



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00303-85
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	10.09.2026
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026

Detaljregulering for Nymo-Vikkilen - vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret forslaget til detaljregulering for Nymo – Vikkilen.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Høringsuttalelser med kommentarer
- 5 Mobilitetsplan
- 6 Grunnforhold - stabilitetsvurderinger
- 7 Grunnforhold - skredfare i bratt terreng
- 8 Sulfidvurderinger
- 9 KU Landskap
- 10 KU Klimagassutslipp
- 11 KU Støy
- 12 KU Luftkvalitet
- 13 KU Naturmangfold
- 14 KU Lysforurensning
- 15 KU Kulturmiljø
- 16 KU Vannmiljø
- 17 Arkeologisk rapport
- 18 Melding om utført arkeologisk registrering
- 19 Flomanalyse
- 20 Framtidig havnivå- og bølgepåvirkning
- 21 Naturressurser
- 22 Rammeplan VA
- 23 ROS-analyse
- 24 Snitt 1 og 2 sørvest
- 26 Vegplan Båstøveien

Sammendrag

Stærk & Co fremmer, på vegne av AS NYMO v/Per Ståle Windegaard, forslag til detaljregulering for NYMO – Vikkilen. Hensikten er å legge til rette for utvidelse av det eksisterende havne- og industriområdet. Forslaget omfatter fire hovedmomenter:

1. Utvidelse av kaifront - 14.5 dekar.
2. Utvidelse mot sørvest – 2,5 dekar. Båttstøveien legges inn ny trase og gnr./bnr. 18/25 (Båttstøveien 12) rives.
3. Revisjon av gjeldende reguleringsplan: Arealformål og utnyttelse videreføres, men med nye bestemmelser for byggehøyder.
4. Innkjørselen fra Hesnesveien stenges og krysset J.M. Uglands vei – Båttstøveien utbedres.

Med forslåtte skjermingstiltak og hensynssoner for naturmiljø vurderes planforslaget å gi akseptable konsekvenser for interessene innenfor 100-metersbeltet. Nye bestemmelser om støy, vibrasjoner, fasadematerialer, vegetasjonsskjerming og andre avbøtende tiltak sikrer et godt bomiljø for nærliggende boliger. Forslaget dekker Nymos langsiktige arealbehov, forbedrer trafikksituasjonen og gir forutsigbarhet for videre utvikling. Selv om tiltaket vil påvirke landskapsbildet og kulturmiljøet, vurderes virkningene som akseptable. Kommunedirektøren anbefaler å vedta planforslaget.



Bakgrunn

Stærk & Co fremmer, på vegne av AS NYMO v/Per Ståle Windegaard, forslag til detaljregulering for NYMO–Vikkilen. Hensikten med forslaget er å tilrettelegge for en utvidelse av dagens industri- og havneområde på land og i sjø. Området er lokalisert mellom Vikkilen, J.M. Uglands vei og Hesnesveien. Mot sørvest grenser området til Gjømlebekken og en gruppe boliger. Nærområdet utgjøres av jordbruksarealer og spredte eneboliger.

Området er i dag regulert til industri- og havneområde gjennom *reguleringsplan for Vikkilen*. Nymos langsiktige arealbehov rommes ikke innenfor dagens reguleringsplan. I tillegg er det uklarheter rundt hvilke bestemmelser for bygningshøyder som gjelder. Det foreliggende planforslaget er derfor utarbeidet for å møte disse utfordringene. Planforslaget innebærer rivning av en enebolig, Båttstøveien 12, for å muliggjøre en utvidelse av industriområdet på land. Videre tilrettelegges for en ny pelekai som vil gi 14,5 dekar nytt industriareal innenfor et område som i dag er sjø. Planforslaget tar et helhetsgrep om bygningshøyder med hensyn til landskap, bomiljø og andre relevante forhold. Videre foreslås revisjon av gjeldende bestemmelser hvilket innebærer at bestemmelsene tilpasses dagens krav til miljø, sikkerhet og forurensning og mer. Planforslaget har utløst krav om konsekvensutredning og planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 8 og 10. Sammendrag av respektive fagtema og planens konsekvenser finnes i avsnitt 7 i planbeskrivelsen samt oppsummert i avsnittet *vurderinger* nedenfor. Den landbaserte utvidelsen av industriområdet har ikke hjemmel i kommuneplanens arealdel. I arbeidet med den pågående revisjonen av kommuneplanens arealdelen (grovsling 01.05.2024) ble det besluttet å ikke ta med utvidelsene, men at resultatet fra den nå foreliggende detaljreguleringen skal innarbeides ved første mulighet.

Høring og offentlig ettersyn – 2025/2026

I løpet av høringen kom det inn 17 uttalelser som i hovedsak omhandler følgende:

- **Agder fylkeskommune** krever arkeologisk registrering og stenging av innkjørselen fra Hesnesveien, og anbefaler at rivningen av Båttstøveien 12 tas ut av planen. **Øvrige myndigheter** har blant annet stilt krav om vurdering av skredfare.
- **Beboere langs Båttstøveien** uttrykker bekymring for støy, kulturmiljø og landskapsvirkninger. De ønsker lavere byggehøyder, en mer omfattende vegetasjonsbuffer mot sørvest og er imot rivningen av Båttstøveien 12.
- **Fjære historielag og Fortidsminneforeningen** uttrykker bekymring for konsekvenser for kulturmiljø og landskap. De ønsker reduserte byggehøyder, fraråder rivning av Båttstøveien 12 og etterlyser en mer omfattende vegetasjonsbuffer mot sørvest.
- **Gjømle velforening** uttrykker bekymring for trafikk til Nymo via Båttstøveien. Foreningen er imot rivningen av Båttstøveien 12 og ønsker mer omfattende skjermingstiltak mot sørvest for å begrense virkningene for bomiljø og landskap.

Merknadene fra myndighetene er i hovedsak imøtekommet. Unntaket gjelder for rivning av Båttstøveien 12. Etter høringen er skjermingstiltakene mot sørvest forbedret for å redusere virkninger for bomiljø, landskap og kulturmiljø. Alle uttalelser finnes, oppsummert og kommentert av forslagstiller og kommunedirektøren, i vedlegg 4.

Vurderinger:

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Det er gjort justeringer for å redusere virkningene for landskap og kulturmiljø ytterligere ved å forbedre vegetasjonsskjermingen mot sørvest gjennom et særskilt formålsområde, VS1, på plankartet. Øvrige endringer omfatter blant annet:

- Bestemmelseområde for automatisk fredede kulturminner er lagt inn på plankartet
- Hensynssone for flomfare langs Gjømlebekken er lagt inn på plankartet.
- Byggegrense mot fylkesvei er videreført fra gjeldende plan.
- Reviderte bestemmelser knyttet til støy og forurensningsforskriften er tatt inn.
- Rekkefølgebestemmelser som sikrer stenging av avkjørselen til Hesnesveien og utbedring av gang- og sykkelveien ved J.M. Uglands vei er tatt inn.

Justeringene vurderes ikke å være av et slikt omfang at de medfører behov for en ny høringsrunde.

Alternative lokaliseringer

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering om at utvidelsen mot sørvest er det eneste alternativet for en landbasert utvidelse. Andre utbyggingsretninger begrenses av jordbruksinteressene, grunnforhold, veiinfrastruktur og hensynet til Linnheia som et viktig landskapselement og buffer mellom industriområdet og omgivelsene.

Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel og næringsinteresser

Dagens industriområde har hjemmel i kommuneplanens arealdel, mens den foreslåtte landbaserte utvidelsen ikke er avsatt til industriformål. For øvrig vurderes planforslaget å være i samsvar med kommuneplanens føringer for arealbruk. Planforslaget støtter mål og føringer i kommuneplanens samfunnsdel, særlig innen de prioriterte satsingsområdene næringsutvikling og kompetansebyen. Utvidelse av industriområdet vil bidra til å oppfylle kommunens mål om å være attraktiv for næringsetablering og utvikling ved å styrke rammevilkår for en viktig og fremtidsrettet industribedrift med lang lokal forankring. Planforslaget er også i tråd med kommunens strategi om å være et tyngdepunkt for fremtidsrettet næring og teknologi, samtidig som det bidrar til å styrke Grimstads posisjon som vekstkommune.

Samferdsel og infrastruktur

Planforslaget innebærer en oppgradering av gang- og sykkelveien ved krysset fylkesvei 420 – Båtstøveien, mindre justering av avkjørsel fra fylkesveg 420, omlegging av deler av Båtstøveien og en stengning av innkjørslene til Nymo ved Hesnaveien. Hensikten er å oppnå bedre siktforhold og økt trafiksikkerhet for både kjørende og myke trafikanter. Dermed legges det til rette for en mer ryddig og trafiksikker utforming av avkjørselsområdet noe som vil gi bedre plassering for trafikk ut mot fylkesvegen. Med planbestemmelse sikres at KV2, som i dag er hovedatkomst til industriområdet, fortsatt skal benyttes som dette. Dermed sikres at trafikksituasjonen ved Båtstøveien ikke blir forandret. Det er utarbeidet mobilitetsplan, jf. vedlegg 5, som konkluderer med at utvidelsen av industriområdet ikke vil medføre vesentlige endringer i trafikknivå sammenlignet med framtidig situasjon. 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 til rette for oppgradering av tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett, etablering av ny kulvert i Gjømlebekken. 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 fremtidsrettet løsning for veg- og infrastruktur i området.

Geotekniske forhold og forurenset grunn

Deler av planområdet ligger innenfor områder med kvikkleire. Områdene er undersøkt og risikoen for områdeskred er vurdert, se vedlegg 6. Det fastsettes hensynssoner for ras- og skredfare på plankartet som sikrer at særskilte geotekniske tiltak gjennomføres før igangsetting. Det foreligger ikke risiko for skred i bratt terreng, jf. vedlegg 7. Sikkerheten knyttet til geotekniske forhold vurderes som ivaretatt.

Det finnes forurenset grunn på land og forurensede sedimenter på sjøbunnen. For tiltak i på land kreves det godkjent tiltaksplan fra kommunen før igangsetting, jf. forurensningsloven. De forurensede sedimentene på sjøbunnen er blitt tildekket og omfattes av et overvåkingsprogram etter pålegg fra Miljødirektoratet. Det er innarbeidet flere planbestemmelser for arbeid i sjø som skal hindre negative konsekvenser, jf. avsnittet *vannmiljø* nedenfor. Videre kreves tillatelse fra Statsforvalteren før utfylling og peling i sjø, jf. forurensningsloven. Området er undersøkt for forekomst av sulfidholdige bergarter, som ved eksponering kan medføre forurensing av vannmiljøet. Konklusjonen er at bergartene har lite eller ingen potensial for å generere sur avrenning, jf. vedlegg 8. For å verifisere dette er det fastsatt krav om prøvetaking før utspregning. Planforslaget vurderes ikke å medføre uakseptable virkninger for natur- og vannmiljøet tilknyttet forurensingssituasjonen.

Konsekvensutredning

Planforslaget har utløst krav om konsekvensutredning. All endring medfører både positive og negative konsekvenser. Nedenfor oppsummeres respektive tema i konsekvensutredningen sammen med kommunedirektørens vurderinger.

Landskap – negativ konsekvens

Nymo AS har en lang historie, sentral plassering i Vikkilen og industri- og kaiområdet utgjør et synlig element i landskapsrommet. Med bakgrunn i gjeldende reguleringsforhold med manglende bestemmelser om byggehøyder, vurderer konsekvensutredningen planforslaget opp mot to nullalternativer:

- ett med tillatt byggehøyde på 16 meter (nullalternativ A)
- 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.

Utvidelsen av industriområdet med foreslåtte byggehøyder, særlig i de sørlige delene mot Båttstøveien og nærliggende småhusbebyggelse, vil påvirke landskapsbildet. Planforslagets konsekvenser vurderes som middels negative sammenlignet med nullalternativ B. 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 fastsettes krav om vegetasjonsskjerming/skjermkonstruksjoner mot vest og sørvest, i forbindelse med omlegging av Båttstøveien. For å videre dempe industribebyggelsens volum og tilpassing til omgivelsene stilles det også krav til fasadeutforming og plassering av tekniske installasjoner på tak. Dagens og fremtidig situasjon redegjøres for på side 19 og 38 i vedlegg 9 samt gjennom sitt 1 og 2 i vedlegg 24. Kommunedirektøren vurderer at disse tiltakene vil bidra til å dempe de negative landskapsvirkningene til et tilfredsstillende nivå, selv om de ikke fullt ut eliminerer de visuelle virkningene.

Klima– negativ konsekvens, (og havnivå og flom) – negativ konsekvens

Det er gjennomført fagutredning for klimagassutslipp, se vedlegg 10. Rapporten konkluderer med middels negativ konsekvens både for nullalternativet og utbyggingsalternativet. De største utslippene knyttes til materialbruk, energiforbruk og transport. Planforslaget tar høyde for framtidig havnivåstigning og stormflo. Analysene viser at flom i Gjømlebekken er dimensjonerende i øvre del, mens havnivå er dimensjonerende lenger nedstrøms. I samråd med Grimstad brann og redning er det fastsatt krav om at farlige stoffer skal oppbevares i bygg over kote +1,9 meter over havet for å redusere risiko ved oversvømmelse. Planforslaget vurderes til å ivareta både klimatilpassning og klimagassutslipp på en tilfredsstillende måte.

Støy – positiv konsekvens

I konsekvensutredningens 0-alternativet ligger de fleste boligene utenfor støysonene, men enkelte boliger i Skjeviga og Ugland ligger nær eller innenfor såkalt gul støysoner, innen hvilket støysituasjonen må ses på i detalj, jf. vedlegg 11. Utbygging uten støyreducerende tiltak ville kunne gi økte støynivåer og flere boliger innenfor gul støysoner. Med de støykrav og avbøtende tiltakene som legges til grunn i planforslaget forventes støynivåene å bli lavere enn i 0-alternativet, samtidig som antallet boliger innenfor støysonene reduseres. Planbestemmelsene inneholder henvisning til nasjonale krav for grenseverdier for støy og pålegg om oppfølging. Videre stilles det krav om internkontroll i form av måleprogram for kontrollmåling av støy og oppfølgende tiltak dersom det oppstår overskridelser. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger til rette for en utbedring av lydmiljøet.

Luftkvalitet – ubetydelig konsekvens

Planforslaget forventes ikke å medføre en signifikant endring eller forverring av den lokale luftkvaliteten, jf. vedlegg 12. Dermed forventes det ikke at forslaget bidrar til at sonегrensene i retningslinje T-1520 overskrides. Etablering av skjermingstiltak for å redusere virkninger på landskap og kulturmiljø kan virke skjermende også for støvflukt mot naboeiendommen ved Båttstøveien.

Vannmiljø – negativ konsekvens

Planforslaget vil kunne medføre negative virkninger for vannmiljøet gjennom peling og sprengningsarbeider med økt risiko for spredning av forurensede sedimenter og tilførsel av

nitrogen. De viktigste naturverdiene som kan bli berørt er ålegressengene i Vikkilen, sjørret i Gjømlebekken og potensielle funksjonsområder for ål. Planforslaget vurderes gi noe negativ konsekvens, men ikke føre til forringelse av økologisk eller kjemisk tilstand i vannforekomstene. For å redusere negative virkninger fastsettes en rekke avbøtende tiltak jf. bestemmelsene § 2.04, 3.5.1, 4.1.3 og 6.4.3. Disse omfatter blant annet bruk av siltgardin for å begrense spredning av forurensede sedimenter, tildekking av sjøbunnen etter gjennomført peling, gjennomføring av arbeid utenom gyteperioden for torsk samt flere tiltak for å beskytte sjørret i Gjømlebekken som tilbakeføring av bunnsubstrat etter inngrep i bekken. Med disse tiltakene til grunn vurderer konsekvensutredningen at påvirkningen på naturmangfoldet kan begrenses og at kravene i naturmangfoldsloven §§ 8-12 er oppfylt.

Kulturmiljø – negativ konsekvens

Planforslaget berører kulturmiljøet i Vikkilen, særlig småhusbebyggelsen ved Båtstøveien. De viktigste konsekvensene er knyttet til rivning av den SEFRAK-registrerte bygningen i Båtstøveien 12 er tap av tilhørende kulturhistoriske elementer og en gradvis svekkelse av kulturmiljøets lesbarhet og historiske sammenheng. Utredningen legger vekt på at Vikkilen hadde en sentral rolle i norsk skipsbyggingshistorie og at småhusbebyggelsen ved Båtstøveien utgjør en viktig del av denne historien. Kulturmiljøet knyttet til småhusbebyggelsen vurderes som mest sårbart for endringene, mens landbruksmiljøet i området i større grad tåler tiltaket. Samlet vurderes planforslaget til å medføre noe negativ konsekvens. For å redusere de negative virkningene er det innarbeidet avbøtende tiltak i bestemmelsene. Disse omfatter blant annet vegetasjonsskjerming mellom bebyggelsen ved Båtstøveien og industriområdet, krav til materialbruk og fargesetting samt bestemmelser om utforming av tekniske installasjoner på bebyggelsen innenfor deler av industriområdet. Tiltakene vurderes til å bidra med å dempe den visuelle påvirkningen på kulturmiljøet til et akseptabel nivå, men fjerner ikke konsekvensene av økte bygningsvolumer og rivningen av Båtstøveien 12 helt.

Etter offentlig ettersyn er det gjennomført arkeologiske registreringer i området. Det ble avdekket et felt med ards spor. Ard er den første plogtypen en kjenner til. Det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven om at kulturminnet kan fjernes. Kulturminnet er å betrakte som frigitt, og får dermed ingen betydning for konsekvensgrad knyttet til kulturmiljø.

Naturmangfold på land – negativ konsekvens

Området er blitt kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for naturtypekartlegging. Det ble påvist to nye lokaliteter med den utvalgte naturtypen «hul eik» samt flere rødlistede arter, hovedsakelig tresorter. For å redusere de negative effektene fastsettes skjermingssoner rundt sensitive områder. Konsekvensen av tiltaket vurderes til noe negativ. Kravene i naturmangfoldsloven §§ 8-12 vurderes som oppfylt, jf. vedlegg 13. For vurdering av naturmangfold i vann se avsnittet *vannmiljø* ovenfor.

Lysforurensing – virkninger kan aksepteres

Planforslaget vil ikke medføre større lysforurensning enn det som allerede er tilfelle på plassen, jf. vedlegg 14. Simuleringen viser at selv verstefallsscenario med skipsanløp og lys i kran er langt under grenseverdiene. Kommunedirektøren vurderer at temaet er tilstrekkelig utredet og uten vesentlige konsekvenser for omgivelser eller naturmiljø.

Særskilte interesser innenfor 100-metersbeltet – virkninger kan aksepteres

Utvidelsen mot sørvest ligger innenfor 100-metersbeltet og berører interesser knyttet til kulturmiljø, natur og landskap. Det er lagt vekt på at tiltaket innebærer en utvidelse av et eksisterende industriområde bort fra sjøen med begrensede alternative lokaliseringsmuligheter, samtidig som inngrep i jordbruksarealer og naturverdier er søkt minimert. Planforslaget medfører ikke nedbygging av registrerte naturtyper, men berører arealer nær Gjømlebekken og innebærer rivning av en bolig med kulturmiljøverdi. Utvidelsen vil også påvirke landskapsbildet. Kommunedirektøren vurderer foreslåtte avbøtende tiltak, herunder blant annet bevaring og styrking av vegetasjonen langs Gjømlebekken samt etablering av vegetasjonsskjermer vil begrense virkningene til selve utbyggingsområdet til et akseptabelt nivå. På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at forslaget har tatt særlig hensyn til interessene innenfor 100-metersbelter, jf. pbl § 1-8. Les mer om virkningen på kulturmiljø, natur og landskap i avsnittet *konsekvenser* ovenfor.

Jordbruk – mindre område med dyrka jord nedbygges

Dagens parkeringsplass for Nymo er registrert som dyrkbar mark og det finnes i tillegg arealer som er regulert til parkering som består av dyrka jord. Når disse arealene legges til grunn, medfører planforslaget at totalt 1,8 daa dyrka jord og 4,3 daa dyrkbar jord omdisponeres til andre formål. Den nå faktiske foreslåtte landbaserte utvidelsen innebærer i seg selv at et mindre areal på 492 m² dyrka jord omdisponeres. Arealet berøres av utvidelsen av I/L2 og omleggingen av Båttstøveien, og reguleres til samferdselsanlegg. For å redusere konsekvensene er det foreslått avbøtende tiltak, blant annet å begrense skråningsutslag i sideterrenget og eventuelt etablere støttemur for å redusere arealbeslaget. Valg av tiltak vil bli vurdert i forbindelse med detaljprosjekteringen. For å ivareta matjordressursene skal matjorden flyttes til et annet egnet areal, jf. planbestemmelse 2.11. Hensynet til jordbruksinteressene vurderes å være ivaretatt i tilstrekkelig grad.

Barn- og unges interesser

Planen gir økt trafikksikkerhet for gående og syklende langs J. M. Uglands vei, ved krysset J.M Uglands vei og Hesnesveien samt Båttstøveien.

Driftsmessige konsekvenser

Det er ikke regulert inn formål som kommunen skal bekoste, overta eller drifte.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av det eksisterende industri- og havneområdet i Vikkilen og sikrer Nymo AS sitt langsiktige arealbehov. Næringsbebyggelsen vil komme nærmere eksisterende boliger i Båttstøveien og medfører rivning av én bolig. Et fortsatt godt bomiljø ivaretas gjennom bestemmelser om blant annet støy og vegetasjonsskjermer. Utvidelsen på land er ikke avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. For øvrig vurderes planforslaget å være i samsvar med kommuneplanens føringer. Det er lagt særlig vekt på hensynet til berørte interesser innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes å være oppfylt. De samlede virkningene av planforslaget vurderes som akseptable. Kommunestyret anbefales å vedta planforslaget.