



GRØTSUND HAVNE- OG INDUSTRIOMRÅDE

KONSEPTPLAN SEPTEMBER 2021



TROMSØ
HAVN

GRØTSUNDS FREMTID: **VISJON**



“Arktis’ ledende havne- og industriområde for service og utbygging”



GRØTSUNDS FREMTID: **MISJON**

Med mekanisk maritim industri og infrastruktur for store maritime operasjoner som kjerne, skal Grøtsund skape nye arbeidsplasser gjennom maritim service generelt, og mot sjømatsektoren spesielt.

Grøtsund skal være preferert havn for utbygging i energisektoren, og være foregangshavn innen mottak av maritimt avfall.





GRØTSUND FRA **NÅTID...**



...TIL FRAMTID



TROMSØ
HAVN



GRØTSUND FRA **NÅTID...**





...TIL **FRAMTID**





“ Grøtsunds beliggenhet og kvaliteter, med nærhet til Tromsø, er attraktivt for våre logistikkoperasjoner mot O&G. Vi ser også et voksende behov for logistikkoperasjoner i oppdrettsnæringen. ”

Baseleder, internasjonalt logistikkselskap



GRØTSUND: **UNIKT I NORD**



Tilgjengelighet

Unike innseilingsforhold



Stort areal

1500 dekar



Dypvannskai

Kraftig dimensjonert

130m lang

22m dybde



Nært Trømsø

Attraktivt bosted

Flyforbindelser

Kompetanse



INFRASTRUKTUR



Industrikai

130m lang, 22m dyp



Transport

Adkomstvei etablert



Fiber

Tilgjengelig via fylkesvei



Energi

132kV kabel planlagt



Avløp

Tilknyttet eks. nett



Vann

Tilførsel etablert



KOMMUNALT PLANVERK



PLANVERK 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel (KPA)

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. KPA skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Relevans for Grøtsund Havne- og industriområde

- Gjeldende overordnet plan:
Plan 0142 Kommuneplanens arealdel 2017-2026
- Kommunen har igangsatt rullering av planen i 2021



PLANVERK 2 OMRÅDEPLAN

Områdeplan

Områderegulering er primært en planform som kan utarbeides av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter omstendighetene finner at det er behov for å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta vernehensyn eller for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging

Relevans for Grøtsund Havne- og industriområde

- Gjeldende vedtatt plan er: Plan 1642 Tønsnes havn (2007)
- Rekkefølgebestemmelser knyttet til planen:
- Utbedringer av Fylkesveg 864 (tidligere 53) (Plan 1641)
- Utarbeidelse av overordnet plan for tekniske infrastruktur
- Det er flere vedtatte planer som berører området: 1641, 1756, 1673, 1585



PLANVERK 3 DETALJREGULERINGSPLAN

Detaljreguleringsplan

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Relevans for Grøtsund Havne- og industriområde

- Område 1 er detaljregulert i Plan 1756 Tønsnes havn og industripark (2013):
- Dypvannskai, ny adkomstveg og teknisk infrastruktur er etablert av Tromsø havn
- Resterende areal på Grøtsund vil bli detaljregulert ettappevis



PLAN OG PROSESS



1 OPPSTART

Fra planinitiativ leveres til kunngjøring av planoppstart kan det ta tid med avklaringer og møter med planmyndighet. Et planinitiativ skal ligge til offentlig ettersyn minst 6 uker.

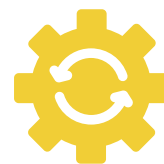
6 uker



2 PLANLØSNING

Fagkyndig konsulent utarbeider dokumentasjon.

2-6 måneder



3 BEHANDLING

Behandling av Kommune- og byutviklingsutvalget og Kommunestyret.

3-12 måneder



4 BYGGESØKNAD

Byggesakskontoret i Tromsø Kommune behandler byggesøknader. Behandlingstid er avhengig om det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen.

1-5 måneder

Forhold som kan påvirke framdrift

Følg rammer i områderegulering - unngå å søke dispensasjon - sørg for nødvendige avklaringer i tidligfase - lever all etterspurt dokumentasjon - bidra til god kommunikasjon - hold fokus på mål og framdrift - følg opp framdriften i alle ledd.

ETABLERINGSSCENARIO



ETABLERINGSSCENARIO OMRÅDE 1

Detaljregulert i plan 1756

Prosjektkai med bakareal

- Flerbrukshall
- Lager

Fakta

- Areal: 104 000m²
- Gnr/bnr: 12/18, 57
- Grunneier: Tromsø Havn KF



1 BAKAREALER FOR INDUSTRIKAI

Planlagt aktivitet

Tiltent primærvirksomhet er industri og service for maritim virksomhet. Områdets plassering egner seg også for midlertidig innkvartering av mannskap til skip.

Nøkkelaktiviteter og etableringsrekkefølge

Det er sporadisk aktivitet på området i dag og det har blant annet vært benyttet til mellomlagring av vindmølleparken Raudfjell/Kvitfjell. Energiklyngen i Nord har opprettet et prosjekt for å etablere en flerbrukshall (merket) på industri kaiens bakareal for sine medlemmer.

Formålet med flerbrukshallen vil være å forbedre forholdene for servicepersonell- og virksomhet for knyttet til kaien. Etablering av en flerbrukshall vil tilrettelegge for økt aktivitet i en tidlig fase av utviklingen av industriområdet.

Det nordligste delen av området kan benyttes til ulike former for industrivirksomhet eller produksjon, her illustrert med en hydrogenfabrikk.



TROMSØ
HAVN

1 BAKAREALER FOR INDUSTRIKAI

Arealets fordeler og plassering

Arealet ligger i direkte tilknytning til industrikaaien og delvis inngjerdet og sikret. Området er detaljregulert, planert og tilrettelagt for etablering. Arealets plassering nær industrikaaien gjør det egnet for anvendelse til mannskapsbytter for offshorefartøy- og konstruksjoner. Til dette formålet bør det settes opp bygninger med fasiliteter for midlertidig innkvartering.

Adkomst og intern infrastruktur

Adkomst med elektrisk port er etablert i områdetets sørlige hjørne. Det er opparbeidet infrastruktur på industrikaiens bakareal med planert område (pukk), rør- og kraftgater. Det sørlige område er ikke planert ut.

Bygningsmasse

Planlagt bygningsmasse er kombinasjonsbygg med verksted, lager og kontorfasiliteter. Maksimal tillatt gesimshøyde er 30 m og mønehøyde 35m iht reguleringsplan.

Sjøtilgang og dybdeforhold

Det er ikke direkte tilgang til området fra sjøen. Tilgang gjennom port til industrikai (ISPS). Det er svært gode innseilingsforhold til industrikaaien som er en av få kaier i Norge med 22 m dybde. Lengde er 130 m.

Utslippsfare og barrierer

Utslippsfare og barrierer fra aktiviteten i flerbrukshallen vil være avhengig av aktivitetens karakter.

Dokumentasjon av forhold knyttet til infrastruktur og ivaretagelser av omgivelser må framlegges under detaljreguleringen av området som helhet.



TROMSØ
HAVN



ETABLERINGSSCENARIO OMRÅDE 3

Mekanisk maritim klynge

- Skipsverft
- Elektro
- Isolering
- Renhold/catering

Fakta

- Areal: ~101 000 m²
- Gnr/bnr: 12/59
- Grunneier: Tromsø Havn KF



3 MEKANISK MARITIM KLYNGE

Aktivitet

Tiltent primærvirksomhet på området er en maritim mekanisk klynge i form av et verft med omliggende underleverandører og serviceindustri.

Nøkkelaktiviteter og etableringsrekkefølge

For å oppnå klyngedannelse vil det være behov for etablering av en betydelig aktør som kan skape aktivitet for en underleverandørindustri.

Hovedaktøren og første etablering kan eksempelvis være et verft. Plasseringen av verftets infrastruktur vil legge føringer for resterende etableringer.

Arealets fordeler og plassering

Arealet er plassert mellom Skarpsneset og Lilleneset ~ 400 m sørvest for industrikaia. Det er ~ 450 m sjøfront mot nordvest med muligheter for utfylling i sjø og konstruksjon av tørrdokk og/eller slip. Forsvaret har tidligere etablert en underjordisk hall under havnivået som kan utgjøre et grunnlag for etablering av tørrdokk.

Adkomst og intern infrastruktur

Tenkt adkomst vil være i områdets sør-østlige hjørne og midt på den østlige grense. To adkomster forenkler logistikk til og fra området. Ved utfylling kan det anlegges kai nord for slip, med overgang til kaianlegg på område 4. Det er ikke opparbeidet infrastruktur på området og aktører vil kunne tilpasse dette i etableringsfasen. Sentrale funksjoner som kontorer, kantine, garderøber, pauserom etc. må være plassert nært verftsbygg, men avstanden mellom byggene må være av en avstand som medfører framkommelighet for kjøretøy og maskiner.



3 MEKANISK MARITIM KLYNGE

Bygningsmasse

Planlagt bygningsmasse er tørrdokk på med ca. lengde 180m og bredde 25-30 m. Gesimshøyde bør være ca. 30 m over høyeste vannstand. En slip bør prosjekteres med en stigning på 1:12-1:13, med laveste punkt ca. 8-10m under laveste vannstand og høyeste punkt ca. 6-7 m over høyeste vannstand. Resterende bebyggelse vil være i form av lager-/verkstedshaller og kombinasjonsbygg (gesimshøyde: 10-20 M).

Sjøtilgang og dybdeforhold

Det er direkte tilgang til området fra sjøen, men mot en langgrunn fjære. Utfylling i sjø til vil muliggjøre adkomst for større fartøy og etablering av kaianlegg. Grunne (stake nord i kart) og Tønsesskjæran utenfor Skarpneset bør vurderes fjernet for å forenkle tilgangen til området.

Utslippsfare og barrierer

Verftsaktivitet kan medføre risiko for utslipp av olje, kjemikalier og tungmetaller. Det bør derfor etableres tette dekker (støpt betong) tilknyttet oljeutskillere, evt. sedimentoppsamling og vannrensesystemer på områder med risikoaktiviteter. Utslipp av rensed overflatevann til sjø og oppsamling av miljøfarlig spylevann.*

Området ligger på vestsiden av et høydedrag (34 moh). Dette gir naturlig støy- og støvskjerming mot omkringliggende boligbebyggelse. Støy over fjorden til Tromsøya er heller ikke forventet til å medføre utfordringer ettersom verftaktivitet ikke er ansett som støyintensiv virksomhet.

Dokumentasjon av forhold knyttet til infrastruktur og ivaretagelser av omgivelser må framlegges under detaljreguleringen av området som helhet (se Miljødirektoratets veileder: Regulering av forurensning fra skipsverft etter kapittel 29 i forurensningsforskriften).



TROMSØ
HAVN



ETABLERINGSSCENARIO OMRÅDE 4



Store maritime operasjoner

- Base
- Sertifisering
- Forsyning
- Spedisjon
- Sikkerhet

Fakta

- Areal: 87 000 m²
- Gnr/bnr: 12/57, 59
- Grunneier: Tromsø Havn KF



4 STORE MARITIME OPERASJONER

Planlagt aktivitet

Primæraktivitet for området er basefunksjoner for større offshore og logistikkoperasjoner. Dette innebærer løfte- og lasteoperasjoner, teknisk vedlikehold, lagring av installasjoner og tilhørende utstyr, agent-, sertifiserings- og forsyningstjenester (supply).

Nøkkelaktiviteter og etableringsrekkefølge

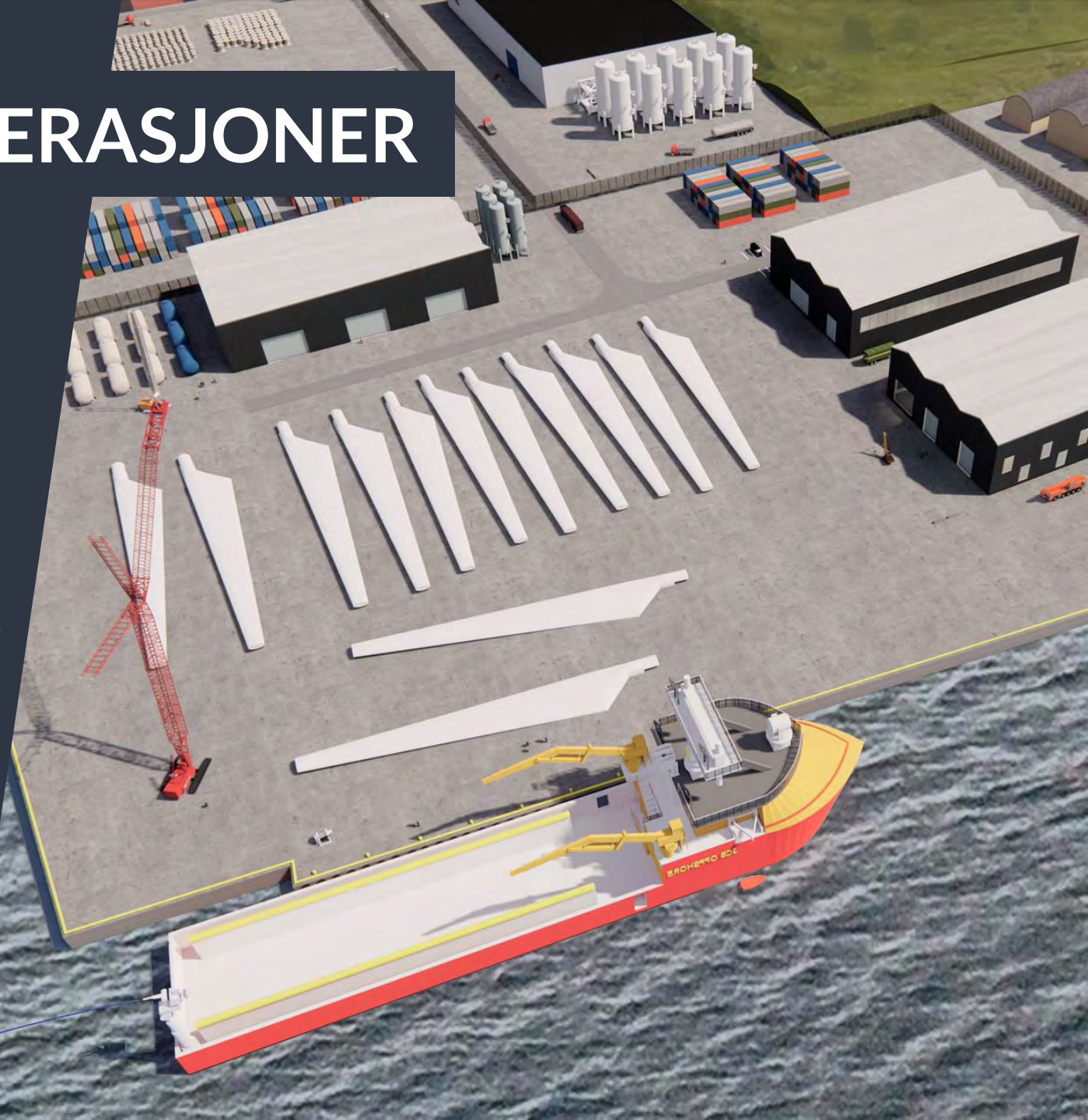
For å tiltrekke aktivitet til en basefunksjon vil det være fordelaktig at et baseselskap etablerer seg på området. Baseselskaper inngår langsiktige kontrakter knyttet til service og forsyning av offshoreutbygginger i energi- og havbrukssektoren og vil kunne legge grunnlaget for langsiktig aktivitet på området og tiltrekke seg lokale og nasjonale underleverandører.

Arealets fordeler og plassering

Området er strategisk plassert på Skarpneset i nordvestlig hjørnet av Grøtsund og har ~200 m sjølinje mot nordøst og ~300 m mot nordvestlig retning. Den lange sjøfronten muliggjør adskilte operasjoner med flere fartøy på samme tid. Arealet er plassert nært industrikai og bakareal og vil kunne utnytte ekstra areal og infrastruktur dersom det skulle være behov for ekstra dybde eller lagringsplass.

Bygningsmasse

Planlagt bygningsmasse er lager-, inspeksjons- og verkstedshaller. Maksimal gesimshøyde er 30 m og mønehøyde 35m.



4 STORE MARITIME OPERASJONER

Adkomst og intern infrastruktur

Tenkt adkomst vil være i områdets sørlige hjørne og midt på den østlige grense. Området bør sikres iht. krav for ISPS sertifiserte havner. Det er ikke opparbeidet infrastruktur på området og aktører vil kunne tilpasse dette i etableringsfasen, men beregnet areal forutsetter omfattende utfylling i sjø både i nordøstlig- og nordvestlig retning. For å håndtere baseaktivitet bør det bygges ut kaier illustrert (i lilla) i planskissen og legges armert betong på deler tiltenkt lagring og håndtering av tyngre konstruksjoner.

Sjøtilgang og dybdeforhold

Det er direkte tilgang til området fra sjøen, men fra grunt vann som strekker seg rundt Skarpeneset. Arealet forutsetter planering og utfylling i sjøen ut over grunnen og anlegning av kaier, men for å muliggjøre innseiling av større fartøy må det mudres/sprenkes mot nordvest- og øst. Tønsnesskjæran utenfor Skarpeneset bør vurderes fjernet for å forenkle tilgangen til området.

Utslippsfare og barrierer

Deler av arealet som benyttes til vedlikehold og lagring av installasjoner med innhold av olje, kjemikalier eller tungmetaller bør opparbeides med tette dekker (støpt betong) tilknyttet oljeutskillere, evt. sedimentoppsamling og vannrensesystemer. Utslipp av rensert overflatevann til sjø og oppsamling av miljøfarlig spylevann.* Delene av arealet som anvendes til lager og forsyningstjenester har lav risiko for utslipp og det er på disse arealene naturlig å anlegge faste dekker i form av asfalt.

Området ligger på vestsiden av område 1 og 5 hvor det vil anlegges støy og støvbarrierer mot bebyggelse. Basetjenester er ikke ansett som støyintensiv virksomhet, men punktstøy er sannsynlig.

Dokumentasjon av forhold knyttet til infrastruktur og ivaretagelser av omgivelser må framlegges under detaljreguleringen av området som helhet. (se Miljødirektoratets veileder: Regulering av forurensning fra skipsverft etter kapittel 29 i forurensningsforskriften)



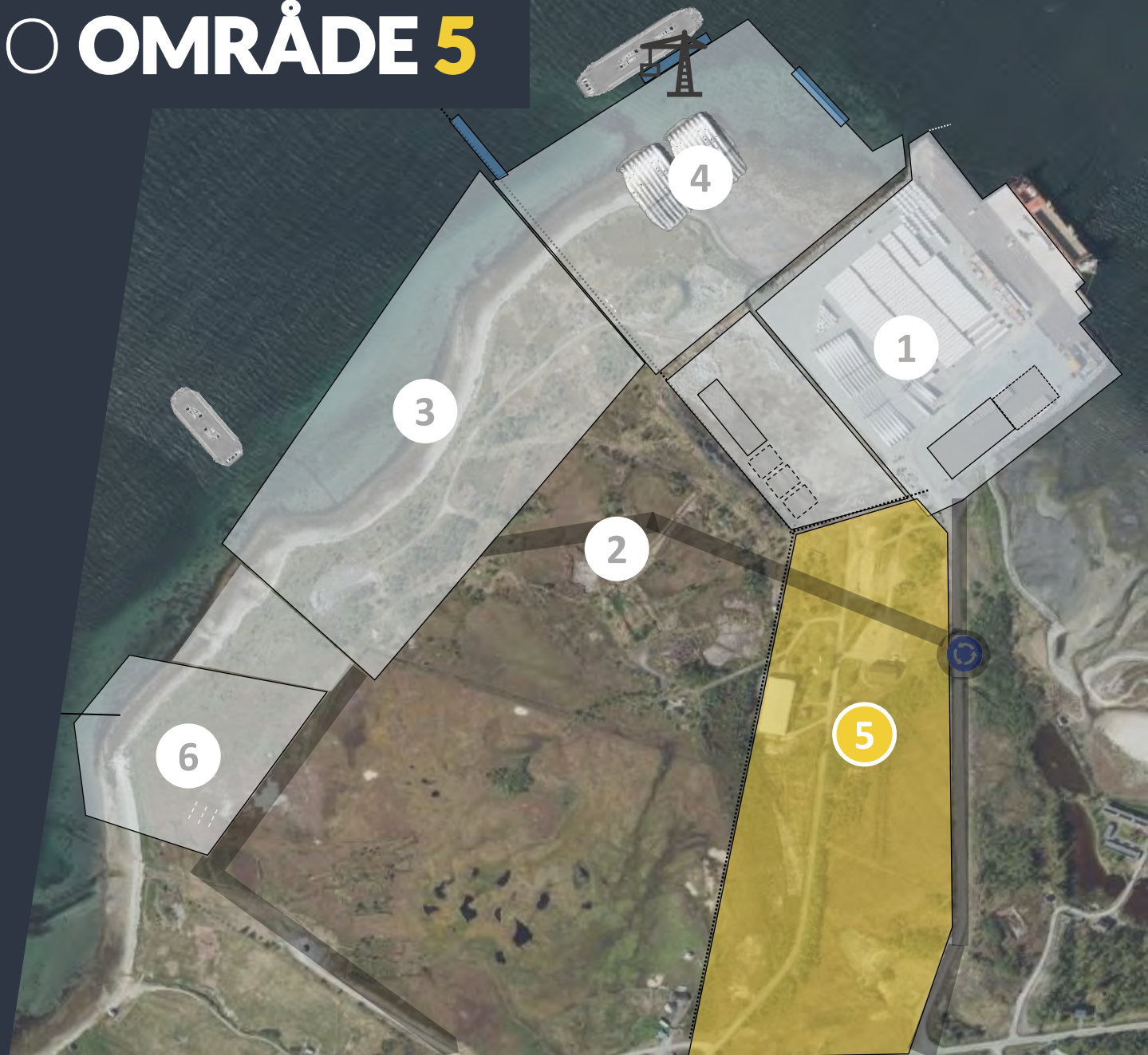
ETABLERINGSSCENARIO OMRÅDE 5

Gjenvinning, FoU og leverandører

- Gjenvinning
- Kontor
- Leverandør/butikk

Fakta

- Areal: ~130 000 m²
- Gnr/bnr: 12/57, 58, 431, 432, 433
- Grunneier: Tromsø Havn KF (12/57), Tromsø Kommune (12/58, 431, 432, 433)



5 GJENVINNING, FoU OG ADMINISTRASJON

Planlagt aktivitet

Arealet er stort og kan romme ulik aktivitet basert på behov fra næringslivet. Området er egnet for etablering av kontorer, mottak og gjenvinning av maritimt avfall, butikk og leverandørvirksomhet, lager og FoU prosjekter.

Nøkkelaktiviteter og etableringsrekkefølge

Flere gjenvinningsvirksomheter har vist interesse for arealet. Slike virksomheter vil ha behov for enkel logistikk til og fra kaien og må plasseres slik at ikke andre etableringer vil hindre tilgang. Energiklyngen i Nord arbeider med et initiativ for etablering av anlegg for 3D-printing av deler til mekanisk industri. Etablering av ulike virksomheter må planlegges ut fra tilgang til kai og de resterende områdene.

Arealets fordeler og plassering

Arealets nordlige del ligger i direkte tilknytning til industrikaiens bakareal, ~ 200 m fra selve kaiområdet. Det er tilrettelagt for planering og enkelt tilgang på teknisk infrastruktur fra kaiens bakareal. Resterende areal ligger parallelt med tilkjøring til kaiområdet, noe som muliggjør enkel logistikk til og fra kai og ut av industriområdet. Området ligger også godt plassert med hensyn til eksponering mot vær og vind.



5 GJENVINNING, FoU OG ADMINISTRASJON

Adkomst og intern infrastruktur

Tenkt adkomst vil være fra rundkjøring fra hoved- adkomstvei til industriområde, på område østlige grense. Adkomstvei til område 3 og 4 vil legges gjennom arealet og vil gi enkel tilgang til disse områdene. Tilgang til kai vil være via rundkjøring til hovedvei. Den tidligere tilkjøringen (grusvei) til kaien går i nordlig-sørlig retning gjennom arealet. Dette kan utgjøre et grunnlag for internt veinett. Det er noe eksisterende bebyggelse på området fra Forsvarets aktivitet (lagerhall, kaserne), ellers må det opprettes infrastruktur tilpasset nye etableringer.

Bygningsmasse

Planlagt bygningsmasse produksjons- og lagerhaller, butikklokale, med byggehøyde mellom 5-20 m.

Sjøtilgang og dybdeforhold

Det er ikke direkte sjøtilgang fra området.

Utslippsfare og barrierer

Risiko for utslipp og nødvendige barrierer må vurderes ut fra etableringenes karakter.

Gjenvinningsvirksomhet er bundet av krav i avfallsforskriften som (ut fra type produksjon) typisk innebærer tette dekker tilknyttet oljeutskiller, krav til innendørs produksjon og inngjerding av området. Slik virksomhet kan være støyintensivt og det bør derfor anlegges støy-/innsynsbarriere mot bebyggelse i Tønsvikveien og Skytterstien i nordvestlig retning.

Ytterligere dokumentasjon av forhold knyttet til infrastruktur, utslippsrisiko og innseiling må framlegges i detaljreguleringen av området som helhet.



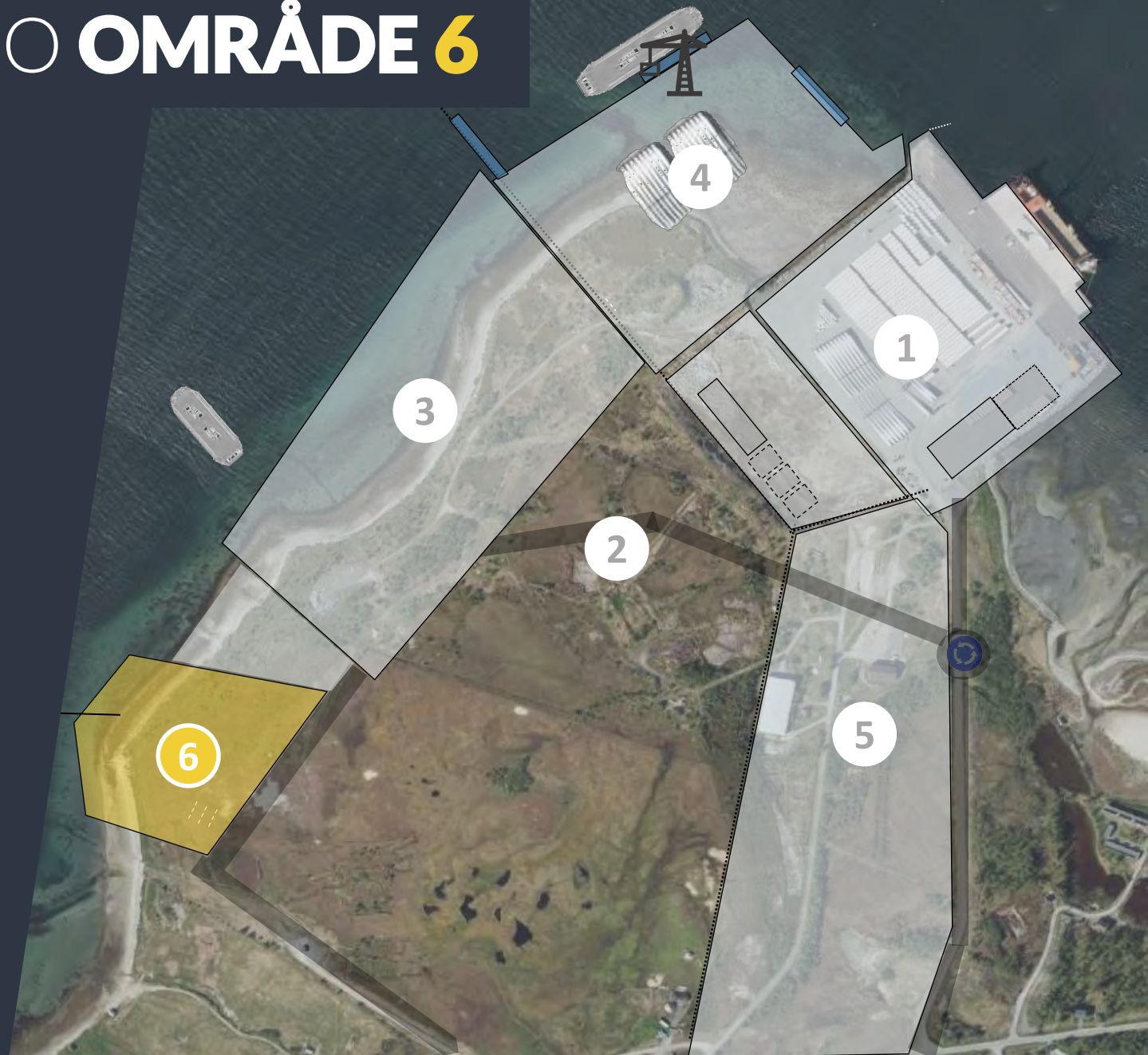
TROMSØ
HAVN



ETABLERINGSSCENARIO OMRÅDE 6

Mulighetsareal – Industri, havbruk

- Areal: ~38 000 m²
- Gnr/bnr: 12/73
- Grunneier: Tromsø Havn KF



6 MULIGHETSAREAL

Planlagt aktivitet

Arealet vil egne seg for virksomheter med behov for sjøtilgang.

Nøkkelaktiviteter og etableringsrekkefølge

Første virksomhet som etablerer seg på området vil kunne legge føringer for etablering av infrastruktur og bebyggelse.

Arealets fordeler og plassering

Arealet ligger adskilt fra resterende områder, ca. 150m sør for område 3 (mekanisk maritim industri) og kan være aktuelt for næringsmiddelindustrien som ikke ønsker plassering i nært «brun» næring.

Adkomst og intern infrastruktur

Tenkt adkomst vil hovedsakelig være fra søndre hjørnet av arealet. Innkjøring skjer via veg på nordsiden av myrområde. Annen infrastruktur på området må tilpasses til etablerende virksomhet.

Bygningsmasse

Planlagt bygningsmasse produksjons- og lagerhaller, med byggehøyde mellom 5-20 m.



6 MULIGHETSAREAL

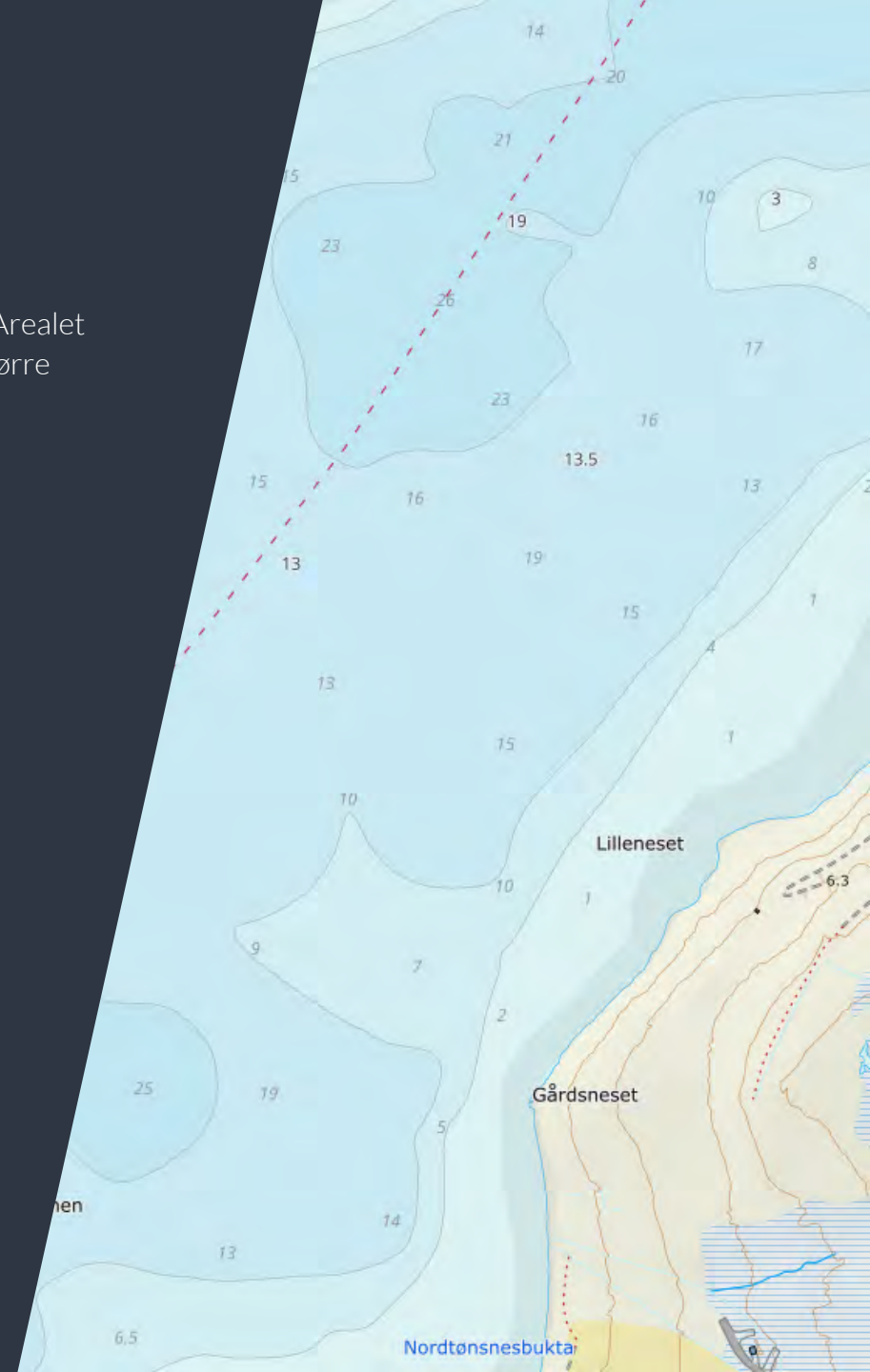
Sjøtilgang og dybdeforhold

Det er egen direkte tilgang til området fra sjøen, men en sjøfront mot grunner som strekker seg rundt Gårdsneset. Arealet forutsetter planering og utfylling i sjøen ut over grunnen og anlegning av kaier, men for å muliggjøre innseiling av større fartøy må det mudres/sprenges mot nordvest- og øst.

Utslippsfare og barrierer

Utslippsbarrierer må vurderes ut fra aktivitetens karakter. For støy og støvintensiv virksomhet må det vurderes etablering av barrierer mot bebyggelse ca. 500 m i sørlig retning.

Dokumentasjon av forhold knyttet til infrastruktur og ivaretagelser av omgivelser må framlegges under detaljreguleringen av området som helhet.



FREMTIDEN I GRØTSUND



UTVIKLINGSPLAN

2021

2022

2023

2025

2028

2030

2035

2040

Organisering,
markedsføring og
finansiering

Pre-realisering

Markedsføring

Øke aktivitet på
eksisterende
infrastruktur

Bygge flerbrukshall

Utvide bakareal og lager

Adkomstveg og infrastruktur

Tilrettelegge for
etableringer

Utbedre rekkefølgebestemmelser

Detaljregulering

Etablere fast
næringsvirksomhet

Tomtesalg og feste-/utleieareal

Bygging og etablering

Drift og utvikling



VELKOMMEN TIL **GRØTSUND!**

HAVNEDIREKTØR JØRN-EVEN HANSSEN — 928 21 349 — jeh@tromso.havn.no



TROMSØ
HAVN