



ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Helle næringsområde

Saksnummer: 23/00261
Møtedato: 21.11.2023

MØTEDELTAKERE

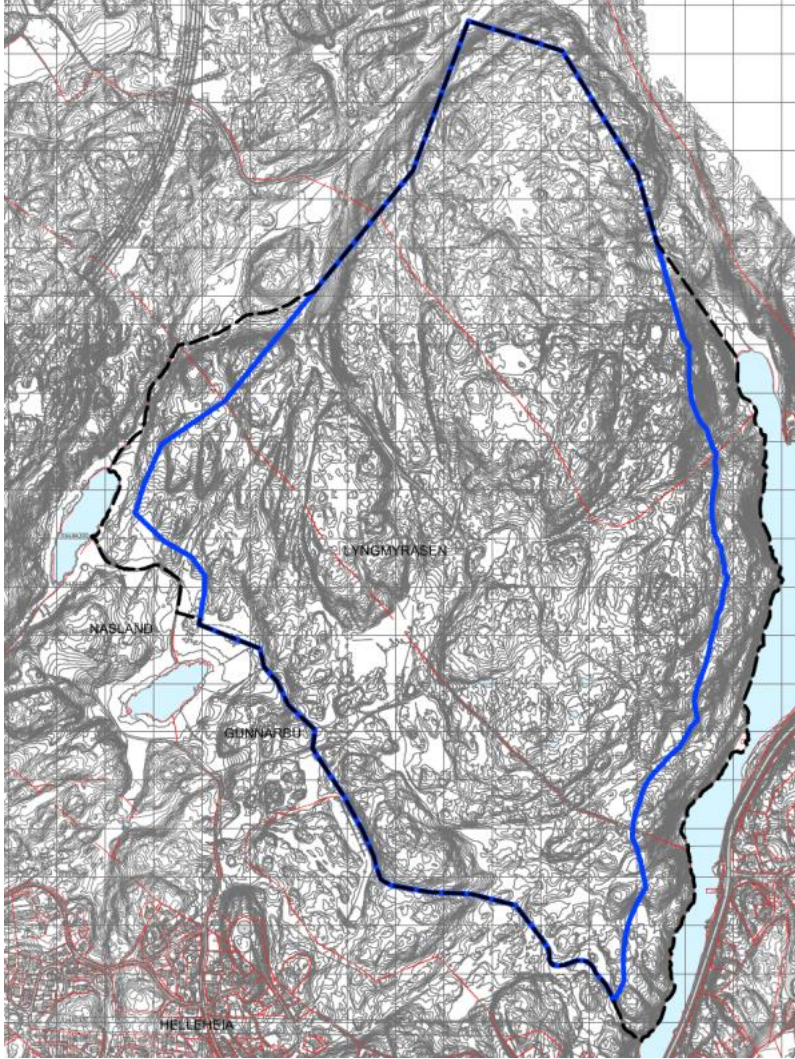
Arendal Eiendom	Torstein Olsen (Helle 1) Birger Bakken (Helle 1)
Arendal kommune	Malene R. Huvestad (plan – kommuneplan) Barbro K. Olsen (Saksbehandler)
Grindaker	Geir Pettersen (Helle 2) Erlend Hanssen Sjøvik (Helle 2) - frafall
Cowi	Christoffer Hovda
Feiring	Trygve Ollendorrf
Stærk & Co	Lisbet R. Zeiffert

Informasjon om planen fra forslagsstiller

Navn på planen

Detaljreguleringsplan for Eyde material park – Helle næringsområde.

Planens avgrensning



Forslag til planområde omfatter et areal på ~1616 daa.

Forslag til kunngjøringsgrense er utvidet noen steder i forhold til områdene som er avsatt til byggeområder på kommuneplanens arealdel. Kunngjøringsgrense med sort stiplet linje, og grense for byggeområde på kommuneplanens arealdel med blå linje.

Forslagsstillers intensjoner/planide

Formålet med planen er tilrettelegging av næringsarealer i hovedsak for industrivirksomhet, men det kan også være andre typer næringer som lager, logistikk mv. Hovedformålet er å legge til rette for virksomheter som knytter seg til etableringen av batterifabrikk i Eyde energipark, eller andre bedrifter innenfor det grønne skifte.

Planforslaget skal legge til rette for at det skal kunne etableres større næringsbygg innenfor området med tilhørende arealer for interne adkomstveier, parkeringsplasser, lagringsområder, blå/grønne strukturer m.m. Det er ønskelig med en fleksibel plan der det

kan oppføres bygningsmasse med stort fotavtrykk, men der det også er mulighet for oppføring av mindre bygg.

Det vil bli behov for å etablere en ny større trafo i området, og endelig plassering av denne vil bli avklart i løpet av planprosessen.

En vil etterstrebe massebalanse innenfor planområdet, men om dette er mulig å oppnå må videre arbeid med planeringshøyder avklare.

Tidligere sakshistorikk:

Det ble varslet oppstart av områdeplan for Arendal næringspark øst, med vegforbindelse til Neskil, Eydehavn, 10.07.2020. Planområdet for Helle næringsområde var bl.a. omfattet av denne varslingen.

Helle næringsområde skulle opprinnelig vært løst i to ulike reguleringsplaner, Helle 1 og Helle 2. I vedtaket av kommuneplanens arealdel ble det vedtatt at det skulle lages felles plan for områdene. Dette ligger som en føring i kommuneplanbestemmelsene

AVKLARINGER ETTER § 2

Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Konsekvensutredning

Formålet med planforslaget er å utarbeide en detaljreguleringsplan for et område på ~1616 daa til kombinert formål industri/lager. Planforslaget vil kunne hjemle flere tiltak som går frem av vedlegg I i forskriften. Planforslaget vil på den bakgrunn utløse krav om konsekvensutredning med planprogram, jf. forskriftens § 6 a, vedlegg I.

Relevante temautredninger

- Landskap
- Naturmangfold og vannmiljø
- Kulturminner/kulturmiljø
- Friluftsliv
- Støy

Andre utredninger om bestemte tema

- Sulfid
- Trafikk og trafiksikkerhet
- Strandsonevern
- Teknisk og sosial infrastruktur
- Bærekraftanalyser/Klimagassutslipp
- Kvikkleire?

Felles behandling etter pbl § 12-15

Ikke aktuelt

Hva kommunen kan bidra med i prosessen:

Kommunen er tilgjengelig for dialog under hele prosessen ved behov.

Behov for dialogsmøter

Anbefaler tett dialog med kommunens VA - kompetanse

Overordnet fremdriftsplan

Oppstart så raskt som mulig. Mål om oppstart før jul 2023.

Kontaktpersoner

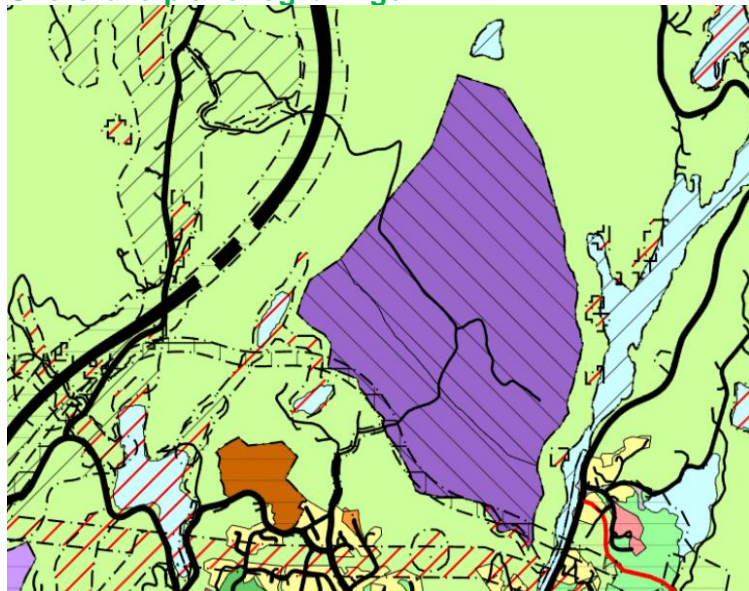
Stærk & Co – Lisbet Rake Zeiffert

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter § 12-8

Nei

Vurdering av fagkyndighet

Fagkyndig

SAK**Overordna planer og føringer**

Områdene som planlegges regulert til industri og lager er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i Arendal bystyre 27.04.23. I tillegg er områdene avsatt med hensynssone – 810_5, gjennomføringszone - krav om felles planlegging.

I bestemmelsene til hensynssonen står det at område skal undergis felles planlegging for å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, vei-, vann- og avløpsordninger.

Viser til kommuneplanens bestemmelser, førende for dette planforslaget:

ANSVAR

Saksbehandler

34 og 69	Helle – Næringsområde (NÆ31 og NÆ30)	<ul style="list-style-type: none"> • Området forbeholdes næringsetableringer tilknyttet batteriverdikjeden. • Felles regulering: For å kunne vurdere området i en helhet skal det lages en felles reguleringsplan for hele næringsområdet, inkludert aktuelle grønne randsoner. • Før reguleringsplanen kan vedtas skal reguleringsplan for fylkesvei Neskilan – Eyde være vedtatt. • Det må anlegges en atkomstvei før næringsområdet etableres eller tas i bruk. Atkomstvei fra Gunnarsbovei er ikke egnet for næringstransport eller omfattende trafikk av anleggsmaskiner. • Trinnvis utbygging: I reguleringsplanen skal det vurderes rekkefølgekrav om en trinnvis utvikling, hvor området deles inn i flere utbyggingstrinn, og hvor det stilles krav om %-vis ferdigstillelse av trinn 1 før neste trinn kan starte. Formålet med dette er å redusere negative konsekvenser for natur, landskap og friluftsliv. • Neskilan/Åbelvigfjorden: I plankartet er det vist en 100 meter bred grønn buffer mot vassdraget. I reguleringsplanen må det settes en større grønn sone mot vassdraget for å sikre hensyn til landskap, støy, natur, viltinteresser og friluftsliv. • Natur: Naturverdiene og myrområdene i området skal i størst mulig grad hensyntas. Det må sikres rause og grønne korridorer for å begrense den negative effekten for naturmangfold. Det skal vurderes vern (etter naturmangfoldloven) av tilgrensende naturområder. Det skal identifiseres og sikres gjennomført avbøtende tiltak for naturmiljøet. • Overvann og vassdrag: Overvann skal fordrøyes og ellers håndteres lokalt innenfor planområdet. Området skal dreneres slik at eksisterende vannveier ikke endres. Det skal i midlertidig ikke tilføres mer vann til disse. Vassdrag nedstrøms planområdet skal etter utbygging ikke påføres større overvannsbelastning og miljøpåvirkning enn slik situasjonen var før utbygging. Det skal vurderes å opprette et bekkenotat som skal sikre at hensyn til vassdrag og bekker ivaretas i planfase, utbyggingsfase og permanent fase. • Det må gjennomføres kartlegging av sulfidholdig grunn. • Friluftsliv: Eksisterende hovedstier i området ønskes ivarett, særlig gjelder dette den gamle lysløypa. Dersom disse berøres eller reduseres i verdi skal det som avbøtende tiltak reguleres en sti/enkel turvei rundt næringsområdet. Stien skal gå vest for Åbelvigfjorden, nord for næringsområdet, og så følge grøntdraget i vest slik at det dannes en rundløype. Adkomst til løypa skal være lett tilgjengelig for allmennheten. Det må også sikres at den gamle lysløypa får en rundløpefunksjon som i dag, dersom den nordligste traseen ikke kan beholdes. • Sosial bærekraft: Det skal vurderes om det kan settes av areal innenfor eller i tilgrensende områder til frivillige lag og foreninger. 		
<p>Minner også om bestemmelse i kommuneplan som angir rekkefølge for området;</p> <p>Før reguleringsplan for Helle kan vedtas skal reguleringsplan for forbindelsesveien til Arendal Havn være vedtatt.</p>				
<p>Klima Det skal utarbeides klimaregnskap for planforslaget</p>		Tverrfaglig		
<p>Sosial infrastruktur Se bestemmelser i kommuneplanens arealdel</p>		Tverrfaglig Gunn Alice Andersen		
<p>Familieboliger Ikke aktuelt - Næringsområde</p>				
<p>Universell utforming/TEK 17</p>		Alle		
<p>Barn og unges interesser Næringsområde, se ellers gjeldende bestemmelser for området i kommuneplanens arealdel.</p>		Tone W. Kløcker Jann B. Nilsen		

<p>Sosiale forhold / møteplasser Næringsområde</p>	Tone W. Kløcker
<p>Trafikksikkerhet Her må sikres gode løsninger for myke trafikanter. Det bør vurderes fortau inn til området. Det oppfordres ellers til tett dialog med veiprosjektet (ny fv 475) for adkomst/forbindelseslinjer</p>	Hanne Goodwin
<p>Friluftsliv/ Rekreasjonsområder Eksisterende hovedstier i området ønskes ivaretatt, særlig gjelder dette den gamle lysløypa. Dersom disse berøres eller reduseres i verdi skal det som avbøtende tiltak reguleres en sti/enkel turvei rundt næringsområdet. Stien skal gå vest for Åbelvigfjorden, nord for næringsområdet, og så følge grøntdraget i vest slik at det dannes en rundløype. Adkomst til løypa skal være lett tilgjengelig for allmennheten. Det må også sikres at den gamle lysløypa får en rundløypefunksjon som i dag, dersom den nordligste traseen ikke kan beholdes. Her må man også se sammenhengen med løsninger for reguleringsplan for ny fv.475. Prosjektet bes ta kontakt med prosjektleder Marit Hunnes (Agder fylkeskommune) for å sikre samsvar med løsninger for adkomst inn i området, både for bilbasert adkomst og gangforbindelser,</p>	
<p>Landbruk Se føringer i kommuneplanens arealdel (byggegrensler)</p>	Morten Foss
<p>Landskap Landskap i området vil bli totalt endret. Buffer og grønne soner rundt området vil bli viktig. Det oppfordres til å levere illustrasjoner med forslaget</p>	Kristin Fløystad
<p>Biologisk mangfold Området vil bli nedbygget og totalt forandret. Biologisk mangfold og vurdering av konsekvenser tas inn i aktuelle KU vurderinger.</p>	Gidske Houge
<p>Sjø og vassdrag Det fremgår av pbl § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom planen legger opp til byggetiltak nærmere enn 100 meter til sjø, skal annen byggegrense angis i planen. Området grenser til Åbelvigfjorden i øst, hvor byggeforbud i 100 m-beltet gjelder. I den nære strandsonen stuper terrenget bratt ned mot Åbelvigfjorden, men det er flatere terreng på toppen innenfor 100-meters beltet.</p>	Kristin Fløystad, Gidske Houge, Tverrfaglig
<p>Kulturminner og kulturmiljø Blir ikke frigitt; må hensynstas – fredet på plassen, gravminne – gravhaug 303953. Det må lages kulturminnerapport – naturlig tema i planarbeidet.</p>	Nora Moberg Lillegaard
<p>Teknisk infrastruktur Vann (mengde og trykk) HB Vindåsen har vannspeil på kote +78 ved fullt basseng, og forsyner med selvfall områder som ligger lavere enn kote 50. I tillegg leverer HB Vindåsen vann til en litt høyere sone ved hjelp av en trykkøkeren. Helle næringsområder kan forsynes fra eksisterende ledningsnett inntil ny overføringsledning mellom Eyde Energipark og HB Vindåsen er etablert. Denne overføringsledningen vil forsynes fra HB Steinsås (vannspeil på kote +105). Det er ukjent hvilken type industri og hva slags lagerhaller som vil komme, så man bør ha fleksibilitet på hva slags brannvannskapasitet som skal legges til grunn.</p>	Asgeir Øybekk

For å sikre tilstrekkelig brannvannskapasitet og sikkerhetsvolum må et lokalt basseng inne på området etableres.

Bassenget skal fungere som en buffer mellom styrttapping i næringsområdet og det øvrige nettet.

Bassengvolum antas å være inntil 1000 m³ avhengige av hvilke brannvannskrav en finner er nødvendig å legge til rette for.

Det eksisterende ledningsnett har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne et nytt HB Helle.

Helle næringsområder strekker seg over et så stort område og med store høydeforskjeller at det må deles i to trykksoner.

Et basseng på Helle bør legges så høyt som mulig slik at den kan forsyne mesteparten av området med selvfall. Områder som bygges høyere enn bassenghøyde må forsynes gjennom trykkøkeren.

Ved etablering av bassenget over kote +78 må det etableres en pumpestasjon mellom HB Vindåsen og HB Helle

Teknisk infrastruktur

Avløp

Forventet belastning fra Helle område er per i dag ukjent og våre vurderinger er basert på mulige tiltak for å koble avløpet fra Helle næringsområder til offentlig spillvannnett og begrensninger i kapasiteten på eksisterende nett.

Det er gjort vurderinger for ulike alternativer og den rimeligste løsningen er å lede spillvannet fra Helle næringsområder via borehull til kommunal pumpestasjon Gunnarsboveien.

PSP Gunnarsboveien har begrenset kapasitet, men ved å redusere innlekking til stasjonen og øke pumpekapasitet kunne den ta spillvannsmengder opptil 12 l/s. Denne løsningen forutsetter at pumpekapasitet også ved PSP Skibvik må økes.

Om framtidige spillvannsmengder fra Helle blir større enn 12 l/s, må lokale utjevnings-/fordrøyningsmagasiner bygges inn i det interne spillvannsanleggene på tomtene.

Det er potensialer i eksisterende spillvannnett for å utvide kapasitet slik at løsningen i framtiden kan ta imot større mengder enn 12 l/s med dette vil forutsette mer omfattende tiltak på pumpestasjoner og ledningsnett for øvrig.

Det stilles følgende krav til utbyggere:

- Prosessvann kan ikke tilføres kommunalt nett, og prosessvann og kjølevann må etableres i egen regi for hver enkelt firma/bygning.
- Industri/bygninger etableres med vannbesparende tiltak.
- Hvis spillvannsmengder blir større enn det som kommunalt ledningsnett kan håndtere, må fordrøyningsmagasin etableres på næringsområdene.

Kommunen har ikke tilgjengelig anlegg for å ta unna overvann fra Helle næringsområder. Det er forutsatt at overvann skal håndteres på egne tomter og med lokalt utslipp iht kommuneplanplanbestemmelsene.

Overvannsanleggene skal dimensjoneres iht VA norm Arendal kommune.

Arealer til overvannshåndtering må settes av i planprosessen.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen generelt fraråder bruk av steinfylling som fordrøyningsmiddel. Dette har lite mulighet til fremtidig kontroll og vedlikehold.

Det må regnes med at dette må forbli i privat eie og drift, og at det for framtiden må føres kontroll på funksjon.

Teknisk infrastruktur

Renovasjon

<p>Teknisk infrastruktur Veier i området skal reguleres privat</p>	Vidar H. Engh
<p>Havn Ikke aktuelt</p>	Rune Hvass
<p>Forurensning Støy Det skal utarbeides støyberegninger knyttet til planforslaget. Planområdet ligger ikke direkte i nærheten til større boligområder, men det er boligområder på motsatt side av Åbelvigfjorden og sør for området på Helleheia. Planområdet grenser også til naturområder, herunder friluftsområder. Støysituasjonen for disse interessene må avklares i utredningen av støy. Grunn Det er ingen registreringer av forurenset grunn innenfor området. Planområdet skal avklares i forhold til mulig sulfidholdig berggrunn.</p>	
<p>ROS Nærhet til høyspent Fare for ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3</p>	
<p>Eiendomsforhold Området som ønskes regulert er del av eiendommene gnr./bnr. 51/1, Gunnarsbu og del av gnr./bnr. 48/1-3.</p>	
<p>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav for tema</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forhold til reguleringsplan for ny vei fv. 475 – jfr Kommuneplanens bestemmelser • Adkomst til området • Tilstrekkelig brannvann • Frisiktsoner 	
<p>Opplegg for planprosess</p> <p>Planen utløser krav om konsekvensutredning jf. Plan- og bygningsloven/ Kommunehelsetjenesteloven. Forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan.</p> <p>Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for reguleringsplaner med konsekvensutredning jf. PBL kap. 12.</p> <p>Det vil bli avholdt oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid, og høring av planprogram.</p> <p>Ved behov kan en stille opp på regionalt planforum møte.</p> <p>Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte ifb. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen vil dette bli avholdt.</p> <p>Det vil bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det skal avholdes eget møte med planavdelingen ifb. innsending av planen til 1. gangs behandling.</p>	
<p>Utbyggingsavtale</p> <p>https://einnsyn.no/moeteregistrering?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2F979B13BD-8ED0-4252-8322-5231FCB07996</p>	

Ikke behov etter vedtak (se lenke). Det er gjort en vurdering med Arendal kommunes jusnettverk at planforslag for Helleområdene kommer inn under pkt. 4 i vedtaket.	
Krav til oppstarts meldingen <ul style="list-style-type: none">• Beskrivende tekst om formål med planarbeidet• Kart med planavgrensning. Kartet skal være påført gnr/bnr.• Referat fra oppstartsmøte skal være vedlagt.	
Annet Til info sendes vedlagt presentasjon fra arbeid med innfrielse av innsigelser for reguleringsplan for ny fv. 475	

Barbro K. Olsen

24 nov, 2023

Saksbehandler
Referent