



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ove Sæbø	Arkivkode: FA-D11
Arkivsaksnr: 21/708	Løpenr: 23/3298
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Kommunestyret	20.04.2023	038/2023

Fleirbrukshall - vurdering av tomtealternativ, måloppnåing/samfunnseffekt, risiko, framdriftsplan og kostnader

20.04.2023 Kommunestyret:

Handsaming i møtet:

Alternativ til Rådmannen sitt forslag til områdeplan Bjørkheim og flerbrukshall - og videre utvikling av Bjørkheim senter, foreslått av Karl Bård Kollbotn, Framstegspartiet

Samnanger FrP slutter seg til grunneiere og næringsdrivende på Bjørkheim, om å beholde gjeldene reguleringsplan for Bjørkheim. Rådmann stopper alt videre arbeid med ny planlagt område-plan på Bjørkheim.

Grunnen til vedtaket er at arbeidet med ny reguleringsplan på Bjørkheim, stopper all ny etablering av næring i hele Bjørkheims-området. Dette kan vi ikke tillate skjer, ettersom en stopp i utviklingen på Bjørkheim vil resultere i reduksjon i aktivitet og færre arbeidsplasser. Grunnlaget for videre drift på Bjørkheim vil også være usikker, i følge grunneier i eget møte i uke 16 på Bjørkheim.

I tillegg sier kommunestyret nei til videre planer med å etablere en flerbrukshall på tomten ved sjøen på Bjørkheim "senter". Planen med å etablere en flerbrukshall vil redusere antall parkeringsplasser for de

som driver næring på Bjørkheim og er kommentert i møte med grunneiere. Rådmann stopper alt arbeid med planene om å etablere flerbrukshall på Bjørkheim, slik det foreligger i planene til kommunestyret i dag.

Det skal ikke på noe som helst tidspunkt innledes samtaler om grunnerverv i hele Bjørkheims-området. Den totale prisen som foreligger i estimerer som er utarbeidet - gjenspeiler ikke de reelle kostnadene med

det som er planlagt bygget av hall på Bjørkheim. Det er heller ikke mulig for politikerne å ta stilling til et videre arbeid med denne planen, med et slikt underlag som kommer frem av sakspapirene.

I tillegg foreslår vi å etablere en ren idrettshall på gratis planert tomt på grusbanen i Hagabotnane, på ca. 1500 m2. Det skal ikke brukes konsulenttenester for dette formålet - å etablere en idrettshall på denne lokasjonen. Det skal innhentes priser fra seriøse leverandører, som igjen gir en totalentreprise på etablering av en ren idrettshall. Rådmann starter opp arbeidet umiddelbart, med å innhente priser og

kommer tilbake til kommunestyret med anbud på ny idrettshall. Vi har nå tre veier inn til idrettsanlegget. En ny gang/sykelsti fra skole og barnehage på Gjerde. En forhåpentligvis - på sikt brukbar vei fra Haga til Hagabotnane. Vi har også tilkomst fra Frøland og til Hagabotnane. Det det også er mulig å komme frem med buss.

I tillegg stoppes alle andre planer med å utarbeide, via konsulenter - planer om bygging av flerbrukshall. Rådmann skal sette i gang med er å innlede samtaler med ungdomslaget i Nordbygda, om å inngå et samarbeid om å etablere en "storstue" - som et tilbygg til Grendahuset i "Pøyla". Dette kan bli et alternativ som har en økonomisk ramme, som en kommune på 2500 innbyggere kan tillate.

Oppsummert: Vi beholder den gamle reguleringsplanen på Bjørkheim. Vi bygger en ren idrettshall i Hagabotnane. Vi innleder samtaler med ungdomslaget i Grendahuset om å utvide det til en "storstue".

Forslag frå Samnanger Arbeiderparti, foreslått av Gunn Østvik Petersen, Arbeiderpartiet

Kommunen må ved plassering av hall sjå i eit langsiktig perspektiv, på kva område som har tilstrekkeleg areal og potensial for utvikling. Dette må vere i samanheng med framtidig bustadbygging, mogeleg ny 1-10 skule og barnehage og anna utvikling i naturleg tilknytning til fleirbrukshall. Det er viktig at hallen får ei sentral plassering i kommunen, som vil ha kortast avstand til dei eksisterande største bustadområda i kommunen. At hallen kan nyttast av ein eventuelt framtidig 1-10 skule og barnehage er viktig, og det difor må vere plassert i eit område det er tilstrekkeleg areal for vidare utvikling. Då vil plassering på Haukaneset vere den best eigna lokaliseringa i kommunen. Her kan det skje ei trinnvis utbygging, der ein kan starte med ny infrastruktur og fleirbrukshall. Det vil også kunne knyta sentrale bustadområde ved Bjørkheim og Lønnebakken – Tysse tettare saman. Derfor må Haukaneset fortsatt vere eit av alternativa for plassering av idrettshall.

Kommunen må i kortsiktig perspektiv prioritere tilfredsstillande kvalitet i lovpålagte oppgåver. Ny brannstasjon må prioriterast før fleirbrukshall.

Konklusjon:

Føretrekk plassering av idrettshall er Haukaneset.

Kommunen skal på kort sikt i staden prioritere tilfredsstillande kvalitet i lovpålagte oppgåver, og oppføring av ny brannstasjon må prioriterast før fleirbrukshall.

Tilleggspunkt, foreslått av Knut Harald Frøland, Bygdalista

For å sikre framdrift/ realisering av planar om etablering av vinmonopol og apotek på Bjørkheim, skal det for gnr/ bnr 18/163, 18/195 og 18/196 ikkje gjerast endringar av gjeldande reguleringsplan i samband med eventuell revisjon av reguleringsplan for Bjørkheimsområdet.

Sak 038/2023, foreslått av Øyvind Røen, Senterpartiet

Samnanger kommune avsluttar arbeidet med ny områdeplan for Bjørkheim/Lauskar. Det vil seia at den gamle planen skal gjelda framleis. Dette tyder òg at planlegginga av fleirbrukshall i dette området vert stogga. Det same gjeld forhandlingar om kommunalt kjøp av grunn i området.

Samnanger kommune tek sikte på å byggja ein rein idrettshall på eiga, planert tomt på grusbana i Hagabotnane. Storleiken vil vera ca. 1500 m². Det skal hentast inn prisar frå seriøse leverandørar, som i neste omgang kan gje anbud på totalentreprise på bygging av hallen. Rådmannen legg fram sak om dette hausten 2023.

Rådmannen inviterer Nordbygda ungdomslag til å byggja på Grendahuset / byggja lokale i tilknytning til Grendahuset, der føremålet er ulike kultur- og idrettsaktivitetar. Fleire former for sambruk med Grendahuset vil då vera mogeleg. Dersom ungdomslaget er interessert i eit slikt samarbeid, legg rådmannen fram sak for kommunestyret hausten 2023 om korleis dette kan planleggjast og realiserast.

Sp og Frp

Framlegg sak 38/23 Fleirbrukshall, foreslått av Monica Tjønnå, SenterpartietUavhengig representant

- Samnanger kommune seier i dag nei til vidare arbeide med fleirbrukshall.
- Plan om fleirbrukshall kan takast opp at etter at me har fått avklaring vedrørande følgande: bygging av brannstasjon, ungdomsskule og omsorgs/eldre/sjukeheimsplassar (herunder spesifisert plassar for demente).
- Når me tek opp att planane om fleirbrukshall er det Haukaneset som er det mest framtidsretta med tanke på areal og moglegheit for større utbygging.

Monica Tjønnå
Uavhengig

Forslag frå Arbeiderpartiet og Krf, foreslått av Gunn Østvik Petersen, Arbeiderpartiet
Støttar Rådmann sitt forslag, der Lauskar vert erstatta med Haukaneset.

For vidare utgreiing kan ein vurdera om det er mogeleg om lokalbussen kan gå om Haukaneset, og om dette er forsvarleg med tanke på mjuke trafikantar. Dette er for å gjere området meir tilgjengeleg.

Tidlegare forslag frå Arbeiderpartiet og Arbeiderpartiet og Krf vert trekt

Handsaming:

Innleiingsvis orienterte prosjektleiar Ola Klyve Dalland frå ABO Plan & Arkitektur AS om tomtestudiet som er gjennomført i arbeidet med saka.

Ordførar Knut Harald Frøland (Bl) sette fram eit tilleggsframlegg.

Gunn Østvik Petersen (Ap) sette fram eit framlegg til vedtak.

Øyvind Røen (Sp) bad om gruppemøte.

Etter gruppemøtet sette Gunn Østvik Petersen (Ap) fram eit fellesframlegg frå Ap og KrF. Framlegget som Gunn Østvik Petersen hadde sett fram tidlegare under handsaminga av saka, vart samstundes trekt.

Monica Tjønnå (Uavh) sette fram eit framlegg til vedtak.

Øyvind Røen sette fram eit fellesframlegg frå Sp og Frp.

Røysting:

Det vart først røysta over framlegget til Monica Tjønnå. 1 røysta for og 20 røysta imot dette framlegget, som ikkje vart vedteke. Monica Tjønnå røysta for framlegget.

Det vart så røysta over fellesframlegget frå Sp og Frp. 5 røysta for og 16 røysta imot dette framlegget, som ikkje vart vedteke.

For	Imot
-----	------

Knut Loneland Høibraaten (Bl)	Knut Harald Frøland (Bl)
Linda Haug Kollbotn (Frp)	Lena Tveit (Bl)
Odd Arne Haga (Frp)	Anja Elisabeth Gjerde Markhus (Bl)
Karl Bård Kollbotn (Frp)	Ove Totland (Bl)
Øyvind Røen (Sp)	Øyvind Steinsland (Bl)
	Solveig Vassenden (Bl)
	Bjarte Linga (Bl)
	Ingvild Raftevoll Borgevik (Ap)
	Gunn Østvik Petersen (Ap)
	Harald Boge (Ap)
	Jon Magne Borgevik (Ap)
	Gunn Totland Moss (KrF)
	Arild Røen (H)
	Øyvind Strømmen (MDG)
	Oskar Røen (MDG)
	Monica Tjønnha (Uavh)

Det vart så røysta over fellesframlegget frå Ap og KrF. 16 røysta for og 5 røysta imot dette framlegget, som vart vedteke.

For	Imot
Knut Harald Frøland (Bl)	Linda Haug Kollbotn (Frp)
Lena Tveit (Bl)	Odd Arne Haga (Frp)
Anja Elisabeth Gjerde Markhus (Bl)	Karl Bård Kollbotn (Frp)
Knut Loneland Høibraaten (Bl)	Øyvind Røen (Sp)
Ove Totland (Bl)	Monica Tjønnha (Uavh)
Øyvind Steinsland (Bl)	
Solveig Vassenden (Bl)	
Bjarte Linga (Bl)	
Ingvild Raftevoll Borgevik (Ap)	
Gunn Østvik Petersen (Ap)	
Harald Boge (Ap)	
Jon Magne Borgevik (Ap)	
Gunn Totland Moss (KrF)	
Arild Røen (H)	
Øyvind Strømmen (MDG)	
Oskar Røen (MDG)	

Det vart så røysta over framlegget til rådmannen. Ingen røysta for dette framlegget.

Det vart til slutt røysta over tilleggsframlegget til Knut Harald Frøland. 18 røysta for og 3 røysta imot dette framlegget, som vart vedteke.

For	Imot
Knut Harald Frøland (Bl)	Karl Bård Kollbotn (Frp)
Lena Tveit (Bl)	Gunn Totland Moss (KrF)
Anja Elisabeth Gjerde Markhus (Bl)	Monica Tjønnha (Uavh)
Knut Loneland Høibraaten (Bl)	
Ove Totland (Bl)	
Øyvind Steinsland (Bl)	
Solveig Vassenden (Bl)	

Bjarte Linga (Bl)	
Linda Haug Kollbotn (Frp)	
Odd Arne Haga (Frp)	
Ingvild Raftevoll Borgevik (Ap)	
Gunn Østvik Petersen (Ap)	
Harald Borge (Ap)	
Jon Magne Borgevik (Ap)	
Øyvind Røen (Sp)	
Arild Røen (H)	
Øyvind Strømmen (MDG)	
Oskar Røen (MDG)	

KS- 038/2023 Vedtak:

Samnanger kommune vedtek følgande:

1.

Å leggje *Samnanger fleirbrukshall - prosessplan* d. 20.04.23 til grunn i det vidare arbeidet med å planlegge og byggje ny fleirbrukshall.

2.

Med utgangspunkt i prosessplanen å gå vidare med lokalisering av fleirbrukshall i følgande prioriteringsrekkefølge:

1. Bjørkheim
2. Haukaneset

For vidare utgreiing kan ein vurdera om det er mogeleg om lokalbussen kan gå om Haukaneset, og om dette er forsvarleg med tanke på mjuke trafikantar. Dette er for å gjere området meir tilgjengeleg.

3.

Rådmannen får løyve til å setje i gang forhandlingar om grunnnerv for dei aktuelle lokaliseringalternativa (pkt. 2). Kjøpsavtale skal endeleg godkjennast av kommunestyret.

4.

For å sikre framdrift/realisering av planar om etablering av vinmonopol og apotek på Bjørkheim, skal det for gnr/ bnr 18/163, 18/195 og 18/196 ikkje gjerast endringar av gjeldande reguleringsplan i samband med eventuell revisjon av reguleringsplan for Bjørkheimsområdet.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Samnanger kommune vedtek følgande:

1. Å leggje *Samnanger fleirbrukshall - prosessplan* d. 20.04.23 til grunn i det vidare arbeidet med å planlegge og byggje ny fleirbrukshall.
2. Med utgangspunkt i prosessplanen å gå vidare med lokalisering av fleirbrukshall i følgande prioriteringsrekkefølge:
 1. Bjørkheim
 2. Lauskar

3. Rådmannen får løyve til å setje i gang forhandlingar om grunnnerverv for dei aktuelle lokaliseringalternativa (pkt. 2). Kjøpsavtale skal endeleg godkjennast av kommunestyret.

Dokument som er vedlagt:

Samnanger fleirbrukshall - Prosessplan KS- møte 20.04.2023
Risikoanalyse 30.03.2023
Fleirbrukshall i Samnanger kommune - prosjektplan d. 11.02.22
2302_Samnanger tomtstudier_small

Oppsummering:

Kommunestyret vedtok 09.03.23 (saknr. 028/2023) at det skulle gjerast nye vurderingar knytt til plassering av fleirbrukshall. I samband med vurdering av plassering skulle det også gjerast vurderingar knytt til kombinasjonsløyningar, måloppnåing/samfunnseffekt, risiko med realisering og forventa investeringskostnader. Avslutningsvis skulle det presenterast anbefalt løysing for kommunestyret 20.04.23.

Styringsgruppa har saman med prosjektleiar (ABO Plan & Arkitektur) utarbeidd *Samnanger fleirbrukshall - prosessplan* (vedlegg) som svarer ut bestillinga frå kommunestyret. Rådmannen rår til at anbefalt lokalisering/løysing å arbeide vidare med vert (i prioritert rekkefølge) Bjørkheim og Lauskar. Øvrige alternativ vert ikkje tilrådd å arbeide vidare med.

Saksopplysningar:

Det vart i kommunestyret 24.02.22 (saknr. 005/2022) gjort vedtak om å byggje fleirbrukshall og at denne skulle plasserast på Lauskar. Kommunestyret vedtok 15.09.22 (saknr. 056/2022) alternativ plassering for hallen å vere Haukanesmarka. Grunnlag for alternativ plassering var forankra i prosjektplan som vart vedteken i kommunestyret 24.02.22.

Hausten 2022 vart fleirbrukshallprosjektet tatt med i Vestland fylkeskommune sitt program *nyskapande aktivitetsanlegg*. Presentasjon vart halde for kommunestyret 08.12.22 av Vestland fylkeskommune. Å komme inn i prosjektet gav ny innsikt og forståing for korleis sikre at Samnanger kommune kan få eit best mogleg sluttresultat. Vestland fylkeskommune bidreg med rådgjeving, diskusjonar og arkitektressurs.

Som del av prosjektet *nyskapande aktivitetsanlegg* vil kommunen få moglegheit til ytterlegare detaljering av romprogram og funksjonar. Med slik deltaking vil kommunen få eit god grunnlag for å kunne ta meir konkrete val knytt til innhaldet i fleirbrukshallen.

Kommunestyret vedtok 09.02.23 (saknr. 028/2023) følgjande:

Det skal i tillegg til vurdering av fleirbrukshall på Lauskar, også sjåast på tomtealternativa Grunnvågen på Bjørkheim, «Reistadpøyla» ved Grendahuset og Haukanesmarka på nordsida av fv. 136.

Det skal vurderast kombinasjonsløyningar der ein også kan nytte Grendahuset til aktivitetar. Det skal sjåast på moglegheit med å bygge nøktern idrettshall i Hagabotnane i kombinasjon med fleirbrukshall/aktivitetshall i Bjørkheimsområdet.

Det skal vurderast eventuell gevinst med å inkludere ny brannstasjon som del av løysing for fleirbrukshall ved tomtealternativa Lauskar og «Reistadpøyla». Dette kjem i tillegg til vurdering av brannstasjon andre stader som pågår i eige prosjekt.

Alternativa skal vurderast etter måloppnåing/samfunnseffekt, risiko med realisering, forventa investeringskostnader (dvs. der tilskot og mva. er trekt frå), framdriftsplan og driftskostnader.

Vurdering av dei ulike alternativa, inkl. anbefalt, løysing skal presenterast i kommunestyremøtet 20.04.2023.

Vedlagte prosessplan greier ut og synleggjer følgande:

- Prosessmål
- Mål for etablering av fleirbrukshall i Samnanger
- Generelt om krav for tildeling av spelemidlar og tilskotsordningar
- Generelt om halltype og dimensjonering
- Lokaliseringsvurdering
- Omtale og vurderingsalternativ
- Samanstilling og oppsummering
- Risikovurdering samanstillt
- Anbefalt løysing

Prosessmål

Samnanger fleirbrukshall - prosessplan (vedlegg) har som føremål å gje kommunestyret eit grundig vedtaksgrunnlag for val av lokalitet. Om anbefalt lokasjon (pri 1 eller 2) vert valt å gå vidare med, så forutset det at kommunen initierer og ev. gjennomfører ein prosess med omsyn til grunnverv. Dersom lokalisering vert Bjørkheim, Lauskar eller Reistadpøyla, skal områdeplan for Bjørkheim sikre arealbruk for føremålet. Prosjekt *nyskapande aktivitetsanlegg* skal nytte valt lokalitet for vidare utforming av fleirbrukshall.

Vurderingar og konsekvensar:

Lokalitetsvurdering og samfunns mål

Plassering av fleirbrukshall vil vere eit viktig val for vidare utvikling av Samnanger kommune. Skal fleirbrukshallen få ein positiv samfunnseffekt er det viktig at lokalisering og tilgjenge vert prioritert høgt. Enkel tilkomst for brukarar i alle aldrar vil kunne medverke til stor aktivitet i fleirbrukshallen. I vedtekne prosjektmål skal fleirbrukshallen fungere som eit sentrum for sosiale aktivitetar. Vidareutvikling av eksisterande sentrumsområde på Bjørkheim vil støtte opp om dette målet og samtidig kunne medføre ringverknader og vidareutvikling av Bjørkheim som sentrum.

Kommunestyret fatta følgande vedtak 15.09.22 (saknr. 057/2022):

Samnanger kommune rår Vestland fylkeskommune til å satse på Bjørkheim som framtidig regionsenter. Samnanger kommune vil ta initiativ til eit tett og konstruktivt samarbeid med Vestland fylkeskommune i prosessen med utvikling av ny områdeplan for Bjørkheimsområdet.

Å plassere fleirbrukshallen på Bjørkheim (alt. Lauskar) vil bidra til ei sentrumsutvikling som vil vere i tråd med intensjonane i vedtaket. Fleirbrukshallen er tenkt å kunne aktivisere barn, unge, vaksne og eldre. Det vil difor vere føremålstenleg å plassere hallen sentralt slik at flest mogleg kan komme til, men også kunne nytte tilboda saman med noverande og framtidige tilbod på Bjørkheim. Ein kan sjå føre seg ei bustadutvikling som også senterer seg kring Bjørkheim – fordi det er her dei fleste servicetilboda ligg og i framtida vil ligge (jf. vedtaket over).

Fleirbrukshallen skal vere ein god møteplass som skal fremje god folkehelse og eit godt nærmiljø. Tilbodet skal vere lågterskel for fysisk aktivitet – for innbyggjarar i alle aldrar. Fleirbrukshallen skal difor også fange opp dei som ikkje finn sin plass i den organiserte idretten. Vestland fylkeskommune viser til at berre halvparten av 15-åringane er aktive nok. I tillegg veit me at det vil vere ein stor

samfunnsvinst å ivareta den eldre delen av innbyggjarane si fysiske og psykiske helse – dette vil også gjelde for den einskilde innbyggjar.

I eit samfunnsutviklingsperspektiv kor det er ynskjeleg at Samnanger kommune skal vere ein attraktiv kommune å både bu og busetje seg i, vil ein fleirbrukshall plassert på Bjørkheim vere eit sentralt bidrag. Slik byggjer ein opp under Bjørkheim som sentrumsfunksjon i Samnanger kommune.

Økonomi

Skisserte kostnader i prosessplanen er på eit overordna nivå og inkluderer ein del opsjonsareal. Det må i vidare detaljering sjåast nærare på romprogram og gjennomførast nye kalkylar når prosjektet er meir detaljert. Kommunen har fleire moglege stoppunkt i den vidare prosessen når meir inngåande kostnadskalkylar ligg føre.

I vedlagte grunnlag for saka *Samnanger fleirbrukshall – prosessplan* ligg det føre estimerte lånebehov. Under 7.3.3 *Lånekalkulator – samanstilt* er det sett opp årlege finanskostnader som då er estimert etter ei rente på 4 %. Finanskostnaden er kalkulert utifrå total investeringskostnad for dei ulike prosjektlokasjonane. Investeringskostnadane, inkludert usikkerheitsavsetting, er kalkylar som på seinare tidspunkt kan endre seg når prosjektet vert meir detaljert. Dette vil igjen kunne justere årlege finanskostnader.

Risikovurdering

For valt lokalitet må det vurderast risikoreduserande tiltak som påpeikt i gjennomført risikovurdering.

Framdrift

For vidare arbeid med områdeplan for Bjørkheim er det viktig at ein får avklart lokalisering av fleirbrukshall da dette er eit viktig premiss for arealbruk i områdeplanen.

Konklusjon:

Rådmannen rår til at Samnanger kommune vedtek og legg til grunn *Samnanger fleirbrukshall - prosessplan* d. 20.04.23 for vidare arbeid med lokalisering og bygging av fleirbrukshall.

Kommunestyret bør gå vidare med Bjørkheim og Lauskar (prioritert rekkefølge) som alternative lokaliseringar, og rådmannen får løyve til å initiere og setje i gang forhandlingar med aktuelle grunneigarar om grunnnerv. Ein eventuell kjøpsavtale skal endeleg godkjennast av kommunestyret.