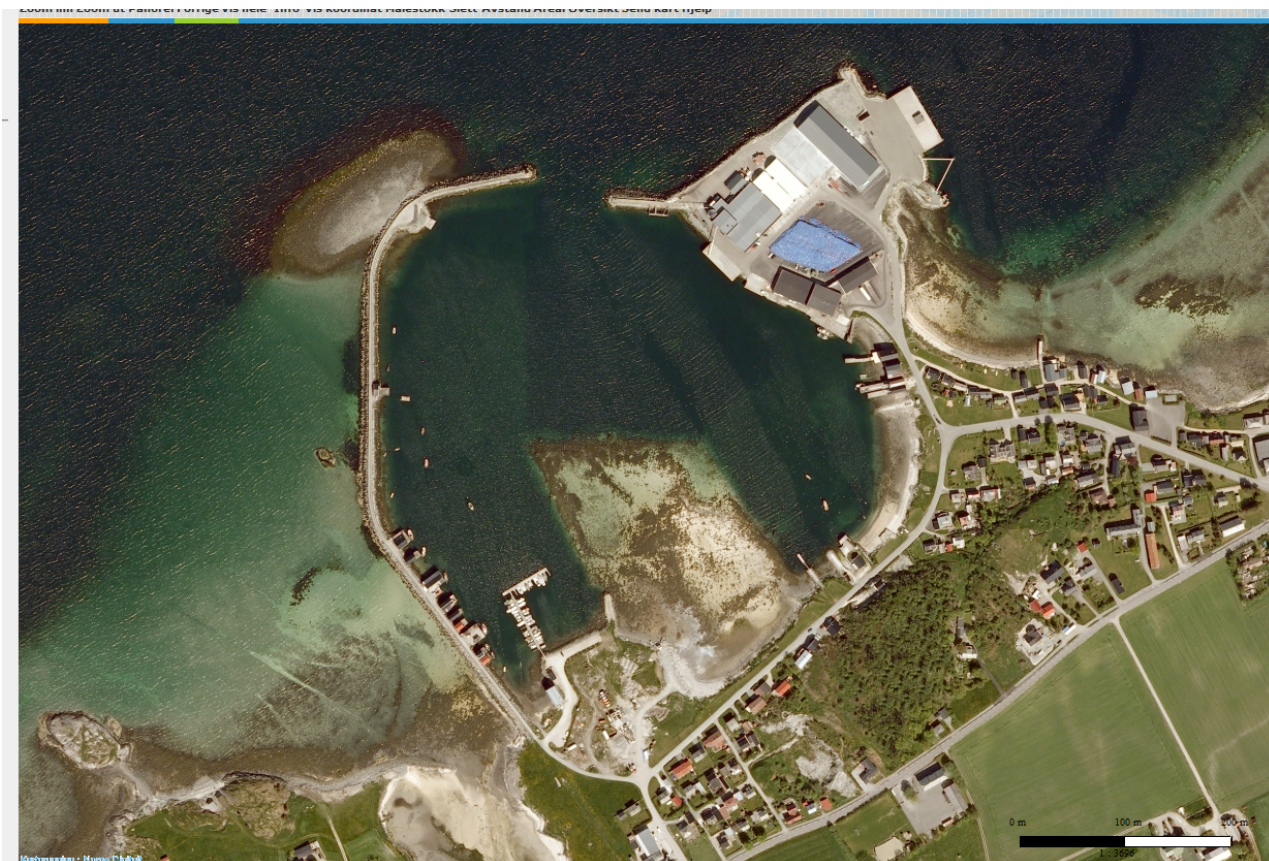


Grøntvedt Pelagic AS

Planlegging Uthaug havn



1	SAMMENDRAG	2
2	INNLEDNING	2
3	TILRETTELEGGING AV INDUSTRI TOMT	3
3.1	PLANSTATUS	3
3.2	EIENDOMSFORHOLD	3
3.3	GRUNNFORHOLD	3
3.4	TOMTEOPPARBEIDELSE	3
3.5	KAIER	4
3.6	MARITIME VURDERINGER	4
4	OPPARBEIDINGSKOSTNADER	4

1 SAMMENDRAG

Grøntvedt Pelagic AS har behov for mer industriareal.

Myklebust AS har tidligere beskrevet mulighet for å øke industriarealene i Uthaug havn ved å fylle opp gruntområdet i havna.

Bygging av tunnel som fastlandsforbindelse mellom Garthen og Storfosna vil medføre overskuddsmasser som kan benyttes til å bygge industriarealer på Uthaug.

Myklebust AS har beregnet at det kan opparbeides 50 mål nytt industriområde til en kostnad av ca. 25 mill kr. inkludert MVA

2 INNLEDNING

Grøntvedt Pelagic AS er en dominerende aktør i Uthaug havn. Grøntvedt Pelagic AS er Norges største produsent av foredlet sild. Landarealet på holmen nordøst i Uthaug havn er nedbygd, manglende industriareal medfører at Grøntvedt Pelagic AS ikke kan ekspandere virksomheten i takt med utvikling i markedene og råstofftilgangen.

Oppfylling av gruntområdet inni havna er naturlig å tenke som framtidig ekspansjonsareal for Grøntvedt Pelagic AS.

Arealet har tidligere vært vurdert for etablering av lakseslakteri for Salmar AS.

Dette er beskrevet i prosjektrapport "Innovamar i Ørland" utarbeidet av Myklebust AS i 2005.

3 TILRETTELEGGING AV INDUSTRI TOMT

3.1 Planstatus

Den foreslåtte tomta er regulert til industriformål i henhold til reguleringsplan for Uthaug, vedtatt av kommunestyret i 1992. Reguleringsbestemmelsene til planen ble stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet i 1970. Reguleringsbestemmelsene ble godkjent i forbindelse med opprinnelig plan for Uthaug.

Fordi reguleringsplanen er over 20 år gammel og reguleringsbestemmelsene er over 40 år gammel, må det utarbeides ny reguleringsplan for havneområdet.

Det er satt i gang arbeid med utarbeidelse av ny reguleringsplan for Uthaug havneområde. Planprogram er utarbeidet, men ikke fastsatt av kommunestyret. Planutvalget vedtok i møte 16.11.09 å utsette videre behandling av planprogrammet i påvente av nytt flystøysonekart som vil bli utarbeidet i forbindelse med valg av ny basestruktur for Luftforsvaret.

Kommunen har nå pr. brev av 09.02.11 fra Forsvardepartementet fått oversendt oppdatert støykart som hensyntar Ørland Hovedflystasjon som enebase for nye kampfly F 35. Endelig basevalg forventes avgjort av Stortinget i løpet av vårsesjonen 2012.

Hvis kommunestyret vedtar å selge regulert industriareal til Grøntvedt Pelagic AS på grunnlag av snart foreliggende søknad, må planprogrammet revideres og undergis ny behandling før endelig fastsettelse av kommunestyret. Ny reguleringsplan bør utarbeides som områdeplan med tilhørende bestemmelser. Detaljplan kan utarbeides i forbindelse med søknad om byggetillatelse for planlagt industrivirksomhet.

Kostnadene for ny reguleringsplan forventes dekket av utbygger.

3.2 Eiendomsforhold

Tomten eies av Ørland kommune.

Kommunen har i dag ingen virksomheter på arealet. Kommunens interesse i det omsøkte arealet er at det blir brukt til framtidsrettet næringsvirksomhet som tilfører samfunnet arbeidsplasser med medfølgende skatteinntekter, stabil bosetting osv.

3.3 Grunnforhold

Det er nødvendig å få utført geotekniske undersøkelser og vurderinger for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot skader som følge av ustabil undergrunn.

3.4 Tomteopparbeidelse

Industriområde bør ha et planeringsnivå på kote 3,0 NGO. Opparbeidning industriområde på 50 000m² medfører et fyllingsbehov på 170 000 PAM3 sprengstein. Disse massene vil bli tilgjengelig fra fastlandsforbindelsen i tunnel mellom Garten og Storfosna. Tunnelprosjektet har problemer med å få tillatelse til deponering av disse

massene, og vil således stille dem vederlagsfritt til rådighet for et industrietableringsprosjekt på Uthaug. Utbygger på Uthaug må dekke kostnader til lektertransport, komprimering og planering av steinmassene, disse kostnadene er estimert til 100kr/PAM3.

3.5 Kaier

Eksisterende kommunal industrikai inne i havnebassenget har kailengde 40 meter, dybde 7 m LAT, og er bygget i 1998. Kaia betjener dagens foredlingsindustri, samt benyttes som kommunal almenningsskai.

3.6 Maritime vurderinger

Havnebassengets ytre del er utdypet til dybde ca. 7 meter LAT. Dette vil være tilstrekkelig for skipstrafikk inn til egen kai. De indre deler har dybde 5 meter LAT, og det vil være behov for en liten utvidelse av det dype havnebassenget foran en ny industrikai lengre inn i bassenget. Hovedbassenget med dybde 7 meter vil ha en vendesirkel på ca. 200 meter.

4 OPPARBEIDINGSKOSTNADER

Et grovt estimat av kostnadene for opparbeiding av byggeklart industriområde på 50 mål.

Geotekniske undersøkelser og vurderinger RS.	300 000
Utarbeiding av detaljert reguleringsplan RS	400 000
Transport og utlegging av tunnelstein	170 000m ³ x 100kr = 17 000 000
Planering med tilføring av pukk.	50 000m ² x 50kr = 2 500 000
Sum eks. MVA (avrundet)	20 000 000
MVA 25%	5 000 000
Sum inkludert MVA	25 000 000

Kostnad pr. m² = 25 000 000/50 000= 500 kr/m²+ MVA. I tillegg kommer tilknytning til kraft og vann og avløp.

500kr/m² er i øvre sjikt for industritomter, men tatt i betraktning områdets gunstige beliggenhet med mulighet til sjøadkomst nær leia kan kostnadene forsvares.