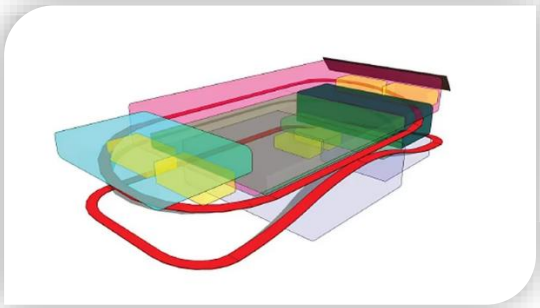








Statusrapport for

Sortland flerbrukshall

November 2023

Sortland kommune

Ny flerbrukshall på Sortland er forankret i flere prosesser og planer. Prosjektet bygger opp under både målsetninger og strategier i kommuneplanens samfunnsdel, plan for helse og omsorg, oppvekstplan og kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og naturopplevelse.

Likeledes har prosjektet godt politisk forankret gjennom egne vedtak om bygging av nye Sortland flerbrukshall.

Det vises til vedtatt programdokument for bygging av ny flerbrukshall på Sortland.

I programdokumentet er det utredet ulike konsepter som skal sikre at flest mulig av behovene som er avdekket kan løses;

Hovedkonseptet som inneholder en dobbel flerbrukshall, garderober, multifunksjonelle areaer, gaming-rom mv. kan realisere innenfor rammen av 250 MNOK som er avsatt til den nye hallen.

Dette er programmert *hovedkonsept*:

Dobbel flerbrukshall
Forslag til romprogram
Oslo 25.05.2023

	Areal	Antall	Sum	Kommentarer	
Idrettsall:					
Dobbel Flerbrukshall 48 x 45 m	2 160	1	2 160	TH=9m	To separate haller som deles med lydskille, i tilleg kan hver hall deles i 3 flater. Totalt 6 flater. Ca 550 publikum i max løsning
Tribune for 300 pers. (fast)	*170*	*1*	*170*	*3-4 rader i hele lengden= ca. 300 tilsk.*	
Plass for teleskoptribune	*56*	*1*	*56*	*Sammenslått - dybde 1.4m - ca. 240 tilsk.*	
Total:			**2 386**		
Støtterom hall:					
Garderober - felles	45	8	360	Ett ekstra sett ift. min.. størrelse iht. KUD =3 sett C	Det er tatt inn ett ekstra sett over min krav ift. spillemidler på grunn av definert behov. Det er også økt størrelse på lager ift. min.
Dusjer - felles			0	Inkludert i garderobeareal	
HC-toalett til garderober			0	Inkludert i garderobeareal	
Dommergarderober	10	8	80	Gard. F - Inkl. dusj og WC.	
Sekretariat	10	1	10	Beliggenhet mot hall (i tribune areal)	
Lagerrom	50	6	300	TH min. 2,5 m	
Total:			**750**		
Publikumsareal:					
Vestibyle	300	1	300	Foreløpig anslått	Publikumsarealene er dimmensjonert for rundt 500. Dette vil bli vurdert nærmere i et skisseprosjekt. I tillegg vil det være behov for å vudere ift. det behov gitt at man tar inn det kommersielle konseptet.
Toaletter	30	2	60	Veiledende dimensjonering iht. byggforsk 379.201	
HC-toalett	5	2	10	Veiledende dimensjonering iht. byggforsk 379.201	
Sosialt rom/Kafe	*100*	*1*	*100*	*Minstekrav for tilskudd*	
Kjøkken	*40*	*1*	*40*	*Anslått*	
Total:			**510**		
Aktivitetessal					
Kampsport	*250*	*1*	*250*	TH=4m, mattegulv tilpasset aktivitet	Arealer for kamsport skal også benyttes av Forsvaret og politi. Øvrige akt. rom vil ha en bred brukergrupper for egenorganisert aktivitet.
Multi-aktivitet	*150*	*1*	*150*	TH=4m, allmenn flerbruk, fleksibelt	
E-sport/Gaming	*85*	*1*	*85*	TH=4m	
Frisklivssentral	*50*	*1*	*50*		
Chillrom	*50*	*1*	*50*		
Total:			**585**		
Personal-/ driftsrom:					
Kontor	*10*	*1*	*10*		Arealer for driftspersonell
Pauserom m/lite kjøkken	*10*	*1*	*10*		
Garderobe	*10*	*1*	*10*		
Renholdsentral	*25*	*1*	*25*	(KUD angir 12 m2)	
Total:			**55**		
Totalt funksjonsareal hall			**4 286**	*Kalkyle 4500 m²*	

I tillegg er det også utredet og beskrevet et behov for en basishall for turn, klasserom for skole og møterom for idretten og skole. Dette konseptet er omtalt som **opsjonskonseptet** i programdokumentet.

Dette er programmert *opsjonskonseptet*:

Turn- og gymnastikk					
Basishall 2; 25x30	*750*	*1*	*750*	TH=9m	Basishall med skumgrop
Lager	*50*	*2*	*100*		
Total:			**850**		
Klubb/idrett					
Kontorer/Klubblokaler	100	1	100		Administrative arealer for idretten. Sambruk mellom idrettene.
Sosialt rom	100	1	100		
Møterom/kurslokale	50	1	50	Må kalles for klubblokale	
Total:			**250**		
Skole					
Klasserom	*50*	*2*	*100*		Funksjonsrom spilt inn fra kommunens skole og VGS.
Møterom	*20*	*1*	*20*		
Total:			**120**		
Totalt funksjonsareal hall			**1 220**	*Kalkyle 1200 m²*	

Det siste konseptet som er tatt inn i programdokumentet er det **kommersielle konseptet**. Dette inneholder anlegg for klatring, 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.

Dette er programmert *kommersielt konsept*:

Klatrehall (kommersiell)					
Klatrehall	300	1	300	TH=15m - veggflate 525 m2	Klatreanlegg med 15m høyde, og 35 meter vegglengde. Itilegg et enkelt buldrerom. Egen garderobe. Kommersielt anleggg som vil bygges og drives utenfor kommunens økonomi.
Buldrerom	50	1	50	TH=3.5m - Klatreflate 100	
Oppvarmingsrom (aktivitetssal)	150	1	150	Innspill fra bruker	
Lager	50	1	50		
Vaskerom	25	1	25		
Garderober inkl. Wc	70	1	70	1 sett B-garderober	
Sosialt rom/område	100	1	100		
Total			**745**		
Treningssenter (kommersiell)					
Publikumsmottak	50	1	50		Treningssenter med både styrketrening.
Garderober	70	1	70	1 sett B-garderober	
Styrketrening	100	1	100	TH=3.5m - samme tilskudd som aktivitetssal	
Saltrening/gruppetrening	60	1	60	TH=3,5m - samme tilskudd som styrketrening	
Squashanlegg	70	3	210	TH=6m	
Spinningsal	60	1	60	TH=3,5m	
Total:			**550**		
Totalt funksjonsareal hall			**1 295**	*Kalkyle 1300m²*	

I tidlig fase av forkalkylene viser disse at opsjonskonseptet og kommersielt konsept ikke lar seg realiserer innenfor den avsatt rammen på 250 MNOK og vil kreve annen finansiering.

I kommunestyremøtet av xx.xx.xxxx ble det i sammenheng med behandling av fremlagt programdokument, vedtatt å ta hovedkonseptet videre til neste fase for skisseprosjektering og bygging. Her er status at det jobbes med utlysning av skisseprosjekt og samspillsentreprise.

Det ble videre vedtatt å jobbe videre med å utrede muligheten for å realisere både opsjonskonseptet og det kommersielle konseptet. Dette er gjort, og status for opsjons- og kommersielt konsept er følgende:

Status for opsjonskonsept

Opprinnelig ble basishall for turn programmert som eget «lukket objekt» i arenaen. Dette har vi gått bort i fra da dette er et kostbart konsept. Det er gjennomført flere møter med Norges Turn og Gymnastikkforbund for å høre hva deres erfaringer er med slike haller. Det som kom frem av denne dialogen var at den aller mest kostnadseffektive modellen for basishall er å forlenge flerbrukshallen slik at man bygger en tredje hall. Denne kan skaleres i lengde dersom kan ikke vil ha full lengde. Denne modellen gjør at det ikke er noe fast vegg mellom turnhall og flerbrukshall, men er en fullgod løsning og som krever langt mindre investering.

For å løse behovet for kontorer, klasserom og møterom som en del av opsjonskonseptet, ble det sjekket hvordan vi alternativt kunne utnyttet arealer i Blåbyhallen som i dag ikke er godt utnyttet. Her viste det seg at det mest sannsynlig er tilstrekkelig med arealene i Blåbyhallen, og som er på over 400 kvm. Disse er i dag heller ikke er særlig mye i bruk. Vi har derfor utredet muligheten for å transformere disse arealene slik at de kan dekke behovene vi har i opsjonskonseptet. Dette er bærekraftig på alle måter og gir mulighet for enda bedre samspill mellom Blåbyhallen og den nye arenaen i fremtidig drift. Kostnadsmessig er dette også mer effektivt enn å bygge nye arealer.

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.

I sammenheng med arbeidene med opsjonskonsept har det vært jobbet med næringsaktører for å finne ekstra finansiering. Dette har vært en positiv opplevelse. 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.

Status for kommersielt konsept

På samme måte som opsjonskonseptet ble det også vedtatt å jobbe videre med å utrede mulighetene for å realisere det kommersielle konseptet som er tatt inn i programdokumentet.

Her har det blitt utredet både innhold og eventuelt hvilken modell som vil være aktuell for en potensiell kommersiell aktør.

Oppsummert kan vi si at det er utredet fire forhold knyttet til kommersielt konsept;

- 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
-

Innhold

Når det kommer til innhold, viser vår utredning at det er vanskelig å definere dette uten å ha en direkte dialog med markedet eller en konkret aktør. Dette må gjøres gjennom å utlyse en RFI (request for information). Dette er ikke gjort. Vi har likevel lagt til grunn det meste som er tatt inn i programdokumentet, samt padel i tillegg. Når det kommer til klatreanlegg så er det mange synspunkter på dette, både i forhold til konsept for klatring og dimensjoner på et eventuelt anlegg. Valg av klatrekonsept (tauklatring og buldring) har mye å si for drift av et slik anlegg.

Byggherre og eier

Det er sett på flere modeller i denne sammenheng. En kan være at kommersiell aktør får/kjøper tomt ved siden av kommunens anlegg og bygger selv. En annen er at kommunen bygger alt i et prosjekt, og en kommersiell aktør overtar/kjøper til på forhånd avtalt pris sin seksjon av bygget etter ferdigstillelse. Begge disse viste seg å kunne være vanskelig å realisere, samt at de vil komplisere hele prosjektet på flere måter.

Det ble derfor fokusert på en modell hvor kommunen bygger og eier anlegget, og leier ut eksklusive arealer til en kommersiell aktør. I denne modellen ville kommunen invitere aktører til å være med å gi innspill til utforming av de kommersielle arealene. Her ble det lagt til grunn at det kommersielle konseptet vil ha behov for mellom 800-1000 m2.

Leiepris ved kommunalt eid anlegg

Det er fra vår side lagt til grunn følgende forutsetning for beregning av en leiepris: Kommunalt eid bygg, eksklusive arealer til en kommersiell aktør, felles infrastruktur for varme og ventilasjon, fellesarealer som for eksempel vestibyle med kafe, fellesfunksjoner for drift. Ved en slik modell, gitt leie av 800-1000 m2 vil en foreløpig beregnet leiepris bli rundt kr. 2.700 per m2. Ved en kjapp sondering kan det se ut til at dette er i det øvre sjiktet for hva en kommersiell aktør kan tåle. I tillegg må kommunen oppta lån utover rammen på 250 MNOK da dette konseptet ikke lar seg bygge innenfor rammen. Utleie i 40 år skal eventuelt finansiere denne ekstra kostnaden og låneopptaket.

Risiko

Det er vel ingen tvil om at kommunen må ta risiko dersom man velger å gå for det kommersielle konseptet. Det ene er risiko i byggeprosjektet, slik det vil være for resten av bygget. Det andre er risiko for bortfall av leieinntekter. Årsaken til et slik scenario kan være flere. Kanskje er ikke slike konsepter aktuelle om f.eks. 10-20 år. Eller leietaker må melde oppbud på grunn av for svak økonomi. I dette tilfelle vil det være en risiko ift. å finne nye leietakere. En finansiering av en slik del av arenaen vil måtte beregnes ut ifra min. 40 år, mens det ikke vil være mulig å finne leietakere som vil leie på en slik horisont.

Anbefalinger

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.

Vår anbefaling når det kommer til opsjonskonsept med basishall og andre fasiliteter både skole og idrett har behov for, er at man går videre med dette konseptet. Vi mener 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 «best practice» 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.