



Grimstad

Byggesaksenheten

STÆRK & CO AS

Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer BYGG-26/00103 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 09.03.2026
-------------------	---	---------------	--------------------

26/00103 - 176/15 - Omre industripark - Vedtak - Tillatelse til vesentlige terrenginngrep /grov planering av tomteareal - OMRE INDUSTRIPARK AS

Eiendom (gnr/bnr): 176 / 15
Tiltakshaver: STÆRK & CO AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav k) og § 21-4, tillatelse til vesentlige terrenginngrep/ grov planering av tomteareal. Det vises til komplett søknad mottatt 03.03.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes at:

- miljøoppfølgingsprogrammet følges opp og videreutvikles om nødvendig. Grimstad kommune skal underrettes om avvik eller om prøvetaking viser at vannkjemien tilknytning til tiltaket forverres.
- beskrevne tiltak for eliminering av uønskede arter gjennomføres.
- at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Søknaden

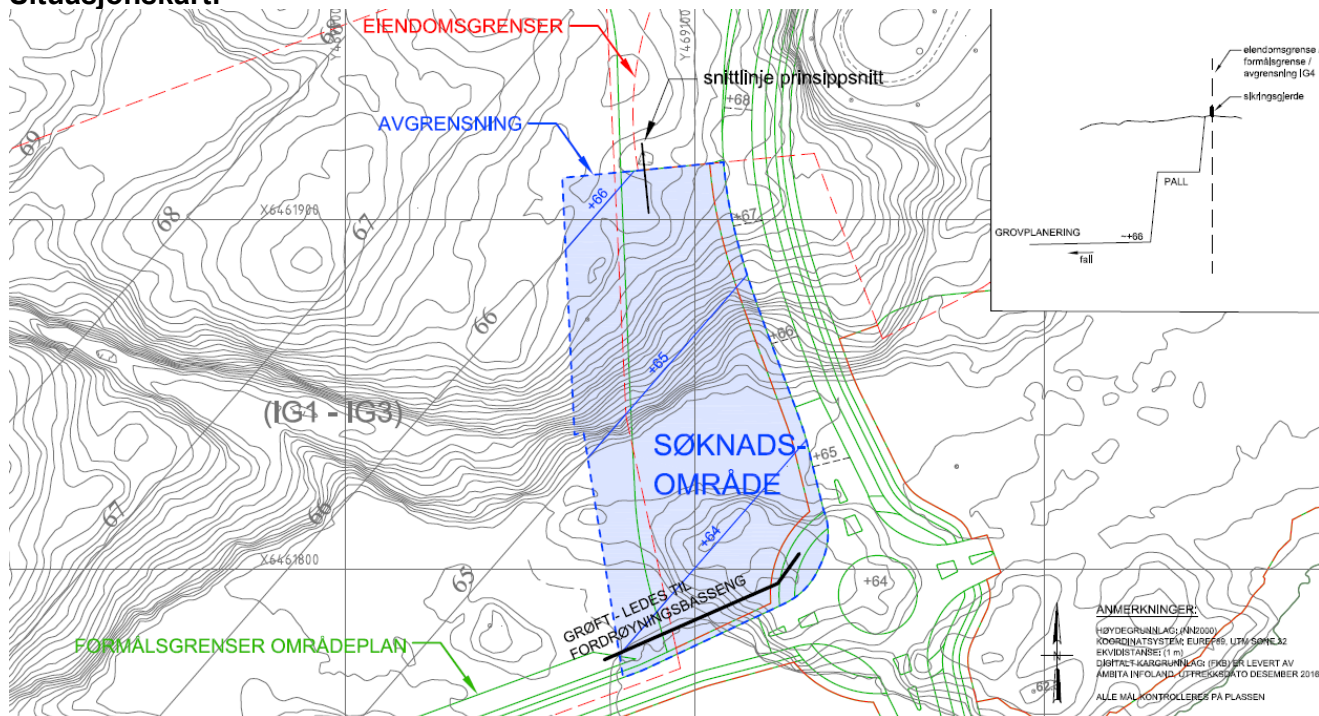
Det søkes om grovplanering av et område på 7 694 m² i henhold til vedlagt situasjonsplan. Terrenget skal planeres ned til kote +64 til +66, i tråd med reguleringsplan for Omre industriområde (planID 276), hvor arealet er regulert til parkeringsformål (f_SPP). Overvann skal ledes gjennom grøft til fordrøyningsbassenget (IFA1) i sørvest. Det er ingen bekker innenfor planområdet som blir berørt av tiltaket.

Deler av området berører eksisterende konsesjonsområde der Reddal Sand AS driver knuseverk, men tiltaket vurderes ikke å utløse behov for endring av konsesjonsgrensen etter mineralloven.

Terrengendringene gjennomføres primært for å jevne ut området og tilrettelegge for fremtidig parkeringsplass og tilpasning mot vei, og anses ikke som ordinært masseuttak. Tiltaket planlegges gjennomført snarlig og uten behov for mellomlagring av masser.

Risiko for spredning av fremmede arter er vurdert i rapport fra Grønn Vekst, og tiltak for fjerning av uønskede arter skal gjennomføres i tråd med anbefalingene. Videre er området tidligere undersøkt for sulfidholdige masser. Kartlegginger fra 2018 og 2019 viser ingen indikasjoner på sulfidførende grunn innenfor planområdet.

Situasjonskart:



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til næringsformål gjennom reguleringsplan for Omre industriområde. Planidentifikasjon: 276. Ikraftsatt, Kommunestyrets vedtak, 15.09.2020. Vedtatt mindre endring, Endring av plan, 14.06.2022.

Utdrag relevant bestemmelse fra planen:

4. Bestemmelser til arealformål 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

f) Søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak innen områdene skal følgende dokumenteres

6. Det skal lages et enkelt miljøoppfølgingsprogram. Dette skal omfatte hvordan tiltak i anleggs- og permanent fase kan bidra til å opprettholde vannmiljø og god vannkjemi, med særlig vekt på Penndalsbekken. Programmet må vise behov for etablering av midlertidige og permanente renseløsninger, ev. andre tiltak for å unngå negativ påvirkning. Forslag til miljøovervåkingsprogram for vannmiljøet i Penndalsbekken under anleggsfasen skal inngå i denne dokumentasjonen.

Utsnitt plankart:



Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det vises til tidligere godkjent rammetillatelse for grovplanering av næringstomter av 23.06.18. Det vises også til søknad om igangsettingstillatelse (IG4) som Stærk & Co AS sendte inn 03.09.2025 (kommunens saksnr 18/1656). Søknaden er ikke ferdigbehandlet enda da det har vært noen uavklarte forhold. Det er ikke helt samsvar mellom den opprinnelige rammetillatelsen og søknaden om IG4, som går delvis utenfor området det er gitt rammetillatelse på. Derfor ber vi om at denne ett trinns søknaden erstatter søknaden om IG4, så vi unngår å søke om endring av den opprinnelige rammetillatelsen.

Ansvarlig søker for tiltaket er Stærk & CO AS. Ansvarlig utførende av grovplanering er Reddal Sand AS. NCC AS skal utføre sprengningsarbeider. Fordeling av ansvarsområder fremkommer av vedlagte gjennomføringsplan.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om grovplanering av et område som vist på vedlagte situasjonsplan (vedlegg D). Området er planlagt å grovplanere til kote +64 til +66. Gjeldende reguleringsplan er Omre industriområde (planID 276), vedtatt 15.09.2020. Formålet i reguleringsplanen er parkering (f_SPP). Området skal grovplaneres som vist på situasjonsplanen. Tomta får fall mot rundkjøring som vist på situasjonsplan. For å lede overvannet bort lages det grøft som vist på situasjonsplanen, slik at overvannet ledes til fordrøyningsbassenget i sørvest (IFA1). Det er ingen bekker innenfor dette området som blir berørt.

Størrelse på området er 7694 m².

Området som skal grovplaneres går delvis inn i konsesjonsområdet i vest, resten ligger utenfor og er regulert til parkeringsareal, se vedlagte situasjonsplan. Det skal opparbeides parkeringsplass her på et senere tidspunkt. På nåværende tidspunkt er det grovplanering som skal utføres for å få avsluttet arbeidet med IG1 og IG2 på BI1 inn mot den fremtidige veien og parkeringsplassen. Vi kan ikke se at det er behov for å søke om endring av konsesjonsgrensen etter mineralloven. Uttak av masser i dette området er først og fremst for å få grovplanert arealet ut mot veien, slik at skrentene mellom næringsområde og parkeringsarealet kan fjernes

og jevnes ut som en del av avslutningen inn mot veien. Massene som hentes ut fra dette området er først og fremst nødvendig for å tilrettelegge for en annen bruk av grunnen enn masseuttak.

Området som søkes grovplanert nå er tenkt gjennomført så fort som mulig og det vil ikke være behov for mellomlagring av masser.

Tiltak for å hindre spredning av fremmede arter er omtalt i den vedlagte rapporten fra Grønn vekst. Det kan også opplyses om at området på toppen av skjæringen har lite vegetasjon igjen.

Det er gjort en kartlegging av sulfidholdig grunn for hele området i 2018, i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det ble gjort en tilleggskartlegging i 2019 av områdene langs foreslåtte tilførselsvei gjennom området. Kartleggingen viste ingen observasjoner som viste tegn til sulfidførende soner i planområdet.

Det er gitt rekkefølgebestemmelser for området, relevante krav er svart ut nedenfor.

Før igangsettingstillatelse kan gis må:

- Nødvendige sikringsgjerder og viltgjerder mot E18 skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelser for det enkelte felt. Viltgjerdene skal plasseres i samråd med fagmyndighet for vilt.

Kommentar til rekkefølgekravene over fra ansvarlig søker:

- Viltgjerder langs E18 er etablert og sikringsgjerder er satt opp midlertidig mot anleggsområdene.



Gjennomføringsplan og ansvarsretter er vedlagt. Det er utarbeidet situasjonsplan som viser planeringshøyde, avgrensning og pall mot nord som viser avslutning av planeringen. Det blir satt opp gjerde i grensen mot nord. Skjæringene i nord vil være midlertidige og vil utgå når videre areal skal planeres.

Tiltaket ble nabovarslet i september, og kan ikke se at det er behov for å sende nytt nabovarsel. Søknaden er lik med unntak av at det søkes om tillatelse i ett trinn i stedet for igangsettingstillatelse nr 4.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser vedørende fremmedartet fra InTechs AS

«I sammenheng med planer om utvidelser av jordproduksjonen til nye arealer tilknyttet «Reddal Sand» sitt anlegg på Omre, ble det den 13 mai 2025 foretatt en befaring med særlig søkelys på svartelistede arter.

Konklusjon

Naturtypen er skrinn furuskog med tynt jorddekke og flekkvis berg eller myr. I dette området har det frem til nå ikke vært industriell eller annen aktivitet som en kan forvente ville ha medført risiko for invasjon av svartelistede arter. I utsnittet under er området grovt tegnet inn slik undertegnede oppfatter omfanget, men om det er større areal det er snakk om så er det uansett samme naturtypen.

I sammenheng med befaringen på det nevnte skogsarealet ble det som forventet ikke oppdaget svartelistede arter. Det ble heller ikke registrert rødlistede arter.

I tilknytning til arealet i Sør-Øst ble det oppdaget svartelistede arter i fyllmassene som grenser til skogsområdet. Lokaliteten til disse er markert rødt på det første bildet. Artene det er snakk om er Gyvel (*Cystisus Scoparius*) og Parkslirekne (*Reynoutria japonica*). Parkslirekne ble kun registrert der den større røde flekken er markert, mens Gyvel ble både observert på denne lokaliteten samt ett par planter i skråningen ned mot vannet litt lenger mot Øst som en ser av de to små røde prikkene. Det er mest sannsynlig at disse plantene har fulgt med masser som har blitt benyttet ved utfylling av massene og etablering av vei.

Gyvel må regnes som en plante av moderat til høy risiko for spredning, mens parkslirene utgjør svært høy risiko og vurderes som en av de mest aggressive invaderende arter vi har i landet vårt. Begge arter ser ut som de har spredt seg utover fra morplanter, men dette er sannsynligvis begrenset av hardpakket og skrinn jord. Gyvel spres ved at frøkapsler tørker og sprekker slik at frøene slynges utover, mens parkslirekne spres ved underjordiske rotskudd, samt biter av overjordiske og underjordiske plantedeler når disse kommer i kontakt med fuktig jord. Det er derfor svært viktig å unngå graving og roting i jord som der det finnes planter eller biter av denne platen, siden en da risikerer å få masse nye planter og slik eskalere problemet. En ser fra bildet hvordan nye skudd av parkslirekne dukker opp litt lenger nedenfor morplanten i den steinete massen, men en observerer også at disse fremtrer som svekket av tørke og skrinn jord.

Avtalte tiltak

I og med at de svartelistede artene er begrenset til ett lite område med tilkjørte masser skal det være relativt enkelt å behandle disse. InTechs har erfaring med å eliminere svartelistede arter så som parkslirekne, så det er derfor blitt avtalt med Reddal Sand at det settes i gang umiddelbare tiltak. Det vil i første omgang bli foretatt en ugrasssprøyting nå i mai – juni for å svekke og stresse parkslirekne og eliminere gyvel. Det er viktig at gyvel har utviklet en viss blodmasse, men har en dette vil en få god effekt og en forventer at denne vil bli utryddet. Når det gjelder parkslirene er den mer brysom, men det at den vokser i skrint jordsmonn gjør den lettere å håndtere. Resistensen til planten vil være svekket på grunn av de skrinne vekstforholdene, samt at en tidlig sprøyting i mai - juni vil stresse den ytterligere. Hovedbehandlingen blir to runder med sprøyting i August – September som forventes å eliminere parkslirekne fullstendig. I tillegg til dette har vi blitt informert at det kommer 2-3 meter med ytterligere masser over den lokaliteten planten vokser, noe som i praksis vil redusere risikograden til bortimot null.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om grovplanering av et område på ca. 7 694 m² ned til kote +64 til +66 moh. Formålet med grovplaneringen er å tilrettelegge for et fremtidig parkeringsareal. Terrenget vil få fall mot rundkjøringen, og for å lede overvannet bort etableres det en grøft i tråd med situasjonsplanen, slik

at overvannet føres til fordrøyningsbassenget i sørvest. Det er ingen bekker innenfor planområdet som blir berørt av tiltaket.

Reguleringsplanen stiller krav om etablering av et miljøoppfølgingsprogram. For denne saken er det utarbeidet et dynamisk program som omfatter prøvetaking og overvåking av vannmiljøet, samt gjennomføring nødvendige tiltak for å sikre vannmiljøet og Penndalsbekken på en tilfredsstillende måte.

Byggesaksenheten vurderer at foreslått programmet ivaretar intensjonene i reguleringsplanen. Siden programmet legger opp til en dynamisk tilnærming, bes tiltakshaver om å holde Bygningsmyndigheten orientert dersom situasjonen for vannmiljøet forverres og gi en oversikt over hvilke tiltak som gjennomføres for å forbedre situasjonen. Bygningsmyndigheten legger til grunn at vedlagt dokumentasjon for tiltaksplan og miljøoppfølgingsplan følges opp fortløpende og tilpasses prosjektet etter behov.

Da tiltaket som omsøkt vurderes å være i samsvar med reguleringsplanen, har bygningsmyndigheten ingen innvendinger til tiltaket.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

I denne konkrete saken er det lagt opp til et dynamisk miljøoppfølgingsprogram som kommer fra et krav i reguleringsplan. Det legges opp til hyppig prøvetaking og regelmessig vurdering av tiltak for å sørge for at vannmiljøet som påvirkes av tiltaket blir ivare tatt på best mulig måte.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 03.03.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.4 Alle andre søknadsppliktige tiltak etter PBL§ 20-1 og § 20-2

Større terrenginngrep og planering kr 62.100,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: NOT004 - Omre nord - Status på grunnlag for å kunne gi IG 1 og IG 4 - COWI - feb 2026
NOT001 - Miljøkontrollprogram overvann - Omre Ind omr - COWI - okt 2025
NOT002 - Kort status overvåking - Omre Ind omr - COWI - feb 2026
NOT003 - Utkast til tiltaksplan og miljøoppfølgingsplan - Omre Ind omr - COWI - des 2025

Kopimottakere: GK Matrikkel
OMRE INDUSTRIPARK AS
REDDAL SAND AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.