



**Tvedestrand kommune**

**Saksframlegg**

**Arkivsak: 2016/3275-30**

**Arkiv: L12**

**Saksbeh: Martin Due-Tønnessen**

<b>Utv.saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
	Teknikk-, plan og naturutvalg	
	Kommunestyre	

## **Områdeplan for A67 - Tvedestrand Næringspark - Sluttbehandling**

### **Rådmannens forslag til vedtak**

Tvedestrand kommunestyre egengodkjenner «Områdeplan for A67 - Tvedestrand Næringspark».

### **Bakgrunn for saken**

I forbindelse med opparbeidelse av næringsområdene på Grendstøl har det vært behov for en revidering av eksisterende plan for området. Planen som nå vedtas har ingen krav til ytterligere detaljplan for næringsområdene. Næringsområdet blir hetende A67-Tvedestrand Næringspark.

### **Problemstilling**

Utfordringene i planarbeidet har vært å finne riktige vegløsninger, høyder på bygg etc. For øvrig videreføres mye av krav til estetikk med mer fra forrige plan.

### **Faglige merknader/historikk**

Planen ble lagt ut på høring i mars, og med bakgrunn i den planen har vi fått en del tilbakemeldinger.

De tilbakemeldingene som har kommet inn gjelder spesielt området mellom Tore Olsen AS sitt bygg og bygget til Lisand. Her har vi fått innspill fra Banenor, Agder Buss, Lisand og Jørgen Goderstad. Her er gjennomført en befaring for å se på mulige løsninger for å få snudd trafikken, slik at transporten i større grad kommer raskt ut på E18, og Lisand slipper trafikken gjennom deres eiendom.

For å løse dette må det bygges 250 meter veg fra Ramsdalen opp til Tore Olsen AS der man kobler seg på dagens Grendstølvei. Det prøves nå å gjøre dette innenfor eksisterende budsjetter. Kommunen vil da fortsette å eie den gamle Grendstølveien, men avslutte vedlikeholdet på denne. Dette innebærer privat vedlikehold på denne strekningen. Dette samsvarer med hvordan vedlikeholdet av resten av næringsparken

planlegges, der kommunen vedlikeholder hovedvegnettet, mens bedriftene vedlikeholder internveiene.

Tomten som ligger sør for Lisand vil få innkjøring fra sør når den blir bebygd.

Planen regulerer nå disse forholdene.

For øvrig har det vært et møte med de som jobber for et motorsportsenter. Det som er klart er at de må bygge en vei over Bassengtomba (BKB1) for å komme inn til det aktuelle arealet. Administrasjonen jobber nå med dette i forbindelse med detaljplanlegging av denne tomta. Veggen blir ikke vist i planen, men reguleringsbestemmelser åpner for at det kan ligge en veg her.

Følgende andre kommentarer har kommet inn:

#### Fylkesmannen

Fylkesmannen ønsker at man beskriver overvannshåndtering både i anleggsfasen og senere. Det må også gjøres en vurdering av vannforskriften i forhold til miljømål i vassdragene. Dette må inn i planbeskrivelsen. De peker også på at det er funnet sulfidholdig fjell, og ønsker at håndtering av dette skal inn i planbeskrivelsen.

De peker videre på at viltkorridoren har en del svakheter og at man med fordel kan forbedre denne. De ønsker blant annet en buffer mellom korridoren og handelsområdene.

Fylkesmannen ønsker å ta inn parkeringsbestemmelser for å redusere fremtidige utslipp knyttet til persontransport.

Fylkesmannen peker på at det er svært vide arealformål i planen, og at man bør spisse dette noe. Til slutt peker de på at det kan være utfordringer knyttet til å bygge på deponiområder, og at det vil ta lang tid før massene setter seg. De anbefaler derfor at dette området ikke avsettes til byggeformål.

#### *Rådmannens vurdering*

Overvannshåndtering i anleggsfasen og senere er nå tatt inn i planbeskrivelsen. Kommunen har gjort et viktig grep knyttet til dette ved å la en åpen bekk gå gjennom området. Dette innebærer at man får en god overvannshåndtering både i forhold til estetikk og forurensing. Hensyn til sulfidholdig fjell er tatt inn i planbeskrivelsen, i tillegg til at dette allerede ligger i bestemmelsene. Mye av fjellet i området er registrert som sulfidholdig fjell, noe som har gjort at det er laget tiltaksplaner som sikrer en forsvarlig lagring av disse massene.

Viltkorridoren har en del svakheter. Vi har imidlertid gjort en del grep som gjør at viltkorridoren vil fungere bedre enn løsningen som ligger i eksisterende plan. Det er et relevant spørsmål om det som er beskrevet er tilstrekkelig for at viltkorridoren vil få en viktig funksjon. Den store utfordringen er at viltet må krysse opp til flere veier.

Reguleringsplanen åpner for en rekke alternative bruksområder. Å knytte bruken av slike områder opp mot reguleringsbestemmelser kan fort vise seg å gi uheldige konsekvenser. Vi har derfor ikke lagt inn bestemmelser om parkering.

Reguleringsplanen åpner for en svært vid bruk av arealene. Dette skyldes at vi ønsker å holde alle muligheter åpne. Det er en sterk begrensning for oss at vi ikke kan

etablere handel i disse områdene, og det vil derfor være viktig å holde andre alternativer åpne. Kommunen er grunneier i disse områdene, og hvis det viser seg at det vil være fordelaktig å legge begrensninger på deler av tomteområdet, så vil man kunne gjøre dette også uten at reguleringen begrenser dette. Foreløpig må vi imidlertid avvente dette, siden vi ikke vet hvilke kjøpergrupper som ønsker arealene våre.

Det gamle deponiområdet har en del klare utfordringer som gjør at en utbygging av disse sannsynligvis ligger veldig langt frem i tid. Det kan imidlertid være forhold som gjør at en utbygger som eksempelvis får store masseoverskudd, kan bruke denne tomten som en mottaker av stein, som igjen kan gi grunnlag for en viss bruk av arealene. Vi mener derfor at det er dumt å lukke slike muligheter. En fremtidig bruk må godkjennes av både av RTA som grunneier og andre aktuelle instanser.

### Fylkeskommunen

Fylkeskommunen viser til at det er positivt hvis man kan legge til rette for snarveier gjennom områder som gjør det mer attraktivt å gå og sykle. De viser blant annet til en konkret snarvei fra busstopp ved Tore Olsen mot Ertec.

Denne snarveien er ivaretatt i planforslaget. Vi har også inne en snarvei langs den gamle Verksveien over mot Holt som blir ivaretatt

Fylkeskommunen peker på de samme forholdene som fylkesmannen når det gjelder parkering og viltkorridor. Dette er allerede vurdert i forhold til Fylkesmannens innspill.

### NVE

NVE kommenterer at de er glade for løsningen med åpent bekkeløp gjennom Ramsdalen.

I plankartet er det tatt ut to områder som i gammelt plankart viser hensynsområde for skredfare. De mener det er viktig at kommunen må ha en god begrunnelse for å gjøre dette.

Begrunnelsen for at to områder som viste hensynsområde skred, er at arealene som tidligere var skredfarlige nå er fylt over av fyllinger i industriområdet og vegfyllinger. Det har derfor ingen funksjon å viderføre disse hensynssonene.

Utover det som har kommet inn som kommentarer så er det noen andre ting som har endret seg litt. Det kan se ut som om Nye Veier/ AF-gruppen får noe mer stein enn det planen tar høyde for. Det som kan være aktuelt er at vi fyller ut de to laveste nivåene i Øygardsdalen. Dette vil bare være positivt for næringsområdet, men det innebærer at grensen mellom de to laveste nivåene kan bli skjøvet litt på. Dette medfører at vi har tatt ut et grøntområde som skulle ligge på skråningen. Vi vil fortsatt få denne grønne skråningen, men vi vet ikke nøyaktig hvor den vil bli liggende, og hvilke høydeforskjeller det blir.

Med bakgrunn i navnevalg og promotering av planen har vi endret navnet fra «Områdeplan Tvedestrand næringspark» til «Områdeplan A67 – Tvedestrand næringspark»

### ***Tidligere vedtak***

Planen ble lagt ut på høring av kommunestyret i sak 21/18.

### **Konklusjon**

Reguleringsplanen innebærer at man nå har en plan uten ytterligere plankrav for A67 – Tvedestrand Næringspark. Planen er en åpen plan som gjør at det er viktig at kommunen bruker sin mulighet som grunneier for å få en riktig utnyttelse av de forskjellige arealene. Med dette som bakgrunn kan planen sluttgodkjennes av kommunestyret.

Tvedestrand, 20.08.2018  
Rådmannen

---

Vedlegg:

Vedlegg som ikke sendes ut