

Arkivreferanse: 2020/4540-11  
Arkivkode: 52/8/L13  
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen  
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø  
Dato: 25.10.2021

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	23.11.2021	75/2021

## 1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan for næringsbebyggelse Høylandsdalen Austad planID 202007

### Kommunedirektørens anbefaling:

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

### Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 23.11.2021:

#### Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling enstemmig vedtatt.

### Utvalg for miljø plan og teknisks 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

**Bakgrunn for saken:**

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

*Planforslaget*

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
- Innkomne merknader til oppstartsmeldingen

**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**

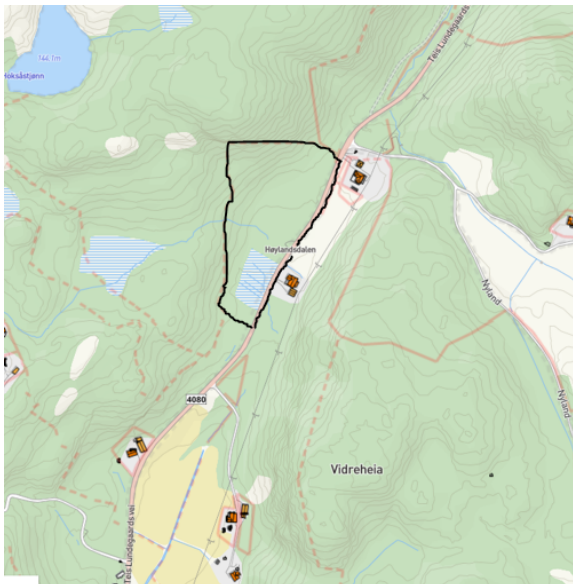
Planområdet er lokalisert helt nord i Høylandsdalen, på toppen av Varpebakken sør for Austad. Kjøreavstand til Lyngdal sentrum/Alleen er ca. 8,5 km. Planområdet har en størrelse på ca. 23,2 daa.



Oversiktskart. Markering angir sted.



Oversiktskart. Kartet over angir omtrentlig planområdet.



Svart strek angir planområdet.

### Forhold til overordnede planer

Omsøkte planområde er i gjeldende kommuneplan avsatt til arealformål LNRF. Planforslaget er derfor ikke i tråd med gjeldende kommuneplan.



Kartsnittet over visergjeldende kommuneplan for området.

### Gjeldende reguleringsplan

Området er ikke tidligere detaljregulert.

### Andre relevante vedtak

Det er i delegert vedtak 203/2020 datert 02.04.20 gitt tillatelse til å bygge lasteplass for vedproduksjon/lagring og oppbevaring av rundball fra omkringliggende jorder. Ved er produsert andre steder på eiendommen, men pga. vanskelig tilgjengelighet var det behov for plass til lagring.

### Innkome merknader til planoppstart

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. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

#### Uttalelse fra Agder fylkeskommune, datert 16.11.2020

Gjør oppmerksom på at frisktsoner ved avkjørsel til fylkesveien må settes til 6x100 meter. Videre må byggegrenser til senter av fylkesveien ikke settes mindre enn 15 meter.

Positivt med grøntbelte mellom fylkesveien og næringsområdet, som vil hindre innsyn til området. Sonen bør formelt avsettes til «Vegetasjonsskjerm» (3060) med bestemmelser som sikrer at vegetasjonen skal opprettholdes (evt. Krav om revegetering).

*Forslagsstillers kommentar: De innspill som rettes fra fylkeskommunen vurderes ivaretatt i planforslaget.  
Kommunedirektørens kommentar: Vises til forslagsstillers kommentar.*

#### **Uttalelse fra Fylkesmannen i Agder, datert 23.11.20**

Skeptiske til å etablere nye næringsarealer her uten at det er avklart i overordna plan. Det var en omfattende planprosess for kommunedelplanen for Austadhalvøya. Dette blei seinere samordna med øvrige delplaner og gikk inn i den felles kommuneplanen vedtatt i 2015. Det er i kommuneplanen lagt ut noen mindre arealer til næring lenger nord i tilknytning til tettstedet Austad. Hvor det skal etableres næringsarealer bør avklares i overordna planer.

*Forslagsstillers kommentar: De innspill som rettes fra Fylkesmannen vurderes ivaretatt i planforslaget.  
Vedrørende tiltakets virkning på biologisk mangfold vises til aktuelle avsnitt i planbeskrivelsen, samt utfyllende utredning i vedlagt rapport.*

*Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering*

#### **Uttalelse fra Fiskeridirektoratet, datert 20.10.2020**

De kan ikke se at varslede detaljregulering vil komme i konflikt med de interesser de har satt til å ivareta. Har ingen merknader til planen.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet tas til etterretning*

*Kommunedirektørens kommentar: Innspillet tas til etterretning*

#### **Uttalelse fra Kystverket Sørøst, datert 16.11.2020**

Har ingen merknader til at det settes i gang planarbeid.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet tas til etterretning*

*Kommunedirektørens kommentar: Innspillet tas til etterretning*

#### **Uttalelse fra NVE, datert 18.11.2020**

Planområdet er innenfor aktsomhetskart for skred. Selve planområdet ser ikke ut til å være flomutsatt, men det er viktig å sikre at vann fra terrenget omkring har fritt løp ned til bekker i området. Utbyggingen som planen legger til rette for må ta hensyn til og tilpasse seg området kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Det anbefales å velge åpne, naturbaserte løsninger.

*Forslagsstillers kommentar: Viser til «Vedlegg 11 – Skredfarevurdering Vikeså Byggprosjektering», samt ROS-analyse og kap. 4.9 i planbeskrivelse vedrørende skredfarevurdering og risikoreduserende tiltak.  
Vedrørende vann og håndtering av dette tas dette til etterretning.*

*Kommunedirektørens kommentar: Vises til forslagsstillers kommentar. Det er satt inn rekkefølgekrav som sikrer at overvann blir håndtert på en tilstrekkelig måte.*

**Uttalelse fra Statens vegvesen datert 29.11.2020**

Forhold knyttet til fylkesveg, som f.eks. atkomst, byggegrenser og areal for veggrunn langs fylkesvegen, blir ivaretatt av Agder fylkeskommune da de fra 01.01.2020 har overtatt ansvar for fylkesveger i Agder.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet tas til etterretning*

*Kommunedirektørens kommentar: Innspillet tas til etterretning*

**Uttalelse fra AE Nett AS, datert 23.11.2020**

Det ligger en nettstasjon i nærheten av planområdet, men den har begrenset kapasitet. Det må påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet hvis effektuttaket overstiger denne nettstasjonens kapasitet. Det bes derfor at det blir vurdert om det må avsettes et område for energianlegg sentralt i planområdet. Det er en byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel.

*Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning*

*Kommunedirektørens kommentar: Innspillet tas til etterretning. Regulert inn areal for energianlegg.*

**Uttalelse fra Råd for mennesker med funksjonsnedsettelse, datert 07.12.2020**

Det skal brukes en eksisterende jordbruksavkjøring, men den må bygges helt om. De frisiktsonene som er vist i planskissen er ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilstrekkelig sikt langs fylkesveg 4080 for trafikk som kommer fra sør. Fylkesveg 4080 fra Skomrak til Austad er smal og svinget. Den har i dag stor belastning av større kjøretøy. For fotgjengere og syklist, er forholdene veldig dårlige.

Vi ber om at det blir vurdert å stille krav til utbygger om at fylkesveg 4080 skal sikres før det blir noen bygging av industribygg her. Med sikring mener vi gang- og sykkelveg og breddeutvidelse. Fra Austad og til planområdet kan den gamle vegen brukes som gang- og sykkelveg. Det kreves da litt utbedring. På denne måten kan barn og eldre ferdes tryggere langs vegen.

*Forslagsstillers kommentar: Siktsoner til avkjørsel er regulert i tråd med gjeldende standard fra Statens vegvesen mht. fartsgrenser og ÅDT. Vedrørende krav til utbygging av gang- og sykkelveg, samt breddeutvidelse, vurderes dette å være tiltak som har urimelig økonomisk omfang, gitt de tiltak planforslaget her åpner for.*

*Kommunedirektørens kommentar: Statens vegvesen har den 12.12.19 gitt tillatelse til oppgradering/utvidelse av avkjørsel. Gjelder driftsavkjørsel, storbilavkjørsel. Det ble krevd at avkjørselen pga. dårlig sikt måtte flytte om lag 20 meter sørover. Det skal være gjort iht. gitte tillatelse. Når det gjelder krav om utbedring av vei vises til forslagsstillers kommentar samt vurderingen.*

## **Vurdering:**

### **Om planene**

Planområdet er på ca. 23,2 daa. Totalt tomteareal for næringsbebyggelse er ca. 8,3 daa fordelt på 3 næringsområder benevnt BN1, BN2 og BN3 på plankartet. Områdene BN1, BN2 og BN3 tillates benyttet til innendørs og utendørs lagring og/eller plasskrevende næringsvirksomhet samt aktiviteter tilknyttet gardsdrift. Eksempler på godkjent bruk er garasjer for slag til private og næringsaktører, samt håndverkerdrift. Det tillates ikke etablert publikumsrettet virksomhet eller detaljhandel. Dette er sikret i bestemmelsene.

Størrelsen på næringsområdene varierer fra 1335 m<sup>2</sup> til 3492 m<sup>2</sup>. Utnyttelsesgraden er satt til BYA=70%, som tilsvarer utnyttelsesgraden for Skomrak næringspark.

Innenfor hvert næringsområde er det åpnet for at det kan etableres oppholdsrom med enkle fasiliteter, maks størrelse på BYA=50 m<sup>2</sup>. Dette i tråd med planens intensjoner om i tillegg til lagring av utstyr og ønskes det å kunne legge til rette for kontor/vaktrom for hvile og vaktbytte i forbindelse med vinterdrift o.l.

Det er videre regulert inn byggegrenser. Avstand fra regulert byggegrenser til senter av fylkesveien er minimum 15 meter, i tråd med innspill fra fylkeskommunen. Det er i bestemmelsene åpnet for at areal utenfor byggegrense kan opparbeides/planeres inntil formåls grenser. Bebyggelsen må plasseres innenfor byggegrense. Høyeste tillatt gesims- og mønehøyde er hhv 6,0 og 9,0 m, målt fra ferdig gulv. Det er krav om saltak. Det er på plankartet angitt planeringshøyde for den enkelte tomt.

Innenfor planområde er det også avsatt et større område til skogbruk, benevnt LSK på plankartet. Innenfor dette område er det noen trær (hule eiker) som er vurdert som viktige og som skal bevares. Disse trærne er på plankartet merket med symbolet ☺ og er trær som skal bevares jfr. rapport fra Grimsby Naturtjeneste. Resterende trær tillates tatt ut.

### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer over. Omfanget er beskjedent, og merknadene anses i hovedsak å være innarbeidet i planforslaget.

### **Infrastruktur og trafiksikkerhet**

Det er godkjent avkjørsel fra fylkesvei. Det er regulert inn friskt iht. kravene. Innenfor planområdet skal det opparbeides vei for betjening av næringsområdene. Kjørebredde er 5 m. Kommunen skal ikke overta veien.

Det er stilt krav om at det skal opparbeide parkeringsplasser iht. kommunens norm.

Råd for mennesker med funksjonsnedsettelse har til oppstartsmeldingen uttalt at de ber det vurderes å kreve at fylkesveg 4080 skal sikres før det blir noen bygging av industribygg her. Med sikring mener de gang- og sykkelveg og breddeutvidelse. Fra Austad og til planområdet kan den gamle vegen brukes som



gang- og sykkelveg. Det kreves da litt utbedring. På denne måten kan barn og eldre ferdes tryggere langs vegen.

Kommuneplanens bestemmelse § 2.9.3 har rekkefølgekrav for veier og gang- og sykkelveier. I bestemmelsen står det «*Utbygging av nye enheter for næring, bolig og offentlige bygg kan igangsettes under forutsetning av at vedtatte reguleringsplan viser sykkel- og gangsti og beskriver gode trafiksikkerhetsløsninger med rekkefølgebestemmelser som sikrer gjennomføring*». Det er angitt 4 strekninger, bla strekningen Skomrak – Austad. Kravet gjelder for utbygging på Austadhalvøya, men gang- og sykkelvei skal bare bygges fram til Austad. Planområdet er lokalisert sør for Austad og her er det ikke planer om gang- og sykkelvei. Planen viser gode løsninger mhp trafiksikkerhet. Videre er det, i bestemmelsene til planen satt inn rekkefølgekrav som sikrer bidrag. Det er selvfølgelig ønskelig å få på plass gang- og sykkelvei fra Skomrak til Austad og gjerne også bredere vei, da dagens vei er smal og har en god del trafikk. Å kreve at dette prosjektet/planen skal bære alle kostander med utbedring av vei og bygge gang- og sykkelvei er urimelig. Det tilrettelegges for næring/oppbevaring av utstyr, en type bruk som ikke harmonerer med tilrettelegging for rekreasjon og vi kan ikke se at allmenheten har behov for å sykle eller gå til område. Som nevnt er det satt inn rekkefølgekrav, og dette vurderes å være tilstrekkelig for å ivareta kommuneplanens krav.

Det er satt av areal for etablering av felles renovasjons/avfallshåndtering for alle tomtene. Område har god tilgjengelighet, i tilknytning til snuhammer.

Det er kommunale vannledninger forbi planområdet. Ny bebyggelse tilknyttet disse. Avløpshåndtering skal skje ved etablering av eget rense-/infiltrasjonsanlegg innenfor området benevnt BVA på plankartet. Område er plassert i tilknytning med snuhammer for enkel tilgjengelighet ved service o.l. Overvann håndteres på egen tomt og vil bli redegjort for i forbindelse med bygging. Det er satt krav om teknisk plan (§14.3) som også gjelder overvannshåndtering.

Det er i dag godkjent og opparbeidet avkjørsel til område iht gitte tillatelser. Tiltaket vurderes ikke å medføre en vesentlig endret trafiksikkerhetssituasjon i området.

Videre vurderes at tiltaket ikke vil medføre en vesentlig endring på det overordnede trafikkbilde da det i hovedsak legges til rette for lagring av utstyr og for eksempel ved og næring (ikke publikumsrettet).

### **Naturmangfoldsloven**

Grimsby Naturtjeneste har i forbindelse med oppstart av planarbeid gjort en vurdering av biologisk mangfold i området. Innenfor planområdet er det eiketrær med spesielle livsmedier. Disse anbefales bevart. I følge notatet fra Grimsby Naturtjeneste kan det gjøres ved at objektene reguleres til natursoner eller enkeltobjekt med biologisk prioritet eller andre formål (friluftsmål) der forekomsten blir bevart. Ved å gjennomføre nevnte tiltak er konklusjonen fra Grimsby Naturtjeneste at endringer ved gjennomføring av planlagte reguleringsplan ikke antas å ville kunne gi vesentlig negative konsekvenser for det biologiske naturmangfoldet.

Trærne med spesielle livsmedier er regulert inn som enkeltobjekt på plankartet.

Videre er planforslaget vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven, hvor det konkluderes med at tiltak i området ikke i vesentlig grad vil være i konflikt med intensjonen i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Ved å følge opp anbefalinger fra Grimsby Naturtjeneste, slik planforslaget gjør, har kommunedirektøren ikke noe å tilføye.

### **Ikke i tråd med overordnet plan – konsekvenser ift landbruk**

I følge Gårdskart på nett er det produktiv skog og annet markslag innenfor planområde. De deler av området som fortsatt har drivverdig skog er avsatt til skogbruk. For deler av område avsatt til næringsbebyggelse er det gitt tillatelse til planering/laste plass. Planforslaget vurderes å ivareta gjenværende landbruksinteresser.

### **Grønnstruktur, friluftsliv og barn og unges interesser**

På Austadhalvøya er det flere turområder som brukes mye. Området innenfor planområde preges i dag av gjengroing, noe som tyder på at området ikke benyttes til rekreasjon. Området er heller ikke omfattet av offentlig kartlegging av friluftsområder med spesiell verdi. Tiltaket vurderes ikke å påvirke barn og unges interesser eller friluftinteresser.

### **Konsekvensutredning**

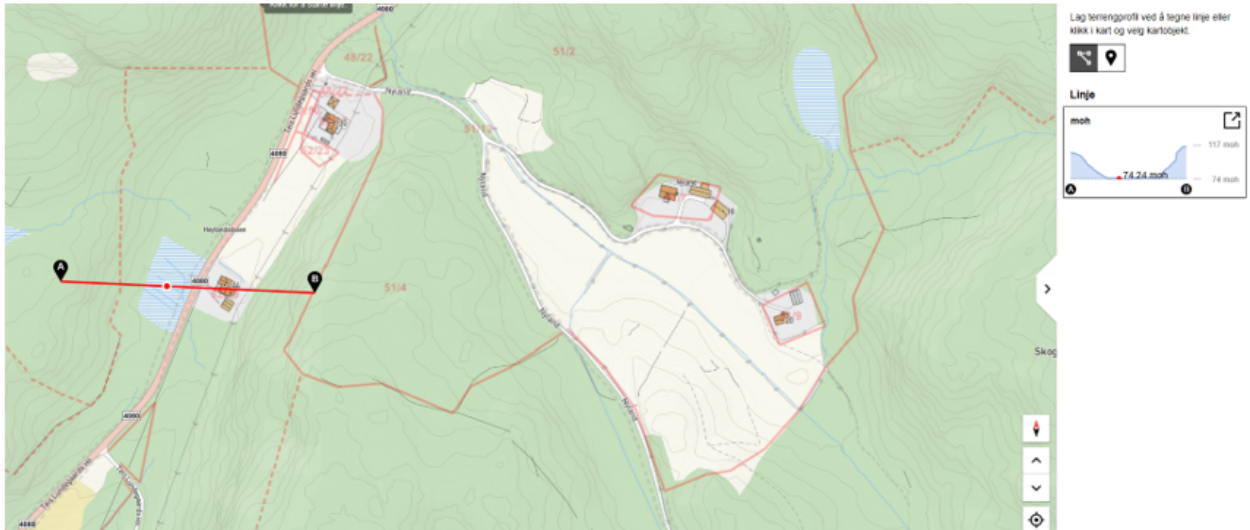
Aktuelle område er i kommuneplanen avsatt til LNRF formål.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift.

Samlet BRA for formålsområdet vil ikke overstige 15000 m<sup>2</sup> BRA, og omfattes dermed ikke av pkt. 24 i vedlegg I som angir planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Tiltaket omfattes av vedlegg II, punkt 11 j (mindre tiltak) og det må vurderes om tiltaket kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn. I vurderingen skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket og påvirkning på omgivelsene. Bla virkningens intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem. I KU forskriftens § 10 er det angitt forhold som må vurderes om planen eller tiltak kan medføre eller komme i konflikt med. Noen av forholdene er verneområder etter naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper, truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljø, større omdisponeringer av område avsatt til LNFR, vesentlig forurensning konsekvenser for befolkningens helse for eksempel som følge av vann eller luftforurensning. En vurdering av punktene i § 10 tilsier at tiltaket ikke medfører krav til konsekvensutredning.

### **Landskap**

Planområdet ligger i et dalføre, med bratt stigende topografi i øst og vest. Det er et flatere parti innenfor planområde, som er regulert til næring og hvor det kan oppføres bebyggelse. Planområdet er i dag preget av gjengroing.



Terrengprofil kilde kommune kart



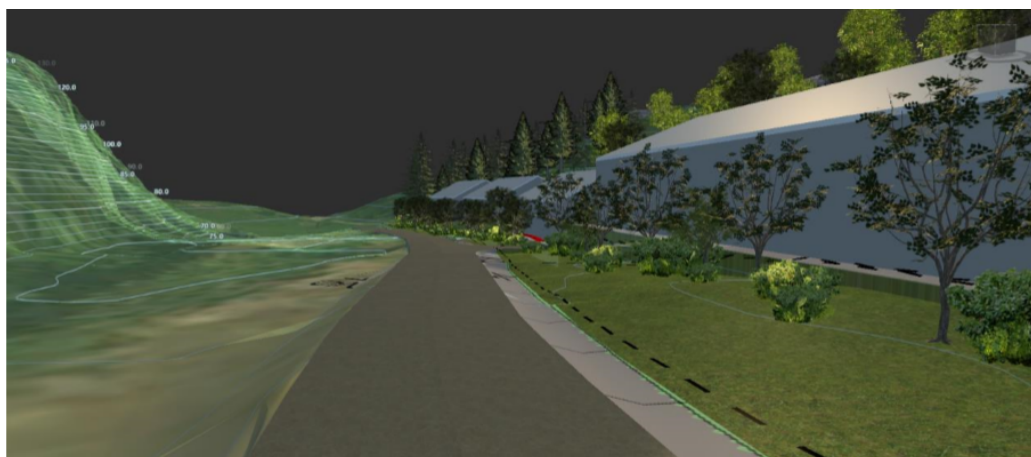
Flyfoto av området kilde kommune kart

Tiltaket vil medføre en vesentlig endring av landskapet, spesielt på nært hold. Det er to boligeiendommer i nærheten, på andre siden av fylkesveien som vil bli merke endringene. På lengre avstand vil topografien

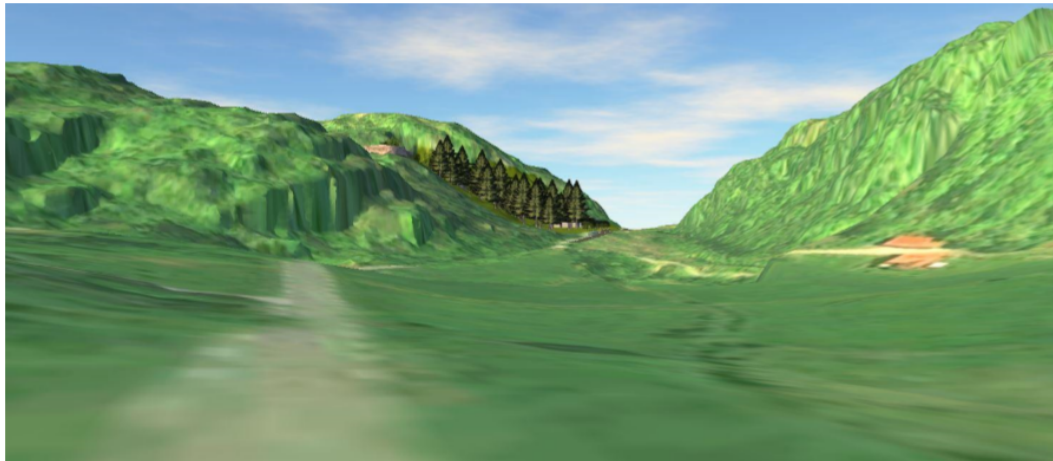
begrense innsynet. Det er satt krav til bruk av mørke farger på all bebyggelse eller naturfarget kledning, som gjør at bebyggelsen skal passe best mulig inn med omgivelsene. Videre er det grøntbelte mellom fylkesveien og næringsområdet, som vil hindre innsyn til området. Arealet er regulert til «vegetasjonsskjerm» med bestemmelser som sikrer at vegetasjonen skal opprettholdes evt vegetasjon kombinert med jordvoll.

Det er utarbeidet illustrasjoner hvordan dette kan bli, både på nærholdt og fjernvirkningen.

Illustrasjonene under viser virkningene på nær holdt:



Illustrasjoner under viser virkningen av planlagte tiltak/bebyggelse på lengre avstand, sett fra nord (Austad) og sør (Høyland)



### Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Næringsbebyggelse Høylandsdalen 221021
- 2 Plankart Næringsbebyggelse Høylandsdalen 221021
- 3 Bestemmelser 221021
- 4 Vedlegg 10 - Terrengsnitt.pdf

- 5 Vedlegg 4 - Merknader til oppstartsvarsel.pdf
- 6 Vedlegg 7 - Vurdering av tiltaket opp mot KU-forskriften.pdf
- 7 Vedlegg 11 - Skredfarevurdering Vikeså Byggprosjektering.pdf
- 8 Vedlegg 9 - Biologisk mangfold rapport, regulering av Høylandssletta.pdf
- 9 Vedlegg 8 - ROS-analyse.pdf
- 10 Vedlegg 6 - Planinitiativ.pdf
- 11 Vedlegg 5 - Oppstartsmøtereferat.pdf
- 12 Vedlegg 3 - Varselbrev oppstart.pdf