

---

Arkivsak-dok. 26/01148-20  
Saksbehandler Karl Erik Hove

Saksgang Møtedato  
Utvalg for areal og miljø 23.06.2026

---

## 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 stedege frøarter.

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.

- § 3.20 Før det kan gis igangsettingstillatelse til terrengarbeid under kote +50 i Øvrige anlegg/deponi (tidligere B15), skal det foreligge fagkyndig vurdering av konsekvenser for grunnvann, sigevann, avrenning og resipient, samt plan for nødvendige avbøtende tiltak.

Før det kan gis tillatelse til sprengning lavere enn kote +40 i Øvrige anlegg/deponi (tidligere B15), skal det foreligge særskilt fagkyndig dokumentasjon som viser at tiltaket kan gjennomføres uten uakseptabel risiko for påvirkning av eksisterende deponi, grunnvann, sigevann og resipient

- § 3.21 Før det kan gis igangsettingstillatelse til terrengarbeid, masseuttak eller sprengning i Øvrige anlegg/deponi (tidligere B15), skal det foreligge en ytre miljøplan (YM-plan) som redegjør for håndtering av luftforurensning/nedfallsstøv, overvåking av vannkvalitet, samt hvordan støv, partikler og avrenning skal hindres fra å nå bekkesystemet og i stedet håndteres gjennom virksomhetens system for oppsamling, sedimentering og rensing.

- § 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.

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

## Vedlegg

4205\_201322 Reguleringsendring\_Maren\_B15\_planbeskrivelse 040526

4205\_201322 Reguleringsendring\_B15\_plankart 040526

4205\_201322 Reguleringsendring\_B15\_bestemmelser 040526

4205\_201322 ME5 Bestemmelser (gjeldende)

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

Tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven

Resipientundersøkelse Strømsvika - MAREN

Reguleringsendring\_B15\_Merknadshefte

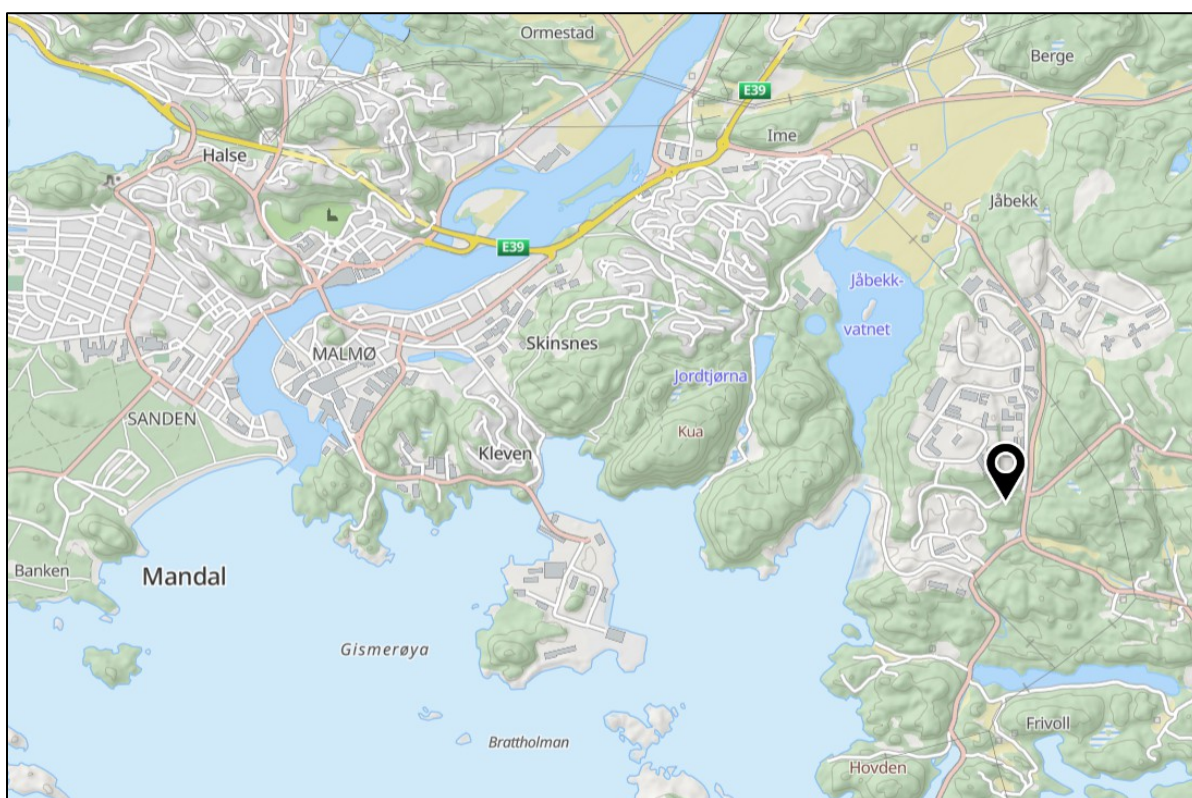
26\_01148-12 Innspill til søknad om endring av reguleringsplan for Strømsvika - Brennevinsmyra

## Saken kort fortalt

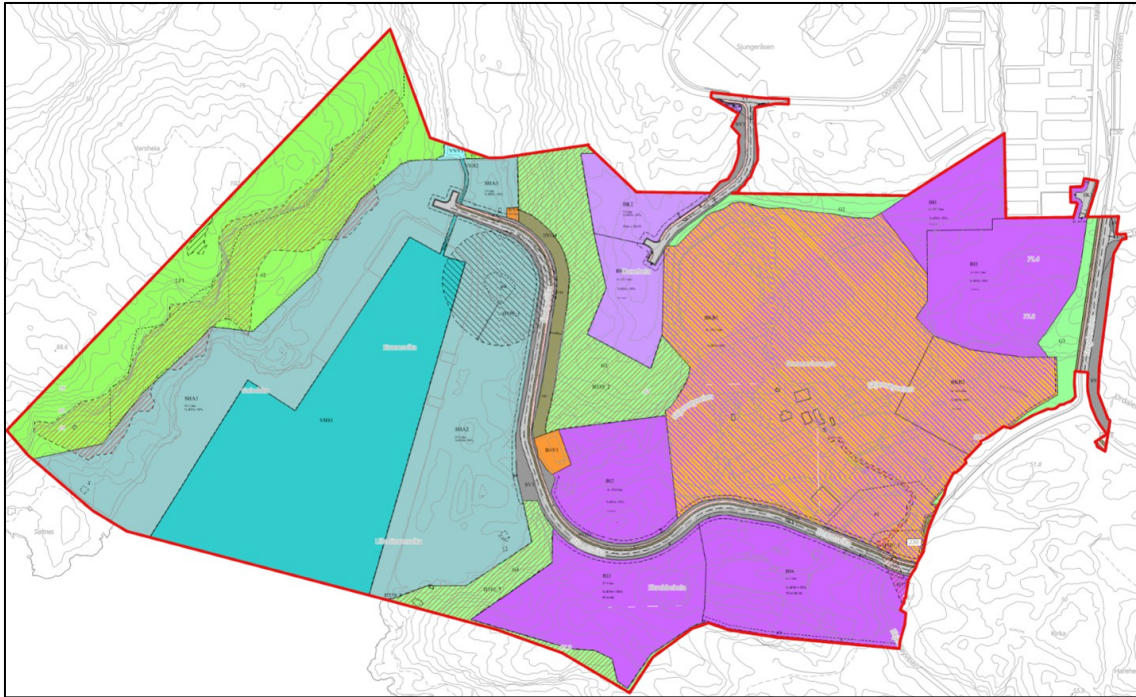
Det er foreslått endring av detaljreguleringsplan for Strømsvika-Brennevinnsmyra Næringsområde. Hensikten er å tilrettelegge for videre drift av området ved å endre formålet i BI5 fra industri til deponi. Regulant planlegger å ta ut masser fra området ned til kote +30, for deretter å fylle på med deponimasser 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-Brennevinnsmyra Næringsområde, planID 201322](#), vedtatt 17.12.2015.



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



Figur 2. Gjeldende detaljreguleringsplan i området.

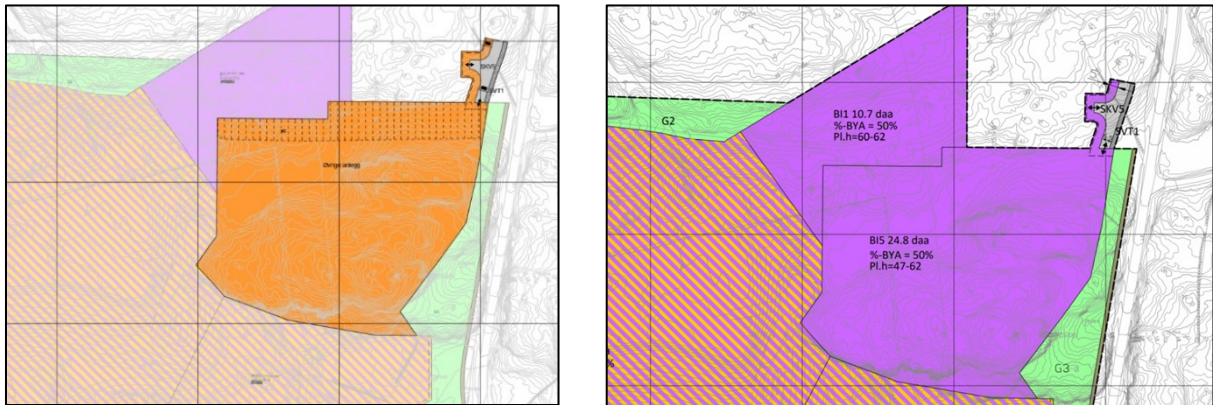
## Bakgrunn

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 B15 tillattes det masseuttak før det etableres permanent virksomhet. Med samlet uttak av masser på mer enn 10 000 m<sup>3</sup> 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 **B15 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 B15 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
<del>BI5</del>	<del>47-62</del>
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-B14)  
«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.

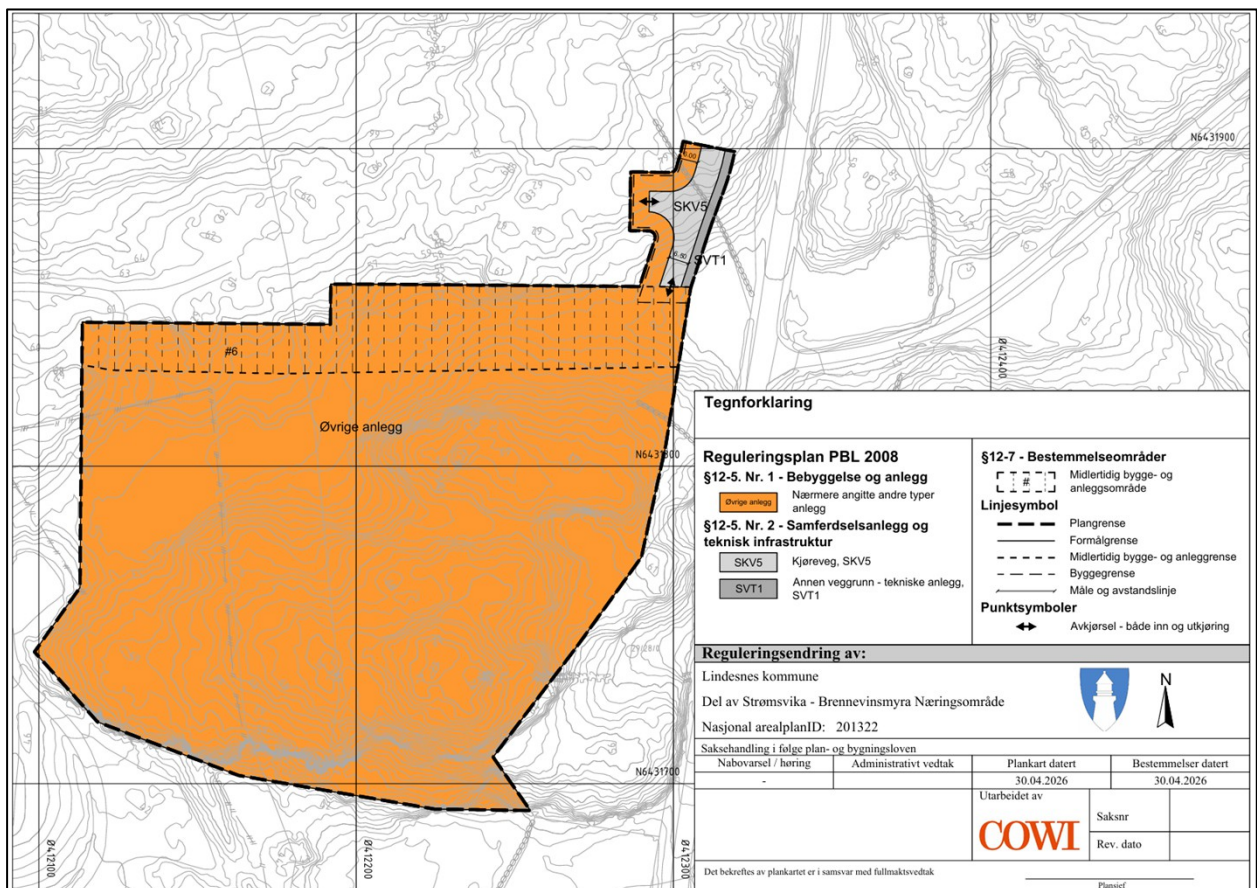
Dersom vegen ikke påbegynnes innen 3 år etter rettskraftig godkjenning av reguleringsplan for Jåbekk Sør Industriområde, PlanID 202110, skal det midlertidige området tilbakeføres til underliggende arealformål. Bruken som midlertidig bygge- og anleggsområde er begrenset til maksimalt 10 år.

**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.

#### 1 Om endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen

Endringsforslaget er geografisk avgrenset og det berører ikke eksisterende hovedadkomst, havneområder eller øvrige industriområder i gjeldende plan for Strømsvika-Brennevinsmyra. Endringen legger opp til at en større andel av Brenneviksmyra kan brukes til deponi. For å imøtekomme vedtatt reguleringsplan til Jåbekk Sør Industriområde har forslagsstiller lagt inn bestemmelsesområde nr. 6 for mulig midlertidig bro/anleggsvei til og fra Jåbekk sør. Dette er gjort for å unngå at B15 endringen skal hindre en eventuell senere gjennomføring av Jåbekk sør-planen.

Samtidig innebærer forslaget ny arealbruk på tomten, nytt driftsopplegg, vesentlig endrede terrengnivåer og behov for avklaringer knyttet til massehåndtering, vannhåndtering, drift og anleggsfase. Videre påpeker rådmannen at bestemmelsesområde 6 bare sikrer en mulighet for

midlertidig bro/anleggsvei. Foreslått bestemmelse § 10.4 fra forslagstiller pålegger ikke at vegen faktisk etableres, og den avklarer heller ikke fullt ut forholdet mellom BI5-planen og Jåbekk sør-planen i overlappende arealer på tomten. Dette gjør at gjennomføringen av planen for øvrig fortsatt er knyttet til uavklarte forhold.

Rådmannen ser at det kan stilles spørsmål ved at endringen i liten grad kan påvirke gjennomføringen av planen. Dette kan trekke i retning av at saken ligger utenfor rammen for forenklet prosess. For at vurderingen skal trekke i motsatt retning og at vilkåret mer tydelig er oppfylt, bør det gjøres endringer som i større grad avklarer gjennomføringen av den midlertidige broen/anleggsveien fra Jåbekk sør, herunder om og eventuelt når tiltaket faktisk skal etableres, samt hvordan forholdet mellom BI5-planen og Jåbekk sør-planen skal håndteres i overlappende arealer. På bakgrunn at anleggsveien sikres i planen, vurderer rådmannen at endringen ikke vil være til hinder gjennomføringen av andre planer (Jåbekk Sør).

## 2 Om endringen ikke går utover hoveddrammene i planen

Hoveddrammen i eksisterende regulering er at området skal brukes til industri- og næringsformål som del av det samlede nærings- og havneområdet Strømsvika–Brennevinsmyra. For BI5 er arealet i gjeldende plan regulert til industri, med regulert planeringshøyde mellom kote +47-62. I gjeldende planbestemmelse foreligger fellesbestemmelse § 2.10 som åpner for masseuttak i BI5 før det etableres permanent virksomhet. Bestemmelsen fastsetter videre at ved samlet uttak av masser over 10 000 m<sup>3</sup> skal tiltak meldes til DMF, og det skal søkes om og sikres konsesjon før masseuttak kan begynne. I sitt forslag til reguleringsendring foreslår forslagsstiller å ta ut fellesbestemmelse § 2.10 samtidig som BI5 gis nytt formål som øvrig anlegg/deponi. Med nytt deponi foreslår tiltakshaver uttak av masser og planering ned til kote +30, og oppfylling til maks kote +87.

I sin begrunnelse for endringen fra industri til deponi viser forslagstiller til et svarbrev fra DMF angående spørsmål om uttak av masser er konsesjonspliktig. I DMFs vurdering datert 2022, ble det lagt til grunn at masseuttak i BI5 ikke krevde driftskonsesjon etter mineralloven. I denne vurderingen la DMF særlig vekt på at området var regulert til industri, at uttaket skulle klargjøre tomte for industriformål, og at uttaket var oppgitt å ha en varighet på om lag 12 måneder. DMF konkluderte med at det planlagte masseuttaket hovedsakelig var en del av annen utnyttelse av grunnen, og derfor ikke var omfattet av minerallovens virkeområde.

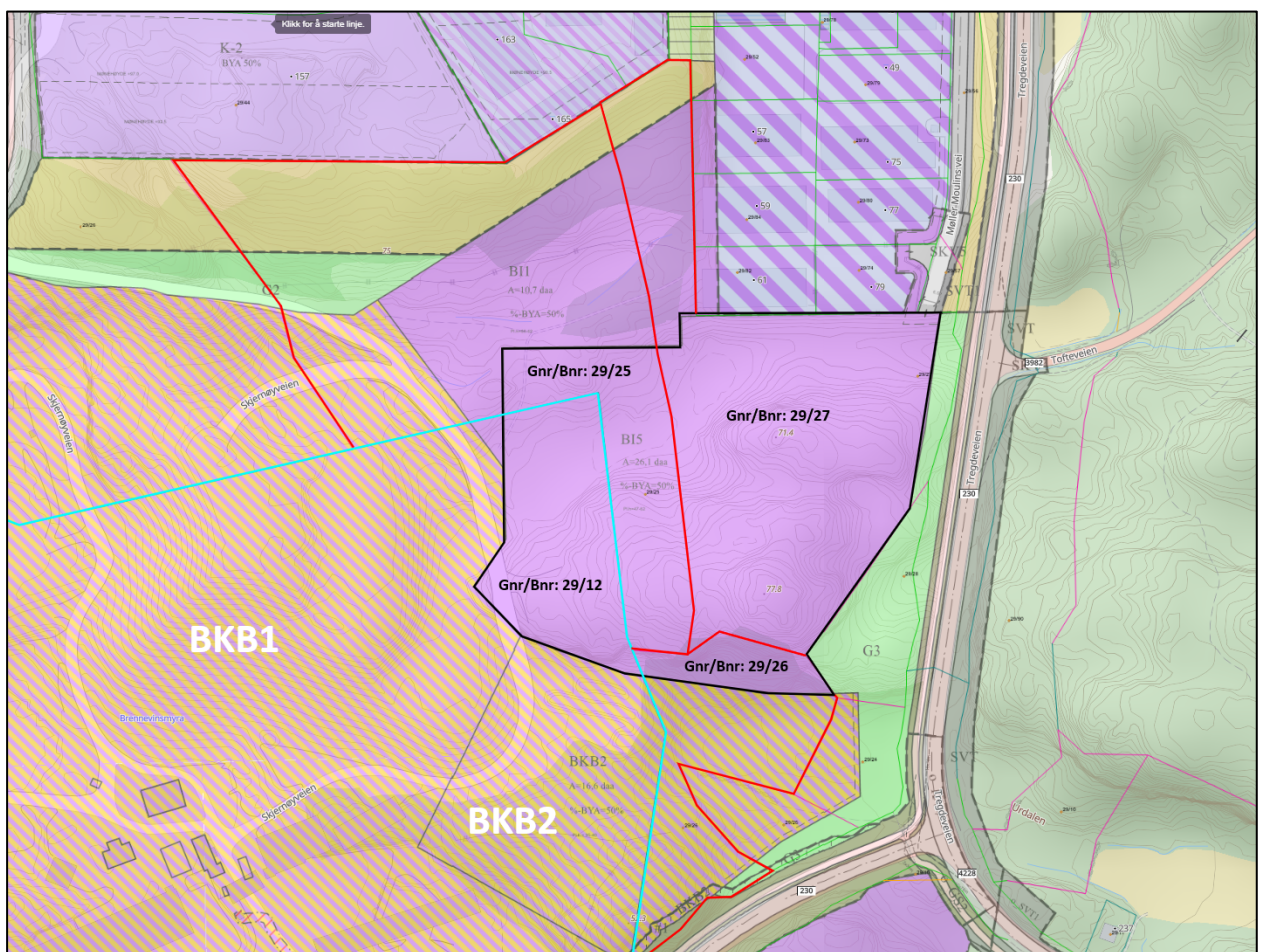
Forslagsstiller bruker denne vurderingen som støtte for å ta ut § 2.10, med henvisning til at opparbeidelsen av BI5 nå skjer som ledd i klargjøring av tomten til deponiformål. Rådmannen viser imidlertid til at DMF vurderte et tidsavgrenset masseuttak knyttet til opparbeidelse av industritomt, hvor det ble lagt vekt på at området var regulert til industri og at uttaket skulle klargjøre tomte for industriformål, ikke deponiformål. DMF-vurderingen gjaldt dermed ikke etablering av et varig deponi som nytt reguleringsformål.

Når det gjelder tidsperspektivet for drift av det foreslåtte deponiet, fremkommer dette ikke klart av endringsforslaget. Det er derfor uavklart hvor lenge deponidriften vil vare. Rådmannen legger samtidig vekt på at BI5 er et relativt avgrenset område. Selv om uttaket nå foreslås planert ned til kote +30, vurderer rådmannen at områdets begrensede utstrekning tilsier at forskjellen i tidsbruk for masseuttaket ikke nødvendigvis vil være vesentlig sammenlignet med det uttaket DMF vurderte i

2022.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at forskjellen mellom masseuttak som ledd i opparbeidelse av industriformål og masseuttak som ledd i opparbeidelse av deponiformål, isolert sett, ikke fremstår som avgjørende med tanke på de interessene DMF vurderte etter mineralloven. Rådmannen legger derfor til grunn at DMFs vurdering kan ha en viss relevans for selve masseuttaket i BI5, selv om den ikke direkte avklarer spørsmålet om deponiformål som nytt reguleringsformål.

Videre viser tiltakshaver til tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven, gitt av Statsforvalteren i Agder 14.11.2025. Tillatelsen ble gitt på bakgrunn av søknad om utvidelse av deponivirksomheten ved Brennevinsmyra avfallsanlegg og åpner for deponering opp til kote +87. Rådmannen viser til Statsforvalterens merknad av 09.04.2026, hvor det presiseres at tillatelse etter forurensningsloven forutsetter at arealene som søkes brukt til deponi er i samsvar med plan og avsatt til deponiaktivitet. Statsforvalteren opplyser samtidig at forurensningsseksjonen ved behandlingen av tillatelsen ikke var klar over at deler av deponiet ikke var i tråd med reguleringsplanen, og at deler av arealet var inkludert i forslag til detaljregulering for Jåbekk Sør. Deponiet på Brennevinsmyra omfatter eiendommene gnr./bnr. 37/25, 29/12, 29/25, 29/26 og 29/27. Med unntak av 37/25 ligger alle helt eller delvis innenfor BI5.



Figur 5. Kart viser hvordan BI5 overlapper flere matrikkelenheter og ligger i direkte tilknytning til eksisterende deponiområder BKB1 og BKB2

Rådmannen tolker Statsforvalterens merknad slik at tillatelsen etter forurensningsloven av 14.11.2025

ble gitt på bakgrunn av opplysninger i søknaden om at deponiet lå i arealer regulert til industri/lager (BKB1–BKB2), og uten at forurensningsseksjonen var kjent med at deler av deponiet (B15) ikke var i samsvar med gjeldende reguleringsplan, eller at deler av arealet også var omfattet av planforslaget for Jåbekk Sør.

Etter rådmannens vurdering innebærer dette at tillatelsen etter forurensningsloven ikke i seg selv avklarer den planrettslige adgangen til deponiformål i B15. Tillatelsen kan derfor ikke tillegges avgjørende vekt ved vurderingen av om endringsforslaget ligger innenfor hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan.

På en annen side gjelder endringen et avgrenset delfelt innenfor et allerede etablert nærings- og anleggspregede område, i direkte tilknytning til eksisterende deponi- og avfallsvirksomhet. Dette kan tale for at endringen ikke fullt ut bryter med planens overordnede karakter. Slik plansituasjonen er i gjeldende plan, er det lagt opp til at en midlertidig anleggsvei skal krysse B15. Rådmannen vurderer at det kan være uheldig å legge ordinært næringsformål tett opp til eller på tvers av en slik anleggsvei, særlig fordi en anleggsvei vil være preget av tungtrafikk og anleggskjøretøy. Dette taler for at området sør for den planlagte anleggsveien i større grad bør inngå som del av Marens deponiområde, slik at man unngår konflikt mellom ordinær næringsbruk og anleggstrafikk. Etter rådmannens vurdering er dette et viktig moment som taler for den foreslåtte endringen. Selv om endringen innebærer ny reguleringsmessig ramme for B15, skjer dette innenfor et avgrenset område i direkte tilknytning til eksisterende deponi- og anleggsvirksomhet. Rådmannen vurderer derfor at det samlet sett kan forsvares å legge til grunn at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen.

### 3 Om endringen ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Selve B15 området er allerede regulert til industri og ligger innenfor et eksisterende nærings- og anleggspregede område. Det er ikke registrert verneområder eller utvalgte naturtyper innenfor endringsområdet, og forslaget gjelder ikke direkte arealer avsatt til natur- eller friluftformål.

Samtidig viser både gjeldende plan og resipientvurderinger at vannmiljø, bekker og tilgrensende resipient er sårbare tema i området. Kommunen har tidligere presisert overfor forslagsstiller at nye tiltak ikke må forverre vannkvaliteten, og at konsekvenser for vannmiljøet må utredes og beskrives. Dette tilsier at hensynet til vannmiljø ikke er helt uten betydning. Rådmannen viser til at Statsforvalteren, gjennom tillatelsen etter forurensningsloven av 14.11.2025, har vurdert deponivirksomheten opp mot vannmiljø. Tillatelsen stiller blant annet krav til oppsamling og kontroll med sigevann, overvåking av vannstrømmer, oppfølging av utslipp og videre rensing før utslipp til resipient. Sigevann fra virksomheten skal ikke ledes til Jåbekken, men inngår i virksomhetens eget system for oppsamling, rensing og utslipp til sjø i Strømsvika.

Rådmannen viser til at Statsforvalteren har vurdert forholdet til vannmiljø da tillatelsen etter forurensningsloven ble gitt. Tillatelsen bygger på at deponivirksomheten håndteres av Maren innenfor fastsatte krav til vannhåndtering, sigevann, overvåking og utslippskontroll. Rådmannen stiller seg bak denne vurderingen, og legger til grunn at deponivirksomheten kan drives videre innenfor de forutsetningene som følger av tillatelsen. Det innebærer at forholdet til vannmiljø i hovedsak anses håndtert, så lenge kravene til oppfølging og overvåking blir fulgt i anleggs- og driftsfasen.

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 frarådet derimot endringen og varslet at et eventuelt vedtak vil bli vurdert påklaget. Statsforvalteren viste blant annet til mangelfullt saksgrunnlag og vurderte at endringen går utover hoveddrammene i planen. Etter rådmannens vurdering viser dette at saken må anses som konfliktfylt, noe som taler imot behandling som forenklet prosess.

### **Konklusjon**

Rådmannen vurderer at det i denne saken foreligger forhold som trekker både for og imot behandling etter forenklet prosess.

I negativ retning trekker det at forslaget innebærer en formålsendring fra industri til øvrig anlegg/deponi og vesentlig endrede terrengnivåer, uten ytterligere utredninger som avklarer konsekvensene for gjennomføringen av planen, særlig sammenhengen med Jåbekk sør og de samlede virkningene av tiltaket. Rådmannen viser også til at Statsforvalteren har frarådet endringen og varslet mulig klage. Selv om dette ikke er avgjørende i seg selv, understreker det at saken er konfliktfylt og at det foreligger tydelig faglig begrunnelse for at vilkårene i pbl. § 12-14 andre ledd ikke er oppfylt.

Det taler i positiv retning at endringsforslaget er avgrenset til BI5 innenfor et allerede etablert nærings- og anleggspregede område. Rådmann vurderer at endringen har som hensikt å justere tomten og gjøre eksisterende deponi ved planområdet større for å sikre lengre og varig drift. Når det gjelder vannmiljø, viser rådmannen til at Statsforvalteren gjennom tillatelsen etter forurensningsloven har vurdert og akseptert den valgte løsningen, under forutsetning av at kravene til vannhåndtering, overvåking og miljøoppfølging følges.

Etter en samlet vurdering har Rådmannen kommet til at vilkårene i plan- og bygningslovens 12-14 2. ledd er ivaretatt, og at saken derfor kan fremmes for behandling med forenklet prosess. I motsatt tilfelle måtte saken ha blitt avvist, og eventuelt blitt sendt inn på nytt som et forslag til endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningslovens § 12-14 1. ledd (full 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/sjøppelmottak (Brennevinsmyra Miljøpark), mens øvrige deler av planområdet i stor grad grenser mot natur- og friluftsområder.



Figur 6. Figur 5 Dronebilde som viser planomriss rundt BI5. Tatt 14.05.2025. (Kilde: TT Anlegg AS)

### Terreng og landskapspåvirkning

Endringsforslaget er avgrenset til delområde BI5 og innebærer formålsendring fra industri til «Øvrige anlegg (deponi)». Endringsforslaget innebærer også 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).

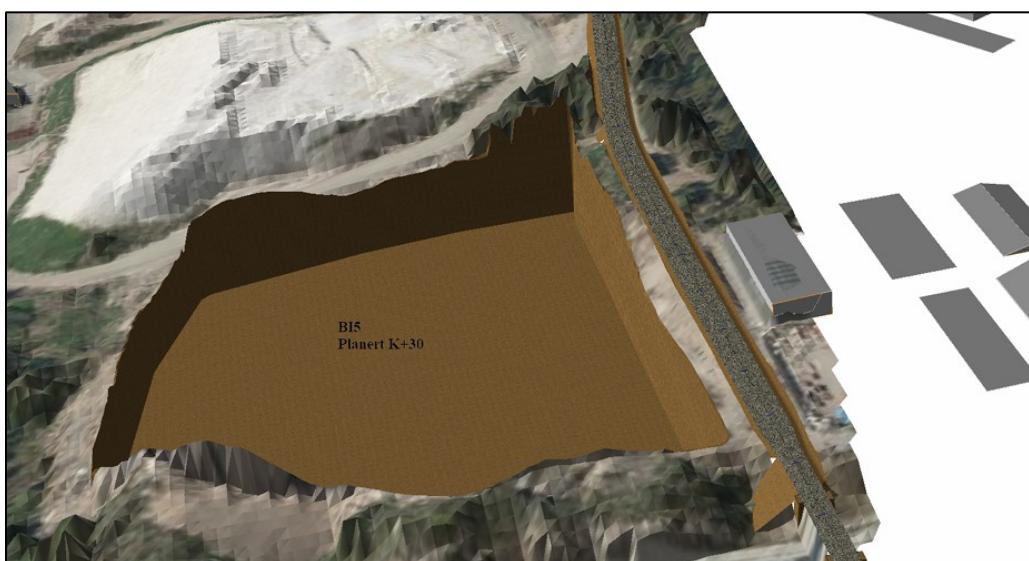
I gjeldende reguleringsplan er delområdet regulert med et kotespenn på +47 til +62 meter, med tilrettelegging for oppføring av bygg og anlegg tilknyttet industrivirksomhet. Endringsforslaget innebærer dermed en økning i regulert topphøyde på opptil 25 meter, noe som representerer et betydelig avvik fra 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 BI5 ville være 17 meter over planert terreng. Dette ville betydd en topphøyde 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.



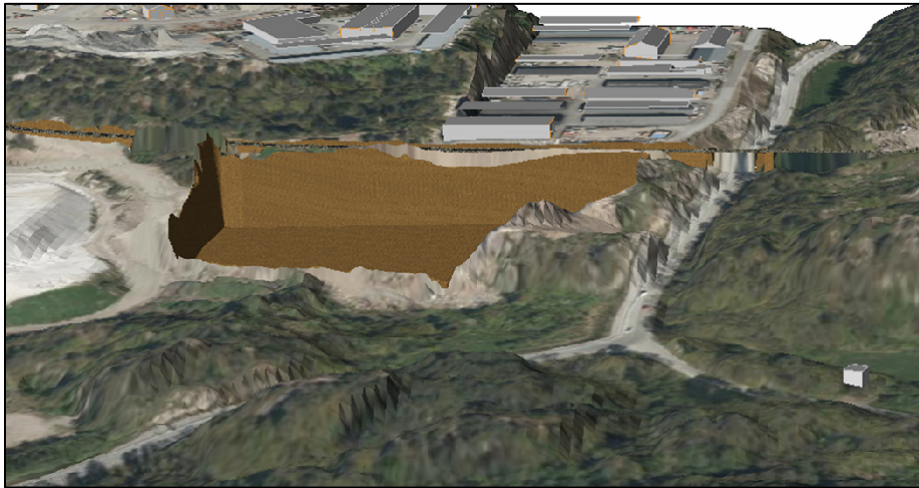
Figur 8. BI5 (Øvrige anlegg) planert til kote +30. Rød stiplet linje er omrisset av delområde BI5. (Kilde TT Anlegg)



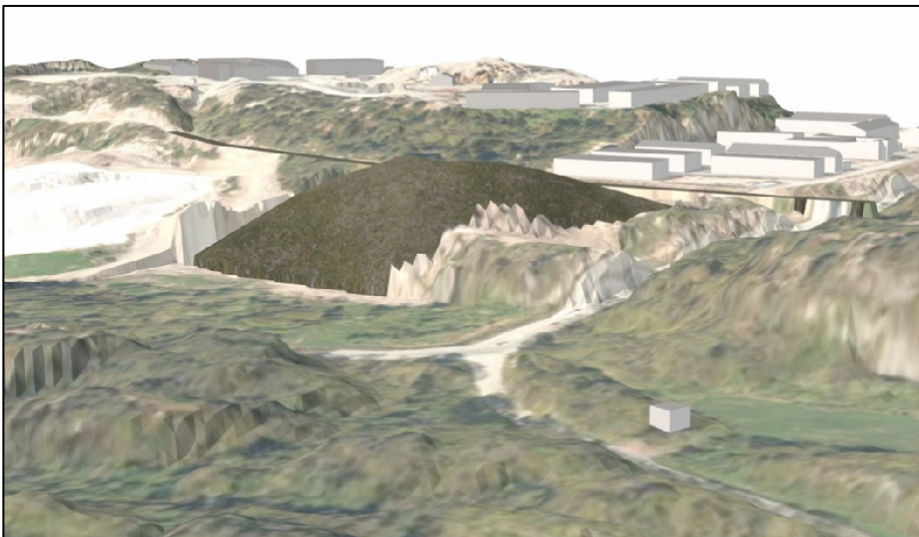
Figur 7 BI5 (Øvrige anlegg) som viser plassering av midlertidig anleggsvei og bro over Tregdeveien. (Kilde TT Anlegg).



Figur 9. Skråfoto som viser BI5 slik delområdet er i dag. (Kilde Kommune kart)



Figur 11. 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 B15 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 støy 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 m<sup>2</sup>) og en biloppsamlingsplass (ca. 4 000 m<sup>2</sup>). 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 grunnvannspeilet under deponiet ved sprengning på lavere nivå.

Ettersom endringsforslaget for B15 legger til rette for planering akkurat ned mot kote +30 og etterfølgende oppfylling vurderer rådmannen at foreslått terrengarbeider og massehåndtering 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

Forslagsstiller opplyser i planbeskrivelsen 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.

Rådmannen har i forbindelse med dialogmøte med tiltakshaver 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 for Strømsvika-Brennevinsmyra 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 forurenses 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. I driftsfasen er det opplyst at sigevann fra deponiet skal ledes til Marens eksisterende renseanlegg før utslipp til sjø. Rådmannen forutsetter at dette også skal gjelde for anleggsfasen, slik at sigevann ikke blir ledet mot Jåbekken eller øvrige bekker i området, men skal

håndteres gjennom Marens eget system for oppsamling, kontroll og rensing før utslipp til resipient i Strømsvika. Statsforvalterens tillatelse bygger på at virksomheten håndteres innenfor fastsatte krav til sigevann, overvåking og utslippskontroll. 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.

Rådmannen foreslår derfor at det tas inn rekkefølgekrav som sikrer at det foreligger fagkyndige vurderinger av grunnvann, sigevann og vannhåndtering før terrengarbeid tillates:

§ 3.20 Før det kan gis igangsettingstillatelse til terrengarbeid under kote +50 i Øvrige anlegg/deponi (tidligere BI5), skal det foreligge fagkyndig vurdering av konsekvenser for grunnvann, sigevann, avrenning og resipient, samt plan for nødvendige avbøtende tiltak.

Før det kan gis tillatelse til sprengning lavere enn kote +40 i Øvrige anlegg/deponi (tidligere BI5), skal det foreligge særskilt fagkyndig dokumentasjon som viser at tiltaket kan gjennomføres uten uakseptabel risiko for påvirkning av eksisterende deponi, grunnvann, sigevann og resipient

Rådmannen viser i denne sammenheng også til reguleringsplanen for Jåbekk Sør industriområde, hvor det allerede er stilt tydelige krav til ytre miljøplan (YM-plan) som fastsetter miljømål, rammer og regelverk som skal ligge til grunn for gjennomføringen av prosjektet. Rådmannen foreslår at det tas inn et eget rekkefølgekrav om ytre miljøplan før terrengarbeid, masseuttak eller sprengning kan igangsettes i Øvrige anlegg/deponi (tidligere BI5):

§ 3.21 Før det kan gis igangsettingstillatelse til terrengarbeid, masseuttak eller sprengning i Øvrige anlegg/deponi (tidligere BI5), skal det foreligge en ytre miljøplan (YM-plan) som redegjør for håndtering av luftforurensning/nedfallsstøv, overvåking av vannkvalitet, samt hvordan støv, partikler og avrenning skal hindres fra å nå bekkesystemet og i stedet håndteres gjennom virksomhetens system for oppsamling, sedimentering og rensing.

#### Uavklart forhold mellom Brennevinsmyra og reguleringsplanen for Jåbekk Sør Industriområde

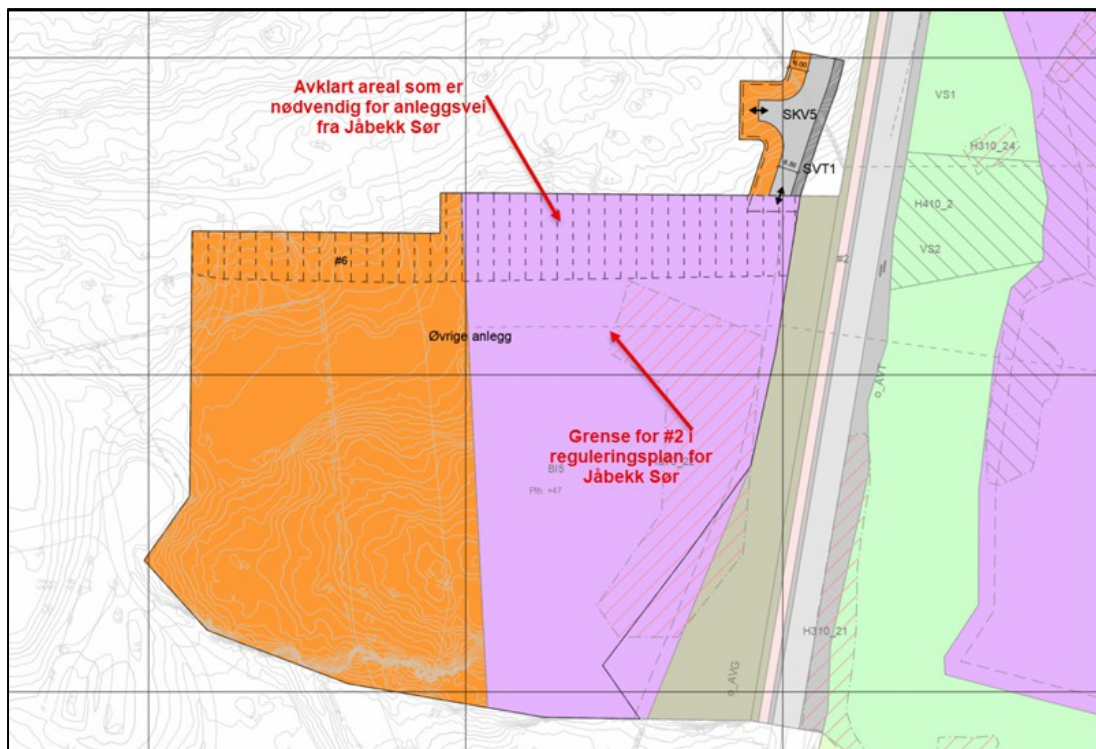
I planarbeidet for Jåbekk sør industriområde er det lagt opp til en mulig midlertidig bro over Tregdeveien, med tilhørende anleggsvei videre inn mot Brennevinsmyra/Strømsvika. Formålet med løsningen er å kunne transportere masser fra Jåbekk Sør til Strømsvika havneanlegg, blant annet for videre sjøtransport, og dermed redusere behovet for tungtransport på det ordinære vegnettet. Den foreslåtte reguleringsendringen for BI5 legger inn bestemmelsesområde nr. 6 (se figur 13) 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.

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

midlertidige anleggsveien og broen er tenkt å brukes gjennom hele perioden massedflyttingen fra Jåbekk Sør skal forekomme. Reguleringsendringen legger opp til at bruken av området som midlertidig bygg- og anleggsområde skal være tidsbegrenset til maksimalt 10 år.



Figur 12. Flyfoto som viser vei og anleggs-situasjonen 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 Strø



*Figur 13. Figuren viser sammenhengen mellom reguleringsplanen for Jåbekk sør og reguleringsendringen for BI5. (Kilde Cowi AS)*

Figur 13 viser at om lag halvparten av arealet i BI5 som i endringsforslaget foreslås endret til «Nærmere angitte andre typer anlegg (ASB), Øvrige anlegg/deponi», også inngår i reguleringsplanen for Jåbekk Sør industriområde, hvor arealformålet er industri (markert med lilla farge).

Reguleringsplanen for Jåbekk Sør er politisk behandlet, men er ikke rettskraftig som følge av uløst innsigelse. Slik det planrettslige forholdet mellom planene er i dag, vurderer rådmannen at dersom reguleringsendringen for BI5 vedtas, og Jåbekk Sør-planen senere blir rettskraftig uten tilsvarende endring, vil det oppstå motstrid mellom planene i det overlappende arealet. Det vil da bli uklart hvilket arealformål som skal gjelde for deler av BI5.

Dette gjelder også den midlertidige broen/anleggsveien som i reguleringsplanen for Jåbekk Sør er planlagt over fv. 230 Tregdeveien. Forslagsstiller har etter dialog med planavdelingen revidert kart og bestemmelser og lagt inn ny bestemmelse § 10.4 Midlertidig bygge- og anleggsområde (Bestemmelsesområde 6), se vertikale stiplede linjer på nordsiden av planområdet i figur 13.

I forslag til bestemmelse § 10.4 står det:

*«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 vurderer at bestemmelse § 10.4 i hovedsak fungerer som en tidsavgrenset arealreservasjon for mulig bro/anleggsvei. Bestemmelsen gir adgang til å bruke området som midlertidig bygge- og anleggsområde, men den pålegger ikke at anleggsvegen faktisk skal etableres. Den fungerer derfor ikke som et rekkefølgekrav eller et gjennomføringskrav.

Videre, dersom vegen ikke påbegynnes innen 3 år etter at Jåbekk Sør-planen eventuelt blir rettskraftig, skal området tilbakeføres til underliggende arealformål. Også her oppstår det en uklarhet, fordi deler av BI5/Øvrige anlegg er omfattet av både reguleringsplanen for Strømsvika–Brennevinnsmyra og reguleringsplanen for Jåbekk Sør. Bestemmelsesområde nr. 6 avklarer kun mulig midlertidig bro/anleggsvei, men ikke den varige arealbruken i det overlappende området. Rådmannen vurderer derfor at deponiformålet i praksis må avgrenses slik at det ikke kommer i konflikt med areal som må avsettes til midlertidig anlegg/vei med nødvendig sikkerhetssone

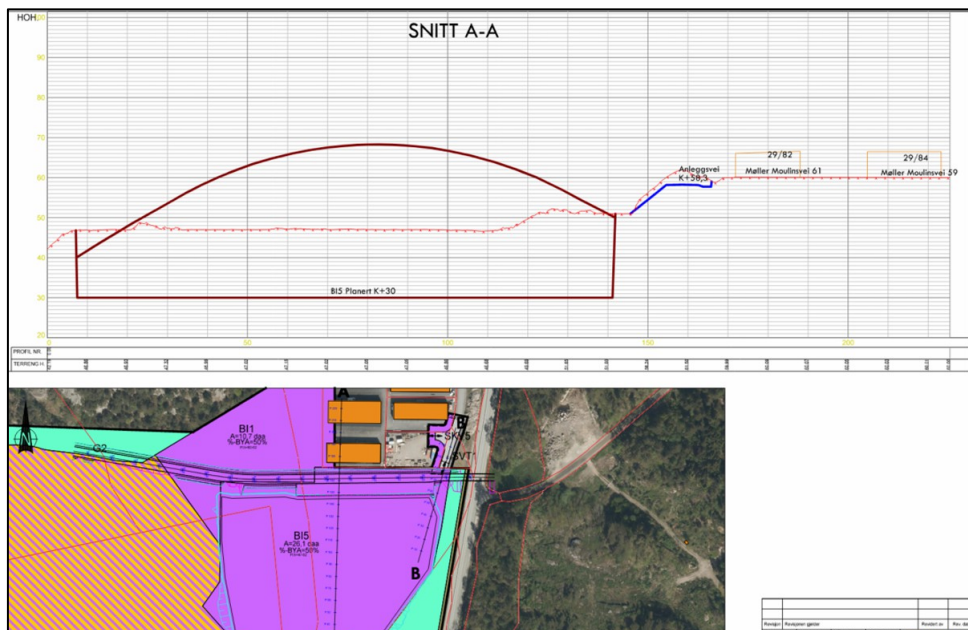
Samlet sett konkluderer rådmannen at forholdet mellom BI5-endringen og Jåbekk Sør-planen ikke er tilstrekkelig avklart i foreliggende planforslag. Dette gjelder både den varige arealbruken i overlappende område og gjennomføringen av den midlertidige broen/anleggsveien. Denne manglende samordningen er også et hovedpoeng i Statsforvalterens fraråding av planendringen.

For å i møte komme dette 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 14. Snitt A-A som viser ferdig oppfylt deponi og anleggsveien fra Jåbekk sør. (Kilde TT Anlegg)

### Alternative veivalg og konsekvenser

Rådmannen vurderer at saken står i et spenn mellom to hensyn. På den ene siden er endringsforslaget avgrenset til B15 innenfor et allerede etablert nærings- og anleggspreget område. På den andre siden innebærer forslaget en formålsendring fra industri til øvrig anlegg/deponi, ny driftsform, vesentlig endrede terrengnivåer og et annet konsekvensbilde enn det gjeldende plan bygger på. Gjeldende plan åpner for industri med forberedende masseuttak, mens endringsforslaget legger opp til deponi som nytt reguleringsformål. Statsforvalteren har frarådet endringen og varslet at et eventuelt vedtak vil bli vurdert påklaget.

Rådmannen vurderer videre at saken må ses i sammenheng med Jåbekk Sør Industriområde. Jåbekk sør-planen har vært til første- og andregangsbehandling, men er ikke rettskraftig som følge av uløst innsigelse fra Statsforvalteren. Statsforvalteren har blant annet vist til mangelfull avklaring av vannmiljø, stor samlet belastning og fare for at miljømålene for berørte vannforekomster ikke nås. Den foreslåtte reguleringsendringen for B15 legger samtidig inn bestemmelsesområde nr. 6 for mulig midlertidig bro/anleggsvei fra Jåbekk sør. Dette innebærer at B15-saken ikke bare gjelder deponiformål isolert, men også får betydning for en større og fortsatt uavklart plansituasjon i området.

Rådmannen ser i hovedsak tre mulige veier videre, som UAM må ta stilling til:

#### A. Vedta endringen etter forenklet prosess

Det vil gi tiltakshaver grunnlag for å gå videre med planlagt arbeid i B15. Samtidig er det betydelig risiko for at vedtaket blir påklaget av Statsforvalteren. Med frarådingen fra Statsforvalteren og den planfaglige uenigheten om hvorvidt endringen går utover

hoveddrammene i planen, vurderer rådmannen at det er usikkert om et slikt vedtak vil bli stående ved en klagebehandling. Et vedtak kan derfor føre til ytterligere ressursbruk, usikkerhet og forsinkelse.

Dersom utvalget for Areal og Miljø beslutter å følge alternativ A og vedta endringen gjennom forenklet prosess, foreslår rådmannen følgende endringer til vedtaket.

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: § 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 stedeagne frøarter.

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.

- § 3.20 Før det kan gis igangsettingstillatelse til terrengarbeid under kote +50 i Øvrige anlegg/deponi (tidligere B15), skal det foreligge fagkyndig vurdering av konsekvenser for grunnvann, sigevann, avrenning og resipient, samt plan for nødvendige avbøtende tiltak.

Før det kan gis tillatelse til sprengning lavere enn kote +40 i Øvrige anlegg/deponi (tidligere B15), skal det foreligge særskilt fagkyndig dokumentasjon som viser at tiltaket kan gjennomføres uten uakseptabel risiko for påvirkning av eksisterende deponi, grunnvann, sigevann og resipient

- § 3.21 Før det kan gis igangsettingstillatelse til terrengarbeid, masseuttak eller sprengning i Øvrige anlegg/deponi (tidligere B15), skal det foreligge en ytre miljøplan (YM-plan) som redegjør for håndtering av luftforurensning/nedfallsstøv, overvåking av vannkvalitet, samt hvordan støv, partikler og avrenning skal hindres fra å nå bekkesystemet og i stedet håndteres gjennom virksomhetens system for oppsamling, sedimentering og rensing.
- § 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.

Rådmannen vurderer at disse endringene samlet sett vil gjøre et eventuelt vedtak sterkere og redusere enkelte uavklarte forhold sammenlignet med forslagstillers opprinnelige forslag. Dette gjelder særlig avklaringer knyttet til den midlertidige anleggsveien fra Jåbekk sør, overgang mellom overlappende planer, samt krav til dokumentasjon ved terrengarbeid og sprengning på lave koter.

Dersom utvalget ikke velger å følge rådmannens forslag under alternativ A, vurderer rådmannen at det i hovedsak gjenstår to mulige veier videre:

#### B. Avslå behandling etter forenklet prosess

Alternativet innebære at det ikke skjer noen endring i reguleringen av B15 nå. Konsekvensen er at tiltakshaver ikke får grunnlag for å sette i gang det planlagte arbeidet med deponiutvidelse i B15 slik forslaget foreligger. Samtidig vil kommunen unngå å fatte et vedtak med høy klagerisiko i en sak hvor planforhold fortsatt er omstridt og delvis uavklart. At forslaget avises, innebærer at saken eventuelt kan blitt sendt inn på nytt som et forslag til endring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14 1. ledd (full planprosess) dersom tiltakshaver ønsker å forfølge endringen videre.

#### C. UAM løfter spørsmålet opp på et mer overordnet nivå

Rådmannen vurderer at problemstillingen rundt forbindelsen mellom Jåbekk sør og Strømsvika ikke bare gjelder en midlertidig bro/anleggsvei, men kan få betydning for den langsiktige utviklingen av næringsområdene i området. Bestemmelsesområde nr. 6 i B15-forslaget gir bare en tidsavgrenset mulighet for en midlertidig anleggsvei, og pålegger ikke at vegen skal

etableres. Dersom kommunen vurderer at det vil være viktig å sikre langvarig bruk av anleggsveien fra Jåbekk til Strømsvika vurderer rådmannen at det kan være hensiktsmessig at dette avklares gjennom et eget planarbeid som legger opp til permanent vei gjennom næring og industriområdet. En slik løsning vil kunne gi større forutsigbarhet for både næringsutvikling, trafikkavvikling og samordning mellom planene.

### **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 hovedrammer 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 tilgrensende 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 sivevann 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 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 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 av alternativ A.