

Arkivsak-dok. 26/01894-1
Saksbehandler Robin Braaten

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027

Møtedato
11.02.2026

Sak nr.

Maxbo-lokalene i Østre bydel – forstudie

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Elisabeth Drillestad Engebretsen, Guro Elise Berg

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det benyttes inntil 250.000 kroner til en forstudie av Maxbo-lokalene. Midlene skal dekke dokumenterte utgifter til forstudien, inkludert tekniske avklaringer som er nødvendige for å utarbeide et realistisk kostnadsestimat for videre bruk av bygget.
2. Utgiften dekkes av statlige midler gjennom områdesatsning Østre bydel.
3. Det forutsettes at byggets eier planlegger videre i tett dialog med Sarpsborg kommune, og at bruken av midlene avklares med kommunens administrasjon.

Vedlegg:

Sammendrag:

Saken gjelder muligheten for å ta de tidligere Maxbo-lokalene i bruk til idretts-, kultur- og frivillighetsformål, i tråd med bystyrets verbalvedtak fra desember 2025 (bystyresak 108/25). Gjennom verbalvedtak i samme sak ble det også bedt om utredning av Åpen hall og Frivillighetens hus, og kommunedirektøren vurderer at disse tre oppdragene med fordel kan ses i sammenheng. Maxbo-bygget består av tidligere butikk- og lagerarealer med fleksible utviklingsmuligheter, og fremstår som et aktuelt sted for samlokalisering av aktivitet og frivillighet i Østre bydel.

For å avklare byggets egnethet og hvilke aktiviteter lokalene faktisk kan romme, anbefaler kommunedirektøren at det gjennomføres en forstudie. Forstudien skal blant annet omfatte nødvendige tekniske og sikkerhetsmessige vurderinger, herunder brannsikkerhet, rømningsveier, universell utforming og byggets bæreevne, samt gi et realistisk kostnadsestimat for eventuelle videre tilpasninger. Kostnadene for forstudien er anslått til om lag 500.000 kroner og foreslås delt mellom kommunen og byggets eier. Kommunedirektøren anbefaler at kommunen bidrar med inntil 250.000 kroner. Beløpet kan finansieres ved bruk av statlige midler gjennom områdesatsning østre bydel.

Utredning:

Bystyret behandlet kommunens handlingsplan 2026-2029 i desember 2025. Det ble da fattet et verbalvedtak om å utrede midlertidig aktivitet i Maxbo-lokalene:

«8. Utvikling av midlertidig aktivitet på Maxbo-tomta

Kommunedirektøren vurderer om Sarpsborg kommune, i samarbeid med Idrettsrådet og andre relevante aktører, kan medvirke til etablering og drift av et aktivitetssenter i de tidligere MAXBO-lokalene, dersom eier av lokalene ønsker dette.»

I den samme saken ble det også fattet verbalvedtak om utredning av:

«9. Åpen hall

Det utredes et lavterskeltilbud etter modell av Åpen Hall i Jessheim, der en av kommunens idrettshaller holdes åpen på utvalgte fredager i høst- og vårsesongen, kl. 18–21. Tilbudet rettes mot ungdom mellom 13 og 19 år og skal være gratis å delta på. Målsettingen er å skape et trygt, uformelt og inkluderende møtepunkt for ungdom, med aktivitet og fellesskap i sentrum.

Saken skal beskrive:

- *samarbeid med Sarpsborg idrettsråd og lokale idrettslag*
- *mulighet for at idrettslag kan presentere sine aktiviteter*
- *behov for enklere utstyr og bemanning*
- *estimert kostnad og forslag til finansiering*

10. Frivillighetens hus

Det bes utredet hvordan Sarpsborg kommune kan etablere et Frivillighetens Hus, et felles lokale der frivillige lag og organisasjoner kan leie kontorplass og benytte møterom. Utredningen skal se på muligheten for at kommunen stiller med bygg og dekker faste driftskostnader, mens organisasjonene selv står for den daglige driften gjennom et styre eller felles driftsorgan. Det skal også vurderes hvilke eksisterende kommunale bygg som kan egne seg til formålet, og hvordan bruken av disse kan optimaliseres til fordel for frivilligheten.»

Verbalvedtakene var opprinnelig tiltenkt behandling i hovedutvalg for kultur og oppvekst. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at saken på dette stadiet bør legges frem for formannskapet på grunn av tidspress, samt behovet for å avklare et økonomisk bidrag til en forstudie.

Kommunedirektøren vurderer at Maxbo-bygget kan være en egnet lokalisering for å se de tre oppdragene i sammenheng. Bygget består av tidligere butikk- og lagerarealer med stor fleksibilitet og potensial for en trinnvis utvikling av aktivitet, frivillighet og møteplasser i Østre bydel. Beliggenheten, arealstørrelsen og muligheten for arealtilpasning gjør bygget aktuelt for både idretts-, kultur- og frivillighetsformål.

For å kunne vurdere byggets egnethet og hvilke aktiviteter lokalene faktisk kan romme, anbefaler kommunedirektøren at det gjennomføres en forstudie. Forstudien vil gi et nødvendig kunnskapsgrunnlag og innebærer blant annet tekniske og sikkerhetsmessige vurderinger, avklaringer om brannsikkerhet, rømningsveier, universell utforming og byggets bæreevne, samt identifisering av potensielle krav og kostnader ved bruk av lokalene til nye formål. Forstudien vil også gi grunnlag for å vurdere hvilke tilpasninger som vil være nødvendige for en eventuell fremtidig bruk av bygget.

Kommunedirektøren mener at en forstudie er et nødvendig første steg før det kan tas stilling til videre utvikling, investeringer eller mer konkrete vurderinger av tilbudene som er skissert i verbalvedtakene. Forstudien vil gi et realistisk og faglig forsvarlig beslutningsgrunnlag for videre behandling.

Kostnadene for forstudien er anslått til om lag 500.000 kroner og foreslås delt mellom kommunen og byggets eier. Kommunedirektøren anbefaler at kommunen bidrar med inntil 250.000 kroner. Byggets eier har oversendt foreløpige rammer for leie og drift, blant annet energikostnader og kommunale avgifter. Disse forholdene vil inngå i forstudien og vurderes nærmere når tekniske avklaringer foreligger.

Prosjektet kan være aktuelt for ekstern medfinansiering, blant annet gjennom ordninger som Sparebankstiftelsen. Kommunedirektøren vurderer dette som positivt. En eventuell ekstern finansiering vil kunne redusere framtidige kostnader både for kommunen og eier. Samlet sett vurderer kommunedirektøren at en forstudie av Maxbo-lokalene vil være et viktig bidrag for å avklare mulighetene for å etablere et helhetlig tilbud for aktivitet og frivillighet i Østre bydel, og anbefaler derfor at forstudien gjennomføres som beskrevet.

Kommunedirektøren vurderer at et forprosjekt med mål om aktivitet i Maxbo-lokalene er innenfor formålet med områdesatsingen i Østre bydel, og at kommunens bidrag inn i forprosjektet kan finansieres med statlige midler til områdesatsingen. Kommunedirektøren anbefaler derfor dette.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Kommunedirektøren innstiller på å benytte inntil 250 000 kroner fra kommunens side. Dette finansieres med statlige midler gjennom områdesatsingen i Østre bydel. Øvrige drifts- og investeringskostnader vil bli utredet i forprosjektet og lagt frem i senere sak.

Miljø:

Tiltaket vurderes som miljømessig positivt ved at lokale aktivitetstilbud kan redusere transportbehovet. Eventuelle energitiltak vurderes i forprosjektet.

Folkehelse:

Tiltaket forventes å bidra til økt fysisk aktivitet og sosial inkludering for barn, unge og voksne, både i organiserte og uorganiserte former. Dette vil bidra positivt til folkehelsen.