

Planinitiativ



Evje og Hornnes kommune
v/ Siv Therese Kile Lie
Siv.Therese.Kile.Lie@e-h.kommune.no

TT Anlegg AS
Doneheia 138
4516 Mandal

Dato: 12.03.2024
Ref: Steinar Friberg
Tlf: 97055759
Epost: steinar.friberg@ttas.no

DETALJREGULERINGSPLAN FOR Kjetså/Hornnes Næringspark

PLANINITIATIV IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, §1 KRAV TIL PLANINITIATIVET

Etter avtale oversendes det et planinitiativ som er grunnlag for et oppstartsmøte med Evje og Hornnes kommune. Dette planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet i henhold til §1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Pbl.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

Innholdsfortegnelse

a) Formålet med planen.....	2
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	5
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak,	5
d) utbyggingsvolum og byggehøyder.....	5
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	6
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	6
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	9
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	10
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.....	10
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart 10	
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	10
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.....	10
m) Annet	12

- Vedlegg 1 –forslag til arealdisponering



a) Formålet med planen

På vegne av forslagstiller (samarbeid mellom Indre Agder Transport og TT Anlegg AS) søkes det herved om å starte et privat planinitiativ for å detaljregulere deler av BN4 i kommuneplanens arealdel til næringsområde.

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. Fordelene her er et samlet område for næringsutvikling og ikke spredt fordelt slik det er i dag.

I media har lokale politikere etterlyst store ferdig utviklede arealer, hvilket vi håper å kunne bidra med i utarbeidelse av denne planen.

Ved innkjøringen til planlagt felt er det i dag allerede et etablert næringsområde langs fylkesveg 42 (Arsenalet næringspark).

Her er det mye virksomhet og etablert 50-60 arbeidsplasser i ulike foretak.

Planinitiativet tar for seg en økning av næringsområdet med om lag 278 daa. En utvidelse av næring i dette området er gunstig med tanke på beliggenhet og transport da området ligger inntil fv42 som er hoved ferdselsåra i øst-vest retning og rv9 som er hoved ferdselsåra i nord-sør retning.

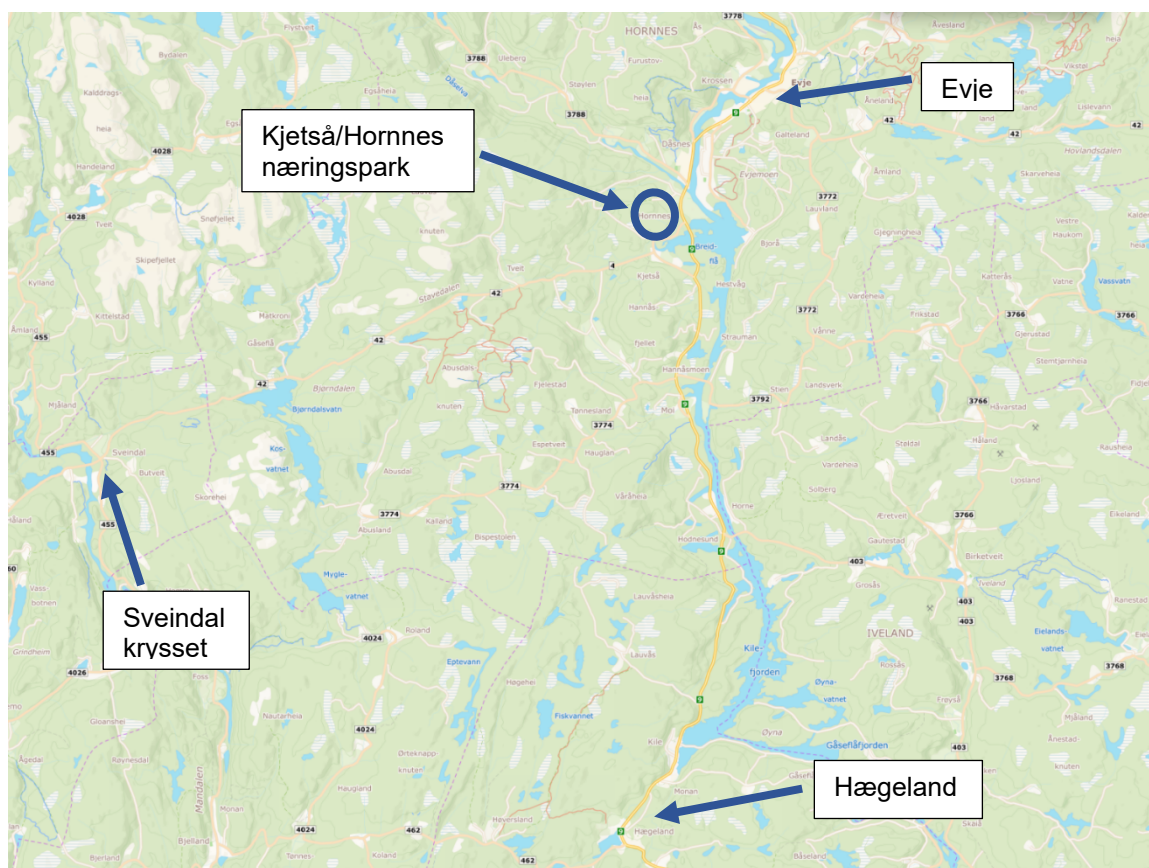
Da forslagstiller skal overta nye kjøreruter for transport er det tenkt å etablere en logistikk sentral innen dette område og utvikle et område som ett naturlig transportknutepunkt.

På Evjemoen og Verksmoen sine arealer er det snart fullt og en ser da behov for å utvikle nye områder til næringsformål.

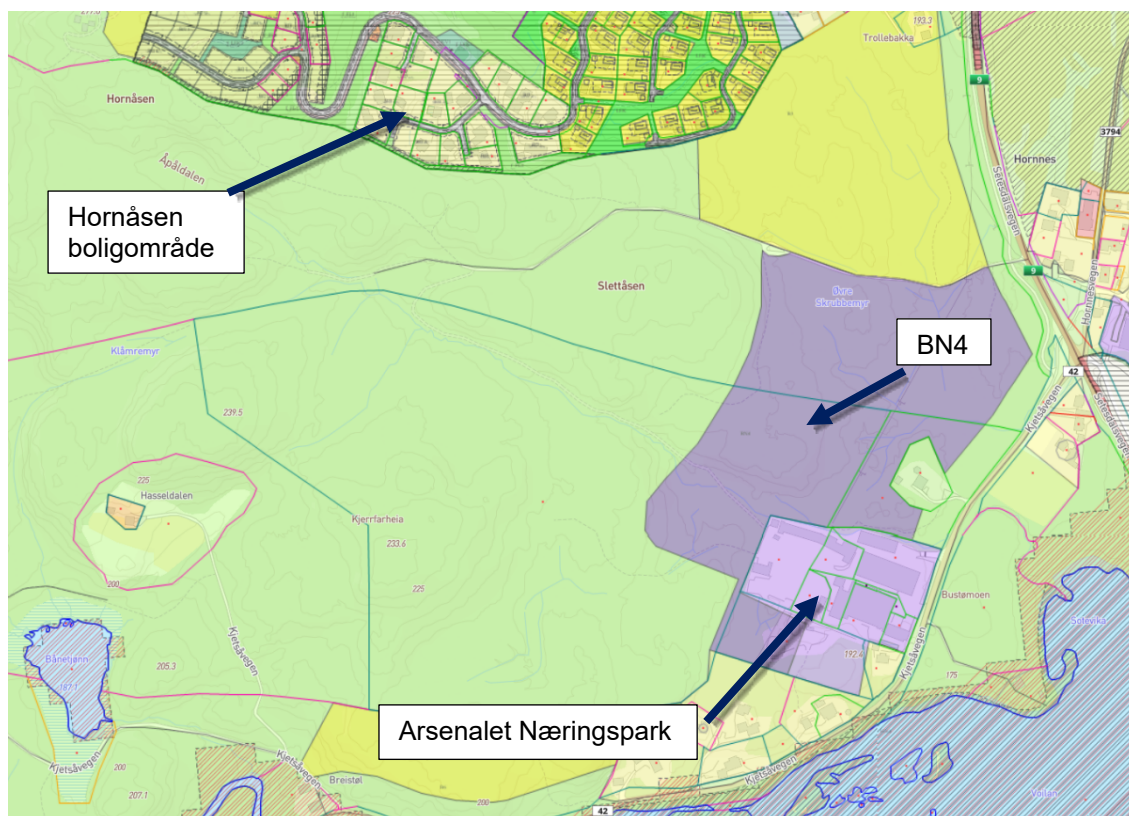
Det er utarbeidet forslag til inndeling av arealformål og tiltak på det aktuelle planområdet. Adkomst til området vil være via gnr./bnr. 13/147 og 15/110.

Næringsområdet ligger delvis innenfor BN4 i kommuneplanen, ca.5%. Resterende del av planforslaget ligger innenfor eiendommene 15/145, 15/5 som er avsatt til LNRF område. Da store deler av BN4 inneholder torvmyrer har en under planlegging av denne plan sett på aktuelle områder ut ifra terreng og naturmangfold.

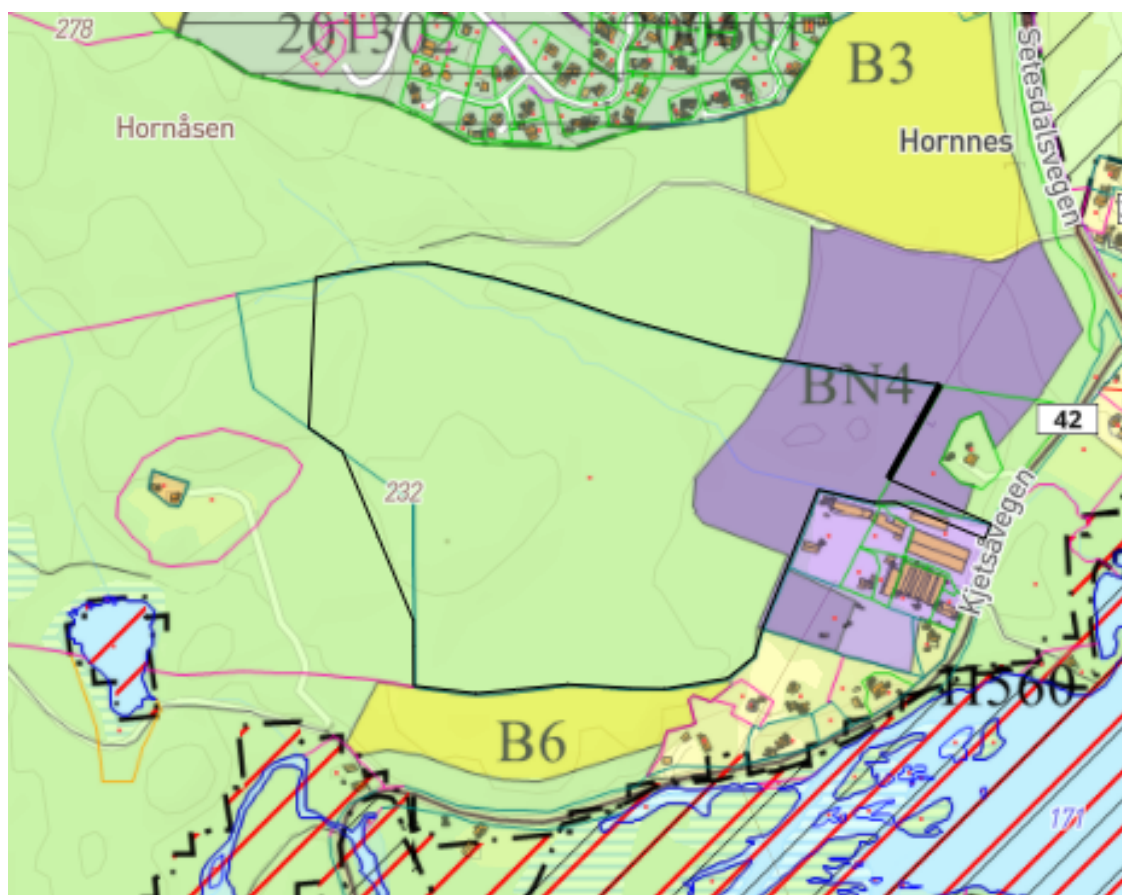
Næringsområdet ligger om lag 280m syd for krysset Rv9 Setesdalsvegen / Fv42 Kjetsåvegen langs med eksisterende fylkesveg 42. Deler av området er pr. dato tatt inn i kommuneplanens arealdel som BN4, næringsformål mens resterende del ligger innenfor LNRF-formål.



Figur 1: Viser plassering av planområdet, Herdalen næringsområde (kilde: finn.no).



Figur 2: Viser kommuneplan (kilde: kommunekart.no)



Figur 3 -kommuneplankart med inntegnet planområdet vist med svart linje. (kilde: kommuneart.no)



Figur 4: Viser ortofoto av planområdet, planområde med rød strek (kilde: kommuneart.no).



b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Foreslått avgrensning er tatt med utgangspunkt i terreng, eiendomsgrenser og gjeldende kommuneplan. I tillegg er det gjort vurdering av områdets avgrensning ift. arealbehov for næringsområdet. Foreslått avgrensning har dermed ivarettatt en bærekraftig gjennomføring og utbygging av nytt næringsområde.

Ellers påpekes det at planavgrensningen er et foreløpig forslag, og det kan være behov for å justere planavgrensning før det blir meldt- og varslet oppstart av planarbeid og eventuelt ved innsendelse av planforslag for politisk behandling.

Foreslått planavgrensning utgjør et planområde på om lag 278 daa.

Området består i dag av skog og utmark som omkranser noen lavtliggende områder med skrin vegetasjon. Det aktuelle området er i begrenset bruk i form av frilufts formål og aktivitet.

De aktuelle eiendommene som ligger innenfor foreslått plangrense, er **gnr./bnr.:**

- 15/145
- 15/147
- 15/110
- 15/5
- 600/42

Alle eiendommene med gnr.15 er i dag privat eiet.

Gnr.600 bnr.42 er fylkesveg 42

Planområdet vil ha adkomst via eksisterende avkjørsel til eiendommen 15/110 fra fylkesveg 42. Ønsket utbygging vil bli en utvidelse av eksisterende næringsområde (Arsenalet Næringspark) nord for Fv42. Det aktuelle området vil komplementere og bidra til utvikling av ett samlet næringsareal langs Kjetsåvegen og dens nærhet til riksveg 9.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak,

Som beskrevet innledningsvis ønskes det å detaljregulere et område for næringsbebyggelse. 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.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

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 avgrensning, 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.

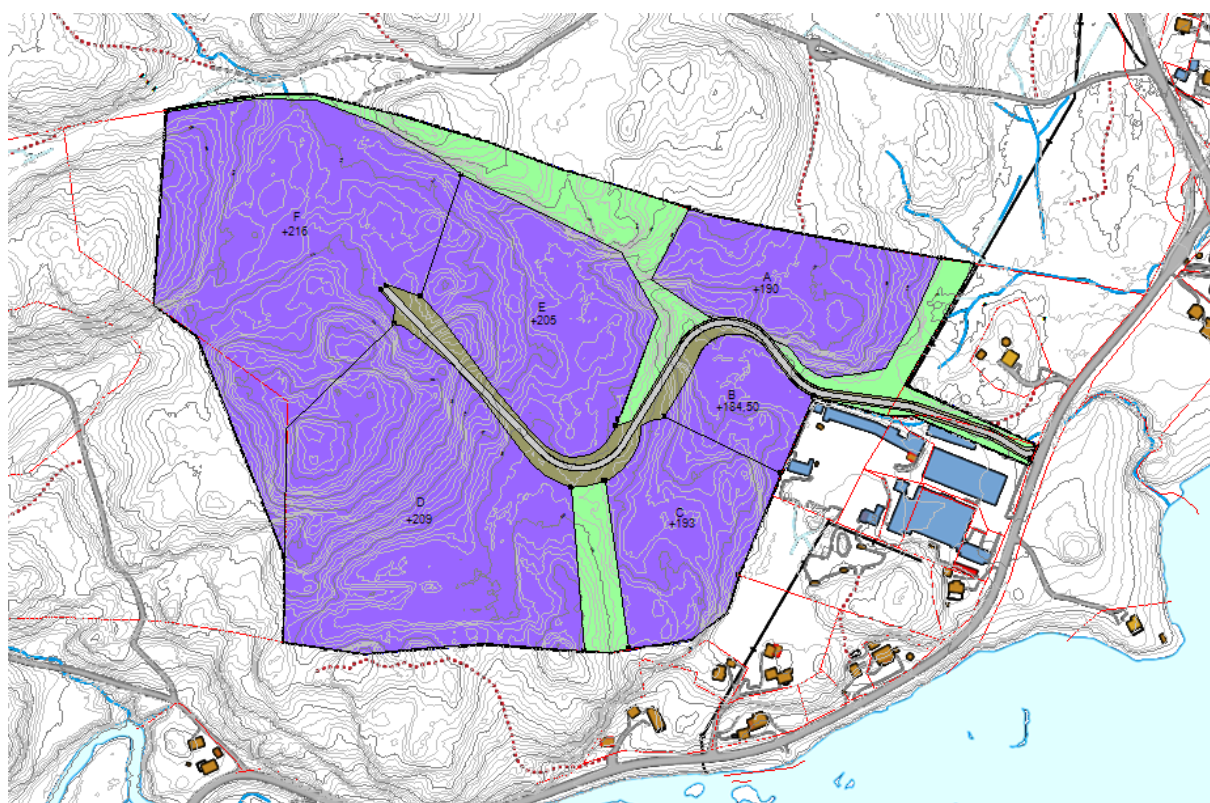
Tilpassing av tomter og bebyggelse inn mot eksisterende skogsarealer vil være i fokus for utforming av planområdet samt tilhørende bestemmelser/krav.

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

Det skal og innarbeides i plan område for høydebasseng. 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 tomte høyder og omliggende terreng.,

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Det må opparbeides teknisk infrastruktur fra Rv9 og frem til de nye tomtene hvilket gjør at en utvidelse av området er gjennomførbart med en viss kostnad.



Figur 5: Viser et foreløpig skissert forslag til arealdisponering i planområdet

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

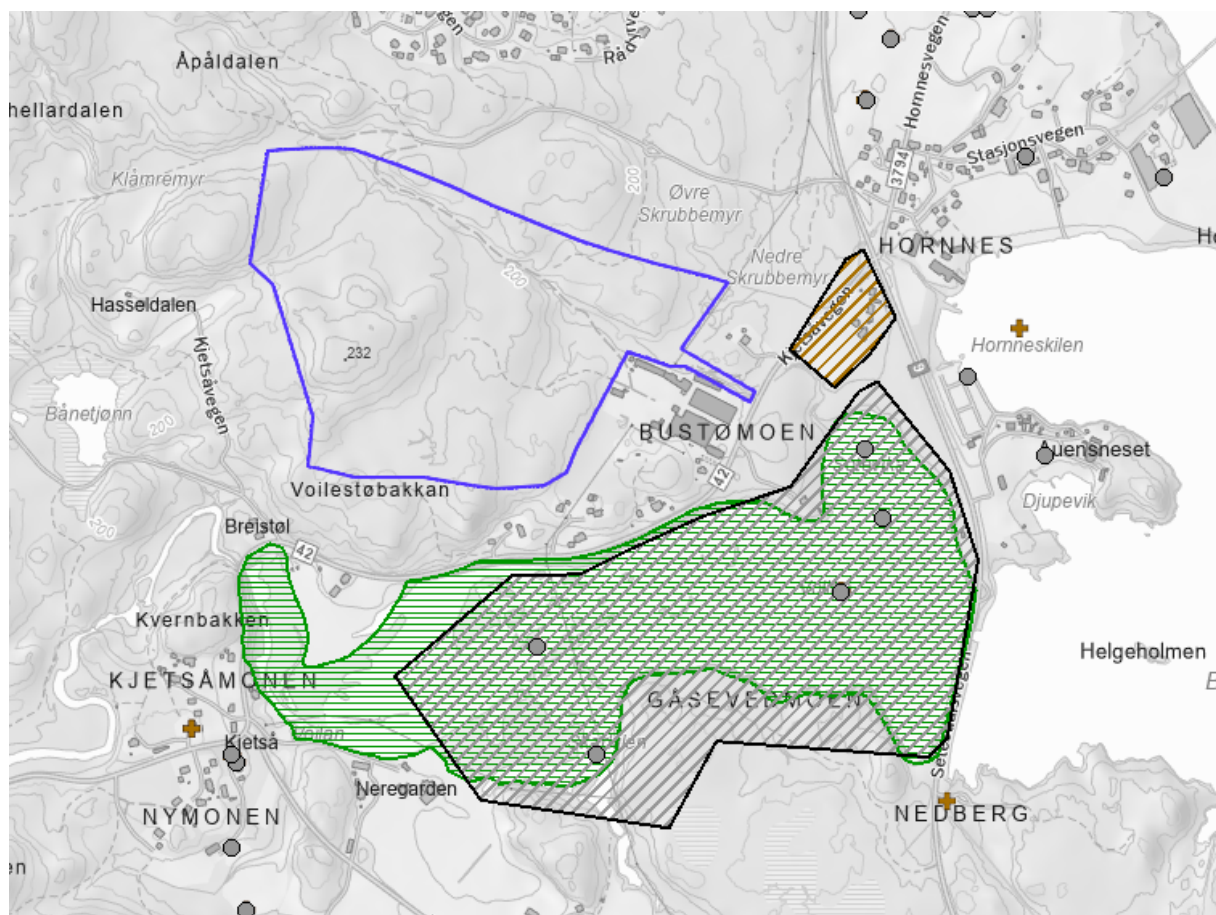
Næringsområdet er planlagt med varierende kotehøyder. Ønskede anlegg og tiltak vil kreve terrengbearbeidelse, men er også planlagt på en slik måte at man i stor grad får en naturlig avgrensning i randsonen i forhold til eksisterende terreng/høydekoter.

Som nevnt består planområdet av skog og utmark. De lavtliggende områdene fungerer i dag som naturlige fordrøingsmagasin for overvann fra høyereliggende terreng. Planområdet drenerer videre sørover til Voilan som er et tilhørende deltaområde til elva Otra.

Voilan er en registrert naturtype som innehar viktig naturmangfold, bl.a. fuglearter med særlig stor forvaltingsinteresse som sandvale, gulspurv, fiskeørn, fiskemåke, stær, taksvale m.fler. Det vil være fokus på avrenning og overvannshåndtering fra næringsområdet så det ikke gir negative virkninger på naturtypen Voilan.

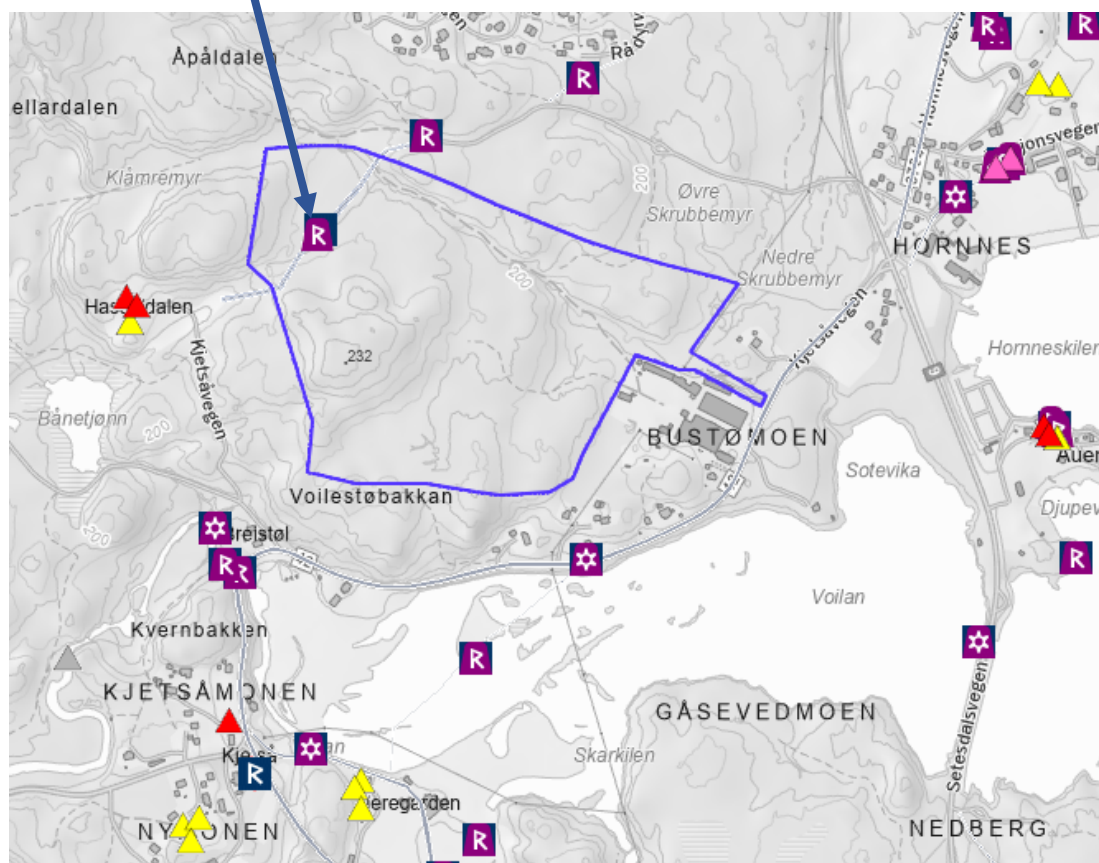
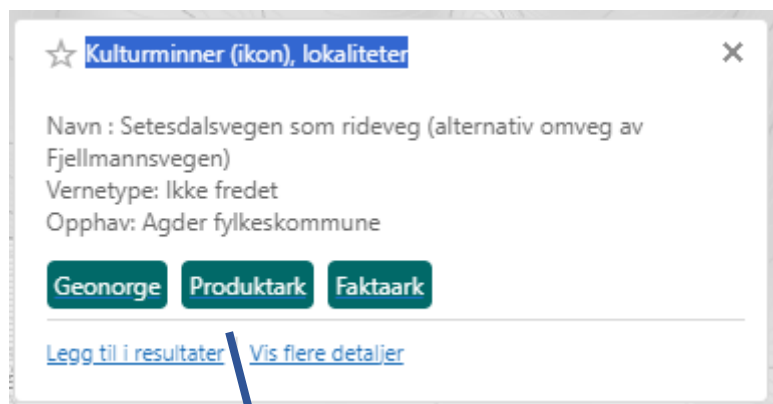
Sør og nord for planområde finnes det eksisterende boliger. De ligger i dag en eksisterende bergrygg med koller som ligger mellom planområdet og nordliggende boliger.

Bergryggen/kollene sin topografi (kotehøyde k+220-240m.o.h) vil skjerme disse nordliggende boligene fra næringsområdet. Sørliggende boliger ligger på k+175-185m.o.h og vil kunne få noe innsyn til de sørlige næringsstomtene. Det vil planlegges løsninger i næringsområdets sørlige randzone som minimerer nær- og fjernvirkning for eksisterende beboere.



Figur 6 – viser naturtypen og deltaområde Voilan med viktig registrert naturmangfold (kilde: naturbasekart, miljødirektoratet.no).

Rundt og i planområdet er det registrert kulturminner. Ønskede tiltak kommer i konflikt med ett av disse.



Figur 7: Forminne som er registrert innenfor planområdet (kilde: naturbasekart, miljødirektoratet.no).

Beskrivelse av kulturminnet (Askeladden)

Rideveg. Kartfestinga over myra er unøyaktig, for myra er utdika, så nå går folk heller ein omveg nordvest for myra. Ridevegen blei brukt lokalt og når dei vegfarande ikkje rodde mellom Kile og Fennefoss. Her er ikkje mykje hólveg.

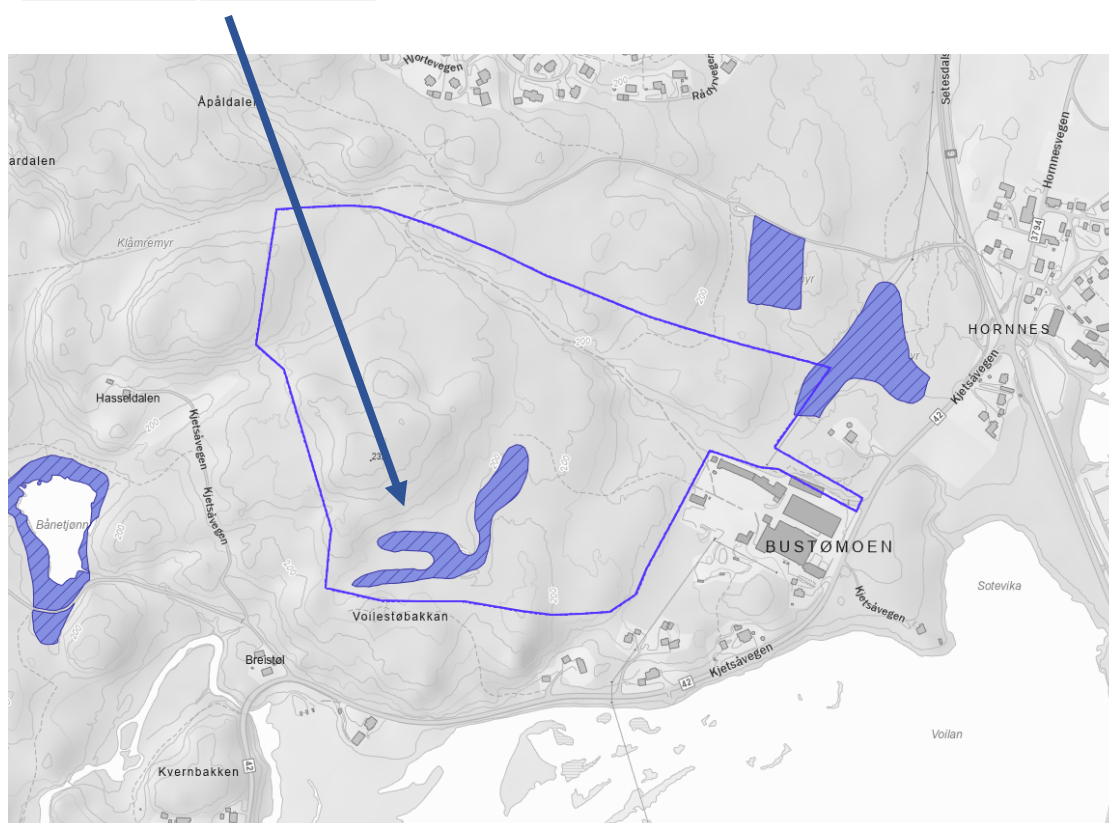
Jf. Leonhard Jansen / Pål Arnfinn Haugen / Olav Røysland / Harald Tallaksen: "Frå postveg til riksveg, vegar og vegminne langs riksveg 9" (Bokbyen forlag, 2018).

Innenfor planområdet er det registrert en torvmyr.



Nyttbar myr

Torvdjup	Djup myr
Vegetasjon	Ikkje nøysam
Omdanning øvre	Middels omdanna
Omdanning nedre	Middels omdanna
Areal (dekar)	11.2



Figur 8 – kartutsnitt som viser torvmyrer innenfor planområdet (kilde: naturbasekart, miljødirektoratet.no).

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I gjeldende kommuneplan – kommuneplanens arealdel 2020-2030 (vedtatt 27.02.2020) er planområdet hovedsakelig satt av til næringsvirksomhet og LNRF.

arealplaner.no | 201701 > Plandokumenter

Foreløpig skisseforslag til utstrekning og arealformål i planområdet avviker fra gjeldende kommuneplan. Planområdet går delvis inn i det som er avsatt som LNRF i kommuneplanen mens resterende del av området blir liggende innenfor BN4

I planprosessen vil en gå mer i detalj og tilpasse næringsområdets kotehøyder og minimere virkninger av disse.



Motsetningsforholdet av utbygging av planområdet er at ønskede tiltak medfører opphør av dagens natur og skogsbruksarealer som følge av formål for å utvide næringsområde og verdiskaping i området.

Videre planprosess må avklare disse forholdene.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Sett i lys av vurderinger utført i kommuneplanen er det enkelte fagtemaer som kan bli vurdert nærmere ved behandling av et nytt planforslag. Dette er blant annet overvannshåndtering, støy, naturmangfold, nær- og fjernvirkning for landskap og omgivelser.

Samtidig vil det være viktig å vurdere de virkninger som planforslaget medfører i forhold til eksisterende områder og bebyggelse.

Eventuelle andre/flere virkninger kan bli avdekket i løpet av planarbeidet.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Kommunens temakart skal legges til grunn for risiko og sårbarhetsanalyse som skal oppfylle kravene i PBL. Identifiserte risiko og sårbarheter skal vurderes og eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i planen. Samtidig vil også statlige instansers temakart og undersøkelser for planområdet gjennomgås og vurderes i tillegg for å minimere risiko for økt sannsynlighet eller omfang av hendelser i forhold til ønsket utvikling av planområdet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vises til kommunens standardlister for berørte organer som skal varsles. Det må lages en naboliste for privatpersoner. Lag og foreninger som er relevante for planområdet vil også varsles.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

TT Anlegg AS vil på vegne av samarbeid mellom Indre Agder Transport og TT Anlegg AS være utførende planlegger for reguleringsplanforslaget som skal utarbeides og senere behandles hos Evje og Hornnes kommune. Ved behov vil TT Anlegg AS innhente bistand fra andre aktører for enkelte fagområder.

Det har tidligere vært dialog med Evje og Hornnes kommune angående planønsket.

Ellers under planarbeidet vil det være viktig å ha en tett dialog med naboer og tilstøtende grunneiere. På den måten får regulant inn lokal informasjon om utbyggingsområdene/tilgrensende områder, og at man da under planarbeidet samtidig får mulighet til å vurdere ulike anlegg/tiltak som ivaretar også andre interesser som er av betydning.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Sett i sammenheng med gjeldende formål i kommuneplanen som inngår i planområdet, vurderer forslagsstiller det slik at detaljreguleringsplan for Kjetså/Hornnes næringsområde må konsekvensutredes.

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 er i denne sammenheng bare det som er beslutningsrelevant som skal utredes, og forhold som kan ha vesentlig virkning skal utredes grundig. Det må da for det som er vesentlig foreligge tilstrekkelig kunnskap til å vite hva som endres eller går tapt mens enkle forhold kan kvitteres enkelt ut.

Utbyggingen innebærer store terrenginngrep for å kunne etablere nye industriområder med veg og infrastruktur. Anleggsarbeidet vil innebære økt aktivitet med tilhørende problemstillinger. Konsekvenser for anleggsarbeid er derfor hovedsakelig tilknyttet fagtema for forurensning. Anleggsperioden vil ha sine utfordringer og tiltak, men da den er forbigående så er det situasjonen for endelig utbygd tiltak og driftsfase som ellers vil ligge til grunn for konsekvensutredningen.

KU-vurderingen for temaene naturmangfold og friluftsliv utføres etter Miljødirektoratets veileder *M-1941 -konsekvensutredninger for klima og miljø*. KU-vurdering for fagtema Landskap vurderes etter Statens vegvesen sin håndbok v712. Ettersom veileder M-1941 eller SVV v712 ikke dekker tema for vannmiljø og tema for forurensing vil vurderingen av disse fagtemaene bli utført på annen tilpasset måte.

Konsekvensutredningen er videre tilpasset tiltakets omfang og lokale forhold. Systemet i veilederne M-1941/v712 vurderer konsekvenser som ikke-prissatte og tar utgangspunkt i at hvert vurderingstema gis en verdi i forhold til 0-alternativet (dagens bruk inkludert- og hensyntatt for vedtatt arealbruk).

Med utgangspunkt i verdien for 0-alternativet og verdien for tiltakets påvirkning så bestemmes konsekvensene av tiltaket. Konsekvensene av tiltakene vurderes da opp mot 0-alternativet som vil være den antatte fremtidige situasjonen for området om ønsket reguleringsplanforslag ikke gjennomføres.

Fagtema	Behandling
Naturmangfold	Dekkes- og behandles etter veileder M-1941
Kulturminner og kulturmiljø	Ikke behov for ytterligere utredning
Friluftsliv	Dekkes- og behandles etter veileder M-1941
Landskap	Dekkes- og behandles SVV håndbok v712
Naturressurser	Dekkes- og behandles SVV håndbok v712
Forurensing	Annen måte
Vannmiljø	Annen måte.

For vurdering av konsekvenser vil informasjon bli hentet ut i fra eksisterende offentlig tilgjengelig kunnskap fra nasjonale/regionale/lokale baser som Miljøstatus, naturbase.no, Kilden (NIBIO) Den Norske Turistforening, Agder fylkeskommune, Statsforvalteren i Agder, kommuneplan og temaplaner Evje og Hornnes kommune m. fler.

For innhenting av geografisk datainformasjon blir det brukt analyseverktøy og kart som GIS, Google Maps, Google Earth, Kartverket mm. For å kunne innhente lokal informasjon tas det kontakt med enkelt beboere/virksomheter rundt planområdet som innehar relevant informasjon om de aktuelle fagtemaene. Datagrunnlaget er videre supplert med befaringer/kartlegginger av planområdet.

Enkelte faktorer vil direkte- og indirekte kunne berøre forhold langt ut over selve inngrepsområdene. Bl.a. fordi arealbruk blir endret, fragmentert, det skapes barrierer eller at



nye driftsforhold etableres. Influensområdet er det arealet som kan tenkes å bli påvirket av tiltaket.

For eventuelle enkelte fagtemaer hvor det vurderes at det per dags dato ikke foreligger nok informasjon, vil det utføres undersøkelser og/eller utarbeides mer detaljerte beskrivelser der dette er nødvending. Dette vil vurderes fortløpende under planarbeidet.

Planforslaget for Kjetså/Hornnes Næringspark innebærer at et større sammenhengende naturområde brytes opp grunnet nytt næringsareal. Inngrepet vil få store konsekvenser og vil endre situasjonen så mye at området sin økologiske funksjon faller bort. Bortfall av området gjør da at presset på leve- og oppholdsområdene i utenforliggende naturarealer blir større. Utbygging og videre aktivitet vil også medføre økt trafikk og støy som vil kunne innvirke på flere arter.

Områdets vegetasjon som klimaregulering faktor vil forsvinne som følge av nye utbyggingsområder. Når det gjelder vannstrømsregulering og vann så vil nedbør og overvann ifra flater med fast dekke og takvann i utbyggingsområdet bli fordrøyet. Oppsamlet vann vil da gis en simulert "naturlig" forsinkelse gjennom regulert slipp og minstevannføring. Ved at vannet fordrøyes og holdes tilbake så vil uheldig innhold fortynnes og naturlige prosesser finne sted før slipp til vannvei og ytre miljø. Kontrollert utslipp gir ellers gode muligheter for etterbehandling av vannet. Om behandling også kan skje i dagsone så vil det være positivt.

Tiltaket er en videreføring av næringsutviklingen som allerede skjer i området. Prosjektet vil ha virkning utenfor planområdet, i den forstand at det vil være synlig fra nærliggende boligområder. Reguleringen vil medføre noe økt trafikk, denne trafikken vil i hovedsak komme fra trafikk inn/ut av nytt næringsområde. Den totale konsekvensen for dette området er at landskapet blir ødelagt og det kan ikke reverseres. Næringsstomtene som skal etableres, etterlater et industrielt preg, som i sin skala kan påvirke den lokale identiteten og karakteren til området.

Positiv virkning med å tillate en utvidelse av næring i dette området er med tanke på beliggenhet og transport da området ligger inntil fv42 som er hoved ferdselsåra i øst-vest retning og rv9 som er hoved ferdselsåra i nord-sør retning. Deler av planforslaget ligger innenfor allerede avsatt område i kommuneplanen til næring og at planforslaget grenser inntil et allerede etablert næringsområdet.

KU for planområdet vil bli nøye vurdert og utredet

m) Annet

Kari Therese F Hauan er grunneier av hoved eiendommen innenfor planområdet. Det er inngått avtale med grunneier om kjøp. For de eiendommer som forslagsstiller ikke har bruksrett over er det/har det vært dialog med de aktuelle grunneierne. Foreløpig har tilbakemeldingene til foreslåtte endringer vært positive.

Forslagstiller ønsker å fortsette planarbeidet så fort som mulig, slik at planforslaget for detaljreguleringsplan for Kjetså/Hornnes næringsområde kan bli godkjent vinter 2024/2025.