste fase. Det kommersielle konseptet er et topp moderne klatresenter og treningssenter med mange ulike tilbud. Konseptet er programmert slik at det selvstendig kan driftes utenfor kommunens hovedkonsept.

En oversikt over arealene ligger på side 16 og 17 i Programdokumentet

<u>Grunnlag for skisseprosjekt:</u>
Romprogrammet med tilhørende kunnskapsgrunnlag skal danne grunnlag for neste fase som er skisseprosjekt. Skisseprosjektet kommer til å være avgjørende for å skape det beste konseptet, og det er derfor viktig å sikre at prosessen med skisseprosjekt får en kontinuitet fra prosessen med medvirkning og involvering.

Skisseprosjektet skal ha til hensikt å sikre at alle behov som er tatt inn i romprogrammet gis størst mulig verdi, både enkeltvis, men også i sum.

Personalmessige vurderinger
I de neste fasene der prosjektet skal realisering, blir det benyttet interne ressurser i forbindelse med prosjektstyring. Når anlegget står ferdig, vil det kreves øke personalressurser til drift.

Økonomiske vurderinger
I Budsjett og økonomiplan ble det i des-22 i vedtatt å sette av 250 mil til en ny flerbrukshall dimensjonert for 2 håndballflater. Dette har vært rammene for hovedkonseptet som er lagt frem.

Det er gjort et grundig kostnadsestimat etter modell fra Norsk prisbok samt vurderinger hvor man har sammenlignet hall-prosjekter som har tilnærmet samme innhold og forutsetninger, undersøkelser for tomten i Lamarka, kommunens egen kalkyle fra tidligere fase, samt erfaringer fra andre prosjekter i kommunen.

Det er viktig å poengtere at det er mange ukjente faktorer som kan påvirke kalkylen, (derfor er det lagt til en usikkerhetsfaktor på 20%). Ut ifra kjente data skal kalkylen kunne brukes som grunnlag for videre beslutning og vedtak. Estimert kostnad for hovedkonseptet ligger innenfor budsjettrammen.

Folkehelse vurderinger
Sortland flerbrukshall, med det romprogrammet som ligger i hovedkonseptet, vil gi et stort positivt løft i et folkehelseperspektiv. I programmeringen har det vært fokus på å legge til rette for uorganisert aktivitet og lavterskel deltagelse for mennesker i alle aldre. Hovedkonseptet har nødvendige funksjoner for en frisklivssentral.

Fysisk aktivitet fremmer helse, gir overskudd og er et virkemiddel i forebygging av ulike helseproblemer, både fysisk og psykisk. Å kunne bevege seg og være fysisk aktiv er et grunnleggende behov som gir glede og mestringsfølelse. I et folkehelseperspektiv er det derfor viktig at flerbrukshallen og dens funksjonalitet treffer store deler av befolkningen med funksjonsnedsettelse. At tilbudet bidrar til å redusere sosiale ulikheter blant annet ved at aktivitetsareal ikke er kostbart å bruke. At bruk av flerbrukshall kan bli en del av daglig rutine fordrer at det er enkelt, trygt og funksjonelt å bruke i forbindelse med jobb, skole, annen utendørsaktivitet og andre ærender.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger
Grønn mobilitet: Området er relativt sentralt plassert og tilrettelagt for gang/sykkel - dette bør videreutvikles og forsterkes og kollektivtransport bør knyttes til området. Med gode grønne forbindelseslinjer er det mange som kan gå og sykle til flerbrukshallen.

Med nybygg av større anlegg, vil det være store muligheter for å tilrettelegge for miljøvennlige løsninger på energiforsyning. Det jobbes med å utrede mulighetene for å etablere en felles energisentral for de offentlige byggene i området. Samlokaliseringen med Blåbyhallen legger til rette for flerbruk og fleksibilitet av flere funksjoner både inne og ute som kan gi besparelser rent arealmessig.

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.

Faglige vurderinger
Den brede medvirkningsprosessen har avdekket store behov og mange av disse vil vi klare å løse gjennom hovedkonseptet. Romprogrammet i hovedkonseptet vil gi en flott flerbrukshall med stor merverdi for Sortlands innbyggere. Vi ser også at det er mange andre behov som ikke blir dekket gjennom hovedkonseptet, men at det er mulighet for dette gjennom andre konsept for drift og finansiering. Det er derfor viktig at det blir jobbet videre med å undersøke mulighetene for opsjonskonseptet og det kommersielle konseptet parallelt med utarbeidelse av skisseprosjekt.

Kommunedirektørens vurderinger
Kommunedirektøren anbefaler at man går videre til skisseprosjekt med romprogram beskrevet i HOVEDKONSEPTET og uteaktiviteter, samt at det utrede videre mulighet for å ta inn både opsjoner og kommersielle aktivitetsflater.

Vedlegg:
Programdokument_Sortland flerbrukshall _29.05.23
Utdrag fra brukermedvirkning_Sortland flerbrukshall_FINAL