SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/3301
Dok.nr:	24/14426
Arkiv:	FA-C56, Historisk-22/3663
Saksbehandler:	Kristine Røiri
Dato:	03.05.2024

Plassering av Gaia Museumsbygg

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 057/24	Formannskapet	23.05.2024
PS -	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet ber kommunedirektøren fortsette arbeidet med forprosjekt for Gaia museumsbygg på tomtealternativ 3 - Torgpiren.

2. Formannskapet ber kommunedirektøren igangsette forhandlinger om grunnerverv på nabotomten gnr/bnr 1870 15/8124. Det skal fremmes egen sak i forbindelse med eventuelt grunnerverv.

3. Formannskapet ber kommunedirektøren igangsette planprosess i forbindelse med regulering av tomtealternativ 3. Formannskapet forelegges sak om oppstart av planarbeid.

4. Det skal jobbes videre med et endret arkitektonisk utrykk og utforming av uteområder for Gaia museumsbygg, slik at anlegget blir tilpasset plasseringen ved torget.

Formannskapet behandling - 23.05.2024 - PS-057/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag fra Sp, foreslått av Rune Stigen Kvannli, Senterpartiet

1. Sortland kommune avslutter økonomisk og administrativt samarbeid med Gaia Vesterålen for realisering av helsirkulært museumsbygg for Gaia Vesterålen.
2. Dersom Museum Nord og Gaia Vesterålen likevel vil fortsette prosessen med realisering av museumsbygget i egen regi, så kan kommunen tilby tomt til dette formålet.
3. Eventuell plassering av museum og rett arealformål for tiltaket på Torgpiren avklares i forbindelse med revisjon av Byplan.

Forslag fra Høyre , foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

1. Kommunestyret tar redegjørelsen til orientering.
2. Før kommunestyret endelig tar stilling til endret tomtevalg – tomtealternativ 3, må det avklares om nabotomten (gnr gnr/bnr 1870 15/8124) er nødvendig eller ønskelig for å kunne velge alternativ 3, og hvilken pris denne kan erverves for. Konsekvensene for prosjektet av å gå videre med tomtealternativ 3 - med eller uten nabotomten må utredes, herunder forhold rundt adkomst, parkering og uteområder, samt forhold i byggefasen.
3. Det legges frem en helhetlig oversikt for kommunestyret over økonomiske og reguleringsmessige konsekvenser av at kommunen og Museum Nord endrer tomtevalget til annet enn opprinnelig avtalt, herunder fordeling av kostnader og risiko mellom partene i forbindelse med dette.
4. Når dette er gjennomført kan prosjektet jobbe videre med et endret arkitektonisk utrykk og utforming av uteområder for Gaia museumsbygg, slik at anlegget blir tilpasset plasseringen ved torget. Det samme gjelder evt. oppstart av reguleringsprosess.
5. Kommunedirektøren bes om å snarest fremlegge sak for Formannskapet om fremdrift revisjon av Byplanen, og hvordan regulering av tomtealternativ 3 kan kjøres parallelt med dette.

Votering:

Fremlagte forslag fra SP falt med 1 stemme (1 SP) mot 8 stemmer (6 H, 1 SV og 1 Ap).

Innstillingen falt med 0 stemmer mot 9 stemmer (6 H, 1 SP, 1 SV og 1 Ap).

Fremlagte forslag fra H ble vedtatt med 8 stemmer (6 H, 1 SV og 1 Ap) mot 1 stemme (SP).

Formannskapet PS - 057/24 VEDTAK:
1. Kommunestyret tar redegjørelsen til orientering.
2. Før kommunestyret endelig tar stilling til endret tomtevalg – tomtealternativ 3, må det avklares om nabotomten (gnr gnr/bnr 1870 15/2184) er nødvendig eller ønskelig for å kunne velge alternativ 3, og hvilken pris denne kan erverves for. Konsekvensene for prosjektet av å gå videre med tomtealternativ 3 - med eller uten nabotomten må utredes, herunder forhold rundt adkomst, parkering og uteområder, samt forhold i byggefasen.
3. Det legges frem en helhetlig oversikt for kommunestyret over økonomiske og reguleringsmessige konsekvenser av at kommunen og Museum Nord endrer tomtevalget til annet enn opprinnelig avtalt, herunder fordeling av kostnader og risiko mellom partene i forbindelse med dette.
4. Når dette er gjennomført kan prosjektet jobbe videre med et endret arkitektonisk utrykk og utforming av uteområder for Gaia museumsbygg, slik at anlegget blir tilpasset plasseringen ved torget. Det samme gjelder evt. oppstart av reguleringsprosess.
5. Kommunedirektøren bes om å snarest fremlegge sak for Formannskapet om fremdrift revisjon av Byplanen, og hvordan regulering av tomtealternativ 3 kan kjøres parallelt med dette.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Med bakgrunn i vedtaket i Sortland kommunestyre 14.12.2023, er det utført en tomteevaluering for Gaia Vesterålen museumsbygg i perioden januar - april 2024. Prosjektgruppen, bestående av Museum Nord, Sortland kommune og Lundhagem arkitekter har utarbeidet en grundig tomteevaluering, som omfatter den opprinnelige tomten i Sortland havn, samt 3 alternative sjørettede tomter.



Illustrasjonen over viser de ulike tomtealternativene

Formålet har vært å finne den beste lokaliseringen for det framtidige museet som samtidig gir merverdi for samfunnsutvikling. Kriteriene som ligger til grunn for vurderingen er knyttet til museets konsept, muligheten for realisering av bygget, risiko og plassering sett i et byutviklingsperspektiv.

Samtlige tomter er befart. Det er avholdt flere arbeidsmøter, dialog med grunneiere og befaringer i løpet av prosessen. Sortland havn har vært en viktig samarbeidspartner. I løpet av prosessen har det totalt vært 6 aktuelle tomter hvorav en ble trukket av grunneier underveis. Styringsgruppen i prosjektet valgte å ta ut tomt 2, mens tomt 1 og 3 anses som egnet. Tomt 4 og 5 anses som ikke egnet til formålet.

Den anbefalte tomten alternativ 3, beliggende på torpiren i hjertet av Sortland, har mange kvaliteter for museet, og denne ansees for å har stor merverdi for byutvikling. Styringsgruppen i prosjektet og styret i Museum Nord har på sine styremøter i april enstemmig vedtatt å gå videre med denne tomten. Kommunedirektøren anbefaler at også Sortland kommune går videre med dette tomtealternativet for etablering av Gaia Vesterålens museumsbygg.

FAKTA I SAKEN

Politiske vedtak i saken:

- KS -sak 103/22, datert 10.11.2022. Et prinsippvedtak om at Sortland kommune skal bidra med å etablere Gaia Vesterålen museumsbygg som skal lokaliseres til Sortland.
- FS- sak 10/23, datert 16.03.23 Orientering om prosjektet
- FS - sak 066/23, datert 29.06.23- Vedtak om Samarbeidsavtale mellom Sortland kommune og Museum Nord i forbindelse med planlegging av containermuseet
- KS- sak 108/23 datert 14.12.2023:
    - Kommunestyret ber Sortland kommune gå i dialog med Museum Nord for å se på alternative sjørettede tomter i Sortland sentrum for etablering av containermuseum, som kan ivareta problemstillingen om press på areal i havna.
    - Sortland Havn har signalisert et ønske om sterkere involvering i GAIA-prosjektet og kommunestyret vedtar at Sortland Havn tiltrer styrings- og prosjektgruppen.

Andre aktuelle vedtak:

- Tomteevalueringen ble behandlet i Styringsgruppen for prosjektet 26.04.24. med følgende enstemmige vedtak:
    - *Styringsgruppa anbefaler at det gås videre med alternativ 3 og at saken oversendes først styret i Museum Nord, samt Sortland kommunestyre for endelig beslutning. Styringsgruppa ber om at saken behandles i de to organene så snart som mulig, da det er svært viktig for videre framdrift og levering av forprosjektet.*
    - Styret vedtok også å trekke den ene tomten, da det ble vurdert at denne kom inn for sent.

- Behandling i styret i Museum Nord 02.05.24 i sak 22/24 med følgende enstemmige vedtak:
  "Museum Nord anbefaler at det gås videre med torgpiren. Styret i Museum Nord ber Sortland kommunestyre behandle saken så fort som mulig, da det er svært viktig for videre framdrift og

levering av forprosjektet.»

Bakgrunn:

GaiaVesterålens helsikulære museumsbygg
Museumsbygget har som mål å ha høyeste gjenvinningsgrad realisert i store byggeprosesser noensinne. Bygget blir en forsknings- og teknologisatsing av internasjonal størrelse som startet opp allerede i 2019 som del av Sortland Museum. Gjennom samarbeidet skal regionen styrkes og landsdelens innovasjons- og transformasjonsevne i bærekraftsskiftet, og svare opp på internasjonale, nasjonale og lokale mål og strategier.

Museet skal bli en testarena og levende læringsprosjekt for sirkulær innovasjon og omstilling og skal bidra til vi skal nå målene om klimanøytralitet. Skisseprosjektet illustrere et spektakulært museum som ligger både over og under vann, i utgangspunktet plassert sør i Sortland havn.

Samarbeidsavtale
I juni 2023 ble det inngått en samarbeidsavtale mellom Sortland kommune og Museum Nord om å bidra til realisering av Gaia Vesterålens Containermuseum i Sortland havn. Sortland kommune har eierskap og ansvar for planleggingsaktiviteter knyttet til å føre opp selve bygget, mens Museum Nord har ansvar for innholdet.

Opprinnelig museumstomt
Det var i utgangspunktet enighet mellom Sortland havn og Museum Nord om at Gaias museumsbygg skulle ligge sør i Sortland havn, i overgangen til sentrum, med utsikt mot fjellene og sundet. Her er containerne i sitt rette element samtidig som museet er knyttet til Hurtigruteanløp og sentrum. Plasseringen i Sortland har vært en forutsetning for Lundhagems Arkitekters utforming av bygget og uteområdene helt siden 2021. Ny tomt krever ny arkitektonisk utforming.

Arealknapphet i Sortland havn
Sortland havn er presset på areal, både i forhold til den økede aktiviteten og i forbindelse med at Kystvakta har behov for mer areal. Arbeidet med å nytt havneavsnitt har pågått i flere år, uten at man har kommet frem til en endelig plassering for ny havn. I 2022 etablerte Sortland havn en servicebrygge i forlengelse sør av hurtigrutekaia. Servicekaia ligger på deler av den opprinnelige tomten til museumsbygget.

Kystvakta skal utvide sin aktivitet og har behov for både kai- og landareal. Utvidelsen vil måtte skje sør for dagens Kystvakt, og kreve relativt store kaiareal fra Sortland havns allerede pressede arealsituasjon. Samtidig krever den internasjonale sikkerhetssituasjonen øket fokus på militær sikkerhet. Det fører til at logistikken for sivil havnevirksomhet blir begrenset og atkomst til kaia sør for havneterminalen, nært den opprinnelige museumstomta, blir enda viktigere for funksjonaliteten i Sortland havn.

Den endrede situasjonen i havna får betydning for det tilgjengelige tomtearealet for museumsbygget og mulighet for å etablere museumsbygget i en allerede presset arealsituasjon.

Containermuseum - Ny tomt og arkitektonisk utrykk
Designet er utviklet med tanke på plassering i Sortland havn. Grunnen til at museet er laget av containere, er fordi containerne var på den opprinnelige tomten i Sortland havn. En ny tomt krever tilpasning til ny situasjon og bruk av også andre typer gjenbruksmaterialer i fasade. En endring av tomt gjør at det arkitektoniske utrykket må vurderes på nytt.

VURDERING

Vurdering av tomtene er gjennomført i januar- april-24 av prosjektgruppen som består av representanter fra Museum Nord, Lundhagem arkitekter og Sortland kommune. Det er avholdt en

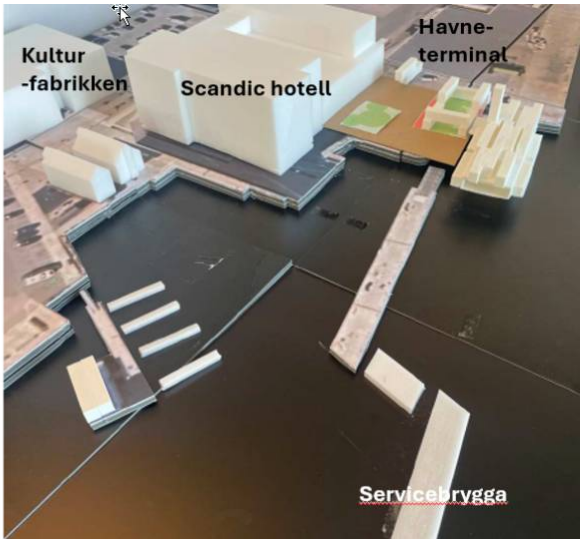
rekke møter og workshops med grunneiere samt befaringer. Sortland Havn har bidratt på flere møter, deltatt i styringsgruppen og gjort en havnefaglig vurdering av alle tomtene. Arbeidet har også foregått ved bruk av arbeidsmodell, som vises i illustrasjonene. Vedlagt er en grundig rapport som beskriver hver enkelt tomt, vurdert opp mot en rekke forhåndsbestemte vurderingskriterier.

I alle alternativene er den opprinnelige utformingen av museet benyttet for å illustrere plassering på tomten. Det ville vært alt for ressurskrevende å tegne et nytt anlegg med bygg og uterom tilpasset hver enkelt tomt, før tomteplassering er avgjort. En omarbeidelse av anlegget - tilpasset den valgte tomten vil bli en del av den påfølgende forprosjektfasen.

Under følger en kort oppsummering av tomteevalueringsrapporten som ligger vedlagt:

Alternativ 1 - Sortland havn
Dette er den opprinnelige tomta sør for havneterminalen i Sortland havn. Bygget er designet for denne tomten og har derfor en ideell plassering i forhold til konsept, med over- og undervannsdelen av museet.





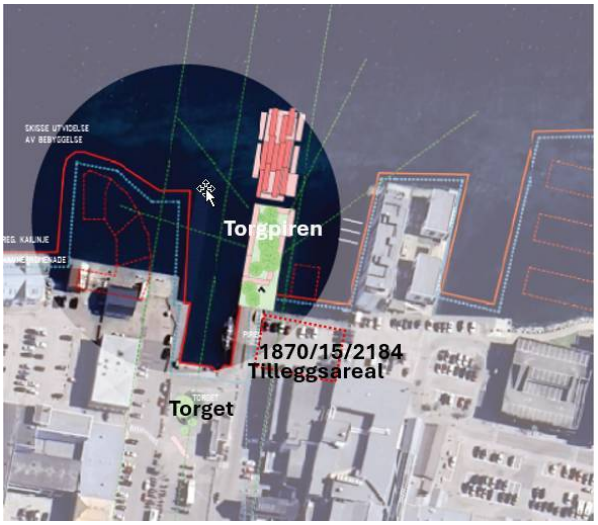
Forutsetningene for denne tomten har endret seg siden oppstart av prosjektet: Sortland havn er svært presset på areal, det er etablert en midlertidig servicebrygge med landfeste fra den opprinnelige tomten og hotellet har utbyggingsplaner. For å tilpasse seg den nye situasjonen har prosjektgruppen sett på to alternativ som beskrives i rapporten. På illustrasjonen over vises alt 1.b) Museum Nord vurderer at kvalitetene ved denne tomta er forringet siden prosjektstart i 2021, samt at Sortland havn ikke lenger ønsker prosjektet velkommen.

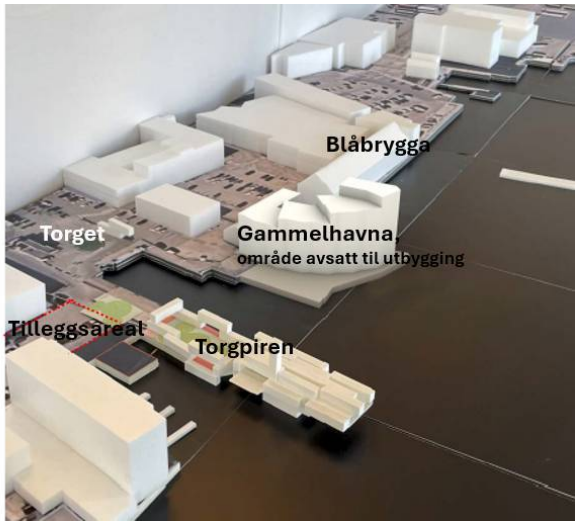
I dialog med Sortland havn har man kommet frem til mulige løsninger for infrastruktur, med arealet er svært knapt og det blir utfordrende. I tillegg er det flere andre utfordringer som må løses, som blant annet skibsstøtsproblematikk. Risikoen ved å gå for denne plasseringen vurderes som høy, både sett i lys av økonomi og avhengigheter av andre aktører.

Kommunedirektøren mener denne tomten fortsatt er en mulig plassering, men rangeres som 2. anbefalte alternativ.

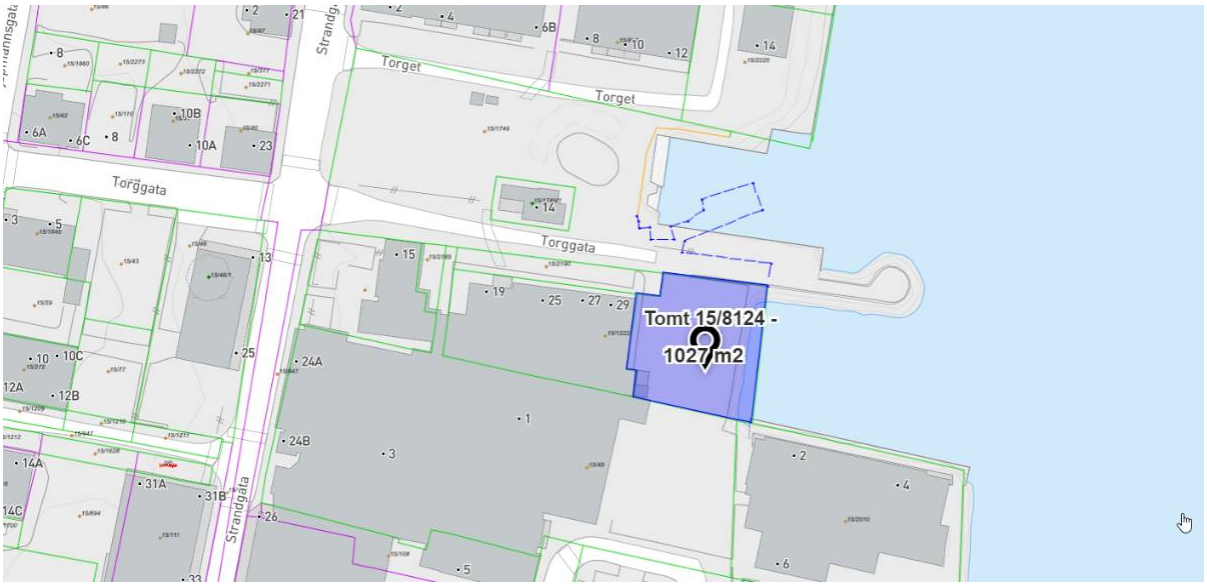
Alternativ 3 - Torgpiren

Med en plassering på torgpiren blir museumsbygget liggende i byens hjerte- en attraksjon sentralt plassert i Vesterålen. Plassering vil bidra til at Sortlands viktigste møteplass, torget, får økt aktivitet, kan bli opparbeidet og at flere går i sentrum og kombinerer museumsbesøk med andre gjøremål. En så sentral plassering som Torg-piren vil innebære et stort løft for byen og bidra positivt til museets attraksjonsverdi.





Tomten er relativt liten, men eier av tomtearealet på sørsiden av torget 1870 15/8124 (i dag parkeringsareal for Havnagården) har meldt interesse for å selge sin eiendom. Dette arealet kan være et viktig tilleggsareal for museet og kommunedirektøren anbefaler at kommunen går i dialog med grunneier om grunnerverv for å sikre seg denne eiendommen.



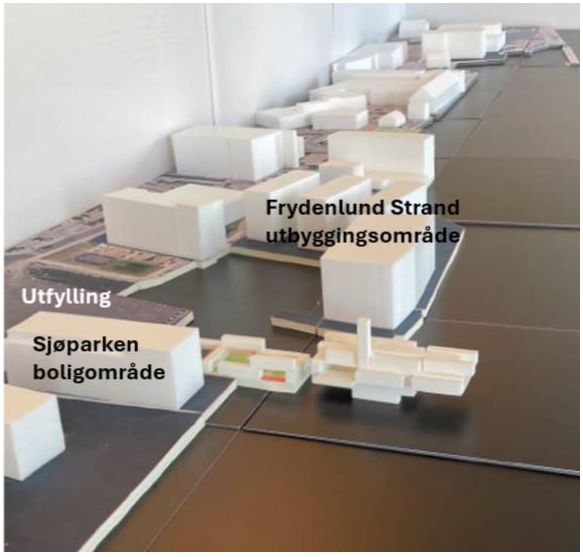
I den videre planleggingen må man se museets utearealer- *oasen*- i sammenheng med utvikling av torget, med mål om å få mest mulig synergieffekt ut av investeringene i sentrums mest sentrale byrom. Plasseringen på torgpiren vil kunne reduserer utsikten fra dagens torg og skyggelegger havnebassenget tidlig på dagen. I den videre utformingen av anlegget må dette hensyntas, i tillegg må en ny arkitektonisk utrykk omarbeides og gjenspeile den nye plasseringen midt i sentrum.

Plasseringen krever at det må finnes en ny plassering for kunstprosjektet Havsøyet, noe som kan være positivt, da det nå har kommet i bakkant av boligprosjektet. Tomten er kommunal, men ikke avsatt til byggeformål, verken i reguleringsplan eller i overordnet arealplan. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planprosess igangsettes så snart som mulig, for å få avklart de overordnede rammene for området

Alternativ 4 - Frydenlund

Tomten ligger nord for Sjøparken boligområde og er et ferdig utfylt tomteareal. Tomten ligger som del av "boligsjøfronten" , et stykke sør for den "aktive sjøfronten" (ref. Byplan) og er mindre heldig i forhold byutvikling og merverdi for byen, sammenlignet med tomtene i havna og torget. Tomten kan ivareta krav til tomteareal og infrastruktur, men viktige krav til utsikt og nærhet til havna er ikke ivaretatt på utfyllingstomten.



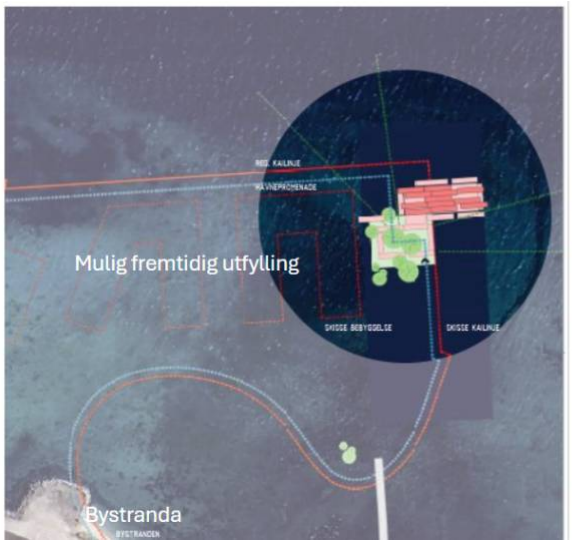


Prosjektgruppen har i overenstemmelse med grunneier sett på et alternativ 4b) der museet er lagt ut i sjøen, for å utsikt og ikke minst for å hensynta gjeldende regulering av sjøområdet Frydenlund strand, som er planlagt på nordsiden av fyllingen. Denne plasseringen oppfyller flere av kravene til areal, infrastruktur og utsikt, men nærhet til havn som påvirker det kommersielle potensialet og attraksjonsverdien blir ikke ivaretatt. Museet blir også liggende svært tett opp mot det kompakte planlagte boligprosjektet i nord og vil ikke gi merverdi til opparbeidelse av byrom og aktivitet på torget.

Kommunedirektøren anbefaler ikke å gå videre med dette alternativet.

Alternativ 5 - Natsteinsøyra

Tomten ligger sør for sentrum, i området der det planlegges en ny bydel, Natsteinsøyra. Denne tomta oppfyller ikke flere av de viktigste kriteriene for valg av tomt, som krav til plassering, og nærhet til havn og sentrum, samt mulighet til å realisere prosjektet innenfor rimelig tid.





En plassering så langt fra sentrum er ikke ønskelig. Området er så grunt at det ikke er mulig å etablere attraksjonene som ligger under vann. Dette er en svært viktig del av museumskonseptet. Den er også mindre attraktiv for lokalmarkedet sammenlignet med plassering på torget. I tillegg er tomtens plassering utenfor den aktive sjøfronten.

Kommunedirektøren anbefaler ikke å gå videre med dette alternativet.

Havnefaglig vurdering og Sortland havns involvering
Sortland havn har bidratt i flere møter og workshops og befaring underveis i prosessen for å diskutere

løsninger og kartlegge konsekvensen av ulike tomtealternativ. Sortland havn har i tillegg utarbeidet en havnefaglig vurdering som ligger vedlagt. Vurderingen konkluderer med følgende:

- *"Plasseringen av Gaia i Sortland Havn ansees i dag som problematisk med bakgrunn i aktivitet og ferdsel i området, jfr. prinsipper i Havne- og farvannsloven. Det henvises for øvrig til ovennevnte tidligere vedtak fra Havnestyret fra 05.03.24.*
- *Gammelhavna og Torgpiren ligger midt i sentrum av Sortland, og sjøområdene er populært å ferdes i. Men for det som i dag må karakteriseres som mindre fartøy. Etablering bør være mulig i begge lokasjonene, gitt nødvendige tiltak. Fra et havneperspektiv er Torgpiren mer ønskelig enn Gammelhavna, men altså motivert i bevaring og bruk av allerede eksisterende havnefasiliteter i kommunen som kulturbærere i ei ny indre havn.*
- *Frydenlund og Natsteinsøyra vurderes fra et havnefaglig perspektiv som mulig for etablering av en slik type tiltak. Relativt grunt. Ingen større fartøy i området. Ligger fritt til. "*

Sortland Havn har signalisert et ønske om sterkere involvering i GAIA-prosjektet og kommunestyret vedtok 14.12.2023 at Sortland Havn skulle tiltrer styrings- og prosjektgruppen. Havnestyrets Beate Bø Nilsen har derfor tiltrådt prosjektets styringsgruppe i perioden. Havneadministrasjonen har deltatt på aktuelle møte og workshops sammen med prosjektgruppen.

Personalmessige forhold
Den grundige tomteutredningen har vært en tilleggsoppgave i prosjektet som har vært ressurskrevende for enhet for Prosjekt og utvikling. Ekstern prosessleder og arkitektteamet som er rådgivere innleiet av Sortland kommune, har også bidratt i arbeidet med tomteutredningen.

Økonomiske forhold
For å følge opp KS- vedtak om å se på alternativ tomt for Gaia museumsbygg, har det vært nødvendig å gjøre en tomteutredning. Dette arbeidet kommer i tillegg til de midler som er avsatt i budsjett-24 til forprosjektfasen.

Kommunedirektøren legger til grunn at alle utgifter Sortland kommune har i tilknytning til prosjektet skal tilbakebetales gjennom husleie etter at bygget er tatt i bruk, med mindre kommunestyret vedtar noe annet underveis. Prosjekteringskostnader som også inkluderer tomteutredningen er en del av de totale kostnadene som skal dekkes inn av leiekostnadene fra museum Nord.

Kommunedirektøren ser det nødvendig å gå i forhandlinger om kjøp av tilleggsareal på tomt 1870 15/8124, og kommet tilbake med egen sak til formannskapet før eventuell avtale om kjøp.

Folkehelse
GaiaVesterålen har som mål å skape mer miljøvennlige og bærekraftige lokalsamfunn. Det jobbes på mange plan og med flere ulike delprosjekt, der sosial bærekraft og folkehelse står i fokus både i prosessen og i resultater. Arbeidet med ungt utenforskap i prosjektet Digitale talenter viser allerede gode resultater. Bred medvirkning i de ulike delprosjekt er sentralt og i forbindelse med museumsbygget vil det skapes flere attraktive møteplasser både ute og inne, der også de som ikke skal inn i selve museet er velkommen.

Den anbefalte plasseringen på torget vil bidra til at Sortlands viktigste møteplass, torget, får økt aktivitet, kan bli opparbeidet og at flere går i sentrum og kombinerer museumsbesøk med andre gjøremål. En så sentral plassering som Torg-piren vil innebære et stort løft for sentrum som lokal og regional møteplass for alle.

Klima-, miljø- og naturforhold
Hele grunnlaget for GaiaVesterålen bygger på EUs bærekraftsmål, med stor fokus på miljømessige og sosial bærekraft. Prosjektet vil bidra positivt i et klima- og miljøperspektiv. Jo mer sentralt anlegget er plassert, jo større synlighet er det at budskapet om sirkularitet og gjenbruk blir sett. Plasseringen gir også mulighet er for flerbruk av utearealer, der man heller bidra til merverdi og opparbeidelse av eksisterende byrom- i stedet for å etablere nye. En sentral plassering vil også bety øket grønn mobilitet i

sentrum.

KONKLUSJON

Den opprinnelige tomten til Gaia Vesterålens museums bygg i havna er utfordrende grunnet blant annet den pressede arealsituasjonen, etablering av en midlertidig servicebrygge og hotellets utbyggingsplaner. I prosessen med å se på alternative tomter mener kommunedirektøren at man med tomtealternativ 3 - Torgpiren har kommet frem til et langt bedre alternativ både for Museum Nord og Sortland havn; ikke minst gir plasseringen i hjertet av Sortland merverdi for byutviklingen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det jobbes videre med tomtealternativ 3 - Torgpiren.

For å sikre fremdrift anbefaler kommunedirektøren at reguleringsprosess igangsettes, og at man går i dialog med grunneier at tomt 1870 15/8124 med sikte på å kjøpe av denne tomten som tilleggsareal.

Vedlegg:

Generell havnefaglig vurdering - Gaia

GAIA_PRESENTASJON R6 _TOSIDIG FOR SKJERMVISNING_150DPI FOR EPOST