

PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEPLAN A67 – TVEDESTRAND NÆRINGSPARK

06.03.2018

REVIDERT ETTER HØRING : 20.08.2018

VEDTATT:



Forord

Tvedestrand kommune fremmer med dette forslag til områdeplan for Grenstøl næringsområde i Tvedestrand.

I gjeldende områdeplan fra 2014 var Rambøll as planfremstiller for Tvedestrand kommune.

Denne revideringen av områdeplanen er Feste Grenland planfremstiller for kommunen. Foreliggende planbeskrivelse for denne revideringen må sees i sammenheng med plandokumenter for gjeldene områderegulering fra 2014.

Nye veier og Statens vegvesen har vært tett dialog med kommunen i prosessen.

Ved spørsmål om reguleringsplanen, ta kontakt med:

Tiltakshaver: Tvedestrand kommune ved Martin Due-Tønnesen

1	BAKGRUNN	4
1.1	HENSIKTEN MED PLANEN	4
1.2	KRAV OM KONSEKVENSTREDNING AV PLANEN	4
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
2.1	OVERORDNEDE PLANER	4
2.2	REGULERINGSPLANER	5
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
3.1	LOKALISERING AV PLANOMRÅDET	5
3.2	PLANAVGRENSNING	5
4	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	7
4.1	OPPSTARTSMØTE OG ANDRE MØTER	7
4.2	MEDVIRKNING	7
4.3	INNKOMNE FORHÅNDSMERKNADER	7
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	10
5.1	PLANLAGT AREALBRUK	10
5.2	GJENNOMGANG AV REGULERINGSFORMÅL	13
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	18
6.1	GRØNNSTRUKTUR	19
6.2	NÆRINGSOMRÅDENE	20
7	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	24
7.1	KONSEKVENSTREDNING	24
7.2	NATURRESSURSER	24
7.3	NATURVERDIER	25
7.4	FRILUFTSINTERESSER	25
7.5	STØY OG FORURENSNING	25
8	VEDLEGG	25

1 BAKGRUNN

På Grenstøl skal det tilrettelegges for etablering av næringsareal i forbindelse med at det etableres ny hovedadkomst til Tvedestrand sentrum fra E18. Områdeplanen skal legge til rette for utvikling av et attraktivt og framtidsrettet næringsområde på Grenstøl. Områdets beliggenhet med kobling mot overordna veinett (E18) gir det noen muligheter med tanke på hva slags type næring som kan etablere seg her i forhold til andre næringsarealer i regionen. For mer informasjon om næringsetableringen, se hjemmesiden til næringsparken, A 67.

1.1 Hensikten med planen

Det foreligger en godkjent områdeplan fra 2014 for området. Det har vært et mål at områdeplanen skal fange opp endringer i tilgrensende planer. Det har vært behov for å gjøre noen mindre endringer da det nå er kommet lengre i prosjekteringsfasen for nye E18 og fylkesveg 410 ned mot nye videregående på Mjåvatn. Nye veier er ansvarlige for prosjekteringen av nye E18 og Statens Vegvesen for fylkesveg 410.

Hensikten med justering av områdeplanen er å tilrettelegge for etablering av næringsareal i forbindelse med at det skal etableres ny kobling fra E18 og til Tvedestrand sentrum.

1.2 Krav om konsekvensutredning av planen

Det ble foretatt konsekvensutredning i forbindelse med gjeldende reguleringsplan fra 2014 og det er vurdert at det ikke er behov for nye utredninger i dette planarbeidet.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Nasjonale føringer

- Plan- og bygningsloven
- Forskrift om konsekvensutredning
- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (LOV 2003-11-28 nr 98)
- Lov om vern mot forurensinger og om avfall (LOV 1981-03-13 nr. 6)
- Lov om vassdrag og grunnvann (LOV 2000-11-24 nr. 82)
- Naturmangfoldloven (LOV 2009-06-19 nr. 100)

2.1.2 Regionale og lokale planer

- **Kommuneplanens arealdel for Tvedestrand kommune**
Området er avsatt til næringsområde.
- **Kommunedelplan for E18 Tvedestrand-Arendal (2012)**
Vedtatt oversiktsplan for ny E18 trasé mellom Tvedestrand og Arendal. Deler av Grenstølområdet er avsatt til vegformål i planen.

- **Kommunedelplan for trafikksikkerhet – Tvedestrand (2003)**
Hovedstrategien i planen er å bygge trafikksikkerhetstiltak samtidig med annen utbygging som forsterker eller skaper trafikksikkerhetsproblem. I tillegg skal man vurdere mulighetene for å redusere behov for biltrafikk i all areal- og transportplanlegging.

2.2 Reguleringsplaner

- **Områderegulering for Grenstøl Tvedestrand kommune (vedtatt 2014)**
- **Detaljreguleringsplan for nye videregående, Tvedestrand kommune (vedtatt 2017)**
- **Reguleringsplan for nye E18, nye Veier (vedtatt 2014)**

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Lokalisering av planområdet

Planområdet ligger i Tvedestrand kommune, i skogkledte områder like øst for Fianesvingen langs dagens E18. Planområdet ligger vest/nordvest for Tvedestrand sentrum, mellom Bergsmyr næringsområde og nordenden av Vennevann.

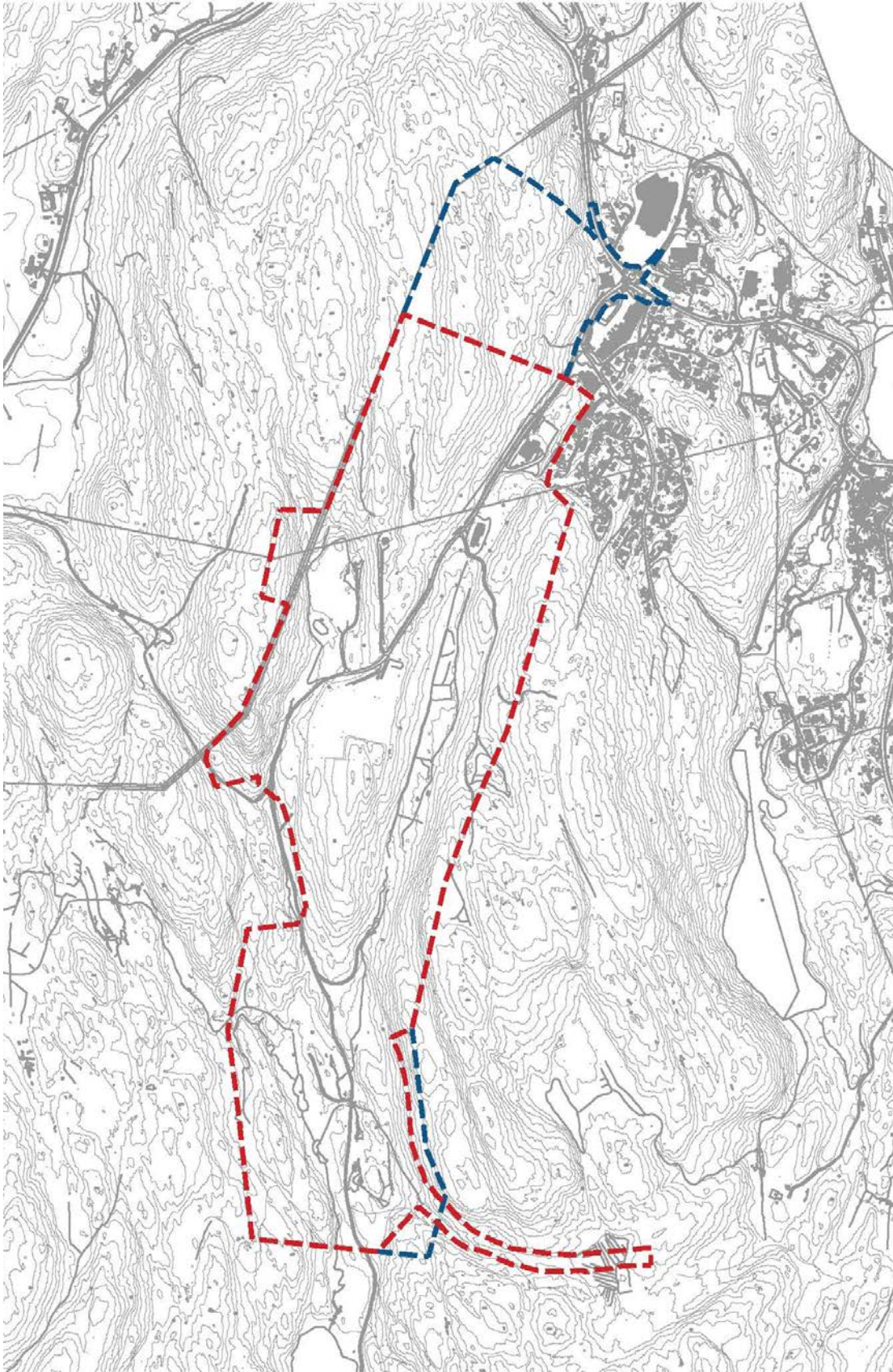
Se planbeskrivelse og konsekvensutredningen som ble utarbeidet til gjeldende områdeplan (2014) for utfyllende informasjon om planområdet.

3.2 Planavgrensning

Plangrensen i revidert planforslag er endret noe i forhold til gjeldende plan, men er fortsatt langstrakt. Differansen i areal på gjeldene plan og nytt planforslag er på ca 135,1 daa reduksjon i nytt planforslag.

SVV har i forbindelse med prosjekteringen av fylkesveg 410 ned til nye Videregående på Mjåvatn, endret noe på vegtraseen i forhold til det som ligger inne i gjeldene detaljregulering for nye videregående (vedtatt 2017). Den strekningen av 410 som er endret, er tatt med i dette planforslaget. Planforslaget har derfor en lengre utstrekning i sør enn gjeldene områdeplan fra 2014.

Området i nord, ved Bergsmyr, har kommunen valgt å ta ut i revidert planforslag. Avgrensningen av planen i nord er derfor redusert en del.



Kartutsnitt som viser plangrensen i gjeldene områdeplan fra 2014 (blå stiplet strek) ca. 1115 daa, og den plangrensen som nå ligger inne i revidert planforslag (rød stiplet strek) ca. 963,4 daa.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Oppstartsmøte og andre møter

Det er i løpet av planprosessen vært avholdt tett dialog mellom Tvedestrand kommune, Statens vegvesen og Nye veier.

4.2 Medvirkning

Varslingsbrev ble sendt ut 24.03.2017 og varslingsannonse stod på trykk i avisene Tvedestrandsposten og Agderposten.

4.3 Innkomne forhåndsmerknader

Det kom inn 9 høringsuttalelser ved varsel om oppstart. Nedenfor følger en oppsummering av disse, med kommentarer fra tiltakshaver:

NVE

1. Informerer om at NVE gir i forbindelse med planarbeidet råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg.
2. NVE mener at bekker i prinsippet bør være åpne
3. NVE viser deres sjekklister som ligger på nettsiden for hvordan disse temaene kan ivaretas i planleggingen. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring.

Kommentarer:

Innspillene er tatt til etterretning blant annet med åpen bekk gjennom Øygardsdalen og Ramsdalen.

Aust-Agder fylkeskommune

1. Plan- og natureksjonen forutsetter at planarbeidet skjer i tråd med Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, samt det pågående ATP-planarbeidet for Areandalsregionen.
2. Samferdsel_ Ev. konsekvenser som dette planforslaget vil gi for ny fylkesveg Grenstøl —fv 410 forutsettes ivaretatt i planarbeidet, og i nær dialog med fylkeskommunen.
3. Kulturminner_ Kulturminnevernseksjonen er kjent med at småbruket Ramsdalen (nyere tids kulturminne) vil bli revet. Dette anses som avklart i forbindelse med reguleringsplan for ny E18. Seksjon for kulturminnevern gjennomførte i 2013 en arkeologisk registrering av dette området. I registreringen ble det ikke påvist noen automatisk freda kulturminner

Kommentarer:

Innspillene er ivaretatt i planforslaget.

Fylkesmannen i Agder

1. De har i utgangspunktet ingen merknader til at det foretas mindre endringer, så lenge dette gjøres innenfor intensjonene bak, og hovedformålet med gjeldende reguleringsplan. Herunder legges det til grunn at man i det videre planarbeide, følger opp intensjonene i områdereguleringen, for så vidt gjelder landskapstilpasning og overvannshåndtering m.m.
2. Videre er det viktig at man sørger for tilstrekkelig sikring mot avrenning mot Vålevann, både ved gjennomføring av tiltak/i anleggsfase og etter gjennomført tiltak. I denne sammenheng forventer vi også at man, i den grad denne berøres, redegjør for bekken som går gjennom hele området via Ramsdalen til Vennevann, og eksplisitt beskriver hvordan denne tenkes håndtert i planen. Det vises i denne forbindelse til bl.a. vannforskriften, vannressursloven og naturmangfoldloven.
3. I forbindelse med arbeidet med områderegulering for Grenstøl næringsområde, ble det avdekket noe sulfid i området rundt Ramsdalen. Sulfid må inngå som en del av det videre utredningsarbeidet, og må evt. sikres en forsvarlig håndtering.

Kommentarer:

1. Er ivaretatt i planforslaget.
2. Dette er ivaretatt i gjeldende plan med rensedam.
3. Når det gjelder sulfidholdig fjell er det lagt inne en bestemmelse; «Ved sprenging av tomtene i F/K/T 2-4 skal det gjøres en geoteknisk vurdering i forkant av tiltak, for å vurdere aktuelle tiltak».

Agder Energi

1. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til deres anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.
2. Gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt 6.2.5.
3. Gjør oppmerksom på at planområdet krysses av høyspenningsanlegg som er bygget etter anleggskonsesjon gitt av Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE). Kraftledninger og kabelanlegg bygget etter anleggskonsesjon er i hovedsak unntatt fra Plan- og bygningsloven, og for disse kan det derfor ikke vedtas planbestemmelser eller vilkår som del av reguleringsplan for andre tema. Utgangspunktet er derfor at kraftledninger ikke skal

integres som et arealformål i en reguleringsplan, men bør innarbeides som hensynssone (faresone). Byggeforbudsbeltet langs den aktuelle kraftledningen er totalt 32 meter, 16 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen.

4. Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Anlegg etablert på anleggskonsesjon flyttes/endres normalt ikke.
5. Det må tas hensyn til eksisterende nett innenfor planområdet (eksisterende høyspennings luftnett) Traseen må registreres i planen med en hensynssone (faresone) på totalt 12m. Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet. Evt endring/flytting av anlegget må gjøres i samarbeid med AEN.
6. For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Nettstasjon(e) plasseres sentralt i planområdet med hensyn til effektuttak. Plassering av anlegg må gjøres i samarbeid med AEN. Følgende må ivaretas i planbestemmelsene: • Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFRområde samt i areal regulert til utbyggingsformål • Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. • Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. • Nettstasjoner skal ikke plasseres ved lekeplasser
7. Ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at de kan planlegge nye anlegg og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til bygninger. Før selve arbeidet i utbyggingsområdet starter opp, ønsker de også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

Kommentarer:

Kommunen er i dialog med AE for å få plassert trafostasjoner i endelig plankart. Øvrige innspill er ivaretatt i planen.

Fiskeridirektoratet

Har ingen merknader til planarbeidet

Kystverket

Har ingen merknader til planarbeidet

Direktoratet fra mineralforvaltning

Har ingen merknader til planarbeidet

Andreas Lilleholt

1. Tror det er lurt å få inn veg forbi Tore Olsen-bygget.
2. Vil minne om noen endringer grunneiere fikk inn i forrige reguleringsprosess, og som ikke er tatt inn i planbestemmelsene. Det er viktige punkter i forhold til næringsveier for skogbruket og ferdigstillelse

Kommentarer:

1. Innspillet er ivaretatt med en litt annen vegløsning forbi Tore Olsen-bygget
2. Bestemmelsen som omhandler veier for skogbruket er lagt inn

Jørgen Goderstad

1. Oljeutskiller og renseanlegg må ikke ødelegges eller forringes ved ny adkomstvei.
2. Kloakk har selvfølgelig, ikke pumpestasjon, slik vil vi fortsatt ha det.
3. Hovedvannledning og stoppekran er påkoblet i kum ved eksisterende vei
4. Dagens innkjøring til den venstre porten må være som den er i dag, ellers kommer vi ikke inn over grava med lastebil og henger. Her er det små marginer allerede, derfor må ikke skråningen ned mot dagens vei endres. Hovedinnkjørselen MÅ ligge der den er i dag.
5. Hovedstrøm ledning er påkoblet i skråning mot Ertec, dette må tas hensyn til.
6. Skal Grenstøl søppelfylling fylles opp og brukes som parkeringsplass, må det settes opp gjerder mot vår eiendom.
7. Alt overvann i fra gnr 28 brn 192 skal påkobles overvannsledning i fra høydebasseng ned til dagens søppelfylling, som tidligere avtalt med kommunen

Kommentarer:

Innspillene går stort sett på tekniske løsninger knyttet til opparbeidelse av nytt VVA-anlegg. Innspillene knyttet til planarbeidet ivaretas.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk

Planens hovedgrep er å regulere området til formål som tilrettelegger for næringsetablering i tilknytning til ny hovedadkomst til Tvedestrand sentrum fra nye E18 gjennom Grenstøl.

Planområdet er totalt på ca. 963,4 daa, hvor av 374,7 daa er avsatt til bebyggelse og

Områdeplan A67 – Tvedestrand næringspark

anlegg, 247,8 daa til samferdselsanlegg, 58,1 daa til grønnstruktur og 282,8 dekar til LNF-formål.

Nedenfor følger en oversikt over formål, antall daa og endringer i revidert planforslag i forhold til gjeldende områdeplan fra 2014.

Formål	Kode på nytt plankart	Ant daa i nytt planforslag	Kode på gjeldende plankart	Ant daa i gjeldende plan fra 2014	Endringer i nytt planforslag kontra gjeldende plan
1.BEBYGGELSE OG ANLEGG					
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T	93,9	F/K/T	98,1	Endring av areal pga. tilpassing til endring av viltkorridor og vegtrase
Næring/tjenesteyting	BKB	280,8	N/T	28,8	Endring av areal
Næringsbebyggelse	-	-	Næringsbebyggelse_1-3	110,8	Erstattes av «Næring/tjenesteyting» i nytt planforslag
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	-	-	Øvrige anlegg_1 (deponi) og_2	45,9	Erstattes av «Næring/tjenesteyting» i nytt planforslag
Industri/lager	-	-	Industri/lager	104,4	Erstattes av «Næring/tjenesteyting» i nytt planforslag
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
Offentlig veg	o_Veg	44,5	Veg	45,3	
Kjøreveg	SKV	4,2	-	-	Adkomstvei (fellesvei) opp til øvre nivå på F/K/T 4.
Offentlig g/s-veg	o_SGS	12,6	o_SGS	8,5	
Annen veggrunn-teknisk	o_SVT	9,6	O_AVG	13,9	
Annen veggrunn-grøntareal	o_SVG	171,9	O_SVG	120,1	
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk	SFK	5	O_SGS/SKH O_SVG/SOV	4,6	

infrastrukturtraseer					
Offentlig fortau	-		O_SF		Utgår da dette gjelder område på Bergmsyr som nå ligger utenfor plangrensen
3.GRØNNSTRUKTUR					
Grønnstruktur	o_G	58,1	O_Grønnstruktur	4,6	Økning i areal
Vegetasjonsskjerm			GV	0,7	Utgår da dette gjelder områder på Bergmsyr som nå ligger utenfor plangrensen
Kombinert grønnstrukturformål			O_Grøntområde	25,9	Erstattes av «Grønnstruktur» i nytt planforslag
4.LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT					
Landbruksformål	LL	282,8	LNF	502,4	Redusert areal, da noe areal ligger utenfor forslag til ny plangrense.
HENSYNSSONE					
Sone med angitt særlig hensyn, Hensyn landskap	H550	7	-		Ny hensynssone
Sone med angitt særlig hensyn, Bevaring naturmiljø, viltkorridor	H560	23,6	Viltkorr. (H560)		Endret form på korridor
Faresone, Ras og skredfare	H310	54,7	Rasfare (H310)		Redusert areal, da noen områder ligger utenfor forslag til ny plangrense. Kommunen har valgt å ta ut to faresoner som ligger i næringsområdet i Øygardsdalen og sør i Ramsdalen, i gjeldene plan
Faresone, Høyspenningsanlegg	H370_1	39,9	Høyspent (H370)	39,9	Redusert areal, da noen områder ligger utenfor forslag til ny plangrense

Faresone, Deponi	H390_1	42,4	Deponi (H390)	39,8	Industriarealet utvides i nytt planforslag, derfor utvidelse av hensynssonen også.
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	-	-	PLANID		Utgår da dette gjelder et område på Bergmsyr som nå ligger utenfor forslaget til ny plangrensen
H 410_Krav vedrørende infrastruktur	-	-	Infra.str.		Erstattes av «o_SGS» og «annen veigrunn» i nytt planforslag
OMRÅDEBESTEMMELSER					
Anlegg- og riggområde	-	-	#1		Utgår da dette gjelder et område på Bergmsyr som nå ligger utenfor forslaget til ny plangrensen

Innenfor deler av planområdet er det allerede arealer som er ferdigplanert. Dette gjelder:

<u>Område</u>	<u>Areal ferdig planert</u>
BKB1	15,3 daa
BKB5	31,5 daa
BKB6	7,3 daa
BKB8	27,7 daa
BKB9	20 daa
BKB10	21,4 daa
BKB11	15 daa
BKB12	29,2 daa
FKT4	6,8 daa
FKT5	31,7 daa
<u>Totalt</u>	<u>205,9 daa</u>

BKB 11 er ferdig planert, men massene er ikke stabile til å bygge på før det har gått 15-20 år.
BKB 1 er planert av kommunen (tomten ved høydebassenget), ikke av Nye veier.

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

Formålet gjelder for eksisterende og fremtidig næringsarealer i Ramsdalen. Dette ligger på nivå med ny fylkesvei mellom ny E18 og Bergsmyr, med unntak av delområdet lengst nordvest (F/K/T_2) som er tenkt å etableres på et høyere nivå. Innenfor dette formålet er det lov med handel. Øst for fylkesvegen er det lagt inn en kommunalveg som vil fungere som lokal atkomstvei for de som skal inn i dette næringsområde. Atkomsten til de enkelte bedriftene blir fra denne kommunalveien. F/K/T 2-5 er spesielt eksponerte og det er ønskelig med særskilt fokus på utfomingen av tomten og bygningsmassen i disse områdene.

Næring/tjenesteyting (BKB)

Formålet gjelder for eksisterende og fremtidig næringsareal på Kalsåsen, samt fremtidig næringsareal i Øygardsdalen og området lengst sør i Ramsdalen. Innenfor formålet kan det etableres næring, kontor og lager, men det er ikke lov med handel da det ligger tettere på E18 enn 500m.

BKB 4, 5, 8 og 9 er spesielt eksponerte og det er ønskelig med særskilt fokus på utfomingen av tomten og bygningsmassen i disse områdene.

- BKB 1-6 gjelder næringsområdene på Kalsåsen. Område lengst sør på Kalsåsen (BKB 5) er et område med eksponering mot nordgående trafikk på E18 og er egnet for etablering av et evt. signalbygg.
- BKB 7 gjelder eksisterende anlegg og område for Grenstøl avfallsdeponi, nord på Kalsåsen.
- BKB 8 er næringsområdet lengst sør i Ramsdalen. Innenfor formålet kan det etableres næring, kontor og lager.
- BKB 9-13 gjelder næringsområdene i Øygardsdalen. Dette området fylles først opp med masser fra E18 utbyggingen, før det etableres næringstomter her. Innenfor dette formålet er det ønsket om å tilrettelegge for større bedrifter som for eksempel logistikk og lagerhaller. BKB 9 vil være eksponert mot nye E18. BKB 13 er ikke en del av det som blir fylt opp med masseoverskuddet fra E18 utbyggingen. Det samme gjelder 2 daa av de totalt 22,2 daa innenfor BKB 9.

Vesentlige endringer i nytt planforslag i forhold til gjeldende plan fra 2014

- Formålet *Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg* på Kalsåsen utgår og erstattes med formålene *Næring/tjenesteyting (BKB)*.
- *Industri/lager på næringsområdet i Øygardsdalen* utgår og erstattes av *Næring/tjenesteyting (BKB)*.

5.2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg og fortau skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbøker for statelig vei og Tvedestrand kommunes veinormal for kommunale veier.

Veg offentlig (o SV)

Formålet gjelder offentlige veger innenfor planområdet, fylkesveier og kommunale veier.

- O_SV 1 er riksvei mellom E18 og fylkesvegen.
- O_SV2 er fylkesveg mellom Grenstøl (fra riksveg) og nord til Bergsmyr. Fylkesveien planlegges som 8,5 m veg etter standardklasse H1. Ved Bergsmyr planlegges en ny, avlang rundkjøring på samme sted som dagens rundkjøring.
- O_SV3 er fylkesveg 410 fra Grenstøl (fra Riksveg) og ned mot Mjåvatn og ny videregående skole.
- O_SV4 er intern, kommunal veg for næringsarealene i Ramsdalen. Denne strekker seg nordover fra Grenstøl øst for ny fylkesvei, med påkobling til fylkesveien i ny planlagt rundkjøring midt i Ramsdalen. Veien planlegges med kommunal standard, klasse A2 med 6 m kjørebredde, 0,5 m skulder og 2,5 m teknisk sideareal.
- O_SV5 er kommunal veg for næringsarealene i Øygardsdalen. Veien planlegges med kommunal standard, klasse A2 med 6 m kjørebredde, 0,5 m skulder og 2,5 m teknisk sideareal.
- O_SV6 er adkomstvei til Kalsåsen fra Grenstølkrysset. Hele parsellen planlegges med klasse A2, dvs. 6 m vegbredde + 0,5 m vegskulder på hver side – totalt 7m bredde. Denne vegtraseen er uendret i forhold til den som ligger inne i gjeldene områdeplan fra 2014. Nord for avkjøring til tungbilstopp planlegges vegen som kommunal veg med kommunal standard, Klasse A2. Dagens Grenstølvei vil stenges for biltrafikk øst for avkjøring til Bassengveien som følge av at Grenstølveien i sin helhet erstattes med ny planlagt fylkesvei gjennom Ramsdalen (Bergsmyr-Grenstøl). Det legges opp til vedehammer ved BKB 1 og videre inn mot høydebassenget vil den kommunale veien få en bredde på 4,5 med 2,5 annet vegareal på begge sider.

Kjørevei, fellesvei (SVK1)

Formålet gjelder fellesvei innenfor næringsområdene F/K/T 1-4.

Gang- og sykkelvei, offentlig (o GSV)

Gjelder offentlig g/s-vei innenfor planområdet. I formålet, skal det legges til rette for å kunne legge ned nødvendig va-anlegg, høyspent jordkabel og annet nødvendig infrastruktur.

- O_SGS 1-2 gjelder g/s-vei fra Bergsmyr til krysset på Grenstøl. GS-veiene skal bygges som sykkelvei med fortau. Dette skilles fra vegen med en 3 meters grøft.
- O_SGS 3 gjelder g/s-veg langs riksveg 410
- O_SGS 4 gjelder g/s-veg sør på Kalsåsen
- O_SGS 5 gjelder gang- og sykkelvei mellom Kalsåsen nord og planlagt rundkjøring på ny fylkesvei gjennom Ramsdalen. Traséen for en slik gang- og sykkelvei er imidlertid ikke avklart.

Annen veggrunn – teknisk (o SVT)

Det tillates avkjørsel over feltene. Områdene angitt som annen veggrunn er i all hovedsak arealene mellom vei og eiendomsgrense. Formål gjelder for sideareal til kommunale veger.

Annen veggrunn – grøntareal (o SVG)

Omfatter sidearealer til fylkesveger og kommunale veier. Det tillates avkjørsel over feltene.

Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og vegskråninger, voller og andre tiltak skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering.

Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (o SFK)

Gjelder busstopp, rensedam og vendehammer kombinert med g/s-vei.

- SFK 1-2 er busslommer langs fylkesvegen i Ramsdalen, en i sørgående og en i nordgående retning.
- SFK 3 gjelder rensedam i enden av massedeponiet fra e18 utfyllingen i Øygardsdalen.

Vesentlige endringer i nytt planforslag i forhold til gjedende plan fra 2014

- Alle formålene innen samferdsel og infrastruktur har fått større eller mindre endringer i linjeføringen sammenlignet med gammel plan, unntaket er den kommunale vegen på Kalsåsen o_SV 6, som er uendret fram forbi BKB 3.

5.2.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur (o G)

Området skal beplantes og tilsåes senest et år etter ferdigstilling av tilgrensende tiltak. Områdene skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering. Ved terrenginngrep, skal terrengform tilpasses eksisterende terreng og området opparbeides med et helhetlig landskapsuttrykk.

- O_G 1-2 gjelder grønnstruktur langs med fylkesvegen i Ramsdalen. Detaljert plan for grønnstrukturen utarbeides i forbindelse med byggeplan for ny fylkesvei og etableres samtidig med veien. Grønnstrukturen skal etableres med åpen bekkeløsning. Bekken skal håndtere overvann og drenering fra området og er en viktig del av prosjektet som også skal ivaretas i o_SVG mellom E18 og næringstomtene i Øygardsdalen. Grønnstrukturen er et sentralt landskapselement i planområdet. Den skal utformes med tanke på å gi Ramsdalen et grønt uttrykk sett fra planlagt ny fylkesvei og tilhørende gang-/sykkelsti, og sett fra planlagt bebyggelse med tilhørende uteområder langs østsiden av Ramsdalen.
- O_G 3 er grønnstruktur mellom fylkesvei og næringsareal på Kalsåsen.
- O_G 4 er grønnstruktur for viltkorridor.
- O_G 5 er grønnstruktur i Øygardsdalen.

Endringer i nytt planforslag i forhold til gjeldende plan fra 2014

- Formålet *kombinert grøntområde (o_ Grønnstrukturrområde)* i gjeldende plan, utgår og erstattes av *Grønnstruktur (O_G 1-2)*.
- Formålet *Vegetasjonsskjerm (GV)* utgår, da dette området ligger ved Bergsmyr og utenfor plangrensen i nytt forslag.

5.2.4 Landbruks- natur og friluftsområder, samt reindrift

Landbruksformål (LL 1-5)

Områdene ligger som en skjerm mot vest og øst i planområdet. Innenfor områdene kan det drives landbruk og friluftsliv.

5.2.5 Hensynssone

Sone med angitt særlig hensyn, Hensyn landskap

Område hvor eksisterende vegetasjon og terreng på Kalsåsen skal bevares i størst mulig grad.

Sone med angitt særlig hensyn, Bevaring naturmiljø, vikttrekk

Viltkrysningen nord i Ramsdalen er angitt med egen hensynssone.

Bestemmelsene sikrer at det ikke settes opp fysiske hindringer i viltkorridoren.

Faresone, Ras og skredfare

Skredfaresoner for snøskred og steinsprang jf. Norges Vassdrags og energidirektorat sin karttjeneste «Skrednett.no» er angitt med egne hensynssoner med tilhørende rekkefølgekrav for detaljert risikokartlegging, utarbeiding av sikringsplan og iverksetting av nødvendige sikringstiltak.

Faresone, Høyspenningsanlegg

Det er angitt hensynssone for eksisterende høyspentlinjer som passerer gjennom planområdet.

Faresone, Deponi

På eiendommen for Grenstøl avfallsdeponi og tilhørende anlegg er det angitt hensynssone for forurenset grunn.

Endringer i nytt planforslag i forhold til gjeldende plan fra 2014

- Formålet *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde* utgår, da dette området ligger ved Bergsmyr og utenfor plangrensen i nytt forslag.
- *Områdebestemmelse, anlegg- og riggområde* utgår, da dette området ligger ved Bergsmyr og utenfor plangrensen i nytt forslag.

6 Beskrivelse av planforslaget

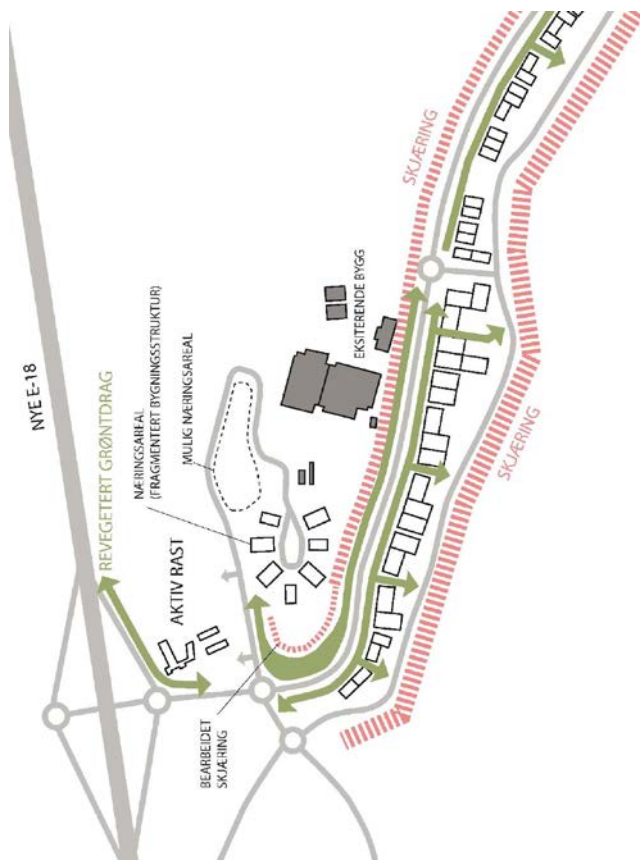


6.1 Grønnstruktur

Topografien i Grenstølområdet blir vesentlig endret som følge av etablering av ny E18 og adkomstveien ned til Tvedestrand. Dagens kuperte landskap med dype daler og høye koller og bergformasjoner vil endres med fremføring av ny veg og etablering av næringsområder. Store områder skal fylles opp med masser, samtidig som det noen steder må bli høye fjellskjæringer for å kunne få hensiktsmessige bredde på flatene som skal etableres med samferdsel og næring.

Det har hele tiden vært et overordnet mål fra kommunens side å etablere et område som fremstår med en helhetlig struktur, hvor grøntdrag er en viktig del av dette. Området på Grenstøl blir hovedatkomst og «velkomsten» til Tvedestrand. Det er viktig at dette området får en god og helhetlig utforming. Dette gjøres gjennom en bevissthet rundt utviklingen av ny bebyggelse, terrenginngrep som skjæringer og fyllinger og ikke minst aktiv bruk av vegetasjon.

Det er viktig at de grønne rammene etableres fra starten av anleggsarbeidet, slik at området blir ivaretatt selv om næringsbebyggelsen ikke kommer med en gang. Et alternativt prinsipp er å også revegetere næringstomtene, som så hogges ut etter hvert som ny næringsbebyggelse kommer til. Slik vil området kunne framstå med en helt annen kvalitet enn om man velger å ha åpne utfylte flater som vil stå ubebygde over mange år.



Følgende prinsipper bør legges til grunn for terreng- og vegetasjonshåndtering:

- Grønne, stedege vegetasjonsbelter («sørlandsskog») etableres etter samme prinsipp som beskrevet for Aktiv Rast-området, helt ute fra E18 og videre gjennom Ramsdalen langs atkomstvegen mot Tvedestrand.

- Prinsipper for naturlig revegetering legges til grunn for vegetasjonsetableringen. Dette er viktig i forhold til naturmangfoldloven og gunstig økonomisk.
- Randsoner for vegen må ha bredde nok til at koller og terrengformer som myker opp fyllinger og skjæringer kan innpasses som del av vegetasjonsbeltene på hver side av vegen.
- Som en første fase av veganlegget er det viktig å etablere alle avgrensingsområder og overgangssoner, slik at de grønne rammene er på plass helt fra starten.

Bekk

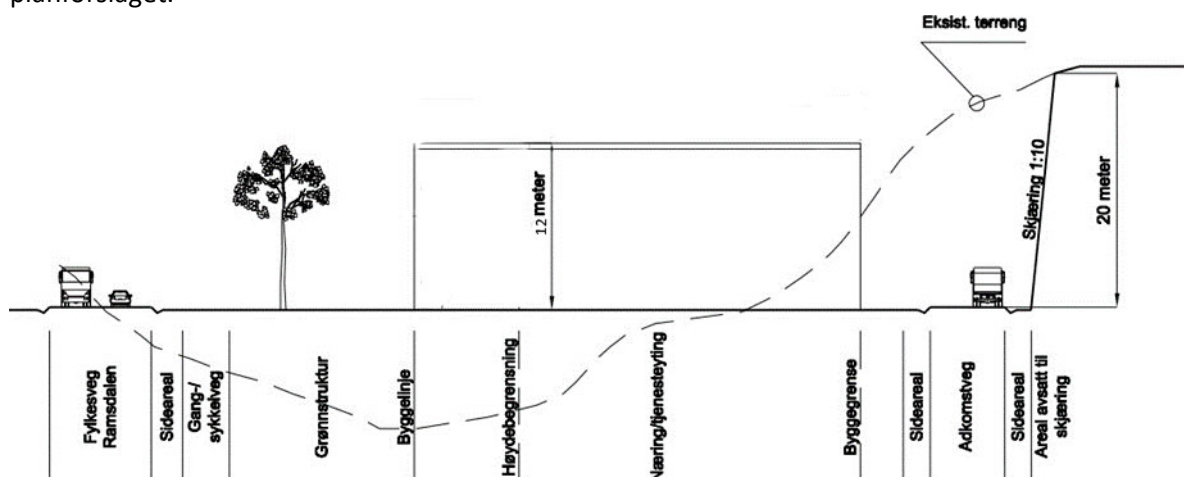
Den åpne bekken vil bli hovedresipient for overvann fra området. Bekken renner ut i Vennevann hvor det ikke er flomproblematikk.

6.2 Næringsområdene

Ramsdalen

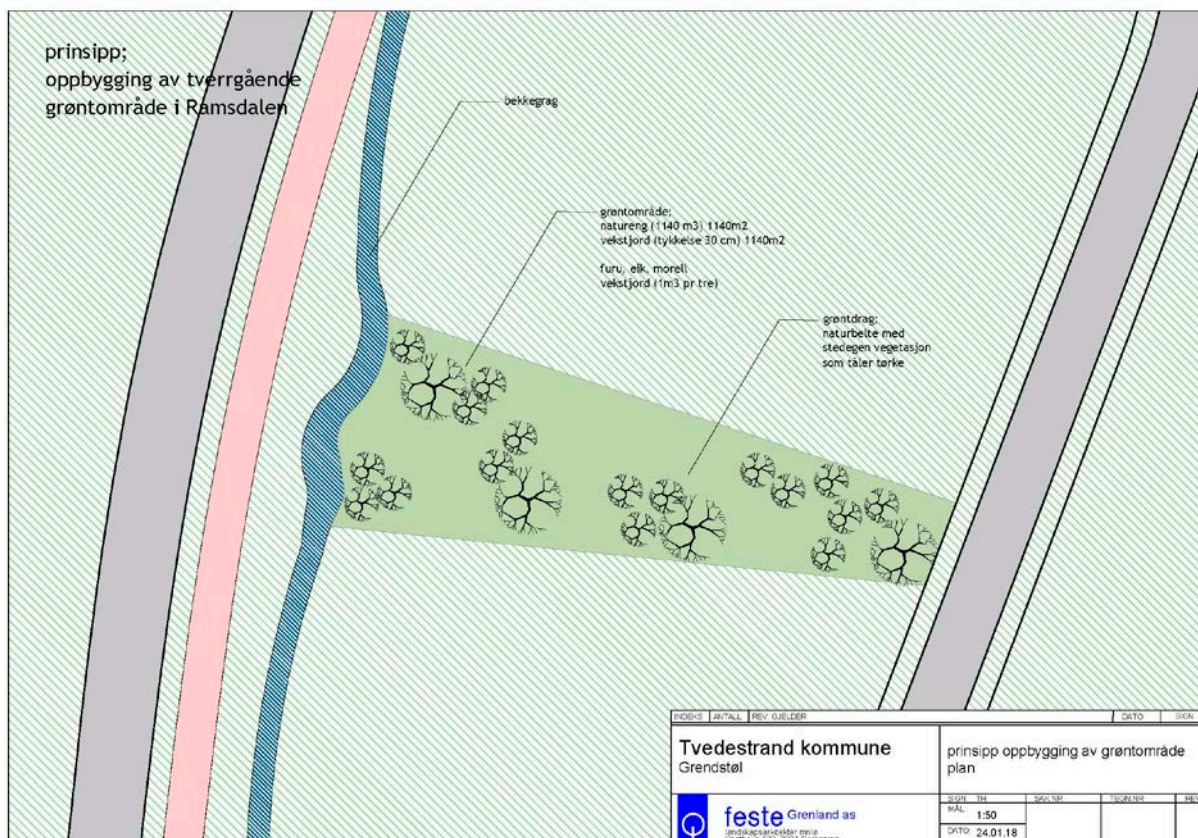
Det er lagt opp til at all ny bebyggelse øst for planlagt ny fylkesvei gjennom Ramsdalen skal oppføres langs en byggelinje. Vest for byggelinja vil man ha manøvreringsareal for trafikk etc, men det er ikke ønskelig at dette skal være et område for f.eks lagring.

Nedenfor vises prinsippet for terrengutforming, bebyggelse og veier i Ramsdalen som følger av planforslaget.



Terrengsnitt som viser prinsippet for terrengutforming og bebyggelse i Ramsdalen. Planlagt ny fylkesvei vises til venstre i snittet. Til høyre i bildet vises fjellskjæring som følger av etablering av internvei i planlagte næringsområder i Ramsdalen. (illustrasjon er hentet fra planbeskrivelsen til gjeldene plan fra 2014 og bearbeidet noe).

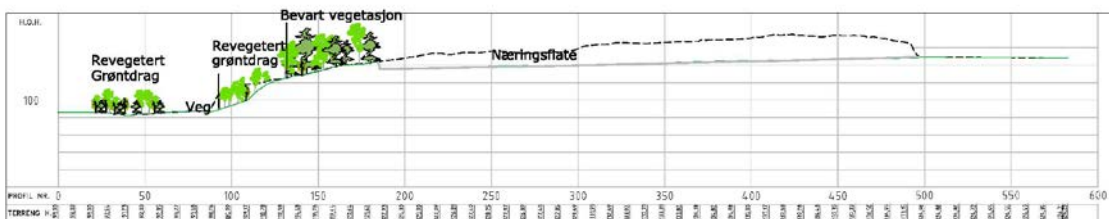
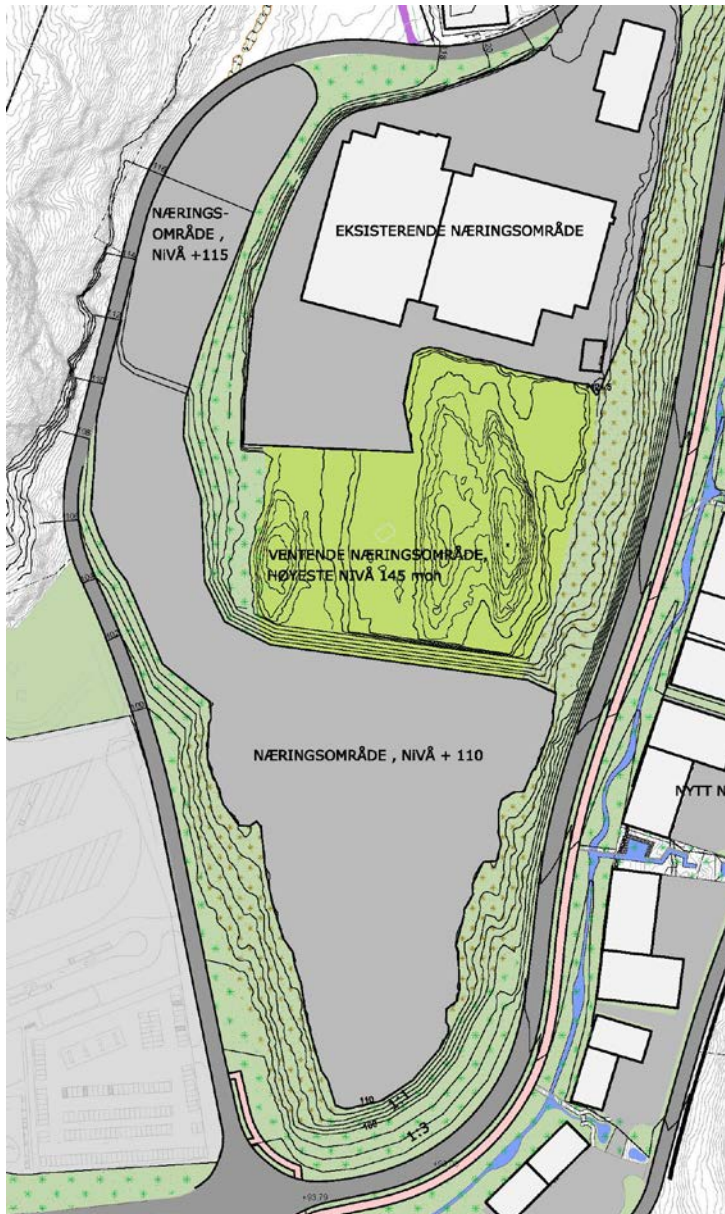
Grønne belter trekkes med inn på flata mellom næringstomtene i formålene F/K/T 4 OG BKB 7, hvor det innenfor formålene skal etableres noen grønne tverrforbindelser som illustrert under. I disse grønnsonene er det viktig å bruke vegetasjon som vil få stor størrelse, slik at det vil «monne» i det store næringsområdet.



Skissa viser prinsipp for tverrgående grønntdrag mellom næringsbebyggelsen.

Kalsåsen

Terrenghøyden på Kalsåsen tas ned for å få til egnede næringsstomter. Skjæringene mellom fylkesveg næringsstomt i sør etableres i en slakere og brattere sone, som revegeteres (vist på snitt under). Eksisterende terreng og vegetasjon beholdes som ramme om næringsbebyggelsen. For området Kalsåsen vil det ved etablering av ny bebyggelse bli viktig at det gjøres en helhetlig vurdering av utbyggingsområdet. Tomten er svært eksponert og det vil være meget viktig at terrenginngrep gjøres skånsomt. Det er lagt inn hensynssone i grønstrukturdraget her for å bevare eksisterende terreng og vegetasjon. Mulig opparbeidelse er visualisert:



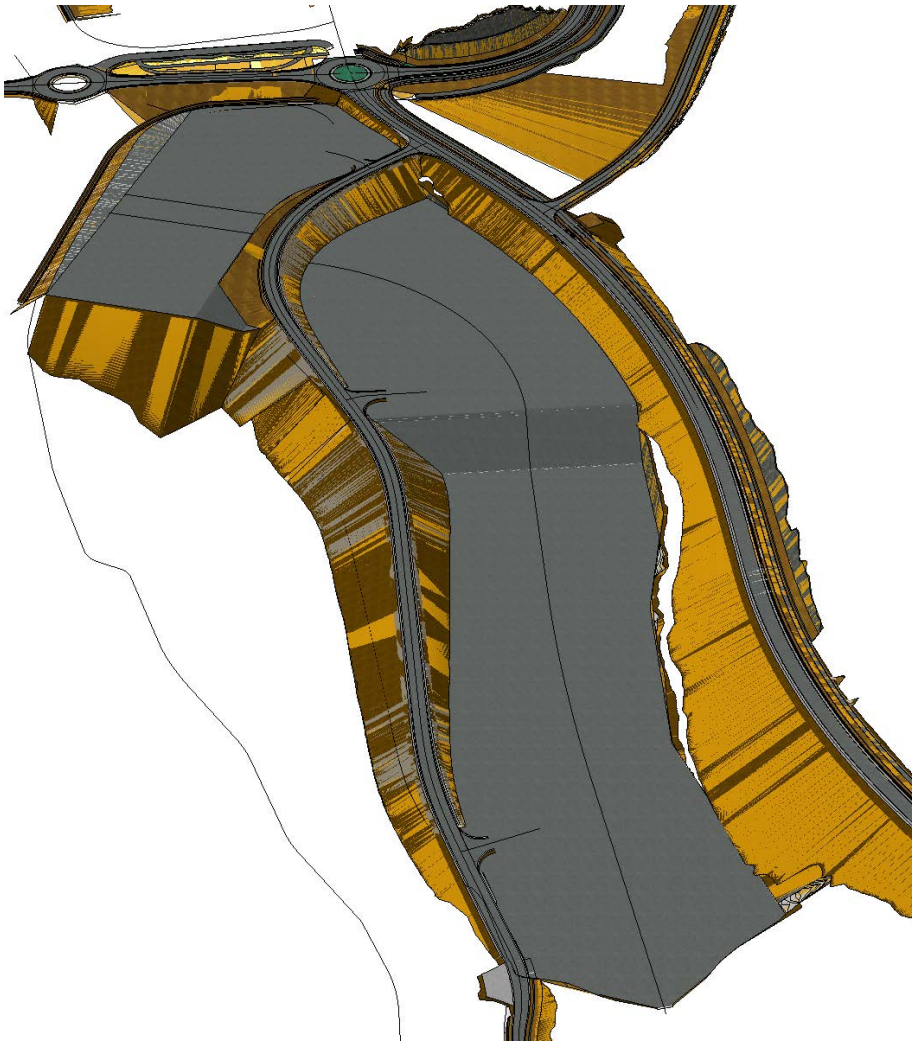
Skissen og snitt viser kotert terrengforming av grøntdrag.



Perspektiv viser mulig bebyggelse på Kalsåsen.

Øygardsdalen

Områdene ved Øygardstjenn er det store massedeponiområdet til Statens vegvesen. Området blir fylt opp til fire forskjellige nivåer; ca. kote 90, Kote 76, kote 60 og nedre nivå på ca. kote 55. Områdene vil bli eksponert fra E18, men på grunn av den markante høydeforskjellen vil det primært være taka til de nye byggene som vil være synlige fra fylkesvegen og E18. Taka bør derfor ikke ha reflekterende overflate og det bør vurderes å etablere grønne tak.



Modellutsnitt fra Nye Veier sin prosjektering av området i Øygårdsdalen. Næringsflatene blir liggende nede i landskapet, omgitt av fysiske og visuelle barrierer i form av store skråningsutslag (AF-gruppen).

7 Konsekvenser av planforslaget

7.1 Konsekvensutredning

Tiltaket er konsekvensutredet i forbindelse med planarbeidet til gjeldende områderegulering (2014). Se denne for mer utfyllende informasjon om konsekvenser av tiltaket (vedlegg 9).

7.2 Naturressurser

Jordbruk

Det er ingen dyrket mark innenfor planområdet, og heller ingen nærliggende ressurser som kan bli indirekte berørt av planforslaget.

Skogbruk

Planen innebærer nedbygging av i størrelsesorden 100-150 dekar skog, i hovedsak på middels og høg bonitet. Det er i tidligere planarbeid konkludert med at samlet areal skog som bygges ned som følge av planen ansees som begrenset både i lokal og regional sammenheng.

7.3 Naturverdier

I E18-planen er allerede de foreslåtte byggeområdene i Ramsdalen og Øygardsdalen i all hovedsak beslaglagte til annen veggrunn og til massedeponi.

Det er ikke registrert verdisatte naturtyper eller trua arter innenfor planområdet.

Det er ikke registrert forekomster av rødlistearter i kategori nær truet eller høyere, og det er ikke registrert forekomster av prioriterte arter eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Planforslag viderefører foreslått viltkorridor fra E18-planen mellom Skibliene og Heståsen.

7.4 Friluftsjnteresser

Ingen registrerte, viktige turløyper eller tilrettelagte friluftslivsområder berøres direkte av revidert planforslag.

Tursti til Heståsen blir ivaretatt i planforslaget. Denne starter i viltkorridoren og fortsetter videre østover på ny traktorvei.

7.5 Skredfare

I plankartet er det tatt ut to områder for skred som var vist i gammel plan fra 2014. Dette skyldes at disse områdene allerede er planlagt/opparbeidet og hensynet til skred/steinsprang er ivaretatt i planleggingen/opparbeidelsen.

7.6 Støy og forurensning

Alle tiltak i tråd med planen forutsettes realisert iht. gjeldende nasjonalt regelverk for forurensning, avfallshåndtering og overvannshåndtering.

All avrenning fra området i anleggsfasen vil bli overvåket med Nye veier sin overvåkning av E18 anlegget. Det er lagret sulfidholdig stein innenfor området i henhold til tiltaksplaner for sulfidholdige masser.

8 Vedlegg

Planbeskrivelsen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1. Plankart (juridisk bindende)

Vedlegg 2. Reguleringsbestemmelser (juridisk bindende)

Vedlegg 3. Illustrasjonsplan

- Vedlegg 4. Varsel om planoppstart
- Vedlegg 5. Adresseliste over varslede ved planoppstart
- Vedlegg 6. Innkomne merknader
- Vedlegg 7. Plankart, gjeldende områderegulering (2014)
- Vedlegg 8. Bestemmelser, gjeldende områderegulering (2014)
- Vedlegg 9. Planbeskrivelse og KU, gjeldende områderegulering (2014)
- Vedlegg 10. Illustrasjonsplan, gjeldende områderegulering (2014)