



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering for Kjetså næringspark. Planid 202401

Møtedato: 13.03.2024

Kommunens saksnummer: 24/84

Deltakere fra forslagsstiller:	Tom Eikså (TTAnlegg AS), Rune Thorsen (IAT)
Deltakere fra plankonsulent:	Steinar Friberg (TTAnlegg AS)
Deltakere fra kommunen:	Siv Therese Kile Lie, Jan Stangvik, Dagrun Juvastøl

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson e-post/tlf:	TT Anlegg AS v/ Steinar Friberg Doneheia 138, 4516 Mandal Steinar.friberg@ttas.no Tlf: 970 55 759
---	--

Beskrivelse av planområdet

Gbnr. 15/145, 15/147, 15/110, 15/5, 600/42

Adresse Kjetsåvegen 8

Størrelse: 278 daa

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Hensikten med planarbeidet er å etablere næringstomter langs med Fv42 som også da kan bidra til videre utvikling av næringsområdene i Evje og Hornnes kommune. Innenfor planlagt område vil det legges til rette for å etablere store og mindre næringstomter. Det er per dags dato ikke vurdert eller planlagt i detalj hvordan ny bebyggelse skal være i området. Det er derimot lagt til grunn at næringsbygg med minimalistisk arkitektur kan bli førende. Det er utarbeidet et skisseforslag til inndeling av arealformål og tiltak på det aktuelle planområdet, men det totale omfanget og detaljering av innholdet i planområdet er ikke kartlagt eller fastsatt.

For å kunne få en god arealutnyttelse av området er det vurdert en utnyttelsesgrad på %BYA=80% inklusive parkeringsplasser. Maksimal utnyttelse for bygninger %BYA=60%.

I forhold til områdets avgrensing, eksisterende terreng og ulike utbyggingsformål antas det at deler av området vil måtte senkes/bearbeides og planeres ut med terrasserte tomter/områder. Høyde på bebyggelse vil planlegges opp til 3-4 etasjer (maksimum 15 m gesimshøyde) på høyereliggende eksponerte områder, mens det for lavtliggende områder/terrasserte flater kan gesimshøyden være høyere.

VA-ledninger planlegges i/langs med hovedadkomstvegen gjennom næringsområdet med stikkledninger til nye næringstomter.

Det skal og innarbeides i plan område for høydebasseng, tenkt helt nord vest i området. Bassengets plassering tilpasses ledningstraseer, tomter, veier slik at en får en best mulig plassering. Veger og infrastruktur vil planlegges etter kommunale normer og krav. Dette vil vurderes nærmere under planarbeidet i forhold til nye tomtehyder og omliggende terreng.



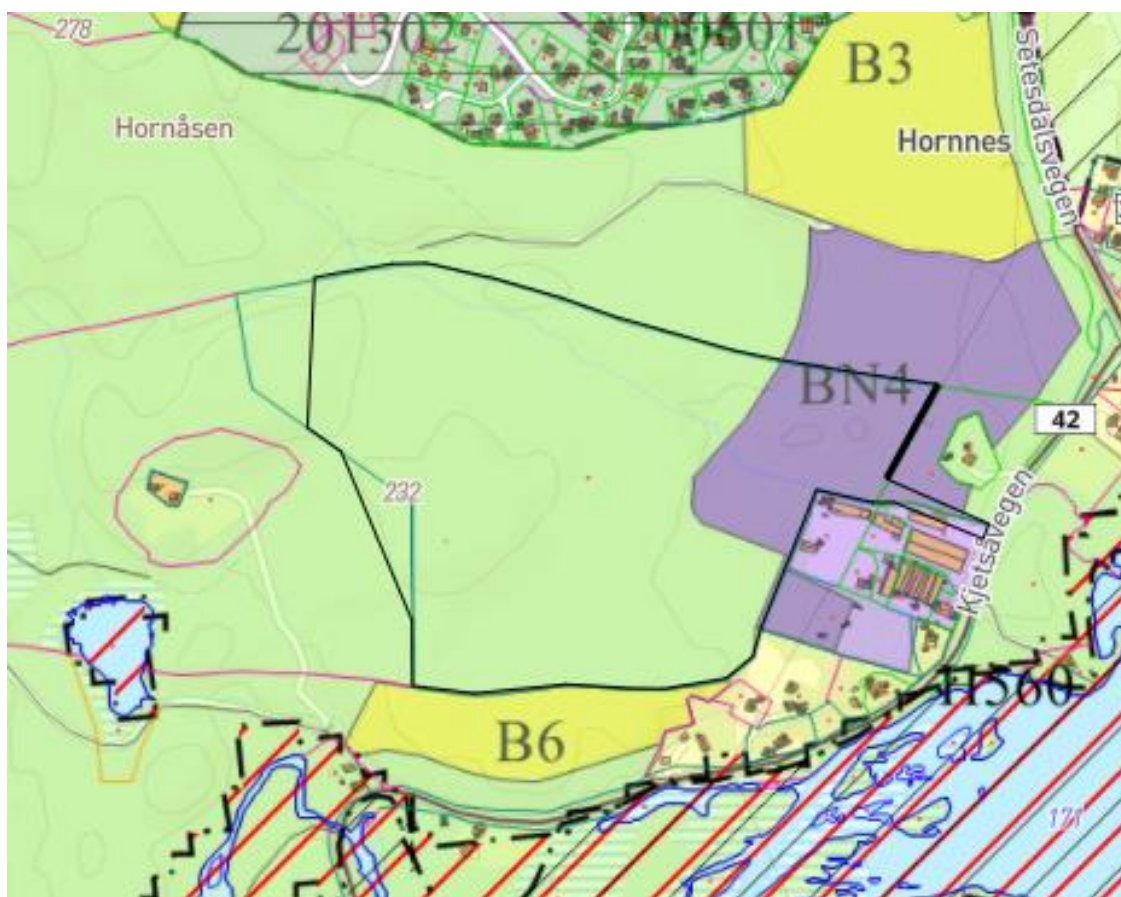
Det er pr. dags dato ingen konkrete utbyggingsplaner.

AVGRENSNING AV PLANEN

Forslag til planavgrensning ble gjennomgått på oppstartsmøtet. Det vurderes hensiktsmessig å utvide planområdet slik at man tar med Hele BN4 i kommuneplanen, hele eksisterende næringsområde, samt arealer langs fv. 42 ut til rv9 (g/s-veg og annen teknisk infrastruktur V/A). I planprosessen kan det og komme forslag til alternative plasseringer av et eventuelt høydebasseng. Dette må også tas høyde for ved valg av avgrensning. Planavgrensningen bør være romslig i forhold til tiltaket. Det vil være enklere å redusere området i løpet av planprosessen.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2030, planID 201701



Utsnitt av kommuneplankart, der foreslått planavgrensning er vist med svart linje

Arealformålet er i hovedsak LNF. En mindre del er innenfor arealformål fremtidig næringsområde BN4.



VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og konklusjon er:

- Saken faller inn under forskrift om konsekvensutredninger

Begrunnelse fra planlegger: Når en reguleringsplan vil få vesentlig virkning for miljø- og samfunn så er det etter forskrift (FOR-2017-06-21-854), krav om konsekvensutredning. For Kjetså/Hornnes Næringspark gjelder dette fordi ønsket formål er i strid med LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel og fordi planlagt bebyggelse vil bli på mer enn 15000 m². Utarbeidet planprogram skal legge grunnlag og føringer for hvordan en KU-utredning skal gjennomføres for å oppnå tilstrekkelig kunnskap for området og virkningene av tiltaket.

Det vises ellers til planinitiativ for ytterligere vurdering.

Begrunnelse fra kommunen:

Kommunen er enig med forslagsstiller at planforslaget faller inn under forskriftens § 6. Vedlegg I- 24-næringsbygg med bruksareal på over 15000m².

Planområdet er i hovedsak regulert til LNF i kommuneplanens arealdel. Planen vil kunne ha store konsekvenser for landskap både nær- og fjernvirkninger, friluftsinnteresser, landbruksinteresser, myrområder og nærliggende boliger.

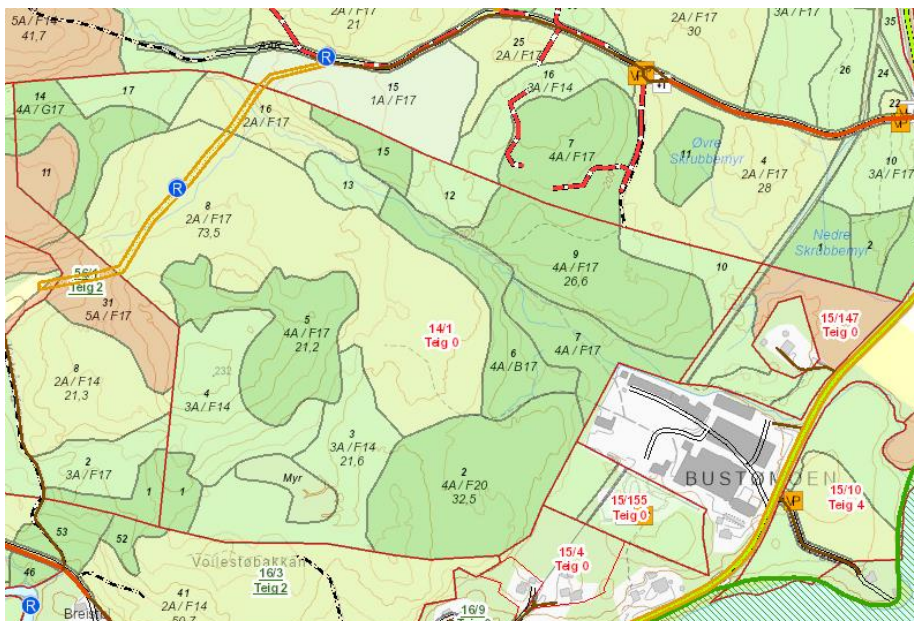
SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Landbruk og klima

Planområdet berører arealer som i AR5 er registrert som dyrkbar jord.

Ut fra skogbruksplan for området ser en at planområdet består for en stor del av høg bonitet skog samt noe middels bonitet skog. Av planområdet på totalt 278 daa er ca 47 daa middels bonitet skog, F14. Det er ca 227 daa høg bonitet skog fordelt på 14 daa B17, 181 daa F17 og 32 daa F20. Det er registrert ei myr på 4 daa i planområdet. Det som i planinitiativet omtales som lavtliggende område med skinn vegetasjon er ungsog på høg bonitet, F17.

Av den produktive skogen i Evje og Hornnes er det bare ca 17% høg bonitet skog. Grovt sett vurderer en at skogen i området (278 daa) har en årlig tilvekst på 110 – 130 m³. Hadde arealet bestått av lav bonitet skog hadde tilveksten til sammenligning vært ca 20 – 30 m³.



Utsnitt fra ALLMA- skogbruksplankart over området

Regjeringen sine forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 inneholder en forventning om å hensynta karbonrike arealer i arealplanleggingen. Dette innebærer blant annet å ta i bruk mulighetene for fortetting, gjenbruk og transformasjon av allerede bebygde arealer, før jordbruksarealer, viktige natur- og friluftslivsarealer og karbonrike arealer som myr, skog og annen næringsrik jord blir omdisponert. **Ved eventuell regulering av Hornnes næringsområde bør karbonrike arealer i form av høg bonitet skog og myr og de utslipp som en utbygging av disse genererer være et naturlig tema i konsekvensutredningen.**

Trafikk

Området vil ha direkte tilgang til fv. 42 via ny adkomst. I trafiksikkerhetsplanen for Evje og Hornnes er det lagt inn et ønske om gang-/sykkelveg til Kjetså. §4.1 i kommuneplanen hjemler muligheten til å kreve trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt. I dette tilfellet vil adkomst til kollektivholdeplass ved fv. 42 og rv. 9 være viktig i forbindelse med tilrettelegging for at ansatte og kunder i næringsområde kan benytte kollektivtransport. **Et mulig rekkefølgekrav i planarbeidet vil kunne være etablering av gang/sykkelveg fra rv. 9 til innkjøringen til næringsområdet.**

Støy:

§ 5.3 i kommuneplanens arealdel gir føringer i forhold til støy. «Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonkart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.»

Det ligger boliger både øst, vest, nord og sør for planområdet, og det er viktig at disse ivaretas på en god måte ved en eventuell utbygging. Både i utbyggingsfasen og driftsfasen.

Det må gjøres vurderinger av hvordan støy fra området kan ha innvirkning på deltaområdet Voilan. Voilan er et viktig deltaområde med særlig stor forvaltningsinteresse når det kommer til forskjellige



fuglearter. Det er derfor viktig å ha fokus på at tiltak i planområdet ikke skal virke forstyrrende for fuglelivet.

Vann og avløp – kommunaltekniske anlegg overvann osv :

Dagens situasjon- Privat anlegg for vann og avløp. Kommunalt vann og avløp er tilgjengelig ved rv. 9.

Det må sannsynligvis etableres et høydebasseng for å få tilstrekkelig trykk og

slukkevannskapasitet i området. Dette ser ut til å være tatt høyde for i planinitiativet på innerste grøntområde. Høydebasseng ble diskutert på møtet. Det kan være aktuelt å se et høydebasseng i sammenheng med utbyggingen av Hornåsen boligområde. Kan da være aktuelt å utvide planområde til Hornåsen. Mulig behov for pumpestasjon ved undergangen ved rv. 9. Planområde må i så fall utvides ytterligere.

Klimatilpasning

I kommunens klima- og energiplan har kommunen som strategi at vi skal være føre var av klimaendringenes effekt på samfunnet og planlegge med hensyn til blå-grønne strukturer i samfunnet. **Det må derfor gjøres en vurdering av blågrønn faktor i planområdet. Det er ønskelig at man forsøker å løse overvannshåndtering vha åpne systemer. Tilpasning til et endret klima må vektlegges i planleggingen.**

Massehåndtering

Det vil sannsynligvis bli mye overskuddsmasser innenfor planområdet. Det er derfor viktig at det blir et tema i planarbeidet. Dokumentasjon av massebalanse. Plan for massehåndtering må utarbeides som en del av reguleringsplanen. Avklare behov for mellomlagring, anlegg for sortering, gjenvinning eller deponering. Beskrivelse av masseflytting og logistikk rundt dette, tidsplan og illustrasjoner av uttaksområdene. Økonomiske, klima- og ressursmessige vurderinger av den foreslåtte massehåndteringen må gjennomføres. Problemstillinger rundt støy og luft forurensing. Avrenning til vassdrag osv.

Friluftsjntresser

Det går flere stier gjennom området i dag, og det ligger i nærområdet til flere boligfelt. **Det må gjøres en vurdering av hvordan planforslaget har innvirkning på friluftslivet.**

Trinnvis utbygging:

Det er et stort planområde, og det vil kunne være viktig å ha en trinnvis utbygging. Dette må sikres gjennom bestemmelsene. Illustrasjoner som viser hvordan hvert utbyggingstrinn forholder seg til omkringliggende områder vil være viktig.

Grønnstruktur

Går en bekk igjennom området. Kan være en del av blågrønn infrastruktur i området. Fortrinnsvis ikke lukking av bekk. Se på dagens bruk av område ved kartlegging av mulige grønnstrukturer.



Spesielt viktige temaer og utrede:

Naturmangfold
Landskapsvirkninger
Massehåndtering
Friluftsliv
Klimatilpasning
V/A- høydebasseng

Mulige rekkefølgekrav:

Høydebasseng
Gang- og sykkelveg
Annen infrastruktur

Illustrasjoner

Landskapsvirkning fjern og nær
V/A plan
Veiprofiler
Illustrasjon av uttaksområder

Øvrige tema:

Aktsomhetsområde for radon viser høy aktsomhet

«Skoghytta» - eier ønsker at grøntområde skal utvides. Må ha en dialog ifht hvordan denne bebyggelsen skal ivaretas.

BN4- Det har vært en tidlig dialog med eier av de resterende arealene av BN4, og han har ikke hatt et ønske om å regulere disse. Det er bakgrunnen for at forslagsstiller ikke har tatt dette med i planinitiativet. Kommunen mener at dette må tas med i arbeidet med planen for å se på helheten i dette området.

Bolighuset i sør ligger inneklemt. Kan det være aktuelt å utvide næringsarealet slik at dette bolighuset inngår som næringsareal? Det ligger relativt skjermet, så forslagsstiller har egentlig ikke tenkt å utvide planområdet denne vegen.

FRAMDRIFT

Referat sendes ut til gjennomgang, før administrasjonen fremmer en sak for Planutvalget for å få avklart om det skal gis tillatelse til oppstart av planarbeid. Oppdatert referat med konklusjon sendes ut i etterkant av politisk behandling

Planinitiativet ble tatt opp til behandling i Planutvalget PS 48/24, 30.05.2024. Planutvalget anbefalte at det gis tillatelse til å melde oppstart av planarbeid.



MEDVIRKNING

Behov for nabomøte/folkemøte vil vurderes etter høringsfrist for oppstartvarselet har gått ut.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk infrastruktur som veg og V/A, høydebasseng. Utbyggingsavtale er aktuelt. Trinnvis utbygging med delovertakelse.

GEBYR

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med en hver tids gjeldende gebyrregulativ.

Gebyr sendes: rune@iat.as - Rutho eiendom – 999 628 176

PLANLEVERANSE

Fremgangsmåte og kommunens forventninger til planleveranse ligger på vår hjemmeside: [Fremme forslag til reguleringsplan - Evje og Hornnes kommune \(e-h.kommune.no\)](http://Fremme forslag til reguleringsplan - Evje og Hornnes kommune (e-h.kommune.no))

KONKLUSJON

Planutvalget anbefaler at det gis tillatelse til å melde oppstart av planarbeid vedrørende Kjetså næringspark. Saksutredning er vedlagt referatet. Kommunedirektørens vurdering var at selv om planområdet som er foreslått ikke er i henhold til overordnet plan, kommuneplanen, mener kommunedirektøren at det vil være hensiktsmessig å tillate oppstart av planarbeid. Økt fokus på å begrense nedbygging av natur, samt lokalisering av nye utbyggingsområder i tilknytning til eksisterende infrastruktur vil sannsynligvis medføre endringer av kommuneplanens arealdel ved neste revisjon. Kravet om gjennomføring av en konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet vil sikre at potensielle konflikter blir avdekket og vurdert. Konsekvensutredningen vil også komme inn på alternativ lokalisering og forholdet til kommuneplanens arealdel. Når en konsekvensutredning er gjennomført og et eventuelt forslag til reguleringsplan er utarbeidet skal igjen Planutvalget ta stilling til om kommunen ønsker å gå videre med planarbeidet ved 1. gangsbehandling av et konkret planforslag.

Referent

Siv Therese Kile Lie

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Planforslaget må sendes kommunen inne 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil saken avsluttes. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.