



Planinitiativ

DETALJREGULERINGSPLAN FOR EYDE MATERIAL PARK – HELLE NÆRINGSOMRÅDE

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Feiring AS Pb. 394, 1471 Lørenskog Kontaktperson: Trygve Ollendorff Epost: trygve.ollendorff@feiring.no Tlf. 928 55 424 Helle næringsområde AS c/o Arendal Eiendom KF Pb. 123, 4891 Grimstad Kontaktperson: Torstein Olsen E-post: Torstein.Olsen@arendal.kommune.no Tlf.: 90679971
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Lisbet Rake Zeiffert Tlf.: 909 36 620 E-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljreguleringsplan for Eyde Material Park – Helle næringsområde

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET

1. Bakgrunn

Planinitiativet gjelder Helle næringsområde som er planlagt som ett av næringsområdene i næringsparken Eyde Material Park, jf. Figur 1. Målet med parken er at dette skal være en *industripark for batteriverdikjeden i Sør-Norge*. Bakgrunn for industriparken er etableringen av Morrow Batteries, som har som mål å *utvikle og produsere verdens mest kostnadseffektive og bærekraftige battericeller*. Morrow i ferd med å etablere sin 43 GWh Gigafactory i området avmerket med grått i Figur 1. Fabrikken er planlagt å være i drift i fjerde kvartal 2024.



Figur 1 Kart som viser næringsparken Eyde Material Park. Kart. Arendal kommune

Eyde Material Park består av 4 næringsstomter: Longum på nordsiden av E-18, Longumkrysset på sørsiden av E-18 vest for Morrow Batteries og områdene Helle 1 og Helle 2. Næringsstomtene er til sammen på over 3000 daa. Avgrensingene på næringsområdene vist i fig. 1 er ikke oppdatert iht. pågående regulering og avgrensning på kommuneplanens arealdel. Det er under planlegging ny Fv. 475 som skal etableres fra E-18, forbi Morrow Batteries og frem til Arendal Havn, Eydehavn. Denne reguleringsplanen har vært på høring våren 2023. Vegtrasé for foreslått fylkesvei går langs vestsiden av Helle 1 området og er vist med grønn linje i Figur 1.

Det skal utarbeides en felles reguleringsplan for Helle næringsområde1 og 2, etter at det kom inn krav om felles planlegging av områdene i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt 27.04.23.

Etablering av bærekraftig batteriproduksjon i Eyde energipark innebærer store ringvirkninger både for kommunen og regionen. Bærekraftig batteriproduksjon er en del av det grønne skiftet. I tillegg til batteriproduksjonen er det viktig å tilrettelegge for hele næringskjeden ved å samlokalisere med underleverandører. I tillegg innebærer etableringen svært mange nye arbeidsplasser, som får konsekvenser når det gjelder ringvirkninger knyttet til boligmarked, sosial infrastruktur, utdanningsinstitusjoner mv. Arendal kommune har besluttet at kommunen skal utvikles i tråd med FN's bærekraftsmål både miljømessig, økonomisk og sosialt. I samfunnsdelene er det valgt å fokusere på 10 av bærekraftsmålene, og flere av disse er aktuelle i tilknytning til reguleringsplanen for Helle næringsområde, f.eks. anstendig arbeid og økonomisk vekst, bærekraftige byer og samfunn og samarbeid for å nå målene. Når det gjelder

sosial bærekraft vil Eyde Material Park kunne være med på å bidra til at flere kan få tilgang til arbeid og arbeidstrening, både personer med høyere utdanning og fagbrev. Dette henger igjen sammen med økonomisk bærekraft for den enkelte/familie. I tillegg vil batterifabrikken bidra til kommunens økonomi slik at den igjen kan levere tjenester med god kvalitet. Når det gjelder miljø- og klimamessig bærekraft er utviklingen av Eyde Material Park en del av det grønne skiftet med etablering av ny grønn industri. Dette er ikke uten konsekvenser da det innebærer etablering av mer enn 3000 daa næringsareal gjennom nedbygging av naturområder. Det er dermed motstridende interesser knyttet til miljø- og klimamessig bærekraft. Det er derfor svært viktig at når det etableres næringsområder i denne størrelsesorden er det for å tilrettelegge for grønn industri, og utnytte synergieffekter av samlokalisering bl.a. ved å legge til rette for underleverandører hvor en kan redusere transportbehovet, utnytte infrastruktur som etableres og utnytte hele næringskjeden mv.

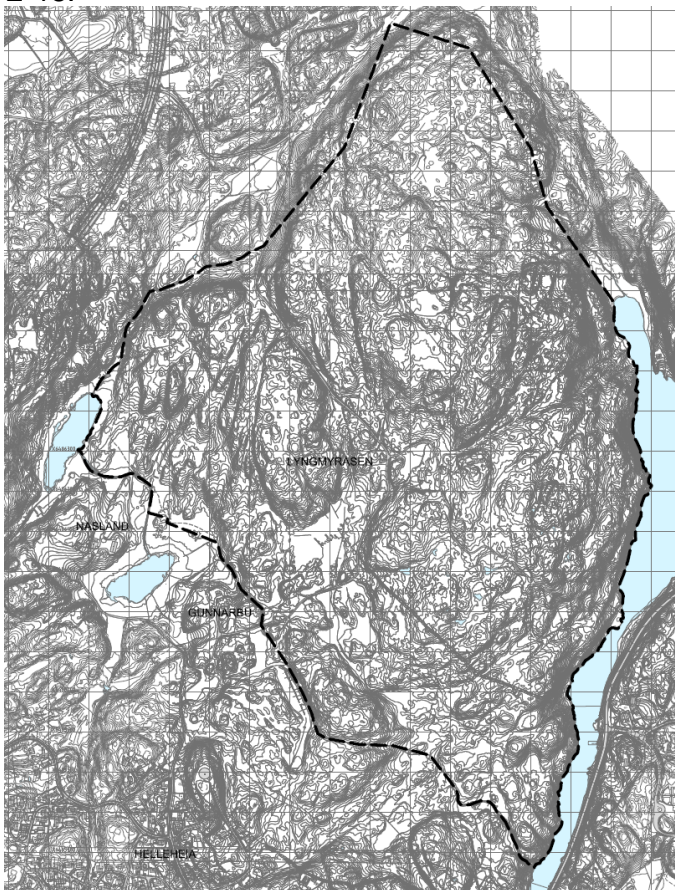
2. Formålet med planen

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 batterifabrik i Eyde energipark, eller andre bedrifter innenfor det grønne skifte.

3. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planområdet

Området som ønskes regulert er del av eiendommene gnr./bnr. 51/1, Gunnarsbu og del av gnr./bnr. 48/1-3, jf. Figur 2. Forslag til planområde er på 1616 daa. Området ligger mellom E-18 og Åbelvigfjorden ved Eydehavn, øst for gårdene Gunnarbu og Nasland og vest for Blåfjell. Området ligger svært sentralt plassert mellom Arendal Havn - Eydehavn, Eyde energipark og E-18.



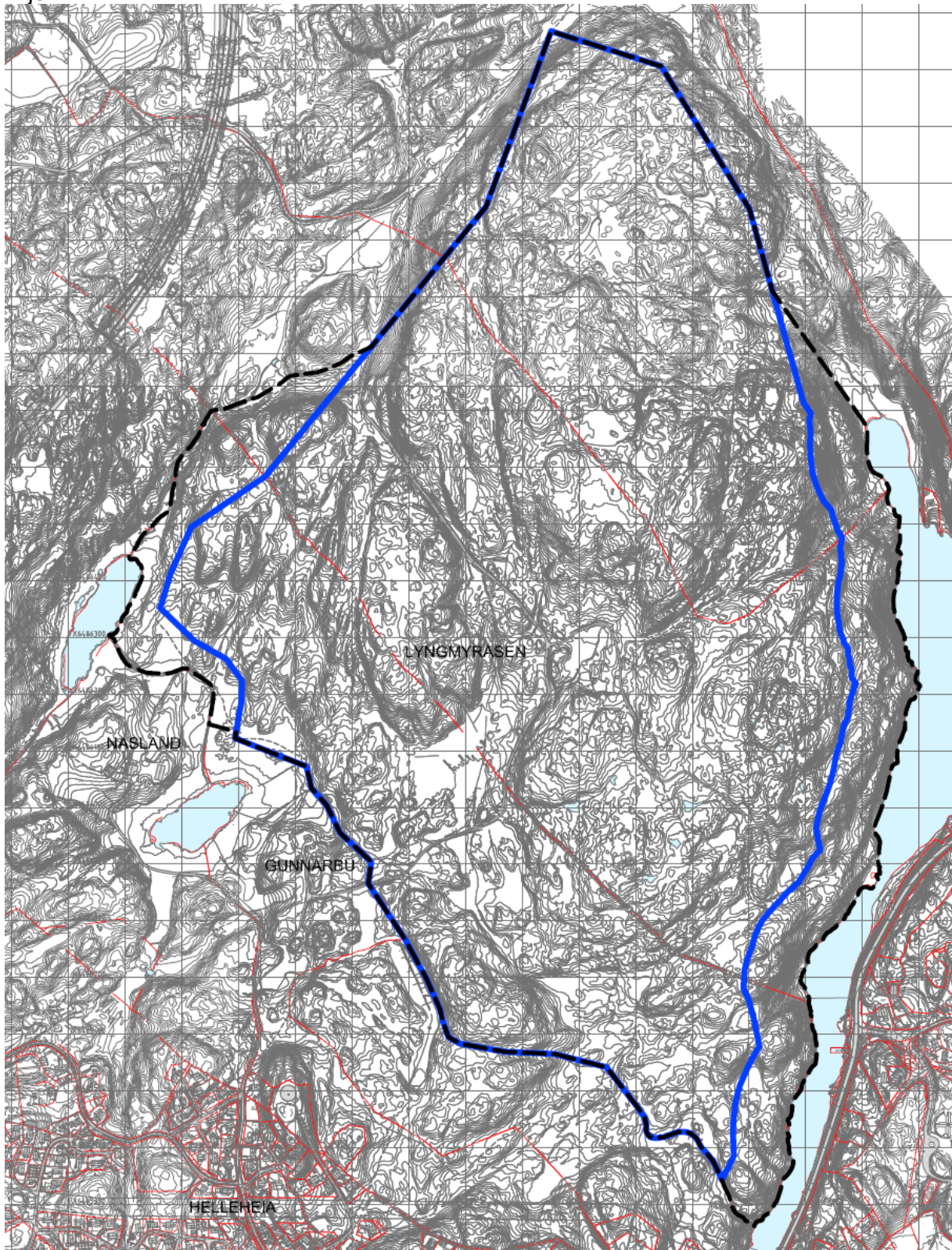
Figur 2 Utkast til kunngjøringskart.

Områdene som ønskes avsatt til næringsbebyggelse består i dag av naturterreng. Store deler av skogen innenfor området er avvirket de siste årene, jf. Figur 3. Det er ingen bebyggelse eller tiltak innenfor området med unntak av skogsbilveier som går gjennom området. Disse strekker seg fra Gunnarsboveien og nordover til E-18, og ellers flere veger internt i planområdet.



Figur 3 Utkast til plangrense vist på ortofoto.

Forslag til kunnngjøringsgrense er utvidet noen steder i forhold til områdene som er avsatt til byggeområder på kommuneplanens arealdel. I Figur 4 vises forlag til kunnngjøringsgrense med sort stiplet linje, og grense for byggeområde på kommuneplanens arealdel med blå linje.



Figur 4 Kart som viser forslag til kunnngjøringsgrense og linje for byggeområder i kommuneplanens arealdel.

Arealene helt frem til Åbelvigfjorden er tatt med, da dette er en naturlig avgrensning i reguleringsplanen. Arealene nærmest sjøen planlegges regulert til et grønt formål, og det kan

muligens være aktuelt med noen stier innenfor deler av områdene. Skogen er ikke avvirket i dette området.

Videre mot nordvest følger forslag til kunngjøringsgrense grensen for byggeområde i kommuneplanens arealdel.

I nordøst har en fulgt eiendomsgrensen til gnr./bnr. 51/1 langsmed Baffeltjerna. En legger til grunn byggegrense til vann på 50 m i dette området, men det kan bli aktuelt å legge om/utbedre sti/turveg som går i dette området i dag, derfor er det et noe større areal enn det som er inne i kommuneplanen som er tatt med i dette arealet.

I vest/sørvest følger en deretter grensen for byggeområde på kommuneplanens areadel. Denne byggegrensen går i stor grad gjennom reguleringsplanforslag for ny fv. 475 fra Eyde energipark-Neskilen som har vært på høring. Plangrensen for detaljreguleringsplanforslag for Helle næringsområde vil bli tilpasset det endelige planforslaget til ny fv. 475.

Virkninger utover planområdet

Planarbeidet vil kunne få virkning ut over planområdet når det gjelder flere tema, bl.a. landskapsvirkning, friluftsliv, trafikk m.v. Alle aktuelle tema skal utredes i planprosessen, der konsekvenser av planforslaget for de ulike tema vil gå frem, og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og innarbeides i planforslaget.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

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.

Fremdriftsmessig er det jobbet litt ulikt i de to planområdene for Helle 1 og Helle 2 frem til nå. Helle 1 har sett på planeringshøyder, hoved adkomstveg gjennom området og avgrensning mot tilgrensede områder, men ikke på bygg. Helle 2 har også sett på og utarbeidet mulighetsstudie som viser illustrasjoner av internveier og plassering av bygningsmasse. Disse prosessene blir nå samkjørt.

Terrenget stiger fra vest mot øst, og det vil være en høydeforskjell på planeringsnivåene innenfor planområdet. Mellom tidligere avgrensning på Helle 1 og Helle 2 kan det bli mellom 10-20 m høydeforskjell. Videre i tidligere Helle 2 området vil det også kunne bli høydeforskjell mellom de ulike byggeområdene på det meste på mellom 10-20 m. Dette vil det jobbes videre med utover høsten. En vil etterstrebe massebalanse innenfor planområdet, men om dette er mulig å oppnå må videre arbeid med planeringshøyder avklare.

Det vil bli regulert inn en hovedadkomstvei fra planlagt ny fv. 475 gjennom planområdet. Foreløpige vurderinger er at denne skal stige slakt gjennom tidligere Helle 1, for deretter å stige mer frem til byggeområder i tidligere Helle 2. En vil vurdere hvor hensiktsmessig det vil være å regulere inn andre interne veger internt i byggeområdene, da dette kan være vanskelig å detaljere siden det vil være uavklart hvilke virksomheter som vil etablere seg i områdene, og hvor store arealer de vil ha behov for. Tomteinndeling og avkjørsler til de enkelte tomtene må avklares gjennom byggesaksbehandling, da dette ikke er kjent på nåværende tidspunkt.

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.

Detaljeringsgraden i planområdet må vurderes nøye i planprosessen, slik at områdene ikke detaljeres unødvendig. De må likevel detaljeres tilstrekkelig til å kunne vurdere konsekvensene av planen.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Som nevnt i forrige punkt er det ønskelig å kunne legge til rette for både større og mindre virksomheter innenfor området, med ulik grad av behov for innendørs og utendørs arealer. Type virksomheter og størrelse på bygg er uavklart, og bør derfor være fleksibelt.

Høyder på næringsbyggene må vurderes i videre reguleringsplanprosess. Terrenget stiger fra vest mot øst, og mot nord mot E-18. Det skal vurderes hvor det er best egnet å tilrettelegge for høyere bygninger, og hvor det er naturlig med lavere byggehøyder f.eks. nærmere Åbelvigfjorden. Industribygg krever normalt høyere bygningshøyder, og det kan bli aktuelt å regulere inn bygningshøyder på inntil 20,0 m. Det skal vurderes i planprosessen om det er aktuelt å regulere inn noen områder med høyere bygningshøyder.

Det legges opp til et høyt utbyggingsvolum, da det er viktig å utnytte de arealene som endres fra naturområder til byggeområder på en god måte.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet ligger innenfor området som nå benevnes Eyde Material Park, der det skal tilrettelegges for ny en ny bærekraftig grønn industripark. Dette bør gjenspeile seg i reguleringsplanen, gjennom plankart og reguleringsbestemmelser. En viktig miljømessig kvalitet ved Helle næringsområde er lokaliseringen i kort avstand fra Eyde energipark der batterifabrikken skal etableres. Dette innebærer kort og effektiv transport for eventuelle underleverandører til batterifabrikken. Det er også kort vei til Arendal havn – Eydehavn, hvor mye av varetransporten vil foregå. Det vil også bli kort vei til E-18 via den nye tilførselsveien.

Næringsbygg som skal oppføres må som et utgangspunkt planlegges etter TEK17. Eventuelle strengere krav til bygningsmassen og andre tiltak enn det som er hjemlet i forskriften vil bli avklart i planprosessen.

7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet er et ubebygde småkupert naturområde, der mesteparten av terrenget ligger mellom kote + 30-+50 moh i Helle 1 området, og mellom 60-90 moh i Helle 2 området, jf. 3D bilde i Figur 5. Det er topper innenfor området mot øst som ligger på nærmere 100 moh. Det er mindre daldrag mellom toppene, og flere myrer av ulik utstrekning. Store deler av skogen i området er avvirket siste årene, jf. Figur 3.

I nordvest finner en de to mindre tjernene Baffeltjern og Gunnarsbotjønn, og gårdene på Nasland og Gunnarsbu. Både gårdene og tjernene ligger utenfor planområdet. Trasé for ny fylkesvei er planlagt i områdene lengst vest i planområde for Helle, og vil ligge mellom næringsområdet og gårdene. Gunnarsbotjønn vil også ligge sør for planlagt fylkesvei.

I sørøst går Åbelvigfjorden, der terrenget går bratt ned mot sjøen, og er dermed utilgjengelig for ferdsel. Det planlegges ingen tiltak i denne sonen i reguleringsplanen for Helle næringsområde. Tilførselsveien til Eydehavn vil krysse dette området over Åbelvigfjorden. Det vil bli vurdert om deler av arealer innenfor 100-metersbeltet til sjøen skal tilrettelegges med sti/turveg.



Figur 5 3D bilde av området: 3D: <https://www.google.com/maps>

Det er store arealer som planlegges regulert til næringsvirksomhet, og det vil være behov for tomter av ulik størrelse. Dette innebærer at utvikling av området vil innebære store terrenginngrep og opparbeiding, og landskapet vil bli helt endret innenfor området.

Det er ingen boligområder som grenser direkte inn til området, med unntak av gårdene på Gunnarbu og Nasland. Det er over 300 m til nærmeste bolig på Helleheia, og planlagt fylkesveg vil ligge mellom næringsområdet og boligområdet. Det er også lite bebyggelse på østsiden av Åbelvigfjorden. Endelige planeringshøyder og høyder på næringsbebyggelsen må avklares i videre reguleringsplanarbeid.

Det må etterstrebtes gode overganger mot omkringliggende arealer, i utgangspunktet balansert mot et mål om massebalanse. Det vil bli både fyllinger og skjæringer innenfor planområdet. Krav til etablering og opparbeiding av fyllinger må avklares i planprosessen.

Det må vies ekstra oppmerksomhet for arealene mot Åbelvigfjorden, både for å bevare terreng, men også for å bevare vegetasjon som vil ha betydning for innsyn fra motsatt side av Åbelvigfjorden.

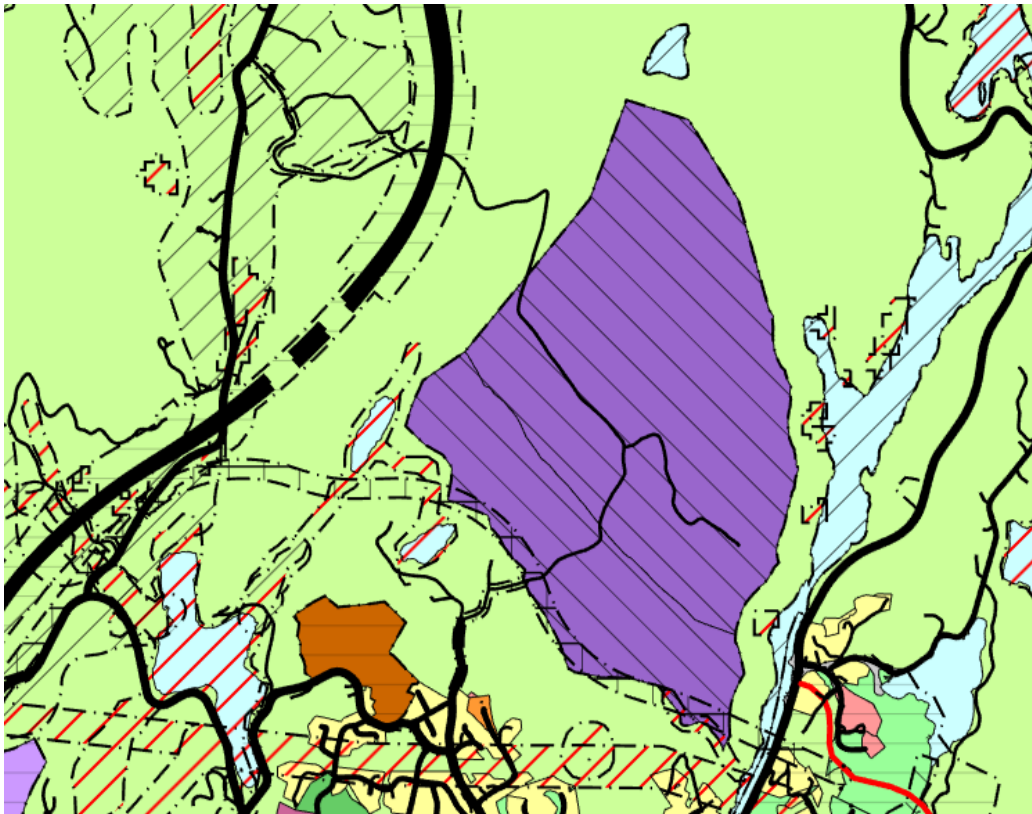
Planforslagets virkning på landskap og omgivelser, vil bli utredet og illustrert i planforslaget, og nødvendige løsninger og avbøtende tiltak i form av formål og bestemmelser må reguleres inn.

8. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Kommuneplan

Områdene som planlegges regulert til industri og lager er avsatt til næringsformål på kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i Arendal bystyre 27.04.23, jf, Figur 6. I tillegg er områdene avsatt med hensynssone – 810_5, gjennomføringssone-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.*

Planlagt fv. frem til Åbelvigfjorden er planlagt langs vestre del av næringsområde, delvis inn på næringsområdet. Traséen er avsatt med båndleggingssone H710_2, båndlegging for regulering, jf. Figur 6.

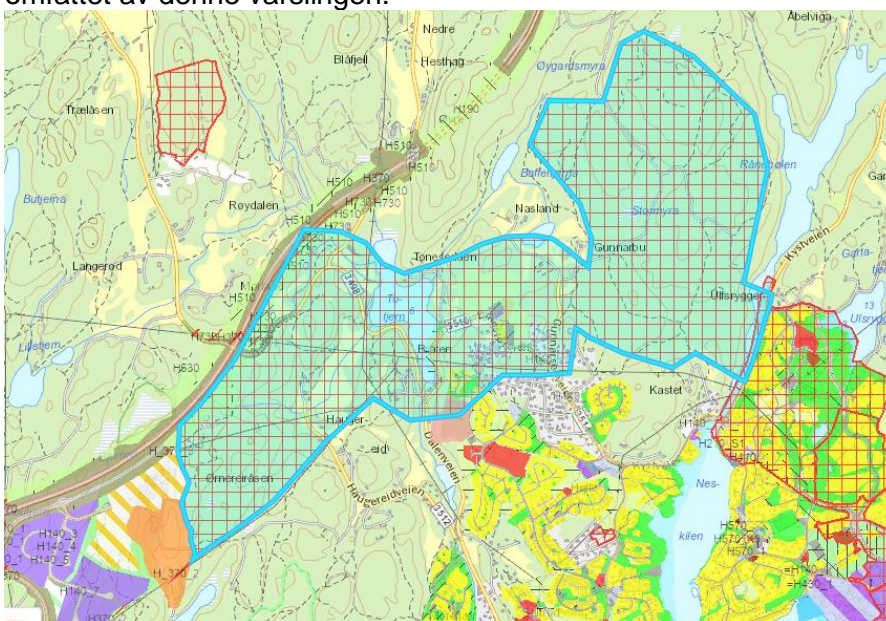


Figur 6 Utsnitt av gjeldende kommuneplankart, med avgrensning av Helle næringsområde vist med rød linje.

Forslag til kunngjøringsgrense strekker seg utover områder avsatt til næringsformål på kommuneplanens arealdel, jf. Figur 4. Her vises avgrensning av byggeområder i kommuneplan med blå linje, og forslag til kunngjøringsgrense med sort stiplet linje. Forslag til avgrensning av planområde er omtalt i kap. 3.

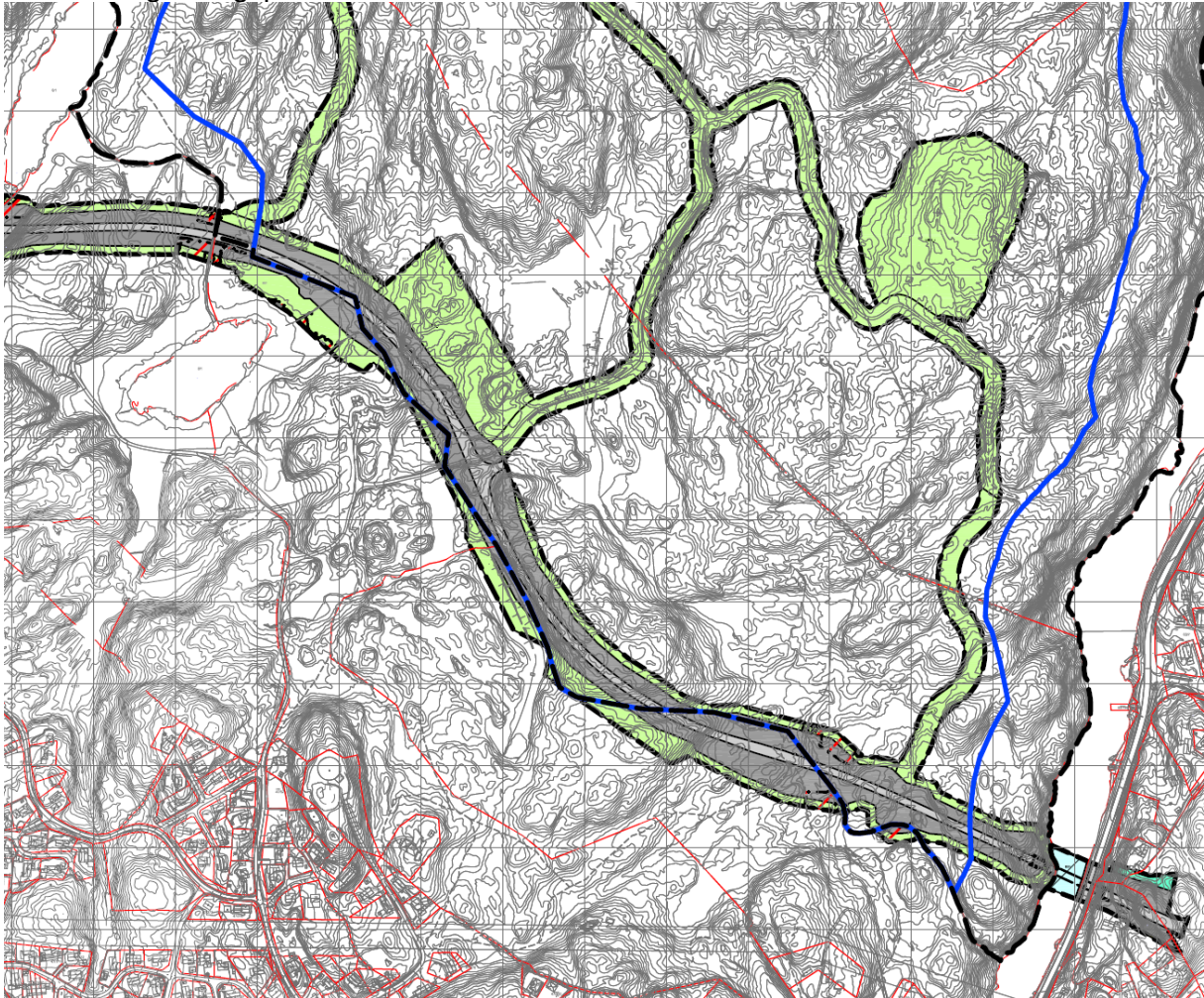
Reguleringsplaner

Det ble varslet oppstart av områdeplan for Arendal næringspark øst, med vegforbindelse til Neskil, Eydehavn, 10.07.2020, jf. Figur 7. Planområdet for Helle næringsområde var bl.a. omfattet av denne varslingen.



Figur 7 Avgrensning av kunngjort områdeplan for Arendal næringspark øst, med forbindelse til Neskil, vist med blå skravur. Kart: <https://karttjenester.ikt-agder.no>

Innenfor dette arealet er det skilt ut 3 egne reguleringsplaner. Dette gjelder områdeplanen for Eyde energipark, som ble vedtatt 03.03.22, hvor gigafabrikken til Morrow Batteries er under utbygging. Reguleringsplan for ny vei fv 475 fra Eyde energipark-Neskilen ble varslet igangsatt 13.01.21, og har vært på offentlig ettersyn våren 2023. Vegrasé som var på offentlig ettersyn går gjennom vestre del av Helle næringsområde, og delvis innenfor arealer som er avsatt til næringsområde på kommuneplanens arealdel, jf. Figur 8. Foreløpig er kunngjøringsgrensen for Helle næringsområde lagt i linjen for kommuneplanens arealdel, men vil bli tilpasset endelig trasé for reguleringsplan for fv 475.



Figur 8 Kart som viser trasé for planlagt fv. som var på høring, sammen med grense for kommuneplanens arealdel med blå linje, og forslag til kunngjøringsgrense med sort stiplet linje.

Nord for E-18 er det et pågående planarbeid for næringsområdet *Eyde Material Park, Longum nord*. Planarbeidet ble igangsatt 25.05.23, og det er utarbeidet et planforslag for området, men dette er ikke lagt frem for 1. gangsbehandling i kommunen ennå.

Reguleringsplan for Eydehavn havne- og industriområde har vært på høring frem til 30.10.23. Det er en gjeldende reguleringsplan for havna, men formålet med planen er å legge til rette for en utvikling som bedre imøtekommer utviklingen av Eyde Material Park, siden svært mye av godstransporten er planlagt sjøveien. Det planlegges bl.a. for nye kaifronter.

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.

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

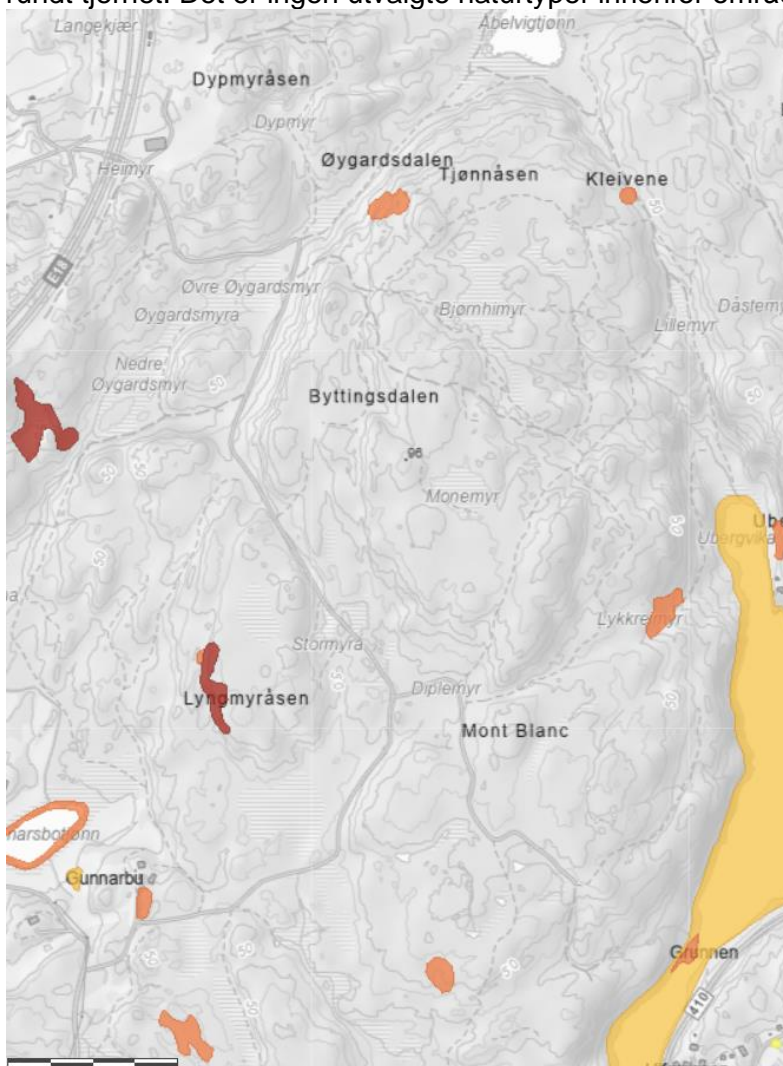
Forslag til planområde omfatter et areal på ~1616 daa. Dette inkluderer både arealer som planlegges regulert til byggeområder, og bufferzoner og arealer med *grønne* formål rundt byggeområdene. Det er et svært stort planområde, og der store deler planlegges regulert til byggeområder. På denne bakgrunn er det svært mange interesser som kan bli berørt av planforslaget. Følgende tema er vurdert til å ha interesser for videre planarbeid. Ikke alle interessene er vurdert til å ha vesentlige interesser for planarbeidet, men de tas med i forhold til tema som skal vurderes i et planprogram. Det er ikke en uttømmende oversikt over tema, og flere kan bli vurdert og utredet i det videre planarbeidet.

Landskap

Se punkt 7. ovenfor.

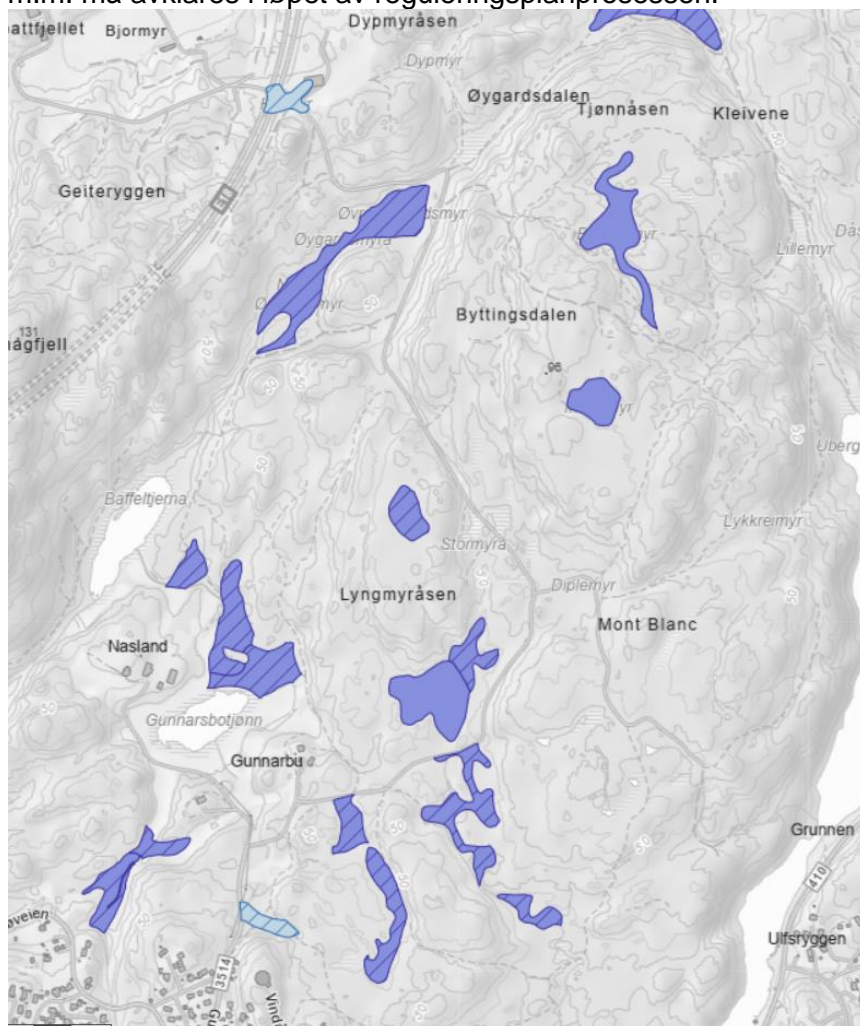
Naturmangfold og vannmiljø

- Det er gjort naturtypekartlegging for områdene etter Miljødirektorates kartleggingsinstruks (NiN 2.0), jf. Figur 9. Det er tre registreringer innenfor Helle næringsområde 1, hvorav to stykker ligger rett ved siden av hverandre på vestsiden av Lyngmyråsen, og tre registreringer i Helle 2 området. Naturtypene er edellauvskog, naturskog, gammel furuskog og hule eiker. Naturtypene er av ulik verdi. Det er også en registrering rett ved Baffeltjerna på nordsiden av tjernet i form av kalkrik helofyttsump. Det planlegges ingen tiltak i sonen rundt tjernet. Det er ingen utvalgte naturtyper innenfor områdene.



Figur 9 Kartutsnitt fra naturbase kart fra Miljødirektoratet.

- Det er registrert en art av særlig stor forvaltningsinteresse i form av grønnefink. Det er også registreringer av arter av stor forvaltningsinteresse i form av furustokkuke og lind.
- Åbelvigfjorden er registrert som *marin naturtype – poller* med viktig verdi. Det planlegges ingen tiltak i strandsonen mot sjøen. LNF-formålet foreslås opprettholdt i området ned mot Åbelvigfjorden. Forholdet til selve Åbelvigfjorden og konsekvenser ved kryssing av denne avklares gjennom reguleringsplan for ny vei fra Eyde energipark til Neskilen.
- Det er registrert fremmede arter innenfor området. Ved Åbelvigfjorden er det registrert en dielsmispel som er en karplante. Det er også registrert fagerfredløs og sprikemispel (karplante) i Helle 2 området. Rett sør for Gunnarsboveien er det registrert parkslirekne. Dette er i planlagt trasé for ny fylkesvei.
- Arealtypen innenfor planområdet er klassifisert som «barskog» fra lav til særs høy bonitet, og delvis myr på arealressurskart AR50. Store deler av skogen er alt avvirket siste årene.
- Det er flere områder som er markert som myr, med ulike omdanningsgrad, jf. Figur 10. Bl.a. ligger myren *Stormyr* innenfor området. Nærmere avklaringer knyttet til myrinformasjon, som dypdeforhold/byggegrunn, klimagassutslipp ved arealbruksendring m.m. må avklares i løpet av reguleringsplanprosessen.



Figur 10 Myrinformasjon hentet fra kartløsningen til NIBIO. Kart. <https://kilden.nibio.no/>

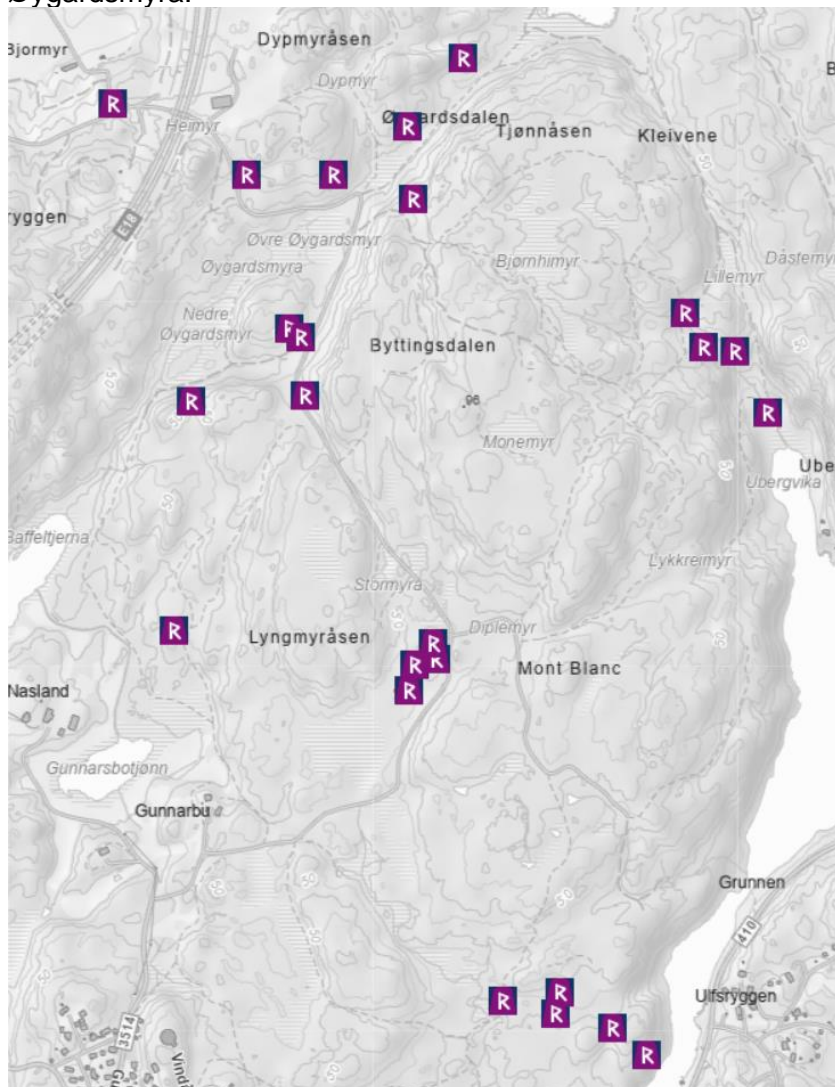
- Store deler av området ligger innenfor verneplan for vassdrag – Molandsvassdaget. Området ligger helt i den sørvestre delen av verneplanen. Forholdet til verneplanen må avklares gjennom reguleringsplanprosessen. Det ligger ikke noe vann innenfor området, men planområdet grenser til Baffeltjenna i nord. Fra Baffeltjenna til Gunarsbotjønn renner det en bekk, som er en del av vannforekomsten *Mørefjærbekken inkl. bekkfelt*.

Byggegrense til vann og vassdrag må vurderes i planprosessen.

- Åbelvigfjorden ligger også innenfor verneplanen for Molandsvassdraget, og vannforekomsten Neskilen-Rånehølen. Forholdet til strandsonen til Åbelvigfjorden, og kryssing av denne med tilførselsvei blir omhandlet i pågående planarbeid for tilførselsvei fra Eyde energipark til Neskilen.
- Forholdet til vannmiljø og vannmiljøforskriften skal utredes i løpet av planprosessen.

Kulturminner/kulturmiljø

- Det ble gjennomført arkeologiske registreringer ifb. planprosessen for E-18, hvor det ble registrert mange automatisk fredete kulturminner i hovedsak fra steinalder. Det er gjennomført egne arkeologiske registreringer av Helle området av kulturminnevern hos Agder fylkeskommune i 2022/2023. Her er også deler av registreringene ifb. planprosessen for E-18 gjennomgått på nytt.
- Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner innenfor området, jf. Figur 11. Dette er i hovedsak bosetnings-aktivitetsområder fra steinalder. Det er også registrert en gravhaug fra jernalder øst for Nasland, og et område for kullfremstillingsanlegg sør for Øygardsmyra.

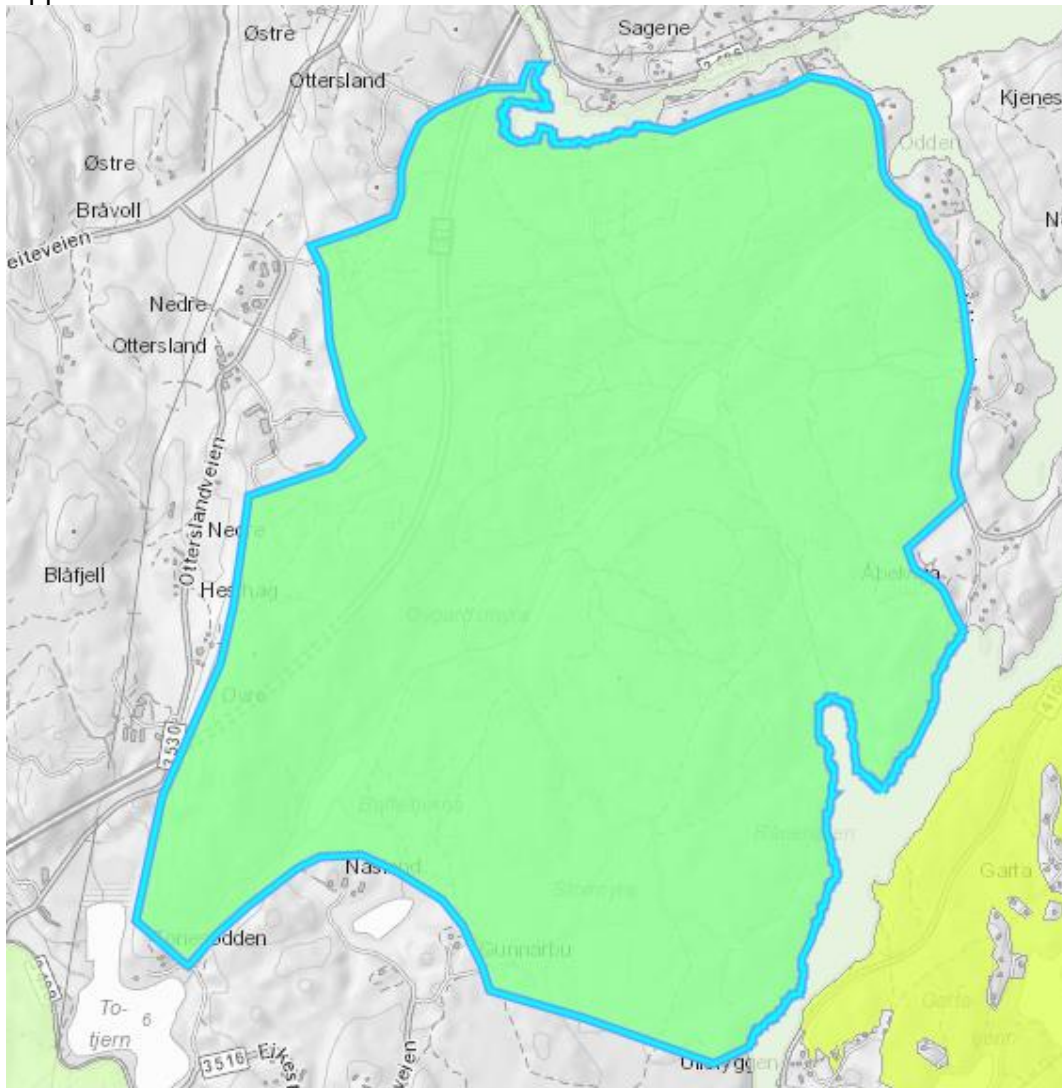


Figur 11 Kartutsnitt som viser forminner og sefrak registrerte bygg og anlegg. Kart: www.kulturminnesok.no

- Området er ubebygget, og det er dermed ikke eldre bevaringsverdig bygningsmiljø i området og heller ingen SEFRAK-registrerte bygg, eller anlegg. På Gunnarsbo er vånigshuset registrert i Sefrak-registeret. Det er tidfestet til tredje kvartal på 1800-tallet.
- Det er ikke registrert verdifulle eller utvalgte kulturlandskap innenfor området.

Friluftsliv

- Området ligger innenfor kartlag friluftsområde *Helleheia-Ottersland-Sagene*, jf Figur 12. Område er gitt verdi som *viktig friluftsområde*, og områdetype *nærturterreng*. I områdebeskrivelse blir området omtalt som jakt- og friluftsområde med umerka stier da det ble kartlagt i 2016. Det vises til at utbygging av ny E-18 vil endre mye. Det fremkommer at det er noe brukerfrekvens, men ikke av regionale eller nasjonale brukere. Opplevelseskvalitet blir definert som middels.



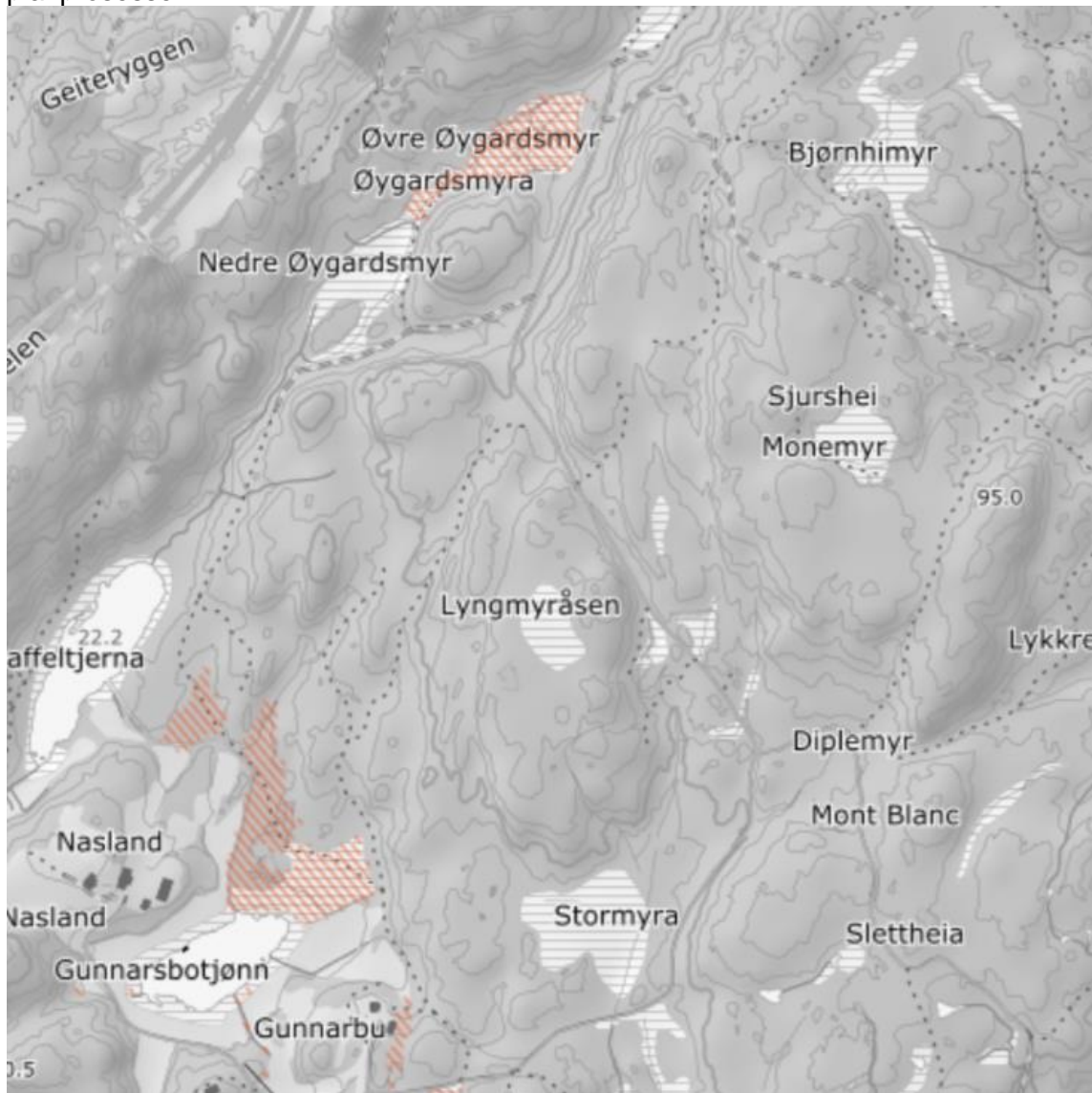
Figur 12 Kartutsnitt som viser friluftsområde Helleheia-Ottersland_Sagene. Kart: Arendal kommune sin kartløsning.

- Det er flere stier og tråkk innenfor planområdet, i tillegg til flere skogsbilveier som blir benyttet i friluftssammenheng.
- Planområdet grenser også til sjø (Åbelvigfjorden) som har nasjonale friluftsinnteresser.
- Reguleringsplanprosessen må søke å ivareta deler av stisystemet, enten ved at de kan ligge i grøntområder, eventuelt legges om. Dette gjelder f.eks. stien som går øst for Gunnarsbotjønn og Baffeltjern.

Jordvern:

- Det ligger ingen jordbruksarealer med fulldyrka eller overflatedyrka jord innenfor planområdet.
- De arealene som ligger i nærheten av planområdet som er definert som jordbruksareal i kartløsningen Kilden til NIBIO, ligger i hovedsak rundt gårdene Gunnarsbo og Nasland, som ligger på utsiden av planområdet.

- Innenfor planområdet er det noen arealer øst for Nasland og sør for Gunnarsbu som er definert som dyrkbar jord, jf. Figur 13. Avklaring av disse områdene må vurderes i planprosessen.



Figur 13 Dyrkbar jord vist med rød skravur. Kart: <https://kilden.nibio.no/>

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.

Trafikkforhold og trafiksikkerhet:

- Det er ingen veier innenfor området i dag, med unntak av skogsbilveier som går gjennom området fra Gunnarsboveien og videre vestover og deretter nordover under E-18, jf. Figur 14.

- Næringsarealene i Helle næringspark vil ligge midt mellom Eyde energipark og Arendal havn, Eydehavn. Adkomst til næringsområdet vil bli fra ny fylkesvei som vil gå fra E-18 frem til Arendal Havn på Eydehavn.
- Reguleringsplan for ny vei fv 475 fra Eyde energipark-Neskilen har vært på offentlig ettersyn våren 2023. Vegtrasé som var på offentlig ettersyn går gjennom vestre del av Helle næringsområde. I dette reguleringsplanforslaget er det regulert inn to avkjørsler til Helle næringsområde. Det er ikke regulert inn gang- og sykkelveg langsmed fylkesveien i forslag til reguleringsplan som har vært på høring.
- Planforslaget må se på endelig plassering på avkjørsler fra ny fylkesvei, og interne adkomstveier i planområdet.
- Det skal utarbeides mobilitetsplan til reguleringsplanforslaget.



Figur 14 Kart som viser dagens veier i området. Gult er skogsbilvei, brune veier er fylkesveier, blå veier er kommunale veier og grønne veier private veier. Kart: Arendal kommunes kartløsning.

Strandsonevern:

- 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 flattere terreng på toppen innenfor 100-meters beltet. Det kan være aktuelt å legge til rette for sti i dette området, evt. som omlegging av stisystem som går parallelt med Åbelvigfjorden i dag. Området mot Åbelvigfjorden vil bli regulert til et grønt formål i reguleringsplan. Endelig avgrensning må gjøres i reguleringsplanprosessen.

Teknisk- og sosial infrastruktur:

- Etablering av Eyde Material Park vil samlet sett få store konsekvenser og kreve store investeringer særlig knyttet til teknisk infrastruktur som veier, VA-løsninger og strøm. Planforslaget vil se nærmere på alle disse forholdene, både gjennom innregulering av adkomstveier gjennom området, utarbeidelse av VA-rammeplan og mulige energiløsninger. Plassering av trafo må avklares og reguleres inn.
- Utvikling av Eyde Material park vil også få konsekvenser for sosial infrastruktur som boligområder, barnehager, skoler mv. Dette er forhold som ivaretas og arbeides med av kommunen gjennom ny rullering av kommuneplanens arealdel, og andre konkret planer og prosjekter knyttet til utvikling av Eyde Material Park og de ringvirkninger dette medfører for kommunen og regionen.

Arealøkonomisering:

- Bakgrunn for etableringen av Eyde Material Park er for å kunne legge opp til arealøkonomisering, der det er større næringsområder som kan benytte infrastruktur som skal etableres som veg, VA, energiløsninger m.m.
- Reguleringsplanen må legge til rette for at arealer som skal reguleres utnytter arealene effektivt, og legger opp til høy utnytting på de arealene som reguleres til industri/lager. Dette går både grad av utnytting og høyder på bebyggelsen.

Bærekraftanalyse:

- Det vil være behov for større næringsarealer for underleverandører til batterifabrikken, og det vil være bærekraftig å etablere disse næringsarealene så nærme tomt for batterifabrikken som mulig. Dette er særlig viktig i forhold til å redusere transport mellom underleverandører og batterifabrikken, og ved å utnytte ny infrastruktur som skal etableres med ny tilførselsvei. I tillegg er det kort vei til Arendal Havn på Eydehavn, hvor mye av godstransporten planlegges både inn og ut. Det er også viktig å kunne utnytte annen teknisk infrastruktur som skal etableres i tilknytning til batterifabrikken.
- Det er eget prosjekt som er opprettet i kommunen som skal se nærmere på sirkulær økonomi herunder utnyttelsen av returvannet. Foreløpig har prosjektet identifisert følgende mulige industrier som kan bruke spillvannet: drivhus, yngleanlegg for marin fisk, landbasert produksjon av torsk, eventuelt smolt/postsmolt eller nye arter. Alle disse industriene kan bli aktuelle å etablere i Helle næringsområde.
- Ved at det blir etablert mange arbeidsplasser samlet på samme samferdselsåre vil det kunne legges til rette for kollektivtrafikk med gode bussforbindelser, som kan nyttes til arbeidsreiser.
- Det vil bli utarbeidet en bærekraftanalyse for planforslaget, herunder bl.a. beregning av klimagassutslipp fra arealbruksendring.

10. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen, og denne vil bli tatt inn i planbeskrivelsen og også legges til grunn i konsekvensutredningen. Eventuelle tiltak som kommer frem av ROS-analysen må følges opp i planforslaget, med konkrete forslag til løsninger, og/eller avbøtende tiltak.

Foreløpige avklaringer/utsjekk er gjort:

- Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor området.
- Langsmed bekk som renner fra Baffatjenn til Gunnarsbotjenn og bekk i eiendomsgrensen/plangrensen i sydvest mot eiendommen gnr./bnr. 54/4 er det områder med aktsomhetsområde for flom.
- Det er registrert aktsomhetsområder for snøskred i noen områder innenfor planområdet,

- og et mindre aktsomhetsområde for steinsprang mot Åbelvigfjorden.
- Større deler av planområdet ligger under marin grense, og det er noen områder som er registrert som områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.
 - Området har moderat til lav aktsomhet for radon. Radon ivaretas gjennom teknisk forskrift og bruk av radonsperre.
 - Det er ikke høyspentledninger i området.

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart

Aktuelle offentlige organer og andre interesser som lag/foreninger/interesseorganisasjoner avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer.

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for reguleringsplaner med konsekvensutredning jf. PBL kap. 12. Det vil bli avholdt oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid, og høring av planprogram jf. punkt 13 under. Ved behov kan en stille opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte ifb. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen vil dette bli avholdt. 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.

13. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt

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.

Det vil bli utarbeidet planprogram, jf. punkt 13, som vil redegjøre for alle tema som skal utredes i planprosessen. Planprogram vil bli lagt ut på høring, samtidig som kunngjøring om oppstart av planarbeid. Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet nærmere i planforslaget med konsekvensutredning og planbeskrivelse.

14. Oppsummering og konklusjon

Det er ønskelig å sette i gang med et planarbeid, med tilhørende planprogram og konsekvensutredning med formål industri/lager innenfor Helle næringsområde i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det bes på den bakgrunn om å få avholde oppstartsmøte.

Arendal,



Lisbet Rake Zeiffert
arealplanlegger

Vedlegg:

- Utkast til kunngjøringskart, datert 14.11.23