



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00303-40
Saksbehandler Christian Anker Rasch

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

Detaljregulering for Nymo-Vikkilen - behandling for offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av pbl. § 12-10 vedtar kommunestyret å legge forslag til detaljregulering for Nymo - Vikkilen ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 01 Forslag reguleringsplan kart - datert 31.10.2025
- 02 Forslag reguleringsbestemmelser, Nymo_Vikkilen, 31.10.25
- 03 Forslag planbeskrivelse_Nymo, 31.10.25
- Vedlegg Nymo-Vikkilen - Fagutredning klimagass
- Vedlegg Konsekvensutredning for vannmiljø AS NYMO Vikkilen
- Vedlegg KU_luftkvalitet_Nymo_Vikkilen
- Vedlegg VA Rammeplan Nymo-Vikkilen
- Vedlegg AS NYMO, Vikkilen Grimstad - Konsekvensutredning Støy
- Vedlegg Nymo_verft_sulfidutredninger_22.03.24
- Vedlegg 117169n7 Grimstad. Nymo industriområdet - Utredning av områdeskredfare
- Vedlegg 117169n6 Grimstad. Nymo industriområdet - Områdestabilitetsvurdering Båttstøveien
- Vedlegg 117169n5 Grimstad. Nymo industriområdet - Stabilitetsvurderinger Nymo midten
- Vedlegg 117169n3 Nymo industriområdet - Innledende områdestabilitetsvurdering
- Vedlegg Konsekvensutredning_Landskap
- Vedlegg Rapport KU kulturmiljø Vikkilen Nymo
- Vedlegg Havnivå NYMO
- Vedlegg KU_lysfurensning_Nymo_Vikkilen R1
- Vedlegg Naturressurser Nymo, Vikkilen, planID 382
- Vedlegg NYMO flomberegninger
- Vedlegg ROS-analyse Nymo, Vikkilen, planID 382
- Vedlegg Sulfidvurdering Nymo
- Vedlegg Mobilitetsplan Nymo, Vikkilen, planID 382
- Vedlegg Nymo konsekvensutredning - Fagrapport naturmangfold
- Vedlegg illustrasjoner_situasjonsplan_snitttegninger_samlet
- Vedlegg Innkomne merknader_Varsel om oppstart_samlet
- Vedlegg Saksprotokoll TU, 01072025, Sak 25_100, Detaljregulering for Nymo-Vikkilen

Sammendrag

Stærk & Co fremmer, på vegne av AS NYMO v/Per Ståle Windegaard, forslag til detaljregulering av NYMO – Vikkilen.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for videre utvikling og utvidelse av dagens industri- og lagerområde på Nymo i Vikkilen. Utvidelsen omfatter to hovedområder; en utvidelse av eksisterende kaifront for etablering av nytt byggeområde på land, på om lag 14,5 dekar, samt en omregulering av eiendommen gnr./bnr. 18/25 fra boligformål til industriformål, på 2,5 dekar. Planforslaget viderefører en utnyttelsesgrad på 80 prosent i tråd med gjeldende reguleringsplan, og åpner for byggehøyder på inntil 16 meter for industri- og lagerbebyggelse.

Som følge av den planlagte utvidelsen i sør må også deler av den private vegen; Båtstøveien, legges om, inkludert etablering av ny kryssing over Gjømlebekken.

Planforslaget innebærer utover dette en miljørevisjon av gjeldende reguleringsplan fra 2008, og viderefører industri- og lagerformålet på et samlet areal på om lag 69 dekar. Planen oppdateres med nye hensynssoner og reviderte reguleringsbestemmelser for å sikre bedre tilpasning til dagens og framtidige behov.

Det er vurdert at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning og planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 8 og 10 (vedlegg I og II). Det er derfor utarbeidet et omfattende konsekvensutredningsgrunnlag for syv fagtema og tilleggsutredninger. Resultatene fra konsekvensutredningen viser at støy vurderes å gi positiv konsekvens, luftforurensning ubetydelig konsekvens, mens naturmangfold, vannmiljø og kulturmiljø vurderes å ha noe negative konsekvenser. For tema landskap er konsekvensen vurdert som middels negativ i forhold til et nullalternativ B, mens klimagassutslipp er vurdert å gi middels konsekvens.

Bakgrunn

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (2019-2031) har i all hovedsak avsatt landområdene i tilknytning til industriområdet på NYMO til industri-/lagerformål. Sjøarealene er avsatt til generelt formål for bruk og vern av sjø og vassdrag.

Deler av eiendommene/arealene mellom dagens industriområde og fylkesvei J.M. Uglands vei er avsatt til landbruk-, natur- og friluftformål og hensynssone H510 – landbruk, samt hensynssone 560 – bevaring av naturmiljø.

Kommunens samfunnsdel (2023-2035) ble vedtatt i møtet 20.06.23. Grimstad kommune har her nedfelt egne prioriterte satsingsområder. Det beskrives følgende innenfor de to satsingsområdene;

Næringsutvikling – «[2. ledd] Næringslivet i Grimstad er variert. Ikke bare er Grimstad en av fylkets viktigste landbrukskommuner, men byen er også en stolt vertskommune for fremtidsrettede industri- og teknologibedrifter. Grimstad har en lang historikk som sjøfartsby, og maritim næring har vært en viktig bærebjelke for utviklingen i Grimstad. [4. ledd] Vi vil utvikle Grimstad slik at den er attraktiv og sunn å bo i - en bærekraftig kommune som ivaretar næringslivet, arbeidstakere og besøkende».

Kompetansebyen – «[2. ledd] Kommunen vil være med å skape gode samarbeidsmiljøer mellom kompetansemiljøene og næringsliv og tilby god yrkesveiledning. Mangfoldet i fag, forsknings- og teknologimiljøer skal synliggjøres og brukes som en ressurs i utviklingen av kompetansebyen gjennom involvering og samskaping. Flere innbyggere vil få omfattende behov for bistand».

Gjeldende reguleringsplan – Null alternativet

I gjeldende kommuneplan for Grimstad kommune er det bestemmelser om at vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, jf. § 1.2. Dette betyr at det er reguleringsplan for Vikkilen, planID 156 (ikraftsatt 15.04.2008), som er gjeldende arealplan for området og som representerer dagens null-alternativ for NYMO.

Hele planområdet er regulert i reguleringsplan for Vikkilen. I reguleringsplanen er arealene for NYMO regulert til industriformål, havneområde i sjø, veg, boligformål og parkbelte i industriområder.

Planen hjemler en utnyttelse på 80% BYA innenfor dagens industriformål, og en byggehøyde på 16 meter kun i deler av området (felt 14). For øvrige deler av planområdet er det i gjeldende planbestemmelser ingen fastsatte føringer om byggehøyder.

Dersom en legger til grunn dagens bygningsmasse og p-areal i byggeformålet er det kun en %BYA på om lag 32%, dvs. ca. 22 daa som er bebygd og benyttet til parkering. Det er slik sett et gjenstående utbyggingspotensiale i dagens plan med 80% BYA. Og dette er lagt til grunn i forslagstiller sitt "Null-alternativ" ved vurdering av konsekvenser som følger av nytt planforslag.

Historikk

Oppstartsmøte ble avholdt 09.04.2024 i saken. Det ble her vurdert at planforslaget utløser krav om planprogram og konsekvensutredning i henhold til KU-forskriftens, vedlegg I, punkt 8 b) og punkt 31;

- 8 b). - Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe. Ferjekaier inngår i punkt 7b, 7c eller 7e.
- 31. - Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.

Planarbeidet ble kunngjort 21.10.24 og frist for merknader ble satt til 02.12.24. Forslag til planprogram for planen ble samtidig lagt ut på offentlig ettersyn. Planprogrammet ble fastsatt i møte i Teknisk utvalg i Grimstad kommune den 01.07.25.

Det kom inn 16 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid. 9 fra offentlige instanser, 1 fra lag/forening, 2 fra velforening/sameie og 4 fra privatpersoner. Det er laget et eget vedlegg med sammendrag av merknadene med forslagsstillerens kommentarer. Alle merknadene vedlegges i sin helhet planforslaget. Det vises for øvrig til kommunedirektørens kommentarer til innkomne merknader ved fastsetting av planprogram i SAK 25/100.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget har som hensikt å legge til rette for utvidelse av dagens industri- og lagerformål på NYMO i Vikkilen.

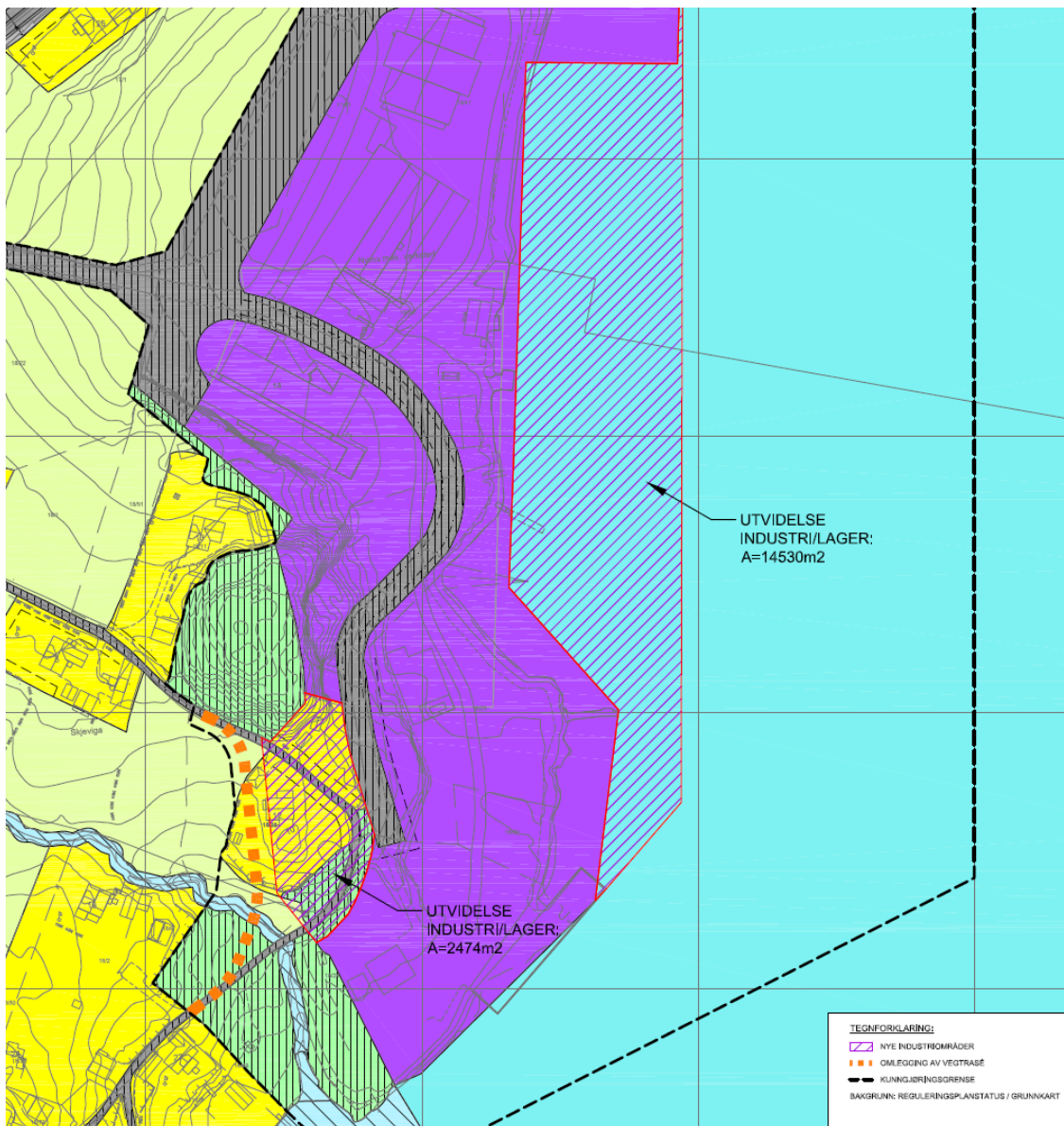
Utvidelsene omfatter to hovedområder:

- Utvidelse av eksisterende kaifront for å etablere et nytt byggeområde på land (ca. 14,5 daa)
- Omregulering av eiendommen gnr./bnr. 18/25 fra boligformål til industriformål (ca. 2,5 daa). Videre på grunn av forespeilet utvidelse av byggeområder i sør må eksisterende bolig Båtstøveien 18 fjernes, og deler av den private veien Båtstøveien legges om, inkludert ny kryssing over Gjømlebekken.

(Se figur 1).

Planforslaget har utover dette som hensikt å videreføre en utnyttelsesgrad på 80% BYA som i dagens reguleringsplan, samt føringer om opptil 16 meters byggehøyder for hele industri-/lagerformålet.

Øvrige arealer innenfor planavgrensningen er tatt med på bakgrunn av ønske fra Grimstad kommune om å få en oppdatert plan for hele området. Formålet industri/lager endres ikke, men det er noe endring i arealavgrensninger, reguleringsbestemmelser og formålsbenednelser etter ny pbl. av 2008.



Figur 1 Planlagte utvidelser illustrert (skravur) på gjeldende reguleringsplankart. Planlagt omlegging av båtstøveien vist med stiplet linje.

Vurderinger:

Forhold til overordnede kommunale planer

Kommunedirektøren vurderer at det konkrete planarbeidet støtter mål og føringer i kommuneplanens samfunnsdel, særlig innen prioriterte satsingsområder som næringsutvikling og kompetansebyen. Grimstad kommune har som mål å være en attraktiv kommune for næringsetablering og utvikling. En utvidelse av NYMO sitt industriområde vil bidra til dette ved å gi bedre rammevilkår for en viktig og fremtidsrettet industribedrift med lang lokal forankring. Dette støtter kommunens strategi om å være et tyngdepunkt for fremtidsrettet næring og teknologi, samtidig som det bidrar til å styrke Grimstads posisjon som vekstkommune. Planarbeidet vurderes også å være i tråd med satsingsområdet kompetansebyen, da det legger til rette for økt samarbeid mellom næringslivet og kompetansetilbydere. Slike samarbeidsarenaer er viktige for rekruttering, praksismuligheter og faglig utvikling, og kan bidra til å forankre unge og kvalifiserte arbeidstakere i kommunen.

Grimstad kommune er videre i gang med revisjon av kommuneplanens arealdel. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 24. februar 2024, med frist for innspill 12. april 2024. Forslagstiller sendte i denne forbindelse inn konkrete arealinnspill etter oppfordring fra kommunen. Administrasjonen har imidlertid i denne forbindelse uttrykt positiv holdning til at det utarbeides detaljreguleringsplan parallelt med revisjonen av kommuneplanen.

Bebyggelse – utnyttelsesgrad/byggehøyder

Foreslått utbyggingsalternativ viderefører en utnyttelsesgrad på BYA = 80%, og fastsetter en maksimal byggehøyde på 16 meter innenfor planområdet.

Kommunedirektøren bemerker at gjeldende reguleringsplan ikke inneholder bestemmelser om maksimal byggehøyde for store deler av dagens industriområde, med unntak for et mindre felt (I4) hvor det tillates høyder inntil 16 meter. Bakgrunnen for dette er uklar, men i fravær av egne bestemmelser vil plan- og bygningslovens generelle høydegrensener på 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde i utgangspunktet komme til anvendelse. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at disse høydene ikke er representative for dagens situasjon, ettersom det allerede finnes bygg innenfor industriområdet med høyder mellom 17 - 19 meter. Kommunedirektøren vurderer det derfor som viktig at det gis klare rammebetingelser i en fremtidig plan som sikrer høydebestemmelser for hele industri-/lagerområdet.

Kommunedirektøren har i sin vurdering lagt til grunn forslagstillers ønske om en maksimal byggehøyde på 16 meter, og at dette er nødvendig for å sikre effektiv drift under eksisterende kraner, samt gi tilstrekkelig fleksibilitet ved fremtidige endringer i produksjon og drift. Videre ved fastsettelsen av byggehøyder er det også lagt vekt på å avveie vurderinger av hensynet til landskap og omgivelser. Det tas i betraktning at gjeldende reguleringsplan allerede åpner for bebyggelse lengre sør i industriområdet og mot Gjømlebekken, og som per i dag anses som et uutnyttet respotensial. Det erkjennes samtidig at byggehøyder på 16 meter vil gjøre industriområdet mer synlig i landskapet, og spesielt mot dagens bebyggelse mot sør/sørvest. Virkningene vurderes likevel som akseptable, ettersom Nymo er en etablert virksomhet i Vikkilen og planforslaget stiller krav til tilpasninger og nødvendige avbøtende tiltak for å begrense virkningene på omgivelsene. En videreføring av en utnyttelsesgrad på 80 % BYA anses også som naturlig i lys av dagens bygningsstruktur og krav til infrastruktur, og vurderes å legge til rette for en framtidsrettet næringsutvikling i tråd med føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Landskapsvirkninger

Nymo AS har en lang historie og en sentral plassering i Vikkilen, og dagens industri- og kaiområde utgjør et synlig element i landskapsrommet.

Det er utarbeidet konsekvensutredning (KU) for fagtema landskap i forbindelse med detaljreguleringen for Nymo–Vikkilen. Med bakgrunn i gjeldende reguleringsforhold og manglende fastsatte føringer om byggehøyder, vurderer KU-rapporten planforslaget opp mot to nullalternativer: ett med tillatt byggehøyde på 16 meter (nullalternativ A) og ett med plan- og bygningslovens generelle høydebegrensning på 8–9 meter (nullalternativ B). Kommunedirektøren har imidlertid lagt til grunn nullalternativ B som sammenligningsgrunnlag for å sikre forutsigbarhet og en juridisk korrekt vurdering.

Rapporten viser at utvidelsen av planområdet, samt foreslåtte byggehøyder og volum, særlig i de sørlige delene mot Båttstøveien og nærliggende småhusbebyggelse, vil påvirke landskapsbildet og medføre negative visuelle virkninger. Konsekvensene vurderes som middels negative sammenlignet med nullalternativ B.

Kommunedirektøren har i løpet av planprosessen vært spesielt opptatt av at planforslaget må tydelig beskrive de visuelle virkningene av byggehøydene, spesielt i de sørlige delene mot Gjømle og Skjeviga. Kommunedirektøren vurderer at de negative landskapsvirkningene først og fremst knyttes til industribyggenes høyder og planlagt volum, og særlig den visuelle kontrasten mot tilgrensende boligområder og kulturlandskap. For å redusere virkningene legger kommunedirektøren vekt på at fremstilte avbøtende tiltak gjennomføres og fastsettes i planens bestemmelser. Disse omfatter vegetasjonsskjerming/skjermkonstruksjoner mot vest og sørvest, og i forbindelse med omlegging av Båttstøveien. For å videre dempe industribebyggelsens volum stilles det også krav til fasadeutforming og plassering av tekniske installasjoner på tak for å sikre bedre tilpasning til landskapet og omgivelsene.

Med grunnlag i KU-rapportens vurderinger, og etter en avveining mellom behovet for framtidig næringsutvikling og hensynet til landskapet, vurderer kommunedirektøren at planforslaget kan aksepteres. Det legges særlig vekt på de avbøtende tiltakene som planlegges gjennomført i planarbeidet og kravutførelsen av disse. Tiltaket vurderes å ivareta viktige næringsmessige

interesser i Grimstad, samtidig som landskapsvirkningene anses som akseptable sett opp mot et allerede etablert industriområde

Kulturmiljø-/minner

I planarbeidet er det utarbeidet temarapport for kulturmiljø/kulturminnevern. Utredningen viser at planforslaget vil ha noe negativ konsekvens for kulturmiljøet i området. Rapporten vurderer utbyggingsalternativet opp mot 0-alternativ A og B, tilsvarende som temarapport for landskapsvirkninger. Ett der eksisterende plan gir mulighet for bebyggelse i 16 m over terreng og ett som følger plan- og bygningslovens høydeangivelse på 8 m gesims- og 9 m mønehøyde. Kommunedirektøren har tilsvarende som for vurderinger under tema landskap, lagt til grunn at Null-alternativ B for å sikre forutsigbarhet og en juridisk korrekt vurdering.

I konsekvensutredningen er det omtalt dokumenterte og registrerte kulturminner og miljø, Vikkilen i eldre tider, verftsvirksomhet i Vikkilen fra 1750-1920, industrivirksomhet i Vikkilen på 1900-tallet og eiendommen Båttstøveien 12. Tiltaksområdet og influensområdene er delt inn i to delområder; kulturmiljø – landbruksområde og kulturmiljø – småhusbebyggelse strukturert etter terrenget. Eiendommen Båttstøveien 12 er vurdert under delområde småhusbebyggelse.

Det vises til at tiltaket i begge alternativer medfører riving av bebyggelsen på Båttstøveien 12, SEFRAK registrert - vurdert som en eldre arbeiderbolig fra slutten av 1800-tallet, som har tilknytning til områdets tidligere verftsvirksomhet. Det fremgår i fagrapportens redegjørelse at bygningen i seg selv ikke vurderes som særskilt verneverdig, men at denne inngår som del i et kulturmiljø som representerer en viktig del av Vikkilens industrielle historie. Området har i dag få fysiske kulturminner fra denne virksomheten, og småhusbebyggelsen har derfor økt kulturhistorisk verdi.

Kommunedirektøren støtter de vurderingene som fremkommer i tema-/fagrapporten. Planforslaget medfører et mindre tap av den historiske sammenhengen i småhusmiljøet. Dette anses likevel som forsvarlig, forutsatt at de foreslåtte avbøtende tiltakene gjennomføres og sikres i planens bestemmelser for å redusere de landskapsmessige virkningene på det omkringliggende kulturmiljøet.

Støy

Planområdet har etablert industriaktivitet med tilhørende drift- og støybelastning mot nærliggende boligområder langs Båttstøveien og Vikkilen.

Temarapport for støy viser at den samlede støybelastningen ved utvidelse av areal for industri/lager for omgivelsene vil ligge innenfor gule soner, med marginal økning i enkelte retninger. Støybildet vil i hovedsak være knyttet til transport og maskinell virksomhet, og mindre til kaiaktivitet, ettersom utvidelsen ikke omfatter økt kaifunksjon.

Planbestemmelsene inneholder henvisning til nasjonale krav for grenseverdier for støy og pålegg om oppfølging gjennom miljøplan ved byggesaksbehandling. Videre stilles det i planens bestemmelser krav om internkontroll i form av måleprogram for kontrollmåling av støy og oppfølgende tiltak dersom det oppstår overskridelser.

Kommunedirektøren vurderer at støyforholdene er tilfredsstillende utredet og at foreslåtte oppfølgings tiltak og planbestemmelser er tilstrekkelige for å sikre forsvarlig støynivå for omkringliggende bebyggelse.

Lysforurensning

Planforslaget innebærer videreføring av eksisterende belysning og opparbeidelse av nye arealer med tilhørende teknisk infrastruktur. Rapporten konkluderer med at utbyggingsalternativet ikke vil medføre en betydelig større lysforurensning enn det som allerede er tilfelle. All aktivitet langs vann som også innebærer bruk av lys kan oppfattes sjenerende, men utførte simuleringer viser at selv verstefallsscenario er under grenseverdiene ved tre ulike alternativer; under skipsanløp, med skip i havn og uten anløp.

Kommunedirektøren vurderer at temaet er tilstrekkelig utredet gjennom planens fagrapport. Endringer i lysforurensning forventes å være mindre og uten vesentlige konsekvenser for omgivelser eller naturmiljø.

Områdestabilitet/-kvikkleire

Geotekniske undersøkelser utført av GrunnTeknikk AS (2024–2025) dokumenterer at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for marin leire. Undersøkelsene viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende forutsatt at anbefalte tekniske tiltak gjennomføres. Dette omfatter stabilitetsberegninger ved all graving og oppfylling, samt at dokumentering av byggegrunnen underveis. Det er i planforslaget innarbeidet hensynssone for ras- og skredfare med tilhørende bestemmelser. I tillegg er det foreslått kontrolltiltak i anleggsfasen for å hindre erosjon og utglidning i skråninger mot sjø og bekk.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget dokumenterer krav til sikker byggegrunn og at risiko for kvikkleireskred er håndtert gjennom hensynssoner, bestemmelser og pålagte undersøkelser. Men ønsker likevel særskilt tilbakemelding på dette temaet fra Norges vassdrag- og energidirektorat i løpet av høringsperioden, da deler av planområdet er vurdert med risiko- og tilstedeværelse av kvikkleire.

Overvann

Planområdet er i dag fullt utbygget med tette flater, og en videre utbygging vil øke behovet for lokal overvannshåndtering. Det vises også til at dagens overvannssituasjon har utfordringer knyttet til tilbakeslag som følger av høyvann på dagens kaianlegg. Det er utarbeidet VA-rammeplan som beskriver nye prinsipper for håndtering av overvann, herunder fordrøyning, infiltrasjon og lokal rensing før utslipp til Vikkilen. Nye bygg og veier skal dimensjoneres for 200-års nedbørshendelser og flomsikker høyde i samsvar med kommunens VA-norm.

Planforslaget legger til rette for at overvann fra tette flater håndteres lokalt og at forurenset overvann renses før det slippes til resipient. Det er videre tatt inn bestemmelser som krever at overvannsløsninger utformes slik at avrenning til Gjømlebekken ikke økes.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger til rette for tilfredsstillende overvannshåndtering, og at foreslåtte bestemmelser med henvisning til VA-plan er tilstrekkelige for å redusere risiko for erosjon, flom og forurenset avrenning. Temaet vurderes som ivaretatt.

Forurensning/-Sulfid

Berggrunnskartlegging gjennomført i forbindelse med tidligere planarbeid og oppdaterte undersøkelser (COWI, 2024) viser at bergmassene i planområdet består av gneis og granitt med lavt svovelinnhold. Risiko for dannelse av surt avrenningsvann ved sprengningsarbeider vurderes som liten. Planen stiller krav om oppfølging og eventuelle kontrollprøver dersom nye sprengningsarbeider avdekker berg med mulig sulfidinnhold.

Kommunedirektøren vurderer at temaet er tilstrekkelig belyst, og at risiko for forurensning fra sulfidholdig berg er lav. Kommunedirektøren forutsetter at dersom man likevel skulle støte på masser med påvist syredannende egenskaper skal dette håndteres i samsvar med gjeldende lovverk.

Vannmiljø

Planområdet grenser til Vikkilen og Gjømlebekken, hvor det er påvist forekomster av sjøørret og enkelte områder med ålegress. Vikkilen har i dag moderat økologisk tilstand og er underlagt miljøoppfølgingsprogram i regi av NIVA, som følger av avbøtende tiltak med tildekking av forurensete bunnsedimenter og drift på NYMO. Utvidelse av kai og tiltak ved omlegging av Båtstøveien vil medføre inngrep i sjø/strandsonen og i deler av Gjømlebekken.

Tiltakene i Vikkilen, herunder etablering av kaifront og festeinnretninger på peler eller spunt, er vurdert å være godt dokumentert og uten vesentlige konsekvenser for vannkvaliteten forutsatt foreslåtte tiltak for å forhindre forurensninger i bunnsedimenter i anleggsfase. Videre anses forholdene å være tilfredsstillende fulgt opp gjennom eget overvåkningsprogrammet i regi av NIVA og Miljødirektoratet.

Som del av planarbeidet er det regulert inn en hensynssone for naturmiljø, H560_3–6, langsmed Gjømlebekken over grønnstrukturformålet. Hensynssonen har en bredde på 3 meter på hver side av bekkens, med intensjon om å bevare eksisterende kantvegetasjon. Totalt dekker formålet som omfatter både bekk og hensynssone nå en bredde på 9 meter, mot tidligere 5 meter i gjeldende

reguleringsplan. Dette sikrer et tilstrekkelig bufferområde som beskytter kantvegetasjon, reduserer avrenning og bidrar til stabilitet i bekken. Planforslaget innarbeider videre føringer for etablering av kantvegetasjon, tiltak for å hindre avrenning, gjennomføring av arbeider utenom gyteperioden (1. februar–1. juni), samt bruk av gytegrus ved tilbakeføring av bunnsubstrat i bekken. Det fastsettes også bestemmelser om utførelsestidspunkt og krav til reetablering av bunnsubstrat etter anleggsarbeid. I tillegg planlegges bekken tildekket under anleggsperioden for å redusere risiko for nedfall og forurensning.

Kommunedirektøren vurderer at tiltakene samlet sett er gode for å sikre rundt dagens vannmiljø og biologiske funksjoner i Gjømlebekken.

Temaet vurderes som tilstrekkelig ivare tatt gjennom planens bestemmelser og vilkår.

Naturmangfold

Planområdet er vurdert å berøre følgende naturverdier; enkeltforekomster av hul eik og ask (utvalgte naturtyper), samt kantsoner langs Gjømlebekken. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet fagrapport for naturmangfold, og hvor det konkluderes med at planforslaget vil gi «noe negativ» konsekvens på naturmangfold i anleggsfasen. Planforslaget inkluderer imidlertid flere avbøtende tiltak for å sikre disse verdiene, herunder hensynssone for naturmiljø, H560_3–6, langs bekken over grønnstrukturformålet. Det er også etablert hensynssoner H560_1–2 for to områder med hul eik, som sikrer bevaring av disse enkeltstående naturtypene.

Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakene følger prinsippene i naturmangfoldloven §§8–12, herunder kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet og vurdering av samlet belastning. Planforslaget vurderes å legge til rette for en forsvarlig balanse mellom næringsutvikling og miljøhensyn. Med de foreslåtte tiltakene og hensynssonene vurderes naturmangfoldet i området som tilstrekkelig kartlagt og konsekvensene akseptable.

Samferdsel-, infrastruktur

Planområdet har i dag etablert hovedadkomst fra fylkesveg 420 (J.M. Uglands vei) via et privat vegsystem, samt en sekundær adkomst fra fylkesveg 46 (Hesnesveien).

Planforslaget innebærer en mindre justering av avkjørsel fra fylkesveg 420, oppgradering av gang- og sykkelveg samt omlegging av deler av Båtstøveien. Hensikten er å oppdatere plangrunnlaget i samsvar med eksisterende vegtrasé, og samtidig oppnå bedre siktforhold og økt trafiksikkerhet for både kjørende og myke trafikanter. Planen legger til rette for en mer ryddig og trafiksikker utforming av avkjørselsområdet gjennom justering av vegkanter fra både Båtstøveien og Nymo, noe som vil gi bedre plassering for trafikk ut mot fylkesvegen. Både dagens og planlagte vegløsninger fra fv. 420 til Nymo avviker noe fra Grimstad kommunes vegnorm. Avvikene er i hovedsak knyttet til stigningsforhold og følger av topografiske begrensninger, der tilpasningsmulighetene er små på grunn av nærliggende jordbruksarealer og forekomst av kvikkleire. Det er på følgende grunnlag valgt å ikke gjøre ytterligere omlegginger av dagens vegadkomst.

En del av Båtstøveien (privat veg) foreslås også lagt om innenfor området for kjøreveg KV3, i sammenheng med planlagt utvidelse av industri- og lagerområdet (I/L2) i sør. Omleggingen vil redusere veglengden fra om lag 140 til 100 meter, samtidig som stigningsforholdene forbedres. Ny trasé er valgt med hensyn til effektiv arealutnyttelse og for å ivareta registrert hensynssone for ask. Eksisterende trasé for Båtstøveien videreføres i området KV4.

Eksisterende kryss og adkomst fra Hesnesveien (Fv. 46) ønskes videreført. Selve avkjørselen ligger utenfor planområdet og utenfor Nymos eiendomsgrenser, mens det interne vegnettet og tilhørende parkeringsarealer ligger innenfor byggeområdet. Forslagstiller har valgt ikke å regulere interne veger, ettersom disse kan endres ved framtidig utbygging. For krysset mot Hesnesveien er det lagt inn hensynssone for frisikt (H140_1), og det legges til grunn gyldig tillatelse fra Statens vegvesen fra 2014 for opprettholdelse av krysset.

Tidligere regulert intern kjøreveg for industri- og lagerformålet foreslås tatt ut av planen. Hjemmel for framtidige interne veger legges i stedet under det overordnede industri-/lagerformålet. Dette gir større fleksibilitet til å etablere interne adkomster og kjøreveger etter behov, samtidig som det sikres samordning med øvrige arealformål, tekniske anlegg og infrastruktur. Formålet privat

parkeringsplass videreføres, men med mindre justeringer i utstrekning mellom parkerings- og industri-/lagerformålet. Selv om parkeringsarealet reduseres noe, vurderes det å dekke behovet for ansatte og besøkende på en tilfredsstillende måte.

Det er utarbeidet mobilitetsplan som konkluderer med at utvidelsen av industriområdet ikke vil medføre vesentlige endringer i trafikknivå sammenlignet med framtidig situasjon etter dagens regulering. Trafikkanalysen viser at eksisterende vegnett har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere forventet trafikkmengde, samtidig som det legges opp til enkelte tiltak for å begrense framtidig biltrafikk.

Planforslaget legger også til rette for oppgradering av teknisk infrastruktur, herunder tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett, etablering av ny kulvert i Gjømlebekken og tilrettelegging for nødvendige tekniske anlegg. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer koordinering av tekniske tiltak for å unngå konflikt med miljø- og naturverdier.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget samlet sett gir en trygg, funksjonell og framtidsrettet løsning for veg- og infrastruktur i området. Det er gjort tilfredsstillende vurderinger av trafikksikkerhet, teknisk kapasitet og samordning med eksisterende anlegg. De foreslåtte tiltakene og bestemmelsene vurderes å ivareta både dagens og framtidige behov på en god måte.

Barn og unge

Planområdet omfatter et etablert industriområde uten funksjoner rettet mot barn og unge. Det forekommer ingen leke- eller oppholdsarealer innenfor planavgrensningen, og nærliggende arealer brukes primært til bolig, landbruk og adkomst. Båtstøveien, som i begrenset grad benyttes av barn og unge til ferdsel, skal innenfor planens omfang legges om og oppgraderes med bedre sikt og bredde iht. Grimstad kommunes vegnorm. Det er vurdert om planarbeidet medfører behov for særskilt medvirkning fra barn og unge. Da planen ikke berører områder av betydning for slik bruk, er medvirkning vurdert som ikke påkrevd i denne fasen. Forholdet til sikker ferdsel, skolevei og tilgjengelighet er likevel hensyntatt gjennom planens bestemmelser om trafikksikker utforming.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til barn og unges interesser er forsvarlig ivaretatt. Planen innebærer ingen nye arealinngrep som påvirker barns bruk av området, og ferdsel langs Båtstøveien vil ivaretas. Temaet vurderes som tilfredsstillende belyst og uten behov for ytterligere tiltak.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet, i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3 og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) veileder.

Analysen har vurdert følgende forhold; naturfarer, tekniske og samfunnsmessige forhold, herunder flom, skred, grunnforhold, forurensning, brann, støy, trafikk og utilsiktede hendelser i tilknytning til industriell virksomhet.

Analysen har videre identifisert følgende enkelte hendelser med moderat risiko; områdestabilitet/kvikkleire og potensiell forurensning ved anleggsarbeid. Disse forholdene er adressert gjennom hensynssoner for ras- og skredfare, bestemmelser om geoteknisk prosjektering og krav til håndtering av overvann og masser. Det er også påpekt behov for oppdaterte beredskapsrutiner i samarbeid med virksomheten på Nymo, herunder plan for håndtering av uønskede hendelser og utslipp.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget bygger på et tilstrekkelig og oppdatert kunnskapsgrunnlag om risiko og sårbarhet. Identifiserte risikoforhold er håndtert gjennom planens bestemmelser, og eventuelle utilsiktede risikoelementer i detaljeringsfasen kan håndteres i byggesak og driftsfase. Samlet vurderes temaet som tilfredsstillende ivaretatt.

Klimatilpasning

Planforslaget tar høyde for framtidig havnivåstigning og stormflo, med beregnede vannstander på henholdsvis +1,8 og +1,9 moh ved 200- og 1000-års gjentakintervall. Hydrauliske analyser viser at flom i Gjømlebekken er dimensjonerende i øvre del, mens havnivå er dimensjonerende lenger nedstrøms. Nye bygg i utvidelsesområdet I/L2 vurderes å ligge flomsikkert i tråd med kravene i

TEK17, forutsatt at terrenget 1-2 meter utenfor flomsone opprettholdes på minimum dagens nivå som fungerende flomvoll.

I samråd med Grimstad brann og redning er det fastsatt at oppbevaring av farlige stoffer skal skje i bygg over kote +1,9 moh for å redusere risiko ved oversvømmelse. Planforslaget legger videre til grunn at alle permanente bygg plasseres over kote +1,8 moh. For midlertidige bygg legges det opp til at dagens dimensjonerende verdi for 200 års flom benyttes uten klimapåslag. Nødvendige sikringstiltak for dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Det er gjennomført fagutredning for klimagassutslipp som følger av selve planforslaget. Rapporten viser til middels negativ konsekvens både for nullalternativet og utbyggingsalternativet. De største utslippene knyttes til materialbruk, energiforbruk og transport.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget samlet sett ivaretar både klimatilpasning og klimagassutslipp på en akseptabel måte. Det legges til grunn at foreslåtte tiltak og reguleringsbestemmelser sikrer nødvendig flomsikkerhet, samtidig som klimagassutslipp begrenses til et akseptabelt nivå sammenlignet med dagens planstatus.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget for Nymo–Vikkilen ivaretar nødvendige hensyn til aktuelle og berørte fagtemaer i området, samt krav til sikkerhet på en tilfredsstillende måte. Planen legger til rette for videre vekst for en viktig lokal industribedrift, samtidig som viktige natur- og landskapsverdier er hensyntatt.

De samlede konsekvensene vurderes som akseptable, og planforslaget anbefales lagt ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.