

Austrheim kommune
Postmottak

15. februar 2018

Kommuneplanens Arealdel (KPA) for Austrheim kommune, 2 gang utlegging -Høringsuttalelse fra Invest in Bergen

Det vises til utlagt planforslag til andre gang behandling for Kommuneplanens arealdel (KPA) for Austrheim kommune 2017-2027, med frist 15 februar for å komme med merknader. Invest in Bergen vil i det følgende komme med merknader knyttet til næringsarealer i planforslaget.

Invest in Bergen er etablert av kommunene i Bergensregionen og Hordaland (pluss Gulen) og Hordaland fylkeskommune for å jobbe for nye etableringer fra utlandet eller fra andre regioner i Norge, samt sikre viktige næringsinteresser i kommunene. Den enkelte kommune betaler kr. 4 per innbygger årlig for tjenestene. Se <https://www.investinbergen.com/>

Invest in Bergen sine hovedarbeidsområder er:

- Markedsføring og profilering
- Aktivt salg
- På stedet Service
- Næringsvennlig offentlig sektor.

Arbeidsområdene kan også leses som en verdikjede og et kretsløp. For å lykkes med neste steg i kjeden krever det suksess i leddet foran. Dette kan eksemplifiseres på følgende måte: Vi driver aktiv markedsføring og profilering av våre viktigste næringer. Kjernen av disse beskrives gjerne som «havnæringene»; marin, maritim og petromaritim næring. I dag kjennetegnes disse ved stor «crossover», der særlig erfaringer fra olje og gass nyttegjøres i maritim og marin (akvakultur og fiske) næring.

Mange faktorer må være på plass for at regionen skal være attraktiv for etableringer og vekst i det bestående næringslivet (de sistnevnte vil også flytte ut av regionen dersom de har bedre vekstvilkår andre steder), eller for å kunne tiltrekke oss nye etableringer.

Innenfor marin næring er Bergensregionen i dag i en særstilling både nasjonalt og globalt som en komplett klynge med hovedsete for norsk forvaltning (HI og Fiskeridirektoratet), og med ledende FoU og utdanningsinstitusjoner (UiB, HVL, NHH, Norse mfl.) samt med sete for hovedkontorene til de største oppdrettsselskapene som Marine Harvest, Lerøy / Austevoll Seafood, og Grieg. Også store interesser innen tradisjonelt fiskeri er hjemmehørende i vår region.

Invest in Bergen har tett dialog med Invest in Norway (IiN). IiN er den delen av Innovasjon Norge som arbeider for å trekke til seg etableringer fra utlandet til Norge. Invest in Norway har nå et samarbeidsprosjekt med IiN for å beskrive den marine klyngen i Norge på en måte som gjør IiN bedre i stand til å markedsføre Norge og Bergensregionen som etableringssted

for utenlandske investorer og mulige etablerere. Bergensregionen blir derfor «top of mind» for vårt nasjonale markedsføringsapparat når det blir tale om marin næring.

Mange av de arbeidsplassene og etableringene vi ønsker å trekke til oss innen marin næring vil være knyttet til varer og tjenester innenfor områder som vil være best tjent med nærhet til FoU og finansmiljøene, eksempelvis i Bergen sentrum. Forhåpentligvis vil tilbudet av kontor og lager fasiliteter tilfredsstillende etterspørselen. Invest in Bergen bistår prosesser med søk av lokaler for kjøp eller leie ut fra vår kjennskap til eiendomsbesitterene og til kommunen(e) som premissleverandører i eventuelle planspørsmål.

I vår dialog med kommunene kommuniserer vi gjerne at arealforvaltningen, herunder KPA er kommunenes viktigste næringspolitiske virkemiddel. Uten aktuelle og attraktive arealer for framtidig næringsutvikling vil regionen ha en vesentlig konkurranseulempet for vekst av det eksisterende næringsliv, og for mulighetene for å kunne trekke til oss etableringer fra inn og utland.

Innenfor noen typer næringsarealer er tilbud og etterspørselssituasjonen mer krevende enn for andre typer. Vi ser at dette nok er tilfelle for potensielle eiendommer for marine og maritime næringer der tilkomst til sjøfront kreves.

Vi registrerer på et generelt grunnlag at dette er etterspørsel etter langs hele kysten, og at etterspørselen gjerne er større enn tilbudet jo nærmere en kommer byene.

Invest In Bergen har over flere år, og tidligere i regi av Business Region Bergen, hatt konkrete oppdrag på vegne av potensielle etablerere med å bistå søk etter næringsarealer med litt størrelse og med sjøfront. Kartlagt situasjon er at slike eiendommer innenfor en times reise fra Bergen sentrum trolig kan telles på én hånd. Det sier seg selv at dette betyr noe for kvadratmeterprisen på disse arealene, også når vi vet at olje og gassnæringen gjerne er første prioritet for eiendomsbesitterene.

Invest in Bergen presenterte en slik status for Kommunestyret i Austrheim i juni i fjor, og vi kan ikke se at situasjonen har bedret seg siden.

Listen som ble vist var denne:

- Øygarden; Eikeilen, Ona, Ljøsnesbukta
- Sund: Golta, Porsvika, Trellevik, marin verneplan tematikk
- Askøy: begrensede muligheter – Mjølkevikvarden?
- Lindås: Eidsnes- Lurafjorden er terskelfjord / marin verneplan
- Radøy: ingen arealer – muligheter framover
- Meland: næringsarealer på vestsiden låst av sjøforsvaret,
- Askøy: deler av østsiden låst av sjøforsvaret – ett nytt innspill i KPA
- Austevoll: begrenset framover – resten av Bjørnefjorden begrenset
- Masfjorden: nye arealer foreslått satt av i ny KPA
- Gulen: Skipavika Fensfjorden, Brekkestrand Sognefjorden

Siden i sommer er Eikeilen i Øygarden tatt i bruk av RAS anlegg for oppdrett av laks. I Sund er reguleringsplan på vei til å bli vedtatt for tilsvarende anlegg på Golta, og der er konkrete forhandlinger knyttet til tilsvarende aktivitet i Trellevik. Mulige målkonflikter knyttet til verneplan gjelder også for Korsfjordområdet, og vil også kunne «ramme» Austevoll kommune.

På Askøy kan det være noe arealreserver, men også her vil det være store potensielle mål og interessekonflikter. Invest in Bergen har spilt inn et mindre konkret areal til pågående KPA

for Askøy kommune. På samme måte som for Holsenøy vestsida (Meland kommune) rammes Askøy kommune av Sjøforsvarets ferdsels- og aktivitetsforbud på sin østside.

Når vi nærmer oss Austrheim sine naboer i Nordhordland konstaterer vi at ingen av de kommende partnerne i nye Alver kommune kan dokumentere noen reelle muligheter for etableringer av marin eller maritim næring med tilhørende sjøfront, med mulig unntak av Nordhordland Næringspark på Eidnes i Lindås kommune.

I pågående KPA prosess vil trolig Masfjorden kommune foreslå å styrke næringsarealreservene opp mot mulige etableringer innen akvakultur, inklusiv smolt /postsmoltanlegg (på land). Gulen kommune har alt en bevisst satsing innen oppdrett på land langs Sognefjorden, og har siden i fjor sommer vedtatt reguleringsplan med 900 da næringsarealer i Skipavika. Her er det blant annet tenkt marin satsing.

Konklusjonen er altså at tilbudssituasjonen er vanskelig, men at kommunene prøver å fylle på arealreservene der målkonfliktene er minst og eventuelt der den politiske viljen og evnen er størst (?)

Ut fra denne litt «omstendelige» bakgrunns beskrivelsen mener vi derfor at Kommunestyret i Austrheim har gjort en fornuftig beslutning når flertallet hittil holder på næringsformålet for Øksnesmarka.

Øksnesmarka representerer et potensiale for regionen. Som diskusjonen over viser mangler reelle konkurrenter på sørsida av Fensfjorden.

I Mongstadorrådet har de to kommunene Austrheim og Lindås over flere tiår hatt en aktiv og god næring- og næringsarealpolitikk. I sum er det satt av mer enn 2000 da næringsareal i KPA for de to kommunene. Denne satsingen styrkes gjennom KPA forslaget fra Austrheim kommune.

Hovedsatsingen i dette området er selvsagt olje og gassnæringen. Dette er regionens viktigste næring i form av arbeidsplasser og verdiskaping. Det kan likevel stilles spørsmål ved om det er riktig å «legge alle eggene i samme kurven» slik det her legges opp til. En langsiktig arealpolitikk bør også legge til rette for andre næringer. Ingen av de avsatte arealene i Mongstadorrådet har sjøtilknytning. Vi registrerer også gjennom vår gjennomførte mulighetsanalyse av mulige lokaliseringalternativer for datasenter at nedleggelsen av Energiverk Mongstad (EVM) betyr at 270 MW elkraft må reserveres for raffineriet. Dette sammen med oppgraderingen av Kollsnes og elektrifisering av norsk sokkel ut forbi Austrheim betyr en forsyningssituasjon som ikke muliggjør ny industri eller annen aktivitet som vil etterspørre elkraft. Satt på en annen måte vil energiklyngen på Mongstad trolig være satt på vent en periode framover som potensielt utviklingsområde.

I dette perspektivet vil det være viktig for kommunen å kunne legge til rette også for andre næringer enn energinæringene.

I planforslaget vises det i så måte til mulighetene den urørte Austrheim naturen kan bety for reiselivsnæringen. Dette kan selvsagt bære med seg muligheter, men vi kan ikke se at det finnes noen som helst dokumentasjon for en slik satsing. En satsing vil uansett måtte bety noen investeringer i fasiliteter, og det må da også settes av relevante arealer til hotell eller annen infrastruktur. Erfaringer fra Havsportveka viser at slik satsing koster, og det bærer ikke med seg veldig mange lønnsomme arbeidsplasser.

Slik vi ser det kan det være større muligheter for verdiskaping og lønnsomme arbeidsplasser knyttet til maritime og marine næringer for Austrheim og for regionen.

Øksnesmarka representerer da som sagt en «sjelden ressurs». Næringsarealer av en viss størrelse med tilhørende kaifront er en etterspurt sjelden vare i Bergensregionen. Business Region Bergen og i ettertid Invest in Bergen har brukt betydelig tid og krefter sammen med mulige bedriftsetableringer for å søke ut mulige slike arealer.

Vår anbefaling er derfor klar på at Kommunestyret bør fortsatt beholde Øksnesmarka som næringsareal i ny KPA for 2017-2027.

Vi kan ikke huske å ha registrert andre tilfeller av tilbakeføring av sjørelaterte næringsområder til LNF fra andre kommuner. Næringslivet setter gjerne forutsigbarhet som viktigste egenskap fra det offentliges side. Utover at dagens grunneiere i Øksnesmarka ved mulig endret formål i KPA vil miste betydelige verdier, vil gjerne den generelle signaleffekten for framtidig næringsliv og mulige investeringer kunne være stor (og negativ).

Det er knyttet rekkefølgekrav til Øksnesmarka som næringsområdet. Dette kan gjerne forklare hvorfor det ikke er næringsaktivitet i området i dag. Uten å snakke ned dagens eiere av området mener vi at disse rekkefølgekravene vil kunne være med på å sikre at en framtidig utnyttelse av området vil måtte gjøres etter en overordnet plan. En vil da gjerne også ha en forsikring mot framtidige useriøse aktører, og mot en oppstykking og svært lang utvikling av eiendommen.

Disse rekkefølgebestemmelsene har hittil sikret arealene sin funksjon som et godt brukt natur og fritidsområdet for Austrheim innbyggere. Dette vil det selvsagt fortsatt gjøre fram til det dukker opp en reell seriøs større næringsaktør som evner å ta et helhetlig samfunnsøkonomisk (og bedriftsøkonomisk) grep på området. Et slikt grep vil også måtte vurdere mulig bruk av deler av området til den bruken det har i dag.

Vi er trygg på at dette da også vil gi både kommunene og regionen gode og bærekraftige arbeidsplasser for framtiden, innen marine næringer som er vår regions viktigste komparative fortrinn i en nasjonal og internasjonal sammenheng.

Avslutningsvis vil vi knytte noen enkle kommentarer til nye opplysninger som er hentet inn i perioden mellom Kommunestyrets behandling av KPA forslag etter første gangs utlegging og nå andre gangs behandling. Administrasjonen har i denne anledning fått utarbeidet Konsekvensutredning og ROS analyse utført av Multiconsult.

Til tross for Kommunestyrets siste vedtak om fremdeles å holde på næringsformål for Øksnesmarka, er dette området nå ett av de områdene som administrasjonen ber konsulenten om å vurdere konsekvensene av å opprettholde vedtatt arealformål for.

Vi kjenner ikke hvordan ulike tema velges ut i en slik prosess, men vi ser tydelig hvordan resultatene vektes.

Resultatet gir seg selv når alle utvalgte kategorier må gi negativ effekt med unntak av kategorien «samfunnsmessige tilhøve». Maksimumuttelling er 2 pluss eller minus. Næringsutvikling og lønnsomme arbeidsplasser til kommunen vil likevel ikke kunne gi mer enn verdien 1 ut fra den aktuelle regnemåten da risiko og sårbarhetsindikatoren ser ut til å slå automatisk ut med -1 ut fra resonnetet om at «næringsområde gjev potensial for arbeidsulukker».

Multiconsults vurdering av samfunnsmessige forhold er at «natur- og friluftsverdiane er viktige for lokalsamfunnet. Kommunen vil miste planlagde næringsområde og kai, og dermed arbeidsplassar. Det er ikkje andre så store framtidige næringsareal i kommunen».

Denne konklusjonen kan vi stille oss bak. Utfordringen sett med næringsbriller er at dette vektet kun med 2 poeng. Opp mot andre mål og interessekonflikter gir dette en solid argumentasjon for ta arealet ut av KPA. Det vil ikke undre oss om noen vil mene at dette grepet ikke er overbevisende.

Vi skjønner derfor at det gjerne vil være vanskelig å overbevise alle de folkevalgte i Austrheim om å legge denne argumentasjonen til grunn for kommende politiske beslutninger. Én farbar vei kunne være å utvide beslutningsgrunnlaget knyttet til de samfunnsmessige forholdene, herunder knyttet til muligheter for næringsutvikling framover i Austrheim kommune.

Kommunestyret bør da gjerne be om ytterligere kunnskapsinnhenting knyttet til disse spørsmålene før det eventuelt endrer arealformål for Øksnesmarka.

Konklusjon:

Øksnesmarka representerer en «sjelden ressurs». Slike næringsarealer av en viss størrelse med tilhørende kaifront er en etterspurt sjelden vare i Bergensregionen.

Vår anbefaling er derfor klar på at Kommunestyret bør fortsatt beholde Øksnesmarka som næringsareal i ny KPA for 2017-2027.

Vennlig hilsen/
Regards



Vidar Totland

