Arkivsak-dok. 08 - 16 

Saksbehandler: Grethe Svihus

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 02.02.2016

**IGLEMYR SVØMMEHALL**

I økonomiplan 2016-2019 er det avsatt midler til svømmehall med 8 baner, 25 meter, med tilhørende garderobesett, samt et adskilt 12,5 meters varmtvannsbasseng/treningsbasseng med tilhørende garderobesett inkludert HC-rampe. Total kalkyle er 180 mill. Det er forutsatt at parkeringsplass for svømmehall og samlokalisert kirke opparbeides under ett.

Planlagt byggestart er 2017, og anlegget er forventet ferdigstilt i 2018.

**Saken gjelder:**

Bestillingen beskrevet i ny økonomiplan 2016-2019 for Iglemyr svømmeanlegg, endrer forutsetningene for reguleringsprosessen.

**Endring i økonomiplan 2016-2019:**

Bestillingen for Iglemyr svømmehall, er endret i økonomiplan. Trinn 2 med tilrettelegging for oppføring av flerbrukshall (ordinær idrettshall) eller dobbelflerbrukshall er tatt ut. Konsekvensene av endringen som er gjort fra økonomiplan 2015-2018 til økonomiplan 2016-2019, for Iglemyr svømmehall får betydning for utformingen av reguleringsplanen.

Konsekvenser for reguleringsplan med eller uten flerbrukshall:

* Dimensjonering av parkeringsplasser.
* Parkeringshus. Krav fra fylkesrådmannen om at parkeringen skal være arealeffektiv. Ved dimensjonering av parkering må reguleringsplanen tilrettelegge for planlagt bebyggelse, uavhengig av når dette er planlagt oppført.
* Trafikkavviklingen i området. Snuareal, parkering og tilrettelegging for buss ved større arrangement.
* Dimensjonering av veisystem. Reguleringsplanen må tilrettelegge for planlagt bebyggelse, uavhengig av når dette er planlagt oppført.
* Garderobeforhold for idrettsanlegget.
* Dagens garderober er oppført på areal avsatt til skole. Garderober/klubb var tiltenkt etablert som en del av flerbrukshallen. Garderobefasiliteter for Austrått Idrettslag må løses på annen måte, dersom det ikke ivaretas i denne planen.
* Lyse
* Antall trafostasjoner påvirkes av effektbehovet i planområdet.
* Energisentral.
* Plassering kan ha betydning for veiutvidelse og arealutnyttelse av planområdet m.m.
* Eksisterende idrettsanlegg.
* Oppgradering til f.eks. kunstgress, samt flytting av eksisterende baner vil påvirke oppføring/plassering av enn eventuell flerbrukshall i fremtiden.

**Status reguleringsplan:**

Det ble varslet om igangsetting av reguleringsarbeid 22.06.15 og mottatt 15 merknader.

Innenfor planområdet ligger det en gammel fylling og grunnforholdene på stedet er dårlige. Utført grunnundersøkelse (geoteknisk og miljø) har avdekket avfallsmasser og leire/gytje. Bygninger som eventuelt oppføres i områder hvor det er påtruffet gytje til en slik dybde må peles.

Det utføres for tiden supplerende prøvetaking/grunnundersøkelser for å kunne vurdere fundamenteringsmetode, plassering av bygg og andre nødvendige tiltak. Det er lav toleranse for setninger på svømmehall.

Statens vegvesen:

Planområde tilgrenset RV13 er båndlagt i kommuneplanen for fremtidig utvidelse av RV 13. I tillegg må byggegrense i henhold til vegloven på 50 m ivaretas. Statens vegvesen vil ikke tillate bygg og permanente parkeringsplasser innenfor dette arealet.

Trafikk faglig vurdering og mobilitetsanalyse:

Arkipartner har engasjert Dimensjon til dette arbeidet.

Et grovt første utkast av mobilitetsplanen viser at ved med samtidighet av alle tiltakene, vil dette utløse et krav om ca. 400 p-plasser i tillegg til dagens. I denne vurderingen har en lagt følgende tall til grunn:

* Flerbrukshall på 2000 m2 grunnflate, totalkapasitet på 500 personer og 60 % bilandel.
* Svømmehall 1000 m2 grunnflate, totalkapasitet på 200 personer og 70 % bilandel.
* Kirke totalkapasitet på 200 personer og 70 % bilandel.
* Uteanlegg 50 % bilandel.

I forbindelse med dette arbeidet må det avklares hvem som er brukere av anlegget, om dette er ett anlegg for Austrått bydel eller for hele byen. Dette vil ha store konsekvenser for dimensjonering av antall parkeringsplasser.

Parkeringshus vil også måtte peles og det er heller ikke avsatt midler for et parkeringshus i forbindelse med svømmeanlegget.

Fremdrift reguleringsplan:

Basert på den informasjonen som innhentes fra konsulenter, vil en kunne utarbeide en realistisk fremdriftsplan både for detaljreguleringen og byggeprosjektet. En vil også kunne vurdere om det er nødvendig med ytterligere undersøkelser/utredninger, samt se på det totale kostnadsbilde for tomt/bygg m.m.

**Oppsummering:**

SEKF er usikker på om bestillingen bevist er endret i økonomiplan 2016-2019.

Før en kan gå videre i reguleringsplanprosessen må det avklares om det skal tilrettelegges for flerbrukshall (ordinær idrettshall) /dobbelflerbrukshall, eller ikke.

I tillegg må følgende problemstillinger avklares:

* Grunnforhold.
* Plassering av bygg.
* Krav til antall parkeringsplasser.
* Hvem anlegget skal betjene.

Det bør inngås en intensjonsavtale med STKF som sikrer både fremdrift, oppgjør og tydeliggjør ansvar i den videre prosessen.

Det vil bli holdt muntlig presentasjon i styremøte 02.02.16. inkl. presentasjon av alternativer. Oppfølging av saken med valg av løsning fremmes i styret 16.03.16. for forslag til videre behandling i bystyret 18. april.

**Forslag til vedtak:**

1. Styret tar saken til orientering.
2. Daglig leder bes gå i forhandlinger med Sandnes tomteselskap KF om intensjonsavtale for gnr. 39 bnr 29.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 27.01.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder