



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/4287-1
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2019 - 2023	10.05.2022
Kommuneplanutvalget 2019 - 2023	12.05.2022
Kommunestyret 2019 -2023	24.05.2022

Nye arealvurderinger - alternativer, tidspunkt og ressursbehov

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunedirektøren skal ved behandling av 1. tertialrapport legge frem en sak med følgende momenter:
 - Foreløpig analyse av de regionale virkningene av Morrowetableringen. Da spesielt med fokus på Grimstad kommune.
 - Hvordan er Grimstad kommune rigget til å ta imot og være attraktive for en forventet vekst.
 - Hvilke planmessige grep som må fremskyndes/prioriteres, og tidsplan for dette.
 - Inndekning av ressursmessige behov for å gjennomføre nødvendige planprosesser.
2. Kommunedirektøren bes øke ressursene innenfor plan og analyse.
3. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF bes om på neste kommunestyremøte å framlegge en plan for hvordan selskapet kan ta en ledende rolle i utvikling av nærings- og boligtomter for å møte behovene som følger av Morrowetableringen.

Vedlegg

Sammendrag

Det er ventet store regionale virkninger som følge av Morrow-etableringen i Arendal. Grimstad kommune bør innrette seg slik at en rigget til å imøtekomme den forventede veksten. Fremtidige behov og hva som er viktige premisser for nye etableringer og innflyttere til Grimstad kommune må kartlegges og legges til grunn for de arealmessige grepene som bør foretas. Kommunedirektøren vil komme tilbake med en foreløpig analyse av dette samt inndekning av ressursbehov i forbindelse med 1. tertialrapport. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF bør ta en ledende rolle i å utvikle nærings- og boligtomter for å møte behovene som følger av Morrowetableringen.

Fakta

Morrow Batteries AS skal etablere batterifabrikk Arendal. Etableringen har følgende overordnet fremdriftsplan:

- Innovasjonssenteret i Grimstad allerede under oppføring og ferdig 3. kvartal 2022 (anslått 30 ansatte)
- Pilotfabrikken i Arendal skal stå ferdig første halvår i 2023
- Første byggetrinn på gigafabrikken i Arendal skal etter planen stå ferdig senhøsten 2024
- Ferdigstillelse av fabrikken forventes å være ferdig utbygd i løpet av 2026

Når batterifabrikken er ferdig utbygd er det forventet at det vil være 2500 ansatte. Etableringen av batterifabrikk vil gi positive synergier sånn at det er ventet flere etableringer i området og regionen som følge av Morrow-etableringen. Arendal kommune har i sin [kommuneplanmelding til Arendal kommune](#) anslått at det vil bli 8-10 000 nye arbeidsplasser i regionen dersom en tar med seg øvrige bedrifter, tjenesteyting, m.m. som vil komme i kjølvannet av Morrow-etableringen. I dag er det ca 40 000 arbeidsplasser i Østre Agder. Forventet økning i regionen er dermed på 20-25 %.

Grimstad kommune har gjennom behandling av [kommunal planstrategi](#) og oppstart av arbeidet med [kommuneplanens samfunnsdel](#) i utgangspunktet ikke planlagt for å revidere kommuneplanens arealdel i inneværende kommunestyreperiode. Etableringen av Morrow og de regionale effektene det kan gi, gir grunnlag for at å vurdere å fremskynde nye «arealavklaringer». «Arealavklaringer» kan være en hel eller delvis rullering av kommuneplanens arealdel, men det kan også være aktuelt med kommunedelplaner for spesifikke tema/formål (eksempelvis næring), eller enkeltstående kommunedelplaner/områdereguleringer for aktuelle nye områder (eksempelvis næring og/eller boliger).

Grimstad kommune er i dag på kort sikt sårbar med tanke på at vi mangler store og fleksible næringsarealer for visse næringstyper (produksjon, lager, logistikk, m.m.). Det er imidlertid avsatt, regulert og under planlegging store arealer for denne typen næringer. Omre næringsområde er som kjent under planlegging. Dette er et stort næringsområde som i størrelse er 3 ganger større enn næringsområdet i Østerhus. I tillegg planlegges det for et næringsområdet på Bergemoen syd. Dette området er ca halvparten av Østerhus.

Andre næringstyper som handel, kontor, teknologi og tjenesteyting har mer tilgjengelige arealer. Spesielt i sentrum og Campus er det fortsatt potensial for denne typen næringsarealer.

Vurderinger:

Kommunedirektøren forventer at det vil komme en betydelig «Morrow-effekt» også i Grimstad. For å være best mulig rigget til å ta imot veksten bør det settes i gang et arbeid umiddelbart for å kartlegge fremtidig behov og sette dette opp mot hva vi allerede har. På den måten vil kommunen innrette seg på hvilke grep som må prioriteres. Noen aktuelle regionale behov som Grimstad kommune bør undersøke nærmere (listen er ikke uttømmende):

- **Næringsarealer**
Arendal kommune har planlagt og under planlegging mye arealer tilknyttet til batterifabrikken. Mange av deres planer vil være «reservert» til batterifabrikken og deres underleverandører. I praksis kan det det bety at andre typer næringer, må etablere seg andre steder. Dette er et potensial Grimstad kommune bør se på, og innrette seg mot.
- **Boliger**

Grimstad kommune har i dag en god boligreserve. Det bør imidlertid gjøres en kartlegging om vi har de riktige type boligene på de riktige stedene for å være attraktive for nye arbeidstakere som det er ventet vil komme til regionen de neste 7-8 årene.

- **Offentlig-/privat tjenesteyting**

Er det satt av tilstrekkelige arealer og midler til å møte en fremtidig vekst? Grimstad kommune har to skolebygg under planlegging. Dimensjonering av disse bør sikre tilstrekkelig kapasitet inkludert en «Morrow-effekt». Det er også viktig at skolekapasitet knyttes opp mot boligbygging slik at elevtallsveksten kommer i de områdene hvor det er ledig skolekapasitet.

- **Infrastruktur**

Et felles bo- og arbeidsmarked er avhengig gode og effektive transportsystemer. Ny E18 er viktigere enn noen gang med tanke på at det forventes vekst i pendlingen mellom Arendal og Grimstad som følge av Morrowetableringen. Gode effektive kollektivløsninger/delingsløsninger vil nøkkelen for et godt og effektivt felles bo- og arbeidsmarked. Det er viktig at evt. nye bolig-, handels- og næringsetableringer bygger opp under eksisterende løsninger slik at disse kan bli enda bedre.

Agder fylkeskommune og Arendal kommune har engasjert firmaet Menon Economics til å gjennomføre en samfunnsanalyse av effektene av Morrowetableringen. Dette med et regionalt perspektiv. Menon sitt arbeid skal være ferdig 15. mai og dette arbeidet forventes å gi kommunene og regionen et økt kunnskapsgrunnlag. Denne rapporten sammen med egne analyser vil legges til grunn for hvilke tiltak Grimstad kommune bør foreta seg for å imøtekomme og være attraktive for den forventede veksten.

Utviklingen ved Morrow går svært raskt, og flere av de aktuelle prosessene som Grimstad kommune må gjennomføre vil ta tid. Kommunedirektøren vurderer derfor at det haster å komme i gang.

Det er også et spørsmål om markedet har tatt den kommende utviklingen inn over seg, og er beredt til å møte behovene på egen hånd. Det tar tid å koordinere ulike eierinteresser, forberede og gjennomføre reguleringplaner, inngå utbyggingsavtaler og å opparbeide råtomter før tomt salg.

Kommunen har et verktøy i form av Grimstad bolig- og tomteutvikling KF, som nettopp skal ta en rolle der markedet ikke alene dekker behovet, eller ikke dekker det raskt nok. Kommunedirektøren mener at det i denne situasjonen er riktig å gi Grimstad bolig- og tomteutvikling i oppdrag å ta en ledende rolle i å realisere den nødvendige utviklingen av tomteområder raskt. Dette vil kreve en betydelig økt satsing og oppdimensjonering av selskapet.

Kommunedirektøren vil også påpeke at dagens kommuneorganisasjon med de ressursene den har, ikke er rigget til å utføre et analyse- og planarbeid som må på plass og fremskyndes. Det må tilføres nye ressurser til dette arbeidet. Kommunedirektøren ønsker umiddelbart å starte ansettelsesprosess for å øke bemanningen på planavdelingen.

I forbindelse med framleggelse av 1. tertialrapport vil kommunedirektøren komme tilbake med en sak med forslag til hvilke planmessige grep som bør foretas (planprosesser for å avklare fremtidig bruk), samt forslag til inndekning av behov for økte ressurser.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener det umiddelbart må startes opp et utredningsarbeid for å kartlegge fremtidig behov som følge av «Morrow-effekten» som er ventet å komme. Kommunedirektøren vil komme tilbake med egen sak om dette i forbindelse med 1. tertialrapport med forslag til både planmessige behov og inndekning av tilhørende ressursmessige behov. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF bør ta en ledende rolle i å utvikle nærings- og boligtomter for å møte behovene som følger av Morrowetableringen.

Saksprotokoll

Morrow-etableringen - virkninger, muligheter og behov for Grimstad kommune

Arkivsak-dok. 22/4287
Saksbehandler Hans Tveitereid

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Teknisk utvalg 2019 - 2023	10.05.2022	22/82
2 Kommuneplanutvalget 2019 - 2023	12.05.2022	22/11
3 Kommunestyret 2019 -2023	24.05.2022	22/62

Kommuneplanutvalget 2019 - 2023 vedtak/innstilling

1. Kommunedirektøren skal ved behandling av 1. tertialrapport legge frem en sak med følgende momenter:
 - Foreløpig analyse av de regionale virkningene av Morrowetableringen. Da spesielt med fokus på Grimstad kommune.
 - Hvordan er Grimstad kommune rigget til å ta imot og være attraktive for en forventet vekst.
 - Hvilke planmessige grep som må fremskyndes/prioriteres, og tidsplan for dette.
 - Inndekning av ressursmessige behov for å gjennomføre nødvendige planprosesser.
2. Kommunedirektøren bes øke ressursene innenfor plan og analyse.
3. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF bes om på neste kommunestyremøte å framlegge en plan for hvordan selskapet kan ta en ledende rolle i utvikling av nærings- og boligtomter for å møte behovene som følger av Morrowetableringen.
4. Kommuneplanutvalget påpeker at forutsetningene for vekst og utvikling har endret seg vesentlig i løpet av kort tid, og at enkelte planinitiativ bør kunne revurderes i lys av dette. Både når det gjelder behov for bolig- og næringsetablering, men også kommunale behov.

Kommunestyret 2019 -2023 har behandlet saken i møte 24.05.2022 sak 22/62

Møtebehandling

Tor Eriksen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt 5:

Private aktører og grunneiere er svært viktige når det gjelder utvikling og utbygging av bolig og næringsarealer. Private aktører sitter på store boligreserver og deler av næringsarealer, det er derfor viktig å få til et godt samarbeid med disse.

Kommunedirektøren bes derfor gi en tilbakemelding på hvordan kommunen tenker at samarbeidet kan gjøres på en god måte og muligens avlaste Grimstad bolig- og tomteutvikling.

Marlene Imre (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Kommunestyret er positiv til at regionen kompenserer det naturtapet som utbyggingen av Morrow- etableringen legger beslag på gjennom en restaurering av natur med tilsvarende areal.

Votering

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Eriksen (H) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Imre (MDG) tilleggsforslag falt med 15 stemmer (7 Ap, 3 V, 2 MDG, 1 SV, 1 R & 1 Uavh. (Koanda)).

Kommunestyret 2019 -2023 vedtak

1. Kommunedirektøren skal ved behandling av 1. tertialrapport legge frem en sak med følgende momenter:
 - Foreløpig analyse av de regionale virkningene av Morrowetableringen. Da spesielt med fokus på Grimstad kommune.
 - Hvordan er Grimstad kommune rigget til å ta imot og være attraktive for en forventet vekst.
 - Hvilke planmessige grep som må fremskyndes/prioriteres, og tidsplan for dette.
 - Inndekning av ressursmessige behov for å gjennomføre nødvendige planprosesser.
2. Kommunedirektøren bes øke ressursene innenfor plan og analyse.
3. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF bes om på neste kommunestyremøte å framlegge en plan for hvordan selskapet kan ta en ledende rolle i utvikling av nærings- og boligtomter for å møte behovene som følger av Morrowetableringen.
4. Kommunestyret påpeker at forutsetningene for vekst og utvikling har endret seg vesentlig i løpet av kort tid, og at enkelte planinitiativ bør kunne revurderes i lys av dette. Både når det gjelder behov for bolig- og næringsetablering, men også kommunale behov.
5. Private aktører og grunneiere er svært viktige når det gjelder utvikling og utbygging av bolig og næringsarealer. Private aktører sitter på store boligreserver og deler av næringsarealer, det er derfor viktig å få til et godt samarbeid med disse.
Kommunedirektøren bes derfor gi en tilbakemelding på hvordan kommunen tenker at samarbeidet kan gjøres på en god måte og muligens avlaste Grimstad bolig- og tomteutvikling.