|  |  |
| --- | --- |
|   |  |
|  |
| Til Berørte parter, grunneiere, naboer, myndigheter og organisasjoner  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Deres referanse | Vår referanse | Dato |
|  | 10228872 | 23.02.2023 |

#

# Kunngjøring om igangsetting av reguleringsarbeid med konsekvensutredning for Kragerø Næringspark Fikkjebakke, gnr./bnr. 59/1 m.fl.

I samsvar med plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-2 og 12-8 varsler Sweco Norge as på vegne av Kragerø kommune, igangsettelse av arbeid med områderegulering for Kragerø Næringspark Fikkjebakke, plan-id 210. Oppstart av planarbeidet har avventet avklaringer ift. veilinjeføring for ny E18 gjennom Kragerø.

Planområdet grenser i nord- vest til Nordre Slettefjell, i øst til Brynemo. I sør grenser planområdet til Humlestad og planomriss til ny E18 Tvedestrand – Bamble.

Planvarselet dekker et område på 4116 daa. Ved utarbeidelse av områdeplan kan planområdet bli redusert.

Kragerø kommune ber om innspill til planoppstart, plasskrevende handelsetablering og til inndeling av området i type næring/ industri.

**Formålet med planarbeidet:**

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging og utvikling av et fremtidsrettet nærings- og industriområde, med et regionalt perspektiv og en grønn profil på Fikkjebakke i Kragerø kommune. Siden det nå er avklart at ny E18 anbefales å gå gjennom Fikkjebakke, er det viktig for kommunen å kunne utnytte det potensialet og utviklingsmulighetene nærheten til og nytt kryss ved E18 gir.

Planarbeidet vil derfor også vurdere etablering av kontor og plasskrevende handel i planområdet, slik det blant annet er tilrettelagt for ved E18 Grenstøl. Kommunen har utarbeidet en handelsanalyse i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanens arealdel.

Analysen vurderer potensialet for utvikling av Fikkjebakke i et regionalt og kommunalt perspektiv, se vedlegg 2, Handels- og næringsanalyse rapport 2022/35 fra Vista Analyse.

I forbindelse med nytt kryss ved E18 er det naturlig å vurdere kollektivterminal med serviceanlegg innenfor planområdet.

I tillegg skal planen foreslå en hensiktsmessig lokalisering av ulike næringer og virksomheter med en inndeling av området for å unngå konflikter ifht. forurensning støy, støv, lukt, tungtransport og persontrafikk. Vedlagt ligger en skjematisk mulig inndeling av type virksomheter og formål innad i planområdet. Lokalisering av plasskrevende handel og kollektivterminal vil følge plassering av nytt kryss for E18.

Planen skal avklare hovedtrasé for vei, vann, avløp og løsninger for overvann og renovasjon. Det skal etableres gode trafikale ordninger for tungtransport og persontrafikk internt på området og gode veiforbindelser til sentrale og viktige nærområder.

En viktig del av planarbeidet er også å vurdere egnede deponiområder for masser fra utbygging av ny E18.

Det vil bli stilt plankrav (detaljregulering) for uregulerte områder innenfor planområdet.

Premisser for planarbeidet:

Ny trase for E18 Tvedestrand-Bamble er en sentral premiss for utvikling av planområdet. Det ble i perioden august 2020 - september 2021 utarbeidet planforslag for ny veilinje. Siden denne veilinjen ikke fikk nok tilslutning ble det anbefalt å se på videre regulering og optimalisering av veilinjen, med mulighet for mer gjenbruk av eksisterende E18.

Planarbeidet for Fikkjebakke ble derfor stilt i bero i påvente av avklaringer om forholdet til tidligere foreslåtte trase for ny E18. I november 2022 orienterte Nye Veier kommunene om de faglige vurderingene og anbefalinger om videre planprosess. Den 19. januar varslet Nye Veier utvidelse av varslingsgrensen for delstrekningen E18 Gjerstad-Bamble med frist for uttalelser den 19.02.2022.

Selv om veikorridoren forbi Fikkjebakke er avklart, er ikke lokalisering av nytt kryss med lokale forbindelser fra E18 avklart enda. Dette vi skje i løpet av den videre reguleringsplanprosessen for ny E18 Tvedestrand – Bamble. Plassering av nytt kryss på veilinja, vil få følger for tilkoblingsveier, interne veier og intern lokalisering av formål innenfor områdeplanen for Fikkjebakke.

Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner:

I gjeldende kommuneplan for 2018 – 2030, arealdelen, er store deler av planområdet avsatt til næring og en mindre del til andre typer angitt bebyggelse og anlegg (renovasjon). I pågående rullering av kommuneplanens arealdel er det spilt inn flere områder ved eksisterende Fikkjebakke næringsområde som ønskes endret fra lnfr-formål til næring og industri. Innspillene ble behandlet i Formannskapets møte 14.06.2022, og vedtatt tatt inn i arbeidet med kommuneplanen og konsekvensutredet med tanke på fremtidig bruk som nærings- og industriareal.

Områdeplanen omfatter disse nye arealene.

Flere eiendommer innenfor planområdet er allerede regulert. Reguleringsplanenes intensjoner og hovedbestemmelser videreføres. De regulerte områdene unntas krav om detaljplan og konsekvensutredning.

Planarbeidet vil erstatte disse planene med ny og helhetlig reguleringsplan og oppdaterte bestemmelser/ plankart.

Plasskrevende handel og kontor:

Handels og næringsanalysen, rapport 2022/35 fra Vista Analyse beskriver potensialet og verdistigningen for Fikkjebakke næringsområde ved ny E18 med kryss gjennom området.

Foruten industri, lager, logistikk og verkstedsvirksomhet, beskriver analysen at området bør kunne tilrettelegges for virksomheter som det ikke er plass til ved Dalane/Sluppan, som verksted, salg av plasskrevende varer, opplag og verksted for båter, caravaner osv.

Området rundt E18 krysset Grenstøl ved Tvedestrand, er regulert for kontor og tjenesteyting i tillegg til forretning. Kragerø kommune ønsker å vurdere mulighet for kontoretablering i planområdet.

Konsekvensutredning

Områdeplanen vil kunne få virkninger for miljø og samfunn.

Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn skal ha en særskilt beskrivelse av konsekvenser av planen. Dette følger av plan- og bygningsloven § 4-2, andre ledd og forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Tiltaket medfører utbygging av næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15 000 m2, som alltid skal konsekvensutredes, jf. § 6.a. vedlegg 1.24 i forskriften. Planer som skal konsekvensutredes skal utarbeide et planprogram (Pbl. § 4-1). Konsekvensutredningsarbeidet vil som nevnt ikke gjelde for de regulerte områdene.

**Iht. plan- og bygningslovens § 17-4 gis det også melding om at det kan bli forhandlet fram utbyggingsavtale parallelt med reguleringsplanen.**

Videre prosess:

Planforslaget vil bli utarbeidet som områdereguleringsplan med konsekvensutredning og det vil derfor bli utarbeidet et planprogram som skal sendes på offentlig ettersyn og høring.

Planprosess

Det legges opp til en todelt medvirkning i oppstartsfasen:

Februar/ mars 2023: Varsel om planoppstart (dette brevet):

* Den formelle oppstarten av arbeidet med områdeplanen.
* Innspill og medvirkning tidlig i prosessen
* Innspill til planarbeidet
	+ tillatelse til plasskrevende handel
	+ til lokalisering av virksomhetstyper

Alle innspill vil oppsummeres og tas med videre i arbeidet.

April/mai 2023: Høring av planprogram informerer berørte og andre interessenter om følgende:

* Formål for planarbeidet
* Hvilke utredninger og undersøkelser som er relevante for planarbeidet
* Hvordan arbeidet med konsekvensutredningen legges opp.
* Videre planprosess
* Involvering og medvirkning for interessenter og berørte

Denne todelingen av oppstartsfasen styrker medvirkningen på følgende måter:

* En lengre oppstartsprosess som blant annet bidrar til at alle aktører får bedre tid til å sette seg inn i planprosjektet.
* Enkeltpersoner, interesseorganisasjoner og offentlige aktører får mulighet til å komme med innspill ved to anledninger (til forskjell fra en) før planforslaget blir utarbeidet.
* Viktige hensyn og verdier og andre innspill kommer frem allerede ved planoppstart og kan følges opp også i arbeidet med planprogrammet.

Fullstendig varsel, samt oppstartsdokument finnes elektronisk på: [www.sweco.no](http://www.sweco.no) og [www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no). Det kan også tilsendes på forespørsel.

Eventuelle innspill eller opplysninger kan sendes til Sweco Norge AS v/Elin Lunde, Ægirs vei 10B, 4632 Kristiansand, eller e-post: elin.lunde@sweco.no med kopi til Kragerø kommune, Porstboks 128, 3791 Kragerø, eller som e-post til: post@kragero.kommune.no. Innspill kan også sendes via altinn.

**Frist for merknader til planoppstart er 18.mars. 2023**

Mottatte merknader til varsel om oppstart vil bli vurdert og kommentert når planforslaget legges frem til politisk behandling.

En vil be om at eventuelle leietakere/rettighetshavere blir informert.

Med vennlig hilsen

Elin Lunde

Sweco Norge AS

Vedlegg:

1. Kart med plangrense
2. Kart med inndeling i områder
3. Handels- og næringsanalyse, rapport 2022/35 Kragerø kommune, dat. 26.09.2022