

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Forslag til planprogram for Uthaug havneområde - 1. gangs behandling**Vedlegg:**

- 1 Forslag til planprogram for Uthaug havneområde, datert 02.06.14
- 2 Situasjonsbeskrivelse og analyse - del 1, datert 25.11.08, revidert 03.06.14

Sakens bakgrunn og innhold

I henhold til vedtatt planstrategi og planprogram for utarbeidelse av kommuneplan 2014 - 2026 skal det utarbeides reguleringsplan for Uthaug havneområde. Målet er å legge til rette for næringsetableringer og trekke inn viktige aktører for utvikling av havneområdet. Grøntvedt Pelagic as er allerede etablert som en stor aktør i området.

For å kunne legge forholdene til rette for ønsket behov og utvikling, er det nødvendig å gjennomføre omfattende revisjon av gjeldende reguleringsplan, bl.a. å vurdere omfanget av planområdet og de enkelte reguleringsformål. Videre å utarbeide konkrete bestemmelser som gir klare føringer for hvilken type virksomheter som er ønskelig i havneområdet, og sette nødvendige krav til utnyttelsesgrad, byggehøyder og trafikale løsninger.

De miljømessige sidene av planlagt utvikling må også utredes, bl.a. landskap, landbruk, forurensning m.m. Videre er det kulturhistoriske miljøet på Uthaug viktig og vil være en naturlig del av utredningsarbeidet. Det skal også gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som et ledd i kunngjøringen om igangsetting av planarbeid er det utarbeidet forslag til planprogram. Planprogrammet er et verktøy for å informere om planarbeidet, redegjøre for behovet for utredning av planens virkninger for miljø og samfunn, få inn synspunkter i en tidlig fase, styrke tidlig medvirkning og gjennomføre en god planprosess.

Allerede i 2009 ble forslag til planprogram for Uthaug havneområde utarbeidet og lagt ut til offentlig ettersyn og høring. I forbindelse med planutvalgets 2. gangs behandling i møte 16.11.09 vedtok imidlertid utvalget å utsette saken i påvente av basevalget og utarbeidelse av nytt flystøysonekart. Nytt flystøysonekart er nå utarbeidet (ikke endelig vedtatt) og som gir klare føringer for hvilke aktiviteter som kan etableres i havneområdet. Det er på det rene at aktiviteter knyttet til turistnæringen (rorbuer o.l.) ikke vil være forenlig med forventet støysituasjon i havna (rød sone). Dette var et alternativ i planprogrammet fra 2009, og som innebærer at tidligere planprogram har måttet gjennomgå en betydelig revisjon. I tillegg har Grøntvedt Pelagics arealbehov og samordning av sin virksomhet endret seg. Det innebærer at firmaet har et annet behov for arrondering og intern kommunikasjon i havna enn tidligere.

Foreliggende planprogram er utarbeidet av Rambøll AS og beskriver arbeidet som er utført så langt, hvilke temaer som skal utredes og forholdet til overordnet planverk. Videre beskriver programmet 3 hovedalternativer med varianter for utvikling av Uthaug havneområde. Det er også gjennomført en tettstedsanalyse for Uthaug som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet legges nå fram til 1. gangs behandling. Etter vedtak skal programmet legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker og sendes ut på høring, samtidig som igangsetting av reguleringsplanarbeid kunngjøres.

Etter høringstiden skal planprogrammet fastsettes av kommunestyret etter innstilling fra planutvalget. Fastsett planprogram vil gi klare rammer og føringer for den videre planprosess.

Administrasjonens vurdering:

I kommunestyrets møte 24.03.11 ble søknad fra Grøntvedt Pelagic AS om kjøp av areal i Uthaug havn behandlet. Søknaden ble godkjent under forutsetning av at fastlandsforbindelse mellom Storfosna og Garten blir realisert. Kommunestyret er positiv til at masse fra tunnelprosjektet overdras vederlagsfritt til Grøntvedt Pelagic mot at bedriften koster transport av massen. I tilfelle at tunnelprosjektet ikke blir realisert, må Grøntvedt Pelagic ta stilling til kjøp av området i løpet av et halvt år. Kommunestyrets vedtak legger noen føringer for utvikling av havneområdet.

Videre har firmaet C.O.B. Group AS fått tildelt 10 da. areal i Uthaug havn. Firmaet har opsjon på kjøp av ytterligere areal på ca. 30 da. fra tiliggende område som er regulert til industriformål.

Alternativer for utvikling av havneområdet.

I foreliggende planprogram skisseres 3 hovedalternativer for utvikling av havneområdet. Alle 3 alternativer er like når det gjelder formål og omfang av nytt næringsareal utenfor vestre molo. Et større område vil måtte fylles ut langsetter moloen, og på sikt kan det være aktuelt trekke næringsarealet opp til fylkesveien. Det forutsetter imidlertid at landbruksvirksomheten blir avviklet i dette området.

For indre havneområde skisseres følgende alternativer:

Alternativ 1- Utvidelse av gjeldende plan for industriområdet.

Alternativet innebærer at gjeldende plan for indre havn opprettholdes med kaifront fram til mudret område. Videre at regulert industriområde vest for vestre molo utvidet

I dette alternativet er det også skissert 2 varianter for transport mellom nytt oppfylt areal og Grøntvedt Pelagic. Den enkle varianten er å bruke eksisterende offentlig vei. Den andre varianten er å etablere direkte fylling/bru mellom nytt industriområde og eksisterende produksjonsanlegg for Grøntvedt Pelagic. Avstanden blir vesentlig kortere enn veialternativet.

Fordelen med begge varianter er at bryggerekken mot indre havn kan bestå med sin naturlige tilknytning til vannspeilet i havna.

Alternativ 2 - Sammenknytning av industriarealet i havna. Forslag fra Grøntvedt Pelagic.

I planprogrammet blir det redegjort for Grøntvedt Pelagics framtidige byggebehov og behovet for en rasjonell utvikling av bedriften. Firmaet har fremmet sin egen skisse som viser hvordan dette behovet best kan løses gjennom oppfylling og sammenknytning av arealene. Løsningen gir gode muligheter for utvidelse av eksisterende lokaler og transport mellom nye fryselaagre og produksjonslokaler. Dette er den optimale løsningen for firmaet i området.

En slik utvikling av havneområdet vil imidlertid medføre at eksisterende bryggerekke ikke får sin naturlige kontakt til havnebassenget/sjøen. Bryggene blir stående på land. Det kan også være aktuelt å legge til rette for bygging av nye brygger/naust på nordøstsiden av området, d.v.s. i nær tilknytning til Sjøgata. I dette området sto det opprinnelig flere naust før havna ble bygget.

Alternativ 3 - Forslag fra Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Sør-Trøndelag fylkeskommune mener at bryggerekken skal bevares og at området rundt byggene skal opprettholdes slik som i dag. Det presiseres at kontakten med havnebassenget er viktig. Det kulturhistoriske miljøet som bryggerekken representerer er viktig for Uthaug's identitet. Planområdet grenser mot område regulert til antikvarisk område (Sjøgata med Uthaugsgården). Sammen med kjente fornminner i området utgjør kulturminnene et viktig kulturmiljø i regional sammenheng. I fylkeskommunens handlingsplan for kulturminner er Uthaug beskrevet som et prioritert kulturmiljø.

På denne bakgrunn har fylkeskommunen skissert en løsning som innebærer at industriarealet i gjeldende plan utvides i mindre grad i havnebassenget, og at dette arealet fylles ut og tas i bruk etter at allerede regulert areal i havna og planlagt areal utenfor vestmoloen er tatt i bruk.

Etter administrasjonens vurdering vil det være naturlig å vurdere en variant av fylkeskommunens forslag som innebærer etablering av fylling/bru mellom nytt industriområde og Grøntvedt Pelagics produksjonsanlegg for å oppnå en effektiv intern transport, jfr. alternativ 1.

Kulturminner i sjø

Vitenskapsmuseet har tidligere uttalt at Uthaug havneområde er ansett som et høypotensielt konfliktområde med hensyn til kulturminner under vann, vurdert ut fra stedets historie og nærhet til sentral skipsled. Det foreligger flere opplysninger om skipsforlis som kan ha et aktuelt nedslagsfelt innen planområdet. Aktiviteten knyttet til sildefiskerierne på 16- og 1700 tallet samt gunstige havneforhold i nær tilknytning til en meget sentral skipsled gir også grunnlag for mistanke om tilstedeværelse av kulturminner på sjøbunnen. Dog skal det nevnes at det er gjennomført mudring i havna som kan ha redusert mulighetene for marinarkeologiske spor.

Fiskerihavn

Uthaug havn er en fiskerihavn, og store deler av havneområdet er utbygd med statlige investeringer til fiskeriformål (moloanlegg, mudring, vedlikehold). Kystverket vil derfor ha klare forvaltningsmessige interesser i hvordan havneområdet legges til rette for aktiviteter.

Oppsummering

Administrasjonen har ingen generelle prinsipielle innvendinger til foreliggende forslag til planprogram. Planprogrammet skisserer 3 hovedalternativer med varianter som er mest aktuelle for utvikling av Uthaug havneområde.

Det vil være naturlig at planutvalget allerede nå gir signaler om hvilket hovedalternativ som bør legges til grunn i den videre planlegging.

I alle alternativer vil det bli god tilgjengelighet til kaianlegg. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan vil definere hvilke virksomheter som kan etableres i området.

Det forutsettes at eksisterende småbåthavn skal videreføres. Det skal også legges til rette for fiskevirksomheter i tilstrekkelig grad, bl.a. kaianlegg for fiskebåter/sjarker.

Etter administrasjonens vurdering synes alternativ 2 mest aktuell. Dette begrunnes med at det er viktig å legge til rette for en god utvikling av Grøntvedt Pelagic på Uthaug. Dette er en stor bedrift som har planer om å ekspandere og som har stort behov for utvidelser i nær framtid, og at utvidelsen vil måtte gjennomføres på en rasjonell måte. Det kan bety at bryggerekken og dens kulturhistoriske verdi må vike, eller at det legges til rette for at bryggerekken flyttes eller gjenoppbygges et annet sted. Skal bryggenes plassering opprettholdes, må vi forutsette at det over tid blir gjennomført en fullrestaurering av disse. Flytting til et annet sted vil nok by på store utfordringer på grunn av bygningenes konstruksjoner.

Rådmannens innstilling

- 1) Planutvalget godkjenner forslag til planprogram, datert 02.06.14, for gjennomføring av reguleringsplanarbeid for Uthaug havneområde for utlegging til offentlig ettersyn og høring, jfr. plan- og bygningslovens § 4-1.
- 2) Planutvalget godkjenner oppstart og kunngjøring av reguleringsplanarbeid i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8.
- 3) Planutvalget vil tilråde at hovedalternativ 2 i planprogrammet (sammenknytning av industriarealet i havna - forslag fra Grøntvedt Pelagic) legges til grunn for utarbeidelse av forslag til reguleringsplan.