SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/331
Dok.nr:	25/3810
Arkiv:	FE-614
Saksbehandler:	Ahmed Al-Khaleefa
Dato:	06.02.2025

Gjenbruk av stålhall fra Norturaeiendommen

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 048/25	Formannskapet	10.04.2025
PS - 045/25	Kommunestyret	24.04.2025

Innstilling fra Formannskapet - 10.04.2025 - 048/25
Kommunestyret vedtar:

1. Stålhallen inngår i rivingen av Norturabygget.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake til kommunestyret med sak om utvikling av kommunens eiendom i Vestmarka, herunder hvordan lagringsbehovet løses.
3. Det ses på muligheten for å avhende hallen.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Alt 1

Kommunestyret vedtar:

1. Stålhallen fra Norturabygget demonteres og remonteres på kommunens eiendom i Vestmarka i tråd med sakens forutsetninger.
2. Prosjektet tilføres finansiering ved økning av lånerammen med 27,0 MNOK, dette innarbeides i budsjettregulering 2/25.
3. Tiltaket iverksettes omgående, koordinert med rivingen av Norturabygget, med målsetting ferdigstillelse i 2025.

Alt 2

Kommunestyret vedtar:

1. Stålhallen inngår i rivingen av Norturabygget.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake til kommunestyret med sak om utvikling av kommunens eiendom i Vestmarka, herunder hvordan lagringsbehovet løses.

Kommunestyret behandling - 24.04.2025 - PS-045/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunestyret PS - 045/25 VEDTAK:
Kommunestyret vedtar:

1. Stålhallen inngår i rivingen av Norturabygget.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake til kommunestyret med sak om utvikling av kommunens eiendom i Vestmarka, herunder hvordan lagringsbehovet løses.
3. Det ses på muligheten for å avhende hallen.

Formannskapet behandling - 10.04.2025 - PS-048/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag til alternativ 2 fra H, FRP, SP, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

nytt punkt 3: Det ses på muligheten for å avhende hallen.

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens alternativ 1 og alternativ 2 ble alternativ 2 vedtatt;
7 stemmer for (5 H, 1 FRP, 1 SP)
2 stemmer mot (1 AP, 1 SV)

Tilleggsforslag fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 048/25 VEDTAK:
Kommunestyret vedtar:

1. Stålhallen inngår i rivingen av Norturabygget.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake til kommunestyret med sak om utvikling av kommunens eiendom i Vestmarka, herunder hvordan lagringsbehovet løses.
3. Det ses på muligheten for å avhende hallen.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Kommunestyret vedtok den 20.06.2024 i k-sak 044/24 “Norturabygget - ombruk av bygningsmaterialer” følgende; vedtakets 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.

Denne saken fremmes som en oppfølging av vedtaket, med mål om å avklare hvorvidt stålhallen skal demonteres og remonteres i Vestmarka, eller om den skal rives.

Dersom stålhallen rives som del av den inngåtte rive-entreprisen på Nortura vil det være behov for å komme tilbake til saken med en plan for nybygg med tilhørende bevilgning; egen sak eller i budsjett/økonomiplansammenheng.

FAKTA I SAKEN

Det er behov for lagerlokaler til kommunens eget bruk; til den delen av virksomheten som har ansvaret for forvaltning og vedlikehold av kommunale bygg og eiendommer, teknisk infrastruktur (vann og avløp), maskinpark samt vinter- og sommervedlikehold av vei og uteområder. Tilgjengelig og funksjonell lagerkapasitet er avgjørende for tjenesteproduksjonen. Innendørs lagring, og muligheten for innendørs vedlikehold letter hverdagen, reduserer utfordringer med utelagring og utendørs vedlikehold av utstyr, og øker levetiden på alt utstyr; både det som brukes året rundt, men også det som er sesongbasert.

Utstyr som trenger innendørs lagring inkluderer:

Park:

- 5 sitteklippere
- 11 robotklippere
- Kirkegårdsgraver
- Traktor som brukes til brøyting om vinteren

Kommunalteknikk:

- Spylehenger
- Steamvogn
- Mulighet for lagring av marmor til vannverkene
- Traktor

Det er gjennomført faglige og tekniske vurderinger av stålhallen med innspill fra relevante fagmiljøer. Det ble utarbeidet et foreløpig kostnadsestimat for demontering, transport og gjenoppføring av hallen på ny lokasjon. Det knyttet forbehold og usikkerheter til de angitte kostnader, og til den teknisk gjennomførbarhet.

Vurderingene konkluderer med at det kun stålkonstruksjonen som er egnet for gjenbruk. Flytting og gjenbruk vil likevel representere et viktig bidrag til redusert materialforbruk, og er i tråd med kommunens mål om bærekraftig utvikling.

Basert på innhentet informasjon fra entreprenør er foreløpig kostnadsestimatene for demontering, transport, og remontering av stålhall anslått til ca. 17,5 MNOK eks mva. Beløpet inkluderer flere forbehold og forutsetninger knyttet til både pris og teknisk gjennomførbarhet. For å sikre gjennomføring og dekke usikkerhetsmarginer, tekniske tilpasninger, infrastrukturkostnader, uforutsette utgifter og nødvendig prosjektering, konkluderes det med at det er behov for en rammebevilgning på 27 MNOK.



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

Flytting av stålhallen fra Nortura kan brukes til å romme alt utstyret som hele Teknisk drift har lagret utendørs og på diverse lokasjoner/bygg. Nåværende lagring utendørs reduserer levetiden på mye av utstyret som benyttes til sesongarbeider. Hallen 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 byggekostnader 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. Uavhengig av om stålhallen blir flyttet, eller om det kommer et nybyggprosjekt for å dekke kommunens lagringsbehov vil innredningen bli tatt vare på i fm riving av Norturabygget med tanke på fremtidig montering.



VURDERING

Løsningen med flytting av stålhallen har en klima- og miljøgevinst sammenlignet med bygging av et nytt bygg, og vil bidra til bedre ressursutnyttelse.

Gjenbruk av stålkonstruksjonen gir betydelig miljø- og klima gevinster, selv om prosjektet fremstår som kostbart:

- Ved gjenbruk av stålkonstruksjonen unngås den betydelige klima- og miljøbelastningen som er forbundet med produksjon og nyinnkjøp av stål.
- Reduksjon av CO^2-utslipp og avfall
- Flyttingen vil støtte kommunens mål om gjenbruk, bærekraftig utvikling og sirkulær økonomi.

Økonomiske forhold

- Kostnadsoverslaget fra entreprenør er ca. 17,5 MNOK eks mva. med en rekke forbehold.
- Gjenbruk av stålkonstruksjonen vil dessverre ikke gi økonomisk besparelser sammenlignet med nyinnkjøp, da eksisterende konstruksjonen må oppgraderes og tilpasses for å tilfredsstille dagens tekniske krav, noe som medfører tilleggskostnader.
- For å sikre gjennomføring og dekke usikkerhetsmarginer, tekniske tilpasninger, infrastrukturkostnader, uforutsette utgifter og nødvendig prosjektering, anses det derfor nødvendig med en rammebevilgning på 27 MNOK.
- Alternativ bygging av ny stålhall, som vil medføre høyere CO^2-utslipp og en kostnadsramme som ligger omtrent samme nivå som gjenbruks løsningen.
- Det bør vurderes å søke ekstern finansering og tilskudd, spesielt med tanke på miljøprofilen i prosjektet. Potensialet her er så langt ikke avklart.

- Fra entreprenørs side er det gitt uttrykk for at en ny hall vil beløpe seg til i størrelsesorden noe tilsvarende det beløp som i denne sak er angitt for å reetablere hallen ved gjenbruk av stålkonstruksjonene.

Klima-, miljø- og naturforhold

Gjenbruk av stålhallen innebærer betydelige miljøgevinster. Ved å gjenbruke eksisterende stål elementer reduseres behovet for produksjon og transport av nye materialer, samtidig som avfallsmengden fra rivingen av Nortura-bygget minimeres. Dette støtter opp under prinsippene for sirkulær økonomi, hvor målet er å forlenge levetiden til byggematerialer og redusere ressursbruk.

Kommunen har gjennom sine klima- og miljømål forpliktet seg til å redusere klimagassutslipp, fremme ressurs gjenvinning og ta i bruk bærekraftige løsninger i egne prosjekter. Tiltaket er i tråd med disse målsettinger bærekraft og sirkulær økonomi. Miljøeffekten bør derfor vektlegges som en hovedbegrunnelse for gjennomføring av prosjektet – selv om tiltaket innebærer noe høyere kostnader enn alternativene. Gjenbruket av stålhallen kan gi en estimert besparelse på 42,8 tonn CO_2-ekvivalenter sammenlignet med utslippene som ville oppstått ved nyproduksjon av tilsvarende materialer. Dette gjør prosjektet til et konkret eksempel på hvordan klimahensyn og gjenbruk kan integreres i kommunens investeringer.

KONKLUSJON

Bevilgning av nødvendige midler for å gjennomføre gjenbruk av stålkonstruksjonen fra Nortura-bygget og etablere den i Vestmarka industriområde, vil sikre en bærekraftig løsning for kommunens behov for lagerkapasitet, redusere klimagassutslipp og fremme sirkulær økonomi. Det er nødvendig å bevilge 27 MNOK for å realisere tiltaket. Videre bør også arbeides aktivt med å identifisere muligheter for ekstern finansering og støtteordninger.

Subsidiært avsluttes prosjektet med flytting av stålhallen, og den rives sammen med resten av Norturabygget i løpet av 2025. Behovet for lagerplass blir likevel ikke borte. Det anses som helt nødvendig å løse dette, og kommunedirektøren vil da på egnet måte fremme ny sak, ev som del av budsjett/økonomiplansak, om videre utvikling av kommunens eiendom i Vestmarka.