



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/11522-5
Saksbehandler Lars Ole Hansen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	12.03.2026
Formannskapet 2023 - 2027	12.03.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	19.03.2026

Omre Industriområde

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Grimstad kommune gjennomfører investeringsprosjekt for vann og avløp til Omre nord. Det etableres en prosjektgruppe hvor prosjektleder starter arbeidet med konseptfasen før prosjektet legges frem for politisk behandling av beslutningspunkt 2 (BP2) ved overgang fra konsept til planlegging.
2. Det opprettes et investeringsprosjekt innen vann og avløp, hvor det foreløpig budsjetteres med 1 mill kroner i utredningsmidler til konseptfasen over investeringsbudsjettet. Investeringen finansieres med låneopptak over investeringsbudsjettet. Kommunedirektøren bes utrede bruk av refusjonsmodellen. Oppdatert budsjett presenteres senest ved BP2.
3. Kommunedirektøren bes å se på separat løsning for vei, vann avløp løsning for nordre del av Omre, da dette området er ferdig detaljregulert.

Vedlegg

Kommuneplanen

Utbyggingen av Omre næringsområde støtter kommuneplanens mål om næringsvekst, arbeidsplasser og bærekraftig arealbruk.

Sammendrag

Kommunestyret har bedt kommunedirektøren fremme en sak om hvorvidt GBNU skal overta ansvaret for gjennomføring av all vedtatt og regulert infrastruktur på Omre, både i den søndre og nordre delen. Dette innebærer bygging av vei og vann/avløp (VA) på hele området. I tillegg ønskes det en vurdering av om GBNU skal ta ansvar for infrastruktur fra Omre-krysset og opp til Omre næringsområde, hvor det skal presenteres svar på innsigelser fra Statsforvalteren, vurdering av alternative næringsområder, løsningsforslag for anleggsbidrag, markedsstrategi for salg av

næringstomter og en tidsplan for ferdigstillelse.

Dersom kommunen selv skal stå for planlegging og utbygging, vil det være behov for egen prosjektleder samt ressurser fra plan og byggesak og styringsgruppe. Budsjett og økonomiske rammer presenteres i BP2 og BP3. Det anbefales å bevilge én million kroner til lønn og innleie av rådgivende ingeniører frem til BP2.

Kommunedirektøren og GBNU er enige om at det er mest hensiktsmessig at kommunen gjennomfører prosjektet, da GBNU ikke er organisert for dette. Det har vært ønsket at grunneiere/utbyggere selv skulle bygge ut infrastrukturen, men dette har ikke latt seg gjennomføre. Kommunedirektøren anbefaler å starte arbeidet med infrastruktur og prioritere vann og avløp til den nordre delen, som er detaljregulert og ikke rammet av innsigelser. En prosjektgruppe bør settes i gang i konseptfasen for kvalitetssikring av planarbeidet.

Fakta

Kommunestyret vedtok 25.09.2025 følgende: «Kommunestyret ber kommunedirektøren fremme en sak der kommunestyret tar stilling til om GBNU kan overta ansvaret for gjennomføring av all vedtatt og regulert infrastruktur på Omre. Både søndre og nordre del. Medfører bygge all vei og VA på hele området.

Kommunestyret ber kommunedirektøren fremme en sak der kommunestyret tar stilling til om GBNU kan overta ansvar for gjennomføring av infrastruktur som skal videreføres fra Omre krysset og videre opp i Omre næringsområde. Kommunedirektøren bes komme tilbake med egen sak innen årets utløp som omfatter følgende:

- Svar på Innsigelsene fra Statsforvalteren og eventuelt vurdere om området på andre siden av E18 kan være et mulig næringsområde hvis området som det er innsigelse på ikke kan rettes opp i.
- Løsningsforslag på anleggsbidrag utført av GBNU.
- Markedsstrategi for åpent og transparent salg av næringstomter.
- En tidsplan for ferdigstillelse av Omre næringsområde.»

Økonomiske og administrative konsekvenser

Om kommunen skal gjennomføre planlegging og bygging av infrastruktur til Omre vil det være behov for å ha egen prosjektleder for prosjektet, det vil også medføre bruk av andre ressurser fra plan og byggesak, samt ressurser til styringsgruppe.

Budsjettramme for gjennomføring av prosjektet vil bli presentert i BP2, og enda mer detaljert og oppdatert i BP3.



Prosjektledere lønnes av prosjekt, det bør derfor bevilges et budsjett på 1 mill. kroner som skal dekke lønn og evt innleie av rådgivende ingeniører frem til BP2 legges frem til politisk behandling.

Vurderinger:

Under følger kommunedirektørens vurderinger av de konkrete spørsmål i kommunestyrets vedtak 25.09.2025.

- Kommunestyret ber kommunedirektøren fremme en sak der kommunestyret tar stilling til om GBNU kan overta ansvaret for gjennomføring av all vedtatt og regulert infrastruktur på Omre. Både søndre og nordre del. Medfører bygge all vei og VA på hele området.
 - Dette har vært intensjonen tidligere før det ble vedtatt av kommunestyret at ansvaret skulle overføres til kommunen. Kommunedirektør og GBNU er fortsatt enige om at det vil være mest hensiktsmessig at kommunen gjennomfører prosjektet. GBNU er ikke organisert slik at de kan gjennomføre et prosjekt i denne størrelsesorden. Grimstad kommune har avventet bygging av vei og VA da det har vært ønske om at grunneiere og utbyggere i området selv bygde ut infrastrukturen innen reguleringsplanområdet. Grunneierne har ikke kommet til enighet om gjennomføring av dette. Da prosjektet med å føre VA opp til Omresletta nærmer seg ferdigstilt mener kommunedirektøren kommunen bør starte arbeidet med infrastruktur i reguleringsplansområdet. Det bør derfor etableres et investeringsprosjekt med en prosjekteier og prosjektleder ihht prosjektveiviseren med mål om å starte arbeidet med infrastruktur så raskt som mulig. Det er kun nordre del som er detaljregulert og ikke omfattet av innsigelsene resten av området har fått. Kommunedirektøren anbefaler derfor at prosjektet prioriterer vann og avløp direkte opp til denne delen. Prosjektet vil vurdere konsepter for den mest hensiktsmessige gjennomføringen av prosjektet og legge fram anbefaling om vei skal grovplaneres, bygges, kun sprengte VA-grøft mm. Konsept og evt avgrensinger vil bli lagt frem for politisk behandling for BP2 (planleggingsfasen) og for BP3 (gjennomføringsfasen). Kommunedirektøren vil etablere en prosjektgruppe som starter arbeidet med konseptfasen. Det foreligger en del planarbeid som er gjort, men det vil være fornuftig å kvalitetssikre dette.
- Svar på innsigelsene fra Statsforvalteren og eventuelt vurdere om området på andre siden av E18 kan være et mulig næringsområde hvis området som det er innsigelse på ikke kan rettes opp i.
 - Det jobbes med innsigelsene dette fra TT Anlegg sine konsulenter. Kommunen venter på materiale herfra, resultater fra prøvetakninger osv. Dette bør være på plass før kommunen gjennomfører planlagt møte med Statsforvalter. Når det gjelder forhold til området på andre siden av E18 er området tatt med i arbeidet med utkast til kommunens reviderte arealdel av kommuneplanen.
- Løsningsforslag på anleggsbidrag utført av GBNU.
 - Arbeidet med anleggsbidrag/refusjonsmodellen utredes, og vil bli presentert i egne politiske saker i forbindelse med BP2 og BP3. Reglene om opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp er gitt i plan- og bygningsloven kap 18. Disse reglene er gitt for å sikre en rettferdig fordeling av kostnader til felles infrastruktur som gjør arealer byggeklare. Loven oppstiller materielle og prosessuelle krav.
- Markedsstrategi for åpent og transparent salg av næringstomter.
 - Kommunens næringstomter på Omre er overdratt til GBNU, og det er GBNU som vil forestå salg av disse tomtene.
- En tidsplan for ferdigstillelse av Omre næringsområde.
 - Her er det mye usikkerheter som vil påvirke tidsplanen, blant annet om man får løst

innsigelsene fra Statsforvalter. Kommunedirektøren legger med denne saken opp til den raskest mulige gjennomføringen av vann og avløp til nordre del av Omre, som er ferdig detaljregulert. Det vil kunne ferdigstilles i 2027. Dette vurderes å kunne være tidligste tidsplan for å ferdigstille deler av Omre næringsområde. Kommunedirektøren gjør imidlertid oppmerksom på at det også på dette området er overvannsproblematikk som må løses. Ferdigstillelse av hele Omre næringsområde ligger mange år frem i tid.

Alternative løsninger

Kommunen har i flere år jobbet for at grunneiere/utbyggere selv kunne komme til en løsning for utbygging av infrastrukturen på Omre. Dette er fortsatt ikke på plass, og det ligger per nå ikke an til enighet mellom grunneierne om en slik utbygging. Det er mulig å gi dem lengre tid slik at utbyggingen fortsatt gjennomføres i privat regi.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Grimstad kommune gjennomfører prosjektet. Det etableres en prosjektgruppe hvor prosjektleder starter arbeidet i konseptfasen før prosjektet legges frem for politisk behandling i BP2 for overgang til planlegging.

Det opprettes et investeringsprosjekt innen vann og avløp, hvor det budsjetteres med 1 mill. kroner til utredninger i konseptfasen. Oppdatert budsjett vil presenteres i BP2.

Kommunedirektøren anbefaler å se på separat løsning for vei, vann og avløpsløsning for nordre del av Omre som er ferdig detaljregulert.