SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/1119
Dok.nr:	24/14821
Arkiv:	FE-601
Saksbehandler:	Marius Frantzen
Dato:	07.05.2024

Norturabygget - ombruk av bygningsmaterialer

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 076/24	Formannskapet	05.06.2024
PS -	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Kommunestyret vedtar at alternativ 1 følges slik:

1. Norturabygget rives. Mest mulig av bygningsmaterialet ombrukes eller resirkuleres fordi dette gir den beste økonomiske- og miljømessige bærekraften, og bidrar til økt kompetanse for bærekraftig utvikling av byggeprosjekter. Betongen stilles til disposisjon for gjenbruk i forskningsprosjektet Circular Boost, jf dog vedtak i f-sak 058/24 pkt 2.
2. Stålhallen vurderes demontert og flyttet til Vestmarka industriområde. Dette avklares i særskilt sak til kommunestyret før riving/demontering av hallen påbegynnes.
3. Tiltaket innarbeides i budsjettregulering 2/2024 ved å øke investeringsbudsjettet med 8,0 MNOK.

Formannskapet behandling - 05.06.2024 - PS-076/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag fra H, FRP, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

1. Norturabygget rives. Tiltaket innarbeides i budsjettregulering 2/2024 ved å øke investeringsbudsjettet med 8,0 MNOK.
2. Mest mulig av bygningsmaterialet bør ombrukes eller resirkuleres fordi dette kan gi den beste økonomiske- og miljømessige bærekraften, og bidrar til økt kompetanse for bærekraftig utvikling av byggeprosjekter. Betongen kan stilles til disposisjon for gjenbruk i forskningsprosjektet Circular Boost. Forslag til avtale skal fremlegges til behandling i Formannskapet. iht vedtak i f-sak 058/24 pkt 2.
3. Stålhallen vurderes demontert og flyttet til Vestmarka industriområde. Dette avklares i særskilt sak til kommunestyret 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 Vestermarka industriområde.

Forslag fra SP, foreslått av Rune Stigen Kvannli, Senterpartiet

Norturabygget rives så snart som mulig.
Tiltaket innarbeides i budsjettregulering 2/2024 ved å øke investeringsbudsjettet med 8,0 MNOK.
Bygningsdeler, bygningstekniske installasjoner, inventar og liknende håndteres og fjernes fortløpende i henhold til godkjent miljøsaneringsplan.
Bygningsmaterialer tilbys ikke Circular Boost for gjenbruk i andre byggeprosjekter.

Votering:

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

Forslag fra SP falt;
2 stemmer for (1 H, 1 SP)
7 stemmer mot (4 H, 1 FRP, 1 AP, 1 SV)

Forslag fra H, FRP vedtatt;
7 stemmer for (4 H, 1 FRP, 1 AP, 1 SV)
2 stemmer mot (1 H, 1 SP)

Formannskapet PS - 076/24 VEDTAK:

1. Norturabygget rives. Tiltaket innarbeides i budsjettregulering 2/2024 ved å øke investeringsbudsjettet med 8,0 MNOK.
2. Mest mulig av bygningsmaterialet bør ombrukes eller resirkuleres fordi dette kan gi den beste økonomiske- og miljømessige bærekraften, og bidrar til økt kompetanse for bærekraftig utvikling av byggeprosjekter. Betongen kan stilles til disposisjon for gjenbruk i forskningsprosjektet Circular Boost. Forslag til avtale skal fremlegges til behandling i Formannskapet. iht vedtak i f-sak 058/24 pkt 2.
3. Stålhallen vurderes demontert og flyttet til Vestmarka industriområde. Dette avklares i særskilt sak til kommunestyret 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 Vestermarka industriområde.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Formannskapet vedtok i f-sak 008/24 å tilby Nordlandssykehuset HF opsjon på kjøp av tomt på nordsiden av den nye brannstasjon. For at bygging av ambulansestasjon skal kunne realiseres på den aktuelle tomt må deler av Norturabygget rives.

I forbindelse med drøftingssak i formannskapet (sak 006/23) den 09.11.23 og kommunestyret (sak 001/23) samme dag ble det bl.a. vedtatt (pkt 3): “Det innhentes anbud på riving av Norturabygget som

grunnlag for videre finansiering". Dette er utgangspunktet for at kommunedirektøren nå fremmer denne saken for kommunestyret, samtidig med at det følges opp med forslag til handling - ut over bare å fortelle hva riving vil koste.

Sortland kommune har inngått en samarbeidsavtale med Museum Nord i forbindelse med Gaia Vesterålens helsirkulære museumsbygg på Sortland. Gjennom forskningsprosjektet Circular Boost kan betongen i Norturabygget resirkuleres og benyttes i museumsbygget. Dette vil ikke ha betydning for fremdriften av rivningen av bygget.

FAKTA I SAKEN
Det har vært gjennomført en anbudsrunde for sanering og riving av all bygningsmasse på tidligere Norturaeiendommen. Kommunen fikk inn 7 tilbud innen tilbudsfristens utløp som var satt til 5. april i år. Tilbudspris for riving lå på fra 4,2 til 6,9 mill. eks. mva.

Tilbudene var vektet etter tildelingskriteriene:

Pris 50%

Klima og miljø 30 %

Erfaring entreprenør 10 %

Erfaring prosjektleder 10 %

Av de 7 tilbudene ble ett tilbud avvist for ikke å oppfylle kvalifikasjonskravene. Av de 6 gjenstående tilbudene kom tilbyder med lavest pris best ut i samlet score etter vekting av alle tildelingskriteriene.

Følgende foretak som leverte tilbud:

TILBYDER	TILBUDSSUM EKS. MVA.	POENG VEKTET
AF Decom	5 375 435	8,62
Bici Bygg	4 999 750	Avvist
H2 Miljø	5 215 329	6,21
Miljøsanering	4 961 921	8,89
Tore Løkke	6 897 941	6,27
Totalriv	5 861 000	6,77
Øst-Riv	4 214 897	9,25

Øst-Riv AS skåret mest poeng på tildelingskriteriene samlet – pris 5.268.621 inkl. mva.

Det er stor usikkerhet i hva som kan "dukke" opp underveis når rivningen starter. Det må derfor settes av en større reserve/sikkerhetsavsetning i dette prosjektet, da tilbudene i hovedtrekk er basert på gamle tegninger og det som kunne ses visuelt på plassen ved befaring. I tillegg inneholder bygget mye løst inventar og søppel, noe fra nedstenging og en god del som er lagret der i etterkant. Litt av dette blir trolig hentet ut før oppstart, men det meste må entreprenør ta ut og frakte til godkjent mottak.

Sortland kommune har inngått en samarbeidsavtale med Museum Nord i arbeid fram mot realisering av GAIA museumsbygg; f-sak 066/23.

GAIA museumsbygg er en del av et EU-forskningsprosjekt kalt Circular Boost for gjenbruk og resirkulering av betongen til et helsirkulært museumsbygg, der betongen kan komme fra Norturabygget.

Dette er i henhold til både overordnede og kommunale rammer for bærekraftig utvikling med fokus på klima og miljø:

- Regjeringens forventninger til fylke og kommuner ift. klima og miljø
- Statlige og fylkeskommunale føringer
- Kommunens planstrategi – overordnet plan
- Kommunens mål om å kutte 60 % av klimautslippene innen 2030
- Andre relevante føringer for å ivareta klima og miljø

Å gjenbruke hele eller deler av eksisterende bygg i stedet for å rive og bygge nytt er et område som kan bidra til stor reduksjon av klimautslipp ved bygging av nytt bygg.

Det er tidligere startet en prosess i Sortland kommune med å se på gjenbruk av bygningsmasse fra Norturaeiendommen. 2 plasthaller er demontert og flyttet opp til Vestmarka industriområde hvor de er remontert på ny lokasjon for kommunens utestyrke. Prosjektet trenger fornyet politisk forankring. Hallene har stor bruksverdi for kommunen i dag. I den forbindelse er det også utarbeidet et befaringsnotat for gjenbruk av blant annet bæresystem i stål hvor av ca. 40 tonn stål kunne demonteres og brukes på nytt til ny stålhall ved tomt til utestyrken i Vestmarka N02. Det er vurdert at innkjøp av stål vil koste ca. 25% mer enn ved ombruk + eventuelle rivekostnader av stålet. Ved ombruk av bare disse stålelementene er mulig CO2 besparelse på 42799 [kg CO2-eqv], det tilsvarer produksjonen av ca. 165.000 bananer eller å kjøre 216.000 km med bensinbil.

Det ble da, etter vedtak i f-sak 068/22, gjennomført en anbudsrunde for å flytte eksisterende stålhall, 625 m^2, fra Nortura eiendommen og opp til Vestmarka industriområde, hvor det på denne bakgrunn ble inngått samspillskontrakt med Sortland Entreprenør. SK har i denne kontrakten en frigjøringsklausul.

I budsjettbehandlingen 14.12.23 ble foreslått beløp til videre satsing på ny utelokasjon i Vestmarka tatt ut. Dette førte til at arbeidene med vurdering av flytting av stålhallen ble satt på pause frem til en avklaring foreligger. Slik avklaring må komme gjennom egen sak til politisk nivå; forankringen av denne satsingen er svakere enn det som er nødvendig. Arbeidene med flytting av stålhallen kan enkelt gjenopptas. Det påløper ikke noen kostnader ved at prosessen er stanset/avsluttet.

Norturabygget benyttes i dag, inntil videre, som lagringsplass for Kommunalteknikk og Park avdelingen til Sortland kommune; behovet for innendørs arealer for virksomheten er tydelig og omfattende.

VURDERING
Kommunedirektøren belyser her fire alternativer:

1. Ombruk og gjenbruk av bygningsmasse

Flytte stålhallen til Vestmarka vil gi reduksjon i CO^2 utslipp kontra riving og senere bygging av ny lagerhall i Vestmarka, kostnadene i kr vil også bli høyere når/om det senere skal bygges ny lagerhall til uteseksjon, som vil komme i tillegg til rivekostnader. Rive resten av bygget og gjenbruke noe av betongen til GAIA. Knuse og bruke den overskuddsmassen som ikke kan benyttes i forbindelse med Circular Boost til fyllmasse. Bygningsmaterialene går til avfallsmottaket og resirkulering

- For ombruk av bygningsmaterialer vil kostnadene for innkjøp av bygningsmaterialer (stål, innfyllingsmasser, etc.) for nybygging reduseres.
- Fremdriftsmessig vil dette alternativet kunne startes på umiddelbart og antas å være ferdig i løpet av første halvdel av 2025.
- Miljømessig vil dette kunne bidra til å redusere vårt klimafotavtrykk samt spre kunnskap om gjenbruk av bygningsmasser via vårt bidrag til Circular Boost, gjenbruk av bæresystemer i stål og betong til GAIA.

2. Bidra til å nå klimamålet med 60% reduksjon av utslipp. Vente med å rive. Utrede muligheten for gjenbruk av bygningsmassen på Norturaeiendommen i samme mulighetsstudie som for utvikling av kommunal tomt på Natsteinsøyra – eksempelvis gjenbruk ved ombygging/rehabilitering. Stor fordel for CO^2 regnskapet ved videreføring av bygget. Rimeligere å gjenbruke/ombygge enn å bygge nytt bygg med tilsvarende arealer. Ulemper: Uavklart situasjon vedr tilbudt tomt for ambulansestasjon. Bygget må driftes og sikres frem til videre tiltak iverksettes.

- Kommentar: Natsteinsøyra er en fremtidig bydel, der det skal være kompakt bebyggelse, med bolig, offentlig tjenesteyting, næring og parker: Det tillates ikke lagerareal og den form for funksjoner i bydelen; her må man altså heller se for seg skatehall, forsamlingslokaler, utdanningslokaler ol
- Ved å avvente rivningen vil det ikke påløpe noen kostnader nå bortsett fra tilsyn- og driftskostnader. Det må derimot settes av midler til å gjøre en mulighetsanalyse for ombruk av bygget i sin helhet.
- Oppstart av analysen kan startes opp snarlig. Kontrakt om riving inngås ikke.
- Miljømessig vil dette potensielt være det beste da all nybygging øker fotavtrykket vårt.

3. Rive alt, men at Gaia/Circular Boost kan gjenbruke noe av betongen, resten av betongen knuses og benyttes som fyllmasse. Bygningsmaterialene går til avfallsmottaket og resirkulering. Dette alternativet gir totalt sett dårligst CO^2 regnskap.

- Kostnaden ved å rive er beregnet til å være 8,0 MNOK.
- Oppstarten kan skje nesten umiddelbart; når finansiert, når rivesøknaden er godkjent og kontrakt er inngått
- Selv om vi river alt kan vi tilby betong til GAIA og Circular Boost, men øvrige materialer blir det ikke ombruk på.

4. Rive den delen som er nødvendig for å eventuelt gi plass til utvidelse av Sortland Brannstasjon og la resten stå.

- Kostnader ved å bare rive den delen som er nødvendig og sikring av gjenstående bygningskropp.
- Arbeidet kan startes på da vi har riveentreprenør.

Økonomiske forhold
Investering/aktivering: Kjøp av Nortura-eiendommen var i realiteten kjøp av en tomt med negativ verdi, gitt riving-utgifter. Utgiftene til riving kan sees i sammenheng med økning av verdien på tomta, og således være en investering/verdiøkning som vil kunne aktiveres.

MVA: Mva-fradrag eller mva-kompensasjon er fullstendig avhengig av hva tomta skal brukes til. Her må det gjøres en kvalifisert vurdering som legges til grunn for føring av mva. Fradrag/kompensasjon vil måtte justeres i ettertid ved brukendring i forhold til vurderingen.

Budsjett for sanering og riving bør settes til 8,0 mill. inkl. mva. Dette skal dekke ethvert alternativ for riving/demontering.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren anbefaler alternativ 1: Norturabygget rives, og mest mulig av bygningsmaterialet ombrukes eller resirkuleres. Dette vil gi den beste økonomiske og miljømessige bærekraften, og bidra til økt kompetanse for bærekraftig utvikling av byggeprosjekter. Alternativet gjør at betongen stilles til disposisjon for gjenbruk i forskningsprosjektet Circular Boost.

Alternativet åpner også for at stålhallen kan flyttes til Vestmarka industriområde. Kommunedirektøren tilrår at dette avklares egen sak til kommunestyret.

Uavhengig av valgt alternativ må aktuelle tiltak være finansiert.