

Arkiv: 2020/8330-1
Dato: 30.11.2020
Saksbehandler: Arne Martin Solli



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret	

OVERSIKT OVER NÆRINGSAREAL I ØRLAND KOMMUNE

Kommunedirektørens innstilling

Oversikt over næringsareal i Ørland kommune tas til orientering.

Sakens bakgrunn og innhold

Administrasjonen har mottatt signaler fra politisk ledelse om at man ønsker en oversikt over tilgjengelig næringsareal i Ørland kommune.

Administrasjonen har derfor utarbeidet en oversikt som ikke bare gir et bilde av tilgjengelig næringsareal, men som også kan være et verktøy for potensielle næringsaktører som ønsker å etablere seg i Ørland kommune.

Administrasjonen har i dette saksfremlegget ikke vurdert hva som kan reguleres til næring; kun arealer som i en viss grad er klar til å utvikles/bebygges.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen har utarbeidet et interaktivt kart som viser alle næringsområdene i Ørland kommune: www.orland.no/for-bedrift/tomt-eiendom/. Man har valgt å bruke Google Maps fordi det er et verktøy som er lett tilgjengelig, mye brukt, intuitivt og lettfattelig. Et problem med Google Maps er at kartets riktighet avhenger av når siste flyfoto ble tatt. I områder med flere nylige prosjekt, som for eksempel Brekstad sentrum, så stemmer ikke nødvendigvis kartet med terrenget før neste flyfoto blir tatt.

- Bjugn sentrum
- Brekstadbukta
- Brekstad sentrum
- Myran industriområde
- Reitan næringspark
- Uthaug havn
- Valsneset industriområde
- Ørland næringspark (Ulsetmyran)
- Ørland næringspark (Brekstad Vestre)

På ovennevnte samleside (<https://www.orland.no/for-bedrift/tomt-eiendom/>) har administrasjonen laget en nettside for hvert næringsareal hvor man finner en kort beskrivelse av arealet, lenker til plankart og reguleringsbestemmelser samt beliggenhet, adkomst og kontaktinformasjon.

Bjugn sentrum

www.orland.no/bjugn-sentrum/

Bjugn sentrum har et godt handelstilbud. Her finnes handelsbedrifter innen bransjer som dagligvare, byggevare, VVS, bilsalg, restaurant, kafè og fargehandel. FosenKraft har sitt hovedkvarter her og Fosen Videregående skole ligger i Bjugn.

Ørland kommune eier noe sentrums- og sentrumsnært areal i Bjugn sentrum, for eksempel Plassberget ved lagunen. Tilgjengelige arealer har ikke blitt annonsert til salg, men behandles politisk ved mottak av henvendelser. Vi har likevel laget en nettside slik at det skal være enkelt for potensielle aktører å vite litt om tettstedet og hvem de kan kontakte for mer informasjon.

Brekstadbukta

www.orland.no/brekstadbukta/

Brekstadbukta ligger sørøst for Brekstad sentrum. Her finnes større handelsbedrifter innen bransjer som møbelsalg, byggevare, VVS, maskinutleie, bilsalg og fargehandel. Det ligger også endel byggefirma og mindre handelsbedrifter her. Mascot Høie konsernet har sitt hovedkvarter og produksjonslokale her.

Trinn 1 er ferdigutfylt og byggeklart. Her lett bebyggelig næringsareal. Noe av arealet er solgt eller båndlagt, men det er fortsatt ca. 50 daa ledig.

Brekstad Sentrum

www.orland.no/brekstad-sentrum/

Ørland kommune eier noe sentrums- og sentrumsnært areal i Brekstad sentrum for eksempel Meieritomta, tidligere fergeoppstillingsplass og nylig utfylt fjæregrunn ved fergeleiet. Tilgjengelige arealer har ikke blitt annonsert til salg, men behandles politisk ved mottak av henvendelser. Vi har likevel laget en nettside slik at det skal være enkelt for potensielle aktører å vite litt om ledig areal i byen og hvem de kan kontakte for mer informasjon.

Myran Industriområde

www.orland.no/myran-industriomrade/

Myran industriområde på ca. 224 daa er en delvis privat, delvis kommunalt eid næringspark øst for Bjugn sentrum og 15 minutter fra Brekstad. Området består av opparbeidede tomter og en god del utviklet areal som kan utvikles for de rette aktørene. Steinmasse i området.

Reitan næringspark

www.orland.no/reitan-naeringspark/

Reitan Næringspark er en privat næringspark som ligger midt mellom Bjugn og Brekstad sentrum i Ørland kommune. Næringsparken passer godt for produksjon og lett industri, service, verksted, lager, kontor, entreprenører og transportvirksomhet. Normal tomtestørrelse vil være på 5–10 dekar, men det er også muligheter for mindre tomter. De største mulige enkelttomtene er på omtrent 25 daa. Fosen Ventilasjon AS er lokalisert her. Oddmund Groven AS og Fosen Betong har nylig etablert seg i næringsparken.

Uthaug havn

www.orland.no/uthaug-havn/

Uthaug havn er i fiskevolum nest største fiskerihavn i Norge og fylkets største. Havnen har en historie som går flere hundre år tilbake i tid. Havneområdet har vært regulert til industriformål siden 90-tallet. Verdens største produsent av tønne marinert sild, Grøntvedt Pelagic AS har mottak og fryseanlegg i Uthaug havn. Andre virksomheter i området rundt Uthaug havn er Uthaug Sementstøperi, Norsk Havservice og Uthaug Marineservice.

Administrasjonen jobber med utviklingsprosjektet Skipsleia Næringspark som, hvis realisert, vil bestå av 42 daa næringsareal bestående av tidligere boområder i rød støysone og utfyllt fjæregunn.

Valsneset industriområde

www.orland.no/valsneset-industriomrade/

Valsneset er lokasjon til Mowis fiskeforanlegg, Fiizk og andre aktører innen blå sektor. Mowi er Norges største lakseoppdretter og et av verdens største oppdrettsselskap med aktiviteter i 25 land. På Valsneset ligger et av Norges største anlegg av sitt slag: Mowis fiskefôranlegg med en kapasitet på rundt 350 000 tonn i året og med rundt 90 ansatte.

Ledige tomter. 260 daa tilgjengelig på ytre Valsneset, mens det er større arealer på til sammen rundt 500 daa tilgjengelig øst i området. Nytt kaianlegg planlegges.

Ørland næringspark vest (tidl. Ulsetmyran)

www.orland.no/orland-naeringspark/

Ørland Næringspark vest ("Ulsetmyran") er et sentralt beliggende næringsareal kun 1,5 km fra hurtigbåt og ferge. Hovedatkomst er 300 meter vest for sørporten av Ørland kampflybase ved FV 241. Næringsparken er på rundt 100 daa og er delt opp i tomtestørrelser mellom 5,8 og 14,9 daa. Infrastruktur som vei og gateløys fram til tomtene er ferdigstilt, og tomtene er utbyggingsklare med tilkobling til vann, elektrisitet, fiber og kloakk ved tomtegrensene.

Ørland kommune Forsvarskoordinator og Fremtidens Industri AS jobber med å utvikle forsvarsrelatert næring i Ørland Næringspark. Det er solgt tre tomter i Ørland Næringspark: Hvitsand Entreprenør, TG Entreprenør og R.S. Stål AS. Det er fortsatt ca. 70 daa ledig areal i næringsparken.

Ørland næringspark øst (tidl. Brekstad Vestre)

www.orland.no/brekstad-vestre/

Ørland Næringspark øst (tidl. "Brekstad Vestre") er et sentralt beliggende næringsområde kun 1,5 km fra hurtigbåt og ferge. Hovedadkomst er fra FV 241 rett ovenfor sørporten av Ørland kampflybase. Det er gangavstand fra Brekstad sentrum via gang- og sykkelsti. Næringsparken er på rundt 40 daa og er delt opp i tomtestørrelser mellom 3,6 og 4,9 daa. Infrastruktur som vei og gateløys fra til tomtene er ferdigstilt, og tomtene er utbyggingsklare med tilkobling til vann, vei, kloakk, elektrisitet og fiber ved tomtegrensene.

Det er solgt to tomter i Ørland næringspark BV: Brødrene Dahl og Ørland Minilager. Grøntvedt Pelagic leier grunn til to av sine kjølehaller i næringsparken. Det er 7 daa areal ledig i parken.

Verdsetting/Salgspriser

Tomtepris i de ulike næringsområdene spriker enormt fra noen råtomter i Myran Industriområde som har vært omsatt for rundt kr 20 per m² til sentrumsareal i Brekstad som har blitt omsatt for over kr 2000 per m².

Når det gjelder verdsetting og salgsspriser så forholder administrasjonen seg til EØS-avtalens regler om offentlig støtte som sier at offentlig eiendom skal selges til markedspris. ESAs (EFTA Surveillance Authority) retningslinjer angir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris. Den ene prosedyren er bruk av åpen budrunde, den andre er en uavhengig vurdering av markedsverdien.