SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/1324
Dok.nr:	24/7782
Arkiv:	FA-V6, Historisk-22/3179
Saksbehandler:	Kristine Røiri
Dato:	08.03.2024

Utvikling av Natsteinsøyra - fase 1

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 024/24	Formannskapet	21.03.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar:

1. Fase 2 mulighetsstudie igangsettes, og det kontraheres ekstern prosessledelse som representerer de tre grunneierne i samarbeidsavtalen.

2. Det avsettes 2 MNOK til fase 2. Beløpet innvilges ved bruk av disposisjonsfond, og innarbeides i budsjettregulering 2-2024.

3. Fellesdokumentet for Natsteinsøyra datert 10.03.24 (vedlagt saken) skal ligge til grunn for mulighetsstudien i fase 2. Følgende føringer for den kommunale eiendommen skal ligge til grunn:
    a. Kommuneplanens samfunnsdel
    b. Byplan intensjoner og målsetting for området
    c. Bystranda skal bevares i sin helhet der den ligger nå

4. I henhold til samarbeidsavtalens pkt. 6 skal beslutninger tilknyttet utvikling av Natsteinsøyra gjennomføres i *beslutningsmøter* mellom partene i avtalen. Formannskapet velger følgende representant til beslutningsmøtene:

5. Formannskapet er styringsgruppe og skal holdes løpende orientert.

6. Det fremmes en egen sak om kommunens interne økonomiske forhold i forbindelse med Norturabygget så snart en anbudskonkurransen for rivning av Norturabygget er gjennomført.

7. Kommunedirektøren vurderer tiltak for bystranda som bidrar til at omkringliggende områder blir mer attraktiv og tilrettelagt.

Formannskapet behandling - 21.03.2024 - PS-024/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak fra H, FRP, SP, foreslått av Einar Mårstad, Høyre

Formannskapet vedtar:

1. Gjeldende samarbeidsavtale for Natsteinsøyra med øvrige grunneiere avsluttes etter fase 1.
2. Formannskapet ønsker at det iverksettes en mulighetsstudie for kommunens eiendom på Natsteinsøyra. Det skal engasjeres ett arkitektfirma gjennom en tilbudskonkurranse til gjennomføring av mulighetsstudiet.
3. Formannskapet er styringsgruppe og skal godkjenne en revidert prosjektbeskrivelse og det øvrige konkurransegrunnlaget for tilbudskonkurransen.
4. Følgende føringer for mulighetsstudiet skal blant annet ligge til grunn
   a. Bystranda skal bevares i sin helhet der den ligger nå
   b. Det skal tilrettelegges for Politi, Ambulanse, sivilforsvar, Tingrett, Jordskifterett og mulige andre offentlige etableringer jf. Tidligere vedtak om dette.
   c. Kommuneplanens samfunnsdel
   d. Byplans intensjoner og målsetting for området for øvrig
5. Det avsettes 1 MNOK til gjennomføring av mulighetsstudiet. Beløpet innvilges ved bruk av disposisjonsfond, og innarbeides i budsjettregulering 2-2024.
6. Det fremmes en egen sak om kommunens interne økonomiske forhold i forbindelse med Norturabygget så snart en anbudskonkurransen for rivning av Norturabygget er gjennomført.
7. Kommunedirektøren vurderer tiltak for bystranda som bidrar til at omkringliggende områder blir mer attraktiv og tilrettelagt.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling falt;
1 stemme for (1AP)
8 stemmer mot (5 H, 1 FRP, 1 SP, 1 SV)

Forslag fra H, FRP, SP vedtatt;
8 stemmer for (5 H, 1 FRP, 1 SP, 1 SV)
1 stemme mot (1 AP)

Formannskapet PS - 024/24 VEDTAK:
Formannskapet vedtar:

1. Gjeldende samarbeidsavtale for Natsteinsøyra med øvrige grunneiere avsluttes etter fase 1.
2. Formannskapet ønsker at det iverksettes en mulighetsstudie for kommunens eiendom på Natsteinsøyra. Det skal engasjeres ett arkitektfirma gjennom en tilbudskonkurranse til gjennomføring av mulighetsstudiet.
3. Formannskapet er styringsgruppe og skal godkjenne en revidert prosjektbeskrivelse og det øvrige konkurransegrunnlaget for tilbudskonkurransen.
4. Følgende føringer for mulighetsstudiet skal blant annet ligge til grunn
   a. Bystranda skal bevares i sin helhet der den ligger nå
   b. Det skal tilrettelegges for Politi, Ambulanse, sivilforsvar, Tingrett, Jordskifterett og mulige andre offentlige etableringer jf. Tidligere vedtak om dette.
   c. Kommuneplanens samfunnsdel
   d. Byplans intensjoner og målsetting for området for øvrig
5. Det avsettes 1 MNOK til gjennomføring av mulighetsstudiet. Beløpet innvilges ved bruk av disposisjonsfond, og innarbeides i budsjettregulering 2-2024.
6. Det fremmes en egen sak om kommunens interne økonomiske forhold i forbindelse med Norturabygget så snart en anbudskonkurransen for rivning av Norturabygget er gjennomført.

7. Kommunedirektøren vurderer tiltak for bystranda som bidrar til at omkringliggende områder blir mer attraktiv og tilrettelagt.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Kommunestyret vedtok i drøftingssak 006/23 i november-23, at rammene i Byplans skal ligge til grunn for utvikling av den fremtidige bydelen Natsteinsøyra. Samtidig ble det vedtatt å bevare bystranda der den ligger i dag.

Etter at kommunestyret i november vedtok å gjennomføre Fase 1 i samarbeidsavtalen med de andre grunneierne, er det jobbet frem et forslag til et *Fellesdokument,* som ligger vedlagt saken. Visjonen i Fellesdokumentet tar utgangspunkt i Kommuneplanens samfunnsdel, Byplan Sortland, regionale og nasjonale målsettinger og de andre grunneiernes ambisjoner.

Visjon:
"Natsteinsøyra skal bli en ny bydel, som skaper begeistring og som bidrar til bolyst og næringsattraktivitet, der målet er at Natsteinsøyra skal være smart og bærekraftig, med levende byrom. Et sted vi alle kan være stolte av».

Fellesdokumentet skal være grunnlag for en mulighetsstudie i fase 2, der man ser på ulike måter å utforme området på, for å oppnå en mest mulig attraktiv ny bydel. Mulighetsstudiet skal danne grunnlag for områdeplan og regulering. Forhold som høyder og tetthet, plassering av ulike funksjoner, rekreasjonsområder, avgrensing av land- og vannareal, osv. skal studeres. Politikere og innbyggere inviteres til å delta aktivt i prosessen. Valg av alternativ skal politisk behandles og skal legge grunnlag for område- og reguleringsplanen i fase 3.

Kommunedirektøren jobber med å følge opp kommunestyrets vedtak om å utarbeides en økonomisk oversikt som inkluderer innhenting av anbud for rivning av Nortura. Kommunedirektøren kommer tilbake med en sak om dette, så snart et tilbud er mottatt.

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 rivning 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
- **Drøftingssak** i KS 09.11.23 i K-sak 006/23 der det ble vedtatt:
    - å gjennomføre fase 1 i samarbeidsavtalen med følgende rammer:
        - det skal fortsatt være åpne rammer for arealbruk, som boliger, næring og handel, og offentlig/privat tjenesteyting som eksempelvis ambulansestasjon.
        - byplans rammer og føringer skal være styrende for gjennomføring av utviklingen av Natsteinsøyra.
        - bystranden bevares i sin helhet slik den er nå
    - å komme tilbake til FS når fase 1 var gjennomført for vurdering av veien videre
    - at det ikke settes i gang tiltak på Natsteinsøyra ut over fase 1, og det utarbeides en økonomisk oversikt som inkluderer innhenting av anbud for rivning av Nortura.
- **I drøftingssak 007/23** i FS ble det vedtatt å legge til rette for ambulansestasjon på den kommunale eiendommen.

Bakgrunn

Natsteinsøyra er et transformasjonsområde sør for sentrum, med stort potensiale for å skape en ny og fremtidsrettet bydel. Området har mange kvaliteter, med gode sol- og utsiktsforhold og det ligger sentrumsnært ut mot sundet og har gode atkomstforhold. Området har et landareal på ca. 45 daa med et stort utfyllingspotensial. På bakgrunn av dette er området en viktig brikke i utviklingen av et attraktivt og bærekraftig Sortland.

Området har flere grunneiere, hvorav kommunen er den største. Det er startet et samarbeid med to av de andre, største grunneierne i området. Formålet er å utarbeide en helhetlig plan for en ny bydel med mange kvaliteter. Gjennom samhandling og omforent felles utvikling av området ønsker man å skape merverdi for de respektive eiendommene.

Samarbeidsavtalen som er inngått skal sikre forventningsavklaring og forutsigbarhet, og består av tre faser:

- Fase 1: Utrede grunneiernes mål, krav og behov for videre utvikling av området og samle dette i et felles dokument - kalt Fellesdokumentet
- Fase 2: Utlysning og gjennomføring av en mulighetsstudie basert på rammene i Fellesdokumentet
- Fase 3: Gjennomføring av planprosess for regulering av Natsteinsøyra

Kommunestyret vedtok 09.11.23 å gjennomføre avtalens fase 1. Dersom partene ønsker å trekke seg fra avtalen, kan det gjøres etter gjennomførte faser eller dersom partene blir enige om det.

VURDERING

Med utgangspunkt i kommunestyrets vedtak har kommunedirektøren sammen med de andre grunneierne jobbet videre med fase 1 og utarbeidet et Fellesdokument som legger rammene for fase 2. Kommunedirektøren mener man har kommet frem til et godt dokument som bygger opp under kommunale planer og strategier som kan ligge til grunn for videre prosess.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) - I lag om Sortland 2030 - raus, attraktiv og bærekraftig
Hovedmålet i planen er å skape bo- og næringsattraktivitet, der sosial- økonomisk- og miljømessig bærekraft ligger til grunn. Planen har 5 hovedmål og kommunedirektøren mener at Natsteinsøyra kan bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel gjennom å etablere en fremtidsrettet og bærekraftig bydel. Målene fra KPS er tatt inn i Fellesdokumentet.

Byplan Sortland - Blåbyen 2025-2027
Kommunestyret drøftet i sak 001/23 behov, krav og ønsker for Natsteinsøyra og vedtok at Byplans rammer og føringer skal ligge til grunn, og at det fortsatt skal være åpne rammer for arealbruk. Byplans generelle føringer og beskrivelse er tatt inn i Fellesdokumentets siste kapittel.

Byplan har også noen mer detaljerte bestemmelser for enkelte av de13 delområdene på Natsteinsøyra. Bestemmelsen omhandler formål med størrelsebegrensning, plassering av infrastruktur, utnyttelse og rekkefølge på utbygging. Dette er bestemmelsenes punkt 2.10.3 som omhandler N/F/OT/B 1- 2 og 3. Eksempel på dette er at utbygging er begrenset til 3000m2 storhandel i et spesielt område. Dette går også igjen i plankartet som for eksempel viser at atkomstveien til området ligger plassert rette utenfor bystranda. (se kart lengre ned i saken)

For å kunne ivareta kommunestyrets vedtak om åpne rammer for arealbruk, plassering av bystranda der den ligger i dag og samarbeid med de andre grunneierne, anbefaler kommunedirektøren at disse konkrete reguleringsbestemmelser og plankartet ikke tas med som rammer for det videre arbeidet. De er derfor ikke tatt med i Fellesdokumentet.

Andre føringer som ligger for Natsteinsøyra
Kommunedirektøren ser at de to største grunneierne; Sortland kommune og I -parsell har mange felles mål om å skape en attraktiv ny bydel, med både boliger, næring, offentlig tjenesteyting og rekreasjon

med høy kvalitet. Den siste grunneieren; SMT, som i dag driver stålindustri og salg på området, ønsker videre drift, dette er ikke i henhold til arealformålet i Byplan. Kommunedirektøren mener det er viktig at det undersøkes i mulighetsstudien om det finnes gode løsninger for sameksistens i fremtiden eller ikke, slik at man kan legge realistiske arealformål i den fremtidige planen.

Ambulansestasjon på Natsteinsøyra
Det er behov for å etablere ny ambulansestasjon på Sortland, og I-parsell har igangsatt regulering av deler av sin eiendom for å tilrettelegge for det. I drøftingssak 007/23 i FS 30.11.23 ble det vedtatt å legge til rette for ambulansestasjon på den kommunale eiendommen på nordsiden av brannstasjonen innenfor gjeldende reguleringsplan på Natsteinsøyra. Kommunedirektøren jobber med oppfølging av dette vedtaket. Dersom en av grunneierne kommer til enighet med Nordlandssykehuset om å bygge ny ambulansestasjon på Natsteinsøyra, tas dette inn som en forutsetning i mulighetsstudien i fase 2. Det vil ikke ha betydning for planlagt prosess om å utarbeide en helhetlig plan for utvikling av Natsteinsøyra.

En mulighetsstudie vil kunne ta inn alle disse forutsetningene, og vurdere hvordan man kan utvikle området. Kommunedirektøren mener at prosessen som er igangsatt med å lage en helhetlig plan kan sikre at området ikke utvikles stykkevis og delt, og kan bidra til å legge til rette for at stedets potensiale utnyttes optimalt.

Bystranda
Kommunestyret vedtok i K-sak 006/23 at " 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."

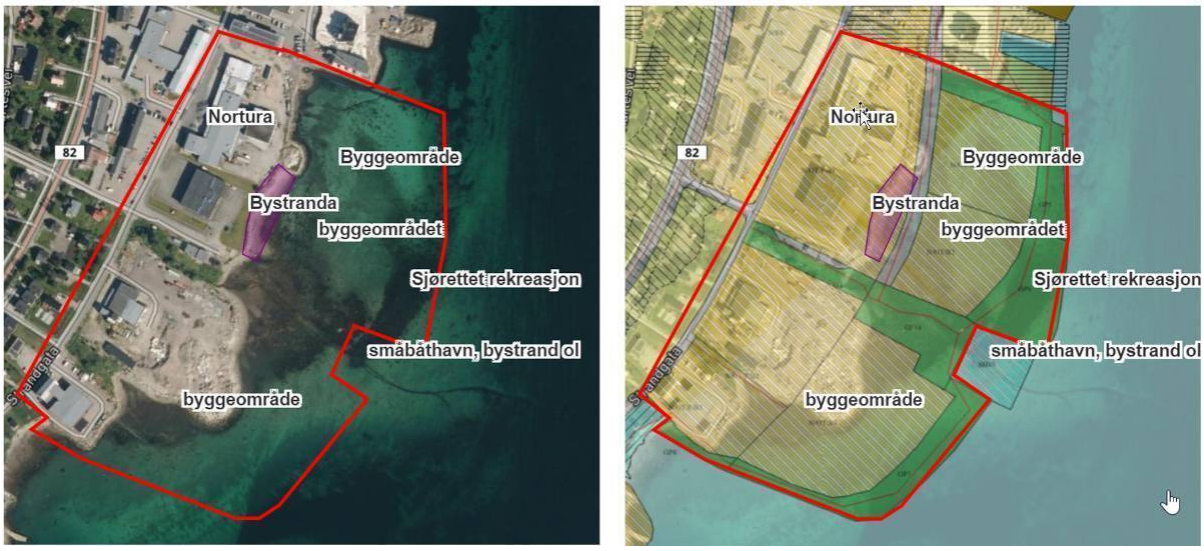


En unik kvalitet
Sortland er så heldige å ha en naturlig fjære med sand nært sentrum. Bystranda er en unik kvalitet og får en viktig plass når den nye bydelen skal utformes og utvikles videre. For å sikre at bystrandas kvaliteter blir ivaretatt på best mulig måte når området skal utvikles, er det viktig å se på *hvor* det skal fylles ut, *hvilke* type funksjoner som legges ved bystranda, *utforming* og høyde på bygg osv. Det blir en viktig oppgave i mulighetsstudien.

Solforhold og skyggelegging, utsikt, innsikt, havstrøm, vind, atkomst, vannkvalitet, opphold på land og på strand, tilgjengelighet, bad, vannlek osv. er tema det må være fokus på i mulighetsstudien i forbindelse med bystranda.

Medvirkning
Bystranda er i bruk hele året; barnehager og skoleklasser er faste besøkende, eldre tar gjerne turen hit, helårsbaderne er andre ivrige brukere. Underskriftskampanjen viser et stort engasjement og kommunedirektøren mener det er viktig å ha bred medvirkning med ulike brukergrupper i neste fase.

Umiddelbare tiltak
Det vil ta mange år før Natsteinsøyra er ferdig utviklet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det gjøres tiltak i forbindelse med bystranda som forbedrer brukeligheten i vann og på land allerede i 2024. De forurensende massene på stranda bør fjernes, steinfyllingen i bakkant bør ryddes og tiltakene med etablering av grøntområder og kobling til havnepromenaden bør videreføres. Dette vil gjøre at bystranda allerede til sommeren kan bli mer attraktiv og bedre tilrettelagt.



Flyfoto til vestre viser dagens plassering av Bystranda. Plankartet til høyre viser hvordan Bystranda er plassert inne i det fremtidige utfyllingsområdet som er avsatt i Byplan. I mulighetsstudien må det vurderes på nytt hvordan utfyllingsarealene skal utformes for å sikre god kvalitet for Bystranda. Det samme gjelder utforming av de store arealene satt av til rekreasjon og lek i området (markert som grønt på kartet til høyre).

Videre prosess - mulighetsstudie

Dersom det vedtas å gå videre til fase 2 vil det innebære at man ser på ulike muligheter for en helhetlig utforming av området. En slik mulighetsstudie kan gjennomføres som et parallelloppdrag eller en arkitektkonkurranse. Et parallelloppdrag sikrer bred medvirkning av ulike interessenter, innbyggere og politikere som del av prosessen. I et parallelloppdrag vil 2-3 utvalgte arkitektteam jobbe med ulike ideer og det gjøres grundige analyser og være dialog med brukere, interessenter, politikere og administrasjon underveis.

Kommunedirektøren har sammen med de to grunneierne kommet frem til at følgende tema skal undersøkes i mulighetsstudien (dette beskrives nærmere i fellesdokumentet):

1. Områdets utstrekning, utforming og avgrensing mot sjø
2. Utforming av bebyggelse og uteområder
3. Funksjoner - innhold i området
4. Høyder og utforming av bygg
5. Trinnvis utbygging- rekkefølge og retning på utbyggingen
6. Det grønne skiftet
7. Kobling mot dagens sentrum

Gjennom en 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.



Illustrasjonen viser et av forslagene i en mulighetsstudie for utvikling av Sandvika

Rivning av Norturabygget
Kommunedirektøren jobber med å følge opp kommunestyrets vedtak om å utarbeides en økonomisk oversikt som inkluderer innhenting av anbud for rivning av Nortura. Arbeidet med innhenting av anbud er igangsatt, og en avklaring forventes å foreligge i løpet av april/mai 2024. Kommunedirektøren vurderer dette som et internt kommunalt anliggende og anbefaler at den behandles på lik linje med slik de andre grunneierne håndterer egne bygg og økonomi rundt disse.

Kommunedirektøren mener derfor det kan være klokt å skille saken som 1) omhandler en helhetlig utvikling sammen med de andre grunneierne på den ene siden, og 2) kommunens håndtering av egne bygg på den andre. Et godt samarbeid mellom partene er avhengig av at hver part har fokus på elementer som har betydning for helheten og på en god fremdrift. Administrasjonen vil fremme egen sak om Norturabygget og økonomien rundt dette, så snart et tilbud fra entreprenøren om rivning er mottatt.

Personalmessige forhold
Det forventes at gjennomføring av prosessen med 3 faser som beskrives i samarbeidsavtalen, kan gjennomføres innenfor Teknisk og samfunnsutviklings sine rammer, dersom utlyste stillinger blir besatt. Det er lagt opp til å benyttes en ekstern felles prosessleder, som skal representere 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, totalt for alle grunneierne ca. 2-3,- millioner +/- I tillegg til ekstern felles prosessleder. Kommunedirektøren ber om at det avsettes 2 mill. kr til fase 2.
- **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 vil bidra til trivsel. En mulig plassering av fremtidsrettede boliger og offentlig tjenesteyting i tilknytning til dette vil bidra til sosial bærekraft - som jo er 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 sjøområde, konsekvensen av dette må vurderes i den videre saken. Å ivareta bystranda, som en naturkvalitet i den nye bydelen er svært positivt. Området skal etableres på en industrifylling, og en opprydding av fyllingen må gjøres dersom det er nødvendig. Dette er positivt i et miljøperspektiv.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren anbefaler at vedlagt Fellesdokument vedtas, der de de overordnede føringene fase 2, mulighetsstudie er lagt inn som rammer for grunneiernes utvikling av en ny og attraktiv bydel i Sortland.

Vedlegg:
Fellesdokumnet for Natsteinsøyra 10.03.24