

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

[Plan- og bygningsloven § 12-8 \(pbl\)](#)

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal vurderes og relevante punkter fylles ut. Referatet anses som godkjent av begge parter med mindre vi mottar merknader til innholdet innen 2-3 dager etter oversendelse. Tekst i blått inneholder linker til relevante nettsteder.

Saksnavn:	Områderegulering for Omre Vindkraftverk og delområde B15
Arkivnummer:	PLAN-25/00226
Saksbehandler:	Stefan Jonsson
Møtested:	Rådhuset Grimstad kommune
Møtedato:	03.04.2025

	Til stede i møtet:
Forslagstiller:	
John Amund Lund - Norsk vind AS	X
Even F. Lorentsen – ViaNova (regulant)	X
Magnus Grinde – Norsk vind AS	X
Jonas Helvig – Norsk vind AS	X
Fra Norges vassdrags- og energidirektorat:	
Erlend Bjerkestrand	X
Fra kommunen:	
Stefan Jonsson - plan og miljø	X
Fra GBNU AS	
Svein Engedal	X

Kommunen har opplyst om gjeldende [gebyrregulativ](#) for behandling av plansaker:

ja

Plan og landbruk har informert at det ikke tas ut gebyr for områdereguleringer. Jf. tolkningsuttalelse fra departementet fjerde stykket - [link](#). Etter gjennomgang av [lovendringen av energiloven og plan- og bygningsloven](#) (i kraft 1 juli 2023) jf.

- [Prop. 111 L](#):
Kommunestyret kan gi forskrift om gebyr etter plan- og bygningsloven § 33-1. Forskriften kan omfatte hjemmel for å kreve gebyr for områderegulering som utarbeides etter den foreslåtte § 12-2 andre ledd andre punktum
- [Innst. 483 L](#):
Departementets vurdering er at områdereguleringer for vindkraftanlegg i stor grad vil bli utarbeidet av private utbyggere, og at kommunens utgifter til planbehandling i slike saker vil dekkes av gebyr.

meddeles at gebyr kommer tas ut i samsvar med Grimstad kommunes gebyrregulativ. Gebyr for oppstartsmøte faktureres etter at oppstartsmøte er gjennomført (35 000 ;-). Grunngebyr sendes i

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.12.2024



Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr.: 864964102
www.grimstad.kommune.no

forbindelse med 1.gangsbehandling (90 000,-). Arealgebyr sendes etter vedtak i kommunestyret (beregning).

Faktura for behandlingsgebyr sendes til.

	Norsk Vind AS
	Postboks 8043
	4068 Stavanger
	Org.nr. 977 052 300

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Bakgrunn

Norsk vind AS innkom i februar 2025 med et planinitiativ med formålet å legge til rette for produksjon av vindkraft i tilknytning til Omre industriområde. Kommunestyret vedtok mars 2025, sak 25/2:

Kommunestyret aksepterer planinitiativet og gir mulighet for å melde oppstart for områderegulering. For å sikre en ryddig prosess avsluttes arbeidet med samme tiltak i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med reguleringen er:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for produksjon av vindkraft i tilknytning til Omre industriområde. Norsk vind foreslår i planinitiativet at dette gjøres ved å gjennomføre en reguleringsendring av eksisterende områdeplan (PlanID 276). Der plangrensen utvides mot øst for å legge til rette for etablering av vindkraft i randsonene langs E18 og vest i området kring Penndalen og Lille Røvarden. I oppstartmøtet drøftes alternativene endring av områderegulering og ny områderegulering. Det besluttes, i enighet, at det opprettes et forslag til ny områderegulering.

For å sikre en helhetlig prosess besluttes det i enighet at det i samme prosess gjennomføres en detaljert områderegulering av delområde B15 (områderegulering for Omre industriområde) slik at en parallell detaljreguleringsprosess kan unngås.

Er planinitiativ innsendt på forhand?

ja

Er planinitiativets innhold ifølge kravene i forskrift?

ja

Vedlegg

- Planinitiativ datert 07.01.2025
- Saksprotokoll fra kommunestyret 06.03.2025 - sak 25/29 Omre vindkraft - Prinsippavklaring

2. Planforutsetninger

2.1 Aktuell reguleringsplanform

[pbl §§ 12-2 og 12-3](#)

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.12.2024

Detaljregulering (§12-3)

☒ Områderegulering (§12-2)

Konsesjonspliktige vindkraftanlegg skal ha områderegulering som fastsetter de overordnede arealmessige forutsetningene for anlegget, jf. plan- og bygningsloven §12-1.

Området berøres av/grenser inntil følgende vedtatte overordnede planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
267	Endring vedtatt 14.06.2022	Områderegulering for Omre Industriområde	Naturområde, industri, samferdselsanlegg
	27.10.2020	Kommuneplanens arealdel	- Nåværende næringsvirksomhet - Fremtidig næringsvirksomhet - LNF-område

Ny plan vil erstatte, helt eller delvis, følgende andre planer (regulerings- og bebyggelsesplaner m.m.):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
267	Endring vedtatt 14.06.2022	Områderegulering for Omre Industriområde	Naturområde, industri, samferdselsanlegg
		Reguleringsplan for ny Motorveg E18 strekningen Nørholm til Lillesand grense.	- Område for jord- og skogsbruk - Trafikkområde rasteplass. Offentlige trafikkområdet

Det presiseres at kommunen **ikke** vil illegge bygge- og/eller deleforbud innenfor eksisterende plan *Områderegulering for Omre Industriområde* (PlanID 267) som følge av igangsettelse av dette planarbeidet (jf. pbf §13-1). Kommunen legger til grunn at utredning og planlegging av eventuell vindkraft innenfor området ikke skal være til hinder for utviklingen av Omre industriområde.

2.2 Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Detaljregulering for Omre industriområde, delområde BI6 – BI9
Detaljregulering for Hasseldalens masseuttak og deponi
Detaljregulering for Vågsholt, Krømpe og Vågsnes-området

ja

2.3 Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Merknad: Berørte områder er avsatt til: Nåværende LNF-område, nåværende næringsvirksomhet og fremtidig næringsvirksomhet. Området omfatter også:

nei

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.12.2024

sikringssone byggeforbud samferdsel, og hensynsone bevaring naturmiljø.

2.4 Krav om konsekvensutredning og program

Jf. [forskrift om konsekvensutredninger](#) og veilederen [konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven](#)

Omfattes planen av § 6: skal konsekvensutredes og ha program?

ja

Iht. forskriftens §6 skal områdereguleringer alltid konsekvensutredes når planene fastsetter rammer for tiltak i forskriftens vedlegg I og II. Vindkraftverk med en installert effekt på mer enn 10 MW er listet i forskriftens vedlegg I pkt. 28 og skal derfor konsekvensutredes.

Planen omfatter også BI5. Planlegging av BI5 omfattes forskriften vedlegg I pkt. 24:

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²

KU-kravet utløses ikke i dette tilfelle, for område BI5, da «det konkrete tiltaket er konsekvens utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen» jf. § 6.

Omfattes planen av § 8: skal konsekvensutredes dersom planen har vesentlige virkninger?

ja

Kommentar: ja, for vedlegg II pkt. 3 a og 3 i. Nei, for vedlegg II pkt. 10 a.

- Vedlegg II pkt. 3 a: Industrianlegg for produksjon av elektrisk energi, damp og varmtvann som krever konsesjon etter energiloven.
- Vedlegg II pkt. 3 i: konsesjonspliktige anlegg forutnyttning av vindkraft til energiproduksjon.
- Vedlegg II okt. 10 a: Utviklingsprosjekter for industriområdet. Kravet utløses ikke i dette tilfelle, for område BI5, da «det konkrete tiltaket er konsekvens utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen» jf. § 8

Er planmyndigheten og forslagstiller enige hvis kravet om konsekvensutredning utløses (jf. innsendt planinitiativ)?

ja

Kommentar: -

Utløses krav om konsekvensutredning - planmyndighetens stiling til om planen kan få vesentlige virkninger? Jf. [forskrift § 11](#)

ja

Vurdering med begrunnelse: Iht. forskriftens §6 skal områdereguleringer alltid konsekvensutredes når planene fastsetter rammer for tiltak i veilederens vedlegg I og II. Vindkraftverk med en installert effekt på mer enn 10 MW er listet i forskriftens vedlegg I pkt. 28 og skal derfor konsekvensutredes og ha program.

Kommer et program til konsekvensutredning bli laget?

ja

Kommentar: Planprogrammet skal redegjøre for avgrensningen av konsekvensutredningen og dets utredningstemaer, metoder, alternativer og mer. Samt beskrive hvordan prosessen for områderegulering og konsesjonsprosessen med felles konsekvensutredning skal gjennomføres.

2.5 Berører planforslaget usikre eller fiktive eiendomsgrenser?

ja

Kommentar: Flere eiendommer som berøres av tiltakene har usikre eiendomsgrenser. Ved fiktive eller usikre grenser kontakt [oppmålingsenheten](#) for å bestille kart- og oppmålingsforretning før planforslaget utarbeides. På grunnkartet: svart stipla linje = fiktiv grense, rød/lila stipla linje = usikker grense.

2.6 Planforslaget må forholde seg til følgende statlige planretningslinjer etter [pbl](#) [Kap 6](#)

☐	2021 - Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
☒	2024 - Statlige planretningslinjer for klima og energi
☒	2025 - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
☐	1995 - Barn og unges interesser i planleggingen

T-2/08 Rundskriv – Om barn og planlegging

2.7 Planforslaget må forholde seg til følgende regionale planer etter [pbl Kap. 8](#) og øvrige planer

☒	Regional vannforvaltningsplan for Agder vannregion, vedtatt 13.12.2021
☐	Regional areal- og transportplan for arendalsregionen, vedtatt 18.06.2019
☐	Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, vedtatt 20.10.2015
☐	Rammeplan for fylkesveinettet i Agder, vedtatt 13.03.2024

2.8 Skal reguleringsspørsmålet vurderes i teknisk utvalg før behandling?

nei

Kommentar: Prinsippsak behandlet i kommunestyret mars 2025

2.9 Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet

Fyll inn evt. kommentarer

☒	Kommuneplanens arealdel	
☐	Kommunedelplan for Grimstad byområde , inkl. kart og bestemmelser	
☐	Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv inkl. kart	
☐	Estetisk veileder	
☒	Vegnorsal for Grimstad kommune	
☐	Forskrift om husholdningsavfall og Retningslinje for nedgravde avfallsanlegg	
☒	Veiledning for tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap, Brann- og redningsvesen i Agder	
☐	Torg og gatebruksplan	

3. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Hovedtema	
Planavgrensning	Forslag til ny områderegulering vil utarbeides. Varsel om oppstart vil omfatte hele gjeldene områderegulering samt foreslåtte områder for vindkraftverk med tilhørende anlegg. Det er kun aktuelt med vindkraftverk innen en begrenset del av gjeldende områderegulering. I løpet av planprosessen vil planområdet reduseres til de direkte berørte arealene og BI5.
Bebyggelse/anlegg	Vindkraftverk 132/33 kV transformatorstasjon Adkomstveier, kranoppstillingsplasser Næringsbebyggelse (BI5) Høyder, plassering, farger. Varige og midlertidige virkninger
Friluftsliv	Tiltakenes virkninger for friluftslivinteressen skal redegjøres for. Kommentar: tursti langs Penndalsbekken og ved Inntjore Kroktjenn

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.12.2024

Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
Klima- og miljøfaglige vurderinger	<i>Det skal redegjøres for klimakonsekvenser.</i>
Kulturlandskap og kulturminner	<i>kulturhistorisk registrering er blitt gjort i forbindelse med reguleringsplan for Omre Industriområde i 2018. Det ble ikke påvist automatisk fredet kulturminne i planområdet. Agder fylkeskommune vi gi beskjed om ev. behov for arkeologisk registrering i forbindelse med varsel om oppstart.</i>
Samfunnssikkerhet og beredskap	ROS-analyse Foreløpig vurdering og noteringer: - Penndalen omfattes av risikoområde for snøskred og flom samt aktsomhetsområde for steinsprang. - Virkninger på E18 - Havari - Iskast
Geologi	Penndalens omfattes av aktsomhetsområder for Kvikkleirskred. For øvrige deler gjelder: Det finnes løsmasser, men over marin grensene. En enkel gjennomgang av NVEs prosedyre for utredning av områdeskred, steg 1 til 3, vil, sannsynligvis, dekke og dokumenter risikoen. Jf. sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE 2019) kap. 3.2.
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser	<i>Vurderes i programmet</i>
Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<i>Veinormalen må følges eller avvik begrunnes – gjelder for offentlige veier. NVE krav til vei gjelder i øvrig. Avvik beskrives i planbeskrivelsen.</i> <i>Vei som kun betjener vindkraftverk, skal være privat.</i>
Kommunaltekniske anlegg	<i>Vann og avløp Slokkevann</i>
Overvannshåndtering og vannmiljø	- <i>Bestemmelsene i vannforskriften skal følges. Miljøtilstand skal redegjøres for, tiltakenes virkninger på miljøtilstand og miljømålene beskrives og vurderes. All typ av relevant belastning fra tiltakene skal vurderes før å sikre at miljøtilstanden ikke forringes. Planprogrammet får vise hvilke typer av belastning som de aktuelle tiltakene kan medføre.</i> - <i>Ev. avbøtende tiltak sikres med bestemmelser og rekkefølgebestemmelser. Det pågår</i>

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.12.2024

	vannmålinger i området. Samarbeid med flere grunneier kan bli nødvendig. - Gjellende områdereguleringen angir overordnede prinsipper for overvannshåndtering.
Forurensning	-
Sulfid	- Planområdet ligger ikke innenfor risikosone for sulfidholdig berg se. Kart. - Sweco har gjennomført to kartlegginger innen områdereguleringen til Omre (2017 og 2023), begge konkluderer med liten sannsynlig for syredannende bergarter. - Gjennomførte utredninger kan brukes som begrunnelse for at det ikke er aktuelt mer flere prøvetakninger, selv innen arealer utenom områdereguleringen for Omre industriområde. - Imidlertid må en oppsummering, henvisning samt vurderinger fremkomme av plandokumentene.
Støy	Støy fra vindkraftverkene skal utredes Samt samla støybelastning (vindkraft og veitrafikk), jf. Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging kap. 2.5.
Skolevei, skolekapasitet og barnehage	
Naturkvaliteter og biologisk mangfold Naturmangfoldloven §§ 8 -12	Verdsatte naturtyper og arter og nasjonalt forvaltning interesse finnes innen planområdet. Behovet for nytt kunnskapsgrunnlag må vurderes innen programarbeidet. Planens virkinger på disse skal redegjøres for i samsvar med naturmangfoldsloven bestemmelser. Tillegg etter oppstartmøte: virkninger på fugletrekk skal vurderes ved utarbeidelse av planprogram.
Masseuttak Mineralloven § 42	Ved meldepliktige tiltak, uttak over 500 m³, skal planforslaget oversendes til DMF for å avklare forhold til konsesjon.
Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav pbl §12-7 nr. 10	Foreløpig vurdering: - Tiltak for rensning av overvann - Vei - Plan for tilbakeføring av midlertidige bygg og anleggsområder til natur.
Byggesak	
Eiendomsforhold	Forslagsstiller oppfordres til å gå i dialog med andre grunneiere for å sikre nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Kommunen ønsker at

	dokumentasjon på dette følger innsendt planforslag.
Utbyggingsavtale pbl §17-1	<i>Dersom det skal reguleres offentlige arealer som kommunen skal overta må det inngås utbyggingsavtaler med kommunen. Kommunen anbefaler å melde oppstart for utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.</i>
Landskapsvirkninger	<i>Metode for vurdering landskapsvirkninger må redegjøres for i planprogrammet. Kommentar:</i> - Landskapsanalyse for området som tiltakene teoretisk kan ses ifra. - Redegjørelse og verdisetting av områder som er særlig sensitive for landskapsvirkninger eller har andre relevante verdier. - Virkningene skal beskrives både som fjern- og nærvirkninger. - Analysen omfatter generelle landskapsvirkninger samt skygge og lys. - Resultatet presenteres i egen rapport med forslag til avbøtende tiltak og mer. - Resultatet kan utgjøre grunnlag til en studie av alternativer. Enten som en del av landskapsanalysen eller KUen. - Resultat konkluderes og innarbeides i KU og ev. tiltak sikres med bestemmelser.
Kommuneplanens § 2.13	Skal alltid beskrives
Andre kommentarer	- Plan for og samordning av medvirkning/offentlige samråd må fremgå av planprogram - Beskrivelse for hvordan prosessen for områderegulering og konsesjonsprosessen med felles konsekvensutredning skal gjennomføres skal fremgå av planprogrammet. - Midlertidig forbud mot tiltak (pbl § 13-1), for eksempel bygge- og delings forbud, ikke aktuell for de regulerte området som vil omfattes av ny områdereguleringen. Dette kan tydeliggjøres brevet som varsler om oppstart av planarbeid.

Planenheten oppfordrer til tett dialog omkring:

- sentrale problemstillinger i planarbeidet
- resultater av gjennomførte utredninger
- og mulighet å delta på felles befaringer.

***NB!** Etter kommunestyrets vedtak skal alle politiske vedtaksdatoer og saknummer påføres tittelfeltet.

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 02.12.2024

4. Forslagstillers foreløpige fremdriftsplan,

og NVE	
Varsel om oppstart:	2 kvartal 2025
Oversendelse av planforslag til kommunen og NVE:	2. kvartal 2026
1.gangsbehandling antas å skje senest:	12 uker etter at komplett material foreligger

Forslag til fremdriftsplan oversendes Kommunen og NVE i etterkant av møtet for drøfting. Kommunen indikerer at fremvist fremdriftsplan sannsynlige er for optimistisk.

Høringsfrister;

- Varsel om oppstart og høring planprogram; 6 uker.
- Offentlig ettersyn; 6 uker
- Klagefrist; 3 uker

5. Bekreftelse

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen

6. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

NVE sender ut varsel om oppstart av planarbeid og høring av melding og forslag til planprogram. Før planarbeidet varsles igangsatt skal varslingsmaterialet og planprogram oversendes kommunen.

Varselet skal inneholde:

Merknad:

6.1	Oversiktskart hvor planområdet er avmerket	Sendes alle
6.2	Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning. Innhold: jf. Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3	Sendes alle
6.3	Varselbrev som orienterer om: - hensikten med planarbeidet - overordnet plan og gjeldende plan - avgrensning av planområdet - vurdering og begrunnelse av om planer krever/ikke utløser krav om konsekvensutredning - saksgang - hvilke muligheter det gis for på påvirke planen i planprosessen - opplegg for aktiv medvirkning - hvor det kan hentes mer informasjon	Sendes alle

Jf. [Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3](#).

Planinitiativ og referat fra oppstartmøte eller opplyse hvor det er tilgjengelig. Jf. [pbl § 5](#) Sendes alle

6.4 Annonse

- annonseres i minst 1 lokalavis (Grimstad Adressetidende)

Innhold: jf. [Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3](#)

7. Krav til dataleveranser:

	Omriss	Annonse m/kartutsnitt	
Ved oppstartsmelding	SOS-fil	PDF-fil	
	Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelse
Før 1.gangsbehandling /etter vedtak*	PDF-fil og SOS-fil	docx-fil (MS-word) og PDF-fil	PDF-fil
	Rapportering geoteknisk rapport og faresone kvikkleire		
Før 2. gangsbehandling	Kvittering på rapporteringer til NADAG og NVE leveres som del av fullstendig planforslag:		
	NADAG: link	NVE: link	

8. Krav til samhandling

Ambisjonen er at samordning mellom plan- og bygningsloven og energiloven vil skje i samsvar med Energidepartementets veileder *Planlegging og konsesjonsbehandling av vindkraftverk på land* (2024).

Grimstad kommune aksepterer en samordnet prosess etter energiloven og plan- og bygningsloven, der NVE tar ansvar for koordinerte høringsprosesser. Det presiseres at dette gjelder høring av planprogram samt utlegging til offentlig ettersyn etter 1. gangsbehandling. Fastsettelse av planprogrammet, 1. gangsbehandling av planforslag samt endelig planvedtak skal behandles politisk i kommunen.

Minimum følgende arbeidsmøter skal gjennomføres underveis i planprosessen:

- Jevnlige arbeidsmøter og møter med andre myndigheter eller avdelinger.
Gjennomgang av planprogram før varsel om oppstart og høring av program
- Gjennomgang av skisseforslag etter varsel om oppstart og høring av planprogram
- Gjennomgang av merknader etter offentlig høring og ettersyn
-

Dato:	03.04.2025
Sted:	Grimstad rådhus
Referent:	Stefan Jonsson

Referatet er sent via e-post til møtedeltakerne