SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/1253
Dok.nr:	23/35818
Arkiv:	Historisk-22/3689 202211 Ny Sortland idrettshall
Saksbehandler:	Kristine Røiri
Dato:	09.11.2023

Sortland flerbrukshall - innhold og finansiering

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
090/23	Formannskapet	30.11.2023
	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Kommunestyret vedtar:

1. Kommunedirektøren bes jobbe videre med *hovedkonseptet* og *opsjonskonseptet* som grunnlag for innhold i skisseprosjekt for ny Sortland flerbrukshall.

2. Før detaljprosjektering igangsettes forutsettes det at opsjonskonseptet er fullfinansiert.

3. Det skal ikke jobbes videre med det *kommersielle konseptet*. Det skal vurderes om det er mulig å integrere et klatre/buldrevegg innenfor de økonomiske rammene i hoved- eller opsjonskonseptet.

Formannskapet - 090/23

FS - behandling:

Habilitet:
Rune Kvannli 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. fvl. § 6 annet ledd, og kommuneloven § 11-10 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig Rune Kvannli som habil i PS-sak 090/23.

Repr. Elisabeth Reinsnes (SP) tiltrådte under behandling av Kvannlis habilitet.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Kommunestyret vedtar:

1. Kommunedirektøren bes jobbe videre med *hovedkonseptet* og *opsjonskonseptet* som grunnlag for innhold i skisseprosjekt for ny Sortland flerbrukshall.

2. Før detaljprosjektering igangsettes forutsettes det at opsjonskonseptet er fullfinansiert.

3. Det skal ikke jobbes videre med det *kommersielle konseptet*. Det skal vurderes om det er mulig å integrere et klatre/buldrevegg innenfor de økonomiske rammene i hoved- eller opsjonskonseptet.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Kommunestyret vedtok i Budsjett og økonomiplan i des-22 og sette av 250 mil. til ny Sortland flerbrukshall. Arbeidet med å utrede mål, innhold, driftsformer og finansiering startet opp i jan-23.

Neste fase, som er utlysning av skisseprosjekt og samspillsentreprise, forutsetter at *innholdet* i hallen er bestemt. Kommunedirektøren ønsker med denne saken og få avklart endelig innhold i flerbrukshallen.

En bred medvirkningsprosess har kartlagt et stort behov for både organisert, egenorganisert og lavterskeltilbud for alle grupper. Kunnskapen er bearbeidet og analysert i et romprogram som ble lagt frem for kommunestyret i juni-23. Dette viser et behov på over 10.000 m², noe som ligger langt utenfor den økonomiske rammen.

Kommunedirektøren la derfor frem forslag til et ***hovedkonsept*** som rommer ca. 5.800 m² , som ligger innenfor den økonomiske rammen. Konseptet inneholder en dobbel flerbrukshall med tribune, cafe, vestibyle i tillegg til en frisklivssentral, kampsportsal, aktivitetssal, e-sportrom, chillerom og gode uteoppholdsarealer med aktiviteter.

Samtidig ble det lagt frem muligheter for å få inn flere funksjoner i hallen, som det er stort behov for. Disse funksjonene ble delt i to konsept ut i fra finansieringsmuligheter: et *opsjons-konseptet* som inneholder en basis/turnhall samt klasse/møterom og et et *kommersielt konsept med* klatre/buldrehall og -treningssenter. Kommunestyret vedtok i juni-23 at det skulle jobbes videre med å finne finansiering av disse gjennom et samarbeid med idretten og næringslivet.

Det har i høst hatt tett og god dialog med næringsliv og idretten i forhold til finansiering og reduksjon av kostnadene på opsjonskonseptet og realisering av et kommersielt konsept. Ut ifra en samlet vurdering av begge konseptene, og kommunens finansielle og økonomiske status, anbefales det at det *kommersielle konseptet tas ut* av det videre arbeidet. Kommunedirektøren anbefaler at man går videre med *opsjonskonsept,* for å vurdere om det kan la seg løse gjennom ekstern finansering samtidig som det jobbes med å redusere totale byggekostnader

FAKTA I SAKEN

Bakgrunn:

Sortland har et stort etterslep på hallkapasitet og ligger nederst på anleggslisten i Nordland, med lange ventelister for mange idretter. Ungt utenforskap er en av våre største utfordringer. Som svar på dette har et enstemmig kommunestyre vedtatt å bygge ny flerbrukshall, der målet er et anlegg som skal

ivareta både topp og bredde idrett, og ikke minst lavterskel tilbud for flest mulig av innbyggerne i Sortland og regionen, også for de som faller utenfor i dag.

I Kommuneplanens samfunnsdel, "*I lag om fremtidens Sortland, raus, attraktiv og bærekraftig"* er det et overordnet mål er å skape bo- og næringsattraktivitet, Sortlands nye flerbrukshall vil være et svært viktig bidrag i dette arbeidet.

Politiske vedtak i saken:
Det har i en årrekke vært en klar politisk vilje til å bygge ny flerbrukshall. Vedtakene som er gjort det siste året, legger grunnlag for at Sortland flerbrukshall nå kan realiseres:

- K-sak 063/19 dato 07.11.19 Utredning av hall og anleggsbehov.
- F-sak 096/22 dato 02.06.22 Vedtak av organisering og mandat for skole og hall
- F-sak 84/22 dato 22.06.22. Vedtak av planavgrensning for ny skole og hall
- K-sak 113/22, Budsjett og økonomiplan, 250 mil. avsatt til en ny flerbrukshall
- F-sak 036/23, dato 27.04.23 Vedtak om endrede forutsetninger.
- F-sak 001/23, datert 27.04.23 Lokaliseringsanalyse med vedtak om plassering i Lamarka
- K-sak 049/23, datert 22.06.23 Vedtak av programdokumentet med mål, innhold, driftsformer og finansiering.

Innhold i Sortland flerbrukshall

Arbeidene med å utrede og sammenfatte behovene for nye idretts- og aktivitetsflater har vært en intensiv prosess med bred medvirkning og stort engasjement. Kunnskapen om behovet er bearbeidet i et romprogram. Dette viser at et totalkonsept som skal ivareta alle behov vil gi en dimensjon på langt over 10.000 m², noe kommunen ikke har økonomi til per i dag.

Det har i høst vært jobbet videre med Hovedkonseptet på ca. 5.800 m², som ligger innfor budsjettrammen på 250 mil. Samtidig er det jobbet med å finne finansiering av de foreslåtte funksjonene som ligger i opsjons-konseptet og et kommersielt konsept, gjennom et samarbeid med idretten og næringslivet. Under beskrives kort innholdet i de ulike konseptene - fullverdig beskrivelse ligger i vedlagte programdokument.

- Hovedkonsept på ca. 5.800 m² inneholder en dobbel flerbrukshall (parkettflate dimensjonert for to håndballflater), tribune, kafe og vestibyle, samt gode aktivitetsflater for kampsport, E-sport rom og egenorganisert aktivitet både for ung og gammel, samt arealer for Frisklivssentral. I tillegg til aktivitetsarenaer på uteområdene som skal samspille med Blåbyhallen.
- Opsjonskonsept: på ca. 1.200 m² som inneholder en basishall for turn og gymnastikk, samt kontorer, klasserom og møterom/kurslokaler for idretten, som også er viktige funksjoner for Sortland VGS og Frisklivssentralen.
- Kommersielt konsept: på ca. 1.300 m² som inneholder anlegg for klatring, buldring, treningssenter og ulike andre aktivitetstilbud. Dette konseptet skal drives og eies av en kommersiell aktør og skal leie arealer av kommunen i det nye anlegget.

Arbeidet og vurderingene som er gjort ligger i vedlagt *Statusrapport for flerbrukshall -nov.23* utarbeidet av HRP i samarbeid med Sortland kommune. Det anbefales at det *kommersielle konseptet tas ut* av det videre arbeidet og at man fortsatt jobber videre med *opsjonskonsept* med basishall og andre fasiliteter både skole og idrett har behov for. Finansiering må avklares, og det vurderes om dette kan la seg løse gjennom å få med næringsaktører på investeringen samtidig som det arbeides med å ta ned byggekostnadene.

Gjennomført prosess i forbindelse med realisering siden juni-23

- Entreprise: Det jobbes med utlysning av skisseprosjekt og samspillsentreprise. Det forventes at anbudsmaterialet er klart for utlysning i januar-24

- Tomteerverv: Det jobbes med tomteerverv og det er tatt to uavhengige takster. Kommunen har hatt flere møter med de to aktuelle grunneierne og det er klart for å gå inn i forhandlinger.

- Regulering: Det ble varslet oppstart av regulering av den aktuelle tomten i Lamarka, sør for Blåbyhallen, 16.10.23 i henhold til F-sak 001/23. Varsling av oppstart regulering av et større området i Lamarka, som skulle inneholde både skole og hall ble ble gjort i juni-22. Ny varsling omhandler et redusert areal for kun ny flerbrukshall med tilhørende infrastruktur. (Varsel om oppstart regulering vedlagt)

- Dialog med idretten og næringsliv.
  Det har vært tett dialog med ulike parter både lokalt, regionalt og nasjonalt
  - Nordland fylkeskommune administrativt: flere møter både lokalt og med Bodø for å komme frem til Sortland VGS behov og finansiering i en ny hall.
  - Det er avholdt møte med to av de nye fylkesrådene for å orientere om flerbrukshallen: Joakim Sennesvik (næring) og Lise Henriette Rånes (utbygging og eiendom). Det er i tillegg avtalt møte 02.12 med Arne Ivar Mikalsen (samfunn, kultur og miljø). Møter med tidligere fylkesråd avholdt i juni.
  - Nordland Idrettskrets, Norges gymnastikk- og turnforbund - samt tett dialogen med lokale idrettslag og foreninger.
  - Idrettsrådene i Vesterålen: felles møte om flerbrukshallen for å informere og få tilbakemelding om behov
  - Konsept for gaming/spilling og kompetitiv E-sport
  - Lokalt næringsliv: næringslivsfrokost hos Holmøy i september; orientering om flerbrukshallen og delfinansiering av basishallen var tema. Dette er fulgt opp med enkeltmøter med 3 store næringslivsaktører.

Innholdet i flerbrukshallen er videreutviklet og forankret. En gjennomgående tilbakemelding er at innholdet i hallen, som skal inkludere flest mulig brukere, svarer godt opp mot både nasjonale og kommunale samfunnsmål.

VURDERING

Kommunedirektøren vurderer at det har vært god fremdrift i arbeidet med å realisere Sortland flerbrukshall: hovedkonseptet er videreutviklet, oppstart regulering er varslet og arbeidet med erverv er godt i gang. Neste fase, som er utlysning av skisseprosjekt og samspillsentreprise, forutsetter at *innholdet* i hallen er bestemt. Det er derfor nødvendig å få en endelig avklaring hvorvidt det er realistisk at opsjonskonseptet og det kommersielle konseptet blir en del av flerbrukshallen.

Kommunedirektøren har ihht. kommunestyrets vedtak, jobbet parallelt med med å finne finansiering til opsjonskonseptet og det kommersielle konseptet.

Status og anbefaling for opsjonskonseptet.
Ca. 1.200 m² som inneholder en basishall for turn og gymnastikk, samt kontorer, klasserom og møterom/kurslokaler

Reduksjon av kostnader.
- I arbeidet med å redusere kostnadene for basishallen, har man i tett dialog med Norges Turn- og Gymnastikkforbund, kommet frem til en modell der basishallen kan bygges i forlengelse av flerbrukshallen, uten fast vegg mellom turnhall og flerbrukshall. Dette er en fullgod løsning, som krever langt mindre investering.

- For å redusere kostnadene for bygging av nye kontorer, klasserom og møterom, kan dette løses ved å transformere arealer i Blåbyhallen som i dag er lite brukt. Dette er bærekraftig på alle måter og gir mulighet for enda bedre samspill mellom Blåbyhallen og den nye arenaen, både i forhold til bruk og drift.

Opprinnelig kostnad for opsjonskonseptet var på rundt 60 MNOK. Det nye modellen for basishall, samt gjenbruk av arealer i Blåbyhallen viser i våre grove kalkyler at vi kan redusere investeringen med rundt 20-30 MNOK.

Finansiering:
Kommunedirektøren opplever at lokalt næringsliv er svært opptatt av å få realisert en ny flerbrukshall og at de er positive til å bidra med finansiering. Næringslivsfrokosten, med flerbrukshall som tema var svært godt besøkt. Per i dag har vi tre aktuelle aktører som har sagt at de er interessert i å være med i et møte hvor man konkret diskuterer beløper og ytelser. En av disse er SNN Anleggsløftet som har bekreftet at prosjektet treffer alle strategier som ligger til grunn for å tildele under dette løftet. I tillegg kan man forvente at crowdfunding vil kunne bidra med et avgjørende beløp til basishallen. (I forbindelse med Kulturfabrikken, ble det gjennom crowdfunding samlet inn over 13 millioner.)

Anbefaling:
Kommunedirektøren anbefaler at man går videre med opsjonskonsept, som inneholder basis/turnhall og andre fasiliteter både skole og idrett har stort behov for. Dette kan la seg løse gjennom følgende tiltak;

- Få med næringsaktører til å spleise på investeringen
- Arbeide med å ta ned byggekostnadene gjennom samspill med entreprenør og kommune gjennom et solid skisseprosjekt. Herunder sikre at vi bruker beste praksis fra andre prosjekter vi kan lære av.

Disse to punktene skal sikre at vi tar ned kostnadene ift. slik de er i dagens forkalkyle, og at vi skaffer medfinansiering for å eventuelt ta deler eller hele merkostnaden med opsjonskonseptet.

Status for kommersielt konsept
Ca. 1.300 m² som inneholder anlegg for klatring, treningssenter og ulike andre aktivitetstilbud.

Kommunedirektøren har utredet både innhold og eventuelt hvilken modell som vil være aktuell for en potensiell kommersiell aktør. Det er utredet fire forhold knyttet til kommersielt konsept, som beskrives nærmere i *notatet*

- Hvilket Innhold er aktuelt for kommersiell aktør dersom det skal være aktuelt?
- Hvem bygger og eier?
- Hva må leieprisen være, dersom kommune er byggherre og eier?
- Risiko for kommunen

Anbefaling:
Ut ifra en samlet vurdering av begge konseptene, og kommunens finansielle og økonomiske status, anbefales det at det kommersielle konseptet tas ut av det videre arbeidet med realisering av nye arena på Sortland. Risikoen er for stor, og det råder også stor usikkerheten rundt prosessen med å skaffe en slik aktør som vil forlikte seg tidlig nok. Dette beskrives nærmere i vedlagt statusrapport.

Personalmessige forhold
I de neste fasene der prosjektet skal realisering, blir det benyttet interne ressurser i forbindelse med prosjektstyring. Det må vurderes om det er hensiktsmessig å ta med ekstern prosessleder inn i neste fase. Dette finansieres som det av de totale prosjektmidlene. Når anlegget står ferdig, vil det kreves øke personalressurser til drift.

Økonomiske forhold
I Budsjett og økonomiplan 2023 - 2026 ble det vedtatt å sette av 250 mil. til en ny flerbrukshall i tidsperioden 2023-2025. Estimert kostnad for hovedkonseptet ligger innenfor budsjettrammen. I kommunedirektørens forslag til budsjett og økonomiplan 2024 - 2027, er hoveddelen av investeringen skjøvet noe ut i tid. Samtidig er det satt av ressurser til å kunne jobbe videre planlegging, regulering i tråd med opprinnelig plan.

Det er gjort et grundig kostnadsestimat etter modell fra Norsk prisbok, sammenlignbare hall-prosjekter tomteundersøkelser og egne erfaringer. Det er mange ukjente faktorer som kan påvirke kalkylen og det er derfor lagt til en usikkerhetsfaktor på 20%. Ut ifra kjente data skal kalkylen kunne brukes som grunnlag for videre beslutning og vedtak. Det forutsettes at opsjonskonseptet finansieres med eksterne midler.

Folkehelse

Sortland flerbrukshall vil gi et stort positivt løft i et folkehelseperspektiv. I programmeringen er det lagt til rette for den organiserte idretten- både topp og bredde, men det har også vært stor fokus på egenorganisert aktivitet og lavterskel deltagelse for mennesker i alle aldre og med fysisk funksjonsnedsettelse. Fysisk aktivitet fremmer helse, gir overskudd, glede og mestringsfølelse og er et virkemiddel i forebygging av ulike helseproblemer, både fysisk og psykisk. Forslag til innhold i flerbrukshallen skal også ivareta de gruppene som i dag faller utenfor og vil derfor være viktig i forhold til forebygging av ungt utenforskap. Plassering av chillerom, E-sport og frisklivssentral i flerbrukshallen, vil bidra til at flere får et forhold til anlegget enn det som er normalt i en tradisjonell flerbrukshall. Anlegget blir en møteplass for alle og gjør terskel for å delta i andre aktiviteter lavere.

Klima-, miljø- og naturforhold

Grønn mobilitet: Området er relativt sentralt plassert og tilrettelagt for gang/sykkel - kollektivtransport bør knyttes til området. Med nybygg av større anlegg, vil det være store muligheter for å tilrettelegge for miljøvennlige løsninger på energiforsyning. Det er gjennomført en mulighetsstudie for energi som viser at det ligger godt til rette for både solenergi og energibrønner som utnytter termisk energi.

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, vil gi store utslipp av Co2. Det bør 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.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at både hovedkonsept og opsjonskonsept legges til grunn for innhold i skisseprosjekt i ny Sortland flerbrukshall.