



GRIMSTAD KOMMUNE

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Innsigelse og høringsuttalelse til offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Omre industriområde - felt BI6 - BI9 i Grimstad kommune

Vi viser til oversendelse datert 19.10.2023 fra Grimstad kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Omre industriområde, delområde BI6 – BI9 ut til offentlig ettersyn. Vi viser videre til e-poster av 27.11.2023 og av 08.12.2023, der Statsforvalteren gis utsatt høringsfrist, sistnevnte til 19.12.2023.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, fremmer Statsforvalteren innsigelse til det samla planforslaget.

Planforslaget vil ødelegge og/eller forringe naturmangfold av nasjonal interesse. Oppdatert kunnskapsgrunnlag er ikke benytta, og det er ikke vurdert hvorvidt miljøskaden kan unngås, begrenses, avbøtes eller kompenseres.

Det er overveiende sannsynlig at planforslaget vil føre til at økologisk tilstand i Engekilen vil kunne bli redusert fra *moderat* til *dårlig*, noe det ikke er anledning til jf. vannforskriften § 12.

Vi finner at planforslaget må omarbeides/utbedres i vesentlig grad for å imøtekomme innsigelsen. Masse- og overvannshåndtering, samlet konsekvens for naturmangfold, konsekvenser for vannmiljø, samt planlegging for en mer effektiv arealdisponering, er sentrale forhold som må utredes og omarbeides/utbedres for å løse innsigelsen.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for industri og lager med tilhørende kontorplasser.



Arealene er i områderegulering for Omre regulert til industri, andre typer bebyggelse og anlegg, naturområde, LNF-formål, infiltrasjon/fordrøyning/avledning samt til en rekke underformål under samferdsel og infrastruktur.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 01.09.2022. Vi minnte der om at det i bestemmelsene til områdereguleringa § 3 ble stilt en rekke krav til utredninger, illustrasjoner, rapporter og planer som skulle følge detaljreguleringa. Denne bestemmelsen var en viktig forutsetning for Statsforvalterens vurdering av forslag til områderegulering. Ved gjennomgang av planforslaget ser vi at flere av disse kravene er skjøvet på ved at det stilles krav til at slik dokumentasjon / slike planer skal foreligge før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for de enkelte delfelt. Spesielt for tema som overvannshåndtering, vannmiljøundersøkelser og massehåndtering mener vi at det å skyve på dette vil kunne medføre / bidra til miljøskade som kunne vært unngått eller begrenset gjennom arbeidet med detaljregulering.

Under følger en mer konkret vurdering av de viktigste tema.

Naturmangfold

I arbeidet med områdereguleringa ble det utarbeida en temarapport for naturmangfold, datert 21.10.2018. Rapporten konkluderte med at det ikke fantes registrerte naturtyper innenfor planområdet. I planbeskrivelsen til forslag til detaljregulering, datert 18.10.2023, konstateres følgende: «*Det er ikke registrert verdifulle naturområder, viktige naturtyper eller stedegne og faste arter som vil kunne ta varig skade eller bli desimert som følge av tiltaket.*» Samtidig beskrives det på s. 25 at det for planområdet er registrert noen naturtyper, men at det ikke er «*registrert utvalgte naturtyper, men noen områder som generelt har middels til stor verdi.*» For den sårbare arten, *ildsandbie*, følger egen rapport.

Etter utsjekk i Naturbase finner vi at det er registrert flere naturtyper innenfor planområdet av nasjonal interesse. Kartlegging ble gjort i juni 2018, og registreringene ble publisert i Naturbase i april 2019. Flere av naturtyperegistreringene faller inn under kriterier for når Statsforvalteren skal vurdere å fremme innsigelse, jmfør *rundskriv om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet*, T2/16. Dette gjelder flere registreringer av naturtypen *gammel furuskog*, en naturtype som har sentral økosystemfunksjon. En av registreringene har *svært høy lokalitetskvalitet*, mens de øvrige har *høy lokalitetskvalitet*. Videre finnes en registrering av semi-naturlig våteng, med lokalitetskvalitet *moderat* og tilstand *dårlig*. 21.09.2023 ble forskrift om utvalgte naturtyper endret. Konkret innebærer endringa blant annet at nevnte registrering nå faller inn under utvalgskriterier for hva som er å regne som utvalgte naturtyper. Flere av de overnevnte naturtypene vil bli helt eller delvis ødelagt ved en utbygging i tråd med planforslaget.

Når det gjelder *ildsandbie* er dette en art med status sårbar (VU) på norsk rødliste over trua arter, og dermed en art av nasjonal interesse. Rapporten om ildsandbie sammenligner den påvirkning de ulike alternativene for atkomstvei (regulert atkomst i områderegulering versus nytt forslag i detaljregulering) vil gi for arten. Ved gjennomgang av nytt kunnskapsgrunnlag finner vi at det er



registrert naturtyper innenfor planområdet som vil kunne være av verdi for ildsandbie da vertsplanten blåknapp knyttes til den aktuelle naturtypen. Vi etterlyser at hensynet til ildsandbie vurderes i sammenheng med aktuelle naturtyper.

Naturmangfoldloven § 6 sier at enhver skal opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet i strid med målene i §§ 4 og 5.

Da planforslaget vil ødelegge og/eller forringe naturmangfold av nasjonal interesse uten at oppdatert kunnskapsgrunnlag er benytta, og uten at det er vurdert hvorvidt miljøskaden kan unngås, begrenses, avbøtes eller kompenseres, finner vi ikke at den generelle aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven er oppfylt.

Arealdisponering

Planforslaget legger opp til nedbygging av store naturområder med til dels store naturverdier. Samtidig synes effektiv utnyttelse av arealene ikke å være sikret i planforslaget. Ut ifra illustrasjon synes det som at det planlegges for store arealer med parkering i dagen og bygg i én etasje. I plankart og bestemmelser stilles det ingen krav om at parkering skal legges i bygg, ingen krav om minimumshøyder, og det er heller ikke lagt inn krav om trinnvis utbygging. Effektiv utnyttelse av arealene er så langt vi kan se, ikke sikret i planforslaget. Uten krav om trinnvis utbygging kan potensielt store arealer sprenges ned uavhengig av behovet. Punkt 45 i *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027* trekker frem arealplanlegging som reduserer arealbeslag som et bidrag til oppnåelse av klima- og miljømålene, og det poengteres i Veikart 2.0 *Grønt industriløft* at regjeringen vil at grønne industrietableringer skal være arealeffektive og at de ikke skal føre til unødvendig naturbelastning.

Vi forventer med bakgrunn i overnevnte at planforslaget endres slik at man sikrer en mer effektiv utnyttelse av arealene. Ved å redusere det samlede fotavtrykket av tiltakene gjennom en mer effektiv arealutnyttelse, vil naturbelastninga kunne reduseres tilsvarende. Dette vil også kunne være en del av løsninga for å sikre god overvannshåndtering.

Massehåndtering

Massehåndtering er lite omtalt i planforslaget, og kravet i områdereguleringas bestemmelser § 3, punkt g) 1-5 om å utarbeide en plan for massehåndtering skyves på til «før det kan gis igangsettingstillatelse til grovplanering og sprengningsarbeid for opparbeidelse av industriareal og infrastruktur» jamfør forslag til reguleringsbestemmelser § 3.2.3. Utfordringene ved å skyve på dette er kommentert av både Agder fylkeskommune og Direktoratet for mineralforvaltning i brev av henholdsvis 04.12.2023 og 01.12.2023. Vi støtter det som går frem av vurderinger i nevnte brev når det gjelder massehåndtering. Det er en nasjonal forventning, jamfør punkt 44 i nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 - 2027, at helhetlig masseforvaltning skal avklares i regionale og kommunale planer. I denne konkrete saken finner vi at tidlige avklaringer rundt massehåndtering reelt vil kunne bidra til å redusere og avbøte negative konsekvenser ved planforslaget både når det gjelder hensyn til naturmangfold, vannmiljø, støy og støv.

Overvannshåndtering



I bestemmelsene til områdereguleringa § 3, punkt d) står det at det skal utarbeides en teknisk plan der det redegjøres for overvannshåndtering, flomveier, og hvordan vannmengden mot Penndalsbekken kan holdes mest mulig lik naturlig situasjon, samt tiltak for å rense vannet, både i anleggs- og permanent fase. Som del av planforslaget følger en «*beskrivelse for vannmiljø og valgt overvannshåndtering*» og en overvannsrapport, begge datert i 2023. Beskrevne mulige løsninger og strategier for overvannshåndtering er gode. Vi finner dog ikke at strategiene og løsningene som skisseres er sikret i plankart og/eller bestemmelser. Da gode løsninger for overvannshåndtering ofte er arealkrevende, bør slike arealer reguleres til dette formålet i plankartet. Med bakgrunn i overnevnte anbefaler vi at en plan for overvannshåndtering utarbeides og at løsninger sikres i plankart og bestemmelser.

Vannmiljø

I overnevnte rapporter gjøres enkelte vurderinger etter vannforskriften § 12. I *beskrivelse for vannmiljø og valgt overvannshåndtering* konstateres det på side 22 at «*ekstra nitrogen i en nitrogenbegrenset sjøvannsforekomst kan få eutrofieringseffekter*». Vi finner at vurderingene etter vannforskriften er noe mangelfulle. Dette knytter seg hovedsakelig til mangelfull vurdering av hvordan planforslaget vil påvirke Engekilen og Bufjorden. Dette gjelder spesielt vurderinger rundt hvilken effekt nitrogen som vaskes ut av sprengstein eller føres til resipient via anleggsvann, vil ha på nevnte vannforekomster.

Engekilen er registrert med *moderat* økologisk tilstand, og det er kjent at det er dårlig vanngjennomstrømning i kilen. Vi er kjent med at det med bakgrunn i nevnte forhold pågår et prosjekt i regi av Engekilen vel for å bedre økologisk tilstand i vannforekomsten. Prosjektet er finansiert av midler fra Miljødirektoratet. Vi etterlyser at det gjøres grundige vurderinger av hvordan planforslaget vil påvirke Engekilen og hvorvidt planforslaget vil ha innvirkning på måloppnåelse i det pågående miljøprosjektet. Vi påpeker at eventuell tillatelse til ny aktivitet eller nye inngrep som innebærer forringelse av økologisk tilstand etter vannforskriften § 12 b), kun gjelder forringelse fra *svært god* til *god tilstand*. Det er ikke anledning til å gi tillatelse etter § 12 til en reduksjon av økologisk funksjon i Engekilen fra *moderat* til *dårlig*.

Jamfør redegjørelsen over og med bakgrunn i det store omfanget av sprengning som planforslaget åpner for, finner vi det overveiende sannsynlig at planforslaget vil føre til at økologisk tilstand i Engekilen vil kunne bli forringet og redusert fra *moderat* til *dårlig*. Vi viser til vår innsigelse, s. 1 i dette brevet. Som del av arbeidet som må gjøres for å kunne trekke innsigelsen, må det godtgjøres gjennom faglige utredninger og med tilhørende krav til avbøtende tiltak at Engekilen ikke får redusert økologisk kvalitet som følge av planforslaget. Avbøtende tiltak må sikres juridisk i plankart og/eller bestemmelser.

Det er krevende å gjøre fullgode vurderinger av påvirkning på vannmiljø all den tid varighet av anleggsarbeid er ukjent, og siden det ikke er stilt krav til rekkefølge for opparbeidelse av arealer. Som et minimum forventer vi at det stilles rekkefølgekrav til at renseløsninger for de enkelte delfelt skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse for øvrige anleggsarbeider tilhørende aktuelt delfelt.



Slik vi forstår, skal et eksisterende tjern innenfor planområdet fylles igjen. Selv om det ikke er registrert rødlistede arter i tilknytning til tjernet, er slike tjern ofte av stor verdi for biologisk mangfold generelt. Vi minner om at igjenfylling av tjernet må vurderes etter vannforskriften §12 som del av reguleringsplanarbeidet, og i tillegg krever særskilt tillatelse etter både forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og etter forurensingsloven. All den tid det er store tilgjengelige arealer innenfor planområdet og sett hen til våre merknader under overskrifta arealdisponering, ber vi kommunen gjøre konkrete vurderinger av hvorvidt det aktuelle tjernet kan ivaretas.

Støy og støv

Vedlagte støyutredning ble utarbeida i forbindelse med områdereguleringa og er datert i 2019. Den tar for seg veitrafikkstøy, støy fra industri og bygge- og anleggsstøy. Den konkluderer med at foreløpige støyutredninger viser at enkelte boliger langs fv. 420 vil kunne få overskridelser av anbefalte støygrenser fra tabell 2 og tabell 4 i T-1442/2021 – *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, som følge av veitrafikkstøy og knytta til bygge- og anleggsstøy. Når det gjelder støy fra industri, konkluderes det med at denne virksomheten vurderes «å ha liten negativ støymessig konsekvens for nærliggende boliger.»

For å redusere belastning fra anleggsstøy anbefales det å tidsbegrense bygge- og anleggsarbeid innenfor de sørligste sonene som er foreslått regulert til industri. Dette er fulgt opp i forslag til bestemmelser § 2.4 ved at det er satt tidsbegrensninger for «*støyende anleggsarbeid*» tilknytta delområdene BI8, BI9a og BI9b. Vi finner at ordlyden «*støyende anleggsarbeid*» gir et stort rom for tolkning. Vi gir **faglig råd** om at nevnte tidsbegrensning i bestemmelsene gjøres gjeldende for alt anleggsarbeid. I støyrapporten anbefales det at «*det jobbes nordfra og sørover med planering*». Bakgrunnen er at man slik lengst mulig vil opprettholde en buffersone som vil dempe støy mot boligområdet. Dette er ikke sikret i planforslaget, tvert om ble et tidligere krav om trinnvis opparbeidelse av området, fjernet fra bestemmelsene til områdereguleringa, ved en planendring etter forenklet prosess, jamfør pbl. § 12-14, annet ledd. Vi finner dette meget uheldig blant annet med tanke på støyhensyn, og gir **faglig råd** om at krav til trinnvis opparbeidelse av arealer tas inn igjen.

For vegtrafikkstøy er det i tråd med anbefalinger fra støyrapporten tatt inn bestemmelser om støysikring av boliger i § 2.4 og tilhørende rekkefølgekrav i § 3.2.2. § 2.4 knytter seg til «*eiendommer som får støynivå over ekvivalent nivå på 55 dBA utendørs ved bolig, og over 35 dBA inne i oppholdsrom*». § 3.2.2 knytter seg til «*bolig på gnr./bnr. 176/7*». Vi ser ikke at det finnes faglige grunner til at kravet om støysikring kun skal knytte seg til sistnevnte gnr./bnr. Vi gir derfor **faglig råd** om at bestemmelsene § 3.2.2 justeres i henhold til å omfattes alle eiendommer som får støynivå høyere enn anbefalingene i T-1442, tabell 2.

For støy fra industrien som reguleres, anbefales det i støyrapporten at «*minst støyende industri plasseres i den sørligste delen av planområdet for å minimere støypåvirkning ved boligene nærmest planområdet i sør*» og at det bør «*vurderes å la terreng mot bebyggelse stå igjen for å danne en naturlig støyskjerming mot bebyggelse*.» Vi ser ikke at anbefaling fra støyrapporten referert over, er videreført i



de juridiske dokumentene. Vi gir **faglig råd** om at det i bestemmelsene styres at det innenfor BI8, BI9a og b kun tillates «lett industri». Vi ber videre om at det gjøres en konkret vurdering av om det som gjenstår av grønne arealer mellom boliger og BI8 og BI9a og b er tilfredsstillende med tanke på å opprettholde en funksjon som naturlig støyskjerming.

Jamfør tidligere kommentarer til at massehåndteringsplan skyves på, påpeker vi at en slik plan kunne vært et viktig verktøy også for å sikre tilfredsstillende forhold tilknyttet støy og støv. I støyutredning fra 2019 redegjøres det for at bygge- og anleggsaktiviteten antas å innebære boring, sprengning, massehåndtering og bearbeiding/knusing av stein. Enkelte av aktivitetene, slik som aktivitet tilknyttet knuseverk er mer støyende enn annen type anleggsvirksomhet. Vi gir **faglig råd** om at det som del av arbeidet med en plan for massehåndtering vurderes hvilke arealer som er best egna for denne typen meget støyende virksomhet, og at dette innarbeides i planens juridiske dokumenter. Som et minimum bør det låses i plankart og bestemmelser hvor dette ikke tillates. Ved slike tidlige vurderinger av hvor slik meget støyende virksomhet kan tillates, vil man eksempelvis kunne planlegge for å sette igjen terreng nær støykilden som naturlig støyskjerming. Vi minner om at pukkverksvirksomhet er meldepliktig etter forurensningsforskriften kap. 30. Mer informasjon samt meldeskjema kan finnes på vår hjemmeside ([Forurensning fra produksjon av pukk, grus, sand og singel \(kap. 30\) | Statsforvalteren i Agder](#)).

Når det gjelder støv, skisseres det i planbeskrivelsen, kapittel 5.9.2, enkelte konkrete tiltak for å begrense utfordringer knyttet til støvutvikling og den belastning dette vil kunne medføre for nærliggende boliger. Vi finner ikke at noen av disse konkrete tiltakene er sikret i planens juridiske dokumenter. Vi anbefaler at også denne type avbøtende tiltak sikres gjennom en massehåndteringsplan som gjøres juridisk bindende gjennom planbestemmelsene.

Medvirkning

I planbeskrivelsen står det at medvirkning er ivaretatt gjennom brev til offentlige og berørte parter samt gjennom avisannonse. Vi minner om at dette kun oppfyller plan- og bygningslovens krav til høring, jamfør § 5-2. Vi finner ikke at krav til medvirkning, jamfør § 5-1, er oppfylt. Vi ber kommunen gjøre en konkret vurdering av om medvirkning i tråd med sistnevnte paragraf, ville tilført saken beslutningsrelevant informasjon.

Energi

I forslag til reguleringsbestemmelser legges det til rette for at det kan etableres solfangere og solcellepaneler. Både nasjonalt og i Agder har det i den seinere tid dukka opp saker med ønske om å anlegge bakkemonterte solcelleanlegg. Dette er arealkrevende og går ofte på bekostning av naturområder. Å anlegge solceller på tak i forbindelse med eksisterende eller nye planlagte områder for næring vil være en mye mer arealeffektiv løsning som vil redusere behovet for inngrep i natur. Vi ber med bakgrunn i redegjørelsen over, kommunen vurdere om det bør stilles krav i bestemmelsene til etablering av solceller på tak for den aktuelle planen.

Veien videre

Grimstad kommune skal som del av arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel, se på hvorvidt det er avsatte utbyggingsområder som ikke er egnet til utbygging, som skal tas ut av



kommuneplanen. Gitt nytt kunnskapsgrunnlag i denne konkrete saken om naturmangfold av nasjonal interesse og de tilhørende negative konsekvenser som planforslaget medfører, utfordringer knytta til vannmiljø i Engekilen, og i lys av overnevnte, ber vi kommunen vurdere hvorvidt deler av området bør tilbakeføres til LNF-formål i kommuneplanen.

Med hilsen

Gina Lund (e.f.)
statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)
Direktoratet for mineralforvaltning med
Bergmesteren for Svalbard
Statens vegvesen

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 5091	0301	OSLO
Majorstua		
Postboks 3021	7441	TRONDHEIM
Lade		
Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Nordre Ål		