SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 24/4555
Dok.nr: 24/33526
Arkiv:
Saksbehandler: Remy A. Buschmann
Dato: 10.10.2024

Flytting av stålhall til Vestmarka næringsområde N02

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 141/24	Formannskapet	27.11.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar:

1. Stålhallen på Norturatomten flyttes til Sortland kommunes tomt i Vestmarka N02. Kostnadene innarbeides i budsjett 2025 etter egen, særskilt sak om bevilgning.
2. Administrasjonsbygg utredes og prosjekteres. Kostnadene innarbeides i økonomiplanen 2026 – 2029.

Formannskapet behandling - 27.11.2024 - PS-141/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativt/ endringsforslag H, FRP, foreslått av Ann Cathrin Stafseth, Høyre

1. Stålhallen på Norturatomten flyttes til Sortland kommunes tomt i Vestmarka N02. Kostnadene innarbeides i budsjett 2025 etter egen, særskilt sak om bevilgning.
2. Administrasjonen bes komme tilbake med egen sak til formannskapet, der det framkommer at det er sett på ulike løsninger før man konkluderer med at det skal bygges administrasjonsbygg til 20 millioner. Konsekvensene for og imot leie kontra eie av administrasjonsbygg skal være godt utredet.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom forslag fra Høyre, FRP og kommunedirektørens innstilling pkt. 2, ble forslag fra Høyre, FRP vedtatt;

7 stemmer for (5 H, 1 FRP, 1 SP)
2 stemmer mot (2 AP)

Formannskapet PS - 141/24 VEDTAK:

1. Stålhallen på Norturatomten flyttes til Sortland kommunes tomt i Vestmarka N02. Kostnadene innarbeides i budsjett 2025 etter egen, særskilt sak om bevilgning.
2. Administrasjonen bes komme tilbake med egen sak til formannskapet, der det framkommer at det er sett på ulike løsninger før man konkluderer med at det skal bygges administrasjonsbygg til 20 millioner. Konsekvensene for og imot leie kontra eie av administrasjonsbygg skal være godt utredet.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

I k-sak 044/24 den 20.06.2024 finner vi følgende vedtak i pkt 3:

Stålhallen vurderes demontert og flyttet til Vestmarka industriområde. Dette avklares i særskilt sak til formannskapet før riving/demontering av hallen påbegynnes. Saken skal inkludere nærmere redegjørelse for Sortland kommunes eksisterende bruk, og videre plan for bruk av eget areal i Vestmarka industriområde.

FAKTA I SAKEN

Det er enheten Teknisk drift som benytter arealene som denne saken omhandler.

Enheten teknisk drift (TD) har følgende drifts-, myndighets- og forvaltningsoppgaver:

- Drift og forvaltning av kommunale bygg og kommunens grunneiendommer
- Drift og forvaltning av kommunens utleieobjekter (ikke eiendommer som tilhører SOBOS)
- Drift og forvaltning av kommunalteknisk infrastruktur, vannverk og renseanlegg
- Byggherreansvar for kommunens bygge- og anleggsprosjekter
- Forvaltning av enhetens bil- og maskinpark
- Beredskap og forebyggende tiltak mot brann og ulykker
- Kommunale veier, parkeringsplasser og gatelys
- Vinter og sommervedlikehold av parker, uteområder, torg og idrettsanlegg
- Renholdsoppgaver for hjemmetjenesten

Status på Sortland kommunes bruk av bygninger og området i N02 til driften.

Sortland kommune disponerer i dag lokaler i Vestmarka industriområde (Markveien 16) til avdelingene park, kommunalteknikk og byggdrift. Lokalene dekker lagerbehov, verkstedbehov, garderober, spiserom og kontorer til alle avdelingene som bruker bygget, til sammen ca. 1450 m2. Sivilforsvaret disponerer lokaler i samme leieavtale 106,3 m2, og har kontaktet Sortland kommune og krevd større lokaler i forbindelse med utvidelse av lagret.

Siden 1997 har Sortland kommune leid disse lokalene til en svært gunstig pris kr 470 000 (ikke indeksregulert siden 1997), denne husleie kontrakten ble nylig oppsagt av utleier og løper dermed i et år frem til 01.08.2025. Sortland kommune er tilbydd ny kontrakt på samme lokalene til en betydelig oppjustert, men reell markedspris på 1 203 500kr pr 01.01.2025 med foreslått løpetid 10 år. Sortland kommune betaler selv for oppvarming, strøm og renovasjon til disse lokalene.

Avdeling teknisk byggdrift disponerer midlertidig gamle brannstasjonen (Vesterålsgata 72), bygningen benyttes til ladding av elbiler, mellomlagring av byggematerialer, oppstilling av utstyr som ikke tåler frost, samt vaskeri. Denne bygningen er vedtatt revet i sak FS 126/21.

Sortland kommunes tomt i Vestmarka N02 benyttes i dag til oppstilling av utstyret til kommunalteknikk og park avdelingene i tillegg er det i 2023 oppført 2 lagertelt som benyttes til oppbevaring av kommunens utstyr og hengere. Mye av materiell og utstyr som Sortland kommune har hatt lagret i Norturabygget er også flyttet til lagerhallene i Vestmarka N02.

Kapasiteten til Sortland rådhus er sprengt og Kommunalteknikk flyttet sin administrasjon til sammen 6 kontorplasser til PPD bygget tidlig i september 2024 for å frigjøre plass til en Prosjekt og utviklingsavdeling i vekst. Kontorplassene i PPD bygget er midlertidige, og må på et tidspunkt gjøres permanente i annet bygg.

Fremtidig behov og plan for bygninger og område i N02

Alle avdelinger i teknisk drift opererer nå i usikre eller midlertidige lokaler. En ny, langvarig leieavtale med Markveien 16 AS vil kunne føre til at en videre utbygging på Sortland kommunes tomt i N02 Vestmarka kan bli utsatt langt frem i tid. Med årlig husleie i størrelsesorden 1,2 MNOK vil dette alternativet bli kostbart for Sortland kommune på sikt og stoppe videre utvikling av kommunens driftsavdelinger.

Teknisk drift disponerer i dag 1 450 m2 leid areal, et fremtidig nytt areal trenger ikke være like stort som dette, i et nybygg kan vi tilpasse arealet og utformingen til behovet i større grad slik at totalt areal blir mindre. Det vil derfor være mulig å bygge et nytt verksted/administrasjonsbygg som er langt mindre enn nåværende, leide lokaler.

- 10 kontorer med tilhørende garderober og spiserom ca.350 m2
- Verkstedhall felles for alle avdelinger ca. 100 m2
- Vaskeri til renhold 50 m2
- Vaskehall til maskiner og biler 100 m2

Arealbehovet blir ca. 600 m2 med en anslått bygge kostnad på 20 MNOK (kun bygget).



Illustrasjon av kommunens tomt i N02 ferdig utbygd, illustrasjon laget av Prosjekt og utvikling i 2022

En flytting av stålhallen fra Nortura kan brukes til å romme alt utstyret som hele Teknisk drift har lagret ute og på diverse lokasjoner/bygg. Nåværende lagring utendørs reduserer levetiden på mye av utstyret som benyttes til sesong arbeider. Den vil samtidig kunne brukes til oppstilling av maskiner som benyttes til f.eks. brøyting av kommunale veier og parkeringsplasser.

I tillegg til at ombruk av stålhallen medfører reduksjon i Sortland kommunes klimafotavtrykk og reduserte bygge kostnader finnes det allerede innredning i stålhallen som også har stor verdi, både som bruksgjenstand for Sortland kommune og innkjøpsverdi om det skulle blir nødvendig å anskaffe en lignende innredning i fremtiden. Det vil med denne innredningen også være mulig å benytte nesten hele takhøyden i stålhallen som lager, dermed vil bygningen kunne dekke behovet for lager i hele kommunens virksomhet i lang tid.



Foto av innsiden i stålhall Norturabygget

VURDERING

Under forutsetning av at stålhallen fra Nortura eiendommen gjenbrukes kan Teknisk drift redusere sin virksomhet i Markveien 16 ved å benytte stålhallen for å dekke behovene.Dette vil redusere arealbehovet i Markveien 16, og frigjøre deler av leiekostnadene fra fremtidig driftsbudsjett som kan bidra til hurtigere realisering av utbyggingen av Kommunes tomt i Vestmarka N02. Ved å være løsningsorientert kan vi redusere arealbehovet til et fremtidig driftsbygg til ca. 600 m2, dette arealet vil da inkludere nåværende behov for driftsbygning og det kan settes av areal på tomten for et fremtidig tilbygg om det skulle oppstå et behov i framtiden.

Personalmessige forhold

Midlertidige lokaler kan ha negativ innvirkning på arbeidsmiljøet blant sektorens medarbeidere.

Økonomiske forhold

Sortland kommune har et behov for lagerlokaler og det er vurdert at innkjøp av stål vil koste ca. 25% mer enn ved ombruk + eventuelle rivekostnader av stålet. Det er derfor vurdert at gjenbruk av stålhallen på Nortura er økonomisk gunstig for Sortland kommune om alternativet er innkjøp av helt nytt bygg i fremtiden.

Med ny leiekontrakt i Markveien 16 vil kommunens utgifter til disse lokalene bli mer en dobbelt så dyrt som tidligere år. Administrasjonen arbeider med ny kortvarig leiekontrakt med forminsket arealbruk.

Om Sortland kommune bygger Kontor/verkstedbygg på egen tomt i Vestmarka på ca. 600 m2 til en estimert kostnad på 20 MNOK og flytter ut fra Markveien 16 kan investeringen være inntjent på ca. 17år. I tillegg vil det være en ukjent reduksjon i utgiftene til energi både med tanke på reduksjonen i størrelse på arealet, men også besparelser i bedre isolert og moderne bygningsmasse.

Folkehelse

Ikke vurdert.

Klima-, miljø- og naturforhold

Gjenbruk av bygningsmaterialer til stålhallen vil ha en positiv effekt for miljøet, ved ombruk av stålelementene i hallen fra Nortura får vi en mulig CO2 besparelse på 42,8 Tonn CO2-eqvivalenter, sammenlignet med utslippene som ville oppstått skulle vi bygget med nye materialer.

KONKLUSJON

Norturabygget er i dag besluttet revet og Teknisk drift jobber med og tømme bygget for materiell som har vært lagret i bygget. Materiell som ikke kan lagres utendørs eller ikke tåler frost plasseres i Vesterålsgata 72 (gamle brannstasjonen) som også er vedtatt revet.

Sortland kommunes behov for innendørs lagerarealer er tydelig og omfattende.

Etter vedtak i FS 068/22 gjennomførte Prosjekt og utvikling en anbudsrunde for å flytte eksisterende stålhall fra Nortura eiendommen og opp til Vestmarka industriområde og inngikk samspillskontrakt med Sortland Entreprenør som senere ble satt på pause pga. budsjettet. Kontrakten kan gjenopptas. Dette skjer gitt at bevilgning til prosjektering av riving og remontering gjøres i budsjettregulering 3/24.

Etter dette tilrår kommunedirektøren at flytting av stålhallen prosjekteres ferdig, og at sak om bevilgning legges fram for politisk behandling tidlig 2025.