

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Sylvia Friedrich
Arkivsaksnr.: 17/230

Arkiv: U01

Kommunalt utviklingsprosjekt Klubben næringspark; gnr. 63 bnr.24, m.fl. - oppstart

Vedlegg:

1. Ortofoto M 5000
2. Utsnitt kommuneplanens arealdel / sjødel.

Andre dokumenter (ikke vedlagt)

- Næringsplan for Lenvik kommune 2015 - 2019
- Planstrategi for Lenvik kommune 2016 – 2019
- Saksmappe – påbegynt privat reguleringsprosess Senja Biopark.

Kort sammendrag:

- I vedtatt næringsplanen for Lenvik 2015-2019 er temaet sjømatnæring i Senjaregionen utpekt som et sentralt satsningsområde. I denne sammenheng er tilgang på egnet areal for havbruksnæringen (på land og i sjøen) en avgjørende og framtidsrettet suksessfaktor.
- Næringsplanen utpeker «Klubben-området» som et attraktivt og prioritert område for å videreutvikle sjømatnæringen i regionen. Videre sies at næringsområder nær sjø med mulighet for etablering av kai skal prioriteres.
- Kommunestyret vedtok i kommunens planstrategi for 2016-2019 at reguleringsarbeidet med «Klubben næringspark» (foreløpig arbeidstittel) skal settes i gang innenfor strategiperioden, og at planarbeidet skal gjennomføres i kommunal regi.
- Senja Bio påbegynte for noen år siden en privat reguleringsprosess innenfor det aktuelle området. I den videre prosessen er Senja Bio og kommunen blitt enige om at den private reguleringsprosessen avsluttes, og at målet og intensjonen med Senja Biopark videreføres og innlemmes i det «nye» planarbeid med Klubben næringspark.
- Det kommunale utviklingsprosjektet Klubben næringspark, kommer til å styrke kommunens proaktive tilretteleggerrolle for sjømatnæringen i betydelig grad. Utvikling og gjennomføring av prosjektet vil gi Senja klare konkurransefordeler. Nye sjørelaterte næringsetableringer i området vil med stor sannsynlighet også ha synergieffekter på andre næringsbransjer i regionen.
- Utvikling og gjennomføring av Klubben næringspark i sin helhet er organisert som et (organisasjonsinternt) samarbeidsprosjekt mellom næringsavdeling og Plan og tekniske tjenester. Det videre arbeidet vil kreve tverrfaglig kompetanse og gjennomføringsevne i de ulike prosjektfaser og trinnvis – utviklingsarbeid.

Rådmannen foreslår at det settes i gang reguleringsarbeid som 1. ledd i prosjektutviklingen. Parallelt til dette arbeidet fokuseres på konseptutviklingen og behovs- og interessekartleggingen i området.

Gjennom reguleringsarbeidet og de parallelle kartleggingsprosessene har kommunen mulighet til å definere nærmere prosjektets profil og kommunens tilrettelegger-rolle i gjennomføringsprosessen. Framtidig ressursbehov (finansielt og ideelt) vil også kunne estimeres på en fundamentert måte.

- I den aktuelle saken skal planutvalget ta stilling til om rådmannen skal sette i gang det kommunale utviklingsprosjekt Klubben næringspark, og om reguleringsprosessen knyttet til dette utslagsgivende næringsarbeidet skal startes opp som 1. prosjektfase.
- Både planutvalget, formannskapet og kommunestyret vil bli løpende informert om prosjektresultatet i de ulike utviklingsfasene, og for å avklare videre ressursbehov til gjennomføringen.

Saksopplysninger:

Prosjektarbeidet vil strekke seg over flere faser fra utviklingsstadiet til gjennomføringen og utbygging av området.

Hver av disse fasene vil kreve ulik fagkompetanse, finansielle, faglige og ideelle ressurser og ikke minst strukturert gjennomføringsevne fra rådmannens side.

Viktige elementer i det videre prosjektarbeidet vil være bl.a.:

- En detaljert og fundert interesse- og arealbehovsanalyse
- En tydelig definisjon av næringsparkens ønskete profil
- En grundig og framtidsrettet reguleringsprosess – spesielt med tanke på dialogen mellom kommunen som planlegger, grunneierne, og næringslivet.
- En tydelig eiendomsstrategi og markedsføring av Klubben næringspark
- Detaljert planlegging av de nødvendige infrastrukturtiltakene, inkl. kostnadsberegning
- Forutsigbar ressursanalyse i alle prosjektledd / prosjektfinansiering.

Det er viktig for kommunen å være i forkant på plansiden, med godkjent regulering, som legger til rette for prosjektets ønskete utviklingsretning og fastlegging av utbyggingsrammen i det aktuelle området.

Lenviks planstrategi for 2016-2019 fastlegger at kommunen skal utarbeide regulering «Klubben».

Ønsket arealformål «utbyggingsområdet» motstrider delvis fastsatt arealbruk i kommuneplanens arealdel. Dette faktumet gjør at planen faller inn under Forskrift om konsekvensutredningen sitt virkeområde, og det må utarbeides et planprogram før selve reguleringsarbeidet kan startes opp.

Etter rådmannens vurdering vil det aktuelle planarbeidet trolig strekke seg over 1,5 – 2 år, slik at godkjent plan tidligst kan forventes høst/vinter 2018.

Vurdering

Tilgang på næringsarealer både på land og i sjø er en viktig forutsetning for en offensiv næringsutvikling i Lenvik. Det er derfor viktig at kommunen har en offensiv

tilnærming til tilrettelegging av attraktive næringsarealer både på sjø og på land samt dimensjonere disse i forhold til de etableringer det foreligger planer for, men også for å kunne møte de behov og planer vi ser utvikler seg både innenfor vår region, men også på landsdelsnivå i forhold til mere overordnede strukturer.

Lenvik kommune har allerede hatt henvendelser fra konsulentselskap som på vegne av klient har etterspurt mulige og tilrettelagte arealer for etablering av store og arealkrevende virksomheter. Dette med vannforsyning, nærhet til egnede kaifasiliteter med tilhørende sjøareal, kapasitet på elforsyning, nærhet til en større befolkning og tilfredsstillende reguleringsstatus har vært sentrale spørsmål.

«Klubben» næringspark tilfredsstiller alle krav ovenfor. I tillegg vil beliggenheten ikke avskjære videre vekst på lokalitetsnivå, nærhet til leia, gode dybdeforhold og enkel bearbeidelse samt rimelig ukomplisert tilførsel av vann og El gjør området unikt.

Det er åpenbart sjømatrelaterte virksomheter som er mest aktuell for området. Det er mange klare utviklingstrekk i denne næringen som rimelig raskt vil kreve større etableringer og da med preferanser i denne storregionen. Slakterisiden har neppe funnet en endelig struktur, men nærmer seg bla en biomasse som vil initiere dette. Parallelt skjer det endringer i føringer fra myndigheter vedr produksjonsområder, levendefrakt og dyrehelse samt miljøregnskap for dette som tilsier at mere må gjøres nærmere og da særlig i Nord Norge der veksten har vært størst og potensialet for videre vekst anses betydelig. Etableringen av et større lakseslakteri vil høyst sannsynlig også innebære produksjon av innsatsfaktorer på samme lokasjon. Kassefabrikk mv. Restråstoff fra slakteriet kan inngå i råstoffbase for restråstoff opp mot både Senja Bio og andre.

Produksjonen av laksefôr er begrenset i nord og her vil det bli behov for flere etableringer med større kapasitet. Vår region har et betydelig omfang av havbrukskonsesjoner som trenger fôr, men også en stor og komplett fiskeindustri som har betydelige mengder med restråstoff som kan inngå i en eventuell fôrproduksjon. Igjen er nærhet, korte fraktavstander og en gunstig lokalisering av en produsent stadig viktigere ut fra de samme miljøhensyn mv.

Restråstoff har over tid vært tema for virksomheten Senja Bio AS som har opsjon på deler av området ved Klubben. Her ønsker man å få opp en verdiskapning basert på restråstoff fra både grønn og blå sektor. Man har drevet produktutvikling og tester i ulike markeder for disse, et arbeid som pågår fortsatt. Senja Bio AS har påstartet et reguleringsarbeid, men dette har blitt svært omfattende og ressurskrevende for en bedrift under etablering. Kommunens reguleringsarbeid vil inneholde en videreføring av dette arbeidet og man vil ivareta Senja Bio AS` interesser i det videre arbeidet. Man bør søke representasjon fra Senja Bio AS i prosjektgruppen rundt reguleringsarbeidet.

Det grønne skiftet, sirkulær økonomi, nærhet og redusert miljøavtrykk er klare føringer for fremtidens næringsutøvelse. Også i denne sammenheng er «Klubben» næringspark relevant med sin beliggenhet og kan bli et nav for regionens sjømataktører innen alle segment.

Så kan det selvsagt diskuteres om kommunen skal bruke tid og ressurser på et nytt næringsområde når vi har Finnfjord Industripark rimelig nært beliggende og som fortsatt har arealer tilgjengelig. Finnfjord Industripark har sine klare fortrinn inn mot energi, varme og kraft fra gjenvinning, men dette området er fragmentert, rimelig små tomteområder målt mot de behov vi ser i sjømatnæringen og en vesentlig dårligere logistikk mot sjø og da særlig sjøområdene utenfor. Finnfjord må utvikles videre, men bør ha prioritert mot annen industri og service med behov for områdets energi enn mot sjømatnæringen. Ambisjonen her bør ut over ovennevnte være å få opp aktiviteten som en sentralhavn med tyngre industri og service som har fortrinn mot denne aktiviteten.

I tillegg kommer det svært lovende Algeprosjektet som nå går over i en fase med industriell skala test-produksjon. Lykkes man her, og det er det svært gode utsikter til, vil dette prosjektet ha behov for et betydelig areal til primærproduksjon av alger, samt områder for videre prosessering av disse.

Det vil følgelig være avgjørende forskjeller i type etableringer, med ulike behov og rammer som vanskelig vil kunne samordnes på et område. Det er derfor sterkt tilrådelig å gjennomføre foreslått områderegulering av «Klubben» Næringspark om man ønsker å være i posisjon opp mot de etableringsbehov sjømatnæringen signaliserer.

Prosjektets mål vil være å utvikle «Klubben» næringspark til et attraktivt område for både lokale, regionale og nasjonale aktører innenfor sjømatsektoren, restråstoff og avledet virksomhet av disse.

Innstilling:

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg ber rådmannen om å sette i gang arbeidet med kommunalt utviklingsprosjekt Klubben næringspark i tråd med intensjonen og føringer vedtatt i næringsplan for Lenvik 2015-2019.

Som 1. ledd i prosjektutviklingen skal det startes opp utarbeidelse av områdereguleringsplan Klubben næringspark. Reguleringen skal utarbeides i kommunal regi.

Planarbeidet faller inn under KU-forskriftens § 2 pkt. d) og e), og dermed skal planprosessen baseres på et planprogram. Planutvalget ber rådmannen om å sette i gang utarbeidelse av planprogrammet for områderegulering Klubben næringspark.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 4-1, 4-2, 12-2.

Lenvik rådhus, 24.01.2017

Margrethe Hagerupsen

rådmann

Bjørn Fredriksen
næringssjef