

Notat

Vår ref	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2010/3160- 88/143		Odd Edvardsen 78 40 25 18 Odd.Edvardsen@hammerfest.kommune.no	17.06.2013

Til: Kommunestyret

Notat vedrørende næringsarealer i Hammerfest kommune

Innledning

I møte den 13.06.13. gjorde formannskapet følgende tilleggsvedtak i saken vedrørende prosjektering av Rypeklubbeidet industriområde:

”Det legges fram et notat om behovet for næringsareal de nærmeste årene, før saken behandles i kommunestyret”.

Under følger en vurdering av behovet for næringsarealer de nærmeste årene, samt en oversikt over byggeklare, planlagte og framtidige næringsarealer, og tidsperspektivet for realisering av disse. I tillegg vises det til andre vedtak/forhold som har betydning for saken.

Behovet for næringsarealer de nærmeste årene.

Havbruk

Havbruksnæringen er i endring der nye krav og rammebetingelser fra det offentlige vil være med på å forme utviklingen av en forholdsvis ung næring. I sjømatmeldingen legges det opp til en betydelig økning av produksjon fra ei næring som er Norges nest største på eksport. Vi vet at næringen vokser nordover, fordi tilgjengelige sjøarealer og dermed også potensialet for videre vekst ligger her. Om lag halvparten av de nye konsesjonene som tilbys i 2013 er øremerket til Troms og Finnmark. Når næringen vokser øker også behovet for fôr, med den konsekvens at fôrproduksjonen må dobles de nærmeste årene. Det er også signalisert at det vil bli et generelt forbud mot å føre smolt /settefisk mellom regioner. I rammebetingelsene ligger restriksjoner som kan oppfattes som utfordringer for noen og muligheter for andre. Fremtidsbildet av Norge som sjømatnasjon er formidabelt og dette gir store muligheter for nye arbeidsplasser. Hammerfest har noen unike fordeler for å kunne ta del i denne visjonen, hvis vi legger forholdene til rette for imøtekomme veksten.

En økning i produksjonen vil få konsekvenser for hele verdikjeden, blant annet Hammerfest Fryseterminal og logistikkutfordringene rundt denne. Arealutfordringene i Hammerfest gjør at vi nå er i den situasjonen at effektivisering og utviklingsmuligheten for anleggene tilsluttet næringen er svært begrenset og nærmest umulig. Helt konkret har lakseslakteriet signalisert

behov for å plassere ventemærker i påvente av slakting, dette kan vanskelig realiseres der anlegget ligger nå. Mørenot AS som driver service for havbruksnæringen har utbyggingsbehov som ikke kan realiseres på nåværende tomt, i tillegg mister de deler av tomten som følge av omkjøringsveien. Vi har også blitt kontaktet av nye aktører som har sett på muligheten for å anlegge fiskeolje/mel fabrikk i Hammerfest. Fiskeolje/mel er en betydelig ingrediens i laksefôrproduksjon.

Fiskeri

Kvotene på hvitfisk har aldri vært større enn det de er nå, samtidig virker situasjonen rundt anlegget til Norway Seafood i Rypefjord mer usikker enn noen gang tidligere. Skal Hammerfest fortsatt være en fiskerikommune med tyngde og av signifikant størrelse, må vi tilrettelegge for at næringen kan drive effektivt og fremtidsrettet på de premisser som næringen finner naturlig. For kommunen må hensynet til å beholde og helst øke antall arbeidsplasser i næringen være vårt største fokus, her vil tilrettelegging for utbygging av sjønære arealer med utviklings- og synergipotensial være et svært viktig bidrag fra vår side.

Petroleum

Tildelingene i 22. konsesjonsrunde viser at det er 14 oljeselskaper med operatøransvar som høyst sannsynlig vil operere Barentshavet i nærmeste fremtid. 8 av disse selskapene har ikke tidligere vært nordpå. Det er satt krav om at borebetingelsene i tildelingene skal være fullført fra mellom 3-6 år etter tildeling. Dagens aktivitetsnivå vil være nærmest ubetydelig i forhold til det som er forespeilet. Gjennom det forspranget Hammerfest har opparbeidet seg over tid, må man anta at alle disse selskapene i utgangspunktet har Hammerfest som base for sin aktivitet i Barentshavet. Uten tilførsel av tilgjengelige arealer til underskogen av kontraktspartnerne til operatørselskapene vil det være vanskelig for Hammerfest å beholde sin suverene posisjon som petroleumshovedstaden i Nord. Vi får stadig flere henvendelser fra bedrifter som ønsker å etablere seg i Hammerfest eller fra lokale bedrifter som ønsker å utvide der de er, uten at vi kan imøtekomme forespørselen fra disse.

Oversikt over byggeklare, planlagte og framtidige næringsområder (Kvaløya).

Byggeklare.

Pr. juni 2013 har vi følgende opparbeidede og byggeklare næringsarealer på Kvaløya:

Svartfjellveien (industriområde øverst på Prærien) - kommunalt

Her er det tre ubebygde tomter, til sammen 7500 m². To av tomtene holdes av bygg/betongstasjon på Rossmolla, når/dersom disse må flyttes pga areal til Statoil/Snøhvit.

Leirvikhøyda - kommunal.

Her er det tre tomter, to ubebygde og en bebygd midlertidig, til sammen 16000m². Hele dette området en pr. i dag holdt av for en eventuell flytting av Boreal fra Rossmolla, forutsatt en avtale mellom at Statoil overtar Boreals tomt.

Rossmolla (utenfor småbåthavna) – kommunal.

Her er et areal på 27.000m² som er leid ut til Statoil fram til september 2014, med mulig forespørsel fra Statoil om forlengelse av leieperioden. Området er på lengre sikt tiltenkt realisering av kjølevannsbasert oppdrett, eller annen kommersiell bruk av kjølevannet. Området inngår også i reguleringsplanen for Rossmolla – Meland, som er under utarbeidelse av Statoil, og

planarbeidet kan få innvirkning på arealstørrelse og bruk, blant annet pga mulig omlegging av RV 94 gjennom området.

Fugleneshalvøya - privat

Ytre del av industriområdet, eid av FIP Eiendom AS (12.000m²) og Rieber (????m²) har potensiale for høyere utnyttelse/endret bruk. FIP Eiendom har signalisert at de vil søke Hammerfest kommune om opsjon for et nytt industriområde (Rypeklubben eller Leirvika) tilsvarende det areal de har i dag på Fuglenes.

Polarbase – privat

Innenfor den delen av Polarbase som er ferdig opparbeidet, er det foresatt store arealer som er ubebygd/byggeklare, anslagsvis 50 – 100.000m², avhengig av bedriftens arealdisponering. Hovedtyngden av etableringer innen petroleumsrettet leverandørindustri antas å komme her de nærmeste årene.

Annet - kommunal.

I Leirvika er det en tomt på 2.000m² er ubebygd. Den er tildelt Barents Naturgass, og midlertidig leid ut til SAR. I Båtsfjordveien er det en ubebygd tomt på 1.555m², som er tildelt Hammerfest Bygg. Ved kommunens verksted i Seilmakerveien kan det være mulig å realisere et bygg, da fortrinnsvis til kommunen selv.

Kommunale byggeklare tomter - oppsummert .

Hammerfest kommune har pr. i dag kun 1 ledig tomt for tildeling. Denne ligger i Svartfjellveien. I tillegg kan det bli ledig 4-5 tomter, dersom de som har fått tildelt disse ikke realiserer bygging innen fristen.

Ferdig regulerte industriområder

Rypeklubben - kommunal

Reguleringsplan for Rypeklubben ble vedtatt av kommunestyret desember 2012. Området er på ca.140.000m², har gode havneforhold og er dermed godt egnet for sjørettet virksomhet. I forbindelse med behandling av økonomiplan 2013 -2016 vedtok kommunestyret at detaljprosjektering skulle gjennomføres i 2013, og at det samtidig skulle arbeides med aktuelle finansieringsmodeller. Prosjektering viste seg å være mye dyrere enn forutsatt i budsjettet. Arbeidet med finansieringsmodeller pågår, og forutsettes ferdig til tidsnok til å inngå i arbeidet med økonomiplan 2014 – 2017.

Tidligst mulige ferdigstilling av området slik at det er byggeklart, anslås til tidligst sent i 2015, mest sannsynlig i 2016. Dette forutsatt fortløpende arbeid med prosjektering og opparbeidelse.

Forsøl - kommunal

I Forsøl er det regulert et industriområde på 23.000m² sør for Sandbukta. Reguleringsplanen ble vedtatt i 1987. Det er ikke gjennomført detaljprosjektering. Det har ikke vært etterspørsel etter nye kommunale næringsarealer i Forsøl på lenge, men området har kanskje også vært lite kjent. Utbyggingskostnadene er vanskelig å anslå, men vil sannsynligvis kunne bli noe lavere enn andre næringsområder på Kvaløya.

Tidligst mulige ferdigstilling av området slik at det er byggeklart, anslås til tidligst sent i 2015, mest sannsynlig i 2016. Dette forutsatt fortløpende arbeid med prosjektering og opparbeidelse.

Melkøya/Melkøysundet - privat

Gjennom reguleringsplanene for Melkøya (ca.400.000m² fortsatt ubebygd) og Melkøysundet/Skjærvika (835.000m²) er det avsatt store arealer for fremtidige utbygginger av Snøhvitalegget, og eventuelle andre utbygginger i regi av Statoil. Det er lite trolig at disse arealene kan bli tilgjengelig for annet/andre.

Områder under regulering

Polarbase/Leirvika

I et samarbeid mellom Polarbase og Hammerfest kommune gjennomføres nå reguleringsplanarbeid for området Polarbase/Leirvika. Formålet med dette arbeidet er å legge til rette for en stor utvidelse av Polarbase-området (anslagsvis 300.000m²) samt et kommunalt næringsareal i Leirvika (anslagsvis 50.000m²). Det antas at planen vil være klar til 1. gangs behandling i MU til høsten, og ferdig vedtatt sent 2013 – tidlig 2014. Det er satt av k.500.000,- til planlegging/prosjektering på 2013-budsjettet. Det er også, som for Rypeklubben, forutsatt at det skal arbeides med aktuelle finansieringsmodeller. På grunn av framdriften i planarbeidet vil det ikke være mulig å få gjennomført detaljprosjektering i 2013, og det vil dermed være vanskelig å anslå utbyggingskostnader i forbindelse med budsjettarbeidet til høsten. Forutsatt budsjettmidler vil prosjekteringen kunne gjøres 1. halvår 2014. Opparbeidelse av kommunens område kan derfor neppe starte i 2014, uansett om det avsettes midler til dette i 2014. For Polarbases del vil opparbeidelse av nye arealer sannsynligvis kunne starte i løpet av 2014, med etappevise byggeklare arealer fra 2015.

Tidligst mulige ferdigstilling av Leirvika-området slik at det er byggeklart, anslås til tidligst i 2016, mest sannsynlig i 2017. Dette forutsatt fortløpende arbeid med prosjektering og opparbeidelse.

Rossmolla/Meland

Området ble regulert i 2002. I 2011 vedtok MU at Statoil skulle få anledning til å omregulere området med tanke på bedre utnyttelse av potensialet i området, da særlig ved mer utfylling i sjø. Hovedårsaken til Statoils planlegging var forberedelser/tilrettelegging for videre utbygging på Melkøya (Tog II). På grunn av usikkerhetene rundt Tog II- planene stoppet reguleringsplanarbeidet opp en periode, men er nå godt i gang igjen. Sannsynligvis vil det foreligge et planforslag i løpet av høsten, noe avhengig av samarbeidet/avklaringene med Statens Vegvesen når det gjelder riksveien gjennom området.

Hva som blir tilgjengelig kommunalt areal, og hva som blir/forblir privat i området, er vanskelig å si noe om pr. i dag.

Framtidige områder

Akkarfjord/Strømsnes

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til utbyggingsformål, i hovedsak næring men også bolig. Det foreløpige anslag over areal til næringsformål er 1.000.000m². Pr. i dag eier Hammerfest kommune ca. 250.000m² tomt i området, der en mindre del av dette kan være aktuelt som næringsareal. For øvrig er hele Strømsnes privateid, med unntak av ca. 160.000m², som er eid av Fefo.

Reguleringsplanarbeidet for dette området (eller deler av det) forutsettes startet i 2014, og må parallellkjøres med Statens vegvesens arbeid med reguleringsplan for RV-94 parsell Grøtnes – Saragammen, og også utredningsarbeidet vedrørende bru/tunnel til Seiland. På grunn av samkjøringsbehov og områdets størrelse, antas det at planarbeidet vil ta 2 år. Med etterfølgende

prosjektering og opparbeidelse, antas det at det ikke vil kunne være byggeklare kommunale tomter i området før tidligst i 2018.

Område ved eksisterende flyplass.

Ved flytting av eksisterende Hammerfest Lufthavn til en ny lokalitet, vil det frigjøre store arealer for fremtidig bebyggelse. Foreløpige tanker rundt bruken av disse arealene, er at hoveddelen skal benyttes til boligformål, men at deler kan benyttes til næring (forretning/lettere industri). Det vil måtte foregå minst ett, mest sannsynlig to år med værmålinger for å avklare hvor en framtidig Hammerfest lufthavn skal lokaliseres. Etter dette skal finansiering, planlegging og bygging gjøres. Det er derfor lite sannsynlig at disse arealene vil kunne være tilgjengelig for annen bruk før tidligst 2019-2020.

Område	Areal	Status	Tidligst byggeklart	Kommentarer
Svartfjellveien, Leirvika, Leirvikhøyda og Båtsfjordveien	27.000m ²	Byggeklar		6 tomter. 2 er tildelt, 3 er holdt av til evt. flytting av bygg/betongstasjon på Rossmolla
Polarbase eksisterende	Ca.50.000-100.000m ² (totalt 400.000m ²)	Byggeklar		Privat/petroleum
Rypklubbeidet	140.000m ²	Ferdig regulert	2016	
Melkøya/Melkøysundet	Ca.1.200.000m ²	Ferdig regulert	?	Privat/petroleum
Polarbase utvidelse	Ca.300.000m ²	Under planlegging	Etappevis fra 2015	Privat/petroleum
Leirvika	Ca. 50.000m ²	Under planlegging	2016/2017	
Rossmolla/Meland	Ca.150.000m ²	Under planlegging	?	I hovedsak forutsatt til Statoils behov
Akkarfjord/Strømsnes	Ca.1.000.000m ²	Avsatt i arealdel	2017/2018	Forutsatt planlegging fra 2014, samordnet med Statens Vegvesen
Ved dagens flyplass	Ca.300.000m ²		2019/2020	Avhengig av realisering av ny flyplass.

Oppsummering

Som forannevnte viser, er situasjonen vedrørende kommunale næringsarealer svært utfordrende. En utsettelse av framdriften for realisering av nye områder, vil gjøres situasjonen ennå mer utfordrende.

