SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/1324
Dok.nr:	23/34439
Arkiv:	FA-V6, Historisk-22/3179
Saksbehandler:	Kristine Røiri
Dato:	27.10.2023

Drøftingssak - Utvikling av Natsteinsøyra - behov, krav og ønsker

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
001/23	Kommunestyret	09.11.2023
006/23	Formannskapet	09.11.2023

Formannskapet - 006/23

FS - behandling:

Forslag til vedtak fra H, FrP, SP, foreslått av Silvia Ovik Marhaug, Høyre

1. Fase 1 i samarbeidsavtalen Natsteinsøyra gjennomføres iht vedtatte rammer og føringer i byplanen. Sortland kommune som grunneier skal bidra til å klargjøre området for videre utvikling. Det skal fortsatt være åpne rammer for arealbruk. Eksempler på dette kan være bygging av boliger, næring og handel, og offentlig/privat tjenesteyting som eksempelvis ambulansestasjon. Når Natsteinsøyra skal utvikles til Sortlands nyeste bydel er det viktig at føringene i byplanen om et sjørettet rekreasjonsområdet blir ivaretatt. I dette innebærer det at bystranden bevares i sin helhet slik den er nå.
2. Når fase 1 i samarbeidsavtalen er gjennomført kommer kommunedirektøren tilbake til formannskapet med saken for vurdering av veien videre.
3. Det settes ikke i gang noen videre tiltak på Natsteinsøyra utover fase 1 i samarbeidsavtalen før saken har vært til politisk behandling. Det må foreligge en økonomisk oversikt for videre utvikling av Natsteinsøyra. I dette ligger det blant annet kostnader for riving av Nortura bygget og regulering av området. Det innhentes anbud på riving av Nortura bygget som grunnlag for videre finansiering. I den økonomiske oversikten tas også bevilgninger fra budsjettregulering 2/22 og bevilgning fra budsjett og økonomiplan 2023-2026 inn i oversikten.

Forslag fra Arbeiderpartiet, foreslått av Tove Mette Bjørkmo , Arbeiderpartiet

1. Fase 1 utredes i henhold til samarbeidsavtale for felles utvikling av området mellom de tre største grunneierne. Det forutsettes at byplanens rammer følges.
2. Fase 2 og 3 skal til politisk behandling før igangsetting.

Habilitet:

Rune Stigen Kvannli har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK

Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. kommuneloven § 11-10 annet ledd og forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar formannskapet enstemmig Rune Stigen Kvannli som habil i D-sak 006/23.

Repr. Elisabeth Reinsnes (SP) tiltrådte og deltok kun under behandling av habilitetsspørsmålet.

Votering:
Ved alternativ votering mellom forslag fra H, FrP, SP og forslag fra AP, ble forslaget fra H, FrP og SP vedtatt;
7 stemmer for (5 H, 1 FrP, 1 SP)
2 stemmer mot (2 AP)

FS - vedtak:

1. Fase 1 i samarbeidsavtalen Natsteinsøyra gjennomføres iht vedtatte rammer og føringer i byplanen. Sortland kommune som grunneier skal bidra til å klargjøre området for videre utvikling. Det skal fortsatt være åpne rammer for arealbruk. Eksempler på dette kan være bygging av boliger, næring og handel, og offentlig/privat tjenesteyting som eksempelvis ambulansestasjon. Når Natsteinsøyra skal utvikles til Sortlands nyeste bydel er det viktig at føringene i byplanen om et sjørettet rekreasjonsområdet blir ivaretatt. I dette innebærer det at bystranden bevares i sin helhet slik den er nå.
2. Når fase 1 i samarbeidsavtalen er gjennomført kommer kommunedirektøren tilbake til formannskapet med saken for vurdering av veien videre.
3. Det settes ikke i gang noen videre tiltak på Natsteinsøyra utover fase 1 i samarbeidsavtalen før saken har vært til politisk behandling. Det må foreligge en økonomisk oversikt for videre utvikling av Natsteinsøyra. I dette ligger det blant annet kostnader for riving av Nortura bygget og regulering av området. Det innhentes anbud på riving av Nortura bygget som grunnlag for videre finansiering. I den økonomiske oversikten tas også bevilgninger fra budsjettregulering 2/22 og bevilgning fra budsjett og økonomiplan 2023-2026 inn i oversikten.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Grunneierne i området har startet et samarbeid med mål om en helhetlig plan for Natsteinsøyra. Den kommunale eiendommen er en del av et større, sentrumsnært utviklingsområdet med mange kvaliteter. Natsteinsøyra, har i alt 5 grunneiere, hvorav kommunen er den største med 53 % av landarealet på totalt ca. 45 daa. Eierne av eiendommene ønsker å se på muligheten for å skape merverdi for sine respektive eiendommer gjennom samhandling og omforent felles utvikling av området.

Samarbeidsavtale og prosess
Som første ledd i arbeidet er det er inngått en samarbeidsavtale for felles utvikling av området mellom de tre største grunneierne. Målsettingen er et samarbeid som alle er tjent med og som sikrer utvikling. Avtalen skal sikre forventningsavklaring og forutsigbarhet.

Hovedpunktene i avtalen omhandler partene i avtalen, bakgrunn og formål med avtalen, kostnader og kostnadsfordeling, styringsmekanismer og prosessen for utvikling og samarbeid. Arbeidet med utvikling av Natsteinsøyra er delt i 3 hovedfaser:

- Fase 1: Utrede mål, krav og behov for videre utvikling av området
- Fase 2: Utlysning og gjennomføring av parallelloppdrag/arkitektkonkurranse, basert på mål, krav og behov
- Fase 3: Gjennomføring av planprosess for regulering av Natsteinsøyra

Videre arbeid i fase 2 og 3 etter at fase 1 er gjennomført, må besluttes politisk og fordrer finansiering fra 2024 og framover.

Vi er nå i fase 1, der mål, krav og behov skal kartlegges. Vedtatte kommunale planer og strategier gir mange føringer. I tillegg er det nødvendig å kartlegge kommunestyrets mål og krav for utvikling av området. Dette vil legge rammer for fase 2; mulighetsstudie for Natsteinsøyra. Kommunedirektøren ber kommunestyret drøfte saken.

FAKTA I SAKEN

Politiske vedtak

- Budsjettregulering 2/22 K-sak 45/23 - bevilget 2 mil. til prosess/regulering/rivning .
- Bevilgning i budsjett og økonomiplan 2023 - 2026 til riving og flytting av deler av Norturabygget
- Orientering i FS 29.06.23 i F-sak 029/23 Status utvikling og regulering av Natsteinsøyra.
- Orientering i FS 09.11.23 i F-sak 023/1324 - Status utvikling av Natsteinsøyra

Beskrivelse av området

Natsteinsøyra er et stort sentralt beliggende transformasjonsområde, der Sortland kommune er en betydelig grunneier med 53% av Natsteinsøyra. Området har mange kvaliteter med gode sol- og utsiktsforhold, det ligger sentrumsnært ut mot sundet og har gode atkomstforhold. I gjeldende plan kan området fylles ut til ca.100 daa. På bakgrunn av dette er området en viktig brikke i utviklingen av det fremtidige Sortland.

Området består i dag av eldre industri- og lagerbygg, der de to største virksomhetene; Nortura slakteri og Sementvarefabrikken, ble lagt ned for flere år siden. Sveis og maskinteknikk AS (SMT), som ligger helt sør på Natsteinsøyra, er fremdeles i drift med både industriproduksjon og utsalg.



Den kommunale eiendommen

Etter at det ble bestem at Nortura skulle legge ned i 2009, overtok kommunen eiendommen, og bygningsmassen har primært blitt benyttet til lager etter det. Ny brannstasjon ble bygget på den kommunale tomta og stod ferdig i 2019. Norturabygget ble stående. Med ny brannstasjon ble det ryddet i området og fjæra ble tilgjengelig. Bystranda representerer nå en viktig kvalitet for Sortlands innbyggere i form av et sentrumsnært rekreasjonsområde.

Prosessen med å fjerne Norturabygget er satt i gang. Målet er å flytte og gjenbruke deler av bygningsmassen og resirkulere mest mulig av det materialet som ikke kan gjenbrukes direkte. I 2022 ble plasthallen flyttet til Vestmarka og i 2024 flyttes stålhallen til samme sted. Det resterende av bygningsmassen er betong, som kan resirkuleres og gjenbrukes i Gaia Vesterålens Containermuseum, som del av et større EU-forskningsprosjekt kalt “Circular Boost”.



Samarbeidsavtale

Med utgangspunkt i målet om å utarbeide en helhetlig plan for området, har Sortland kommune og de øvrige grunneierne jobbet med å formaliseres det videre arbeidet gjennom en samarbeidsavtale. De 5 grunneierne har vært med i prosessen, men kun 3 av de største grunneierne valgte å inngå et samarbeid. De 2 siste grunneierne, Dragland og Vesterålskraft Varme, har valgt å ikke delta aktivt i utviklingsarbeidet, da de har relativt små eiendommer. De ønsker likefult at deres eiendom skal inngår i en felle område-/reguleringsplan.

Hovedpunktene i avtalen omhandler bakgrunn og formål med avtalen, kostnader og kostnadsfordeling samt styringsmekanismer og prosessen for utvikling og samarbeid. Arbeidet med utvikling av Natsteinsøyra består av 3 hovedfaser:

Fase 1: Utrede mål, krav, behov og vyer
Fasen forventes å gi en klar identifikasjon av den enkelte eiers målsetning for egen eiendom i det felles prosjektet videre, samt å finne enighet om ett felles dokument med klargjøring av «behov, krav og mål for Natsteinsøyra» som vil brukes til utlysning av mulighetsstudiet, som kan gjennomføres som parallelloppdrag eller arkitektkonkurranse.

- Klar identifikasjon av den enkelte eiers målsetning for egen eiendom i felles prosjekt
- Avklare forventninger til:
    - Fremdrift

    - Medvirkning/omfang
    - Råderett og beslutninger
- Etablere felles mål-bilde
- Identifisere eventuelle begrensninger og utfordringer for utviklingen. (økonomi, myndighetskrav mv.)

Mål og krav bearbeides og nedfelles i et fellesdokument, som vil være angivende for hvilken ambisjon man skal ha til Natsteinøyra og være grunnlag for utlysning av parallelloppdraget/arkitektkonkurransen for fase 2.

Fase 2 Mulighetsstudie
Denne fasen skal gi idéer for utforming og innspill til utarbeidelse av områdeplan for Natsteinøyra. Dette kan gjøres gjennom et parallelloppdrag eller en arkitektkonkurranse og vil synliggjøre områdets potensiale. Gjennom tydelig visualisering vil mulighetsstudiet vise forslag til planprinsipp og løsninger som kan bearbeides og videreføres i reguleringsplanen. Hensikten med å gjennomføre idéfasen i form av parallelloppdrag, er å sikre godt tilfang og et stort spekter av ideer og løsningsmuligheter for Natsteinøyra, samt å bidra til å sikre tilstrekkelig medvirkning, forankring og åpenhet i planprosessen.

Fase 3 Utarbeidelse av reguleringsplan
I denne delen av oppdraget skal det utarbeides planforslag som bygger på den valgte løsning etter fase 2. Planfasen vil avhengig av veivalg kunne innebære, konsekvensutredninger, større søke- og godkjennings behov hos sektormyndigheter og øvrige myndigheter mht. utfylling, miljø forhold, etc.

Dersom partene ønsker å trekke seg fra avtalen, kan det gjøres etter gjennomførte faser eller dersom partene blir enige om det.

VURDERING

Vi er nå i fase 1 i prosessen med å utvikle Natsteinsøyra, der hver grunneiere skal utrede sine mål, krav og behov for området. Når det gjelder Sortland kommune, ligger det en rekke føringer i vedtatte planer og strategier. I tillegg er det viktig å kartlegge det nye kommunestyret mål og krav for utvikling av området. Kommunedirektøren ber derfor kommunestyret om å drøfte dette, slik at kommunestyrets føringer blir tatt inn i arbeidet med fase 2.

Det er to planer som er spesielt aktuelle og som gir føringer for utvikling av området. Disse beskrives kort under.

Kommuneplanens samfunnsdel: I lag om Sortland 2030- Raus, attraktiv og bærekraftig.
Hovedmål i planen er å skape bo- og næringsattraktivitet, der sosial- økonomisk- og miljømessig bærekraft ligger til grunn. Planen har 5 mål:

- Sortland er motoren i et attraktivt og bærekraftig Vesterålen
- Sortlandsamfunnet er raust, sunt og helsefremmende
- I Sortlandsamfunnet skapes mestring, trivsel og grunnlag for livslang læring
- Sortlandsamfunnet er grønt og smart
- Sortland kommune er en handlekraftig og innovativ organisasjon og samfunnsaktør

Til hvert av de 5 målene er det vedtatt delmål og strategier. Mange er av disse er relevante for utviklingen av Natsteinsøyra. Noen eksempler på dette kan være:
- *"å være et attraktivt sted for lokalisering og etablering av regionale og statlige arbeidsplasser*"
- "*å skape mangfoldig botilbud med søkelys på bokvalitet gode naboskap og nærmiljø", "…. boliger for førstegangsetablerere og lavinntekstboliger..",*
- *" å skape gode møteplasser og bygge offentlige rom med høy kvalitet".*
- *" Planlegge og tilrettelegge for aldersvennlig samfunn med aktiviteter hele livet….*
- *" være en aktiv vertskommune, som gir gode tjenestetilbud for elever og studenter"*

Byplan Sortland - Blåbyen 2025-2027 (Utdrag fra beskrivelse og bestemmelser i Byplan for Natsteinsøyra ligger vedlagt)
Byplan beskriver Natsteinsøyra som et svært attraktivt transformasjonsareal med et stort potensiale for byutviklingen. Det er vedtatt at området skal høy kvalitet og relativt høy utnyttelse. Byplan legger opp til at Natsteinsøyra skal ha mest mulig åpne rammer for å ta imot fremtidig vekst. Arealene er derfor regulert til kombinerte formål som legge til rette for:

- Attraktive boliger: med den unik beliggenhet gir området mulighet til å etablere attraktive og fremtidsrettede boliger: Miljø og nye boligformer bør stå sentralt, samt felles løsninger for parkering og trafikk og ikke minst felles områder for lek og rekreasjon.
- Næring og handel: Med gode atkomstforhold fra Kjempenhøy og med umiddelbar nærhet til sentrum, er dette et attraktivt område for næring og handel. (området er ikke regulert til industri.)
- Offentlig/privat tjenesteyting. Den sentrale beliggenhet, gode atkomsten og gangavstand til sentrum, sammen med store areal, gjør at området er attraktivt for både statlige, fylkeskommunale og kommunale etableringer. Dette kan være Statens hus (tinghus, politihus mm.), høyskole, helsehus, barnehage ol.
- Sjønær rekreasjon: Byplan understreker at Natsteinsøyra skal bidra til gode kvaliteter for Sortland. På Natsteinsøyra skal det legges til rette for store rekreasjonsområder som knyttes opp mot havnepromenaden og som skal være en viktig kvalitet for hele befolkningen


Dagens landareal og utfylling


Arealbruk i byplan


Infrastruktur- atkomst og rekreasjon

Som illustrasjonen over viser, ligger det en rekke føringer for Natsteinsøyra i Byplan. Byplan skal revideres i løpet av de neste årene og det åpner mulighet for å endre rammene i gjeldende plan. Som del av mulighetsstudiet kan størrelse og utforming på utfylling, og innhold i planen vurderes og det gir mulighet til å se på utviklingsområdet med nye øyne.

Kommunes mål, behov og krav
Dette store tomtearealet kan bidra til å løse noen av de behovene kommunen har i dag. Området kan bidra til at strategier som er lagt i kommuneplanens samfunnsdel med mål om å skape et bærekraftig samfunn og bidra til bo- og næringsattraktivitet kan realiseres. Kommunedirektøren vil jobbe for å ivareta dette på best mulig måte i utvikling av Natsteinsøyra. Føringene fra kommunestyret, sammen vedtatte planer er rammene kommunen skal legge for utvikling av det kommunale området og ønsker for helheten.

Mulighetsstudiet
Gjennom en mulighetsstudie vil dyktige fagfolk utforske og teste ut ulike senario og muligheter for utforming av området og vise forslag til planprinsipp og løsninger som kan bearbeides og videreføres i reguleringsplanen. For at arkitektene skal få rom til å undersøke hva som er de optimale løsningene, bør de fysiske rammene være mest mulig åpne. Det bør være fokus på det man ønsker å oppnå for området, heller enn å si hvor og hvordan det skal plasseres.

Hensikten med å gjennomføre idéfasen i form av parallelloppdrag, er å sikre godt tilfang og et stort spekter av ideer og løsningsmuligheter for Natsteinøyra, samt å bidra til å sikre tilstrekkelig medvirkning, forankring og åpenhet i planprosessen.

Personalmessige forhold
Det forventes at gjennomføring av den prosessen med 3 faser som beskrives i samarbeidsavtalen, kan gjennomføres innenfor Teknisk og samfunnsutviklings sine rammer. Det er lagt opp til å benyttes en ekstern felles prosessleder, som representerer alle partene i samarbeidsavtalen.

Økonomiske forhold
Følgende kostnadsestimater gjelder for de ulike fasene i samarbeidet.

- **Fase 1**: mål, krav og utlysning inntil kr. 100 000
- **Fase 2:** Parallelloppdrag, ca. 2-3,- millioner +/-
- **Fase 3:** Planprosess - Områdeplan - uavklart pris estimat før man har avklart og besluttet valg av løsning fra fase 2.

Eiendommens størrelse i antall m2 er grunnlag for foreløpig vurdering av kostnadsfordeling, der kommunen har en andel på 54%

Folkehelse
Utvikling av Natsteinsøyra vil kunne bidra positivt i et folkehelseperspektiv. Gode møteplasser og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet til sentrum og en mulig plassering av fremtidsrettede boliger og offentlig tjenesteyting i tilknytning til dette vil bidra til folkehelse.

Klima-, miljø- og naturforhold
Området er sentralt plassert og bidrar til fortetting og korte avstander mellom bolig, næring, offentlig tjenesteyting og rekreasjon. Muligheter for klimavennlige og fremtidsrettede energiløsninger, materialbruk, delingsordninger osv. er stor, når området skal planlegges helhetlig. Det er lagt opp til utfylling i sjø i et relativt grunt sjøområdet, konsekvensen av dette må vurderes i den videre saken. Området skal etableres på en industrifylling, og en opprydding og rensing av fyllingen er nødvendig, dette er positivt i et miljøperspektiv.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren ber kommunestyret drøfte de behov, mål og krav som de ønsker at skal innarbeidet som rammer for fase 1; mulighetsstudie for Natsteinsøyra.