

SAKSFRAMLÉGG

Saksbehandler: Knut Berg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Grøntvedt Pelagic AS - Søknad om kjøp av areal i Uthaug havn

Vedlegg:

- 1 Søknad mottatt 21.02.11 fra Grøntvedt Pelagic AS om kjøp av areal i Uthaug havn
- 2 Grøntvedt Pelagic AS - Rapport datert 21.02.11 fra Myklebust AS
- 3 Situasjonsskart i målestokk 1:5000
- 4 Ortofotokart i målestokk 1:5000

Sakens bakgrunn og innhold

Grøntvedt Pelagic AS søker i brev mottatt 21.02.11 om å få kjøpte ca. 50 da. kommunal tomtegrunn i Uthaug havn. Firmaet har behov for arealet i forbindelse med framtidig utvidelse og utvikling av bedriften på Uthaug.

Firmaet forutsetter at tomtegrunnen kan opparbeides ved tilførsel av ca. 170 000 kbm utsprengt steinmasse fra planlagt undersjøisk tunnelforbindelse mellom Garten og Storfosna. Det forutsettes at steinmassen overdras til firmaet vederlagsfritt mot at firmaet selv bekoster transport av massen fra henholdsvis Storfosna og Garten, d.v.s. fra planlagt mellomlager i nærheten til tunnelinnslagene.

Konsulentfirmaet Myklebust AS har foretatt en nærmere teknisk og økonomisk vurdering av omfanget av arbeidet med klargjøring av tomtegrunnen på Uthaug havn, jfr. vedlagte rapport datert 21.02.11. Totalkostnadene er av firmaet beregnet til kr. 25 mill. kroner inkl. mva., og omfatter geotekniske undersøkelser, planarbeid, transport av masser, utlegging av steinmasser, planering av tomtegrunnen med pukk og plastring av fyllingskant. Framføring av tekniske anlegg kommer i tillegg (vann- og avløpsledninger o.l.).

Administrasjonens vurdering

Uthaug havn er definert som en fiskerihavn der Kystverket har forvaltningsmyndighet. Omsøkte tomtegrunn er i henhold til gjeldende reguleringsplan for Uthaug regulert til industriformål, godkjent av kommunestyret i 1992. Reguleringsbestemmelsene til planen ble stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet i 1970 i forbindelse med godkjenning av opprinnelige plan for Uthaug.

Kommunestyret har i sitt styringskort for 2008 vedtatt at det skal settes i gang nytt planarbeid for utvikling av Uthaug havn som fiskerihavn og senter for sjøretta næring. Målet er å trekke sterke næringsaktører inn i utviklingen av havneområdet, og få inn minst en ny stor aktør på Uthaug.

For å kunne legge forholdene til rette for ønsket 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 på Uthaug, og sette nødvendige krav til utnyttelsesgrad, byggehøyder og trafikale løsninger. De miljømessige sidene av utviklingen er viktig i denne sammenheng (lukt, støy m.m.). Som en del av denne prosessen er det utarbeidet planprogram som grunnlag for igangsetting av reguleringsplanarbeid.

Planprogrammet ble tatt opp til behandling av planutvalget i møte 16.11.09, men vedtatt utsatt inntil videre i påvente av nytt flystøysonekart som skal utarbeides i forbindelse med valg av ny basestruktur for Luftforsvaret. I forslag til planprogram er det skissert ulike alternativer til bruk av havneområdet, bl.a. etablering av rorbuanlegg på del av området.

Arealet som i henhold til gjeldende plan fra 1992 er regulert til industriformål er på ca. 55 da. Av dette eier Uthaug sementstøperi ca. 12 da. Gjenstående regulert industriareal er på ca. 43 da. og eies av Ørland kommune, d.v.s. at det er 43 da. som kan være aktuelt å selge til Grøntvedt Pelagic AS, ikke 50 da. slik som omsøkt.

I forslag til reguleringsplan for fastlandsforbindelse mellom Storfosna og Garten er det forutsatt at all tunellmasse skal transporteres til Brekstadbukta og Uthaug havn, jfr. også kommunestyrets vedtak i forbindelse med fastsettelse av planprogrammet. I planen er det lagt til rette for midlertidig deponering av tunellmasse både på Garten og Storfosna i forbindelse med fortløpende uttransport til permanente deponier.

Arbeidsgruppa for tunnelprosjektet har uttalt at transportkostnadene ikke skal tas inn som en del av kostnadene for tunellprosjektet. Transport vil derfor måtte finansieres av kommunen eller av private aktører. I tillegg til selve transporten må det i Uthaug havn legges til rette for mottak av masse, planering og plastring av fyllingskanter.

Tunnelvolumet som skal sprenges ut er ca. 175 000 kbm. Dette innebærer ca. 245 000 kbm løs masse. Knusing av stein til bruk i veganlegget er grovt beregnet til 30 000 kbm. Ved transport av ca. 170 000 kbm løs masse til Uthaug vil måtte resterende 45 000 kbm masse transporteres til Brekstadbukta.

På bakgrunn av kontakt med entreprenørbransjen og egen erfaring har vi anslått de totale transportkostnader til ca. kr. 10 mill. kroner, d.v.s. ca. kr. 46 pr. kbm løs masse. I tillegg kommer rigging, planering, komprimering og plastring.

Under forutsetning av at Grøntvedt Pelagic AS får tildelt tomt i Uthaug havn, og under forutsetning av at tunnelmassen kan overdras vederlagsfritt, vil største del av kostnadene for transport bli finansiert av firmaet. Transport av masse til Brekstadbukta må kommunen selv finansiere.

Når det gjelder fastsetting av pris for tomteteknisk refusjon på Uthaug, har vi brukt vedtatte priser for industriareal i Brekstadbukta. Det samme gjelder pris for tomtegrunn.

Grøntvedt Pelagic AS har fremmet planer om å ekspandere sin virksomhet på Uthaug, og har i den sammenheng et klart behov for mer areal. Det er ikke mulig å utvide tomte der bedriften nå er lokalisert. Eneste alternativ er å ekspandere på regulert industriområde i havna, og omsøkte tomtestørrelse er helt nødvendig for at bedriften skal kunne gjennomføre planlagte framtidige aktiviteter.

Utvidelse av aktiviteten på Uthaug vil ha stor samfunnsmessig betydning for kommunen, bl.a gjennom generering av nye arbeidsplasser. I tillegg vil kommunen spare store beløp i transportkostnader i forbindelse med gjennomføring av planlagt fastlandsforbindelse mellom Garten og Storfosna. Dette kan bli en vinn vinnsituasjon for kommunen.

Rådmannens innstilling

1. Under forutsetning av at planlagt fastlandsforbindelse mellom Storfosna og Garten blir realisert, selger Ørland kommune ca. 43 da. tomtegrunn i Uthaug havn til Grøntvedt Pelagic AS. Tomtegrunnen avgrenses slik som vist på situasjonskart, datert Ørland kommune 21.02.11.
2. Tomtegrunnen overdras til en pris av kr. 3,40 pr. kvm. I tillegg kommer tomteteknisk refusjon til en pris av kr. 40,- pr. kvm, samt alle omkostninger knyttet til tomteoverdragelsen.
3. Kommunestyret er positiv til at masser på inntil 170 000 kbm fra tunnelprosjektet Garten - Storfosna overdras vederlagsfritt til Grøntvedt Pelagic AS, men at dette må avgjøres endelig i forbindelse med sluttbehandling av tunnelprosjektet. Det er en forutsetning at bedriften selv bekoster transport av massen.
4. Nærmere avtale mellom Grøntvedt Pelagic AS og Ørland kommune om salg av tomt, transport av masse, opparbeidelse av areal m.m., skal godkjennes av formannskapet.