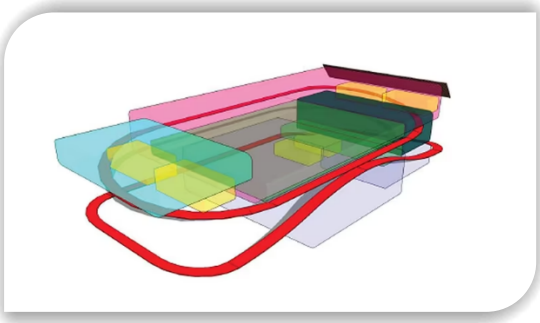








Programdokument for Sortland flerbrukshall

Sortland kommune

TITTEL	RAPPORT
OPPDRAGSGIVER	SORTLAND KOMMUNE
RAPPORTTYPE	PROGRAMDOKUMENT
UTARBEIDET AV	KRISTINE RØIRI, ØYSTEIN LINDBECK OG RUNE KUFAAS
KVALITETSSIKRET AV	MARIUS N. FRANTZEN
PROSJEKTTYPE	UTREDNING

SORTLAND KOMMUNE
POSTBOKS 117
8401 SORTLAND

BESØKSADRESSE: VESTERÅLSGATA 57
EPOST: POSTMOTTAK@SORTLAND.KOMMUNE.NO

INNHOLDSFORTEGNELSE

1) SAMMENDRAG 2

2) VISJON OG MÅL 3

2.1 VISJON 3
2.2 MÅLSETNINGER 4

3) FORANKRING OG BAKGRUNN 6

3.1 MANDAT 6
3.2 ORGANISERING 7
3.3 KRAV TIL MEDVIRKNING 8

4) DAGENS SITUASJON 9

4.1 STATUS PÅ ANLEGG FOR FYSISK AKTIVITET 9
4.2 FOLKEHELSE, UTENFORSKAP OG TRIVSEL. 10
4.3 BO- OG BLIATTRAKTIVITET 11

5) BEHOV, MÅL OG KRAV 12

5.1 KUNNSKAPSGRUNNLAGET 12
5.2 MEDVIRKNING OG INVOLVERING 12
5.3 VURDERINGER AV KONSEPT; MÅL OG KRAV TIL ARENAEN 13

6) ROMPROGRAMMERING 14

6.1 FØRINGER 14
6.2 PROGRAMMERING AV KONSEPTER 14
6.3 AKTIVITETSAREALER UTE 15
6.4 ROMPROGRAM 16

7) KOSTNADSESTIMAT 18

7.1 ESTIMERT KOSTNAD 18
7.2 DRIFT 19
7.3 FINANSIERING 19

8) VIDERE PROSESS 20

8.1 SKISSEPROSJEKT, FØRINGER 20
8.2 BEHOV FOR REGULERING 20

1) SAMMENDRAG

Arbeidene med å utrede og sammenfatte behovene for nye idretts- og aktivitetsflater har gitt Sortland kommune ny oppdatert innsikt som vil være verdifull, langt utover det å gi viktige innspill til valgt konsept for Sortland flerbrukshall.

Det har vært en intensiv prosess med bred medvirkning, og kommunen vil berømme alle som har medvirket med enorm innsats og engasjement.

Kunnskapen om behovet er i denne prosessen bearbeidet og analysert i et romprogram. Dette viser at et totalkonsept som skal favne alle behov vil gi en dimensjon på langt over 10.000 m², noe kommunen ikke har økonomi til per i dag. Det anbefalte programmet er derfor sammenfattet i et ***hovedkonsept*** som rommer ca. 5.800 m², og inneholder en dobbel flerbrukshall med publikumskapasitet på ca. 550 i arenaen. Kafe og vestibyle, samt gode aktivitetsflater for kampsport og egenorganisert aktivitet både for ung og gammel. I tillegg skal det etableres gode aktivitetsarenaer på uteområdene som skal samspille med Blåbyhallen.

Anbefalt hovedkonsept svarer ut både mandat i rammen for innhold og rammen for økonomi.

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. På samme måte er et kommersielt konsept også identifisert og som vi mener det er stort behov for. Det vurderes at dette med stor sannsynlighet kan realiseres sammen med næringslivet og idretten, og bør utredes nærmere i neste fase.

Anbefalingen er å gå videre til neste fase med skisseprosjekt for anbefalt hovedkonsept og uteaktiviteter, samt utrede videre mulighet for å ta inn både opsjoner og kommersielle aktivitetsflater.

2) VISJON OG MÅL

2.1 VISJON

«Sortland flerbrukshall skal være en arena der 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.

- Bidra til **bærekraft og merverdi i stedsutviklingen** med søkelys på sambruk, attraktive møteplasser og grønn mobilitet.

Resultatmål

1. Sortland flerbrukshall skal ha et **innhold som sikrer bredde, topp og inkludering gjennom å:**
   - ha tilstrekkelig anleggskapasitet for å ivareta vekstpotensialet til den organiserte idretten, samt plass for nye idretter og flere alders- og brukergrupper enn i dag.
   - etablere funksjoner ute og inne som er tilrettelagt for egenorganiserte aktiviteter for flest mulig alders- og brukergrupper
   - styrke folkehelsen gjennom åpne lavterskel-tiltak som vil motivere flere til å delta, øke aktiviteten blant inaktive, og redusere utenforskap.

2. **Etablere gode møteplasser** ute og inne for ulike årstider, som inkluderer alle brukergrupper.

3. **Bygge med høy kvalitet** med søkelys på holdbarhet, funksjonalitet, drift og vedlikehold, samt estetikk som bidrar til å bygge identitet og stolthet.

4. **Miljømessig bærekraft**: bygg og anlegg skal bidra til å nå kommunens miljømål gjennom blant annet valg av energikonsept, smarte driftsløsninger, sambruk, materialbruk og utforming av arealer med søkelys på fleksibilitet, flerbruk og grønn mobilitet.

5. **Økonomisk bærekraft:**
   - Investerings- og driftskostnadene i Sortland flerbrukshall skal sees i sammenheng med sparte utgifter i andre sektorer på lang sikt. Et inkluderende tilbud til alle skal øke folkehelsen og bidra til forebygging innenfor helse, sosial og oppvekstsektoren.
   - Det skal jobbes bredt med ulike samarbeids- og driftsmodeller med andre offentlige etater, Nordland Fylkeskommune og med næringslivet for å kunne ivareta flest mulig av de kartlagte behovene.

6. **Sammen om fremtidens Sortland**
   Planlegging av Sortland flerbrukshall skal skje gjennom en bred prosess der innbyggere og næringsliv involveres, og der innholdet sees i lys av utfordringer og mulighetene i kommuneplanens samfunnsdel.



3) FORANKRING OG BAKGRUNN

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.

3.1 MANDAT

Sortland har i lang tid hatt lav anleggsdekning og det har gjennom en årrekke vært politisk vilje til å bygge ny idrettshall. Flere politiske vedtak er gjort uten at man har kommet i mål. Med vedtakene som nå ligger til grunn for prosess og budsjett skal Sortland flerbrukshall nå realiseres. Kommunedirektørens prioritering av prosjektet gjør at et bredt forankret programdokumentet kan legges frem for politisk behandling.

I formannskapsmøte 02.06.22 bad politikeren kommunedirektøren om å starte opp regulering av ny barneskole og idrettshall i Lamarka samt å utarbeide programmering og skisseprosjekt. Samtidig vedtok formannskapet at de ønsket en aktiv rolle som styringsgruppe i prosjektet og at følgende skulle avklares politisk: overordnet arealdisponering for bygg, uteområder og infrastruktur, program for flerbrukshallen samt skisseprosjekt og energikonsept for skole og hall.

I vedtak om budsjett for 2023 ble ny flerbrukshall prioritert, mens ny barneskole ikke lå inne i økonomiplanperioden. Kommunedirektøren har derfor jobbet videre med utarbeidelse av program, skisseprosjekt og organisering kun for ny flerbrukshall.

Det ble lagt frem en mer detaljert sak for formannskapet 27.04.22, angående utarbeidelse programdokument for ny flerbrukshall. Det ble vedtatt at programdokumentet skulle inneholde forslag til visjon, mål og innhold, samt drifts- og finansieringsmuligheter. Det ble samtidig vedtatt at prosessen skulle sikre bred medvirkning for alle brukergrupper.

I det samme formannskapsmøte ble det lagt frem en lokaliseringsanalyse der 3 ulike alternative plasseringer for den nye flerbrukshallen var vurdert. Formannskapet vedtok at ny hall skal plasseres i Lamarka, sør for Blåbyhallen.

Kommunedirektøren har jobbet videre med dette som ramme for arbeidet og legger nå programdokumentet frem til politisk behandling.

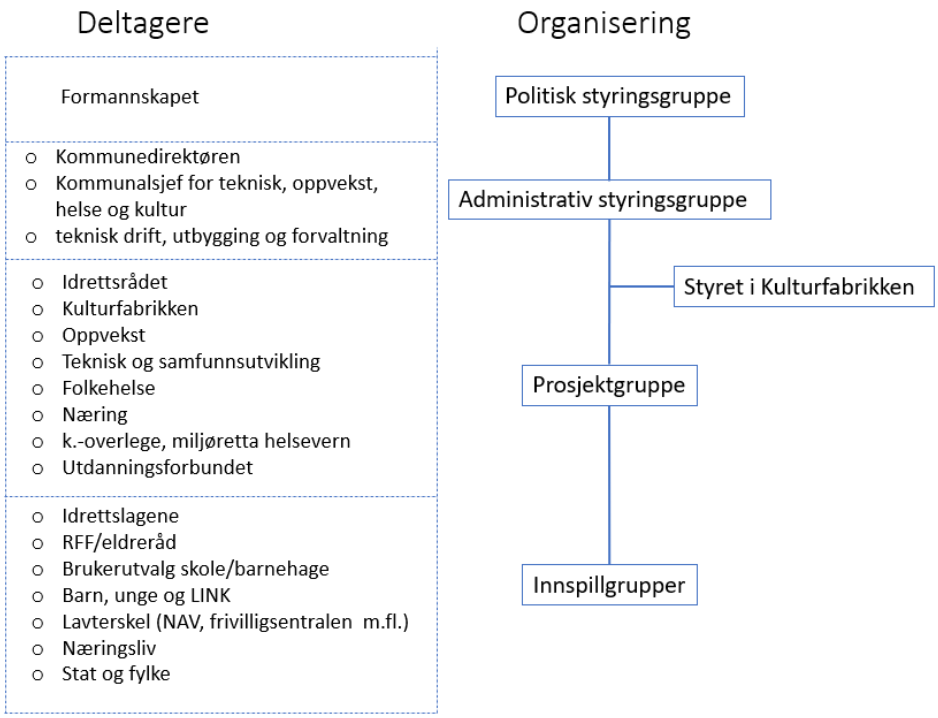
I kommunedelplan for idrett- fysiske aktivitet og folkehelse, er også følgende mål vedtatt:

- **Mål for barneidretten i perioden**: Opprettholde deltakelsen blant barn på over landsgjennomsnittet, og i samarbeid med Sortland idrettsråd utarbeide et prinsipprogram for barneidrett i Sortland kommune
- **Mål for ungdomsidretten i perioden:** «Øke antall ungdommer i idretten og utvikle bredden i tilbudet i samarbeid med ungdommene selv»
- **Mål for voksenidretten**: lav andel av den voksne befolkningen- må økes
- **Mål for anlegg i perioden**: Bedre anleggsdekningen i kommunen og starte prosjekteringen av nye flerbrukshaller/idrettsanlegg)

3.2 ORGANISERING

En flerbrukshall har en viktig funksjon i lokalsamfunnet og angår alle kommunens sektorer og kommunens innbyggere. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering, der tverrfaglighet og bredde er gjennomgående i alt fra styringsgrupper til prosjekt- og innspills grupper.

I formannskapsmøte 02.06.22 ble prinsippene for organisering som var skissert i saken tatt til orientering. Kommunedirektøren har jobbet etter dette prinsippet, der formannskapet er politisk styringsgruppe og det er etablert en tverrsektoriell administrativ styringsgruppe. Prosjektet har bredt sammensatte prosjekt- og innspills grupper. Se illustrasjon under:



3.3 KRAV TIL 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 ikke bare skal ivareta behovet til den organiserte idretten, men bli en inkluderende arena for alle brukere i samfunnet. I tillegg skal den nye arenaen være en møteplass som kan bidra til bedre folkehelse, trivsel og generelt økt bolyst.

Det har de siste årene vær gjennomført mange ulike medvirkningsprosesser for å kartlegge utfordringer og behov i Sortlandsamfunnet. Kommuneplanens samfunnsdel, GNIST, parallelloppdraget for skole og hall, og Kommunedelplan for idrett fysisk aktivitet og folkehelse mfl. viser at det er stor mangel på aktivitetsarenaer og gode lavterskel møteplasser i Sortlandssamfunnet. Den organiserte idretten har dokumentert stor anleggsmangel, ventelister og frafall pga. dårlige treningsmuligheter.

Folkehelseprofilen og Ungdata viser at Sortland ligger godt under landsgjennomsnittet på mange viktige indikatorer som deltagelse i fritidsorganisasjon, tilfredshet med lokalmiljøet/treffsteder og trening. Samtidig skårer vi over landsgjennomsnittet på indikatorer som skjermtid, røyking, og gjennomføring av videregående utdanning.

Kunnskapsgrunnlaget for prosessen med programmering og de neste fasene har blitt en solid dokumentasjon av behovene. Dette er nærmere beskrevet i kap. 5



4) DAGENS SITUASJON

Det er ingen tvil om at Sortland har for lav dekning av anlegg for fysisk aktivitet. Og det er heller ingen som betviler at flere innbyggere vil kunne ta del i fysisk aktivitet dersom kapasiteten på anlegg økes.

4.1 STATUS PÅ ANLEGG FOR FYSISK AKTIVITET

Sortland kommune har i dag lav anleggsdekning, og har over lengre tid hatt etterslep på anleggssiden. Sortlandshallen i Sortland sentrum er den eneste idrettshallen i kommunen. Sortlandshallen har en full håndballflate og ble tatt i bruk i 1973. Kapasiteten suppleres noe av mindre hall-flater i gymsaler tilknyttet skolene, men brukspotensialet i disse er begrenset av størrelse og dimensjoner. Av disse flatene er gymsalen ved Sortland VGS avdeling Kleiva størst.

De siste årene har bruken av Sortlandshallen vært preget av svært høyt press på treningstider. Dagens bruk av Sortlandshallen innebærer at hallen brukes til gymtimer på dagtid, og til organisert idrett for barn og ungdom på ettermiddags/kveldstid. Helgene brukes til stevner, kamper og turneringer. Sortlandshallen har de siste årene ikke hatt kapasitet til noe annen bruk enn den organiserte idrettens bruk. Det er f.eks. ingen reell bruk av parkettflaten til bedriftsidrett, egenorganiserte grupper, etc. Samtidig er den organiserte barne- og ungdomsidrettens behov 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.

Lav anleggsdekning gir seg særlig utslag i kjernetiden, da tiden mandag-torsdag 16-20 er den mest egnede og attraktive tiden for størsteparten av brukerne.

I kommunedelplan for idrett fysisk aktivitet og naturopplevelser 2019 – 2022 (senere utvidet til 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»

Etterslepet på anleggsutbyggingen er fortsatt høyt, da Sortland ikke har bygget nye ordinære idrettsanlegg de siste periodene. Utbyggingen av nærmiljøanlegg har imidlertid vært positiv, og i løpet av de siste periodene er det realisert flere gode anlegg for nærmiljøaktivitet, både i kommunal og privat regi. Dette er f.eks. anlegg tilknyttet til skolenes uteområder og anlegg som Tufteparken og Sortland sandvolleyballarena, kunstgressbane ved Holmstad skole, m.m. Dette er viktig anlegg i sine nærområder, og treffer mange brukere. De løser imidlertid lite av den organiserte idrettens behov, og løser få av innendørsaktivitetens behov.

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

4.2 FOLKEHELSE, UTENFORSKAP OG TRIVSEL.

Erfaringer fra skolehelsetjenesten og resultater fra UngData-undersøkelsen viser at det er en høy andel unge med psykiske helseplager i Sortland kommune sammenlignet med gjennomsnittet i hele landet. I UngData 2021 oppgir 24% av barn og unge i kommunen psykiske helseplager i Sortland, mot et landsgjennomsnitt på 16%.

Deltakelse i organiserte fritidsaktiviteter er en viktig kilde til fellesskap, identitet og mestring, og det gir barn og ungdom ferdigheter de får bruk for senere i livet. Gode kultur-, idrett- og andre fritidstilbud er viktige mestringsarenaer for å utvikle sosial kompetanse, fysisk og/eller psykisk helse. For mange foresatte og deres barn er økonomi et hinder for deltakelse. Det er et viktig innsatsområde for å utjevne sosial ulikhet i organiserte fritidsaktiviteter, slik at alle barn får økt mulighet til å utvikle seg selv.

I plan for forebyggende arbeid for barn og unge er følgende utfordringsområder pekt ut spesifikt: Psykiske helseplager, mobbing, frafall i skole og deltakelse i idrett/fritidsorganisasjoner. Med økt innsats på disse områdene ønsker man å få til ringvirkninger som bidrar positivt på andre utfordringsområder som for eksempel rus, psykiske lidelser og fremtidstro.

I tillegg er det et faktum at også Sortland har en sterkt voksende seniorgenerasjon. En ny tilrettelagt arena for aktivitet også for eldre, vil holde de eldre frisk lengre og motvirke at seniorgenerasjonen kommer i pleie-kø og slik sett blir en kostnad for kommunen.



Illustrasjon: Folkehelseinstituttet/fetetyper.no

4.3 BO- OG BLIATTRAKTIVITET

I flere sammenhenger er det som belyst i kunnskapsgrunnlaget, pekt på manglende aktivitetstilbud på Sortland til både barn og unge, men også for den voksne generasjon. Dette være seg både de som står i arbeidslivet eller utenfor. Dette påvirker samfunnet i forhold til hvor attraktivt det er å bo på Sortland.

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, blant annet innenfor helse og oppvekstsektoren. Til tross for aktiv rekruttering velger dessverre mange med verdifull kompetanse for både privat og offentlig sektor å forlate Sortland og regionen etter bare noen få år. Ofte begrunnet med at de ikke trives så godt på fritiden, da de ikke har klart å bygge gode nettverk og skape et sosialt liv.

Folkehelseprofilen og Ungdata viser at Sortland ligger godt under landsgjennomsnittet på mange viktige indikatorer som påvirker bolyst.

Mangel på anleggskapasitet fører også til at det ikke er kapasitet til å utøve bedriftsidrett, og det samme gjelder i stor grad for egenorganisert aktivitet. Kunnskapsgrunnlaget viser at det er stor mangel på aktivitetsarenaer og gode lavterskel møteplasser i Sortlandssamfunnet.

Deltakelse i organiserte fritidsaktiviteter er en viktig kilde til fellesskap, identitet og mestring, og det gir barn og ungdom ferdigheter de får bruk for senere i livet. Gode tilbud innenfor kultur, idrett og andre fritidstilbud er viktige mestringsarenaer for å utvikle sosial kompetanse, samt god fysisk og psykisk helse for innbyggere i alle aldre.

Sortland hare en stor frivillig sektor, hundrevis av dugnadstimer legges ned i den organiserte idretten hver uke, for at barn og unge skal være i aktivitet, kunne utvikle seg og ikke minst være del av et sosialt felleskap. Vi vet at dette er utrolig viktig for trivsel, utvikling, tilhørighet og glede – for å skape bolyst.

Vi mener gjennom vår utredning av behovet, å kunne ha dekning for å si at en ny flerbrukshall vil være med å skape større bo- og etableringslyst. Dersom Sortland skal være en attraktiv by å etablere seg i, er det avgjørende at man har gode aktivitetstilbud.

Vi er sikre på at en ny flerbrukshall vil gjøre det mer attraktivt å være innbygger på Sortland, og det samlede konseptet vil spille en avgjørende rolle for hvor attraktivt den nye arenaen kommer til å bli.

5) BEHOV, MÅL OG KRAV

For å kunne skape et godt konsept i den nye arenaen som treffer målsetninger og behov på en best mulig måte, er det viktig å definere og dokumentere behovene. Dette er gjort gjennom å etablere et solid kunnskapsgrunnlag, hvor alle behov er definert, og analysert gjennom bred medvirkning. Behovene er som regel langt større enn hva man evner å dekke gjennom et enkelt prosjekt, og prioriteringer gjennom arbeid med mål og krav til arenaen er derfor også viktig.

5.1 KUNNSKAPSGRUNNLAGET

I dette prosjektet har idrettsmiljøet på Sortland i flere runder vært involvert i flere prosesser hvor de har bidratt med å belyse behovet for nye aktivitetsflater for idrett. Denne involveringen har bestått i ulike møter, workshops og konkrete innspill i ulike sammenhenger.

Idrettsrådet har også på vegne av idretten utarbeidet dokumentasjon av behovet for nye idrettsanlegg på Sortland.

Den siste prosessen som ble gjennomført og som er veldokumentert, var i sammenheng med utført parallelloppdrag for ny skole, svømmeanlegg og ny idrettshall. Dette kunnskapsgrunnlaget ble lagt til grunn for arbeidene med dette prosjektet.

5.2 MEDVIRKNING OG INVOLVERING

I og med at behovet for ny flerbrukshall tidligere er godt dokumentert, og det er fattet vedtak om bygging av Sortland flerbrukshall, var det for dette prosjektet viktig å kvalitetssikre og supplere data fra tidligere kunnskapsgrunnlaget man allerede hadde tilgang til, samt gjøre noe dypere analyser av behovet. Spesielt kan nevnes at man har jobbet med å definere klare krav til den nye arenaen.

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.

All medvirkning er dokumentert i vedlegg 1[1], men her gir vi 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 knyttet til den nye flerbrukshallen.

[1] Vedlegg 1. inneholderoversikt over all medvirkning.

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.

5.3 VURDERINGER AV KONSEPT; MÅL OG KRAV TIL ARENAEN

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 i forhold til ulike behov som må dekkes, samt behov det vil være veldig bra om man klarer å dekke. Prinsippet her er «must have» og «nice to have», eller MÅ- og BØR-krav. I tillegg ligger det en økonomisk ramme som en del av mandatet og slik sett en premiss for vurderingskriteriene.

En bred medvirkning vil alltid gi mange behov, slik er det også for dette prosjektet, og alle behov kan ikke dekkes. Vi vurderer det likevel slik at verdien av alle innspill har en selvstendig verdi for Sortland, selv om alle behov ikke kan dekkes inn gjennom den nye arenaen. Mest sannsynlig finnes andre løsninger i annen kommunal eller privat bygningsmasse som kan benyttes i tillegg til den nye flerbrukshallen for å løse en større del av behovet.

I tillegg er det identifisert behov som bør dekkes, og hvor det finnes betydelige kommersielle muligheter. Dette er også beskrevet i romprogrammet som BØR-krav, og vil etter vår mening være med å skape et komplett konsept. Det må i denne sammenheng i neste fase følges opp overfor allerede identifiserte interessenter som vil være med å investere i de kommersielle elementene.

6) 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.

6.1 FØRINGER

Romprogrammet et laget med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget som er utarbeidet gjennom prosjektet. Det har vært viktig for prosjektet og sikre en bred medvirkning, og alle innspill fra tidligere prosesser er kvalitetssikret og tatt inn til vurdering i kunnskapsgrunnlaget for romprogrammet.

En viktig føring for vår anbefaling og fremlagt romprogram har vært de økonomiske rammene, mål og krav til innhold fra vedtak om bygging av ny flerbrukshall med tillegg for arealer for egenorganisert aktivitet.

6.2 PROGRAMMERING AV KONSEPTER

I prosessen med å programmere behovene over til et romprogram, har vi vært avhengig av 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.

Vi har prioritert slik at funksjoner og aktiviteter som i dag er helt eller delvis dekket, ikke er tatt med i programmeringen. Likeledes har vi også sett på innspill til aktivitetsflater som passer bedre andre steder. Dette arbeider er ikke sluttført, og vil kreve mer innsats i neste fase.

Eksempel på dette er scenekunst- og kulturarrangementer, arealer for større næringslivsarrangementer som messer og utstillinger. Dette kan løses best i Blåbyhallen og Kulturfabrikken. Det er også lagt mindre vekt på de mindre idrettene som i dag har tildelt tid i Sortlandshallen og slik sett har et tilbud, selv om det ikke er 100% dekkende.

Vi har også 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.

Gjennom prosessen med å programmere behovene i et romprogram kom vi frem til at det samlede behovet er på ca. 10.000 m². Dette er det ikke rammer for, og romprogrammet er derfor satt opp slik at det fremkommer hva som er MÅ- og BØR- krav ift. hva som skal bygges.

I tillegg er det indentifisert en del behov som ikke er tatt inn i programmet i det hele tatt. Dette er funksjoner som ikke naturlig hører inn i konseptet og som det kan være mest hensiktsmessig å løse utenfor Sortland Flerbrukshall. Behovene ligger vel dokumentet i kunnskapsgrunnlaget.

Eksempel på dette er terapibasseng, skytearena for pistol, rifle og bueskyting.

a) **Hovedkonsept** (MÅ-krav). Dette er det anbefalte programmerte konseptet som svarer ut bestilling og ligger 100% innenfor mandatet.

b) **Opsjons-konsept**(er) (BØR-krav). Dette er en del av det programmert konseptet som det bør jobbes med å finne løsning på. Det er også ansett som utrolig 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. Hadde rammen for prosjektet være større hadde dette konseptet også vært et MÅ-krav.

c) **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. Behov for denne delen av konseptet som er trukket frem i mange sammenhenger i kunnskapsgrunnlaget og er slik sett veldokumentert. Vi har valgt å prioritere dette som et BØR-krav, men mener det er meget realistisk å kunne få dette inn som en del av arenaen gjennom et offentlig- privat samarbeid. Dette er noe som bør jobbes med i neste fase.

6.3 AKTIVITETSAREALER UTE

Som en viktig del av visjon og målsetningene med Sortland flerbrukshall skal det også tilrettelegges for aktivitet på uteområdene rundt den nye arenaen. Det er også en klar ambisjon og sikre en god samhandling mellom Blåbyhallen og den nye arenaen. Her vil uteområdene spille en viktig rolle.

Det er i medvirkningsprosessen også kommet frem mange innspill og forslag til aktivitetsarenaer som må løses ute. Det er ikke laget noe eget program for disse aktivitetene, da dette må komme i sammenheng med skisseprosjektet, samt sees på i sammenheng med generell utenomhus planlegging. En estimert kostand for dette er tatt inn som en del av kalkylen.

Noen av innspillene er relativt enkle å løse, mens andre krever større investeringer og planlegging.

Eksempel på innspill er;

Frisbee Golf
Pump Track
Skate-park
Parkour-park
Trampoline-park
Utendørs trim for alle aldre
Overbygget is-løkke
Overbygget Boccia-spill
Sosial sone med benker grill mv.
Sansehage
Spyleområde for sykler
Mulighet for helårs løping (brøytet/oppvarmet)

6.4 ROMPROGRAM

Følgende romprogram er utarbeidet og hvor anbefalt konsept her er definert som Hovedkonsept. Opsjonskonsept og kommersielt konsept er satt opp i egne programmer.

HOVEDKONSEPT

Hovedkonseptet er basisen for den nye arenaen, og dekker inn de anleggselementene som ligger i den politisk bestillingen og mandat.

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*	

OPSJONSKONSEPT

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.

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*	

KOMMERSIELT KONSEPT

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.

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*	

7) KOSTNADSESTIMAT

Kostnadsestimatet er utarbeidet etter modell fra Norsk prisbok. I tillegg er det gjort vurderinger hvor man har sammenlignet hall-prosjekter som har tilnærmet samme innhold og forutsetninger.

Det er videre hensyntatt de undersøkelser som er fremlagt 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, men ut ifra kjente data mener vi kalkylen skal kunne brukes som grunnlag for videre beslutning og vedtak.

Det er ikke tatt med estimert kostnad for aktivitetsflater utendørs, og her må det gjøres vurderinger i fasen med skisseprosjekt. Det anslås at en kostand til dette vil komme på kr. 5 – 10.000.000.

7.1 ESTIMERT KOSTNAD

Foreløpig kalkyle viser følgende kostander for de ulike konseptene:

		Rev. 03_HRP / øb 25.05.2023 (14:45)			
				m2 NTA	ca. %
		BTA/FUA = ca. 1,29	FUA	7 000	85 %
			KOA	800	10 %
			TEA	400	5 %
		9 000 m2BTA	BTA/NTA = ca. 1,10	**8 200 m2NTA**	100 %
Sortland flerbrukshall		**Dobbel FH (25.05.2023)**	**Opsjon**	**Kommersiell**	
	FUA - Funksjonsareal (m2NTA)	***4 500***	***1 200***	***1 300***	Rompogram
	Bruttoareal (m2BTA)	**5 800**	**1 550**	**1 650**	
Konto	*Kontonavn*	*kr/m2BTA*	*kr/m2BTA*	*kr/m2BTA*	
01	*Felleskostnader*	*3 500*	*3 000*	*2 800*	
02	*Bygning*	*15 500*	*14 750*	*14 000*	
03	*VVS-installasjoner*	*2 800*	*2 650*	*2 650*	
04	*Elkraftinstallasjoner*	*1 700*	*1 600*	*1 600*	
05	*Ekom og automatisering*	*800*	*750*	*750*	
06	*Andre installasjoner*	*400*	*250*	*200*	
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	*24 700*	*23 000*	*22 000*	
07	*Utendørs*	*1 500*	*500*	*0*	
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	***26 200***	***23 500***	***22 000***	
08	*Generelle kostnader*	*4 000*	*3 800*	*3 700*	
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	*30 200*	*27 300*	*25 700*	
09	*Spesielle kostnader*	*517*	*0*	*0*	
10	*Mva (av sum 01-08)*	*7 550*	*6 825*	*6 425*	
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	*38 267*	*34 125*	*32 125*	
11	*Forventet tillegg*	*3 827*	*3 413*	*3 213*	
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	*42 160*	*37 538*	*35 338*	
12	*Usikkerhetsavsetning*	*3 827*	*3 413*	*3 213*	
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	*45 954*	*40 950*	*38 550*	
13	*Prisregulering*	*0*	*0*	*0*	
	SUM KALKYLE	***46 000***	***41 000***	***38 500***	
PROSJEKTKOSTNAD pr DELPROSJEKT (mill. NOK)		***267***	***64***	***64***	
Sum prosjektkostnad (MNOK)		**394**			

7.2 DRIFT

Et slikt idrettsanlegg (hovedkonsept) på Sortland vil mest sannsynlig best drives i kommunal regi. Når dette er sagt kan det være hensiktsmessig å utrede andre driftsformer derom bruken av anlegget ønskes å legge til rette for mer kommersiell aktivitet, eller at kommunen ønsker å leie ut deler av anlegget. 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.

Et alternativ som kan utredes er om Sortland Idretts og Fritidspark AS også kan drifte den nye arenaen, og at man slik sett kan skape synergier mellom blåbyhallen og den nye arenaen.

Valg av driftsmodell vil også kunne påvirke finansiering og økonomi. Kompensasjonsrett og rett til å søke spillemidler må også sees opp imot driften og bruken av anlegget.

7.3 FINANSIERING

Finansiering av et slik anlegg vil kunne variere litt ut ifra kommunens ambisjon. Normalt vil man først definere bruk og innhold, spesielt i forhold til kommersiell aktivitet eller ikke.

Spillemidler

Kommunen og idretten har lik rett til å kunne søke spillemidler og en slik arena vi her utreder har betydelig potensiale til å få ut spillemidler hvis kommunen ellers oppfyller de kriterier som kreves. Det er viktig å poengtere at det bør iverksettes en prosess for å kvalitetssikre muligheten for spillemidler, samt søke forhåndsgodkjenning av valgt konsept.

Her er den foreløpig oversikt over spillemidler vi har identifisert og som vi mener kommunen vil kunne utløse for de ulike konseptene definert i romprogrammet i kap. 6.3. Disse kommer til fradrag på den totale investeringskostnaden.

Hovedkonsept	**kr. 19.500.000 (+20% tillegg for Nordland)**
Opsjonskonsept	kr. 8.500 000 (+20% tillegg for Nordland)
Kommersielt konsept	Ingen (dette må utredes nærmere)

Andre finansieringskilder

Det bør gjøres et nærmere arbeid i neste fase med å identifisere alle kilder til finansiering som kan være med på å skape det beste konseptet innenfor rammen for finansiering kommunen har satt av.

Kilder til finansiering kan være mange, og et samarbeid med idretten og det frivillige skaper ofte flere muligheter. Eksempel på slik finansiering kan være (listen er ikke uttømmende):

- Sparebankstiftelser
- Legater og organisasjoner
- Næringslivet gjennom sponsorstøtte, «navnesponsor».
- Næringsklynger, eks. havbruk, som ser spesiell interesse i å skape bo-lyst
- Forsvaret, Nordland Fylkeskommune og andre innenfor offentlig sektor

8) VIDERE PROSESS

Vi mener det her foreligger en godt gjennomarbeidet behovsmelding som viser konsepter, baser på en bred prosess med analyse av behov, etablering av romprogram og grove kalkyler. Neste fase av konseptutvikling og bearbeiding er skisseprosjekt. Gitt et vedtak som støtter opp under anbefalingene er prosjektet klart til å tas over i et skisseprosjekt.

8.1 SKISSEPROSJEKT, FØRINGER

Skisseprosjektet skal ha til hensikt å blant annet sikre at all kunnskap og datagrunnlag fra prosessen med denne behovsmeldingen blir ivaretatt i fremtidig tegningsarbeider og prosjektering.

Målsetningen med neste fase er ferdig skisseprosjekt med konkretisering og verifisering av krav og behov i prosjektet, som grunnlag for endelig beslutning om investering med kostnadskalkyle, skissert løsning for byggemetode, tekniske føringer og finansieringsplan.

Typisk leveranse i skisseprosjekt kan være:

- Skisseprosjekt og andre utredninger - Endelig omfang for løsning (situasjons-, utomhus-, etasjeplaner med hovedelementer, fasader og snitt) og skissert byggemetode.
- Perspektiv/ 3D-visualisering/ BIM
- Beslutning om gjennomføringsmodell
- Kontrakts-strategi
- Grunnlag for endelig beslutning om investering, kostnadskalkyle (periodisert budsjett), gjennomførings- og finansieringsplan, kontrakts- og organisasjonsstruktur

8.2 BEHOV FOR REGULERING

Slik situasjon er i dag, vil det være hensiktsmessig å foreta en reguleringsendring for å sikre en tilpasset plan. Dagens plan er på mange måter utdatert og tar ikke inn vesentlige momenter i en ny tidsriktig arena. Eksempelvis byggehøyde.

Videre er det forhold rundt erverv av eiendom og utnyttelse som bør bearbeides i en prosess med en reguleringsendring.