



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Generell informasjon	
Plannavn	Detaljregulering for Mannfalldalen
Plantype	Detaljregulering
PlanID	2025001490
Gårds- og bruksnummer	
Sted og dato	Lillesand rådhus, 20.6.25
Referent	Kristin Uleberg

1. MØTEDELTAKERE

Tiltakshaver/forslagsstiller			
Firmanavn	Norsk Gjenvinning m3 AS		
Kontaktperson	Ole Martin Skoga	98282301	omskoga@ngm3.no
Andre deltakere			

Fagkyndig plankonsulent			
Firmanavn	Asplan Viak AS		
Kontaktperson	Anne Lislevand	92268146	Anne.Lislevand@asplanviak.no
Andre deltakere			

Representanter fra kommunen			
Kommuneplanlegger	Kristin Uleberg	90593663	Kristin.Uleberg@lillesand.kommune.no
Fagansvarlig plan og byggesak	Preben Værholm	480 97 833	PrebenLokken.Vaerholm@lillesand.kommune.no
Enhetsleder miljø og byutvikling/veimyndighet	Hilde Gulbrandsen	95300137	hilde.gulbrandsen@lillesand.kommune.no
Avdelingsleder- avdeling for drift vann og avløp	Tarjei Selander Moe	481 48 966	TarjeiSelander.Moi@lillesand.kommune.no
Klima og miljørådgiver	Ånund Ettestad	922 15 382	anund.ettestad@lillesand.kommune.no

Referatet sendes til:

Møtedeltakere



2. PLANINITIATIVET

Utbygger presenterte både selskapet: Norsk gjenvinning m3 As, og planinitiativet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidet deponivirksomhet i Mannfalldalen og arealene rundt. Planen skal også legge til rette for etterbruk til næringsvirksomhet.

Aralet er tidligere regulert i reguleringsplan for Kjerlingland som i dag legger til rette for kombinert kontor/industri på begge sider av E18 mellom rundkjøringene (dvs. strekningen fra avkjøringsrampe fra E18 til rundkjøring med Vallesverdveien), samt at det er avsatt et spesialområde for massedeponi av sulfidholdig fjell i dalsøkket som kalles Mannfalldalen.

Tiltakshaver ønsker å etablere og sikre deponi for syredannende gneis innenfor areal som i dag er regulert til næringsvirksomhet. Planen skal legge til rette for utvidet deponivirksomhet for å utnytte arealene best mulig, samt sikre allerede etablerte deponi etter dagens krav. Ved avslutning av deponi skal arealene kunne benyttes til næringsvirksomhet. Utbygger har sjelden møtt en like positiv kommune som Lillesand.

3. TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Lillesand kommune har store utfordringer med bygging i syredannende berg i dag, og deponikapasiteten er begrenset. Lillesand kommune er derfor svært positive til at det ryddes opp i eksisterende deponi, og at det blir økt kapasitet til å ta imot syredannende berg.

Dette er en stor og prinsipiell plan, og planforslaget løftes derfor til Bystyret ved 1. gangs behandling.

Det er i planinitiativet en skrivefeil, som må rettes opp i. Det er ikke snakk om utslipp til Stordalsbekken.

Kommunen påpeker at fremdriftsplanen i planinitiativet er svært ambisiøs og det er lite sannsynlig at vi greier å opprettholde den.

4. PLANFORUTSETNINGER

Tema	Kommentar/avklaring
Er plangrensen avklart?	Utvides noe for å få med hele adkomstveier
Samsvarer forslaget med overordnede planer og styringsverktøy?	I hovedsak
Skal planinitiativet legges fram for Bystyret?	Nei, men 1. gangsbehandling løftes til Bystyret.
Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?	Innenfor høringsfrist til oppstart, meldes opp til 28. august.
Vil planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger?	Ja



Forholdet til eksisterende planer i området	Kommuneplanens areadel har uløste innsigelser i nærområdet.
Pågår det annet planarbeid i nærområdet?	Det er meldt oppstart av plan for Bjellandsåsen, men den ligger på vent.
Er eiendomsgrensene avklart?	Nei
Er det hensiktsmessig/ønskelig med felles behandling av planforslag og byggesak?	Nei

5. DRØFTING OG UTREDNINGSBEHOV

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gir føringer for arealplanleggingen. De viktigste punktene tas opp i tabellen nedenfor, men tabellen er ikke uttømmende. For de punktene det er ikke uthevet noe konkret, legger man til grunn at forslagstiller belyser/omtaler disse i planbeskrivelsen dersom det er aktuelt. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel finnes her: [Bestemmelser til kommuneplanens arealdel – kommuneplan for Lillesand 2023-2035](#).

Tema	Avklaring
Rammeplan for vei skal utarbeides	
Adkomst	Må avklares.
Eksisterende trafikkmessige utfordringer	Nei.
Kollektivdekning	Ja.
Behov for gang- og sykkelvei	Ingen nye i driftsfasen til deponiet. Når næringsområdet etableres, skal veinormalen følges. Det må settes rekkefølgekrav.
Behov for turvei/snarveier e.l.	Ivareta forbindelsen langs fv. 420 Vallesverdveien.
Annet	Veinettet må planlegges i ulike faser - både i anleggsfase og etablert fase. Det er viktig å planlegge punkter mot overordnet veinett.
Rammeplan for vann og avløp skal utarbeides	
Vannforsyning til området (inkludert slokkevann)	Avklart.
Avløp	Må utredes i rammeplan.
Overvannshåndtering	Iht kommunens veileder/nye prøvemetoder for syredannende berg.
Annet	
Grunnforhold og forurensning	
Antatte forekomster av sulfid	Ja.
Annen grunnforurensning	Ja.
Antatt forekomster av usikker grunn	Mannfalldalen ligger under marin grense. Det må gjøres geotekniske vurderinger.
Luftforurensning	Må utredes, særlig ved evt. knusing og sikting.



Støy	Knusing og sikting, støy i ulike faser, samt trafikkstøy.
Annet	
Grønnstruktur, inkludert lekearealer	
Eksisterende grøntstruktur	Grønne buffersoner vegetasjonsbelter mot naboer må sikres. Det er viktig at skogen ikke hugges ned i forkant.
Behov for fremtidig grønnstruktur	Utrede videre.
Friluftsinnteresser	Utrede videre.
Arealer for lek og uteopphold	Ikke aktuelt.
Bevaring av eksisterende vegetasjon	Må vurderes i randsoner.
Annet	
Sosial infrastruktur	
Skole	Ikke aktuelt.
Barnehage	Ikke aktuelt.
Helsetjenester	Ikke aktuelt.
Avstand til tjenester	Ikke aktuelt.
Annet	
Utforming og utnyttelsesgrad	
Utforming	Avklares i det videre planarbeidet.
Utnyttelse	Ønsker høy utnyttelse av næringsarealer.
Sykkelparkering	Jf. kommuneplanens arealdel.
Biloppstillingsplass - Elektrisk infrastruktur	Jf. kommuneplanens arealdel.
Annet	
Klima og miljø	
Krav til mobilitetsplan	Ja.
Nullvekstmålet for personbiltrafikk	Omtales.
Blågrønne strukturer	Aktuelt for fremtidig næringsområde.
Alternative energiformer eks. solcelle	Aktuelt for fremtidig næringsområde.
Materialbruk	Aktuelt for fremtidig næringsområde.
Annet	
Kulturminner, kulturmiljø	
Hensynsone for kulturmiljø	Omtales.
Kulturminner	Omtales.
Annet	
Natur, jordbruk og landskap	
Påvirkning på naturtyper	Utrede. Vurdere vilttrekk/elgtrekk ved Brønningsmyr
Påvirkning på landskap	Utrede.
Truede arter	Utrede.
Fremmede arter	Utrede.
Landbruk	Utrede.
Annet	



Andre tema	
Spesielle tema for ROS	Kraftlinje
Rekkefølgekrav	Ja, utbygging.
Behov for utbyggingsavtale	Ja
Behov for medvirkning ut over PBL sitt minstekrav	Ja, også beskrevet i planinitiativet
Ytterligere vurderinger/utredninger	Forslagstiller er ansvarlig for å vurdere ytterligere behov for dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.

6. GEBYR

Tema	Avklaring
Økonomi	Forslagstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget, <u>inkludert</u> oppretting av planen etter at planen har vært på høring og offentlig ettersyn.
Fakturaadresse	<u>Fakturaadresse:</u> Norsk Gjenvinning m3 AS Org.nr 998 901 227 Postboks 567 Skøyen 0214 Oslo Avd: Mannfalldalen Kontakt person: Ole Martin Skoga E-post: mb.18344@xledger.net EHF: 998901227
Gebyr	Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsregulativet finnes på kommunens hjemmeside . Ved innlevering av et komplett planforslag til 1. gangsbehandling inkluderes én tilbakemelding som en del av gebyret. Eventuelle tilbakemeldinger etter dette vil medføre et tilleggsgebyr på kr. 10 000. For å unngå påløpende gebyrer, oppfordrer vi alle berørte parter til å være oppmerksomme på disse endringene og sikre at planinnsendingene er fullstendige ved første tilbakemelding

7. OPPSTARTSVARSEL

Tema	Oppgave
Før det varsles	Varslingsmaterialet må oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn før det varsles oppstart. Etter at saksbehandler har gitt sin tilbakemelding kan det varsles oppstart.
Varsling	Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst en avis som er alminnelig lest på stedet (normalt Lillesands-Posten), på egne hjemmesider og til berørte parter.



	Lillesands-Posten har utgivelser tirsdag og fredag. Annonsen må bestilles to arbeidsdager i forkant av utgivelsesdag og før kl. 14. Annonse for tirsdagsavisen må være inne før kl. 14 på fredager, og for fredagsavisen innen onsdag kl. 14. Annonsen sendes til annonser@lp.no Lillesand kommune skal stå på kopi på eventuelle innspill/merknader. Ved utbyggingsavtale anbefaler kommunen å annonsere oppstart av arbeid med utbyggingsavtale samtidig som oppstart av planarbeid.
Naboliste	Forslagstiller må selv bestille eiendomsinformasjon .
Varslingsliste	Se vedlegg 1 nedenfor.
Oppstartsvarselet skal inneholde	- Oversiktskart hvor planområdet vises - Kart i egnet målestokk som viser planavgrensning - Planinitiativet (eller opplysning om hvor det tilgjengelig) - Referat fra oppstartsmøtet (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig) - Forslagstillers kontaktinformasjon, samt frist på minimum 4 uker for å sende inn innspill. - Varslingsliste - SOSI-fil med planavgrensning



8. KRAV TIL PLANFORSLAGET

Tema	Oppgave
Innsending	Komplett forslag sendes til postmottak@lillesand.kommune.no <u>Sett saksbehandler på kopi.</u>
Oversendelsen	1. Oversendelsesbrev 2. Plankart, i hensiktsmessig målestokk i PDF-format 3. Plankart, digitalt i henhold til siste SOSI-standard 4. Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll 5. Bestemmelser (i Word og PDF) 6. Planbeskrivelse, inkludert innkomne merknader med kommentarer (i Word og PDF) 7. ROS-analyse i PDF-format 8. Rammeplan for vann, avløp og overvann (VA) 9. Rammeplan for vei 10. Ved sulfid: Godkjent tiltaksplan for sulfid 11. Ved omdisponering av dyrka/dyrkbar mark: Matjordplan 12. Konsekvensutredning dersom det er krav om det. 13. 3D-illustrasjoner

9. VEDLEGG

1	Varslingsliste (ligger vedlagt)
2	Veileder – rammeplan for vann og avløp, 12.01.2023
3	Overvannsveileder for Lillesand kommune
4	VA-norm for Lillesand kommune, 09.02.2011
5	Veinormal for Lillesand kommune, 29.03.2023
6	Normal for utomhusanlegg, 22.08.2013
7	Mal for utbyggingsavtale
8	Retningslinjer for fritidsbolig, 29.04.2009
9	Retningslinjer for tiltak i områder med syredannede gneis (sulfid), 09.03.2021

Vedlegg, veiledere og nyttige lenker er tilgjengelig på kommunens hjemmeside:

<https://www.lillesand.kommune.no/nyttige-lenker.561444.no.html>



Vedlegg 1: Varslingsliste

Avkryssede mottakere skal varsles om planoppstart

Org. Nr.	Navn	Epost	
974762994	Statsforvalteren i Agder	sfagpost@statsforvalteren.no	X
921707134	Agder fylkeskommune	postmottak@agderfk.no	X
971032081	Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no	X
974760282	Direktoratet for mineralforvaltning	post@dirmin.no	X
971203420	Fiskeridirektoratet	postmottak@fiskeridir.no	
874783242	Kystverket	post@kystverket.no	
970205039	NVE	nve@nve.no	X
985399077	Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no	X
974734249	Agder og Telemark bispedømmekontor	agder.bdr@kirken.no	
982974011	Glitre nett	post.nett@glitrenett.no	X
	Kristiansandsregionen brann og redning IKS (Stasjonsleder Lillesand)	roy.arne.mikkelsen@kbr.no	X
870934432	LIBIR IKS	post@libir.no	X
	Politikontakt i Lillesand (Institusjoner og større industriområde)	katrine.vollan@politiet.no	
970010815	Norsk Maritimt Museum	fellespost@marmuseum.no	
Aktuelle interesseorganisasjoner			
994852302	Birdlife Norge avd. Aust Agder	post@birdlife.no	X
998817870	Lillesand og omegn turistforening	reidun.forbes@gmail.com	X
Sendes via e-post	Vestre Moland og Lillesand Historielag	vmlhistorie@gmail.com	X
971491965	Høvdingen IL	ilhovdingen@gmail.com	
975633845	Lillesand IL	leder@lillesandil.no	
991978070	Høvåg museums- og historielag	Oabergstad@gmail.com	
937893655	Naturvernforbundet i Lillesand	lillesand@naturvernforbundet.no	X
914046831	Forum for natur og friluftsliv Agder	agder@fnf-nett.no	X
995291436	Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag (planer med/tett på kulturminner/kulturmiljø, kystområder hvor det kan være kulturmiljøverdier, slik som Blindleia)	aust-agder@fortidsminneforeningen.no	
Sendes via e-post	Naturveilederne (varsels ved planprogram)	plansaker@naturopa.eu	X
Sendes via e-post	Jordvern Agder (planer som kan berøre dyrka eller dyrkbar mark)	agder@jordvern.no	X
Nabokommuner			
964965870	Birkenes kommune	postmottak@birkenes.kommune.no	
864964702	Grimstad kommune	postmottak@grimstad.kommune.no	
820852982	Kristiansand kommune	postmottak@kristiansand.kommune.no	
Råd			
Eldrerådet	v/Johannes Hostad	Johannes.Hostad@lillesand.kommune.no	
Barne- og ungdoms- rådet	v/ Marte Langemyr Beisland	MarteLangemyr.Beisland@lillesand.kommune.no	



Råd for personer med funksjonsnedsettelse	V/Grete M. Attwood	gretemortensen.attwood@lillesand.kommune.no	
Trafikksikkerhetstrådet	v/Kristin Uleberg	kristin.uleberg@lillesand.kommune.no	

Lokale velforeninger: Kommunen sitter ikke på en liste over velforeninger. For å legge opp til bred medvirkning er anbefales det at forslagstiller varsler relevante lokale velforeninger i hver enkelt plansak.