Arkivsak-dok. 32 - 16 

Saksbehandler: Elin Vagle

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.03.2016

**Iglemyr svømmehall, nødvendige avklaringer i forbindelse med pågående reguleringsarbeid.**

**Bakgrunn for saken**

I økonomiplan 2016-2019 er det avsatt midler til svømmehall med 8 baner a’ 25 meter med tilhørende garderobesett, samt et adskilt 12,5 meters varmtvannsbasseng-/treningsbasseng med tilhørende garderobesett inkludert HC-rampe. Total bevilgning er på 180 mill. Planlagt byggestart er 2017, og anlegget er forventet ferdigstilt i 2018. SEKF har fått i oppdrag å gjennomføre byggeprosjektet inklusive reguleringsarbeid. Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet behov for å foreta noen avgjørelser. I tillegg er det forhold rundt bestillingen fra rådmann / bystyret som det er ønskelig å få presisert.

**Saksopplysninger**

Som en del av oppdraget fra rådmann / bystyret, er det igangsatt reguleringsplanarbeid for ny svømmehall, kirke og evt dobbel flerbrukshall på Iglemyr. Etter krav fra planmyndighetene i kommunen er planavgrensningen gitt slik det fremkommer i **vedlegg 1**. Det betyr at plangrensen også inkl. Riaren friområde og området hvor utendørs idrettsbanene er i dag. I forbindelse med planarbeidet, har det vært nødvendig å gjennomføre en del tekniske og beregningsmessige arbeider for å sikre en gjennomførbar reguleringsplan, både rent teknisk og økonomisk. Det vises her til styresak 08- 16 i SEKF ble hvor det ble orientert om usikkerhet i forhold til de funksjoner som skal inn på planområdet og plassering av disse, samt usikre grunnforhold i området. Det er for å komme videre i planarbeidet behov for å avklare flere forhold som har betydning for utarbeidelse av planen. Dette gjelder i hovedsak følgende forhold:

1. Bystyret har i sitt budsjettvedtak i desember 2015 endret tidligere vedtak fra desember 2014. Dette går på hvorvidt det skal tilrettelegges for enkel eller dobbel flerbrukshall ved bygging av svømmehall eller ei, samt om det skal bygges et eller to varmtvannsbassenger.
2. Det er foretatt tekniske grunnundersøkelser i området. Resultatene av disse har betydning for de valg en kan gjøre mht egnet plassering av bygg innen planområdet.
3. Det er ikke entydig hvilke funksjon byggene skal ha i Sandnes by. Det er behov for en avklaring av dette for å sikre rett dimensjonering av de enkelte delene i planen. Dette dreier seg i første rekke om inngangsverdier i form av besøkstall og tribunekapasitet, type bygg som skal inn på planområdet, bydelsfunksjoner og byfunksjoner. Inngangsverdiene har stor påvirkning, spesielt i forhold til parkering.

**Svømmehall:**

Grunnforholdene innen planområdet er generelt dårlige. Massene har liten fasthet fordi store deler av de har høyt vanninnhold og som gjør de dårlig egnet som byggegrunn. Ved bygging av svømmehallen stilles det svært strenge krav til stabilitet da det er nulltoleranse for setninger. Det betyr at det ved bygging av svømmehall på slike grunnforhold må stålkjernepeles til fjell for unngå skjevdeformasjoner og setningsskader. Det er ved grunnundersøkelsene funnet at eneste plassering hvor det i grunnen er påtruffet fjell innenfor et område som er relativt jevnt, er ved en lokasjon sør for Austråtthallen som vist i vedlagte skisser. Det finnes ingen andre steder innenfor planområdet som er egnet for bygging av svømmehall. Svømmehallen sin lokasjon må derfor ansees som fastlåst til området sør for Austråtthallen. Dette er identisk med lokaliseringen som bystyret opprinnelig har lagt til grunn.

**Kombinert løsning med dobbel flerbrukshall og svømmehall i et bygg:**

Det er sett på løsninger for samlokalisering av enkel og dobbel flerbrukshall og svømmehall men en har kommet til at det ikke er mulig å bygge et slikt kombinert bygg med innenfor planområdet. Dette begrunnes i hovedsak utfra at det er kun en mulig lokasjon for plassering av svømmehallen pga grunnforhold og at dette arealet ikke er stort nok til å romme en kombinert løsning. Arealet tilgrenset RV13 er båndlagt i kommuneplanen for fremtidig utvidelse av RV 13. I tillegg må byggegrense i henhold til vegloven på 50 m ivaretas.

Dersom det skal bygges både svømmehall og enkel eller dobbel flerbrukshall på Iglemyr må disse i så fall bygges som to separerte bygg.

**Dobbel flerbrukshall**

Det er i realiteten kun et område innenfor planområdet hvor en størrelsesmessig kan plassere en dobbel flerbrukshall, nemlig området hvor det i dag er utendørs idrettsbaner. I dette området støter en imidlertid på flere utfordringer rent teknisk. Dette dreier seg i første rekke om følgende:

1. Grunnforhold

Bæring / Peling. Det er ikke funnet fjell eller jevne flater av fjell utenom der hvor svømmehall plasseres. Det er foretatt grunnundersøkelser i området med idrettsbaner ned til over 30 meter uten å treffe på fjell. De urørte massene i området er dårlige.

1. Gammel søppelfylling

Dagens idrettsbaner er bygd oppå gammel fylling. Ved grunnundersøkelsene er det funnet miljøavfall (PCB og olje) som ifølge veilederen (klasser 5) må fjernes og leveres til et godkjent deponi. Dette medfører store kostnader, anslagsvis flere ti- talls millioner kr. Det presiseres at beløpsstørrelsen ikke er kostnadsberegnet, kun anslått.

1. Eksisterende avløpsledninger

Gjennom området går det flere avløpsledninger som det må tas hensyn til. Iglemyrkloakken består av 1000 mm overvannsledning og 400 mm spillvannsledning og disse går tvers over planområdet. Det er svært vanskelig å endre traseen på disse da de ligger med svært lite fall og en omlegging vil medføre økt ledningslengde med ditto lavere fall. Grunnforholdene i området er som nevnt dårlige noe som gjør en omlegging mer komplisert. Det frarådes sterkt å flytte Iglemyrkloakken.

Dersom en ikke endrer Iglemyrkloakken, er det et delområde som står igjen som mulig lokalisering for dobbel flerbrukshall, se vedlegg 2 (skisse A). Imidlertid er det andre forhold som er avklares også for dette forslaget. Det er bl.a følgende:

* Fjerning av fyllmasse. Miljøavfall innenfor byggeområdet må fjernes.
* Bygget må peles. De grunnundersøkelser som så langt er gjennomført i delområdet viser dårlige grunnforhold. Det er imidlertid ikke gjennomført tilstrekkelig med grunnundersøkelser til å gi et komplett bilde av situasjonen og det er derfor behov for å gjennomføre supplerende grunnundersøkelser i området før et evt bygg endelig kan plasseres.
* Byggehøyde. En dobbel flerbrukshall vil bli et bygg på 11-12 meters høyde. Dette kan gi utfordringer i forhold til eksisterende naboer i området.

**Parkering**

Det stilles krav fra planmyndighetene om at parkering for tiltakene må søkes løst som felles parkeringsplass eller parkeringsanlegg. Krav til antall parkeringsplasser vil avhenge av hvilke bygg som skal inngå i reguleringsplanen, og antall brukere av byggene. Dimensjon Rådgivning AS har levert et utkast til mobilitetsplan. En plan som innehar både kirke, svømmehall og dobbel flerbrukshall vil utløse et behov for ca. 400-500 p-plasser i tillegg til dagens parkeringsplasser.

I denne vurderingen er følgende tall lagt til grunn:

* Dobbel flerbrukshall på 2000 m2 grunnflate, totalkapasitet på 2000 personer. Dette henger sammen med at hallene skal kunne benyttes til håndball i øverste divisjon.
* Svømmehall 1000 m2 grunnflate (+ ekstra varmtvannsbasseng), totalkapasitet på 200 tilskuere i tillegg til utøvere.
* Kirke totalkapasitet på 400 personer.
* Uteanlegg (3 fotballbaner).

For å klare å få på plass så mange parkeringsplasser innen planområdet, må det bygges parkeringshus i tre eller fire etasjer med plass til hhv 280 eller 360 biler. Grunnflaten er på 2500 m2 og bygget må peles. Høyden vil for et fire etasjes bygg bli på 10 – 11 meter. I tillegg må det opparbeides flateparkering for 150 biler, se vedlegg 2.

**Vurderinger:**

I forbindelse med planarbeidet så langt, er det fremkommet en del avklaringer som legger klare føringer på den videre planarbeidet. I første rekke gjelder dette plasseringen av svømmehallen og at denne ikke kan kombineres med en dobbel flerbrukshall. En svømmehall kan kun plasseres i området sør for Austråtthallen, jfr alternativ B. Dersom det i tillegg til svømmehall også skal bygges en dobbel flerbrukshall, må denne plasseres i området for utendørs idrettsbaner som vist på planforslag A.

**Dimensjoneringsgrunnlag – inngangsverdier**

Det er en usikkerhet i forhold til hvilke bygg som er tenkt inn på planområdet på lang sikt, og hvilke funksjoner disse skal ha. Det poengteres at det i reguleringssammenheng må dimensjoneres for alle planlagte tiltak som skal inn på planområdet uavhengig av bestillingen i økonomiplanen. Det betyr at hvert enkelt tiltak vil påvirke dimensjonering av infrastruktur som veg, parkering, vann og avløp.

I tillegg til hvilke bygg som skal inn på planområdet, må det avklares hvilke inngangsverdier det skal dimensjoneres for. Dette går på besøkstall, tribunekapasitet og hvilken funksjon bygget skal ha. Inngangsverdiene påvirker arealbehov, dimensjonering og plassering av parkering, dimensjonering av veg og tilrettelegging av større kjøretøy, trafikkavvikling og snuareal samt rekkefølgen av utbyggingen.

Det må tas stilling til følgende problemstillinger som grunnlag for det videre planarbeidet:

1. Skal det kun bygges svømmehall og kirke, eller skal det også på sikt bygges dobbel flerbrukshall innenfor planområdet (alternativ A eller B)?
2. Skal det i tilknytning til svømmehallen inklusiv adskilt 12,5 meters varmtvannsbasseng-/treningsbasseng med tilhørende garderobesett og HC-rampe, også bygges et barne-/babybasseng?
3. Hvilke funksjoner skal anleggene ha, er det bydelsfunksjon eller byfunksjon de er tiltenkt?
4. Tribunekapasitet og besøkstall

Det er opp til Sandnes bystyre å avklare disse forhold. Basert på omtalte forhold vil imidlertid daglig leder i SEKF komme med følgende råd i saken:

Det er stor usikkerhet knyttet til bygging av dobbel flerbrukshall innenfor planområdet. Dette går i første rekke på det rent tekniske rundt grunnforholdene med ikke bærende grunn og sannsynlig krav om fjerning av gammelt søppel som også inneholder miljøgifter. Dersom reguleringsplanens skal inneholde dobbel flerbrukshall, er det nødvendig å foreta ytterligere grunnundersøkelser av tenkt område for å avklare hvilke tekniske tiltak som må gjennomføres i grunnen. Det er å anta at det teknisk kan løses, men hva dette vil medføre av økte kostnader vil en først kunne kalkulere etter en grundigere grunnundersøkelse. I tillegg kommer kostnader med fjerning av søppel i byggegrunnen. Før en går videre med reguleringsplanarbeidet, er det behov å ta stilling til hvorvidt en dobbel flerbrukshall skal inn i planen eller ikke. Dersom det er urealistisk å bygge en slik hall, frarådes det å legge denne inn i planen da planen i så fall må ta høyde for ekstra infrastrukturtiltakene som en slik hall vil medføre, i første rekke krav om bygging av parkeringshus.

I gjeldende økonomiplan er det kun satt av midler til bygging av svømmehall samt adskilt 12,5 meters varmtvannsbasseng-/treningsbasseng med tilhørende garderobesett. Dersom svømmeanlegget på et senere tidspunkt er tenkt utvidet med et barne-/babybasseng, er det både reguleringsmessig og ikke minst bygningsmessig viktig å få en avklaring nå. Daglig leder gjør oppmerksom på at foreliggende kalkyler ikke tar høyde for et slikt ekstrabasseng.

Dersom svømmehallen ikke bare skal ha en bydelsfunksjon, men også en byfunksjon, vil dette ha innvirkning på krav til parkeringsdekning. Det bes derfor om en klargjøring av dette.

Dersom det skal legges til rette for en dobbel flerbrukshall, forstås det at denne skal dimensjoneres for håndball i øverste divisjon med inntil 2000 tribuneplasser. Dimensjonering av parkeringsplasser for hallen vil være i henhold til dette. Det antas som mest sannsynlig at byggingen av dobbel flerbrukshall kommer etter svømmehall og kirke. Foreløpige vurderinger tilsier at en svømmehall kan bygges uten behov for parkeringshus, mens en dobbel flerbrukshall i tillegg til svømmehall og kirke vil utløse behovet for et eget parkeringshus.

**Økonomi:**

Som nevnt ovenfor ligger det inne bevilgninger til svømmehall med 8 baner a’ 25 meter med tilhørende garderobesett, samt et adskilt 12,5 meters varmtvannsbasseng-/treningsbasseng med tilhørende garderobesett inkludert HC-rampe. Videre er grunninnløsning inkludert, samt infrastrukturtiltak som veier, VA og parkering på bakkenivå. Byggekostnadene er for tiden lave, men det vil være usikkerhet til hvordan markedet vil være når prosjektet legges ut på anbud og det må påregnes ekstra kostnader i tilknytning til de dårlige grunnforholdene på stedet. Dersom et ekstra varmtvannsbasseng skal bygges, må dette kalkuleres og nødvendige midler bevilges.

Dersom det i planen skal legges til rette for en fremtidig dobbel flerbrukshall, medfører dette oppdimensjonering av infrastrukturanlegg som veier, VA anlegg etc, samt parkeringsanlegg. Selv om byggingen av en slik hall først vil komme en gang i fremtiden, vil noen av disse økte kostnader måtte påregnes å komme i første byggetrinn, altså knyttet til bygging av svømmehall.

**Konklusjon:**

Daglig leder anbefaler at planen avgrenses til kun å inneholde svømmehall samt kirke, i hht planforslag alternativ B. Dette begrunnes med de usikkerhetene det er med å begynne å bygge i en gammel søppelfylling hvor det er påvist miljøavfall og hvor grunnforholdene i seg selv er så usikre som de er. Ekstrakostnadene med etablering av dobbel flerbrukshall i Iglemyrområdet kan bli store, og usikkerheten rundt dette er stor. Det anbefales derfor å gå videre med planarbeid med tanke på bygging av kirke og svømmehall på Iglemyr.

Dersom en går for alternativ A med dobbel flerbrukshall, tilrådes det å foreta ytterligere grunnundersøkelser i området for å verifisere at bygging kan anbefales teknisk samt å få en økonomisk vurdering av hva et slikt anlegg vil medføre, inklusive et parkeringsanlegg. Grunnforholdene for et parkeringshus må i så fall også vurderes nærmere.

**Forslag til vedtak:**

1. Styret i SEKF anbefaler at reguleringsplanprosessen videreføres med utgangspunkt i skisseforslag B, uten dobbel flerbrukshall.
2. Bystyret bes avklare følgende forhold:
* Hvorvidt det skal bygges eller tilrettelegges for ett eller to varmtvannsbassenger i tilknytning til ny svømmehall
* Hvorvidt svømmehallen skal ha by- eller bydelsdekkende funksjon
1. Saken oversendes Rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 08.03.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

Vedlegg 1-Plangrense, dat. 10.06.2016

Vedlegg 2-Skisseforslag A, dat. 09.03.2016

Vedlegg 3- Skisseforslag B, dat.02.03.2016