

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
15/28	Planutvalget - Ørland kommune	29.05.2015
	Planutvalget - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Uthaug havneområde - Reduksjon av alternativer i fastsatt planprogram**Vedlegg:**

- 1 Silingsdokument, datert 07.05.15
- 2 Foreløpig konsekvensutredning, datert 13.05.15
- 3 Foreløpig planbeskrivelse pr. 11.05.15
- 4 Forslag til planprogram for Uthaug havneområde, revidert 10.12.14 (rev. 3)
- 5 Oppsummering og kommentarer til uttalelser til planprogrammet
- 6 Særutskrift Forslag til planprogram for Uthaug havneområde

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 havna. Firmaet har fremmet klare ønsker om mer areal for å kunne utvikle sin virksomhet.

For å kunne legge forholdene til rette for ønsket behov og utvikling, er det nødvendig å gjennomføre en omfattende revisjon av gjeldende reguleringsplan, bl.a. å vurdere omfanget av de enkelte reguleringsformål og legge til rette for eksisterende virksomhet. Videre å utarbeide konkrete bestemmelser som gir føringer for virksomheter som er ønskelig i havneområdet, og sette nødvendige krav til utnyttelsesgrad, byggehøyder og trafikale løsninger. På denne bakgrunn er det utarbeidet forslag til planprogram for reguleringsarbeidet.

Forslag til planprogram ble behandlet av planutvalget i møte 14.08.14. Planutvalget vedtok bl.a. å utvide planområde vest for vestre molo (industriformål), og at det skal utredes et alternativ 5 som innebærer en utvidelse av kaiområdet inne i havna og fylling på utsiden av nordre molo, d.v.s. i nær tilknytning til Grøntvedt Pelagics anlegg. Med disse tillegg ble planprogrammet vedtatt for utlegging til offentlig ettersyn og høring.

I forbindelse offentlig ettersyn og høring av planprogrammet kom det inn mange uttalelser til programforslaget. I tillegg til offentlig ettersyn og høring ble det også avholdt folkemøte på Bakarosen på Uthaug 17.11.14. Innspillene er kommentert i eget vedlegg til saken.

Forslag til revidert planprogram ble behandlet og fastsatt av kommunestyret i møte 18.12.14. Følgende vedtak ble fattet i sak 14/93:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 - å kunne fastsette planprogram for utarbeidelse av forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Uthaug havneområde, revidert 10.12.14 (rev. 3).

Planprogrammet skisserer 5 hovedalternativer for utvikling av havneområdet. Alle 5 alternativer er like når det gjelder formål og omfang av nytt næringsareal utenfor vestre molo.

For indre havneområde skisseres følgende alternativer:

Alternativ 1 - Opprettholde gjeldende reguleringsplan

Alternativet innebærer at gjeldende plan for indre havn opprettholdes med kaifront fram til mudret område. Transport mellom nytt oppfylt areal og industriområde for Grøntvedt Pelagic forutsettes å gå langsetter eksisterende offentlig vei.

Alternativ 2 - Sammenknytning av industriarealet i havna.

I planprogrammet blir det redegjort for Grøntvedt Pelagics framtidige byggebehov og behovet for en rasjonell utvikling av bedriften. Alternativet er basert på Grøntvedt Pelagics forslag til utfylling. Løsningen gir gode muligheter for utvidelse av eksisterende lokaler og transport mellom nye fryselagre og produksjonslokaler. Dette er den optimale løsningen for firmaet. Dette alternativet gir også mest areal i havna for generell næringsutvikling.

Alternativ 3 - Forslag fra Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Alternativ 3 er basert på Sør-Trøndelag fylkeskommunes vurderinger, og innebærer bl.a. at bryggerekken kan opprettholdes som i dag med kontakt til sjøen.

Fylkeskommunen har skissert en løsning som innebærer at industriarealet i gjeldende plan utvides i mindre grad i havnebassenget (vika), 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.

Alternativ 4 - Sammenknytning med bru/fylling.

Alternativet innebærer opprettholdelse av regulert industriareal i havna, jfr. alternativ 1, men at dette arealet knyttes sammen med Grøntvedt Pelagics produksjonsanlegg ved å bygge fylling/bru mellom industriområdene for å oppnå en effektiv intern transport.

Alternativ 5 - Utvidelser av Grøntvedt Pelagics område

Alternativet innebærer utfylling i direkte tilknytning til Grøntvedt Pelagics bedrift, d.v.s. inn mot havnebassenget på mudret område og mot nordvest utenfor moloanlegget i retning Forsvarets dypvannskai. Utbygging mot nordvest vil bli begrenset av dybdeforholdene.

I henhold til fastsatt planprogram skal følgende temaer konsekvensutredes:

- Landskap
- Kulturminner og kulturmiljø
- Veitransport
- Nærmiljø og friluftsliv, barn og unges interesser
- Biologisk mangfold
- Landbruk
- Forurensning

Følgende temaer skal beskrives nærmere i planbeskrivelsen:

- Havne- og seilingsforhold

- Næringsliv og sysselsetting
- Befolkning og boliger

I tillegg skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som inkluderer geotekniske undersøkelser og vurderinger av skredfare og gasslekkasje.

Planleggingsarbeidet er kommet godt i gang. Alternativene som er beskrevet i planprogrammet er vurdert inngående. Prosessen er kommet så langt at det nå er fornuftig å redusere antall alternativer, og spisse det videre planarbeid for å kunne utrede arealbruken og konsekvensene nærmere, og skissere ev. avbøtende tiltak gjennom forslag til reguleringsbestemmelser. Målet bør være at det skal fremmes ett planforslag til 1. gangs behandling i planutvalget, men det kan også være aktuelt å legge fram to alternativer ut til offentlig ettersyn og høring.

På bakgrunn av dette har Rambøll AS utarbeidet et silingsdokument (datert 07.05.15) som veier konsekvensene for de ulike alternativer, og som gir en faglig tilrådning om hvilke av alternativene som bør videreføres og legges til grunn for forslag til reguleringsplan for Uthaug havneområde.

Forslag til konsekvensutredning og planbeskrivelse er utarbeidet. Disse er på langt nær komplett, men vil være det før reguleringsplanforslag blir fremmet til 1. gangs behandling før sommerferien. Bl.a. gjenstår utredninger av naturmiljø og risiko- og sårbarhetsanalyse som inkluderer geotekniske undersøkelser i havneområdet. Disse utredningene vil foreligge innen utgangen av mai d.å.

I foreløpig planbeskrivelse er det en kort oppsummering fra konsekvensutredningen og redegjort nærmere for konsekvensene for næringsliv og sysselsetting og havne- og seilingsforhold. Videre skal forholdet til befolkning og boliger vurderes nærmere.

Administrasjonens vurdering

Alle alternativer viser at det blir god tilgjengelighet til kaianlegg, og at vil bli lagt til rette for fiskevirksomheter i tilstrekkelig grad, bl.a. kaianlegg for fiskebåter/sjarker. Vi forutsetter at eksisterende småbåthavn opprettholdes, og at denne kan videreutvikles. Videre er det vesentlig at det i reguleringsplan legges til rette for at eksisterende virksomheter kan utvikle seg, og at det avsettes tilstrekkelig med areal for nye sjø- og fiskerelaterte virksomheter.

I alle 5 alternativer foreslås at det reguleres næringsformål på vestsiden av vestre molo. I dette området skal det legges til rette for flere typer næringsvirksomhet. Omfanget av næringsarealet ble økt i forbindelse med behandlingen av planprogrammet. I forbindelse med høringsrunden fremmet Fylkesmannen krav om at omfanget av næringsformålet blir redusert til å ikke omfatte dyrket mark, eller at dyrket mark inngår i planen som landbruksformål.

Eksisterende virksomheter

Det er flere virksomheter i Uthaug havn som er sjørelaterte, og det er bedrifter på trappene som ønsker å etablere seg. Grøntvedt Pelagic er den største av bedriftene, og er en meget viktig aktør i havna. Det er derfor viktig å legge forholdene til rette for at bedriften skal kunne utvikle seg. Bedriften har planer om å ekspandere og har et stort behov for nye arealer. Logistikkhensynet til bedriften tilsier at nye arealer må ligge i tilknytning til eksisterende bedriftsområde.

Generelt om utviklingen innen havbruk- og fiskeforedlingsnæringen og Grøntvedt Pelagics betydning for kommunen.

Vitenskapsakademiene Det Kongelige Norske Videnskabers Selskab og Norges Teknisk Vitenskapsakademi nedsatte en arbeidsgruppe som skulle se på perspektiver og muligheter innen høsting og dyrking av havets biologiske ressurser. Sekretariat var SINTEF Fiskeri og Havbruk. Rapporten «Verdiskaping basert på produktive hav i 2050» inneholder en analyse som antyder at potensial for marin verdiskaping i 2050 er i størrelsesorden 550 milliarder kroner. Dette er en seksdobling over dagens (2012) nivå.

Marin næring, sektor og/eller industri, inkluderer alle virksomheter som utnytter produksjonsmaterialet av marine levende ressurser på en bærekraftig måte. Dette inkluderer eksempelvis bedrifter innen havbruk, fiskeri, (fiske)foredling, eksport/grossistvirksomhet, leverandører av varer og tjenester, forskningsinstitusjoner og offentlige institusjoner.

I Uthaug havn og i Ørland kommune forøvrig har vi et fåtall bedrifter som driver innen næringen. De to største er Grande Fiskeruter og Grøntvedt Pelagic. Grande Fiskeruter hadde i 2014 ifølge proff.no driftsinntekter på 16.014.000 mens Grøntvedt Pelagic samme år hadde driftsinntekter på 266.468.000. Selv om det er vanskelig å beregne hvor viktig en bedrift er for lokalsamfunnet, er det tydelig at Grøntvedt Pelagic står for en stor andel av verdiskapingen i Ørland kommune. Hvis vi sammenligner med bransje butikkhandel, så må vi legge sammen driftsinntektene til de 15 største butikkhandelsbedriftene i Ørland for å komme opp på samme beløp som Grøntvedt Pelagic. Hvis vi gjør samme sammenligning for entreprenørbransjen må vi legge sammen driftsinntektene til de 10 største bedriftene. De samlede driftsinntektene til hotellnæringen i Ørland er mindre enn 1/5 av Grøntvedt Pelagics. Hvis vi sammenligner resultat før skatt blir bildet enda skjevare.

Som Ørlands største og viktigste industri- og fiskerihavn er Uthaug kommunens beste mulighet til å ta del i potensialet for marin verdiskaping. Siden kommunen allerede har en sterk aktør i næringen anbefales det at vi støtter denne i videre utvikling. Vi bør også legge til rette for ringvirkninger fra og i tillegg til Grøntvedt Pelagic. Næringsutvikling er arbeidet med å legge til rette for framtidig verdiskaping – det kommunens innbyggere skal leve av i framtiden. En av de viktigste virkemidlene en kommune kan bruke for nåværende og framtidig vekst er å ha næringsareal tilgjengelig. I denne næringen er Uthaug ikke bare kommunens fortid, men også dens fremtid.

Prioritering av alternativer

Foreliggende konsekvensutredning redegjør nærmere for konsekvensene av alle alternativer. Disse er sammenstilt tabellarisk under pkt. 14 i konsekvensutredningen. Som det framgår av tabellen varierer konsekvensene etter hvilke tema det settes fokus på og hvilket alternativ det gjelder. Konsekvensene varierer fra liten til stor negativ konsekvens.

I sin oppsummering og faglige tilrådning i silingsdokumentet går konsulentfirmaet Rambøll inn for at alternativ 5 bør legges til grunn for den videre planlegging. Dette alternativet vil gi minst negative konsekvenser, og tar tilstrekkelig hensyn til Grøntvedt Pelagics interesser ved at det blir en arealutvikling knyttet direkte til dagens fabrikk. Alternativet forutsetter at blir gjennomført omfattende utfylling og bygging av kaianlegg utenfor eksisterende molo. Videre at det fylles ut i mudret område i indre havn og bygging av kaianlegg.

Det er imidlertid noen utfordringer knyttet til alternativ 5. For noen år tilbake ble det gjennomført grunnundersøkelser utenfor nordre molo. Det er opplyst at det ble konstatert dårlige grunnforhold. Det ble også gjennomført undersøkelser i 2014 i forbindelse med lokalisering av en ensilasjetank for Grøntvedt Pelagic. Disse undersøkelsene viste også dårlige grunnforhold, og bedriften fikk tilrådning om ikke å plassere ensilasjetank på det aktuelle området. Som følge av tilråningene ble ensilasjetanken plassert inntil fabrikkbygningen.

Vi avventer nå verifisering av disse grunnundersøkelsene. I tillegg til nevnte utfordringer vil et industrianlegg utenfor moloanlegget bli eksponert for et røft klima med store påkjenninger på konstruksjonene. Videre vil en utfylling og bygging av kaifront utenfor eksisterende kaianlegg i indre havn redusere størrelsen på seilingsarealet. Mudring av havnebassenget har foregått i flere etapper i regi av Kystverket, og det vil derfor være en samfunnsøkonomisk utfordring å foreta utfylling i mudret område. Det skal også nevnes at kommunen har investert store beløp (20 mill. kr.) i bygging av eksisterende kaianlegg.

Rambøll vurderer alternativ 4 som det nest beste. Grøntvedt Pelagic vil kunne løse sitt arealbehov ved å ta i bruk areal som allerede er regulert til industriformål (1991), jfr. 0-alternativet. Alternativet innebærer at det lages en kjøreforbindelse mellom dagens fabrikkområde og nytt industriområde. Kjøreforbindelsen kan etableres ved bygging av fyllingsmolo kombinert med bru. Dette alternativet vil også opprettholde bryggenes kontakt med sjøen, selv om det blir begrensninger i båttrafikken til bryggene og indre del av havna. Alternativet innebærer midlertid at størrelsen på nytt næringsareal i havna blir redusert i forhold til andre alternativer. I og med at Grøntvedt Pelagic vil måtte løse sitt arealbehov ved å ta i bruk dette arealet, vil det bli vesentlig mindre areal for etablering av annen sjørelatert næringsvirksomhet i havna.

Etter administrasjonens vurderinger er dette alternativet interessant fordi det ikke gir for store negative konsekvenser i forhold til omgivelsene. I det videre arbeid bør det dog vurderes å legge til rette for mer utfylling av Grøntvedt Pelagics område rett utenfor tidligere lakseslakteri og nærmere bryggerrekken.

I følge Rambøll er alternativ 2 det alternativet som gir de største negative konsekvenser for omgivelsene. Administrasjonen er enig i denne vurdering ut fra de kriterier som er nedfelt i konsekvensutredningen. Imidlertid må kommunen veie de ulike konsekvenser i forhold til næringspolitiske strategier. Grøntvedt Pelagic er en bedrift som har stor betydning for både inntektsutvikling og sysselsetning i kommunen. Bedriften har gitt klare signaler om hvilke arealer de må ha for å kunne utvikle seg på en rasjonell og god måte, og hva som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende logistikk. Dette vil måtte føre til at andre viktige interesser må vike, bl.a. at eksisterende bryggerekke vil miste sin direkte kontakt til sjøen ved at de bli stående inne på land som en buffer mot bebyggelsen i Sjøgata. Det finnes eksempler på at dette er gjort andre steder, bl.a. i Danmark, og som viser at et slikt grep kan bidra til en vitalisering av bruken av bygningene. Bryggeeiernes behov for sjønære bygg vil kunne realiseres på annen måte. Dette bør vurderes i forbindelse med utarbeidelse av forslag til reguleringsplan.

Alternativ 2 innebærer at nausttomter inne i vika må innløses. Noen nausttomter ble etablert i 1967, men de fleste ble fradelt i 1994, d.v.s. over 30 år siden. Det er kun en av disse tomtene som er bebygget med naust.

Det er usikkerhet knyttet til grunnforholdene inne i vika. I følge kjentfolk er det dårlige grunnforhold i området, bl.a. forekomster av kvikkleire. Rapport fra grunnundersøkelsene vil gi mer informasjon om dette etter hvert. Uansett tyder det på at det vil bli behov for spunting i avgrensningen av næringsarealet i vika, bl.a. i overgangen til mudret område. Det er behov for å mudre havnebassenget ned ytterligere ca. 1,5 m for å kunne ta imot større båter enn i dag. Mudringsmasser kan deponeres innenfor spuntveggen som fyllmasse.

Alternativ 2 er det alternativet som gir størst nytt næringsareal i Uthaug havneområde. I tillegg til å dekke Grøntvedt Pelagics behov for nytt areal, vil vi kunne legge til rette for etablering av nye virksomheter, både store og små.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet vil det bli utarbeidet 3D-illustrasjoner som grunnlag for fastsettelse av bygningsform, gesimshøyder, grønnstruktur m.m., og som vil synliggjøre konsekvensene for nærmiljøet.

Rådmannens innstilling

Planutvalget vil på bakgrunn av foreliggende plandokumenter tilråde at det blir utarbeidet forslag til reguleringsplan for Uthaug havneområde med tilhørende reguleringsbestemmelser for følgende to alternativer, og som legges fram til 1. gangs behandling i planutvalget:

- a) Forslag til reguleringsplan utarbeides i henhold til alternativ **2** i utredningen (sammenknytning av industriarealet i havna - forslag fra Grøntvedt Pelagic).
- b) Forslag til reguleringsplan utarbeides i henhold til alternativ **4** i utredningen (allerede regulert industriformål knyttes sammen med Grøntvedt Pelagics industriområde med fylling/bro). Planutvalget ber om at det blir vurdert utfylling i havna utenfor tidligere lakseslakteri fram til eksisterende bryggerekke i enden av Sjøgata.