

NATSTEINSØYRA

Fellesdokument datert 10.03.24

Grunneiernes felles plattform for utvikling
av ny, bærekraftig og levende bydel

Visjon

Natsteinsøyra skal bli en ny bydel, som skaper begeistring og som bidrar til bolyst og næring-sattraktivitet. Målet vårt er at Natsteinsøyra skal være smart og bærekraftig, med levende byrom. Et sted vi alle kan være stolte av



Eksempel-illustrasjon fra et mulighetsstudie i Stavanger kommune

Bakgrunn for dette dokumentet



Dette felles grunneierdokumentet er utarbeidet i fellesskap mellom Sortland kommune, SMT AS og Iparsell AS. Disse tre utgjør de største grunneierne i utviklingsområdet Natsteinsøyra. Foranledningen var et initiativ fra Iparsell AS og Sortland kommune, som ønsket å igangsette en reguleringsprosess for området.

Byplanen gir et krav om at Natsteinsøyra skal utvikles gjennom en felles områderegulering for hele området. Dette har medført at det har vært noe startvansker med å komme i gang med utviklingen. Nå føler vi at vi har fått etablert en prosess og plattform som tilsier at vi skal komme i mål med en regulering.

Gjennom de første grunneiermøtene ble det diskutert hvordan prosessen burde gjennomføres, kostnadsfordeling mv. Dette har ledet frem til at Dragland-familien og Vesterålskraft ikke ønsket å være med i selve prosjektet, men selvfølgelig som en grunneier som kommer med innspill til selve reguleringsprosessen.

Hvorfor lages det?

Dokumentet skal fungere som en felles samarbeidsplattform for grunneierne. Vi ønsker å vise vår felles ambisjon og mål med utviklingen av Natsteinsøyra og hva vi ønsker å skape.

Dokumentet er ment å kunne bygges videre på, slik at det kan fungere som et underlag for mulighetsstudie. Ved å lage et dokument som dette, ønsker vi å vise de deltakende arkitekter hvor vi legger lista. På denne måten øker vi sannsynligheten for at de forslagene som kommer inn, verken er for høytsvevende eller for traurige.

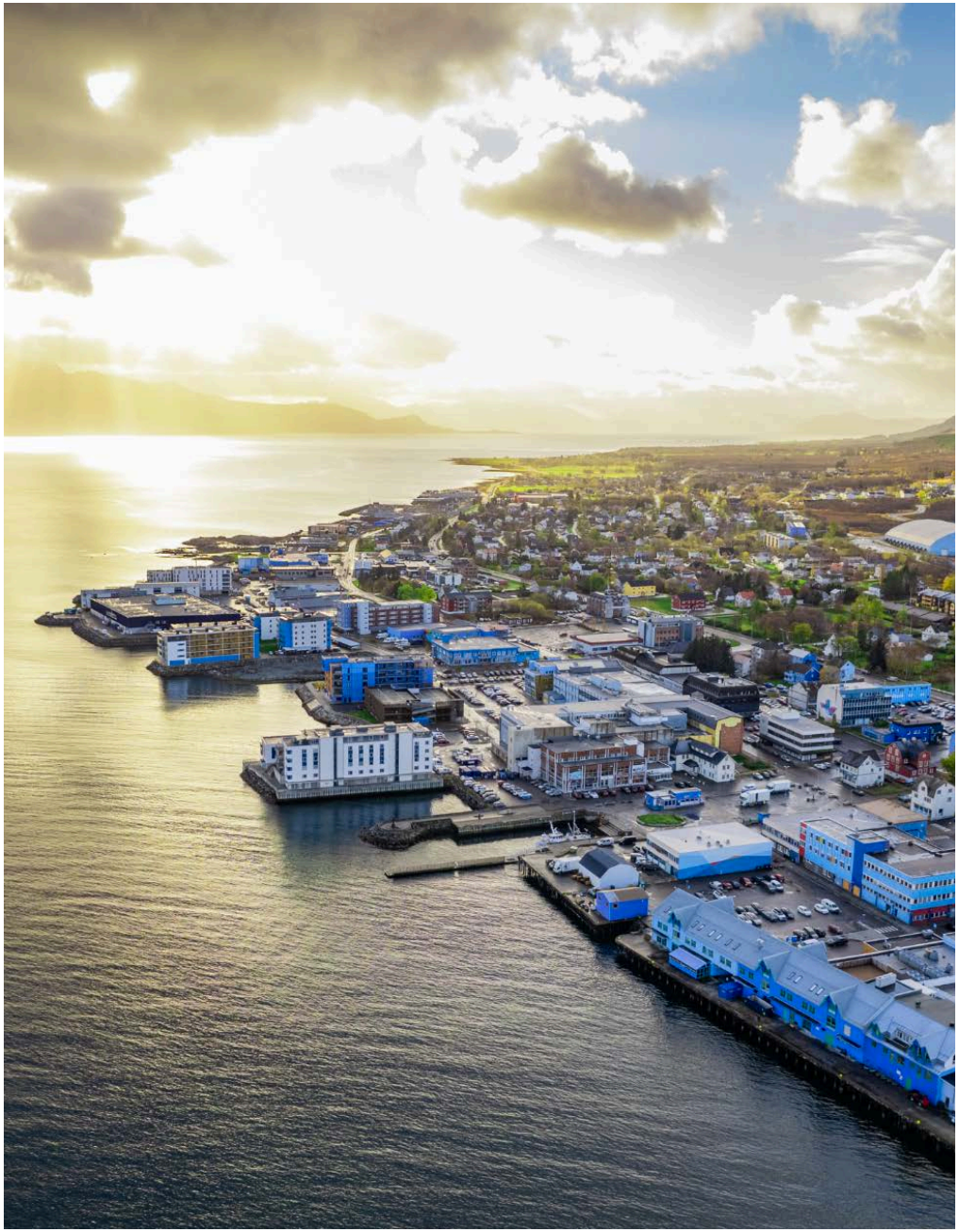


Grunneiernes ambisjoner for mulighetsstudie

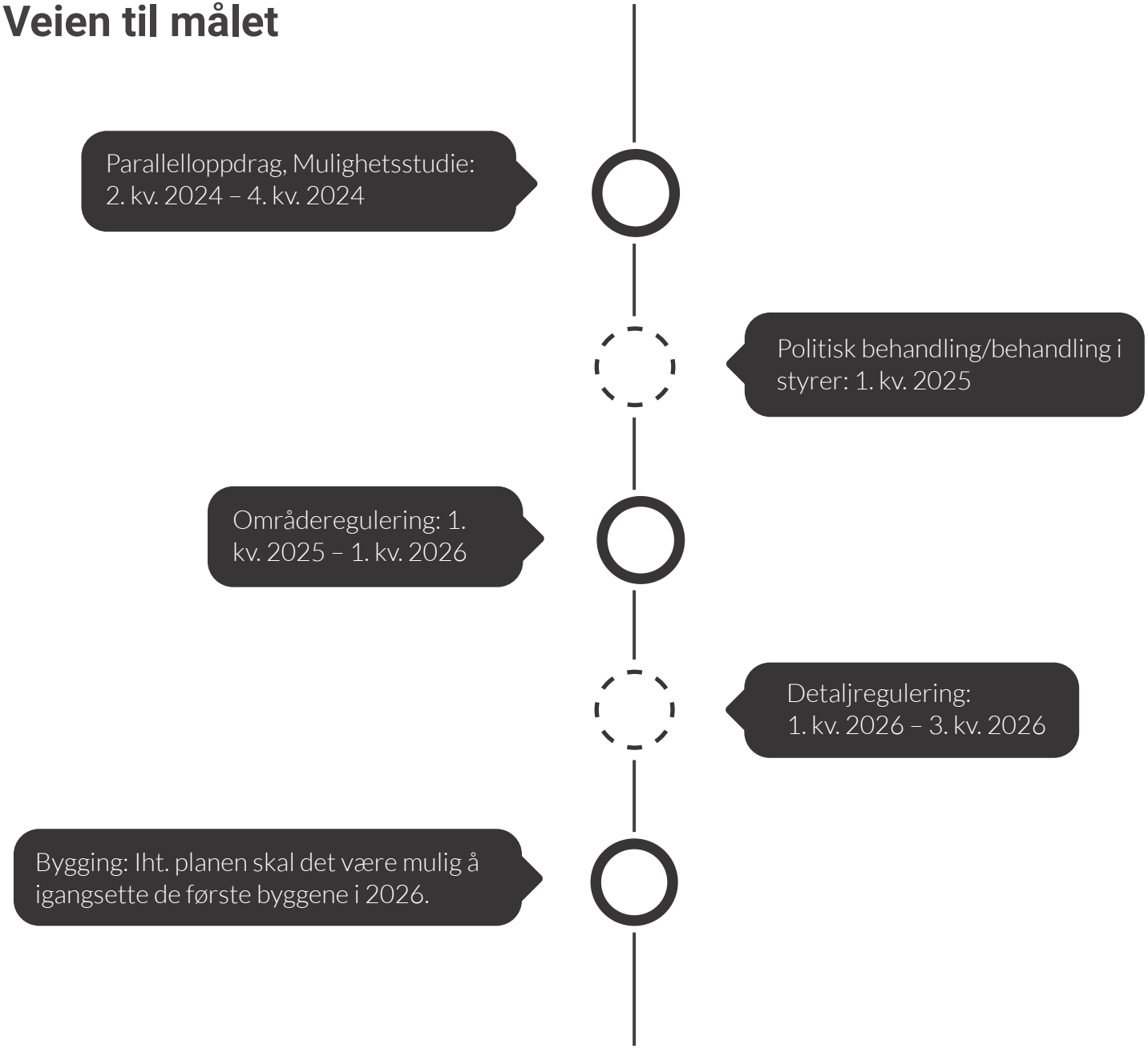
Gjennom et mulighetsstudie vil vi vise vår ambisjon om en grundig, bred og medvirkende utviklingsprosess for Natsteinsøyra. I prosessen vil vi søke å få innspill fra fagmiljø, innbyggere og politisk nivå. Gjennom å få utarbeidet forskjellige konsepter, fra ulike arkitektkontorer, håper vi å maksimere områdets potensial, både for oss som grunneiere så vel som samfunnet rundt oss.

Vi ønsker å utforske hva som er den optimal balansen mellom næring, kontor og bolig på området. Dette er nøkkelen for å skape et attraktivt sted å bo, arbeide og drive næring, som svarer på beboeres og næringslivets behov for en livlig atmosfære og bærekraftig utvikling.

Mulighetsstudie skal identifisere grensesnittet mellom funksjonalitet, estetikk og miljøhensyn, samtidig som det skal ta hensyn til at utviklingen faktisk skal kunne realiseres. Dette gir en bredere forståelse og bidrar forhåpentligvis til at vi kan utvikle en bærekraftig bydel for både dagens og fremtidige generasjoner. Parallelloppdraget vil i så måte være et viktig skritt mot å realisere vår visjon, med planer om samarbeid med fagfolk, innbyggere og politiske instanser.



Veien til målet



Hvordan skaper vi fremtidens mest attraktive by i lag?

I et mulighetsstudiet vil flere utvalgte arkitektteam utforske og teste ut ulike senarioer for utforming av området. Hvordan kan vi på best mulig måte ivaretar potensialet? Målet med et mulighetsstudie er nettopp å få ideer til utforming og bruk av området som helhet. Vurdering og valg av endelig utforming skal ligge til grunn for utarbeidelse av en felles områdeplan og deretter reguleringsplaner.

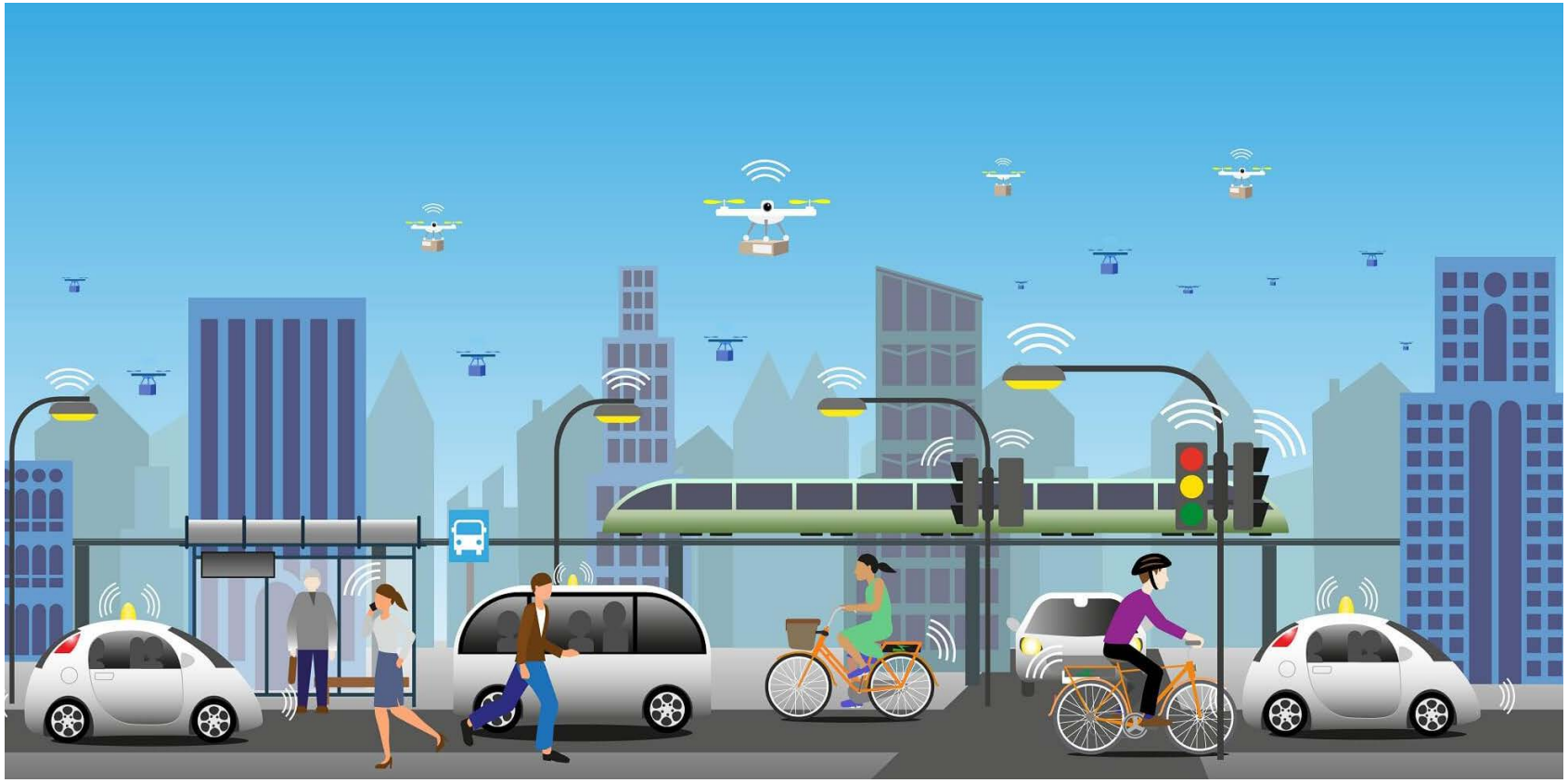
Gjennom tydelig visualisering vil en mulighetsstudie vise ulike forslag til planprinsipp og løsninger som vil bidra til å sikre tilstrekkelig medvirkning, forankring og åpenhet i planprosessen.

Gjennom mulighetsstudiet vil vi undersøke området og involvere innbyggerne, næringslivet, og andre aktører i utviklingsprosessen. God medvirkning, dialog, og samarbeid kan bidra til at det skapes både begeistring og aksept for å tenke nytt med mål om å skape en unik bydel med gode kvaliteter.

En synliggjøring av potensialet som Natsteinsøyra representerer er helt avgjørende for at kommunen skal kunne ta de riktige politiske beslutninger for fremtiden.



Eksempel-illustrasjon fra et mulighetsstudie i Sandvika kommune



Hva vil vi undersøke i mulighetsstudien

Vi har et sterkt ønske om å bidra til utviklingen av Sortland, samt å møte utfordringer i samfunnet og politiske endringer lokalt og globalt. Vi vil bruke innbyggerinnspill til å skape innovasjon, samt forsere begrensninger i eksisterende planer. Området har et stort potensial, men også noen utfordringer.

Gjennom mulighetsstudien skal man finne de beste løsningene og slik bidra til at vi legger gode og helhetlige rammer for utvikling av Natsteinsøyra.

1. Områdets utrekning og utforming - avgrensing mot sjø

I mulighetsstudien skal dagens plangrense ut i havet vurderes. Hvor skal det være land og vann? Hvor langt skal vi fylle ut i sundet? Skal det trekkes vann inn i området? Man skal lete etter utvikling av flere variasjoner av sjønær rekreasjon, eks. ved at man kan ha «blåe» korridorer lengre inn i planområdet og hvordan utformes rekreasjonsområdene for best å møte vær og vind i sundet.

Området har en unik bystrand, men hva skal til for at denne får best mulige rammer? Hvordan balanserer man utbygging og utfylling med å ivareta strandas kvaliteter og utvikler disse til det beste for innbyggerne og besøkende

I mulighetsstudien vil det gis rom for nye ideer og gi mulighet for å tenke mer fremsynt på området. Det finnes mange eksempler på gode prosjekter som utnytter sjøen, og hvor man på en unik måte kan skape gode kvaliteter for brukerne. Dette vil være med på å øke attraktiviteten på Sortland.



2. 2. Utforming av bebyggelse og uteområder

Arkitektteamene vil jobbe med ulike konsept der de undersøker hvor den beste plasseringen av bebyggelsen og uterom, fellesområder og infrastruktur er.
Er det enkelte funksjoner som det er mer hensiktsmessig å plassere på spesielle områder?. Hva er det nødvendig å holde fast for å sikre en god utvikling av hele Natsteinsøyra, samtidig som det gis fleksibilitet for fremtidig utvikling.







Eksempel-illustrasjon fra et mulighetsstudie i Sandvika kommune

3. Funksjoner – innhold i området

Hvordan svarer vi best ut Sortlands behov nå og inn i fremtiden, vi vil utforske fellesløsninger, fremtidige boformer, det grønne skiftet, teknologi mv. Mulighetsstudien skal også undersøke de mulighetene som finnes for å få en fremtidig god løsning på samlokalisering mellom SMTs eksisterende og kommende aktivitet opp mot nye bolig, rekreasjonsområder osv.

Vi mener det er viktig å undersøke hvordan vi kan lage en fleksibel plan som legge til rette for en utvikling der både boliger, næringsliv og rekreasjon kan etableres i pakt med hverandre. Det må også legges til rette for at det kan etableres offentlig tjenesteyting som for eksempel utdanning. Hvordan sikrere vi at den nye bydelen blir en innovativ og attraktiv sone, for både besøkende og de som tilbringer tid der til daglig.



4. Høyder og utforming av bygg

Moderne byutvikling kan bety bebyggelse i høyden, at man bygger tett og lavt, at bygg er utformet som lameller, kvartaler eller punktbebyggelse. Natsteinsøyra er et stort område og det er rom for at bebyggelsen har ulike høyder og utforming. Men hvordan gjøres dette på best mulig måte? Jo tettere og høyere vi bygger, jo viktigere er det at det gjøres rett for å sikre gode kvaliteter som solrike uterom og utsikt.

5. Kobling mot dagens sentrum

Natsteinsøyra ligger rett sør for sentrum- målet er at det skal gi en positiv synergi og merverdi både for utvikling av den nye bydelen og for sentrum, ikke at de to delene skal konkurrere. Det er nødvendig å ha høy bevissthet til dette i forhold til innhold i den nye bydelen, infrastruktur som knytter de to delene sammen osv. Havnepromenaden vil være en viktig forbindelse, men det må også undersøkes hva som er mulig med ny og grønn teknologi.

6. Trinnvis utbygging- rekkefølge og retning på utbyggingen

Natsteinsøyra er et stort område og vil måtte utvikles over tid. En klar tanke om hvor man starter utviklingen vil derfor ha betydning, både for partene i samarbeidet, men også for kvaliteten på bydelen. Vi ser det som hensiktsmessig å være bevisst på dette i utviklingen.

Velger man strenge rekkefølgekrav i forhold til oppstart og utvikling, kan det resultere i at en eller flere av partene ikke kan ha oppstart som passer med øvrige aktører.

På den annen side ønsker man ikke at hele området skal være en byggeplass over for mange år, men at deler av området ferdigstilles - noe som også har betydning for opparbeidelse av infrastruktur.

Vi ønsker at man gjennom mulighetsstudien undersøker hvordan kvalitet kan sikres samtidig som det gir tilstrekkelig fleksibilitet. Hva er den mest hensiktsmessige utbyggingsrekkefølgen?





7. Det grønne skiftet

Vi som utbyggere ønsker å bidra til det grønne skiftet og Natsteinsøyra er et svært godt utgangspunkt. Et område nært sentrum der vi har mulighet til å tenke nytt i forhold til innhold, utforming, fremtidig infrastruktur, materialbruk og teknologi. Vi vil utforske muligheten for å sertifisere noen av byggene etter Breeam nord standard, for å møte fremtidens krav til taksonomi for nye bygg. Nye energiløsninger, håndtering av avfall og overvann er også tema som må undersøkes i mulighetsstudien.

Vi ønsker at Natsteinsøyra skal bli en Smartby - en by som bruker digital teknologi til å gjøre byen til et bedre sted å leve, bo og jobbe- å forbedre offentlige tjenester og innbyggernes livskvalitet, utnytte felles ressurser optimalt, øke byenes produktivitet, og som bidrar til å redusere klima- og miljøproblemene.

Ytre rammer

Områdets utstrekning og plassering i Sortland



Grunneiere

SMT

SMT´s visjon er å være en lokal forankret bedrift som gjennom sitt virke og plassering gir gode rammebetingelser for Sortland og de innbyggerne som ønsker å benytte våre tjenester.
Lokalisering av bedriften er meget viktig for oss siden det gjennom alle år har vært industripreget aktivitet på Natsteinsøyra. Vi har gjennom snart 75år bygget opp en solid kompetanse på det vi gjør og har i dag både industriproduksjon, samt butikk som lever sammen på et og samme område.

Dette er noe vi har som mål og fortsette med samt se på de mulighetene som finnes for å utvide både butikk og verksted utover de arealene vi disponerer allerede og eventuelle oppkjøp av nye arealer. Får å få dette til så er vi selvfølgelig klar for å gjøre tiltak som gjør at vår virksomhet passer inn, samt at regulering bør tilpasses slik at ny bebyggelse/virksomheter også tilpasses vår drift/ virksomhet også i fremtiden.

Iparsell

Bak Iparsell AS står det tre, lokale eiere som ønsker å bidra til utvikling av Sortland og Vesterålen;

Bulldozer Maskinlag AS
Holmøy Maritime AS
Kronsteingruppen AS

Vår ambisjon for utviklingen av Natsteinsøyra er å lage en bydel som gjør det mulig å etablere bygg og funksjoner som Sortland vil kreve i tiden fremover for å være et attraktivt sted å jobbe og bo.

Sortland kommune

Sortland by med sine 5400 innbyggere er regionsenter i Vesterålen med i overkant av 30.000 innbyggere og byen er et handels- og servicested for hele regionen. Sortland kommune med vel 10.500 innbyggere, er den største av de 5 vesterålskommunene.
For å ha en bærekraftig kommunal økonomi og samfunnsutvikling i Sortland og Vesterålen, må det legges til rette for et voksende og dynamisk næringsliv og et mangfoldig boligmarked. Gjennom mål og strategier skal Sortland være en motor i et attraktivt og bærekraftig Vesterålen. Målene skal vi oppnå I LAG

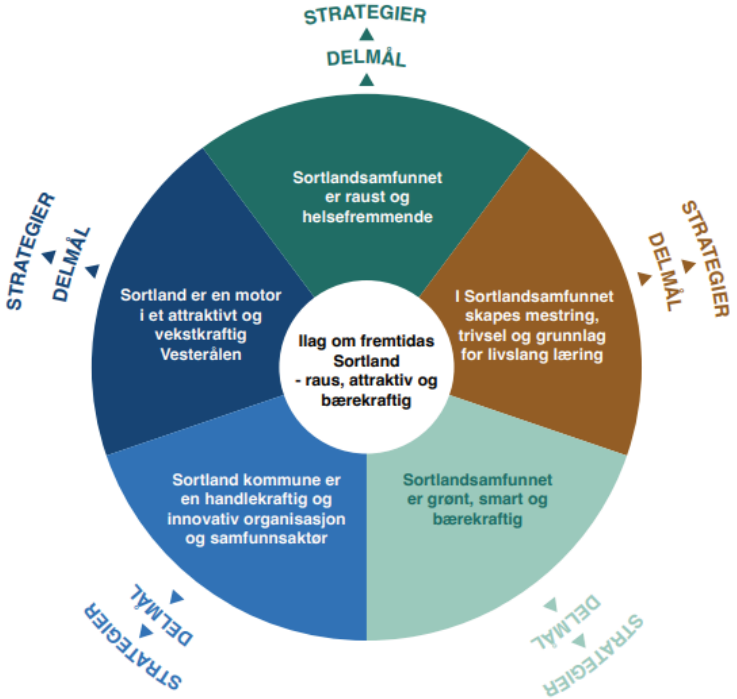


Overordnede føringer for utvikling av Sortlandssamfunnet

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:



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:

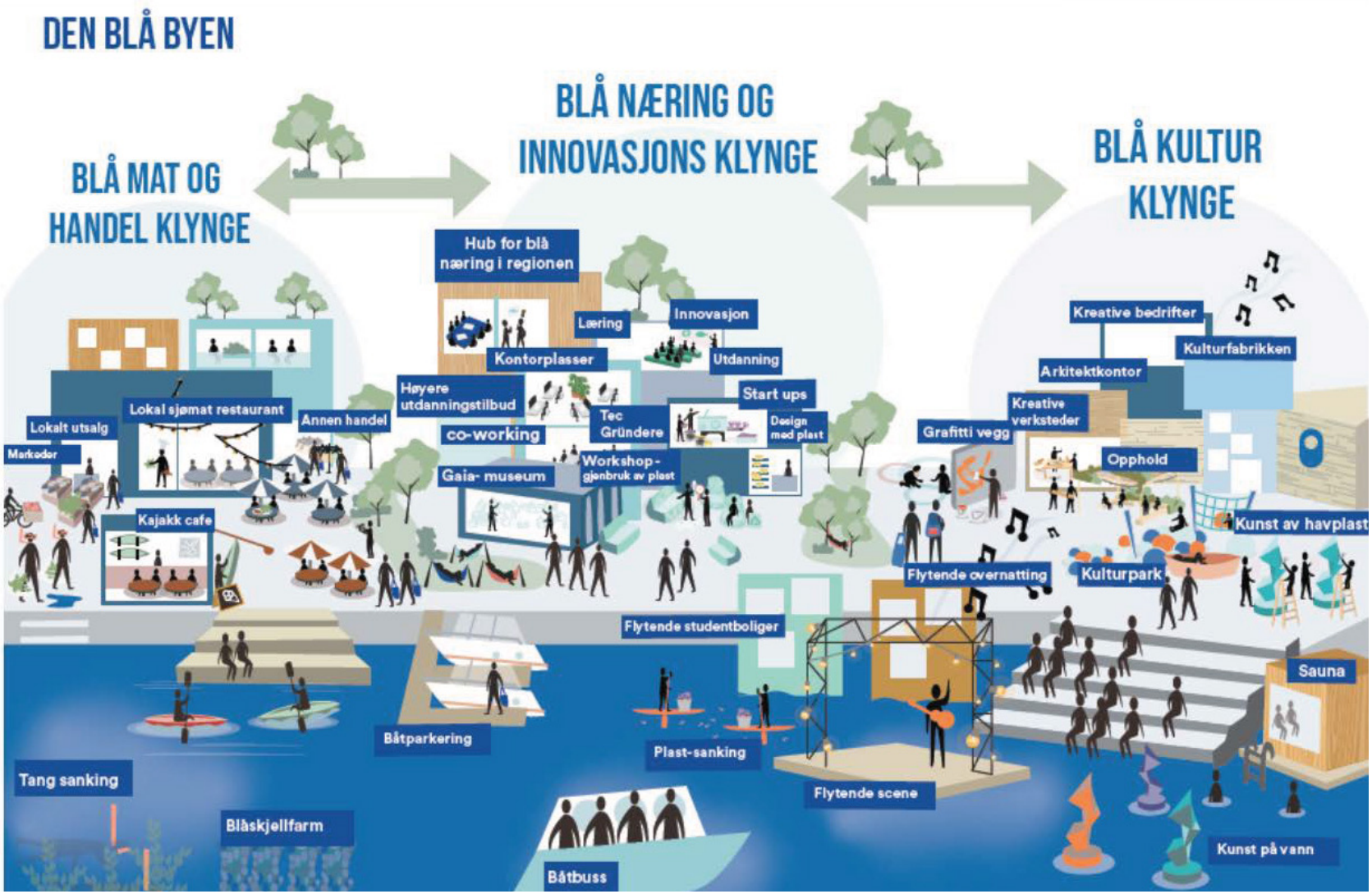
"å være et attraktivt sted for lokalisering og etablering av regionale og statlige arbeidsplasser"

"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"



Illustrasjon av Leva Urban Design fra kommuneplanens arealdel



Byplan Sortland - Blåbyen 2025-2027

Byplan beskriver Natsteinsøyra som et svært attraktivt transformasjonsareal med et stort potensial 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.

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

Generelle bestemmelser for Natsteinsøyra:

• Området vil på sikt vokse sammen med sentrum og skal ha høy tetthet og urbane kvaliteter.
• Større forretningsbygg skal ha utadvendte fasader og flere innganger
• Det tillates ikke større bygningskropper i kun en etasje.
• Store areal med overflateparkering bør unngås. Større parkeringsplasser skal utformes med beplantning og hensynta gående.
• Helhet og estetikk i området skal ivaretas på en god måte.
• Dersom området ikke fylles helt ut, skal det planlagte rekreasjonsområdet ikke reduseres. Det åpnes for justering av plassering og utforming av grøntstrukturen, men dette skal ikke forringe kvaliteten.
• Området skal ha høy tetthet og urbane kvaliteter og etter hvert vokse sammen med sentrum.

Natsteinsøyra skal bidra til gode kvaliteter på Sortland.

• Et sjørettet, sentrumsnært rekreasjonsområde skal etableres på Natsteinsøyra. Den knyttes opp mot havnepromenaden og vil være et viktig tilskudd til hele befolkningen, spesielt beboere i sentrum, Natsteinsøyra og tilliggende boligområder.
• Handel som etableres på Natsteinsøyra skal ikke konkurrere med handelsnæring i sentrum, slik at sentrumskjernen dør ut, men heller kunne gi en positiv synergieffekt.
• Det skal etableres et sentralt lekefelt/park i området, dette vil ivareta kravet til denne type lekeareal for boligene i sentrum og på Natsteinsøyra





Natsteinsøyra 2024