



Saksframlegg

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

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.07.2025

Detaljregulering for Nymo-Vikkilen - Fastsetting av planprogram

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9, fastsettes planprogram for detaljregulering for Nymo-Vikkilen.

Vedlegg

Vedlegg 1 Brev innsending av planprogram for fastsetting, 16.05.25
Vedlegg 2 Planprogram for Nymo, datert 21.10.24, revidert 11.06.25
Vedlegg 3 Kunngjøringskart - datert 21.10.2024
Vedlegg 4 Innkomne merknader - oppsummering og kommentarer til fastsetting av planprogram
Vedlegg 5 Alle innspill varsel om oppstart og høring av planprogram

Sammendrag

STÆRK & CO AS og P.S Windegaard AS fremmer, på vegne av Nymo AS og J.J Ugland AS, forslag til detaljregulering av Nymo-Vikkilen. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utvidelse av Nymo AS sitt industriområde både på kort og lang sikt. De konkrete planene går ut på å utvide eksisterende kaifront mot sør og etablere et område på ca. 14,5 daa til industri/lager. I tillegg søkes det om en utvidelse av industriarealet i sørvest på ca. 2,4 daa på deler av gnr./bnr.: 18/25. Som følge av endringene er det også behov for en omlegging av en del av Båtstøveien forbi denne eiendommen, samt ny kryssing over Gjømlebekken. Det tilrettelegges med dette for formål som er i strid med overordnet plan og eksisterende reguleringsplan for området, og planarbeidet utløser derfor krav om konsekvensutredning og planprogram etter forskriftens §§ 6, 8 og 10 (vedlegg I og II). Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet og hvilke utredningsbehov som skal legges til grunn i en konsekvensutredning og videre i planprosessen. Kommunedirektøren støtter forslaget og anbefaler teknisk utvalg å fastsette planprogrammet.

Bakgrunn

STÆRK & CO AS har i samarbeid med P.S Windegaard AS, på vegne av Nymo AS og J.J Ugland AS, satt i gang planprosess for å legge til rette for utvidelse av Nymo As sitt industriområde.

De konkrete planene går ut på å utvide eksisterende kaifront mot sørvest og etablere et område på ca. 14,5 daa til industri/lager, i tillegg til en utvidelse av industriarealet i sørvest på ca. 2,4 daa på deler av gnr./bnr.: 18/25. Som følge av endringene er det videre behov for en omlegging av en del av Båtstøveien forbi denne eiendommen, og med ny kryssing av Gjømlebekken som renner forbi området.

Gjeldende plan i området er reguleringsplan for Nymo-Vikkilen (vedtatt 15.04.2008), som i all hovedsak regulerer konkrete område til industri/lager og havneområde i sjø. Det tilrettelegges med dette for tiltak som går ut over hovedrammen i overordnet plan og eksisterende reguleringsplan for området, og det er således vurdert at planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning og planprogram etter forskriftens §§ 6, 8 og 10 (vedlegg I og II). Vedlegg I, punkt 8 b) og punkt 30.

Planprogrammet som er utarbeidet gjør rede for formålet med planarbeidet, sentrale problemstillinger og videre hvilke utredningstemaer som skal legges til grunn i den videre prosessen. Utredningstemaene skal i utgangspunktet synliggjøre konsekvenser av ulike utbyggingsalternativer, men da det er snakk om svært konkrete og avgrensede tiltak mener forslagstiller at det ikke er aktuelt å vurdere utbyggingsalternativer. Det legges således opp til at omsøkte alternativ skal sammenlignes mot referansealternativ (0-alternativ), som er at området utvikles i tråd med gjeldende reguleringsplan for Nymo-Vikkilen med dagens utstrekning av formålsområdene for industri/lager og havneområdet. Det er laget framdriftsplan og plan for medvirkning i planprosessen.

Varsel om oppstart av planarbeidet, samt høring og offentlig ettersyn av planprogram ble gjennomført i perioden 21.10.24 - 02.12.24. Det kom inn til sammen 16 merknader; hvorav 9 fra offentlige instanser, 1 fra lag/forening, 2 fra velforening/sameie og 4 fra privatpersoner. Alle merknader er oppsummert og kommentert av forslagstiller, se vedlegg 4. Merknader er belyst punktvis i grove trekk under:

Agder Fylkeskommune:

- Planprogrammet gir i all hovedsak tilstrekkelig fremstilling av problemstilling og temaer.
- Ber om at det i planprogrammet rettes opp i henvisning til siste reviderte veiledere.
- Fraråder nedbygging/riving av bygning på Båttstøveien 12.
- Hensyn til nyere tids kulturmiljø.
- Krever ikke arkeologisk undersøkelse.
- Sikre krav til fylkesveien og avkjørsel.

Statsforvalteren i Agder:

- Planprogram vurderes som oversiktlig, og utredninger som beskrives anses som relevante.
- Det må vurderes samlet belastning iht. Naturmangfoldlovens §10, samt konsekvenser av samlet belastning rundt støy.
- Vises utover dette til generelle utredningsbehov for forurensning, vannmiljø, naturmangfold, trafikkutredning, ROS, og landbruk. Utover dette vises det til veileder for massehåndtering.

Statens Vegvesen:

- Viser til at Agder fylkeskommune følger opp forhold knyttet til fylkesvei, og har utover dette ingen konkrete merknader til planprogrammet.

NVE:

- Viser til at sikkerhet mot naturfare ikke må forskyves til byggesak, og må ivaretas på reguleringsplannivå.
- Det vises videre til at planarbeidet må ivareta utredning av aksomhetsområder for skredfare (snø-, jord- og flomskred), fare for marin/kvikkleire og sikker byggegrunn i strandsonen og håndtering av overvann.

Glitre Nett:

- Viser til hensyn til eksisterende nettanlegg i området, og behovet for utvidelse og avklaring av plassering av nytt anlegg. Videre vises det til hensyn som må tas for flomsikring ved planlegging av nytt anlegg.

Fiskeridirektoratet, Kystverket og Norsk Maritimt Museum:

- Planens innvirkning på marine ressurser og marint miljø, må vurderes.
- Viser til registrert forekomst av Ålegrass nord i Vikkilen, og viktigheten av dette området som gytefelt for Kysttorsk lengre ute i fjorden.
- Arbeid i og nær sjø må vurderes i høst/vinterhalvår.
- Det vises til at nødvendige hensyn må tas i forbindelse med forurensende sedimentmasser i Vikkilen.
- Planområdet ligger innenfor arealavgrensningen til billeden i Vikkilen, og det må redegjøres for virkninger for sjøfarende i planprogrammet.

Interesseorganisasjoner, velforeninger/sameie:

- Er bekymret for hvordan konkrete inngrep vil påvirke 100-metersbeltet, samt park/grøntarealer i området og mot tilstøtende bebyggelse.
- De er opptatt av at det i videre planarbeid må ses på den totale mengden økt forurensning i form av støy, støv og lys.
- Det vises til at tiltakets konsekvenser på sjøbunnen i Vikkilen må vurderes, og at det bør gjøres avbøtende tiltak for å sikre om Gjømlebekken og dens livsmiljø mot forurensning, i tillegg til at det må sikres tilfredsstillende buffersone mot eksisterende bebyggelse.
- Det vises videre til at det bør foretas en vurdering av verneverdien for det SEFRAK-registrerte huset på Båtstøveien 12. Det frarådes riving av huset, men dersom riving likevel blir aktuelt, bør det vurderes å opparbeide en voll for å redusere støy.

Private aktører og beboere

- Deler bekymringer med lokale velforeninger og sameier i området, spesielt angående støy og forurensning, samt motstand mot riving av SEFRAK-bygget på Båtstøveien 12.

Vurderinger

Ved fastsetting av planprogram skal det vurderes om utredningstemaer, metode, fremdrift og medvirkning i den videre planprosessen er tilstrekkelig ivaretatt. Kommunedirektøren tar i denne fasen ikke stilling til konkrete spørsmål om arealinndeling eller utforming av arealformål – da slike vurderinger foretas først ved behandling av det endelige planforslaget med tilhørende konsekvensutredning. Den aktuelle vurderingen gjelder derfor om planprogrammet oppfyller kravene i forskriften og danner et godt grunnlag for det videre planarbeidet. I tillegg skal innkomne merknader fra høring og offentlig ettersyn vurderes, og eventuelt innarbeides i det reviderte planprogrammet dersom de anses som relevante.

De mottatte merknadene fra varsel om oppstart og høring er gjennomgått og vurdert. Kommunedirektøren mener at planprogrammet i hovedsak er revidert i samsvar med relevante innspill. Et unntak gjelder imidlertid merknadene om bevaring av bygget på Båtstøveien 12, fremmet av Agder fylkeskommune, berørte private og interessegrupper. Forslagsstiller har etter en grundig helhetsvurdering valgt å videreføre planene om riving, til tross for de negative konsekvensene det vil få ved å rive SEFRAK-bygget. De er klar over konflikten dette vil medføre i det videre planarbeidet og har valgt å ikke utrede rundt alternative løsninger.

Hovedformålet med reguleringen er å legge til rette for en utvidelse av industriområdet med tilhørende kaifront og nødvendig infrastruktur. Kommunedirektøren og forslagsstiller er videre enige om planområdet og planavgrensningen, og det er ikke foretatt noen justering av denne. Revidert planprogram har tatt inn nødvendige presiseringer basert på høringsinnspill, blant annet når det gjelder ytterligere spesifisering av eksisterende forhold og utredningstemaer. Det er foretatt justeringer knyttet til utredning av samlet støybelastning fra nye og eksisterende områder, bygge- og anleggsstøy, luftforurensning, samt vurdering av sikkerhet for ferdsel til sjøs. Fremdriftsplanen er videre oppdatert i tråd med innspill og tilpasset kommunens behandlingsfrister og politiske møtekalender. På dette grunnlaget vurderes det reviderte planprogrammet å oppfylle kravene til temautredninger. Det gir etter kommunedirektørens syn et tilstrekkelig og gjennomarbeidet grunnlag som belyser planforutsetningene, planlagte utredninger, metoder, medvirkning og fremdrift på en god måte. Utredningsarbeidet anses videre å være avgjørende for å belyse mulighetsrommet for å realisere utvidelsen av kaifront og industriarealer, og samtidig sikre sentrale forhold som kulturmiljø, naturmangfold, vannmiljø, forurensning, støy, sikker byggegrunn og nabointeresser.

Avslutningsvis vurderer kommunedirektøren at det konkrete planarbeidet bygger opp under mål og føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel, særlig innenfor de prioriterte satsingsområdene *næringsutvikling* og *kompetansebyen*. Grimstad kommune har som mål å være en attraktiv kommune for næringsetablering og -utvikling, med tilgang til varierte og tilpassede næringsarealer. En utvidelse av Nymo AS sitt industriområde vil bidra til dette ved å gi bedre rammevilkår for en viktig og fremtidsrettet maritim-/industribedrift med lang lokal forankring. Dette støtter opp under kommunens strategi om å være et nasjonalt tyngdepunkt innen fremtidsrettet næring/teknologi, og bidrar til å beholde og styrke Grimstads posisjon som vekstkommune. Videre vurderes planarbeidet å være i tråd med satsingsområdet *kompetansebyen*, ved at det gir rom for økt samhandling mellom næringslivet og kompetansemiljøene ved blant annet Universitetet i Agder og

Fagskolen i Agder. En slik samhandling er viktig for rekruttering, praksismuligheter og faglig utvikling, og kan bidra til å forankre unge og kvalifiserte arbeidstakere i kommunen. Dette kan igjen styrke Grimstad som student- og kompetanseby.

Kommunedirektøren stiller seg positiv til det videre utredningsarbeidet som planprogrammet legger opp til, men vil samtidig understreke at tiltaket vil kunne medføre enkelte utfordringer knyttet til blant annet nabointeresser og hensyn til kulturmiljø og eksisterende bebyggelse. Disse forholdene må således vurderes grundig og balanseres mot de samfunnsmessige gevinstene i det videre planarbeidet.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planprogrammet belyser formålet med planarbeidet, problemstillinger, utredningsteamet og metoder i samsvar med kravene i forskrift om konsekvensutredninger. Teknisk utvalg anbefales å fastsette planprogrammet.