

Arkivreferanse: 2020/4540-21
Arkivkode: 52/8/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 08.04.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	26.04.2022	39/2022
Kommunestyret	12.05.2022	27/2022

Sluttbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for næringsområde i Høylandsdalen/Varpebakken Austad, gbnr 52/8 planID 202007

Kommunedirektørens anbefaling:

Utvalg for miljø, plan og teknisk gir følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for næringsområde i Høylandsdalen/Varpebakken Austad, gbnr 52/8 planID 202007, vedtas i medhold av pbl. §§ 12-3, jfr. 12-12, med følgende endringer:

Det settes inn en bestemmelse som sikrer at den hule eika som er død, etter eventuell felling legges i nærområdet, innenfor område benevnt LSK på plankartet, som habitat for ulike arter.

Ordlyd i bestemmelse § 14.1 - kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelvei § 2.9 skal være sikret før det kan gis tillatelse til nye tiltak innenfor planområdet

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 26.04.2022:

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 26.04.2022:

Detaljreguleringsplan for næringsområde i Høylandsdalen/Varpebakken Austad, gbnr 52/8 planID 202007, vedtas i medhold av pbl. §§ 12-3, jfr. 12-12, med følgende endringer:

Det settes inn en bestemmelse som sikrer at den hule eika som er død, etter eventuell felling legges i nærområdet, innenfor område benevnt LSK på plankartet, som habitat for ulike arter.

Ordlyd i bestemmelse § 14.1 - kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelvei § 2.9 skal være sikret før det kan gis tillatelse til nye tiltak innenfor planområdet

Kommunestyrets Behandling 12.05.2022:

Avstemming:

Utvalg for miljø plan og teknisk sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 12.05.2022:

Detaljreguleringsplan for næringsområde i Høylandsdalen/Varpebakken Austad, gbnr 52/8 planID 202007, vedtas i medhold av pbl. §§ 12-3, jfr. 12-12, med følgende endringer:

Det settes inn en bestemmelse som sikrer at den hule eika som er død, etter eventuell felling legges i nærområdet, innenfor område benevnt LSK på plankartet, som habitat for ulike arter.

Ordlyd i bestemmelse § 14.1 - kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelvei § 2.9 skal være sikret før det kan gis tillatelse til nye tiltak innenfor planområdet

Bakgrunn for saken:

Denne saken gjelder behandling av privat forslag til reguleringsplan for et område i Høylandsdalen i Austad. Planforslaget er utarbeidet av firmaet Agde Arkitektur AS pva Hans Birkeland, hjemmelshaver til området (52/8).

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Forslag til reguleringsplankart
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Forslag til planbeskrivelse
- Risiko- og sårbarhetsundersøkelse
- Skredfarevurdering utført av Vikeså byggprosjektering datert 09.07.21
- Notat vurdering av tiltaket opp mot KU-forskriften
- Biologisk mangfold-notat fra Grimsby Naturtjeneste datert 18.09.20
- Terrengsnitt

Hensikt med regulering

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av næringsområde for kombinert innendørs og utendørs lagring av maskiner og utstyr tilknyttet gardsdrift og entreprenørvirksomhet.

Planområdets beliggenhet

Planområdet er lokalisert helt nord i Høylandsdalen, på toppen av Varpebakken sør for Austad. Kjøreavstand til Lyngdal sentrum/Alleen er ca. 8,5 km. Planområdet har en størrelse på ca. 23,2 daa.

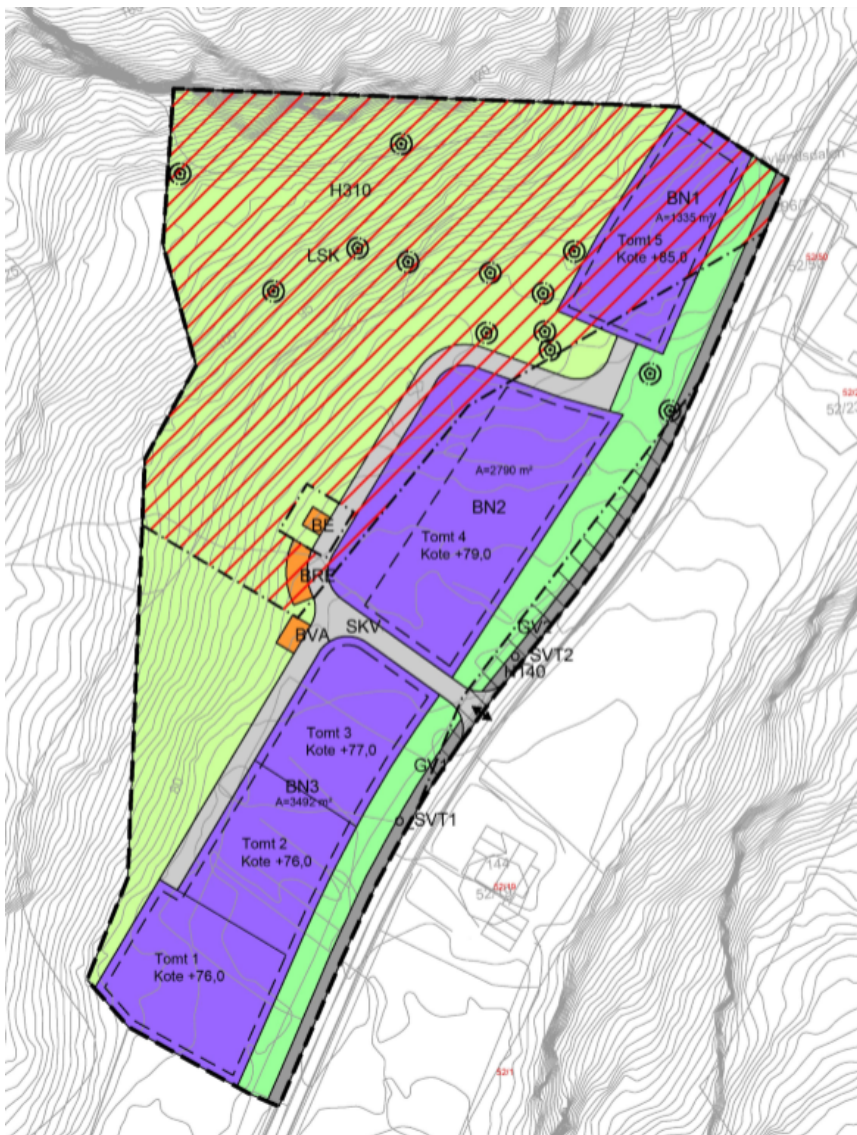


Oversiktskart. Markering angir sted.



Oversiktskart. Kartet over angir omtrentlig planområdet.

Om planene



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BN** Næringsbebyggelse
- BE** Energianlegg
- BVA** Vann- og avlepsanlegg
- BRE** Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV** Kjøreveg
- SVT** Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GV** Vegetasjonsskjerm

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- LSK** Skogbruk

§12-6 - Hensynssoner

- N140** Frisikt
- H310** Ras- og skredfare

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Grense for sikringsone
- Grense for faresone

Punktsymboler

- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Plankart som var til høring og offentlig ettersyn.

Tidligere behandling

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Lyngdal kommune den 21.07.20. Det ble varslet oppstart av planarbeid den 19.10.2020. Høringsfristen ble satt til den 29.11.2020. Det kom inn totalt 8 uttalelser, hvorav 7 var fra offentlige myndigheter og 1 fra råd/utvalg.

Planforslaget var til 1.gangs behandling i utvalg for miljø, plan og drift den 23.11.2021 sak 75/2021. Iht kommunedirektørens innstilling fattet utvalg for miljø plan og teknisk følgende vedtak 23.11.2021:

Forslag til detaljreguleringsplan for næringsbebyggelse Høylandsdalen Austad planID 202007 med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende vedlegg legges i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 ut på høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.01-08.03.2022.

Offentlig ettersyn og høringsuttalelser:

Til offentlig ettersyn og høring kom det inn 5 uttalelser. Det kom innspill fra følgende personer, firmaer og myndigheter

<i>Statsforvalteren i Agder</i>	<i>Råd for personer med funksjonsnedsettelses</i>
<i>Agder Fylkeskommune</i>	<i>Eldrerådet</i>
<i>NVE</i>	

Innkomne merknader er gjengitt nedenfor og kommentert

Statsforvalteren i Agder datert 07.03.2022

Statsforvalteren i Agder (daværende Fylkesmannen i Vest-Agder) uttalte seg til melding om oppstart i brev av 23.11.2020. Her uttrykte vi at vi i utgangspunktet er skeptiske til en etablering av det aktuelle næringsarealet uten at dette er avklart i overordna plan. Videre påpekte vi blant annet at det må tas hensyn til den utvalgte naturtypen hule eiker som er registret i planområdet, og forutsatte at rapporten om biologisk mangfold blir vektlagt i planarbeidet.

Innledningsvis bemerkes at vi primært skulle sett at man hadde avklart næringsarealet i overordna plan, slik vi uttrykte i vårt brev til melding om oppstart. Når planforslaget likevel foreligger, vises til innspillene våre i det følgende.

Innenfor planområdet er det kartlagt 14 store hule eiker, jamfør vedlagt biologisk mangfold-rapport. Videre er det i deler av planområdet (li-siden) kartlagt fastskogsmark med eldre skog der edelløvtrær er relativt dominerende, som også er vurdert å ha stor forvaltningsmessig betydning. Nevnte rapport

anbefaler at det reguleres inn bevaringssoner for å ivareta særlig verdifulle natur i området, inkludert nevnte eldre skog og hule eiker, samt at tiltakssoner for utbygging legges utenom disse områdene.

Statsforvalteren vurderer at nevnte avbøtende tiltak synes å være fulgt opp på en akseptabel måte i planforslaget; li-partiene er foreslått regulert til LNF-formål (skogbruk) og alle de hule eikene utenom én er markert i kartet med punktsymbol «eksisterende tre som skal bevares». I bestemmelsene heter det at «Nye tiltak i området skal ivareta registreringer av trelokaliteter påført plankartet jf. Biologisk mangfold rapport».

Én av de 14 registrerte hule eikene er ikke sikret i planen, og ligger innenfor areal foreslått regulert til næringsbebyggelse. Eika er registrert som helt død. Vi gir faglig råd om at dette treet, etter eventuell felling, legges ut i nærområdet som habitat for ulike arter. Ved utlegging av det døde treet bør det legges ned større stammebiter (ikke korte kubber), i et naturlig nærliggende skogsmiljø. Dette for å optimalisere det døde treet som habitat for insekter etter felling. Det bør være et område med en avklart plan for forvaltning, gjerne litt solrikt og veldrenert, hvor treet kan ligge «i fred» og nedbrytes over lang tid.

For øvrig minner vi om viktigheten av å påses at heller ikke rotsonen til levende hule eiker blir negativt påvirket, for eksempel i forbindelse med grave- anleggsarbeid i opparbeidelsen av næringsområdet.

Kommunedirektørens kommentar: I tråd med innspillet foreslås det å ta inn en bestemmelse om at den hule eika som er død, etter eventuell felling legges i nærområdet, innenfor område arealformål skogbruk LSK som habitat for ulike arter.

NVE brev av 17.02.2022

NVE hadde innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, jf. vårt brev datert 18.11.2020. Våre innspill var rettet mot skredfare i bratt terreng og overvann.

I planarbeidet er det hentet inn en skredfarevurdering datert 09.07.2021 av Vikeså Byggprosjektering. Som opplyst i planbeskrivelsen kap 4.9 konkluderer rapporten med at det for dette området ikke er aktuelt med jordskred, flomskred, sørpeskred eller snøskred. «Det er derimot vurdert å være aktuelt med steinsprang og -skred, og gjort vurderinger faresoneavgrensning og tilhørende risikoreduserende tiltak. I plankartet er faresone H310 påført i samråd med fagkyndigs vurdering, samt at det i bestemmelsene er sikret at det ikke tillates oppført bebyggelse før nødvendige risikoreduserende tiltak er etablert.» Det er foreslått fangvoll/rasvoll langs skredsone, som vist på figur 14 i skredfarerapporten.

På bakgrunn av dette anser vi at skredfare som tilstrekkelig ivaretatt i plandokumentene i henhold til NVEs veileder nr. 2 2017 om nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Innmelding av faresonekart NVE ønsker å få bedre oversikt over områder som er kartlagt for fare, og har opprettet en løsning for innmelding av rapporter på vår nettside. Vi ønsker at kommunene sender rapporter og farekart for skredfare i bratt terreng, flomfare og fare for kvikkleireskred. Informasjonen som NVE får vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet tas til orientering.

Agder fylkeskommune, 04.03.2022

Ved melding om oppstart av planarbeidet la fylkeskommunen særlig vekt på at hensynet til trafiksikkerheten ved fylkesveien (frisiktsoner og byggegrense) samt behov for grønt belte mellom næringsområdet og fylkesveien.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at innspillet fra fylkeskommunen er innarbeidet i planforslaget, men vil samtidig gi planfaglige råd om:

- å vurdere om revegeteringen av grøntbeltet bør sikres med rekkefølgekrav i planbestemmelsene.
- å kvalitetssikre planbestemmelsene, herunder rekkefølgekravet om avtale om bidrag til gang- og sykkelvei. Regjeringens reguleringsplanveileder nevner blant annet at det ikke kan gis bestemmelse om økonomiske forhold og plikter og privatrettslige forhold. Reguleringsplanveileder - regjeringen.no.

Fylkeskommunedirektøren gjør også oppmerksom på at det i eksisterende handlingsprogram for fylkesvei ikke er midler til etablering av gang- og sykkelvei på den nevnte strekningen.

Kommunedirektørens kommentar: Det er tidligere gitt tillatelse til anleggsplass for landbruket og område er planert. Det er også lagt en jordvoll mot veien, og etter det vi kan se er naturlig vegetasjon allerede på vei opp. Vi vurderer at det ikke er behov for noen rekkefølgekrav da det på sikt vil bli en naturlig vegetasjonsskjerm her.

I bestemmelse § 14.1 er det satt inn krav om at det skal foreligge avtale om bidrag til etablering av gang- og sykkelveg strekning Skomrak-Austad før det gis tillatelse til tiltak ift gang- og sykkelvei. Dette på bakgrunn av krav i kommuneplanens bestemmelser. Det er ikke tillatt å gi bestemmelser om økonomiske forhold, plikter, rettigheter eller krav om avgifter. På den bakgrunn foreslås det å endre ordlyd i bestemmelse § 14.1 til følgende kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelvei § 2.9 skal være sikret før det kan gis tillatelse til nye tiltak.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses sak 3/2022 møte 14.02.2022:

Ingen kommentar

Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering

Eldrerådets Vedtak sak 5/2022 møte 14.02.2022:

Planen tas til etterretning

Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering

Vurdering:

Innkomne merknader

Innkomne innspill er gjennomgått og kommentert i forrige avsnitt. Det foreligger få merknader til planforslaget. På bakgrunn av innspillene foreslås det følgende endringer i bestemmelsene:

Ny bestemmelse om at den hule eika som er død, etter eventuell felling legges i nærområdet, innenfor område arealformål skogbruk LSK som habitat for ulike arter

Endring av ordlyd i bestemmelse § 14.1 - kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelvei § 2.9 skal være sikret før det kan gis tillatelse til nye tiltak innenfor planområdet.

Konklusjon:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas med foreslåtte endringer i bestemmelsene

Vedlegg:

- 1 Uttalelse til offentlig ettersyn detaljreguleringsplan for næringsbebyggelse Høylandsdalen Austad planID 202007.PDF
- 2 Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for næringsbebyggelse, Høylandsdalen i Lyngdal kommune
- 3 NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for næringsbebyggelse på del av gnr. 52 bnr. 8 - Høylandsdalen Austad - PlanID 202007 - Lyngdal kommune.PDF
- 4 Saksprotokoll Høring - detaljreguleringsplan for næringsbebyggelse Høylandsdalen Austad planID 202007
- 5 Saksprotokoll Høring - detaljreguleringsplan for næringsbebyggelse Høylandsdalen Austad planID 202007
- 6 Særutskrift 1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan for næringsbebyggelse Høylandsdalen Austad planID 202007
- 7 Planbeskrivelse Næringsbebyggelse Høylandsdalen 221021
- 8 Plankart Næringsbebyggelse Høylandsdalen 221021
- 9 Bestemmelser 221021
- 10 Vedlegg 10 - Terrengsnitt.pdf
- 11 Vedlegg 9 - Biologisk mangfold rapport, regulering av Høylandssletta.pdf
- 12 Vedlegg 11 - Skredfarevurdering Vikeså Byggprosjektering.pdf
- 13 Vedlegg 7 - Vurdering av tiltaket opp mot KU-forskriften.pdf
- 14 Vedlegg 8 - ROS-analyse.pdf

