



7301 ORKANGER

Orkanger, 17.07.2013

GRØNØRA 1 - INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Formannskapet i Orkdal fastsatte i vedtak den 23.01.2013 forslag til planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel 2013-2025. Ett av flere formål med revisjon er å legge målene og strategiene for utvikling av kommunen i mange år. I dette arbeidet er behovet for revidering/fornyelse av eldre reguleringsplaner - et viktig arbeid. Videre skal kommunen vektlegge nasjonale forventninger knyttet til revideringen, bl.a. ta hensyn til klima, samordnet areal og transportplanlegging, og ikke minst bidra til næringsutvikling.

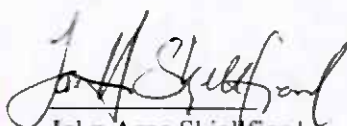
Reguleringsplan for Grønørveien 19 ble vedtatt av Orkdal kommunestyre i 2011. Arealbruken skal være næringsbebyggelse, dvs næringsutvikling. Planbestemmelsene er meget stramme, noe som gir begrensninger mht. næringsutvikling. Etter at planen ble vedtatt, har flere virksomheter søkt om etablering, men blitt avvist pga. forutsetninger som ligger i vedtatt reguleringsplan. På vegne av Grønøra 1 AS, fremmes nå innspill på endret arealbruk for denne eiendommen til "Sentrumsbebyggelse" og at eiendommen er en del av sentrumsbebyggelsen innenfor sentrumsavgrensingen. Vi viser til vedlagte notat. Vår begrunnelse er i korthet følgende:


- Bygget kan med dagens reguleringsplan ikke benyttes for støttefunksjoner til næringslivet på Grønøra slik det var tiltenkt.
- Bygget er meget godt egnet til slik bruk, og det er mangel på egnede kontorlokaler til dette i Orkanger.
- For å kunne brukes til støttefunksjoner til næringslivet som tiltenkt må bygget i kommuneplanens arealdel gis funksjon som «sentrumsformål».
- Grønøra 1 AS tar sikte på å utarbeide privat reguleringsplan for eiendommen hvis positiv behandling av innspillet. Detaljreguleringsplan vil bl.a. gi bestemmelser om bruken av bygget.

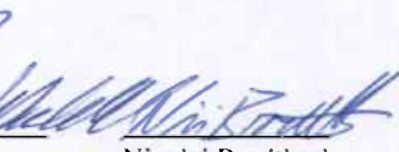
Ta gjerne kontakt med Jann Fossum i Solem arkitektur AS, dersom noe er uklart i sakens anledning.

For
Grønøra 1 AS


Jann Fossum
Solem arkitektur AS


John Arne Skjellfjord
Styremedlem


Geir Mardahl
Styremedlem


Nicolai Brodtkorb
Basale AS

Innspill til kommuneplanens arealdel

Fra: Grønøra I AS (eier av Grønørveien 19)

Til: Orkdal kommune – Plan og forvaltning

Dato: 17.07.2013

Grønørveien 19 – Grønøra

1. Bakgrunn

Oppføringen av bygget i Grønørveien 19 i 2007 ble meget positivt mottatt i Orkdal kommune. Visjonen for bygget var å skape en næringshage og nærings-/industriutviklingsklynge, særlig tilrettelagt for å dekke behovene som fantes og var forventet å oppstå på Grønøra som følge av utviklingen av området, både som havn og industriområde.

Allerede fra starten av viste det seg imidlertid vanskelig å få leietakere inn i bygget. Dette skyldes en kombinasjon av at finanskrisen rammet og de begrensninger som følger av reguleringsplanen, som har vært svært strengt tolket. Som følge av visjonen om å utvikle en næringshage, ble området i reguleringsplanen gitt industriformål. Rett etter at bygget var oppført kom det i 2008 ny plan- og bygningslov, som innførte sentrumsformål som mulig nytt reguleringsformål. Sentrumsformål er langt mer forenelig med visjonene bak bygget enn industriformål, selv om bygget er ment å tjene næringslivet.

Kombinert med streng tolkning av dagens reguleringsplan medførte dette at utleie til typiske støttefunksjoner til næringslivet på Grønøra, som var den bærende ideen for bygget, ikke lenger ble tillatt i Grønørveien 19. Dette er i strid med visjonen, som utbyggerne hadde politisk ryggdekning for ved byggestart i 2007, om å skape en næringshage for å hjelpe næringsliv og industri på Grønøra i videre vekst. Problemet synes å ha oppstått mer som følge av tilfeldige reguleringer og endringer, enn som følge av en bevisst tanke. Bygget kan som følge av dagens reguleringsplan ikke brukes til det det var ment som.

I den grad utviklingen har vært bevisst, antas den å ha bakgrunn i «Orkanger 2040» og et ønske om å stimulere sentrumsutvikling. Det er imidlertid vanskelig å se at den restriktive holdningen til industrirelatert handels- og kontorvirksomhet på Grønøra skal kunne bidra til den ønskede sentrumsutvikling.

2. Bygget i Grønørveien 19

Bygget i Grønørveien 19 er et kombinasjonsbygg der byggets arealer i 1. etasje er godt egnet til industri- og handelsvirksomhet og 2. etasje i hovedsak egnet for kontorvirksomhet. Bygget er gjenbruk av et bygg som tidligere stod på Tiller, og har så langt kostet om lag 75 millioner å oppføre.

Byggets 1. etasje har gode logistikk-løsninger som legger til rette for innkjøring/transport av store kolli. I front ligger større glassfasader som egner seg til butikk/utsalg. Selv om store deler av byggets 1. etasje nå er utleid er det betydelig usikkerhet rundt den fremtidige bruken, da dagens utleie i betydelig grad er basert på dispensasjoner fra gjeldende plan og kommunen gradvis har strammet inn tolkningen av reguleringsplanen.

Byggets 2. etasje er i hovedsak egnet for kontorvirksomhet. Byggets 2. etasje er slik den foreligger lite egnet til industrilokaler. Bygget er oppført med gode ventilasjonssystemer, heis og tilrettelagt for handikappede.

Bygget har meget god adkomst med bil fra Havnegata og Fv 460, og tilsvarende god adkomst til fots, med sykkel og fra kollektivtransport gjennom Tverradkomsten, som nå oppgraderes med sammenhengende gang- og sykkelvei.

3. Grønøra

Industriområdet på Grønøra har stort potensial, særlig knyttet til en meget god havn. Bygningsmassen i industriområdet er i stor grad industribygg, med begrensede kontorfasiliteter. For fullt ut å kunne utnytte potensialet og tiltrekke seg spennende arbeidsplasser er det ønskelig at næringslivet opplever å ha god tilgang på nødvendige støttefunksjoner.

Grønøra 1 AS merker at det stadig er behov for kontorplass for næring knyttet til industriområdet. Dette gjelder både direkte gjennom at industribedrifter har behov for kontorlokaler til egne ansatte, men også gjennom at kontorbaserte servicebedrifter som ønsker å rette seg mot næringslivet på Grønøra anser Grønørveien 19 som en ideell plassering i aksene mellom industriområdet på den ene side og sentrum på den annen side. Dette gjelder servicebedrifter som tilbyr tjenester som konsulentvirksomhet innenfor teknologi- og næringsutvikling, regnskap, advokattjenester, IT-tjenester, bedriftshelsetjeneste, markedsføring, arbeidsutleie mv. Mye av dette er tjenester som tradisjonelt har vært utført av den enkelte industribedrift, men som på grunn av endringer i markedet og større behov for spesialisering, i stadig større grad kjøpes inn fra underleverandører.

Disse tjenesteleverandørene ønsker å sitte nær kundene på Grønøra. Det er her begrensede og spredte muligheter, både på grunn av manglende bygg utenom Grønørveien 19 og på grunn av stram regulering. Bygget i Grønørveien 19 vil ved ferdigstillelse kunne tilføre området funksjonelle og moderne kontorlokaler som tilfredsstillende dagens krav til arbeidsmiljø, herunder ventilasjon og moderne og effektiv utforming. Dette vil kunne bli et servicebygg for hele Grønøra, som fremtrer som en spesialisert næringsklynge/servicebygg der næringslivet kan hente all den kompetansen de trenger som støtte for sin virksomhet. I en slik samlet næringsklynge kan også de ulike støttefunksjonene samarbeide for å tilby enda bedre løsninger for det lokale næringslivet. Dagens reguleringsplan tolkes slik at den er til hinder for utleier til slike tjenesteleverandører.

Industribedriftene på Grønøra har også behov for servicefunksjoner av ikke kontormessig art, herunder handelsvirksomhet relatert til proffmarkedet, hvilket vil passe godt inn i byggets 1. etasje.

4. Sentrum

Vi antar at ønsket om sentrumsutvikling er knyttet særlig til handel. Den eksisterende sentrumsbebyggelse er godt egnet for detaljhandel, spisesteder mv.

Dagens sentrumsbebyggelse er ikke egnet til handelsvirksomhet relatert til storhandel, herunder hvitevarer, byggevarer, bilrekvisita, proffmarked, da bygningsmassen i sentrum ikke er dimensjonert med dette for øyet, og det dessuten vil medføre betydelig økt biltrafikk i Orkdalsveien, både knyttet til storhandelsbedriftenes logistikkbehov og publikums biltransportbehov for å transportere varer til bruksstedet. Å tillate slik kapitalvarehandel i Grønørveien 19 vil dermed snarere underbygge enn undergrave et ønsket sentrumsutvikling. Forretninger som typisk søker seg til og er ønsket i hyggelige handlegater vil sannsynligvis uansett ikke vurdere Grønørveien 19 som en interessant beliggenhet. Gjennom beliggenheten i randsonen av sentrum kan Grønørveien 19 dessuten lett nås til fots eller pr sykkel fra sentrum

og kollektivtrase, hvilket gjør at bygget lett kan tjene som en avlastning for sentrum for varetyper som likevel ikke er egnet i sentrum, samtidig som tilgjengeligheten kan bidra til samlet redusert bilbruk og reduserte utslipp.

Orkanger sentrum har underskudd av egnede større kontorlokaler. Det foreligger heller ikke planer om å bygge ut større kontorlokaler i sentrum. De ledige tomtearealene rundt krysset Orkdalsveien Tverradkomsten, er i all hovedsak planlagt som boliger, med næring i 1. etasje, hvilket typisk innebærer småhandel og servering.

Grønøra 1 AS får stadig tilbakemeldinger fra potensielle leietakere som ikke får sine behov dekket annet sted i Orkanger sentrum. Det er særlig mangel på moderne større kontorlokaler. Samtidig står det betydelige ledige kontorlokaler i Grønørveien 19, som hindres brukt av dagens tolkning av reguleringsplanen. Mangel på gode og egnede kontorlokaler vil kunne være til hinder for en god næringsutvikling i Orkanger. Enkelte av interessentene har meldt at de kan se seg nødt til å flytte ut av Orkanger og Grønøra for å få dekket sine behov for større areal. Dette vil være lite ønskelig for Orkanger som industrisamfunn. Mangel på gode kontorlokaler kan medføre at potensielle arbeidsplasser går tapt eller at virksomheter flytter ut av Orkanger. At et større bygg med tilrettelagte fasiliteter samtidig står til dels tomt og ubrukt et steinkast unna fremtrer som meget dårlig utnyttelse av fellesskapets ressurser og hindrer god næringsutvikling i Orkanger.

5. Forutsigbarhet

Grønøra 1 AS er av den klare oppfatning at den sentrumsavgrensingen (rød strek) som i dag går i midten av Grønørveien bør flyttes slik at bygget i Grønørveien 19 faller innenfor sentrumsavgrensingen, og arealbruken for denne eiendommen endres til "Sentrumsformål".

Dette vil medføre at bygget kan brukes i samsvar med den opprinnelige visjonen, som et senter for næringsutvikling for Grønøra. En slik endring vil også skape større forutsigbarhet for potensielle leietakere som ofte sonderer markedet før de bestemmer seg for å flytte. Når de i dag møtes med tilbakemeldingen om at deres innflytting må behandles som en dispensasjonssak i kommunen, er det flere interessenter som har trukket seg som følge av at de ikke ønsker sin mulige flytting eksponert før dette er endelig avklart, eller ikke har tid til å vente på avklaringen. Orkdal kommune har på denne måten allerede mistet mange interessante arbeidsplasser som i dag er etablert annet sted i Trøndelag.