
Arkivsak-dok. 26/01148-18
Saksbehandler Karl Erik Hove

Saksgang Møtedato
Utvalg for areal og miljø 09.06.2026

Saksframlegg

Endring av detaljreguleringsplan for Strømsvika-Brennevinsmyra Næringsområde - BI5, planID 201322

Rådmannens forslag til vedtak

Utvalg for areal og miljø vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, en endring av detaljreguleringsplan for Strømsvika–Brennevinsmyra næringsområde, planID 201322.

Endringen består av følgende:

På plankartet:

- Formål for industri (IND), BI5 erstattes av Nærmere angitte andre typer anlegg (ASB), Øvrige anlegg/deponi.
- Nytt bestemmelsesområde nr. 6 legges inn som midlertidig bygge- og anleggsområde for mulig etablering av veg/bro fra Jåbekk sør.
- Planeringshøyde (Pl.h=47–62) tas ut fra plankartet.

I bestemmelsene: Konkrete formuleringer er presentert i saksfremlegget

- § 1 Generelt, punkt 1.1 Arealbruk. Industriformål endres fra BI1–BI5 til BI1–BI4, ved at BI5 tas ut av industriformålet.
- § 1 Generelt, punkt 1.1 Arealbruk. Nytt formål «Nærmere angitte andre typer anlegg» innføres, og delområde BI5 får endret feltnavn til Øvrige anlegg/deponi.
- Bestemmelse områder (Pbl § 12-7). Nytt punkt 1 «Midlertidig bygge- og anleggsområde» legges inn som bestemmelsesområde 6. Åpner for midlertidig bygge- og anleggsområde for veg/bro fra Jåbekk sør.
- Fellesbestemmelse § 2.10 om masseuttak tas ut.
- Fellesbestemmelse § 2.11 endres for å tilpasses Øvrige anlegg.
- § 4.1.2. Byggegrense og planeringshøyde. Planeringshøyde for BI5 tas ut av tabell.
- § 4.3 Industri, (BI1-BI5) endres til Industri, (BI1-BI4) ved at BI5 tas ut av industriformålet.

- § 4.8 Bebyggelse og anlegg. Ny bestemmelse «Nærmere angitte andre typer anlegg (Øvrige anlegg/deponi)» legges inn. Bestemmelsen fastsetter planering av terreng ned til kote +30 og oppfylling til maksimal kote +87. Setter krav til avslutning med rene masser og tilsåing med stedeodne frøarter.
- § 10.4 1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (Bestemmelsesområde 6)

Området er avsatt som midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av veg fra Jåbekk sør med tilhørende anlegg.

Ingen del av toppskjæringen skal komme innenfor bestemmelsesområde 6. Tiltaket skal være tidsbegrenset til perioden hvor masser transporteres over den midlertidige anleggsveien.

Rådmannen delegeres myndighet til å foreta mindre tekniske justeringer av plankart og bestemmelser i dialog med forslagsstiller.

Vedlegg

4205_201322 Reguleringsendring_Maren_BI5 040526

4205_201322 Reguleringsendring_BI5_plankart 040526

Tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven

Q-1_Svar på spørsmål om konsesjonsplikt - uttak av masser for etablering av industritomt i Lindesnes kommune

26_01148-1 Innspill til søknad om endring av reguleringsplan for Lindesnes - Strømsvika - Bren 1316492_1_1

26_01148-12 Innspill til søknad om endring av reguleringsplan for Strømsvika - Brennevinsmyra 1330305_1_1 (3)

Reguleringsendring_BI5_Merknadshefte

26_01148-2 Varsel om planoppstart for Strømsvika - Brennevinsmyra - endring BI5 - Lindesnes ko 1316370_1_1

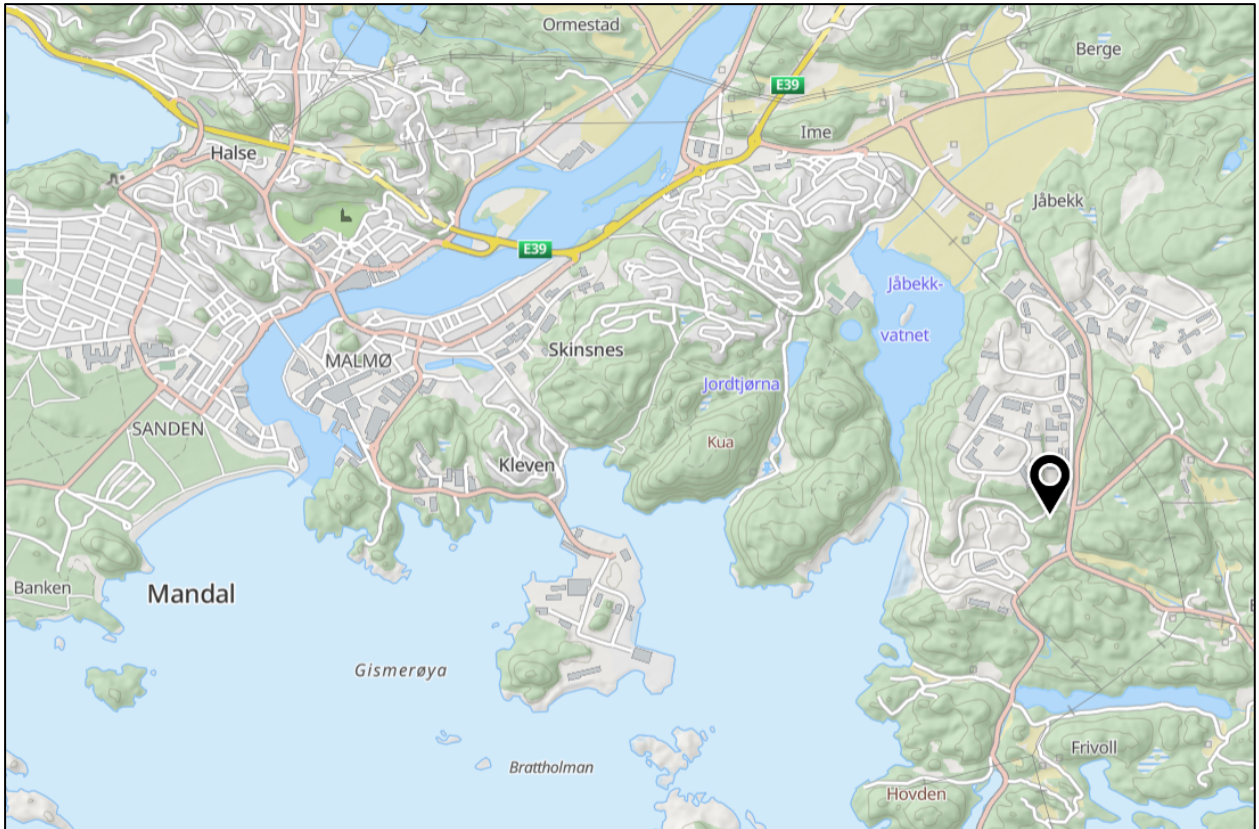
4205_201322 ME5 Bestemmelser_revidert 040526

Saken kort fortalt

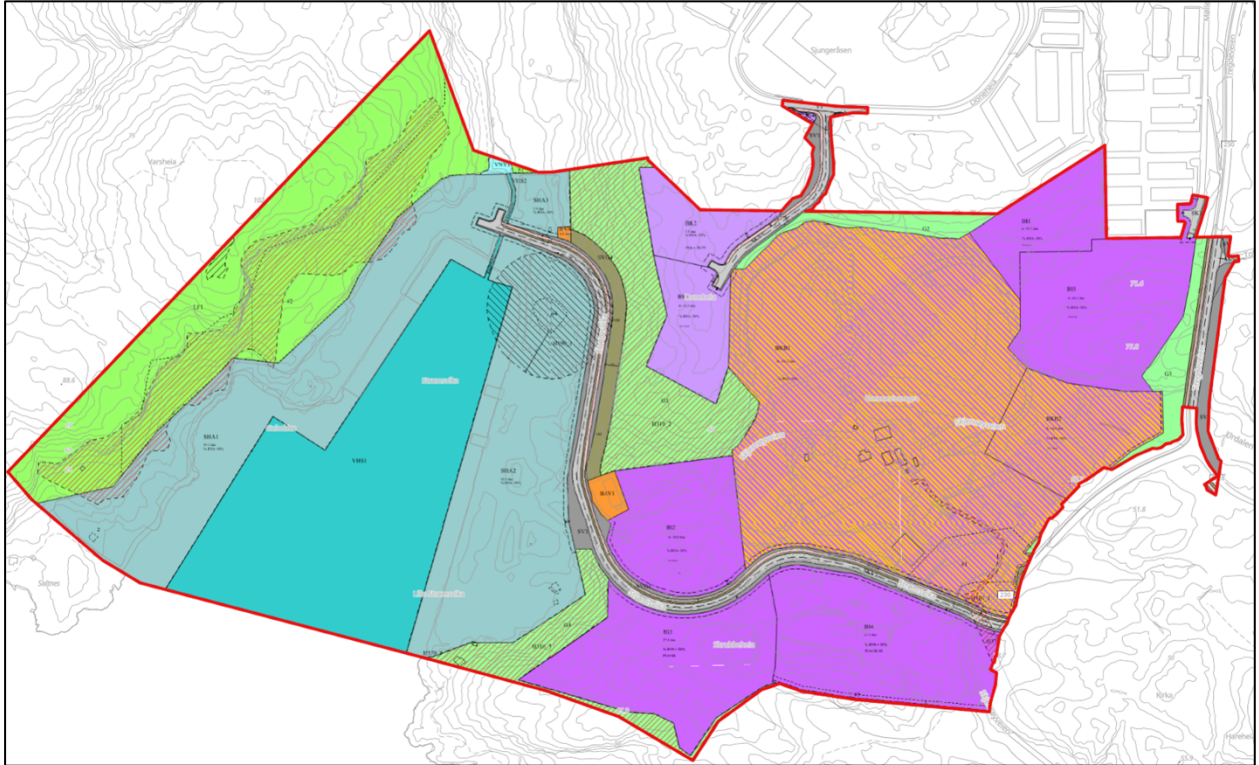
Det er foreslått endring av detaljreguleringsplan for Strømsvika-Brennevinsmyra Næringsområde. Hensikten er å tilrettelegge for videre drift av området ved å endre formålet i BI5 fra industri til deponi. Regulant planlegger å ta ut masser fra området ned til kote +30, for deretter å fylle på med deponimasser opp til en maksimal kote på +87. Forslaget er frarådet av Statsforvalteren og de har varslet at de vil vurdere å klage dersom endring blir vedtatt. Endringsforslaget overlapper også en del av planforslaget til Jåbekk Sør Industriområde, og kommunen må også i behandlingen vurdere hvordan foreslått endring vil påvirke planarbeidet og gjennomføring av Jåbekk Sør Industriområde, og sørge for at det ikke blir motstrid mellom planene.

Gjeldende detaljreguleringsplan for området er:

- [Detaljreguleringsplan for Strømsvika-Brennevinsmyra Næringsområde, planID 201322](#), vedtatt 17.12.2025.



Figur 1 BI5 (markert med svart pil) ligger i Brennevinsmyra.



Figur 2. Gjeldende detaljreguleringsplan i området.

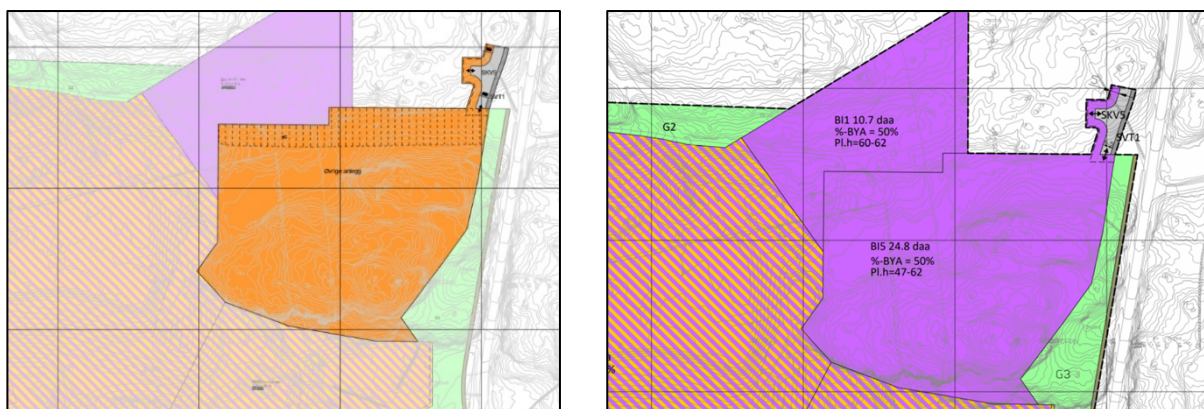
Bakgrunn

COWI AS fremmer på vegne av forslagstiller Maren AS, forslag om en mindre endring av detaljreguleringsplan for Strømsvika - Brennevinsmyra Næringsområde. Forslagstiller ønsker å ta ut en del masser i BI5 for å forlenge det eksisterende deponiet som i dag er etablert på tilgrensende område. Formålet med planendringen er å endre reguleringsformålet for BI5 fra industri til «Øvrige anlegg/deponi». Forslagstiller planlegger uttak av masser ned til kote +30, og deretter oppfylling med deponimasser til maksimal kotehøyde +87. Det vises til tillatelse fra Statsforvalteren datert 14.11.2025 (arkivreferanse 2016/1394), som tiltakshaver opplyser gir hjemmel for tiltaket. I forslaget foreslås det i tillegg å fjerne bestemmelser om planeringshøyde og utnyttelsesgrad (pl.h = 47–62 og %BYA = 50 %)

Foreslått planendring medfører følgende endringer i plandokumentene:

På plankart:

- BI5 endres fra (1340) Industri til (1590) Nærmere angitte andre typer anlegg («Øvrig anlegg»).
- Nytt bestemmelsesområde (nr.6) legges inn som midlertidig bygge- og anleggsområde for mulig etablering av veg/bro over Tregdeveien til/fra Jåbekk Sør.
- Planeringshøyde = 47-62 tas ut.



Figur 3. Kartutsnitt til venstre viser forslag til endring. Kartutsnitt til høyre viser gjeldende detaljregulering.

I bestemmelsene

- Fellesbestemmelse § 2.10 tas ut av planbestemmelsene.
«For område BI5 tillattes det masseuttak før det etableres permanent virksomhet. Med samlet uttak av masser på mer enn 10 000 m³ skal tiltak meldes til DMF og det skal søkes om og sikres konsesjon før masseuttak kan begynne.»

Plankonsulentens begrunnelse for endring:

Områdets formål er endret fra industri til øvrige anlegg (deponi), noe som tydeliggjør planlagt arealbruk. Opparbeidelse og uttak av masser skjer som del av tilrettelegging for deponi. Dette samsvarer med DMFs vurdering fra 2022, hvor uttaket anses som en integrert del av annen utnyttelse av grunnen.

Tilsvarende avklaring er gjort for Sodevika (BG), der Næringsdepartementet har konkludert med at tiltaket ikke omfattes av mineralloven. På denne bakgrunn vurderes det som unødvendig å opprettholde en egen bestemmelse som åpner for masseuttak, ettersom forholdet anses tilstrekkelig avklart gjennom gjeldende regelverk og praksis.

- Endring av Fellesbestemmelse § 2.11 «Møller Moulins vei kan forbindes med midlertidig vei mot vest og sør gjennom **BI5 Øvrige anlegg** til anleggsvei i BKB1.»

Plankonsulentens begrunnelse for endring:
Bestemmelsen oppdateres for å følge nytt formål.

- Endring av Bebyggelse og anlegg § 4.1.2.

Planeringshøyde for delområde BI5 fjernes fra tabell:

Delområde	Planeringshøyde (Pl.h) m.o.h
BK1	65-67
BK2	70-71
BI1	60-62
BI2	26-30
BI3	30
BI4	30-35
BI5	47-62
BKB2	35-40

Bestemmelsen endres til:

«Byggegrense og planeringshøyde til opparbeidet terreng er angitt på plankartet. Avstand fra formålsgrense for annen veggrunn settes til minimum 4 meter samtidig skal minimum avstand være 2 meter fra topp fylling/mur. Byggegrense imot fv.230 (SKV2) og fv.203 (SKV3) er det satt til minimum 15 m fra senterlinje veg og ellers som vist på plankart.»

Planeringshøyde for delområdene er satt til følgende:

Delområde	Planeringshøyde (Pl.h) m.o.h
BK1	65-67
BK2	70-71
BI1	60-62
BI2	26-30
BI3	30
BI4	30-35
BI5	47-62
BKB2	35-40

Plankonsulentens begrunnelse for endring:

BI5 tas ut av tabell siden den ikke lenger er aktuell som bebyggelse og anlegg.

- Endring av bestemmelse § 4.3 Industri, (BI1-~~BI5~~) til:
§ 4.3 Industri, (BI1-BI4)
«Innenfor områdene kan det oppføres bygg og anlegg for industrivirksomhet.»

Plankonsulentens begrunnelse for endring:

BI5 er tatt ut av planen og er derfor ikke lenger aktuell.

- Ny bestemmelse § 4.8 Nærmere angitte andre typer anlegg (Øvrige anlegg/deponi);
For område øvrig anlegg etableres planlagt terrengnivå gjennom planering til kote +30 og oppfylling til maks kote +87. Avslutning gjøres med rene masser i tråd med godkjent avslutningsplan. Ved tilsåing skal det brukes stedegne frøarter.

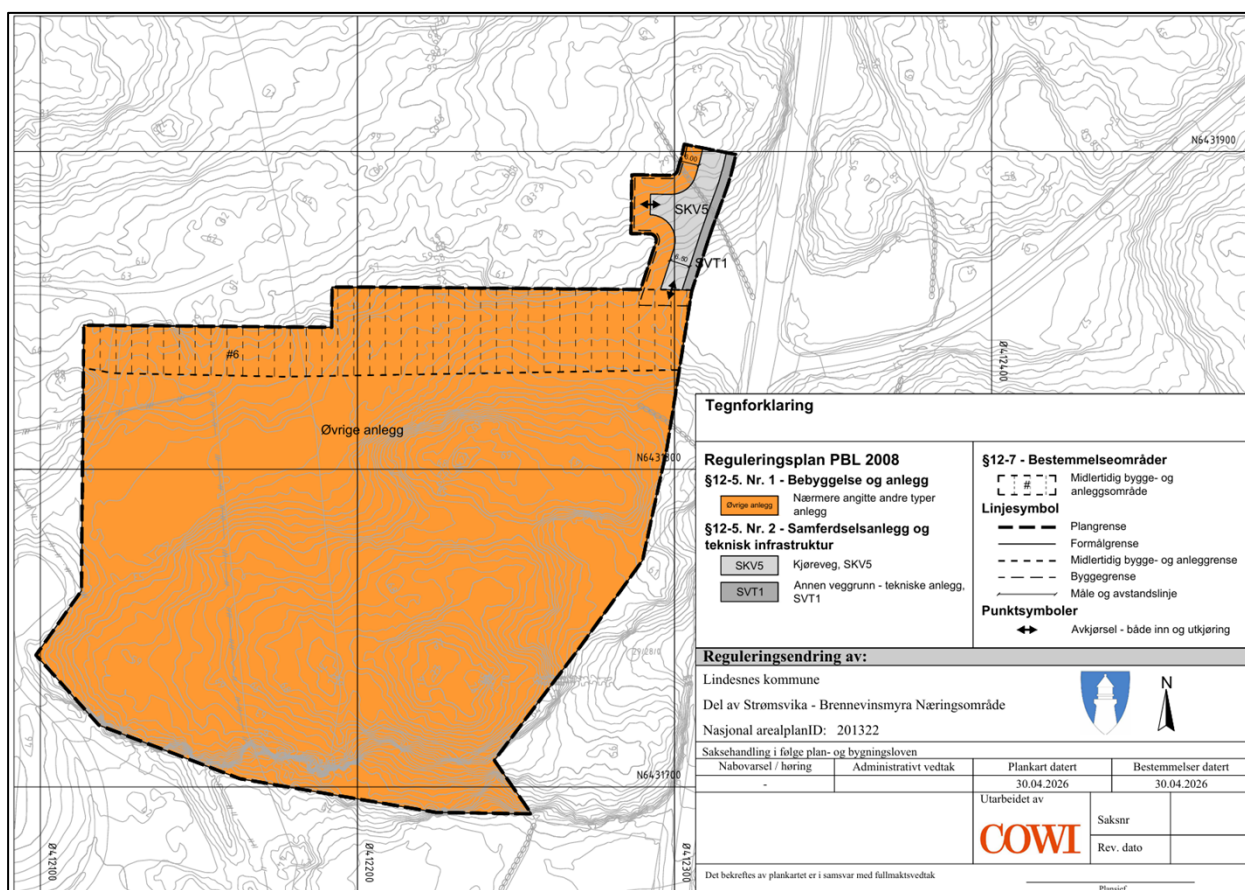
- Ny bestemmelse § 10.4 1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (Bestemmelsesområde 6); Området er avsatt som midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av veg fra Jåbekk sør med tilhørende anlegg.
Dersom vegen ikke påbegynnes innen 3 år etter rettskraftig godkjenning av reguleringsplan for Jåbekk Sør Industriområde, PlanID 202110, skal det midlertidige området tilbakeføres til underliggende arealformål. Bruken som midlertidig bygge- og anleggsområde er begrenset til maksimalt 10 år.

Plankonsulentens begrunnelse for ny bestemmelse:

Bestemmelsen om midlertidig bygge- og anleggsområde skal sikre nødvendig arealtilgang for etablering av midlertidig veg med tilhørende anlegg fra Jåbekk Sør. Området er avgrenset for å muliggjøre en hensiktsmessig gjennomføring av tiltaket, samtidig som inngrep utover nødvendig areal begrenses.

Det er satt en frist på 3 år fra reguleringsplanen er rettskraftig for å igangsette vegtiltaket. Dersom tiltaket ikke er påbegynt innen fristen, skal området tilbakeføres til underliggende arealformål.

Bruken av området som midlertidig bygge- og anleggsområde er videre tidsavgrenset til maksimalt 10 år, slik at arealet tilbakeføres innen rimelig tid og det ikke oppstår varig arealbeslag til midlertidige formål.



Figur 4. Plankart til behandling.

Vurdering

Følgende punkter gjennomgås nærmere under:

- Vurdering av forslaget opp mot reglene pbl. § 12-14, 2.ledd

- Vurdering av virkningen av planforslaget
- Vurdering av innspill
- Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

I tillegg inngår faste vurderinger:

- Økonomiske konsekvenser
- Interesser for barn og unge
- Hensyn for klima og miljø
- Hensyn for folkehelse

Vurdering av forslaget opp mot reglene pbl. § 12-14, 2.ledd

Endringen som er fremmet for behandling er fremmet som en endring etter forenklet prosess. Mulighetene for endring av en reguleringsplan gjennom forenklet prosess fremkommer av plan- og bygningslovens § 12-14. I første ledd fremkommer det som er hovedregelen, nemlig at endringer skal følge samme bestemmelser som ved utarbeidelse av ny plan.

I andre ledd kommer et unntak fra hovedregelen, mulighet for å gjøre reguleringsendringer med en forenklet prosess. Dette leddet regnes som bakgrunnen for det som man ennå betegner som «mindre endring». Videre er det gitt tre betingelser for at man kan behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd.

Betingelsene for å kunne behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
2. ikke går utover hoveddrammene i planen, og
3. ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endringen er avgrenset til delområde B15 og innebærer at reguleringsformålet endres fra industri til øvrig anlegg/deponi. I tillegg foreslås det uttak av masser ned til kote +30 og deretter oppfylling med deponimasser opp til en maksimal kotehøyde på +87 meter.

Hoveddrammen i eksisterende regulering er at området skal brukes til industri- og næringsformål som del av det samlede nærings- og havneområdet Strømsvika - Brennevinsmyra. For delområde B15 er arealet regulert til industri, og bestemmelsene åpner for at det kan oppføres bygg og anlegg for industrivirksomhet innenfor områdene B11 - B15.

Etter gjeldende plan er planeringshøyden for B15 satt til et kotespenn mellom +47- 62 meter. Samtidig åpner fellesbestemmelse § 2.10 opp for tillatelse til masseuttak i B15 før det etableres permanent virksomhet. Tillatelsen konkretiserer derimot at tillatelsen er ment som et forberedende tiltak før etablering av permanent virksomhet, ikke som et selvstendig og varig hovedformål for deponidrift. Forslagsstiller foreslår derimot å ta ut fellesbestemmelse § 2.10 samtidig som B15 gis nytt formål som øvrig anlegg/deponi med egen bestemmelse om planering til kote +30 og oppfylling til maksimal kote +87.

Rådmannen legger til grunn forslagsstillers begrunnelse at fjerning av § 2.10 skal tydeliggjøre at masseuttaket ikke lenger reguleres som et midlertidig eller forberedende tiltak før permanent industrivirksomhet, men som del av opparbeidelsen av et område regulert til deponiformål. Ferdig oppfylt deponi er ikke egnet til byggeformål. Dette innebærer et avvik fra gjeldende regulering, men rådmannen mener dette kan sees på som en planmessig tilpasning og tydeliggjøring av arealbruken innenfor et allerede nærings- og anleggspregede område.

Det er i lovforarbeidene forutsatt at den enklere saksbehandlingen for endringer i plan bare gjelder så langt endringene ikke er spesielt konfliktfylte. I høringsperioden kom det inn uttalelser fra Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder. Agder fylkeskommune hadde ingen merknader til selve

planendringen, men forutsatte at anleggsvei/tilknytning samordnes med planarbeidet for Jåbekk sør. Statsforvalteren har derimot frarådet endringen og varslet at et eventuelt vedtak vil bli vurdert påklaget. Rådmannen viser til at planforslaget er justert med et tidsavgrenset bestemmelsesområde (6) for å sikre gjennomførbarhet og samordning mot Jåbekk sør. Øvrige innspill fra Statsforvalteren er vurdert i eget kapittel nedenfor.

Videre vektlegger rådmannen særlig at maks deponeringshøyde på kote +87 følger av Statsforvalterens tillatelse (14.11.2025). Statsforvalterens tillatelse etter forurensningsloven åpner for deponering opp til kote +87, men avklarer ikke i seg selv den planrettslige adgangen til deponiformål. Rådmannen vurderer at tillatelsen er likevel relevant som bakgrunnen for endringen.

Etter en konkret vurdering mener rådmannen at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Endringen er avgrenset til B15 og berører ikke hovedadkomst, havneområder, eller øvrige industriområder direkte. Bestemmelsesområde nr. 6 er tatt inn for å sikre at en eventuell gjennomføring av Jåbekk sør ikke hindres.

Rådmannen vurderer videre at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen. Planens hovedgrep er utvikling av Strømsvika–Brennevinsmyra som et samlet nærings-, industri- og havneområde. Selv om B15 endres fra industri til deponi, vurderes deponiformålet å ligge innenfor en anleggs- og næringspreget bruk av området. Endringen innebærer ikke innføring av arealbruk som bryter med planens overordnede karakter. Rådmannen vurderer også at hensynet til viktige natur- og friluftsområder ikke berøres. Det er ikke påvist registrerte verneområder eller viktige naturtyper innenfor selve endringsområdet, og de sentrale natur- og friluftshensynene i gjeldende plan endres ikke direkte.

Statsforvalteren har frarådet endringen og varslet at et eventuelt vedtak vil bli vurdert påklaget. Dette viser at saken har en viss konfliktgrad. Rådmannen vurderer likevel at Statsforvalterens fraråding ikke i seg selv er til hinder for behandling etter pbl. § 12-14 andre ledd. Det avgjørende er om de materielle vilkårene er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen legger til grunn at saken er forelagt berørte myndigheter i tråd med pbl. § 12-14 andre ledd, og at innkomne uttalelser er vurdert og fulgt opp slik det fremgår av saksframlegget. Etter en samlet vurdering finner rådmannen at vilkårene for behandling etter pbl. § 12-14 andre ledd er oppfylt. Endringen kan derfor behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess. Dersom vilkårene ikke hadde vært oppfylt, måtte endringen vært behandlet etter hovedregelen i pbl. § 12-14 første ledd, det vil si ordinær planprosess.

Vurdering av virkningen av endringsforslaget:

Området det søkes reguleringsendring for ligger i den østlige delen av Brennevinsmyra Miljøpark, innenfor reguleringsplanen for Strømsvika-Brennevinsmyra næringsområde (PlanID 201322), vedtatt 17.12.2015. Planområdet omfatter et større nærings/anleggsområde der det i nord allerede finnes et regionalt avfallsanlegg/sjøpelmottak (Brennevinsmyra Miljøpark), mens øvrige deler av planområdet i stor grad grenser mot natur- og friluftsområder.

Endringsforslaget er avgrenset til delområde B15 og innebærer formålsendring fra industri til «Øvrige anlegg (deponi)», samt fastsetting av terrengrammer med planering til kote +30 og oppfylling til maksimal kote +87. Forslagsstiller mener at endringen i hovedsak er en planmessig avklaring av arealbruk og høyder for ett delfelt, innenfor et område som allerede omfatter industri/anleggsområde og der deponirelaterte funksjoner er en del av områdets brukskontekst. Forskjellen ligger både i at det

etter endringen kan terreng senkes vesentlig lavere, og at området ikke lengre vil være egnet til næringsbebyggelse/industri. Dette er bekreftet av tiltakshaver under forberedelser av saken.

Rådmannen viser videre til at maksimal kote +87 samsvarer med rammen i Statsforvalterens tillatelse, og at endret planbestemmelser bidrar til plansamsvar ved å tydeliggjøre rammen i tillatelsen planmessig. Rådmannen vurderer av den grunn at endringen samlet sett vil ha begrenset påvirkning for næromgivelsene, og at de viktigste virkningene knytter seg til terrengbearbeiding, anleggsfase og forhold knyttet til vann/sigevannshåndtering og gjennomføring.



Figur 5 Dronebilde som viser planomriss rundt B15. Tatt 14.05.2025. (Kilde: TT Anlegg AS)

Terrenginngrep og landskapspåvirkning

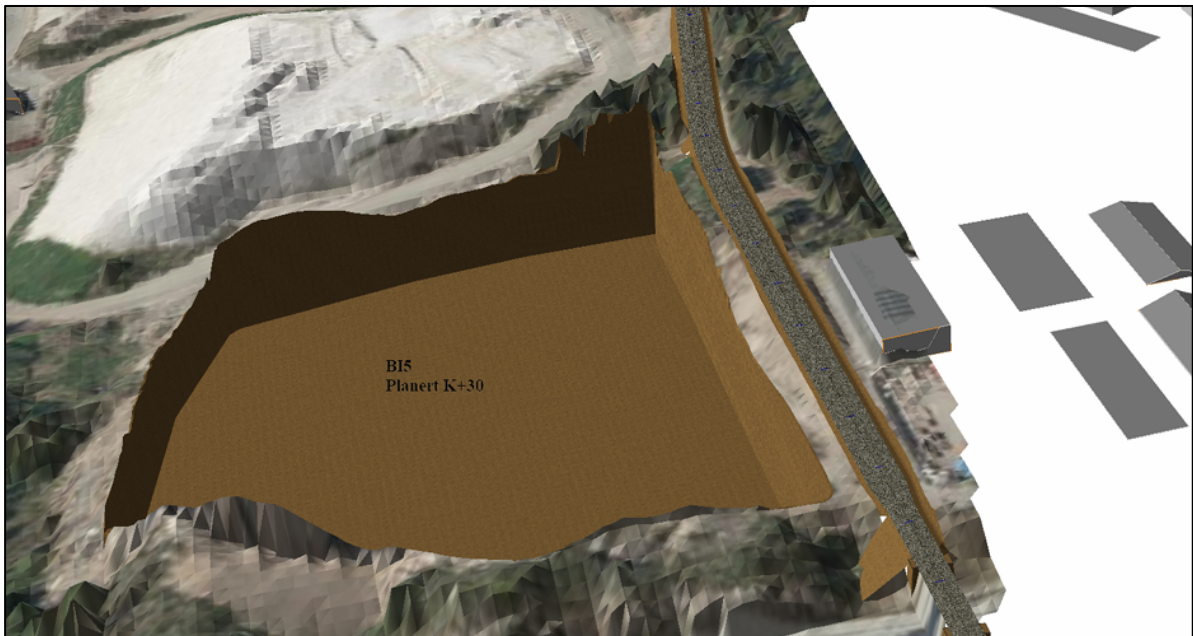
Endringsforslaget innebærer vesentlig terrengbearbeiding i delområdet ved at området kan sprenges/graves ned til kote +30 og deretter fylles opp med deponimasser til maksimal kote +87. Dette er vesentlig høyere enn eksisterende toppnivå i delområdet, som etter kommunalt kartgrunnlag ligger om lag på kote +71-77,8 (bestående av fast fjell). I gjeldende reguleringsplan er delområdet regulert med et kotespenn på +47 til +62 meter, med tilrettelegging for oppføring av bygg og anlegg tilknyttet industrivirksomhet. Endringsforslaget innebærer dermed en økning i regulert topphøyde på opptil 25 meter, noe som representerer et betydelig avvik fra gjeldende plan.

Når det gjelder landskap og visuelle virkninger, legger rådmannen til grunn at endringen skjer innenfor et etablert område der terrenginngrep og anleggsrelatert arealbruk allerede preger omgivelsene. Deponi vil ha begrenset synlighet fra offentlig vei på grunn av gjenstående fjell på østsiden mellom deponi og fylkesvei. I gjeldende reguleringsplan viser rådmannen også til at maks tillatt gesimshøyde på eventuell bygg i B15 ville være 17 meter over planert terreng. Dette vil betydd en topp høyde på bygg på kote +79, som er bare 8 meter lavere enn foreslått topphøyde på deponiet. Rådmannen vurderer derfor at virkningen i hovedsak knytter seg til oppfyllingshøyden og utforming av skråninger samt

avslutning/etterbruk. Det vises til at planbestemmelsene legger opp til etterbruk/tilsåing etter avsluttet drift, noe som over tid kan redusere visuell påvirkning ytterligere.



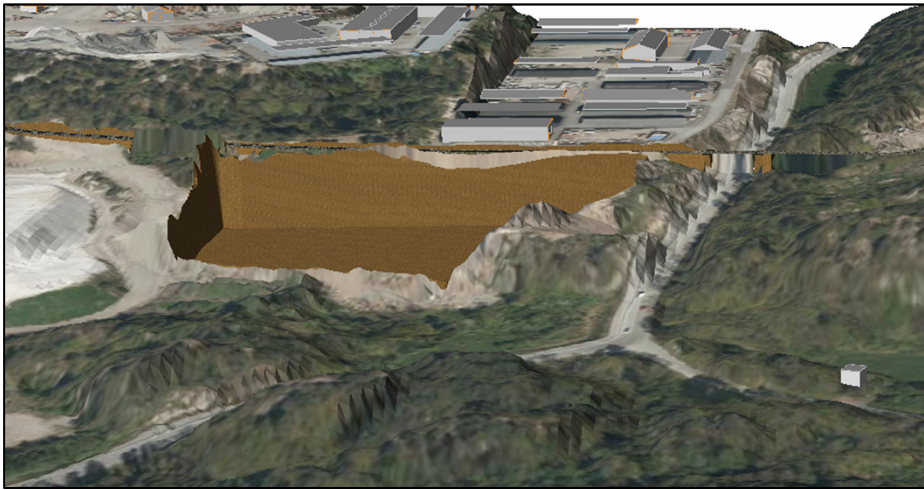
Figur 6 BI5 (Øvrige anlegg) planert til kote +30. Rød stiplet linje er omrisset av delområde BI5. (Kilde TT Anlegg)



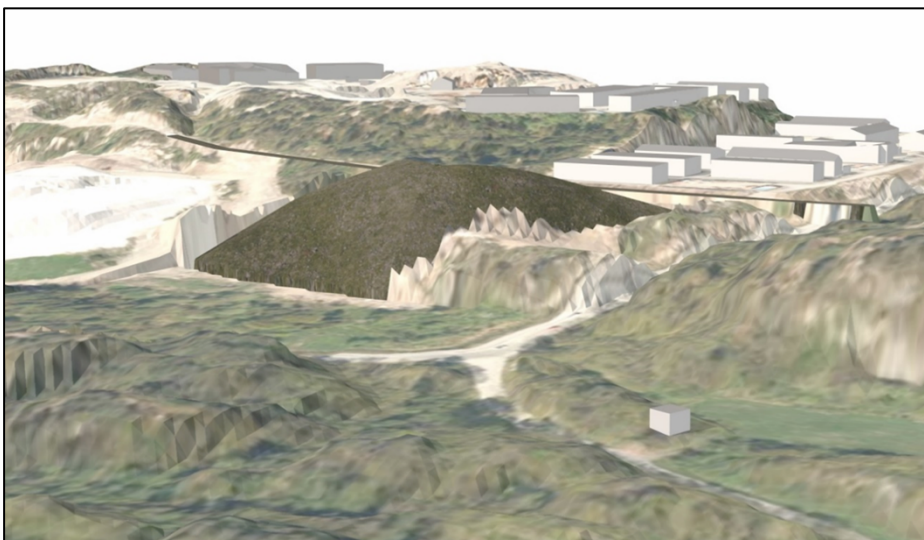
Figur 7 BI5 (Øvrige anlegg) som viser plassering av midlertidig anleggsvei og bro over Tregdeveien. (Kilde TT Anlegg).



Figur 8 Skråfoto som viser B15 slik delområdet er i dag. (Kilde Kommune kart)



Figur 9 Skråfoto av hvordan Øvrige anlegg vil bli seende ut med kote +30. (Kilde TT Anlegg)



Figur 10 Området øvrige anlegg vist med ferdig oppfylt massedeponi. Midlertidig anleggsvei til/fra Jåbekk sør kan sees i bakgrunnen. (Kilde TT Anlegg)

Anleggsfase og massehåndtering

Anleggsfasen i BI5 vil i hovedsak bestå av terrengbearbeiding (sprengning/utgraving ned mot kote +30) og etterfølgende masseflyt knyttet til oppfylling fram til ønsket sluttprofil. Rådmannen vurderer at de viktigste virkningene i anleggsfasen vil være knyttet til massehåndtering, anleggstrafikk og midlertidige ulemper som støv og støv, samt håndtering av avrenning fra anleggsområdet.

Innenfor Brennevinsmyra Miljøpark er det registrert to områder med forurenset grunn: et kommunalt deponi (ca. 10 000 m²) og en biloppsamlingsplass (ca. 4 000 m²). Begge er i planbeskrivelsen fra gjeldende detaljreguleringsplan klassifisert med akseptabel påvirkningsgrad med dagens areal- og resipientbruk (side 26). Planbeskrivelsen viser videre til en resipientundersøkelse (2013) knyttet til sigevannsutslipp, som beskriver generelt tilfredsstillende forhold i resipienten og god økologisk tilstand nær utslippet, men med enkelte høye verdier av organiske miljøgifter i sediment, og en vurdering av at det kan være flere kilder av betydning.

I 2014 ble det gjennomført en risikovurdering av sprengning nær eksisterende avfallsdeponier, der det fremgår at risiko for lekkasje er størst ved sprengning ned mot om lag kote +30, og at risikoen avtar ved arbeid på høyere kote +40–50. Vurderingen knytter dette særlig til mulig påvirkning av grunnvannsspeilet under deponiet ved sprengning på lavere nivå.

Endringsforslaget for BI5 legger til rette for planering ned mot kote +30 og etterfølgende oppfylling. Rådmannen vurderer derfor at terrengarbeider og massehåndtering i BI5 må planlegges og gjennomføres på en måte som ivaretar hensynet til grunnvann/sigevann og reduserer risiko for uønsket påvirkning av eksisterende deponi og resipient, i tråd med vurderingene i gjeldende planbeskrivelse. Dette forutsetter konkrete tiltak og dokumentasjon til teknisk gjennomføring, herunder kontroll med vannhåndtering og relevante avbøtende tiltak ved sprengning og masseflyt.

Vannhåndtering: sigevann og resipient

Endringsforslaget innebærer sprengning/uttak og senere oppfylling med deponimasser. Forslagsstiller opplyser selv at avrenning fra anleggsområdet i anleggsfasen skal ledes via rør/ledning til sjø i Strømsvika, og at det skal etableres sedimenteringsbasseng for å begrense utslipp av partikler og suspendert materiale. Det opplyses også at avrenningen i perioder kan inneholde mindre mengder nitrogenforbindelser fra sprengningsarbeider, og at sedimenteringsløsningen skal suppleres med oljeabsorberende lenser.

Kommunen har tidligere påpekt at sprengningsarbeider kan føre til spredning av sprengstøv og partikler som kan påvirke bekker og avrenning, og at dette må utredes og beskrives i reguleringsendringsforslaget. Gjeldende planbeskrivelse viser også til at sprengning ned mot kote +30 ved eksisterende deponiområde kan gi økt risiko knyttet til sigevann/lekkasje, og at det før tiltak skal dokumenteres at avrenning ikke forurenser nærliggende sjøområder, bekker eller innlandsvann.

Rådmannen vurderer at forslagsstiller har beskrevet hovedprinsipper for vannhåndtering, og at sedimenteringsbasseng, oljeabsorberende lenser, visuell kontroll og bruk av eksisterende renseanlegg er relevante avbøtende tiltak. Samtidig fremstår deler av løsningen fortsatt overordnet. Det bør derfor dokumenteres nærmere hvordan sedimenteringsbasseng dimensjoneres, hvordan avrenning fra sprengnings- og uttaksfasen skal kontrolleres, hvilke prøvepunkter som skal benyttes, og hvordan vannstrømmer fra nye deponiceller skal skilles og følges opp. Forslagsstiller viser selv til at referansebrønn GVP11 er ødelagt, og at miljøkontrollprogrammet må revideres og ny referansebrønn etableres før nye celler tas i bruk.

Etter rådmannens vurdering kan endringsforslaget gjennomføres uten uakseptabel virkning for vannkvaliteten, forutsatt at vannhåndteringen prosjekteres og følges opp i tråd med Statsforvalterens tillatelse, gjeldende reguleringsbestemmelser og kravene i vannforskriften. Det må særlig sikres at

tiltaket ikke medfører forverring av vannkvaliteten i Strømsvika/Mannefjorden eller økt belastning på bekker og tilgrensede vannmiljø. Rådmannen vurderer derfor at vannhåndtering må følges opp som et særskilt vilkår i videre gjennomføring, med krav om oppdaterte tekniske planer, revidert miljøkontrollprogram, dokumentert kapasitet på sedimenterings- og renseløsninger, samt kontrollrutiner for anleggs- og driftsfasen.

Jåbekk Sør

I planarbeidet for Jåbekk sør industriområde er det lagt opp til en mulig midlertidig bro over Tregdeveien, med tilhørende anleggsvei videre inn mot Brennevinsmyra/Strømsvika. Formålet med løsningen er å kunne transportere masser fra Jåbekk Sør til Strømsvika havneanlegg, blant annet for videre sjøtransport, og dermed redusere behovet for tungtransport på det ordinære vegnettet.

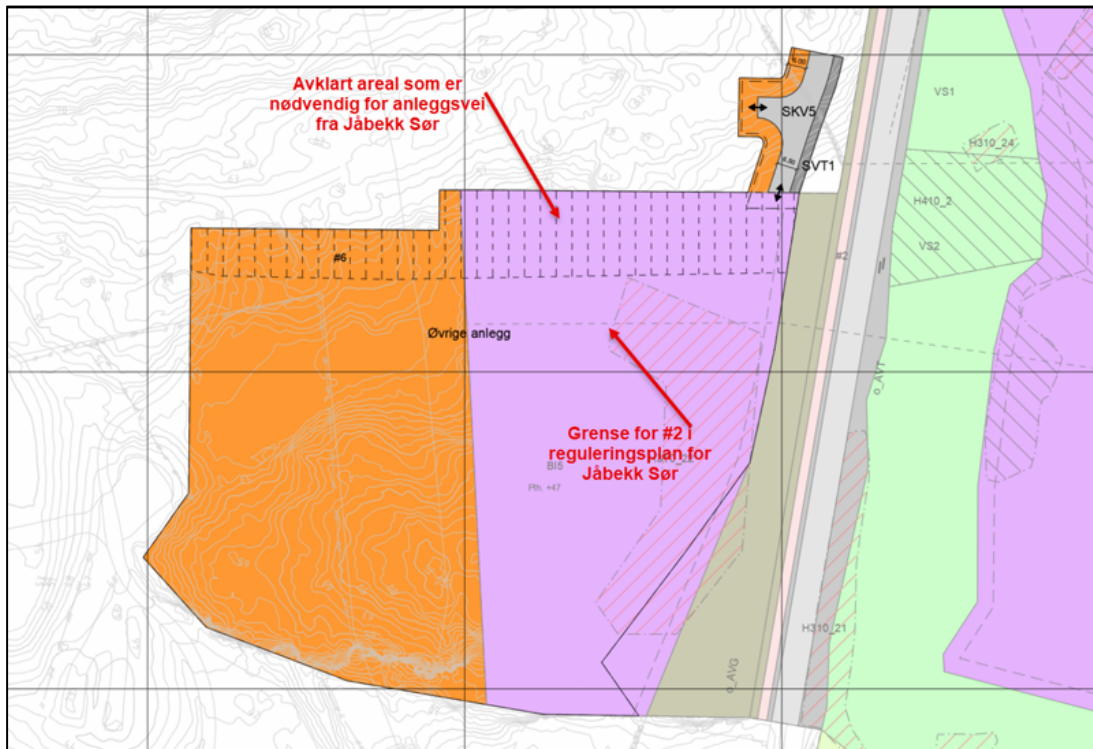


Figur 11. Flyfoto som viser vei og anleggssituasjonen i forhold til reguleringsplanen for Jåbekk sør. Sort linje viser nye veier i Jåbekk sør industriområde og tilhørende omlegging av Tofteveien. Gul linje viser fremtidig trafikkmønster mellom Jåbekk sør og Strømsvika havneanlegg. Rød line viser midlertidig anleggsvei med tilhørende midlertidig bro over Fv. 203 Tregdeveien for transport av steinmasser ned til Strømsvika havneanlegg. Rosa linje viser industriformål og tilhørende formål i nytt planforslag for Jåbekksør. (Kilde Planbeskrivelse for Jåbekk sør industriområde).

Den foreslåtte reguleringsendringen for BI5 legger inn bestemmelsesområde nr. 6 (se figur 12) som midlertidig bygge- og anleggsområde. Bestemmelsesområdet skal ifølge tiltakshaver sikre nødvendig areal for en eventuell etablering av midlertidig veg fra Jåbekk Sør med tilhørende anlegg. Bestemmelsesområdet ligger innenfor endringsområdet og er tilpasset den løsningen som er vist for midlertidig bro/anleggsvei i tilknytning til Jåbekk Sør.

Kommunen har i dialog med forslagsstiller presisert at reguleringsendringen for BI5 må koordineres med planarbeidet for Jåbekk Sør, særlig når det gjelder snitt, høyder, tekniske beskrivelser og sammenhengen mellom anleggsveien og terrengbearbeidingen i BI5. Dette er viktig fordi BI5 foreslås

planert ned til kote +30 og senere fylt opp til kote +87. En midlertidig anleggsvei/bro må derfor kunne fungere både i anleggsfasen og i forhold til den planlagte terrengutviklingen i B15.



Figur 12. Figuren viser sammenhengen mellom reguleringsplanen for Jåbekk sør og reguleringsendringen for B15. (Kilde Cowi AS)

Rådmannen viser til at deler av området som nå foreslås regulert til Nærmere angitte andre typer anlegg (ASB), Øvrige anlegg/deponi inngår i reguleringsplanen for Jåbekk sør-industriområde. Jåbekk Sør-planen er politisk behandlet, men er ikke rettskraftig som følge av uløst innsigelse. Dersom innsigelsen senere trekkes og planen blir rettskraftig med industriformål for det overlappende arealet, kan dette medføre motstrid mellom planene og uklarhet om hvilket arealformål som gjelder for deler av dagens B15. Bestemmelsesområde nr. 6 avklarer kun mulig midlertidig bro/anleggsvei, og avklarer ikke den varige arealbruken i overlappende område.

Rådmannen vurderer derfor at deponiformål kun kan gjelde frem til avsatt område for midlertidig anlegg/vei med nødvendig sikkerhetsavgrensning.

Dette er for øvrig også tilfellet når det kommer til den midlertidige broen. Rådmannen viser til planbestemmelsene § 10.4 1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (Bestemmelsesområde 6), hvor det står:

Området er avsatt som midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av veg fra Jåbekk sør med tilhørende anlegg. Dersom vegen ikke påbegynnes innen 3 år etter rettskraftig godkjenning av reguleringsplan for Jåbekk sør Industriområde, PlanID 202110, skal det midlertidige området tilbakeføres til underliggende arealformål. Bruken som midlertidig bygge- og anleggsområde er begrenset til maksimalt 10 år.

Rådmannen tolker at bestemmelsen fungerer som en tidsavgrenset arealreservasjon, og ikke som et rekkefølgekrav eller gjennomføringskrav for anleggsveien. «Dersom vegen ikke påbegynnes innen 3 år, etter rettskraftig godkjenning av reguleringsplan for Jåbekk sør, skal det midlertidige området tilbakeføres til underliggende arealformål. Rådmannen vurderer at bestemmelsen gir adgang til å bruke bestemmelsesområde 6 som midlertidig bygge- og anleggsområde for veg fra Jåbekk sør, men slik

bestemmelsen er formulert pålegger ikke at vegen skal etableres. Om veien ikke påbegynnes innen 3 år tilbakeføres området til underliggende formål. Her er det uklart hvilket arealformål det siktes til ettersom deler av B15/Øvrige anlegg er regulert både reguleringsplanen for Strømsvika og reguleringsplanen for Jåbekk Sør. Dette er også et forhold som må håndteres før eller i forbindelse med Jåbekk sør-planen eventuelt blir rettskraftig.

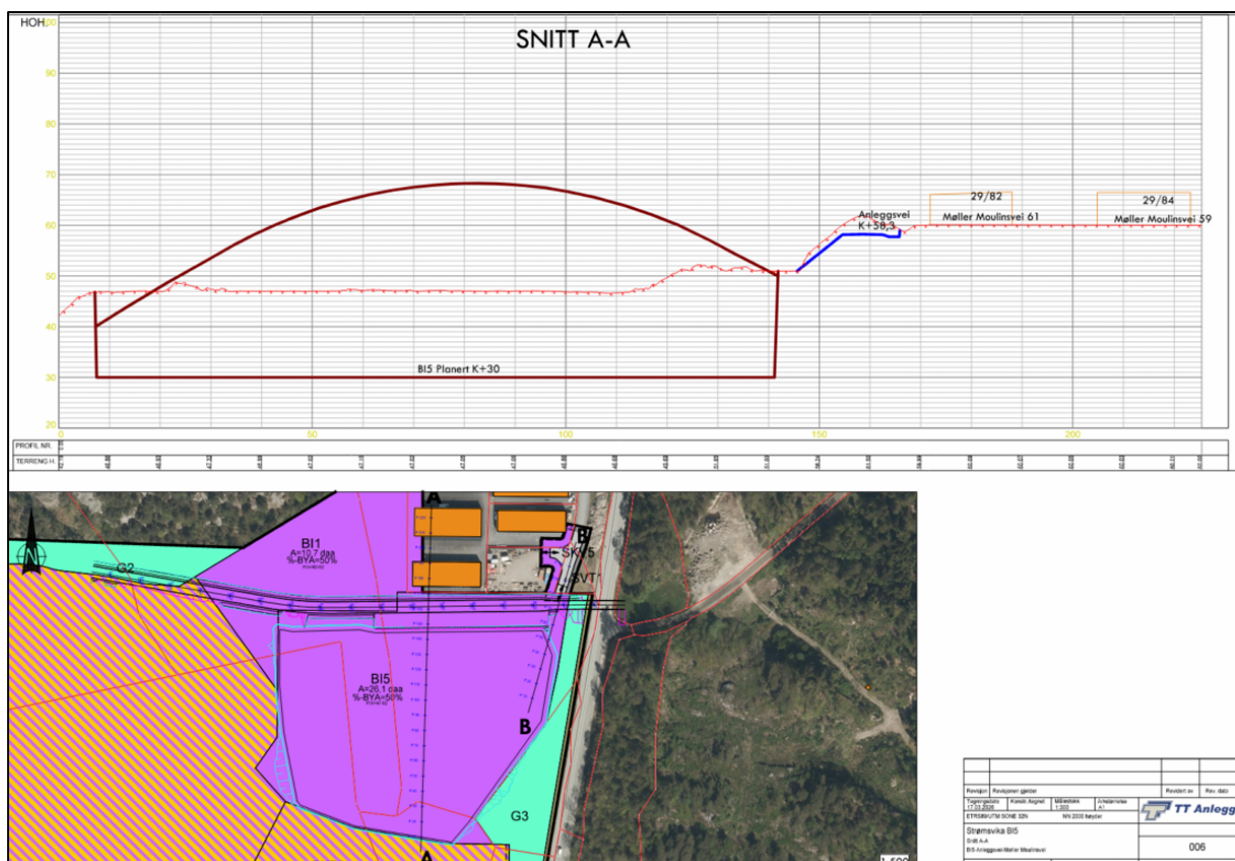
Denne koordineringen er et hovedpoeng i Statsforvalterens fraråding av planendringen, og kommunen må også vurdere om selve løsningen og tidspunktet for endringen er god med tanke på avklaringen av situasjonen for Jåbekk Sør.

For å i møte komme utfordringen foreslår rådmannen følgende endring i bestemmelsen:

§ 10.4 1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (Bestemmelsesområde 6)

Området er avsatt som midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av veg fra Jåbekk sør, PlanID 202110, med tilhørende anlegg.

Ingen del av toppskjæringen skal komme innenfor bestemmelsesområde 6. Tiltaket skal være tidsbegrenset til perioden hvor masser transporteres over den midlertidige anleggsveien.



Figur 13. Snitt A-A som viser ferdig oppfylt deponi og anleggsveien fra Jåbekk sør. (Kilde TT Anlegg)

Vurdering av innspill:

Agder fylkeskommune, 03.03.26

Fylkeskommunedirektøren viser til at reguleringsplanen for Jåbekk sør industriområde åpner for etablering av bro over Tregdeveien innenfor bestemmelsesområde #2. Det forutsettes at forslag til

Jåbekk Sør koordineres med anleggsveien, herunder at snitt, tekniske beskrivelser og øvrig dokumentasjon tydeliggjør sammenhengen mellom anleggsveien og terrengbearbeidingen i B15. Dette må være avklart før sluttbehandling av planen.

Rådmannens kommentar

Er beskrevet i endringen.

Statsforvalteren i Agder, 04.03.26

Statsforvalteren viser til søknad om endring av reguleringsplan for Lindesnes – Strømsvika – Brennevinsmyra, felt B15, etter pbl. § 12-14 andre ledd. Endringene innebærer omdisponering fra industriformål til deponi, fjerning av bestemmelser om planeringshøyde og utnyttingsgrad, samt etablering av deponi opp til kote +87. Over halvparten av området inngår i forslag til detaljregulering for Jåbekk sør industriområde, hvor Statsforvalteren har reist innsigelse som ikke er løst. På bakgrunn av dette vurderes det som ikke forenlig med pbl. § 12-14 andre ledd å behandle endringen etter forenklet planprosess. Endringene omfatter et stort areal og innebærer vesentlige terrenginngrep, økt planeringshøyde og samlet belastning på natur- og grønnstruktur. Statsforvalteren mener dette går utover planens hoveddrammer og at søknaden er mangelfull, blant annet når det gjelder vurdering av konsekvenser for tilgrensende felt, grønnstruktur, massehåndtering, anleggsfase og ROS. Statsforvalteren fraråder derfor omsøkte planendring. Dersom endringen likevel vedtas, varsles det at vedtaket vil bli vurdert påklaget. Statsforvalteren ber om å få oversendt kopi av vedtak med begrunnelse, jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25.

Rådmannens kommentar

Rådmannen tar Statsforvalterens innspill til orientering. Innspillet har vært sentralt i vurderingen av om saken kan behandles etter forenklet prosess, og i vurderingen av behovet for videre dokumentasjon og oppfølging.

Rådmannen viser blant annet til at forslagsstiller har lagt inn bestemmelsesområde nr. 6 for midlertidig bygge- og anleggsområde. Formålet er å sikre mulig etablering av midlertidig veg/bro fra Jåbekk sør og å unngå at reguleringsendringen for B15 hindrer en eventuell senere gjennomføring av Jåbekk sør.

Rådmannen vurderer at dette avbøter enkelte hensyn, men det endrer ikke at Jåbekk sør-planen fortsatt ikke er rettskraftig som følge av uløst innsigelse. Rådmannen viser til vurderingene ovenfor i saksframlegget.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:

Rådmannen har vurdert endringsforslaget opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12.

Kunnskapsgrunnlaget, jf. nml. § 8, bygger på gjeldende reguleringsplan med tilhørende planbeskrivelse, Naturbase, resipientundersøkelse for Strømsvika (2025), samt innspill fra Statsforvalteren og faglige vurderinger gjort i forbindelse med denne og tilgrensende planer. Det fremgår at planområdet i B15 allerede er regulert til nærings-/industriformål og er påvirket av eksisterende aktivitet. Det er ikke registrert verneområder eller utvalgte naturtyper innenfor selve planområdet. Samtidig ligger området i et større influensområde der vannmiljø og tilgrensende naturverdier er viktige tema, blant annet knyttet til resipienten i Strømsvika.

Rådmannen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere tiltakets hovedvirkninger, særlig når det gjelder terrenginngrep. Det foreligger imidlertid usikkerhet knyttet til forhold som anleggsfase, håndtering av avrenning og samlet miljøbelastning, noe som tilsier at føre-var-prinsippet etter nml. § 9 skal tillegges vekt. Prinsippet gjør seg særlig gjeldende ved sprengning ned mot kote +30 og håndtering av masser i anleggsfasen. Slike arbeider kan påvirke grunnvann og avrenning og dermed indirekte påvirke resipienten. Rådmannen legger til grunn at denne usikkerheten må håndteres gjennom krav til vannhåndtering, miljøoppfølging og tekniske løsninger i videre prosjektering og gjennomføring.

Når det gjelder samlet belastning etter nml. § 10, vurderer rådmannen at tiltaket må ses i sammenheng med eksisterende og planlagt aktivitet i området, herunder deponivirksomhet i Brennevinsmyra og tilgrensede næringsområder. Resipientundersøkelsen fra 2025 viser generelt gode forhold i biota og sediment, men også at enkelte miljøgifter forekommer og at det kan være flere belastningskilder i området. Vannforekomsten er samlet sett vurdert til moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Dette tilsier at nye tiltak må vurderes nøye for å unngå ytterligere belastning. Rådmannen vurderer at endringsforslaget ikke nødvendigvis vil forverre tilstanden, men at dette forutsetter at vannhåndtering og avbøtende tiltak fungerer etter hensikten.

Prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, jf. nml. § 11, vurderes ivaretatt ved at tiltakshaver må bekoste nødvendige tekniske løsninger, miljøoppfølging, overvåking og avbøtende tiltak knyttet til vannhåndtering, massehåndtering og gjennomføring.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder etter nml. § 12 vurderes ivaretatt gjennom krav i reguleringsbestemmelsene, samt gjennom oppfølging etter forurensningsloven og Statsforvalterens tillatelse. Dette omfatter blant annet bruk av sedimenteringsløsninger, kontroll med avrenning, håndtering av sigevann og etablering av nødvendige rensetiltak.

Samlet sett vurderer rådmannen at naturmangfoldlovens prinsipper er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt på reguleringsnivå, men at oppfølging i videre prosjektering og gjennomføring er avgjørende for å sikre at tiltaket ikke medfører uakseptabel påvirkning på vannmiljø og omkringliggende naturverdier.

Økonomiske konsekvenser

Endringen av reguleringsplanen omhandler delfelt B15, som har sammenheng med planforslaget for Jåbekk sør industriområde gjennom foreslått bestemmelsesområde nr. 6 for midlertidig bro/anleggsvei. Reguleringsplanarbeidet for Jåbekk Sør har hatt innsigelse fra Statsforvalteren siden 2023. Innsigelsen ble opprinnelig fremmet på grunn av mangelfullt kunnskapsgrunnlag for foreslått ny arealbruk. Statsforvalteren viste blant annet til manglende utredninger knyttet til naturmangfold, vannmiljø, samlet belastning og virkninger av store terrenginngrep.

Statsforvalteren har i senere uttalelse opprettholdt innsigelsen til Jåbekk Sør. I uttalelsen fra 16.05.2025 vurderer Statsforvalteren at planforslaget ikke godtgjør at tiltaket ikke vil forverre tilstanden i berørte vannforekomster, og at planforslaget kan bidra til å forhindre at miljømålene nås. Statsforvalteren viser også til at berørte vannforekomster allerede er preget av høy samlet belastning, og at planforslaget ikke vurderes å ivareta nasjonale vannmiljøhensyn.

Rådmannen legger til grunn at reguleringsendringen for B15 ikke i seg selv medfører direkte økonomiske forpliktelser for kommunen knyttet til opparbeidelse eller drift av deponiområdet. Eventuelle kostnader til prosjektering, gjennomføring, miljøoppfølging, vannhåndtering, tekniske tiltak og nødvendig dokumentasjon vil i utgangspunktet ligge hos tiltakshaver.

Samtidig vurderer rådmannen at saken kan få indirekte økonomiske og administrative konsekvenser for kommunen. Endringsforslaget er koblet til en større og krevende plansituasjon i området, særlig gjennom den midlertidige broen/anleggsveien mot Jåbekk Sør. Kommunen har allerede brukt betydelige administrative ressurser på behandling, utredning, dialog og oppfølging av Jåbekk Sør-saken. Dersom reguleringsendringen for B15 blir påklaget, eller dersom saken utløser behov for ytterligere avklaringer knyttet til vannmiljø, anleggsvei, terrenginngrep eller samordning med Jåbekk Sør, vil dette kunne medføre ytterligere ressursbruk for kommunen.

Rådmannen vurderer at risikoen for klage er reell, ettersom Statsforvalteren i høringen av B15-endringen har frarådet endringen og varslet at et eventuelt vedtak vil bli vurdert påklaget. Dette kan føre til lengre

saksbehandlingstid, behov for ytterligere juridiske og planfaglige vurderinger, og mulig oversendelse til klageinstans. En slik prosess vil ikke nødvendigvis gi direkte økonomiske utlegg utover ordinær saksbehandling, men vil kunne binde administrative ressurser og forsinke både denne saken og tilgrensende planprosess for Jåbekk sør

Kort oppsummert vurderer rådmannen at reguleringsendringen har begrensede direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men at saken kan medføre betydelige indirekte kostnader i form av videre saksbehandling, koordinering, klagebehandling og oppfølging av vannmiljø- og gjennomføringsspørsmål.



Interesser for barn og unge

Rådmannen kan ikke se at foreslått endring vil ha store konsekvenser for barn og unge. Det aktuelle området er regulert til næringsformål. Området er også inngjerdet og er verken i bruk eller aktuelt til bruk av barn og unge. Planområdet i dag bærer ikke preg av barns lek, så den kan ikke sees at endring av planeringshøyde vil ramme barn og unges interesser.

Hensyn til klima og miljø

Sprenging og uttak av masser har konsekvenser for klima og miljø, og gir noe forurensning. Bortsett fra dette kan ikke rådmannen se at foreslåtte endring vil ha noen stor konsekvens for klima og miljø.

Hensyn til folkehelse

Området er i dag et næringsområde med større industri og anleggsområder og er ikke benyttet av friluftsliv eller rekreasjon. Rådmannen kan ikke se at foreslåtte endring vil ha noen stor konsekvens for folkehelse.

Konklusjon

På grunnlag av beskrivelse og vurdering foreslår Rådmannen å vedta forslag til endring av reguleringsplan for Strømsvika-Brennevinsmyra Næringsområde med de endringene som kommer frem i vurderingen over.