



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
016/22	Planutvalget	PS	27.04.2022
028/22	Kommunestyret	PS	05.05.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Mari Coward	K2-L12	19/2984

Tveide næringspark - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Reguleringsplan for Tveide næringspark, planID 20200006, med plankart revidert 24.03.2022, planbeskrivelse og bestemmelser sist revidert 04.04.2022, vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Ved vedtak av ny reguleringsplan, vil følgende planer oppheves:

- Jordbruna, planID 20080002, vedtatt 05.02.2008
- Del av reguleringsplan for Fv 402 Storemyr Birkeland, planID 20130003, vedtatt 18.06.2013

Vedlegg:

Planbeskrivelse 04.04.2022

01 Plankart datert 24.03.2022

02 Reguleringsbestemmelser 04.04.2022

03 Illustrasjoner 3D volumstudie

04 Temarapport trafikk, datert 16.10.2020

05 VAO-rammeplan med vedlegg, datert 25.03.2021

06 Rapport Sulfid problematikk ved utvikling av Tveide næringspark

07 Rapport myr, datert 17.09.2020

08 Rapport Vurdering av skadepotensial for vannmiljøet (Moelva og grunnvann) ved utvikling av Tveide næringspark. dat. 05.05.2021

09 ROS-analyse datert 08.09.2020

10 Masseberegning, dat. 10.05.2021

11 Vegprofiler (B001, C001-C007, F001)

12 Hensynssoner, kart, datert 11.05.2021

- 13 Innspill varsel om oppstart samlet
- 14 Innspill etter førstegangsbehandling - samlet
- 15 Rapport Vurdering behov tiltaksplan Tveide næringspark

Planutvalget - 016/22

PL - behandling:

Avstemning: Vedtatt enstemmig med 9 stemmer.

PL - vedtak:

Reguleringsplan for Tveide næringspark, planID 20200006, med plankart revidert 24.03.2022, planbeskrivelse og bestemmelser sist revidert 04.04.2022, vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Ved vedtak av ny reguleringsplan, vil følgende planer oppheves:

- Jordbruna, planID 20080002, vedtatt 05.02.2008
- Del av reguleringsplan for Fv 402 Storemyr Birkeland, planID 20130003, vedtatt 18.06.2013

Kommunestyret - 028/22

KS - behandling:

Avstemning over planutvalgets innstilling:

Vedtatt enstemmig med 21 stemmer.

KS - vedtak:

Reguleringsplan for Tveide næringspark, planID 20200006, med plankart revidert 24.03.2022, planbeskrivelse og bestemmelser sist revidert 04.04.2022, vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Ved vedtak av ny reguleringsplan, vil følgende planer oppheves:

- Jordbruna, planID 20080002, vedtatt 05.02.2008
- Del av reguleringsplan for Fv 402 Storemyr Birkeland, planID 20130003, vedtatt 18.06.2013

[Link til andre dokumenter](#)

Saksopplysninger:

Sweco har fått i oppdrag fra Birkenes kommune å utarbeide en detaljreguleringsplan for Tveide næringspark. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ytterligere utbygging av næring, kontor og lettere industri på Tveide næringspark i Birkenes kommune. Planen skal bidra til utvikling av et attraktivt næringsområde med mulighet for trinnvis utvikling.

Planarbeidet omfatter bebygde og ubebygde områder. Området på Tveide egner seg for denne type næring, og området er allerede omfattet av reguleringsplan for Jordbruna og delvis bebygd. Grunnet sulfidholdig berggrunn i planområdet og krav til håndtering av sulfidholdig masse, har resten av området blitt liggende ubebygd. Ny reguleringsplan legger til rette for utvikling av næring, industri og lagervirksomhet, samt noe forretning. Planen har også til hensikt å planlegge for tilfredsstillende sikkerhet, god ivaretagelse av miljø og sikre gode løsninger for teknisk infrastruktur og håndtering av overflatevann.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn:

Det er lagt inn en turveg (o_GT) langs Tveideveien på nordsiden. I den forbindelse har det også blitt lagt til et punkt i bestemmelsene. Det er foretatt noen mindre justeringer av planbeskrivelsen basert på innkomne innspill.

Det er gjort mindre justeringer av bestemmelsene knyttet til behovet for tiltaksplan. I førstegangsbehandlingen av planen ble det beskrevet at det ville bli ferdigstilt en eventuell tiltaksplan i løpet av høringsperioden. Sweco har utarbeidet en rapport (se vedlegg 15) som konkluderer med at det er behov for en tiltaksplan. Forsinkelser i oversendelse av rapporten har gjort at dette ikke ble mulig. Det stilles derfor krav til tiltaksplan i bestemmelsene som skal sikre at det ikke kan foretas inngrep før tiltaksplan foreligger.

Endringer etter planutvalget – 034/21:

Planforslaget ble behandlet av planutvalget 29.09.2021 med følgende vedtak:

Reguleringsplan for Tveide næringspark, planID 20200006, med planbeskrivelse, bestemmelser og plankart sist revidert 16.09.2021, vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Ved vedtak av ny reguleringsplan vil påfølgende planer oppheves:

- *Jordbruna, planID 20080002, vedtatt 05.02.2008*
- *Del av Fv 402 Storemyr Birkeland, planID 20130003, vedtatt 18.06.2013*

Planen vedtas med følgende tillegg:

G/S flyttes over på nordsiden av FV 3754, mellom veien og industriområdet.

Dette begrunnes blant annet av hensyn til jordvern. På de 200 første meterne etter krysset fra Lillesandsveien 402, er det dyrket mark på sørsiden av Fv 3754. Store deler av denne dyrka marken er nydyrket med ferdigstillelse i 2020. Det er brukt store ressurser på denne dyrkingen, blant annet ble en «holme» bestående av fjell sprengt bort.

Det vil derfor være urimelig å regulere deler av denne dyrka marka til G/S, til tross for at bygging av G/S langs Fv 3754 ligger noe frem i tid.

Det er heller ikke ønskelig å regulere arealer fra eiendommene på sydsiden av Fv 3754 som ligger lengre inne langs veien til G/S, da det både er næringsdrivende som i utgangspunktet ønsker større tomter og private hager.

Et annet moment er ved en evt. rundtur fra Birkeland via Lina og Jordbruna og tilbake vil føre til unødige kryssinger av Fv 3754 på 2 steder.

Det vil med bakgrunn i overnevnte momenter være bedre å legge G/S på nordsiden av Fv 3754,

mellom veien og industriområdet.

Gang- og sykkelveien er derfor fjernet fra sørsiden av Fv 3754. Det viste seg å være flere utfordringer ved å flytte gang-/sykkelveien over på nordsiden, knyttet til plass mellom veien og næringsområdet, og at det ikke er ønskelig å legge grøften i rør av hensyn til overvannshåndtering. Kommunedirektøren foreslår derfor å beholde turveien i stedet for en gang-/sykkelvei. Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er oppdatert med denne endringen.

Høringsuttalelser:

Det kom inn 8 merknader til høringsforslaget etter førstegangsbehandling. Disse følger saken som vedlegg (se vedlegg 14). Hovedtrekkene i merknadene er referert i avsnittene under.

Agder fylkeskommune, datert 24.08.2021:

Siktsonen mot vest er ikke regulert inn eller hjemlet i bestemmelsen.

Kommentar

Dette er allerede lagt inn i plankartet og bestemmelsene, jf. planbestemmelsene kt. 5.1.4.

I planbeskrivelsen opplyses det at prosjektering av krysset Birkelandsveien-Tveideveien ble utarbeidet i samarbeid med Agder fylkeskommune. Denne påstanden er misvisende, og vi ønsker å presisere at det har vært kontakt med tanke på utforming av krysset.

Fylkeskommunendirektøren ser at det er noen mindre feil i forslaget. I planbeskrivelsen opererer med en annen ÅDT på Tveidevegen enn hva som er satt på vegkart.no. Vi ber om at dette endres. Deler av fylkesvegens grunn er regulert til vegetasjonsskjerm, vi forutsettes at dette formålet endres til formål o_SVG. Dette for å tydeliggjøre at det er vegkroppen til fylkesvegen.

Kommentar

Tas til orientering. Birkenes kommune mener det har vært samarbeid med fylkeskommunen ved etablering av Tveidekrysset, men formuleringen i planbeskrivelsen er endret. ÅDT på 350 legges til grunn jf. trafikkrapport fra Sweco (vedlegg 4).

Fylkeskommunendirektøren mener at utvikling av næringsområdet vil gi en negativ konsekvens for de myke trafikantene som bor og ferdes i området. Etablering av gang- og sykkelveg må sikres med rekkefølgebestemmelse slik som i gjeldende plan.

Fylkeskommunen anbefaler, dersom det lar seg gjøre, at gang- og sykkelvegen kan få samme trase og bredde som den tidligere Flaksvandsbanen slik at det vil synliggjøre hvor denne har gått.

Kommentar

Tas til orientering.

Jordbruna utvikling AS, datert 22.07.2021

Jordbruna utvikling, eier av gnr. 91 bnr. 113, ønsker å kjøpe og utnytte et større område ved Mofimyra til næringsareal enn det som er avsatt i planforslaget.

Kommentar

Tas til orientering. På grunn av myrens naturverdi og funksjon med vannforsyning, opprettholdes arealformålet rundt myren slik det er i planforslaget.

Jordbruna lagerbygg AS v/Kjetil Windsland, datert 08.08.2021

Ønsker at det reguleres for næringsområde nærmere Mofiamyra, for å ha muligheten til å ekspandere sin tilgrensende eiendom. Det er også vist et forslag til ny vei inn til denne delen av området.

Kommentar

Tas til orientering. Se kommentaren til Jordbruna utvikling AS over.

Lillesand-Flaksvandsbanen AS v/Carl Fredrik Thorsager, datert 02.08.2021

Vi vil anmode om at kommunen, i stedet for å regulere inn en gang- og sykkelvei på sydsiden av Tveideveien, legger en tursti for syklende og gående på nordsiden i en fortsettelse av «Lina», og fører denne frem til FV 402 ved eksisterende bussholdeplass. Det regulerte boligområdet «Skillesteinsheia» kan koblet direkte på denne løsningen.

Kommentar

Tas til orientering.

Mestergruppen Byggtorget v/Terje Flaa, datert 08.08.2021

Har noen bemerkninger til reguleringsplanen for Tveide næringspark, det gjelder trafikken til næringsparken som dere har vurdert til at det meste foregår om morgenen og ved arbeidsslutt. Vi driver en byggevarebutikk/lager og har kunder og leveranser gjennom hele dagen, det gjelder også en del andre bedrifter i området. Det er nå også etablert ett bilverksted for tunge kjøretøy på sydsiden av Tveideveien og barnehagen som ligger lenger inn på Tveide er ikke nevnt ang trafikkbelastning.

Lurer på om dere har noen trafikkteiling over en periode som kan si at det ikke må gjøres noe med krysset Birkelandsveien- Tveideveien før 2032.

Turen Tveide rundt for turfolk er også populært, så jeg håper kommunen presser på ang gang og sykkelsti langs Tveideveien. Selve Tveideveien burde også utbedres inn til stasjonen med den trafikkbelastningen som denne har.

Kommentar

Tas til orientering. Utvidelse av Tveideveien er allerede inkludert i planen. Når det gjelder trafikkvurderinger vises det til Swecos rapport om trafikk (vedlegg 4).

Naturvernforbundet i Agder v/Peder Johan Pedersen og Tord Aslaksen, datert 07.08.2021

Basert på det vi vet om den skadelige effekten syredannende gneis har for ferskvannsbiotoper, og basert på økt fokus på manglende kunnskap om hvilke sekundæreffekter det kan ha på resipienter i sjø, er Naturvernforbundets klare forventninger at Birkenes kommune tar ut de delene av området som inneholder syredannende gneis, jf. § 9.1 i naturmangfoldloven.

Naturvernforbundet krever at alle områder med syredannende gneis tas ut av reguleringsplanen av den enkle årsak at man ikke har god nok kunnskap om hvilken risiko som ligger i utbyggingen. Det må innarbeides som en forutsetning før godkjenning av planen. Selv med en god utredning og plan for tiltak har det gang på gang vist seg at forurensing skjer.

Kommentar

Tas til orientering. I planbestemmelsene stilles det krav til tiltaksplan før arbeid kan igangsettes.

Grunneiere langs FV 3754, datert 05.08.2021

Foreslått gang- og sykkelvei berører eiendommene 91/2-91/94, 91/50-91/73. For at ikke gang- og sykkelstien skal ta verdifulle arealer fra disse eiendommene, foreslår grunneierne at det anlegges en turvei for syklende og gående på nordsiden av Tveideveien. Denne løsningen vil også gjøre at veien kan utvides. I innspillet nevnes det også at gang- og sykkelveien er i motstrid til gjeldende kulturminneplan, samt nærhet til høyspentledning.

Kommentar

Tas til orientering.

Grunde Høygilt, datert 08.08.2021

Det er foreslått en ny avkjørsel fra FV 3754 Tveideveien inn i den vestre del av næringsparken. Slik avkjørselen er tegnet inn beslaglegger den en uforholdsmessig stor del av næringsarealet på 91/2. Vil derfor be om at det gis en mulighet for å flytte denne avkjørselen noe lenger mot vest. Dette vil gi bedre arealutnyttelse.

Kommentar

Tas til orientering.

Vurdering

Kommunedirektøren har vurdert de innkomne innspillene, og har som følge av dette foretatt noen justeringer av planforslaget. Kommunedirektøren anser ikke endringene som så store at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren vurderer også at planen kan vedtas uten at det foreligger en tiltaksplan. Krav i planbestemmelsene sikrer at det ikke kan gjøres terrenginngrep før det foreligger en tiltaksplan.

Anbefaling

Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen for Tveide næringspark legger til rette for en positiv næringsutvikling i området, i tråd med kommuneplanens arealdel. Det anbefales at planforslaget for Tveide næringspark vedtas som fremlagt.