SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/1966
Dok.nr:	24/16064
Arkiv:	FA-D11
Saksbehandler:	Kristine Røiri
Dato:	22.05.2024

Sortland flerbrukshall - avklaringer rundt regulering

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 079/24	Formannskapet	05.06.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar:

- For å sikre fremdrift og redusere risikoen i forbindelse med bygging av Sortland flerbrukshall, begrenses arealet til regulering til å omfatte nødvendig areal for Sortland flerbrukshall med tilhørende infrastruktur. Det nødvendige areal er å forstå som fargede areal i illustrasjon 3, jf saksfremlegget.

- Helhetlige vurderinger av fremtidig arealbehov til bolig, næring, grønt og offentlig formål i Lamarka, gjøres i revisjon av Byplan.

Formannskapet behandling - 05.06.2024 - PS-079/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Fellesforslag fra H, FRP , foreslått av Einar Mårstad, Høyre

Formannskapet vedtar:

1. For å sikre fremdrift og redusere risikoen i forbindelse med bygging av Sortland flerbrukshall, begrenses arealet til regulering til å omfatte nødvendig areal for Sortland flerbrukshall med tilhørende infrastruktur. Det nødvendige areal er å forstå som fargede areal i illustrasjon 3, jf. saksfremlegget. Dette i tråd med allerede varslet oppstart om regulering datert 16.10.2023.
2. Når det gjelder det tilstøtende arealet vest for Fagerlundveien, så er gjeldende reguleringsplan fra 1999 offentlig formål. I Byplanen fra 2015 er arealet avsatt til boligformål. Formannskapet mener at arealet bør vurderes avsettes til offentlig formål i den planlagte revisjonen av Byplanen. Formannskapet ber om at det gås i dialog med grunneierne om erverv av arealet/deler av dette, eventuelt vurdere makebytte mot kommunalt eide arealer som er avsatt til boligformål i gjeldende byplan. Ny sak legges frem for Formannskapet og Kommunestyret for behandling.

Habilitet:

Rune Stigen Kvannli har bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. kommuneloven § 11-10 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig Rune Stigen Kvannli som inhabil i PS-sak 079/24.

Repr. Kristian Barstad Ellingsen (H) tiltrådte behandling av habilitet og behandling av saken.
Det er 9 repr. tilstede under behandling av saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling falt;
1 stemme for (1 SV)
8 stemmer mot (6 H, 1 FRP, 1 AP)

Fellesforslag fra H, FRP pkt. 1, enstemmig vedtatt.

Fellesforslag fra H, FRP pkt. 2 vedtatt;
8 stemmer for (6 H, 1 FRP, 1 SV)
1 stemme mot (1 AP)

Formannskapet PS - 079/24 VEDTAK:
Formannskapet vedtar:

1. For å sikre fremdrift og redusere risikoen i forbindelse med bygging av Sortland flerbrukshall, begrenses arealet til regulering til å omfatte nødvendig areal for Sortland flerbrukshall med tilhørende infrastruktur. Det nødvendige areal er å forstå som fargede areal i illustrasjon 3, jf. saksfremlegget. Dette i tråd med allerede varslet oppstart om regulering datert 16.10.2023.
2. Når det gjelder det tilstøtende arealet vest for Fagerlundveien, så er gjeldende reguleringsplan fra 1999 offentlig formål. I Byplanen fra 2015 er arealet avsatt til boligformål. Formannskapet mener at arealet bør vurderes avsettes til offentlig formål i den planlagte revisjonen av Byplanen. Formannskapet ber om at det gås i dialog med grunneierne om erverv av arealet/deler av dette, eventuelt vurdere makebytte mot kommunalt eide arealer som er avsatt til boligformål i gjeldende byplan. Ny sak legges frem for Formannskapet og Kommunestyret for behandling.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Formannskapet bad i f-sak 036/23 datert 27.04.23 om at type regulering og omfang skulle vurderes i den videre prosessen. Siden den gang har det kommet en rekke avklaringer, og arbeid med av reguleringsplan skal nå igangsettes med ekstern rådgiver. Kommunedirektøren ber om politisk avklaring i forhold til innhold og avgrensing for reguleringsplanen, som rammer for det videre reguleringsarbeidet. Kommunedirektøren mener det er viktig at vi ser dette i lys av fremdrift og forutsigbarhet for flerbrukshallen, og samtidig vurderer hvordan kommunens og grunneiernes langsiktige behov ivaretas på en god måte.

FAKTA I SAKEN

Bakgrunn

Det ble i 2021-22 gjennomført en mulighetsstudie (parallelloppdrag) i forbindelse med plassering av ny skole og hall på Sortland. Det ble vedtatt at begge disse skulle ligge i Lamarka. I etterkant av dette ble det varslet oppstart av planarbeid av et større område i Lamarka. Kommunen eier kun en liten del av området. I 2022 ble det vedtatt å bygge ny flerbrukshall i Lamarka i tilknytning til Blåbyhallen. Ny Sortland barneskole ble satt på vent.

Arbeidet med visjon, mål og innhold i flerbrukshallen er gjennomført og programdokument ble vedtatt i juni -23 etter en bred medvirkningsprosess. Det ble varslet oppstart av planarbeid for et mindre område som kun inneholdt flerbrukshall med tilhørende infrastruktur.

Det ble avsatt midler til bygging og prosjektering av flerbrukshallen i budsjett for 2024 og 2025. Dette fremskynder kommunedirektørens anbefalte prosess. En god og forutsigbar planprosess vil være avgjørende for fremdrift. Det er derfor nødvendig med klare politiske rammer for reguleringsprosessen.

<u>Aktuelle politiske vedtak og orienteringer i saken:</u>

- I FS-sak 84/22 dato 22.06.22, ble oppstart planarbeid for ny skole og hall i Lamarka vedtatt
- KS-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 001/23, datert 02.02.23 – oppfølging av sak om endrede forutsetninger ble det vedtatt flerbrukshallen skal plasseres i Lamarka.
- I FS-sak 036/23 dato 27.04.23 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.
- K-sak 049/23, datert 22.06.23 Vedtak av programdokumentet med mål, innhold, driftsformer og finansiering.
- 16.10.23 Varsel om oppstart regulering av et redusert areal for kun ny flerbrukshall med tilhørende infrastruktur. Det ble orientert om dette i orienteringssak 020/23, (kommunestyret vedtok å overført saken til Driftsutvalget i sak 011/23) I K- sak 109/23 14.12.23 om innhold og finansiering, ble prosessen beskrevet og varsel om oppstart lå ved saken.



Illustrasjonen 1 - kartet er fra sak 036/23 der det ble vedtatt å vente med å eventuelt redusere det store området (markert med rød stiplet linje) for å ha fleksibilitet i den videre prosessen. Kommunestyret var opptatt av at risikoen i reguleringsprosessen i forbindelse med regulering av Sortland flerbrukshall er lavest mulig, samtidig som man vil sikre et større areal i Lamarka for fremtidig offentlige formål.

VURDERING

Faktorer som påvirker type regulering og reguleringsplanens omfang

Revisjon av byplan og langsiktige arealbehov:

Revisjon av Byplan var opprinnelig planlagt i 2023/24. I Byplan, som er en kommunedelplan for arealbruk, avsettes areal til ulike formål i en overordnet plan. Gjennom prosessen, der man vurderer kommunens langsiktige og helhetlige behov, vil areal til offentlig tjenesteyting i Lamarka avklares. Arbeidet med revisjon av Byplan er ikke igangsatt, og fremgangen i arbeidet er uklar. Formannskapet vedtok i f-sak 057/24 (innstilling til kommunestyret), pkt 5: "Kommunedirektøren bes om å snarest fremlegge sak for Formannskapet om fremdrift revisjon av Byplanen, og hvordan regulering av tomtealternativ 3 kan kjøres parallelt med dette". Per dags dato synes uansett en oppstart av byplanarbeidet 2. halvår 2024 bli vanskelig. Det betyr at de overordnede avklaringene rundt behovet i Lamarka kan la vente på seg. I Byplan er området vest for Fagerlundveien avsatt til boligformål - området er privateiet.



Illustrasjon 2: Kartet til venstre viser arealformål i Byplan (2015), der området vest for Fagerlundveien er avsatt til boliger. Kartet til høyre viser reguleringsplan der området vest for Fagerlundveien er avsatt til offentlig formål (1999), mens reguleringsplan øst for Fagerlundveien har avsatt areal til idrettsformål (2003). Største deler av dette arealet er i privat eie.

Grunneiers ønske om boligbygging

Siden spørsmål rundt avgrensing av regulering sist ble behandlet i formannskapet, er det kommet inn et planinitativ (24/879) på gnr. 15, bnr. 12. (Bulldozer maskinlag AS sin eiendom som er avsatt til bolig i Byplan vest for Fagerlundveien) Det er derfor nødvendig å avklare om kommunen fremdeles har et ønsket bruk av dette området til offentlig formål.

Å opprettholde et omfattende areal for regulering, som ble varslet 22.06.22, vil bety at kommunen båndlegger et stort privat område som er avsatt til boligformål, som også kan få økonomiske konsekvenser. Grunneieren i Lamarka var i 2023 positive til å vente med de reguleringsmessige avklaringene, inntil de overordnede føringer for arealbruk i Lamarka var gjort i Byplan. Det forutsatte at dette planarbeidet ikke ville strekke ut over for langt ut tid. Grunneier ønsker nå ikke lenger å vente, men å utvikle sin eiendom, da behovet for sentrumsnære boliger er stort.

Regulering av flerbrukshall - risiko og fremdrift

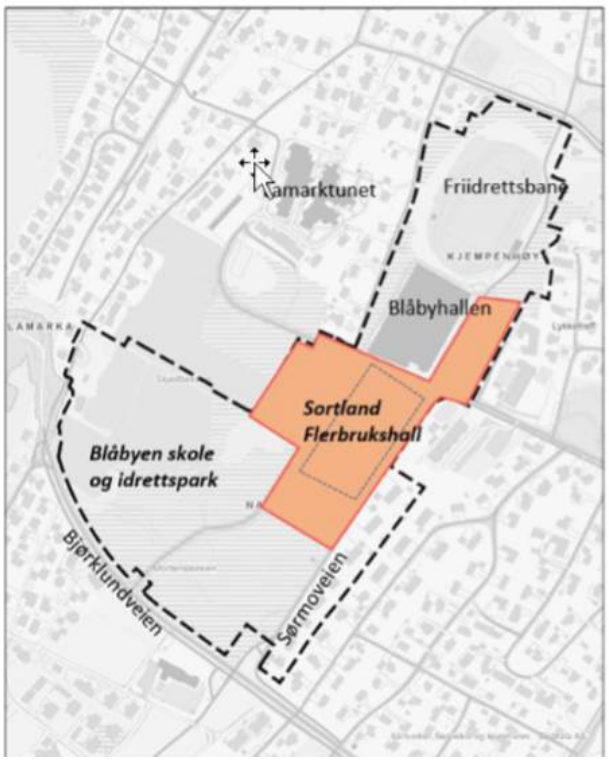
For å sikre en best mulig fremdrift og forutsigbarhet i regulering av Sortland flerbrukshall, vil det være mest hensiktsmessig å begrense arealet til kun å omfatte det konkrete anlegget som skal bygges med tilhørende infrastruktur. En plassering av flerbrukshallen her, vil være i henhold til vedtatte arealplaner: Området sør for Blåbyhallen er avsatt til idrettsanlegg i Byplan, og til idretts- og svømmeanlegg i gjeldende reguleringsplan fra 2003. Oppstart regulering av et mer begrenset område ble varslet 24.10.23 for å kartlegge risiko, da primært i forhold til Statsforvalter.

Fremdrift på reguleringsplan er viktig. Regulering må ligge til grunn for byggesaksbehandling og ikke minst kan det bli en forutsetning for kjøp av privat eiendom (dersom det viser seg å være nødvendig med ekspropriasjon.) Ved å begrense reguleringsplanen til et minimum i forhold til flerbrukshallen, vil det med all sannsynlighet bli en relativt enkel og mer forutsigbar reguleringsplanprosess. Rammene for både innhold og arealbehov i flerbrukshallen er kjent og risikoen er betraktelig redusert i forhold til regulering av et større areal.

Statsforvalters innspill til regulering

Statsforvalter har kommet med merknad til varsel om oppstart planarbeid. Det opprinnelige, store planområdet for Blåbyen skole og idrettspark, og likedan for et redusert område som kun omhandler Sortland flerbrukshall. Statsforvalterens merknader gir oss forutsigbarhet og mulighet til å

redusere risiko for innsigelse, i forbindelse med nedbygging av myr. Merknadene fra Statsforvalter er vedlagt.



Kartillustrasjonen til venstre viser det opprinnelige arealet som ble varslet i sak om Oppstart planarbeid for skole og hall 22.06.22. Vist med stiplet linje

16.10.23 ble det sendt ut nytt varsel om oppstart for et redusert areal, som kun omhandlet flerbrukshallen (markert med rødt)

Illustrasjon 3- viser avgrensing av de to områdene der det er varslet oppstart og det er mottatt merknader.

Kort oppsummert er Statsforvalter generelt svært skeptisk til bygging i myrområder dersom det finnes alternativ plassering. Parallelloppdraget viste at det fantes alternativ plassering for ny stor skole i Skolekvartalet, mens det i parallelloppdraget ble anbefalt å plassere ny flerbrukshall i forbindelse med Blåbyhallen.

- I sin merknad til oppstart regulering for Blåbyen skole- og idrettspark tolker kommunedirektøren det dithen at Statsforvalteren er svært kritisk til at det bygges i myr. Statsforvalteren understreker at en diskusjon om fremtidig arealformål i resten av Lamarka, som er forbundet med arealbruksendring bør gjøres i revisjon av overordnet arealplan; Byplan Sortland. I revisjon av Byplan skal det gjøres helhetlige vurderinger av arealbehov i forhold til ulike formål som bolig, næring og offentlig formål, og planen skal avsette areal i et langsiktig perspektiv. Kommuneplanens arealdel er et verktøy for å sikre areal til den helhetlige og strategiske utviklingen vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Statsforvalteren anbefaler derfor at store formålsendringer på arealene i Lamarka gjøres i revisjon av Byplan.

- I sin merknad til forslag om å redusere arealet til kun å omhandle Sortland flerbrukshall med infrastruktur, er Statsforvalter mer positiv, da arealet er begrenset og fordi det aktuelle området i overordnet plan og reguleringsplan er avsatt til idrettsformål. En tomtestudie som ble gjort (f-sak 036/23) synliggjør at det finnes alternativ tomt for flerbrukshallen. Etter dialog med Statsforvalteren mener kommunedirektøren at det uansett er holdbare argumenter for å velge alternativet i Lamarka. Statsforvalteren understreker at å plassere flerbrukshallen i dyp myr uansett fører til en forventning om at arealet begrenses til et minimum, og at det gjøres avbøtende tiltak som håndtering av myrmassene og grønn mobilitet. Når det gjelder avbøtende tiltak som skjerming av de resterende myrarealene i området, mener kommunedirektøren at det vil det være naturlig å se på dette i revisjon av Byplan.

Ønske om tilleggsareal til flerbrukshallen:

I KS sak 109/23 datert 14.12.23 bad Kommunestyret om at tilleggsareal opparbeides for mulig utnyttelse senere, og at det kan legges opp til adgang både til vei, vann og avløp samtidig som hallen settes opp. Kommunestyret ønsker at tilleggsarealet både kan være tilgjengelig for eventuell utvidelse for Sortland kommune, eventuelt nytt basseng, eller stilles til rådighet til eventuell næringsaktør som vil etablere virksomhet i tilknytning til hallen.

Bakgrunnen for at man ønsker opparbeidelse av tilleggsarealer er at det antas at tilleggskostnad for å opparbeide arealet er liten siden det allerede vil foregå anleggsarbeid i området. Erfaringer fra uttakelse av myr og anlegg for infrastruktur i forbindelse med bygging av sykehjemmet, tilsier at det er lite eller ingenting å spare på at det foregår anleggsarbeid i området. Kommunedirektøren ber derfor om at dette vurderes nærmere i dialog med entreprenør og at kommunedirektøren kommer tilbake til formannskapet med en sak om dette.

Men vedtaket vil ha en betydning for avgrensing av reguleringsarealet, og må avklares i forhold til følgende:

- Dersom man ønsker å avsette areal til en eventuell fremtidig *svømmehall*, må dette tas inn i reguleringsplanen nå, noe som vil øke risiko og fremdrift.
- Når det gjelder å avsette areal til *eventuell næringsaktør* som vil etablere virksomhet i tilknytning til hallene, tolker kommunedirektøren det slik at dette gjenspeiler forslagene om klatrehall og treningsstudio som lå i det kommersielle konseptet i programdokumentet for flerbrukshallen. For disse formål vil det være tilstrekkelig areal innenfor det foreslåtte, reduserte arealet for flerbrukshall. (vist med rødt i illustrasjon 3). Dersom man ser for seg andre og mer omfattende funksjoner enn dette, må det avklares nærmere.

Kommunedirektøren har behov for at disse rammene avklares før regulering igangsettes.

Økonomiske forhold
I budsjett og økonomiplan er det avsatt midler til realisering av Sortland flerbrukshallen. Dette inkluderer også de forberedende arbeider, regulering og prosjektering. Å avsette et betydelig større planareal enn det som kreves for å regulere selve flerbrukshallen vil gi økte kostnader. Å regulere hele Lamarka vil kreve bland annet konsekvensutredning og en mer omfattende trafikkanalyse. I tillegg må det påregnes en prosess rundt kartlegging av fremtidig arealbehov for et større område.

Folkehelse
Oppfattes ikke relevant i denne saken.

Klima-, miljø- og naturforhold
Plassering av Sortland flerbrukshall, og eventuelt andre funksjoner i myrområdene sør for Blåbyhallen, vil ha store miljømessige konsekvenser. Dette ikke minst for vårt kommunale klima- og miljøregnskap (vedtatt å redusere kommunale utslippet med 60%). Kommunedirektøren anbefaler at bygging i myrområdene begrenses til et minimum, og at ny kunnskap i forhold til bygging på- og håndtering av-myr vurderes for å redusere utslipp. Avbøtende tiltak som grønn mobilitet, parkeringsløsning og rehabilitering av myr på tilstøtende områder må vurderes slik at frigjøring av CO2 reduseres til et minimum.

KONKLUSJON
Med utgangspunkt i at bygging av flerbrukshall er fremskyndet og at det ikke er tydelig avklart hvilke langsiktige offentlige arealbehov kommunen har, anbefaler kommunedirektøren at det i kun reguleres for den planlagte og vedtatte flerbrukshallen med tilhørende infrastruktur i denne planen. Det er allerede varslet oppstart regulering for et begrenset område og merknader er mottatt, arbeidet med selve reguleringen kan derfor starte raskt med tydelige rammer for arbeidet.

I revisjon av Byplan skal det gjøres helhetlige vurderinger av arealbehov i forhold til ulike formål som bolig, næring samt offentlig formål, og kommunedirektøren anbefaler at store formålsendringer på arealene i Lamarka gjøres i revisjon av Byplan.

Vedlegg:
Innspill Startsforvalteren - ny skole og idrettspark i Sortland (L)(835774)
Uttalelse - Oppstart - Detaljreguleringsplan - Sortland 15_1373 mfl. - Sortland flerbrukshall - PlanID 20