



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
021/21	Planutvalget	PS	02.06.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Øyvind Raen	K2-L12	19/2984

Detaljreguleringsplan for Tveide næringspark - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til detaljregulering for Tveide næringspark ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- Reg.plan 18.05.21
- 00_10215944_Planbeskrivelse datert 11.05.20201
- 02_10215944_Forslag til reguleringsbestemmelser for Tveide Næringspark dat. 11.05.2021
- 03_10215944_3d volumstudier_Tveide næringspark
- 04_10215944_Temareport_trafikk_Tveide næringspark
- 05_10215944_VAO-rammeplan med vedlegg_Tveide Næringspark
- 06_10215944_Temareport Sulfid problematikk ved utvikling av Tveide næringspark
- 07_10215944_Rapport_myr_Tveide
- 08_10215944_Rapport_Vurdering av skadepotensial for vannmiljøet (Moelva og grunnvann) ved utvikling av Tveide næringspark. dat. 5.05.21
- 09_10215944_ROS_analyse_næringspark
- 10_10215944_Masseberegning_Tveide næringspark, dat. 10.05.2021
- 11_10215944_Vegprofiler_Tveide næringspark
- 12_10215944_Hensynssoner 11.05.21
- 13_10215944_Innspill varsel om oppstart samlet

[Planutvalget - 021/21](#)

PL - behandling:

Avstemning: Enstemmig vedtatt med 9 stemmer.

PL - vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til detaljregulering for Tveide næringspark ut til offentlig ettersyn.

[Link til andre dokumenter](#)

Saksopplysninger:

Sweco har fått i oppdrag fra Birkenes kommune å utarbeide detaljplan for Tveide næringspark. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ytterligere utbygging av næring, kontor og lettere industri. Området er allerede omfattet av reguleringsplan for Jordbruna, og delvis bebygd. Planen skal ta hensyn til landskap og miljø, og bidra til økt verdiskaping i kommunen.

Formålet med planen er å imøtekomme behovet for mer næringsareal i kommunen. Kommunen ønsker å tilrettelegge for større etableringer og større tomter for mer plasskrevende og småindustri bedrifter. Virksomheter som det ikke er plass til i mer sentrumsnære områder, eller som ikke er ønskelig å ha i nærheten av etablerte boligområder. Grønnstruktur for å sikre bevaring av viktige naturlige koller og offentlig vei reguleres som del av planforslaget. Planen har også til hensikt å planlegge for tilfredsstillende sikkerhet, god ivaretagelse av miljø og sikre gode løsninger for teknisk infrastruktur og overflatevann håndtering.

Reguleringsplanen tilrettelegger for utvikling av næring, industri og lagervirksomhet, samt noe forretning. Hele planområdet er omfattet av reguleringsplan for Jordbruna, dat. 2007 som regulerer området med samme formål. Planen stiller krav til bebyggelsesplan, som etter 2009 sidestilles med krav om detaljregulering. De sydligste delene av området er allerede bebygd.

Birkenes kommune ønsker å fremme planen for 1.gangsbehandling, og ferdigstille arbeidet med en evt. tiltaksplan i løpet av høringsperioden.

Det ble holdt oppstartsmøte med Birkenes kommune 29.11.2019. Her ble planarbeidet og nødvendige utredninger gjennomgått. Planen ble satt midlertidig på hold så varsel om oppstart ble

først sendt ut 1.07.2020. Det var, etter møter med blant annet næringsliv, klart at det var hensiktsmessig å utvide plangrensen, og nytt varsel om oppstart ble sendt 14.09.2020.

Vurdering

Planområdet er på ca. 270 daa og ligger på Mofia langs Fv. 402 Birkelandsveien. Området ligger ca. 3,5 km sør for Birkeland sentrum og ca. 7 km nord for Storemyrkrysset på E18 og 10 km fra Lillesand sentrum.

Planområdet ligger i et landskap som i Miljødirektoratets naturbase beskrives som dal- eller skålformede deler av ås- og fjellandskapet, som ikke er store eller nedskårne nok til å inkluderes i hovedtypen dallandskap. Deler av området er bearbeidet og planert med fyllmasse og tette asfaltflater og bebygg i sør. Gjennom hele området nord - sør går en anleggsvei. Kulle nord øst i planområdet er sprengt ned.

Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner vest for planområdet, men det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er ingen registrerte kulturminner i Askeladden.no.

Sweco Norge gjennomførte befaring av planområdet i september 2020 og utarbeidet en rapport av miljørådgiver Ingrid Gromstad. Rapport om myr ligger vedlagt, se vedlegg 7. I forbindelse med reguleringsplanen for Jordbruna i 2007 gjennomførte Asbjørn Lie ved Agder naturmuseum og botanisk hage en kartlegging av naturmangfoldet på Mofimyra. Myra ble den gang kartlagt som viktig naturtype intakt lavlandsmyr i innlandet. Grunnet de store inngrepene som er gjort er myra ikke lengre karakterisert som den viktige naturtypen intakt lavlandsmyr i innlandet. Men Mofimyra er ei nedbørsmyr med en lite næringskrevende artssammensetning, og er likevel registrert som en lokalt viktig naturtype. (rødlistet naturtype ifølge Artsdatabanken (2018)). Nedbørsmyr tilsier at hovedtilførselen av vann kommer fra nedbør og at myra er relativt næringsfattig (Lie 2007).

Det ble ikke registrert spor etter storvilt eller andre pattedyr i området under befaringen i 2020. Men tidligere rapport (Lie 2007) bekrefter at området egner seg for rådyr, buskskvett og musvåk. Det er også tidligere sett hjort i området. De ble under befaringen i 2020 observert en buttsnutefrosk. Våtmarksområde med tilhørende vegetasjon er viktige leveområder for amfibier. Det ble ikke observert tegn til salamander. Det er registrert funn av gulspurv med rødlistestatus nær truet i planområdet (artsdatabanken.no). Under befaringen i 2020 ble området kartlagt med hensyn til myrområdene. Arter som ble funnet i de ulike områdene på Mofimyra, er bla. tranebær, røsslyng, klokkeling, torvmyrull, småbjørnskjegg, furu, bjørk, selje og torvmose. Av andre registrerte arter med rødlistestatus livskraftig er bla. Timotei, Vasspepper, Kystmaure, Veikveronika, Åkerforglemmegei, Ugrasmure og Skavgras.

Tveide næringspark ligger i Tovdal vannområde (vannregion Agder), og inngår i nedbørsfeltet til Moelva, som renner like sør for planområdet. Moelva er ei meget langsomt rennende elv som starter ved Tveidemyrene i Birkeland. Den snor seg gjennom dalen ned mot Lillesand og ender i Tingsakerfjorden. Denne elva er et svært viktig gyteområde for sjøørret. Ved etablering av næringsområde må det tas særlige hensyn med tanke på sur avrenning til Moelva.

Selve planområdet blir ikke brukt til rekreasjon og friluftsliv, men det er mange markerte stier omkring planområdet i nord og i vest. Her ligger friluftsområdet Valtjønn – Tveide, som er et svært viktig friluftsområde i Birkenes.

Langs fv 402, Birkelandsveien ligger et jordbruksareal på 4,8 daa i planområdet, jf. figur 23. Jorda her er fulldyrka og klassifisert med middels verdi basert på AR5. Arealet brukes til grasproduksjon.

Det er i dag lagt opp til tosidig busstopp langs Fv. 402 som betjenes av lokalbuss 133 med ca. to avganger i timen (AKT, 2020). Rute 133 stopper også på Tveideveien ved planområdet, men denne er kun for skolebuss. Det er etablert sammenhengende gang- og sykkelveg mellom Lillesand og Birkeland langs Birkelandsveien, fv402. Eksisterende reguleringsplan for Jordbruna regulerer en gang-sykkelveg langs Tveidevegen. Den er ikke realisert, og kjørevegen er forholdsvis smal med vegbredde på 4 meter.

Eksisterende virksomheter i området er i hovedsak industri, kontor, håndverksbedrifter og lager. Det er i liten grad publikumsrettede virksomheter, bortsett fra en byggvareforretning. Trafikken i området avspeiler dette med nesten utelukkende arbeidsreiser. Typisk trafikkerte tider er ved jobbstart omkring 0700 og ved arbeidsslutt i ukedagene. Denne trafikken har gode muligheter for å

Arealbruken for området er tidligere avklart til næringsformål i kommuneplanen for Birkenes, 2020-2032. Planlagte formål i ny reguleringsplan vil være i overensstemmelse med kommuneplanen. Den nye reguleringsplanen vil erstatte eksisterende reguleringsplan for Jordbruna. Ny plan vil i hovedsak samsvare med den eksisterende, og videreføre hovedprinsipper.

Det ligger kommunalt va-anlegg i deler av planområdet, se figur 27. Eksisterende bebyggelse i Tveide næringspark har vannforsyning fra Birkeland. Området som er etablert ligger på ca. kote 67, og vanntrykket er dermed på 5-6 bar. Birkenes kommune opplyser at beregninger i nettmodell i [Epanet](#) viser at det er kapasitet til 50 l/s i feltet, med godt resttrykk.

Grunnvannet står relativt høyt i området, noe som ses tydelig i området som det har vært tatt ut torv. Det må tas høyde for grunnvannstanden ved oppfylling av området slik at nye bygninger ligger trygt i forhold til flom. Innenfor området er det større myrområder, Mofimyra som forsinker, infiltrerer og fordrøyer overvannet. Åpne vannspeil i myrområdene vitner også om at grunnvannstanden står forholdsvis høyt og at infiltrasjonsevnen kan være begrenset.

Hele området ligger under marin grense, men store deler av planområdet er markert med Areal med lite eller ingen marin påvirkning. Deler av området helt i nord er markert med mulig marin leire. I Direktoratet for naturforvaltnings Naturbase og NVES atlas er det ingen registrerte områder med fare for skred og ras innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke kjente kvikkleireforekomster i området.

Sulfid

Tveide næringspark ligger i et område med forekomst av sulfidholdige bergarter som ved sprengning kan resultere i sure avrenninger. Det er antatt at omtrent 11 000 m³ sulfidholdig fjell vil bli berørt av planlagt tiltak.

Mengder forventet sulfidholdig stein (håndtert/utsprengt volum og svovelinnhold) og syredanningspotensialet til denne er i dag ikke kjent. Sammenstilling av tilgjengelig informasjon om sulfidforekomster ved Tveide viser at det er to områder nordvest i området hvor det ikke er påvist eller antatt sulfidholdig berg. Det er foretatt borsteinsprøvetaking i samsvar med lokal veileder (Prosjektgruppen for kontroll på svovelholdig avrenning i Agder, 2020), og det pågår arbeid med analysering av prøvene for å vurdere omfanget av sulfidholdig stein. Etter analysering av prøvene vil omfanget av tiltaksplan vurderes.

Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål er lagt inn i planen:

Reguleringsformål	Størrelse (m ²)	Kommentar
Bebyggelse og anlegg		
Vann- og avløpsanlegg	0,14 daa	
Forretning/kontor/industri	10,04	Eksisterende
Kontor/industri	131,55	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	23,88	
Gang- /sykkelveg	2,62	
Gangveg/ gangareal/ gågate	0,12	
Annen veggrunn – grøntareal	26,27	
Leskur/ plattformtak	0,004	
Kollektivholdeplass	0,13	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg	0,34	
Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur	17,48	
Naturområde	34,01	
Vegetasjonsskjerm	21,61	
Vannspeil	1,17	
Fare-/ Hensynssoner		
Støysone rød & (gul)	1,1 & (59,5)	
Ras- og skredfare	8,00	
Flomfare	4,39	
Bevaring naturmiljø	18,65	
Høyspent:	5,06	
Frisikt:	1,51	
Sum	269,36 (formål)	

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet VAO-rammeplan (vedlegg 5) som skisserer overordnede prinsipper for vann, spillvann og overvann i forbindelse med utbygging av Tveide næringspark i Birkenes

kommune. Formålet med utbyggingen er å etablere et nærings- og industriområde, som vil kreve god kapasitet på VAinfrastruktur. Det har vært dialog med Birkenes kommune angående kapasitet og tilknytningspunkter for vann og spillvann. Spillvannet i fremtidig situasjon skal pumpes til Birkeland, nord for planområdet. Det skal etableres en pumpestasjon inne på området.

Overvannet skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt på prosjektområdet i Tveide næringspark. Overvannet skal håndteres ved hjelp av tretrinnsstrategien; 1. Infiltrere avrenning fra mindre regnhendelser 2. Fordrøye avrenning fra større nedbørshendelser 3. Sikre trygge flomveier for avrenning fra ekstreme nedbørshendelser

Trafikk

Ved dimensjonering av plankryss planlegges det for en forventet trafikkmengde 10 år etter åpningsåret (V121, s.17). Gitt at Tveide næringspark er ferdig utbygd i 2022 (åpningsåret), skal krysset vurderes i år 2032. Igjen oppjusteres trafikk tallene fra 2019 etter fylkesvise prognoser.

Dette tilser en kumulativ vekst på ca. 22,4% for Birkelandsveien og ca. 25% for Tveideveien. Vi ser at trafikken forventes å øke sammenlignet med i dag. Selv om planforslaget produserer noe trafikk, er ikke krysset mellom Birkelandsveien og Tveideveien spesielt trafikkert. Kapasitetsberegningene viser at krysset mellom Birkelandsveien og Tveideveien kommer til å håndtere både dagens og fremtidig trafikkbelastning godt. Alle belastningsgrader ligger godt innenfor anbefalt grenseverdi på 0,8. Det er tilstrekkelig restkapasitet i krysset for å håndtere den nyskapte trafikken fra Tveide næringspark.

Prosjektering av krysset ble utarbeidet i samarbeid med Agder fylkeskommune. Det ble utført siktmodeller for å vurdere venstresvingefelt, som teoretisk kan bidra til å redusere risikoen for påkjøring bakfra på Birkelandsveien eller passeringslomme. Regulert kryss tar utgangspunkt i eksisterende kryss fordi det vurderes som tilfredsstillende når det gjelder trafiksikkerhet. Det er heller ikke lenge siden det ble realisert.

Gående og syklende får et bedre tilbud med planforslaget, med separat gangvei langs Tveideveien. Andelen gående og syklende til og fra næringsparken anses som så liten at det ikke er behov for å etablere separat gang- og sykkelveg. Denne strekningen er ikke skolevei.

Massehåndtering

Det er utført en beregning av massebalansen for planforslaget. Regulerte flater fører til et masseoverskudd på ca. 79.715 m³. Påfylling av regulerte veger gir et masse underskudd på -31.862 m³. Sum balanse blir det et masseoverskudd på totalt 47.853 m³. Totale mengder inkluderer

kvalitetsfylling i fylling og skjæring.

Antatt sulfidholdig fjell er på til sammen ca 10.900 m³. Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av sulfid i tråd med lokal veileder. Forurenset masseoverskudd må fraktes til godkjente lokalt deponi for forurenset masse (LibiR IKS).

Anbefaling

Planen er i tråd med kommuneplanen for Birkenes for 2020-2032. Området avsettes her til næringsformål, og det er regulert inn hensynssone for flom, ras og høyspent. Dette er videreført og samsvarer med planforslaget. Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel som omfatter planområdet videreføres i detaljplan for Tveide næringspark.

Det anbefales at planutvalget vedtar planen og legger den ut på offentlig ettersyn.