

Reguleringsplan for Simonstad 198

Plan-ID:

xx. september 2024



CIVITAS 

Tittel

Reguleringsplan for Simonstad 198

Oppdragsgiver

Bergene Holm AS

Oppdragsgivers kontaktperson

Morten Riis-Gjertsen

Vårt prosjektnummer

23009

Skrevet av

Daniel Mathé, Civitas

Kontrollert av

Eivind Orre, Orre AS

Dato

25.09.2023

Sist revidert

17.09.2024

© AS Civitas 2024

By-, miljø- og samfunnsplanlegging
www.civitas.no

Innhold

Innhold	3
1 Innledning	5
1.1 Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.2 Eiendoms- og eieforhold.....	5
1.3 Formålet med planen	5
1.4 Overordnede føringer.....	5
Nasjonale føringer	5
Regionale planer og føringer	7
Kommunale planer og føringer, gjeldende regulering.....	7
2 Planområdet i dag	10
2.1 Beliggenhet og størrelse	10
2.2 Dagens arealbruk, og tilgrensende arealbruk.....	10
2.3 Veier, adkomster og trafikkforhold	11
2.4 Støy	11
2.5 Landskap, topografi og vegetasjon	11
2.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	12
2.7 Naturverdier.....	12
2.8 Barn og unges interesser	13
2.9 Teknisk infrastruktur	13
Drikkevann	13
Slukkevann	14
Avløp	14
Høyspent	14
2.10 Grunnforhold og naturfare.....	14
2.11 Vannmiljø	15
3 Beskrivelse av planprosessen.....	16
3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte	16
3.2 Innspill til varsel om oppstart	16
Agder fylkeskommune, 30.08.2023.....	16
Statsforvalteren i Agder, 01.09.2023	17
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 02.08.2023.....	18
Statens vegvesen, 23.08.2023	18
3.3 Medvirkning	19

3.4	Uttalelser til høring og offentlig ettersyn.....	19
	Statsforvalteren i Agder	19
	Bane NOR, 04.12.2023	20
	NVE, 16.01.2024	20
	Agder fylkeskommune, 15.01.2024.....	21
	Statens vegvesen, 09.01.2024	21
4	Beskrivelse av planen	23
4.1	Hovedgrep i planen.....	23
	En forlengelse av næringsområdet på Simonstad	23
	Adkomst til hele næringsområdet	24
	Avslutning på næringsarealene mot dyrket mark	24
4.2	Arealformål.....	25
4.3	Utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser.....	26
4.4	Rekkefølgebestemmelser	26
	Før rammetillatelse	26
	Før igangsettingstillatelse	26
5	Virkninger av planen.....	27
5.1	Trafikale forhold.....	27
5.2	Støy	28
5.3	Kulturminner	29
5.4	Naturmangfold.....	30
5.5	Naturressurser – matjord.....	30
5.6	Grunnforurensning og avrenning.....	31
5.7	Flom og overvann	31
	200-årsflom.....	31
	Håndtering av overvann.....	32
5.8	Risiko og sårbarhet (ROS).....	33
	Klimatrusler/klimatilpasning (hendelse 2).....	34
	Elveflom (hendelse 7).....	34
	Risikofylt industrivirksomhet på Jordøya (hendelse 13)	34
	Akutt forurensning på land eller til Nidelva (hendelse 14).....	34
	Terroranslag mot anlegg på Jordøya (hendelse 20)	35
	Ulykke ved transport av farlig gods (hendelse 22)	35
6	Referanseliste.....	36

1 Innledning

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller	Bergene Holm AS, ved Morten Riis-Gjertsen, morten.riis-gjertsen@bergeneholm.no
Plankonsulent	AS Civitas, ved Daniel Mathé, daniel.mathe@civitas.no

1.2 Eiendoms- og eieforhold

Gårds- og bruksnummer	Grunneier
44/25	Bergene Holm AS
44/26	Solveig Eikaas/Åmli kommune
600/415	Agder fylkeskommune

Tabell 1: Berørte grunneiere

1.3 Formålet med planen

Den langsiktige planen er å tilby næringsarealer til virksomheter som ønsker å etablere seg på Simonstad, som følge av veksten til skogindustrien i området. Forslagsstiller ser på tomten som en forlengelse av kommunens gjeldende reguleringsplan¹, og en god avslutning på næringsarealene mot landbruksarealene til gbnr. 44/135 i nord. Inntil denne utviklingen kommer i gang, ønsker forslagsstiller å bruke huset på eiendommen som overnattingssted for ansatte på sagbruket og i forbindelse med etableringer på Jordøya.

1.4 Overordnede føringer

Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging: Retningslinjene (fastsatt 26.9.2014) har til hensikt å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

¹ Reguleringsplan for Simonstad næringsområde. Plan-ID 2020004

Målet med retningslinjene er at planleggingen av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021): Retningslinjene ble innført i 2005, og senest revidert i 2021. Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å:

- anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres.
- gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsomme bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak.
- gi anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager.

Retningslinjen anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone. Kommunen kan gi forutsetninger for hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Støygrenser for de ulike sonene er angitt i retningslinjene.

Vegvalg – Nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner (Statens vegvesen, 2002): Fylkesveg 415 er en kompensasjonsveg bygget i perioden 1965-1973, etter at jernbanen i området ble nedlagt. Skogbruk og treforedling har i flere hundre år vært en viktig virksomhet i Aust-Agder, og tømmertransport utgjør i dag en viktig bruk av vegen. Standarden på vegen måtte være god nok til at denne transporten kunne gå over fra jernbane til veg.

Regionale planer og føringer

Agder fylkeskommune er bevisst på verdien av å videreutvikle skogbruket i regionen, og har flere målsettinger om dette i sine planer.

VINN-planen – regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskapning: I planen lister fylkeskommunen opp flere mål for skognæringen. Blant annet skal det legges til rette for vekst rundt regionale skogbruksklynger og treindustrimiljø, og lokal videreforedling av treprodukter skal økes.

Regional plan Agder 2030: Planen beskriver en visjon for utviklingen av Agder, «til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2023». Planen nevner spesielt skognæringen i kapittelet om verdiskapning og bærekraft, og utviklingen av lokale kompetansetilgjenger knyttet til næringen.

Handlingsprogram for fylkesveg 2022-2024: I handlingsprogrammet er det beskrevet at fv415 mellom Simonstad og Hovdefjell skal oppgraderes. Prosjektet har en ramme på kr 160 mill. Hensikten er å bedre fremkommeligheten for person- og tungtransport i forbindelse med den økte aktiviteten på og rundt sagbruket til Bergene Holm på Nidarå.

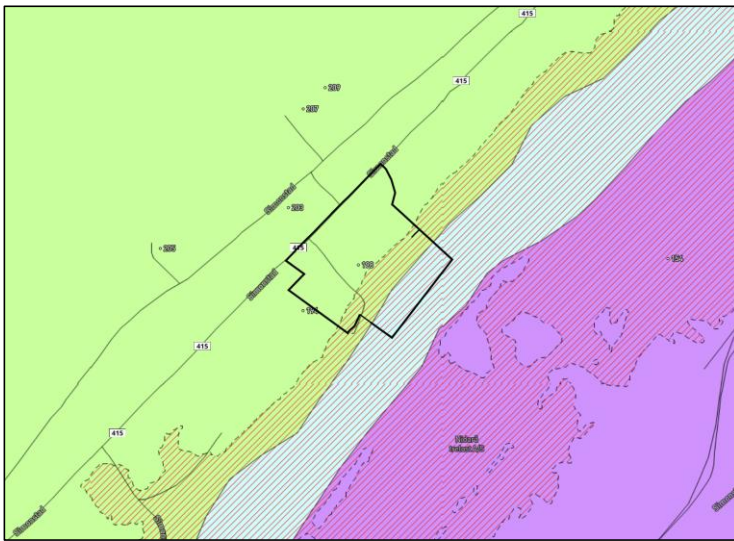
Kommunale planer og føringer, gjeldende regulering

Temaplan for strategisk næringsutvikling (2016): Åmli kommune skal være en aktiv tilrettelegger for næringslivet. Å utvikle et treindustrienter på Jordøya er et prioritert mål i planen.

Kommuneplanen samfunnsdel (2019-2030): I samfunnsdelen har Åmli kommune mål om å legge til rette for nye næringsareal, og å legge til rette for næringsutvikling basert på skogressursene.

Kommuneplanens arealdel (2019-2030): Planområdet på land er avsatt til *LNF-formål*, og en del av det ligger i faresonesone for 200-årsflom. Det er lagt til 20 % på flomvannføringen i henhold til anbefalinger fra Norsk Klimaservicesenter². Resten av planområdet er avsatt til formålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*.

² [Klimaprofil Agder - Norsk klimaservicesenter](#)

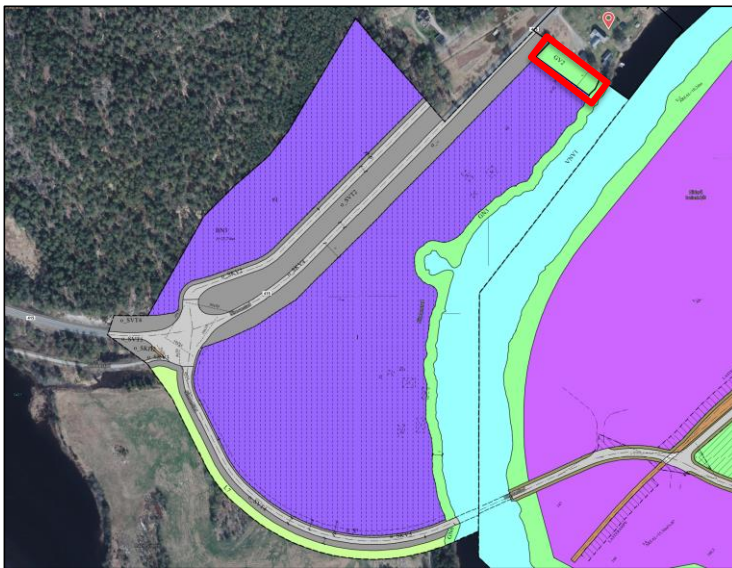


Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, varslet plangrense markert med sort strek.

Reguleringsplan med konsekvensutredning, for Simonstad næringsområde (Plan-ID: 2020004): Planen skal legge til rette for næringsvirksomhet rundt Bergene Holms sagbruk på Jordøya, og det planlagte anlegget for produksjon av biodrivstoff. Det er også regulert inn et nytt kryss for fv415 og Jordøyavegen.

Deler av planen overlapper med et areal i reguleringsplanen avsatt til vegetasjonsskjerm.

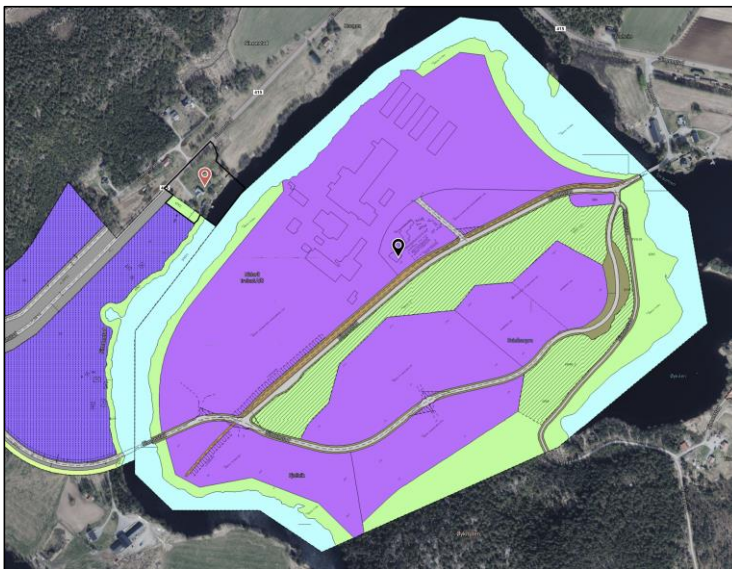
I samråd med kommunen har forslagsstiller benyttet seg av kunnskapsgrunnlaget til denne planen i utarbeidelsen planen. Planen vil også videreføre flere av reguleringsbestemmelsene.



Figur 2: Reguleringsplan for Simonstad næringsområde, planområdet er nordøst for dette (rød pil). Arealet som overlapper er markert med rødt

Reguleringsplan for Industriområde Jordøya (Plan-ID: 2009004):

Planen gjelder for Bergene Holms treforedlingsvirksomhet på Jordøya, og næringsarealer til annen industri. Denne reguleringsplanen grenser til Simonstad 198 i øst-sydøst.



Figur 3: Reguleringsplanen «Industriområde Jordøya».

2 Planområdet i dag

Dette kapittelet beskriver planområdet i dag, med omtale av naturverdier, landskap og topografi, dagens arealbruk, kulturminner i området, med mer.

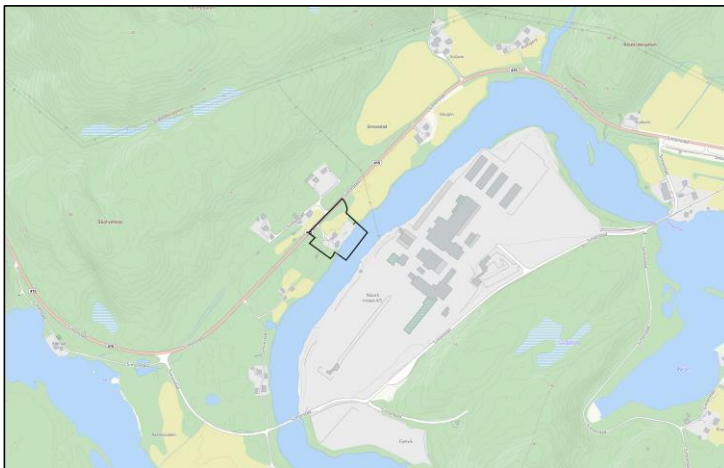
2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger på Simonstad i Åmli kommune, i Agder fylke. mellom riksveg 415 i vest, og Nidelva i øst.

2.2 Dagens arealbruk, og tilgrensende arealbruk

Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. På gbnr. 44/25 er det i dag et bolighus med boder og garasje, og en opparbeidet hage. Delen av gbnr. 44/26 som er med i planområdet er et felt med innslag nyere skog. Nordøst for planområdet er det dyrket mark på gbnr. 44/135.

På andre siden av Nidelva ligger industriområdet Jordøya, med treforedlingsanlegget til Bergene Holm, og et område der det planlegges et anlegg for produksjon av biodrivstoff



Figur 4: Planområdet, markert med sorte linjer, med nærings- og industriområdene på Jordøya i øst, landbruksarealer i nordøst, og skogarealer i vest.

2.3 Veier, adkomster og trafikkforhold

Fylkesveg 415 går forbi planområdet, og strekker seg fra Tvedestrand til Åmli. Ifølge nasjonal vegdatabank har fylkesveien en ÅDT på ca. 1000 kjøretøy, med en tungransportandel på 11 %. Det tilsvarer 110 tunge kjøretøy om dagen. Fartsgrensen forbi planområdet er 80 km/t.

Adkomst til gbnr. 44/25 er en grusvei.

2.4 Støy

Fylkesveien er hovedkilden til støy i området, og deler av planområdet er i rød støysone. Sagbruket på Nidarå er også en kilde til støy.

Støymålinger fra 2014 viser at dagens støynivå på sagbruket sannsynligvis overskrider grenseverdier for enkelte boliger i nærområdet.

2.5 Landskap, topografi og vegetasjon

Simonstad er en del av elvedeltaet til innsjøen Nelaug. Området ligger landlig, på en slette mellom Nidelva i øst, og åsen Skorveheia i vest. Stedet har spredt boligbebyggelse og enkelte hytter.

Boligene er i tilknyttet landbruksvirksomhet i området. Næringsområdet på Jordøya, østsiden av Nidelva er et godt synlig element i landskapet.

Planområdet skråner slakt ned fra fylkesvegen ned til Nidelva, med et fall på ca. fem meter. På gbnr. 44/25 er det i dag en opparbeidet hage med frukttrær, og et mindre felt med bjørketrær i nordvest, mot fylkesvegen. Mot elven står en svartor på 10-15 m, del av et felt med svartor langs Nidelva.



Figur 5: Topografi og landskapet i området. Planområdet er markert med rødt.

2.6 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkesveg 415 er med i Vegvesenets landsverneplan, og er et kulturminne av nasjonal interesse. Veistrekningen ble vernet ved forskrift 21.12.2009, etter kulturminneloven § 22a.

Veien går fra Simonstad, som har vært et sentralt sted for trelastindustri i lang tid, mot Åmli. Veien ble bygd i perioden 1965 til 1973 som kompensasjon da jernbanen ble nedlagt. Den følger delvis traseen for den nedlagte jernbanen. Skogbruk og treforedling har i flere hundre år vært en viktig virksomhet i Aust-Agder, og tømmertransport utgjør i dag en viktig bruk av veien. Standarden på veien måtte være god nok til at denne transporten kunne gå over fra jernbane til vei.

Begrunnelse for verneverdien, hentet fra Askeladden:

«Simonstad kompensasjonsveg ble bygd i perioden 1965-1973 og finansiert som kompensasjon for den nedlagte jernbanen, Treungenbanen. Omlegging fra bane til veg vitner om det store, nasjonale skiftet innen samferdselspolitikken midt på 1900-tallet. Strekningen er et godt eksempel på at veger erstattet jernbaner. Vegens høye standard er også knyttet til endringene innen tømmertransport på 1960-tallet da fløtningen etter flere hundre år gikk fra vassdrag til veg. Simonstad kompensasjonsveg har samferdselshistorisk verdi.»

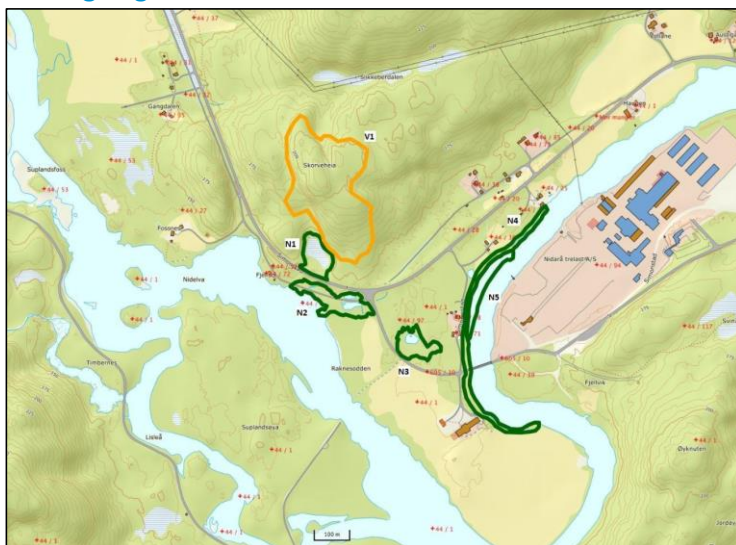
2.7 Naturverdier

Ifølge Naturbase, er det ikke registrert forekomster av arter eller naturtyper av nasjonal eller regional interesse i planområdet. Det er gjort enkeltobservasjoner av gråmåke og dverglo, i nærheten av planområdet. Begge er klassifisert som truede arter, men har begrenset betydning for dette planarbeidet.

I naturtypekartleggingen som ble utført i forbindelse med planarbeidet for Simonstad næringsområde, ble deler av naturområdene langs Nidelva vurdert å ha lokal betydning (Multiconsult, 2019). Felt N4, svartorkantskog, er delvis innenfor planområdet. Denne er vurdert å ha lokal betydning.

Figur 6: Naturtyper og biotoper i nærområdet. Kilde: KU-rapport Naturmiljø (Multiconsult, 2019)

2.8 Barn og unges interesser



Nærmeste barne- og ungdomsskole ligger i Åmli sentrum. Nærmeste videregående skole ligger i Tvedestrand. Barn og unge som skal til disse bruker skolebuss, som stopper i krysset mellom fv415 og Jordøyavegen. Barna i området kommer til busstoppet ved en internvei nord for fylkesveien.

2.9 Teknisk infrastruktur

Drikkevann

Det er et kommunalt vannverk på Jordøya. Denne har nådd sin kapasitet. Kommunen har igangsatt et prosjekt for å se på alternative kilder/nye borehull etc. Anlegget skal etter ombygging ha kapasitet til å forsyne Simonstad med forbruksvann.

Det skal legges ny overføringsledning over elva og internt på Simonstad næringsområde.

Slukkevann

Industriområder har etter TEK17 §11 krav til tilførsel av brannslukkevann på 50 l/s, fordelt på to uttak. Vannverket har ikke kapasitet til brannslukkevann for Simonstad Næringsområde.

Bergene Holm har eget pumpeanlegg for brannslukkevann, men det dekker kun områdene på Jordøya. Det skal anlegges et nytt anlegg for brannslukkevann på Simonstad Næringsområde.

Et slikt anlegg tar vann i fra Nidelva, og det må etableres et pumpeanlegg. Påkobling til dette anlegget og utplassering av brannkummer/ hydranter/fordelingsanlegg på Simonstad 198 må sees på i en senere fase, og i sammenheng med utbyggingen på Simonstad næringsområde.

Avløp

Det er et kommunalt renseanlegg for avløp på Jordøya. Dette er et biologisk anlegg/ slamavskiller dimensjonert for 150 personenheter. Anlegget har utslipp på 1-1,5 m dyp. Anlegget er flomutsatt, og det skal etableres et nytt renseanlegg på kommunens næringsområde.

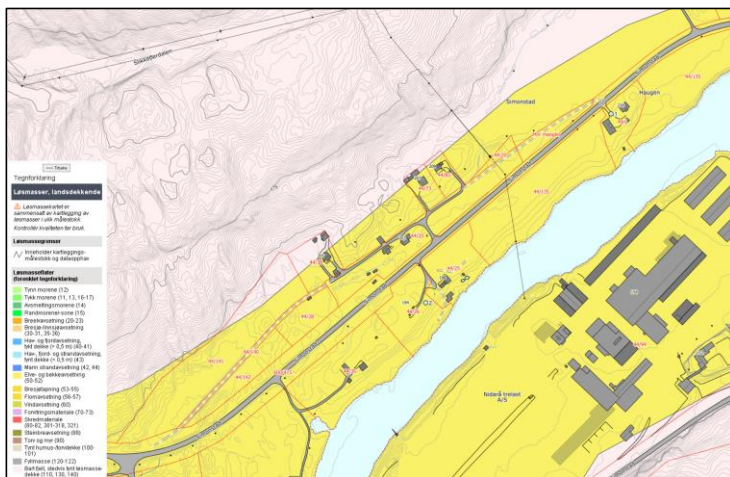
Høyspent

Agder energi har 24kv høyspentanlegg over Skorveheia. Denne er knyttet til Jordøya via en 22 kV luftledning. Det finnes også en nettstasjon (Nettstasjon 10.1087 Jordøya industri 1) på Jordøya. Planområdet er i dag knyttet til denne med en tilsvarende luftledning.

2.10 Grunnforhold og naturfare

Planområdet ligger over marin grense. Løsmassekart fra NGU viser at planområdet er hovedsakelig elveavsetninger som består av sand og grus. Opplysninger fra nasjonal grunnvannsdatabase viser det var 2 m til fast fjell ved et borehull etter brønnvann.

På befaring i planområdet ble det observert bart fjell flere steder. Det tyder på et tynt dekke med løsmasser, og bekrefter registreringene i grunnvannsdata-basen.



Figur 7: Løsmassekart fra NGU. Det gule viser områder med elve- og bekkeavsetninger, rosa er fast fjell.

Det renner ingen bekker innenfor planområdet. NVEs aktsomhetskart viser ingen risiko for skred (steinsprang, snøskred og jord/flomskred) innenfor planområdet, eller i tilgrensende områder som kan påvirke planområdet.

Deler av planområdet er i faresone for 200-årsflom, med klimapåslag³, ifølge flomsonekartlegging utført av Multiconsult i 2021.

2.11 Vannmiljø

Planområdet har i dag spredt vegetasjon, med enkelte trær på tomta. Ved dagens arealbruk vil nedbøren infiltreres i grunnen og drenerer til nærmeste resipient, Nidelva. Den drenerer videre til innsjøen Nelaug. Mindre bekker i området drenerer mot Nidelva.

Økologisk tilstand i Nidelva er satt til «Dårlig», mens kjemisk tilstand er «Ukjent». Den økologiske tilstanden er basert på for tett fiskebestand grunnet vandrehindringer i vassdraget. Økologisk tilstand i Nelaug er satt til «Moderat» som følge av at innsjøen er regulert og vannstandsendringer kan skje raskt.

³ Tilsvarer en 20 % økning i vannføring på grunn av klimaendringer, i henhold til anbefalinger fra Norsk Klimaservicesenter.

3 Beskrivelse av planprosessen

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Planinitiativ ble oversendt kommunen i juni 2023, og oppstartsmøte avholdt 20. juni 2023 på Åmli rådhus. Fra kommunen stilte arealplanlegger og næringssjef.

3.2 Innspill til varsel om oppstart

Det kom inn innspill fra Statsforvalteren i Agder, Norges vassdrags- og energidirektorat, og Agder fylkeskommune. Innspillene, oppsummeringer av dem, og forslagsstillers kommentarer er vedlagt plandokumentene. Nedenfor følger oppsummeringer av innspillene, med forslagsstillers kommentarer.

Agder fylkeskommune, 30.08.2023

Fylkeskommunen uttaler som regional vei-, kulturminne- og vannmyndighet. De tar opp følgende i sine merknader til varsel om oppstart:

Fylkesveg 415

- Reguleringstekniske forhold, som bruk av bruk av arealformålet «annen veggrunn» for arealet mellom veien og de private eiendommene. Hensiktsmessig dimensjonering av avkjørsel etter type kjøretøy, med rekkefølgekrav knyttet til riktig utforming. Frisiktlinjer og soner skal tegnes inn på plankartet, og det skal knyttes bestemmelser til sonene.

I tillegg skriver fylkeskommunen at de kan akseptere en byggegrense på 20 m fra senterlinje til fylkesvegen, av hensyn til drift og som areal til fremtidig utvikling av veien.

- Hensynet til fredningen av fylkesvegen etter kulturminneloven §22a. Veien skal avsettes med båndleggingssone H730, med foreslått bestemmelse for å ivareta vernet. Det må blant annet søkes dispensasjon fra fredningsbestemmelsene for alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold. Videre skal det stilles rekkefølgekrav om at dispensasjoner skal være avklart før realisering av planen.

Vannmiljø og -forvaltning

- Eventuelle tiltak som berører bekker eller vann kan trenge tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Fylkeskommunen kan samordne en egen søknadsbehandling etter forskriften, dersom man i reguleringsplanen har tilstrekkelige opplysninger om at planlagte tiltak utformes slik at de ikke forringer produksjonsmuligheter for fisk eller andre ferskvannsorganismer.
- Planens påvirkning for vann og vassdrag må vurderes. Nødvendige tiltak må iverksettes slik at vannforekomstene ikke blir forringet jf. vannforskriften §4-7. Vurderinger etter vannforskriften bør komme så tidlig som mulig i en planprosess, og det må vurderes som forskriftens §12 kommer til anvendelse.

Arkeologi

- Det må gjøres en befaring av planområdet for å avgjøre om det skal foretas arkeologiske undersøkelser, og eventuelt omfang.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller tar de reguleringsstekniske kravene til orientering. Avkjørsel utformes etter N100, og vernehensyn skal markeres med båndleggingssone H730. Bestemmelsene og rekkefølgekravene foreslått av fylkeskommunen tas med i det videre arbeidet. Forslagsstiller lurer på behovet for en 20 m byggegrense fra senterlinje, og mener det er tilstrekkelig med 15 fra senterlinje. Deler av grønnstrukturen nord i planområdet, mot fylkesveien skal bevares for å skjerme fylkesvegen mot fremtidige bygg på næringsarealet.

Forslagsstiller vil ta hensyn til Nidelva i planleggingen. Vegetasjonsbeltet i kommunens reguleringsplan, på 10 m mot elven, videreføres i planforslaget. Planforslaget vil følge tiltakene som er fastsatt i kommunens reguleringsplan når det gjelder håndtering av overvann.

Forslagsstiller vil gå i dialog med fylkeskommunen om å få tatt en befaring for å avgjøre om det skal gjøres en arkeologisk registrering.

Statsforvalteren i Agder, 01.09.2023

Statsforvalteren legger vekt på jordvernensyn i sitt innspill. Ifølge registreringer av NIBIO er det 2 dekar fulldyrket jord i planområdet. De bemerker seg innskjerpinger av jordvernensynet, og viser til revisjoner av nasjonal jordvernstrategi og jordvernbrief fra sentrale myndigheter.

Statsforvalteren mener derfor en omdisponering fra LNF-formål vil stride mot nasjonale jordvern hensyn. Deres *sterke faglige råd* er at området med fulldyrket jord videreføres i planen.

Statsforvalteren stiller seg spørrende til behovet for mer næringsarealer i dette området, og peker på kommunens nylig vedtatte reguleringsplan for Simonstad næringsområde med betydelige arealer til næring.

De viser til slutt til innspill fra andre regionale myndigheter om trafikksikkerhet, og om fysiske tiltak i vassdrag og vassdragsforvaltning.

Forslagsstillers kommentar

Hensynet til jordvern er viktig, men arealet statsforvalteren viser til er ikke dyrket opp. Arealet er opparbeidet som hage, med frukttrær nærmere boligen og et felt bjørketrær mot fylkesveien. Forslagsstiller har befart området, og ortofoto fra Norge i bilder bekrefter også at arealet ikke er fulldyrket i dag. Historiske bilder fra samme tjeneste viser en gradvis overgang fra noe småskala dyrking i 2009, til en gradvis overgang til mer hagepreg. Eiendomsgrensen mot 44/135 har stort sett vært markert med trær og vegetasjon siden 00-tallet.

Forslagsstiller har ikke planer om reetablering av jordbruksdrift på tomte. Hensikten med omdisponeringen er å kunne dekke et fremtidig behov for næringsarealer, og i mellomtiden leie ut boligen på tomte.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 02.08.2023

Innspillet fra NVE handler om tilstrekkelig sikkerhet mot flom og hensynet til vassdrag. Planområdet ligger i sone for 200-års flom, noe som skal følges opp på dette plannivået (reguleringsplan). Videre viser NVE til vannressurslovens bestemmelser om aktsomhetsplikt når tiltak planlegges nær vassdrag. Det skal opprettholdes et vegetasjonsbelte langs vassdrag med årssikker vannføring. Direktoratet viser videre til sine veiledere for arealplanlegging for utfyllende informasjon om hvordan NVEs fagområder skal ivaretas i en reguleringsprosess.

Forslagsstillers kommentar

Innspillene tas til orientering. Tiltak skal utformes slik at de oppfyller krav til tilstrekkelig sikkerhet mot 200-års flom. Planforslaget skal beholde et vegetasjonsbelte langs Nidelva, slik det er gjort i kommunens reguleringsplan.

Statens vegvesen, 23.08.2023

Statens vegvesen uttaler seg som forvalter av riksveg, etaten sine kulturminner, og med sektoransvar for vegtransport.

Vegvesenet anbefaler ikke et nytt T-kryss langs 415, av hensyn til trafiksikkerhet. Ulykker i T-kryss får store konsekvenser fordi farten er høy, sammenlignet med rundkjøringer. Simonstad næringsområde er planlagt med adkomst fra den kommunale veien av hensyn til trafiksikkerheten.

Agder fylkeskommunene vil følge opp disse spørsmålene, og spørsmål knyttet til byggegrenser, i den videre planprosessen.

Forslagsstillers kommentar

Innsillet om trafiksikkerhet tas til orientering. Det er gode siktforhold for dagens adkomst til gbnr. 44/25. Fylkesveien er en lang, rett slette i dette området. Det kan på én side oppfordre til høy fart, men det gir også god sikt i begge retninger. I planforslaget er lagt inn siktlinjer og frisisoner som skal sikre dette i fremtidig situasjon. Det er også reguleringsbestemmelser om at teknisk plan for T-krysset skal godkjennes av vegmyndighet før søknad om rammetillatelse.

3.3 Medvirkning

Forslagsstiller har hatt dialog med velforeningen på Simonstad, som ikke har hatt merknader til varsel om oppstart.

3.4 Uttalelser til høring og offentlig ettersyn

Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren mener planforslaget er i strid med nasjonale føringer for jordvern. De har fremmet innsigelse til at planforslaget åpner for nedbygging av fulldyrket jord.

Statsforvalteren viser til den senere tids innskjerpinger av hensynet til jordvern av nasjonale myndigheter, for å unngå omdisponering av dyrka mark. Kommunal- og distriktsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet sendte 29. januar 2024 ut brev til alle landets kommuner om viktigheten av bevare dyrka mark. Statsforvalteren vurderer det som *meget uheldig å omdisponere den fulldyrka marka innenfor planområdet til næringsareal*, også fordi den ligger i umiddelbar nærhet til et større fulldyrka jorde i nordøst.

Innsigelsen kan frafalles dersom næringsområdet nordøst for adkomstveien KV2 omreguleres til LNF-formål.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har forståelse for det prinsipielle i denne saken, men mener realitetene i denne saken bør veie tyngst.

Arealet som er grunnlaget for innsigelsen, er ikke fulldyrka i dag, slik det står i brevet fra statsforvalteren. Deler av de 2 dekarene det fremmes innsigelse til, er opparbeidet som hage, og deler består av areal foreslått regulert til grøntområde langs vei, og vegetasjonsbelte mellom 44/25 og 44/26 (jordet i nordøst). Deler omfattes også av frisiktzone mot fylkesveien. Trekker man fra disse arealene vil det egentlige arealet med dyrkbar jord som kan omreguleres til næringsformål være på i overkant av 700 m2. Ifølge historiske bilder er det flere tiår siden dette arealet har blitt brukt til intensivt jordbruk. Det er kanskje teoretisk mulig å utnytte dette arealet til nydyrking, men forslagsstiller/grunneier kommer ikke til å gjøre dette. Da gir liten mening i å regulere dette arealet til LNF, fordi det kommer til å bli liggende som et «frimerkeareal» mellom næringsarealer, et vegetasjonsbelte og veiarealer. Da gir det mer mening å dyrke, større, sammenhengende arealer i andre deler av Åmli kommune, slik kommunen selv har foreslått.

Omreguleringen er basert på et ønske om å legge til rette for næringer som kan være en del av det grønne skiftet på Simonstad, og en viktig del av fremtidig næringsutvikling i kommunen. Forslagsstiller mener det veier tyngre enn hensynet til jordvern for det aktuelle arealet.

Bane NOR, 04.12.2023

Bane NOR har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

NVE, 16.01.2024

Uttalelsen er en oppfølging av innspill og råd gitt til varsel om oppstart. Det gjaldt først og fremst at flomfare må være avklart og sikkerheten dokumentert i denne planfasen, før planen vedtas. NVE ga i tillegg innspill om bevaring av kantvegetasjon jf. vannressursloven § 11. Etaten er tilfreds med hvordan deres innspill er fulgt opp, gjennom hensynssoner og reguleringsbestemmelser for flom- og kantsonen.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

Agder fylkeskommune, 15.01.2024

Fylkeskommunen har uttalt seg om fylkesveg 415 og kulturminner.

Fv. 415: Fylkeskommunen mener det bør reguleres en byggegrense på 20 meter fra senterlinjen av fylkesveien, av hensyn til å sikre tilstrekkelig areal til fremtidig utvikling av veien, og drift av dagens vei.

Fylkeskommunen vil at det skal tas inn en bestemmelse om at det ikke tillates konstruksjoner eller parkering som er til ulempe for drift/vedlikehold eller i konflikt med frisiktsoner i avkjørsel/kryss.

Fylkeskommunen mener den foreslåtte avkjørselens bruk tilsier at den bør reguleres som kryss. Planen må få inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at avkjørselen/krysset skal være opparbeidet og godkjent av fylkeskommunen før det gis rammetillatelse for tiltak i planområdet. Fylkeskommunen etterlyser målsetting av KV2 og frisiktsonen.

Kulturminner: Fylkeskommunen mener det er lite potensial for funn av automatisk fredede kulturminner i planområdet, og viser til den tilgrensede reguleringsplanen – der det ikke ble avdekket fornminner under registreringsarbeidet. Fellesbestemmelsene i planen vil være tilstrekkelig når det gjelder arkeologiske spørsmål. For nyere tids kulturminner, det vil si fylkesveien, har fylkeskommunen innspill til bestemmelse om at alle inngrep i fredet kulturminne vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven § 15a.

Forslagsstillers kommentar

Byggegrense mot vei er endret til 20 meter fra senterlinje.

Bestemmelsene er oppdatert med en formulering om at det ikke er tillatt med konstruksjoner eller parkering som er til ulempe for drift og vedlikehold.

Plankartet er oppdatert med dimensjonene til KV2 og for frisiktsonen.

Forslaget til reguleringsbestemmelser for kulturminner er oppdatert etter ønskene til fylkeskommunen.

Statens vegvesen, 09.01.2024

Vegvesenet peker, i likhet med fylkeskommunen, på om byggegrensen på 15 meter er tilstrekkelig for å ivareta veiens behov. Vegvesenet mener det er naturlig å samkjøre dette planforslaget med reguleringsplanen for Simonstad næringsområde, slik at det blir likt regulert langs fylkesveien.

Vegvesenet tar til etterretning at eksisterende avkjørsel oppgraderes som kryss i planen. De mener den beste løsningen er å la hele næringsområdet få felles adkomst med tilstøtende næringsområde.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller viser til svaret til Agder fylkeskommune, når det gjelder spørsmålet om byggegrenser.

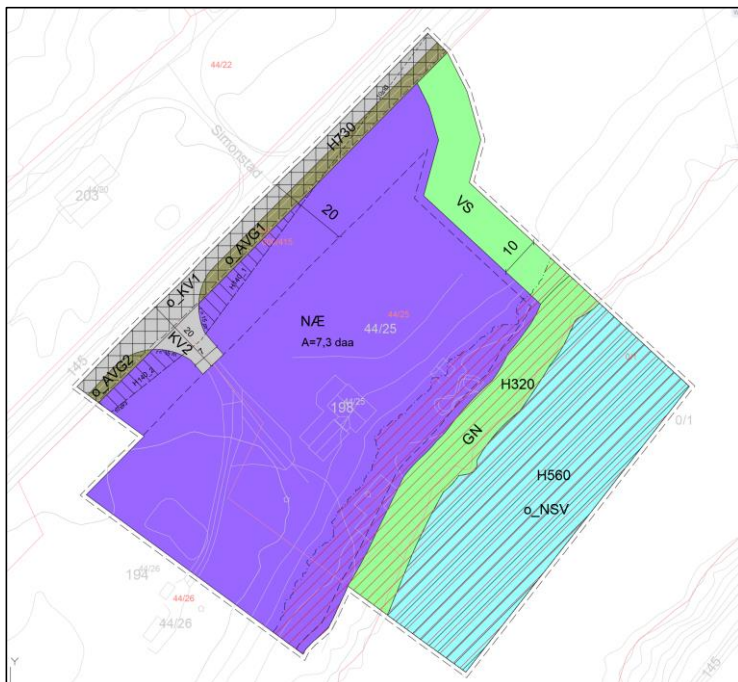
Når det gjelder oppgraderingen av eksisterende avkjørsel til en eventuell adkomst til næringsområdet i sørvest, mener forslagsstiller det er hensiktsmessig å lede trafikk som kommer fra nord bort fra krysset fv 415 og veien til Jordøya, der det ferdes skolebarn som benytter seg av skoleskysordningen.

4 Beskrivelse av planen

Dette kapittelet beskriver de sentrale plangrepene, hvilke arealformål som er brukt, arealbruken og forslag til byggegrenser og byggehøyder.

4.1 Hovedgrep i planen

Planen skal legge til rette for næringsarealer på Simonstad, en mulig adkomst til kommunens næringsarealer i nordøst, og en god avslutning av det sammenhengende næringsarealet mot landbruksarealene lenger nord. Deler av planområdet er i flomsone for 200-årsflom, som vises med rød skravur på kartet. Fylkesveg 415, med kantsone er båndlagt som kulturminne etter kulturminneloven.



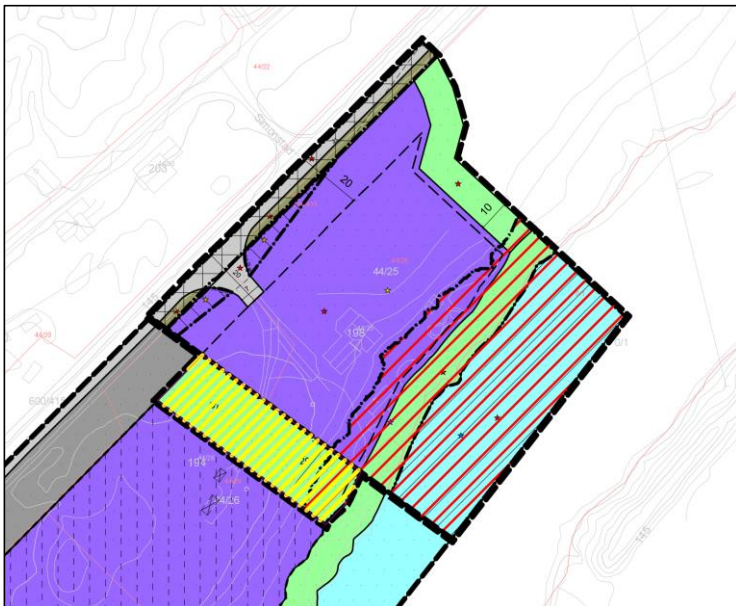
Figur 8: Forslag til plankart.

En forlengelse av næringsområdet på Simonstad

I reguleringsplanen for Simonstad næringsområde er det avsatt et vegetasjonsbelte for å skjerme boligen på tomte mot næringsaktiviteten. Denne skjermingen er ikke lenger av betydning, fordi forslagsstiller ikke

har planer om å benytte arealet som boligtomt ved utbygging. I planen er arealet derfor avsatt til næringsformål. Det gir en bedre sammenkobling med kommunens reguleringsplan.

Det foreslås en byggegrense på 20 m fra senterlinje til fylkesvegen.



Figur 9: Overlapp med reguleringsplan for Simonstad næringsområde, vist med gul skravur. Feltet reguleres til næringsformål i denne planen. Plankartet er noe forenklet sammenlignet med kartet over.

Adkomst til hele næringsområdet

Planområdet har egen adkomst, som skal dimensjoneres for å håndtere trafikken til området. Planen åpner for at denne kan forlenges videre til kommunens næringsarealer, slik at man får en nordlig adkomst til hele næringsområdet for trafikk fra retning Tvedestrand (nordøst). Plassering av denne videreføringen er ikke avklart, men vil måtte tilpasses internveiene i kommunens næringsområde.

Avslutning på næringsarealene mot dyrket mark

Forslagsstiller har avsatt et 10 m bredt vegetasjonsbelte mot landbruksarealene til gbnr. 44/135. Kombinert med det som finnes av trær og annen vegetasjon i dette området til gbnr. 44/135 i dag, vil det bli en god avslutning på næringsområdet mot dyrka mark, som i tillegg muliggjør en fornuftig utnyttelse av arealet avsatt til næringsformål, og

skjerming av landbruksarealene mot den fremtidig aktivitet på det sammenhengende næringsområdet på Simonstad. Felt VS vil også skjerme noe av fremtidig bebyggelse mot fylkesvegen i sørgående retning.

4.2 Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1300 - Næringsbebyggelse (NÆ)	7,3
Sum areal denne kategori:	7,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Areal (daa)	
2011 - Kjøreveg (o_KV1)	0,5
2011 - Kjøreveg (KV2)	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1)	0,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG2)	0,1
Sum areal denne kategori:	1,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
Areal (daa)	
3020 - Naturområde (GN)	1,0
3060 - Vegetasjonsskjerm (VS)	0,7
Sum areal denne kategori:	1,6
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Areal (daa)	
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)	2,7
Sum areal denne kategori:	2,7
Totalt alle kategorier: 12,5	

Tabell 2: Tabellen viser arealbruken

4.3 Utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser

Det legges opp til en utnyttelsesgrad på 75 % BYA innenfor næringsformålet, og en mønehøyde på 12 m fra planert terreng.

Det skal etableres 0,5 p-plasser per 100 m² BRA, minimum 1 plass per ansatt. 10 % av p-plassene skal være plasser for bevegelseshemmede.

Dette er på nivå med det som er fastsatt i reguleringsplanen for Simonstad næringsområde.

Formålsgrense er lik byggegrense, der det ikke er tegnet inn byggegrense på plankartet. Mot fylkesveg 415 er det en byggegrense på 20 m fra senterlinje.

4.4 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

VA-rammeplan

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge en rammeplan som viser overvannshåndtering i planområdet, vann- og avløpsløsninger, og eventuell tilgang på slokkevann.

Veitekniske planer

Teknisk plan for adkomst fra fv415 (KV2), og for eventuell adkomst videre til næringsområdene i reguleringsplan for Simonstad næringsområde (PlanID: 2018005), skal være godkjent av plan- og bygningsmyndigheten, og adkomst fra fv415 skal være opparbeidet, før det kan gis rammetillatelse. Det skal sikres adkomst og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

Før igangsettingstillatelse

Plan for matjord

Det skal lages en plan for gjenbruk av matjorden i planområdet. Utarbeidingen av planen skal skje i dialog med kommunens landbrukskontor. Matjordplanen skal sikre forsvarlig gjenbruk av dyrkbar jord, enten i nærområdet, eller i andre deler av kommunen. Matjordplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Kommentert [DM1]: Ny tekst, limt inn fra bestemmelsene.

5 Virkninger av planen

Dette kapittelet oppsummerer virkningene av planen. Vurderingene baserer seg delvis på kunnskapsgrunnlaget til kommunens reguleringsplan for Simonstad næringsområde. Dette er gjort i samråd med Åmli kommune. Flere av fagrapportene dekker det geografiske området for planen, og de er laget såpass nylig at det er hensiktsmessig å legge dem til grunn for de påfølgende vurderingene.

5.1 Trafikale forhold

Det er ikke bestemt hvilke virksomheter som skal etablere seg i planområdet, og dermed er det usikkert i hvor stor grad utbyggingen vil føre til en økning i andelen tungtransport i området – utover det som forventes til næringsområdet i sør. Planen åpner for en forlengelse av denne adkomsten til kommunens næringsarealer i syd, men det er ikke avklart om dette blir aktuelt.

I trafiknotatet til kommunens reguleringsplan er det heller ikke gjort detaljerte beregninger av tungtrafikk til området, på grunn av usikkerhet knyttet til hvilke virksomheter som vil etablere seg i området. Det er likevel gjort et grovt anslag for nyskapt tungtrafikk til/fra Jordøya, som også vil passere gjennom planområdet. Anslaget for fv415 er en fremtidig ÅDT på 1100 kjøretøy, med en tungtrafikkandel på 16 %. Dette tilsvarer 180 tunge kjøretøy, en økning på 70 kjøretøy per døgn, sammenlignet med i dag.

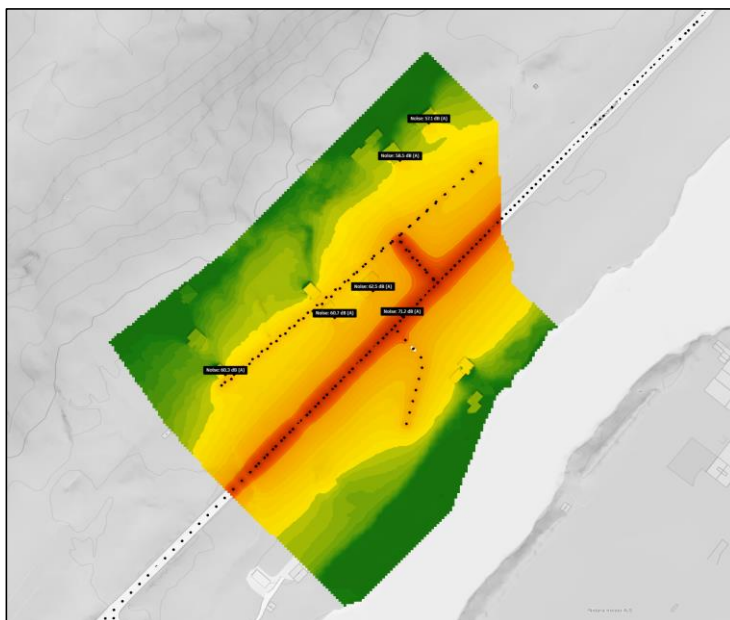
Siden mange trafikanter sjelden ferdes langs fylkesveien, og skolebarna i området benytter seg av en internvei tilknyttet boligene, anser vi at realiseringen av planen i seg selv ikke vil føre til en vesentlig økning i risikoen for trafikkulykker med mange trafikanter.

Adkomsten til næringsområdet er tenkt utformet som et forkjørsregulert T-kryss. Kombinert med gode siktforhold langs sletta på Simonstad, gir det en god adkomstløsning som ivaretar trafiksikkerheten. Kryssløsning skal godkjennes av vegeier og kulturminnemyndighet.

5.2 Støy

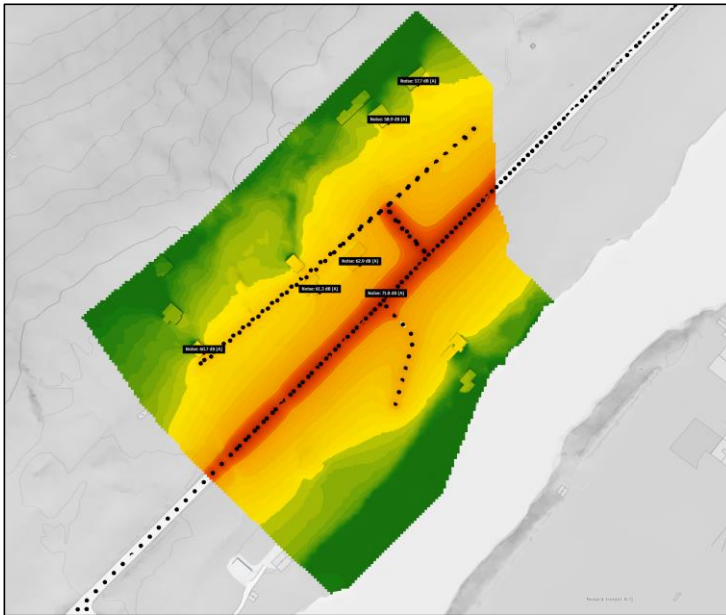
Det er gjort en overordnet støyanalyse av virkninger for nærliggende boliger. Analyseverktøyet Autodesk Forma⁴ for å se på virkningene av økningen i tungtransport for boligene i nærheten av planområdet. Grunnlaget for støyanalysen er tallene i trafikknotatet, omtalt i avsnittet over. Analysen forutsetter, i tillegg til opplysningene over, at omtrent halvparten av den nyskapede tungtrafikken vil benytte seg av adkomsten i planen, videre til næringsområdene i sør – dersom den blir realisert.

Som vist på bildene under, gir ikke økningen i tungtransport de store utslagene for lydnivået ved fasaden til boligene på nordsiden av veien. Det er snakk om under 1 dB økning ved boligenes fasade mot fylkesveien, som vist på bildene under. De to boligene nærmest veien vil få en økning fra henholdsvis 60,7 dB og 62,5 dB, til 61,3 dB og 62,9 dB.



Figur 10: Støynivå med dagens ÅDT på 1000 kjøretøy og 11 % tungtransport.

⁴ Verktøyet bruker anerkjent metode for støyanalyser i tråd med CNOSSOS-EU. Dette er i tråd med [Miljødirektoratets veiledning om støvberegninger](#).



Figur 11: Støynivå med fremtidig ÅDT på 1100 kjøretøy og 16 % tungtransport.

Det er flere usikkerhetsmomenter knyttet til analysen. Fordi det er per dags dato er usikkert hvilke virksomheter som vil etablere seg på Simonstad, hvor støyende deres aktiviteter blir, og fremtidig trafikkmengde som følge av aktiviteten, er det for tidlig å konkludere hva de faktiske støynivåene blir.

Analysen gir heller ikke innsikt i hvor stor andel av endringene i støynivå som skyldes økt trafikk på fv415 skapt av aktivitetene på kommunens næringsområde, og hvor stor andel av støyen som skapes som følge av etablering på Simonstad 198. Eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med etableringer på Simonstad næringsområde.

5.3 Kulturminner

Etablering av adkomst til planområdet vil få begrensede konsekvenser for kulturminnet. Nøyaktig dimensjonering vil måtte avklares med Agder fylkeskommune, som er veieier, og kulturminnemyndighet.

Det skal etableres en byggegrense på 20m mot fylkesvegen. Dette er i tråd med føringene fra Agder fylkeskommune.

For å ivareta hensynet til eventuelle automatisk fredede kulturminner, er det en reguleringsbestemmelse om at funn av kulturminner skal medføre stans i arbeid og varsling av fylkeskonservator, jf. kulturminneloven §8.



Figur 12: Grønnstrukturen mellom gbnr. 44/25 og 44/135, som skal bevares i planen, vil også fungere som skjerming av bebyggelsen mot fv415. Perspektiv mot sør. Kilde: Google Street View

5.4 Naturmangfold

Planen legger ikke opp til en utbygging som antas å ha negative virkninger for naturmangfoldet i området. Som nevnt tidligere er de vesentligste naturverdiene i området Nidelva med kantsone. Sandområdene langs elven kan være habitater for sandinsekter, og fugler som dverglo og standsnipe. Det er begrenset innslag av slike sandområder langs elven innenfor planområdet, men det er likevel viktig å ta vare på sammenhengende leveområder for slike arter.

Både kantsonen og elven skal derfor beskyttes mot inngrep. Det skal etableres en buffersone på 10 m mellom næringsformålet og Nidelva. Det er bestemmelser om at det ikke skal foretas i inngrep, utfyllinger og lignende, i Nidelva ved utbygging av næringsarealet.

5.5 Naturressurser – matjord

Dyrkbar jord i planområdet kan bli påvirket av tiltakene i planen. Statsforvalteren har stilt krav om utarbeidelse av en plan for håndtering av matjord for at innsigelsen i brev av 26.01.2024 kunne trekkes.

I planen er det derfor stilt rekkefølgekrav om at det skal derfor utarbeides en plan for håndtering av matjorda i planområdet. Matjordplanen skal godkjennes av kommunen, før igangsettingstillatelse kan gis.

Kommentert [DM2]: Ny tekst.

Utarbeidningen av matjordplanen skal skje i dialog med landbruksavdelingen i kommunen, slik at man finner egnede mottaksarealer, og at flytting skjer på en forsvarlig måte.

Veileder til matjordplan, laget i 2022 av tidligere Vestfold og Telemark fylkeskommune⁵, kan brukes som utgangspunkt for arbeidet med matjordplanen.

5.6 Grunnforurensning og avrenning

Miljødirektoratets database for grunnforurensning har ingen registreringer i planområdet. Det er derimot registrert forurenset grunn på østsiden av Nidelva, i industriområdet til Bergene Holm.

I likhet med næringsområdene sør, er det ikke stor sannsynlighet for forurenset grunn innenfor planområdet, utover små forekomster som følge av aktivitet rundt boligen. Dette må undersøkes nærmere ved gjennomføring av planen.

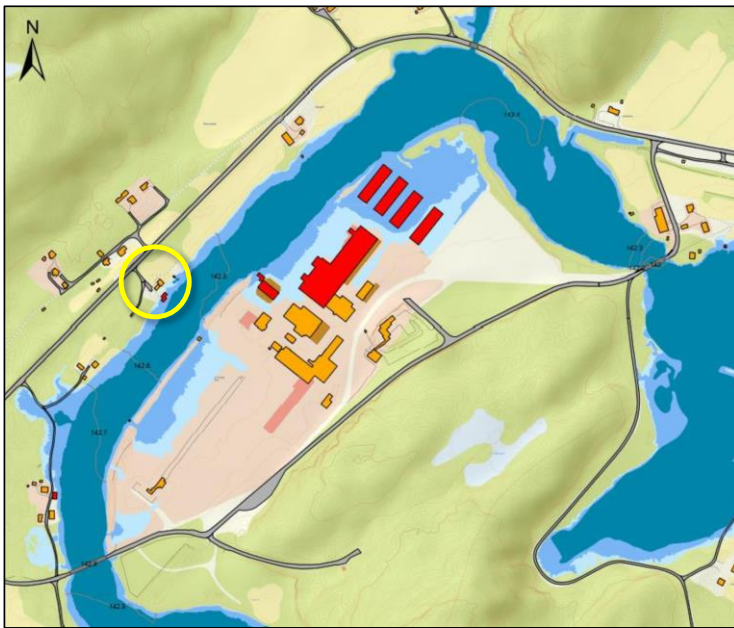
Siden den økologiske tilstanden til Nidelva forbi planområdet er karakterisert som «dårlig», er det viktig at fremtidige aktiviteter i planområdet ikke bidrar til å forringe dette ytterligere. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det gjennomføres tiltak for å forhindre at forurenset overvann havner i grunn eller i resipient. Aktuelle tiltak må prosjekteres ved utbygging.

5.7 Flom og overvann

200-årsflom

Deler av planområdet ligger i faresone for 200-årsflom. I slike områder er det tillatt med utbygging av typen planen legger opp til, dersom man kan dokumentere sikker byggegrunn jf. pbl 28-1. Kartet på neste side viser utbredelsen til en 200-årsflom i Nidelva.

⁵https://www.statsforvalteren.no/contentassets/f92447253941402480af085b362b6185/veileder-til-matjordplan_endelig.pdf



Figur 13: Illustrasjon av omfanget av en 200-årsflom, med klimapåslag. Flomsone er markert med lyseblått. Normal vannstand er mørkeblå. Planområdet er markert med gul ring.

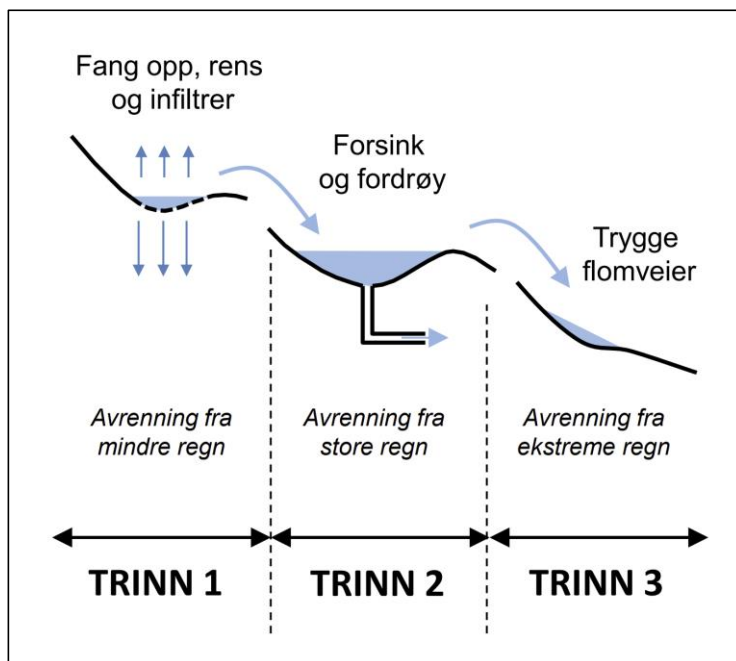
Håndtering av overvann

Planområdet ligger i et område med elveavsetninger i form av sand og grus. Det vil si at mesteparten av nedbør trenger raskt ned i grunnen og dreneres videre til Nidelva, som er nærmeste resipient.

Som følge av næringsetableringer, med tilhørende adkomstveier og parkeringsanlegg, vil det bli et større omfang av tette flater i planområdet. I reguleringsplanen for Simonstad næringsområde brukes en avrenningsfaktor⁶ på 0,8 som er standard for ikke-permeable flater som veier, bart fjell og tak. Dette vil også gjelde for planområdet. I tillegg kommer økt nedbør og hyppigere styrtregnhendelser, som vil kreve forsvarlig håndtering av overvann for å trygge virksomhetene i området, og miljø og samfunn.

For å håndtere den økte avrenningen skal overvannet først fanges opp, så fordrøyes og forsinkes, og deretter ledes bort. I planen er stilt krav om at det skal foreligge en VA-plan for overvannsløsninger, ved søknad om rammetillatelse.

⁶ Forholdet mellom avrenning og nedbør i samme område.



Figur 14: Illustrasjon av tre-trinnsstrategien for overvannshåndtering

5.8 Risiko og sårbarhet (ROS)

ROS-analysen skal bidra til å avdekke om uønskede hendelser som naturhendelser, ulykker og menneskelig aktivitet, kan få følger for planlagte tiltak i planområdet, og hvordan aktivitetene i planområdet som direkte påvirker omgivelsene.

Analysen viser at det er mulig å redusere sannsynligheten og årsakene til, og virkningene av de uønskede hendelsene til et akseptabelt nivå, gjennom planlegging og risikoreducerende tiltak.

Vurderinger av mulige hendelser er gjort ved hjelp av en sjekkliste etter veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), og er oppsummert nedenfor. Se ROS-analysen for flere detaljer om funn og metode.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig			2		
2. Mindre sannsynlig		8	7	22	
1. Lite sannsynlig				13 og 19	

Tabell 3: Tabellen viser fordelingen av hendelser i ulike risikokategorier. Alvorlige til svært alvorlige hendelser (gul og rød kategori), krever tiltak for å redusere risikoen.

Under følger ROS-analysens forslag til tiltak for å redusere risiko og sårbarhet for hendelsene i matrisen over.

Klimatrusler/klimatilpasning (hendelse 2)

For å dempe konsekvensene av hyppigere ekstremnedbør og andre alvorlige nedbørhendelser skal overvann håndteres etter tretrinnsstrategien. Plan for håndtering av overvann skal, i en rammeplan for VA, godkjennes av kommunen før rammesøknad kan gis.

Elveflom (hendelse 7)

Bygninger i områder med næringsformål er hovedsakelig i sikkerhetsklasse F2, og kan ligge i eller i nærheten av områder med risiko for 200-årsflom ved tiltak som sørger for tilstrekkelig sikkerhet. Dette kan for eksempel være å fylle opp byggegrunnen slik at fundamentet blir liggende på en kote, som er over flomlinjen. Etablering av flomvoller er også et alternativ.

For å håndtere flomfaren i planområdet, skal det gjøres terrengtiltak der det er planlagt bebyggelse slik at kravet til sikker byggegrunn blir overholdt, jf. pbl § 28-1.

Risikofylt industrivirksomhet på Jordøya (hendelse 13)

Samarbeid med de andre virksomhetene på Simonstad og på Jordøya om felles beredskapsplan. Rutiner for varsling ved storulykker.

Akutt forurensning på land eller til Nidelva (hendelse 14)

Virksomheter som lagrer avfall, kjemikalier, olje og lignende, skal overholde kravene i forurensningsforskriften og iverksette tiltak for å redusere risikoen for utslipp.

Terroranslag mot anlegg på Jordøya (hendelse 20)

Anlegget for produksjon av biodrivstoff kan være et terrormål. Risikoen for dette må ivaretas i anleggets beredskapsplan.

Ulykke ved transport av farlig gods (hendelse 22)

Internveier bør dimensjoneres for riktig type tungtransport, etter veinormalene. Tilgjengelighet for nødteater må også ivaretas i utformingen av veiløsningene. Kryss og adkomstveier bør ha gode siktforhold.

6 Referanseliste

Fagrapporter og -notater fra reguleringsplan for Simonstad næringsområde, med konsekvensutredning.

Vurdering av avrenning (2019), Multiconsult.

Geoteknisk vurdering (2020), Multiconsult.

Kulturminner og kulturmiljø (2018), Multiconsult.

Naturmiljøvurdering (2019), Multiconsult.

Skredfarevurdering (2018), Multiconsult.

Trafikale forhold (2019), Multiconsult.

Plandokumenter Simonstad næringsområde (PlanID 2018005)

Planbeskrivelse, reguleringsplan for Simonstad næringsområde, vedtatt 23.09.2021.

Plankart Simonstad næringsområde, vedtatt 23.09.2021.

Reguleringsbestemmelser Simonstad næringsområde, vedtatt 23.09.2021.

ROS-analyse for Simonstad næringsområde (2020), Multiconsult.

Andre fagrapporter og dokumenter

Flomkartlegging Nelaug og Simonstad, med flomsonekart (2021), Norconsult.

