

BERRY ALLOC –FIBOVEIEN– DETALJREGULERING

FORSLAG TIL PLANPROGRAM – 18.12.23

HØRING – 18.12.23-05.02.24



FORORD

Stav Arkitekter Sør AS (tidligere Drag Arkitektur og Byggteknikk AS) fremmer forslaget på vegne av Berry Alloc AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av industriområdet for Berry Alloc, og samtidig sikre en bærekraftig og effektiv utnyttelse av området. Berry Alloc, som er strategisk plassert i Lyngdal, står overfor en kritisk fase av vekst og utvikling, og krever derfor en nøye planlagt arealutvidelse for å møte sine operasjonelle behov.

Alloc AS er en betydelig arbeidsgiver og viktig hjørnesteinsbedrift i Lyngdal som omsatte for omlag 1 milliard kroner i 2020 og hadde i 2022 hele 220 ansatte.

Dette dokumentet representerer et forslag til planprogram, som markerer det første steget i utarbeidelsen av detaljreguleringen for området som er relevant for Berry Allocs utvidelse. Samtidig fungerer det som et ledd i varslingen om oppstart av planarbeidet.

Formålet med planprogrammet er å klart definere:

- Bakgrunnen og formålet med planarbeidet.
- Planprosessen og mulighetene for medvirkning.
- Omfanget av planarbeidet, inkludert relevante utredningstemaer.

Gjennom hele planprosessen vil det bli lagt vekt på å sikre omfattende informasjonsformidling og involvering fra offentlige instanser og relevante interesseorganisasjoner. Dokumenter og oppdateringer vil være tilgjengelige på kommunens hjemmesider.
<https://www.Lyngdal.kommune.no/>

Detaljreguleringen utarbeides av Stav Arkitekter Sør AS. Kontaktpersoner i forbindelse med planarbeidet er:

- Anniken Røksland (Regulant): anniken@stavark.no
- Ine Gaard (Regulant): ine@stavark.no
- Tore Gysland (Tiltakshaver)

INNHALDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Forord..... | 2 |
| 1. Innledning..... | 4 |
| 1.1. Bakgrunn for planarbeidet | 4 |
| 1.2. Mål for planarbeidet..... | 4 |
| 1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt..... | 5 |
| 2. Planområdet..... | 7 |
| 2.1. Planavgrensning..... | 7 |
| 2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet | 8 |
| 3. Sentrale problemstillinger i planarbeidet..... | 15 |
| 4. Rammer og premisser..... | 17 |
| 4.1. Overordna føringer og planer | 17 |
| 5. Alternativ som skal utredes..... | 21 |
| 5.1. Referansealternativet (0-alternativ) - Ingen utvidelse/dagens situasjon..... | 21 |
| 5.2. Utbyggingsalternativ 1 - I tråd med KPA..... | 22 |
| 5.3. Utbyggingsalternativ 2 – Utbyggers forslag..... | 22 |
| 6. Forslag til utredninger i forhold til miljø og samfunn | 24 |
| 6.1. Utredningstemaer og metode | 24 |
| 7. Planprosessen..... | 28 |
| 7.1. Framdriftsplan..... | 28 |
| 7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5)..... | 28 |
| 8. Kilder og referanser..... | 29 |

1. INNLEDNING

1.1. Bakgrunn for planarbeidet og planprogram

Stav Arkitekter Sør AS legger frem dette forslaget på vegne av Berry Alloc.

Hensikten med planarbeidet er å muliggjøre for en utvidelse av industriområdet for Berry Alloc, og samtidig sikre en bærekraftig og effektiv utnyttelse av området. Berry Alloc, som er strategisk plassert i Lyngdal, står overfor en viktig fase med tanke på vekst og utvikling, og krever derfor en nøye planlagt arealutvidelse for å møte sine operasjonelle behov.

Området er i dag preget av eksisterende industri- og lagerbygninger, med Berry Alloc som en nøkkelaktør i regionen. Mens deler av området allerede er avsatt til industri- og næringsvirksomhet, er det et presserende behov for å tilrettelegge for mulighetene for utvidelse og fortetting for å imøtekomme den voksende etterspørselen etter lagrings- og logistikk løsninger. Dette inkluderer en vurdering av hvordan eksisterende og fremtidige bygninger kan integreres på en måte som maksimerer effektiviteten, samtidig som det opprettholdes en bærekraftig tilnærming.



Figur 1: Oversiktsfoto hentet fra 3D kommune kart

1.2. Mål for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en bærekraftig utvikling av området som balanserer behovet for utvidelse av Berry Allocs industrielle kapasitet med bevaring av områdets natur- og friluftslivsverdier.

Overordnede mål for prosjektet inkluderer:

- Legge grunnlaget for ytterligere industriell utvikling innenfor området
- Ivareta interesser knyttet til barn og unge
- Beskytte allmenne interesser
- Beskytte nabointeresser- spesielt med tanke på støybelastningen på området
- Evaluere konsekvensene av å utvide utbyggingsområdet

For å realisere disse målene, vil følgende spesifikke tiltak bli utforsket gjennom planprosessen:

- Utarbeide en mulighetsstudie for bebyggelsen innenfor området
- Den totale støyforurensningen skal vurderes av fagkyndige
- Beskyttelse av viktige naturområder: Identifisere og skjerme områder med spesielle naturverdier fra utbyggingsområdet

- Bevaring av kulturmiljø og kulturminner: Sikre at eventuelle kulturmiljøer og kulturminner i området blir bevart og ivaretatt på en tilfredsstillende måte
- Landskapsplanlegging: Utforme gode illustrasjoner som gir et godt bilde på hvordan området kan utformes
- Trafikksikkerhet: Sikre trygg tilkomst og tilstrekkelig med areal til parkering og manøvrering av tung transport. Det helhetlige trafikkbildet må hensyntas med tanke på skoleveien/gangveien som går parallellt med Åsanveien
- Økonomisk bærekraft: Sikre at utbyggingen er økonomisk forsvarlig for både kommunen og utbygger, inkludert vurdering av kostnader knyttet til teknisk infrastruktur og annen nødvendig utbygging

1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt

Lowverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Kriterier for Konsekvensutredning

I tråd med KU-forskriften § 6 og § 8, skal planer og tiltak som kan ha betydelige effekter på miljøet eller samfunnet, konsekvensutredes.

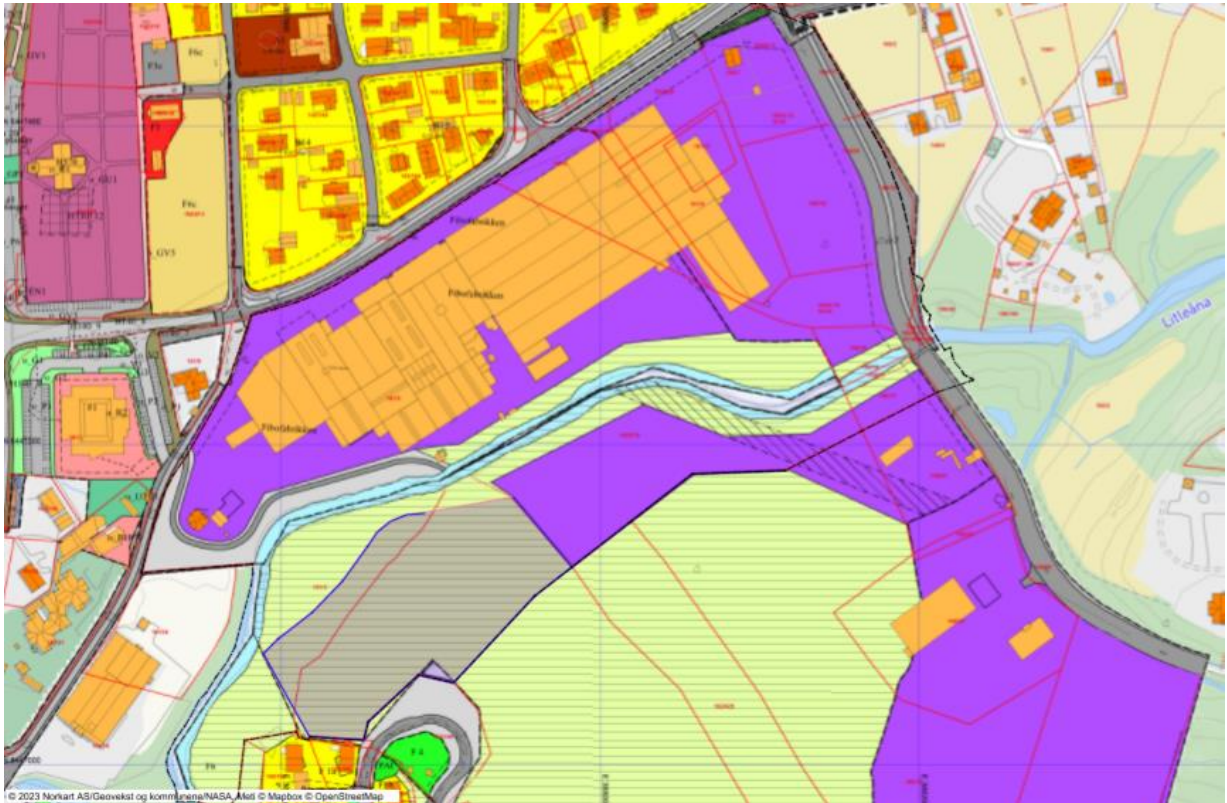
Konklusjon og Videre Skritt

§8a: I henhold til §10d) omhandler dette en større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift, eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.

Områdekategorisering: Det området som foreslås regulert til næringsvirksomhet er i gjeldende plan (kommuneplanen og detaljreguleringsplan) avsatt til friluftsområde.

jf. Vedlegg II 11.j: Dette inkluderer næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting, og bygg til allmennyttige formål.

Planen vurderes å være underlagt forskriften om konsekvensutredning. Kravet om konsekvensutredning vil bli adressert gjennom utarbeidelse av et forslag til planprogram. Etter offentlig høring vil kommunen fastsette planprogrammet, som deretter vil danne rammene for den videre utredningen og detaljplanleggingen.

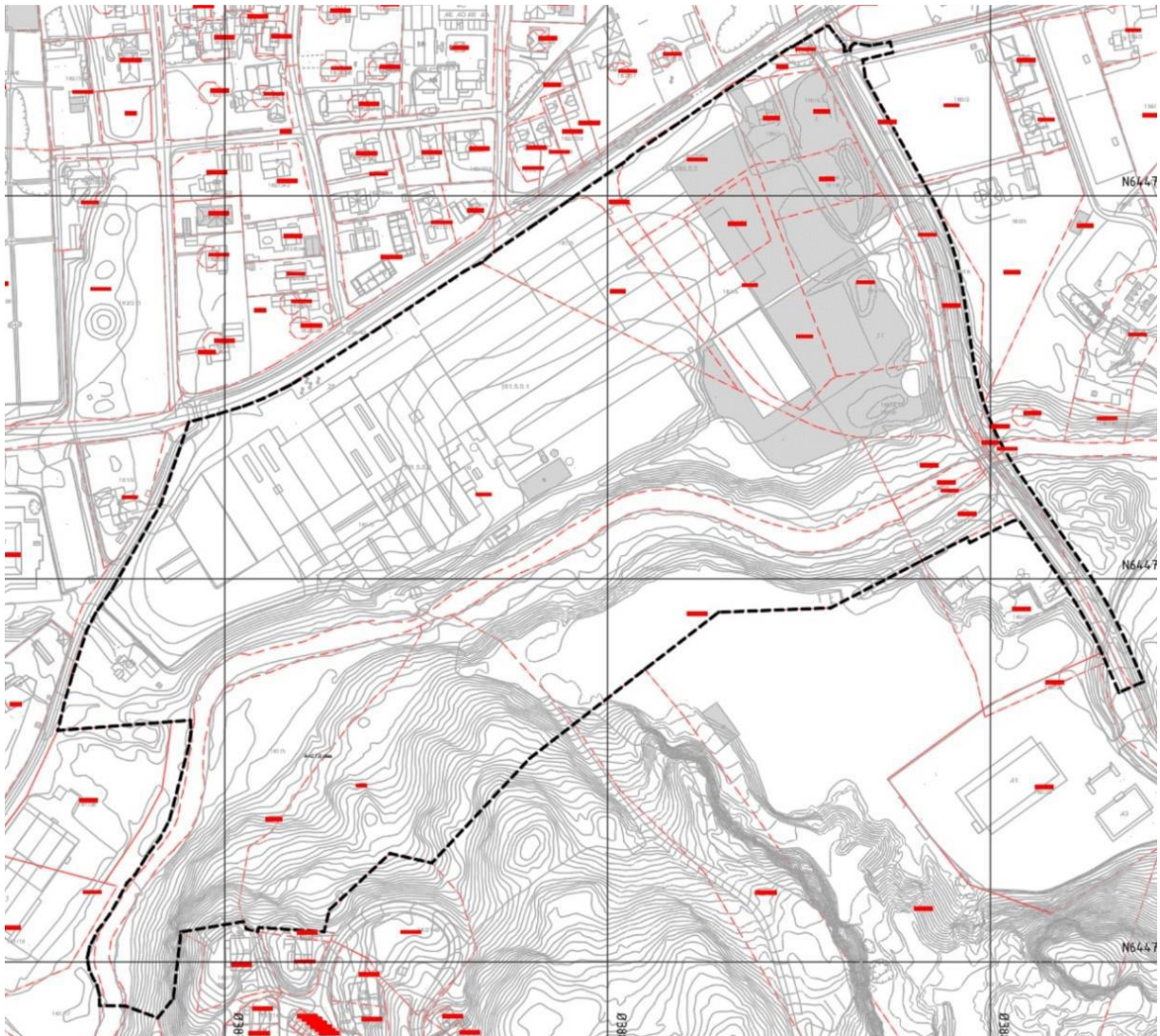


Figur 2: Markert område er ikke i tråd med overordnet reguleringsplan.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planen vil bli presentert med en planavgrensning som er omtrentlig illustrert nedenfor. Forslaget til planavgrensning, inkluderer hele reguleringsplanen for Fibofabrikken samt nødvendig areal mot den nye traséen for Åsanveien. Kommunen vil ta på seg ansvaret for å utarbeide en tegning av den nye veitraseen, inkludert høydeprofiler for støttemurer og skråninger. Planavgrensningen i øst vil bli justert i henhold til dette, og areal for siktlinjer vil også bli inkludert. Det totale planområdet utgjør omtrent 122,7 daa.



Figur 3: Planavgrensning

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Landskapsbilde – Vegetasjon og bebyggelse

Planområdet i nord grenser til Fiboveien, og boligbebyggelse. I vest grenser planen til offentlig eller privat tjenesteyting, i sør til friområde, vernet vassdrag (hensynsone H530) og boligbebyggelse. I øst grenser planområdet til Friluftsområde.



Figur 4: Landskapsbilde hentet fra 3D kommunekart

Bilder fra befaring:



Bilde 1



Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4



Bilde 5

Arealbruk

Planområdet består i dag i hovedsak av industribebyggelse og parkering til fabrikken Berry Alloc i tillegg til område avsatt til friområde sør for industribebyggelsen.

Tvers gjennom planområdet renner vassdraget «Litleåna». Litleåna er omkranset av tett kratt/skog og et kupert terreng og fremstår utilgjengelig for allmenheten. Arealet sør/øst på planområdet som er betegnet som friområde er svært kupert og utilgjengelig.

Eiendomsforhold

Forslag til planområde omfatter eiendommene med gnr./bnr. 161/5, 162/244, 160/4,10, 161/6, 162/280, 161/11, 160/5, 160/16, 160/7, 160/8, 160/11 og 160/17.

Hjemmelshavere:

161/5: Fiboveien 26 AS

162/244: Lyngdal Kommune

160/4: Fiboveien 26 AS

160/10: Fiboveien 26 AS

161/6: Fiboveien 26 AS

162/280: Fiboveien 26 AS

161/11: Fiboveien 26 AS

160/5: Ingrid Bjørg Svinstad og Sverre Magne Svinstad

160/16: Ingrid Bjørg Svinstad og Sverre Magne Svinstad

160/7: Fiboveien 26 AS

160/8: Fiboveien 26 AS

160/11: Fiboveien 26 AS

160/17: Fiboveien 26 AS

160/20: Ikke tinglyst

Trafikkforhold - vei – infrastruktur – transport – kollektivtransport

Dagens adkomst til planområdet er fra Åsanveien og Fiboveien (KV1530) via E39 nord for planområdet eller via Fylkesveg 43 vest for planområdet.

Det er god bussforbindelse via E39 fra øst og vest samt bussforbindelse fra Fylkesvei 43. Det er flere buss stopp i tilknytning til planområdet.



Figur 5: Oversikt veier og kollektivforbindelse

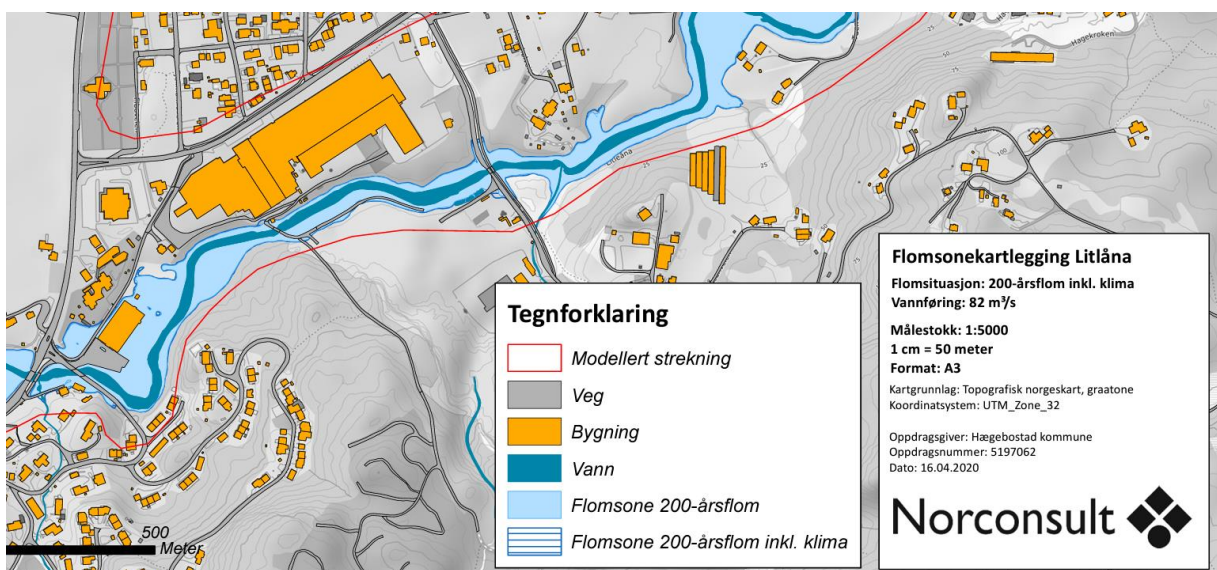
VA-nett vil tilknyttes eksisterende infrastruktur.

Grønnstruktur – park – lek – nærmiljø – friluftsliv

Det er ingen kjente rekreasjonsområder i planområdet. Det går en tursti øst for planområdet, men denne berører ikke planområdet. Området er vurdert til å ha en lav verdi i forhold til rekreasjon og friluftsliv.

Vassdrag:

Det går et verna vassdrag «Litleåna», tvers gjennom planområdet.



Figur 6 Flomsonekartlegging av Litleåna

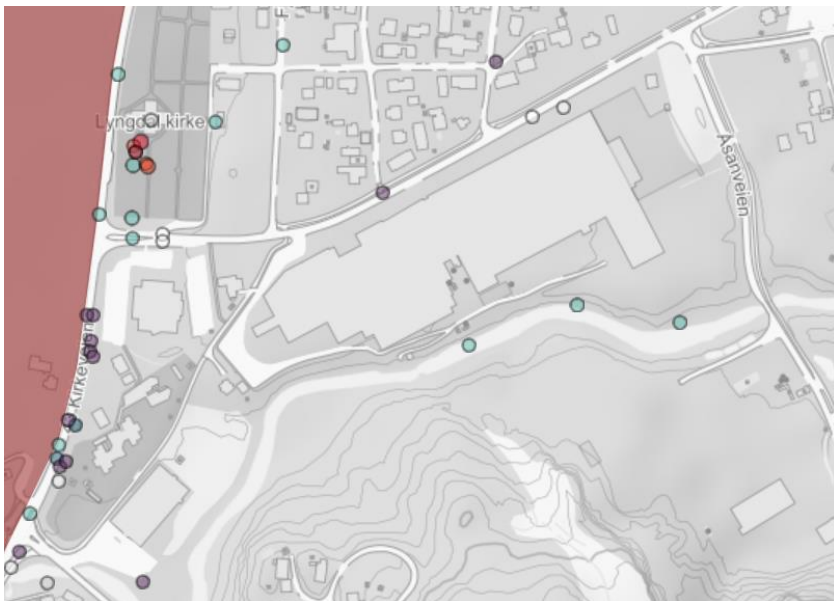
Det er gjort en detaljert flomsonekartlegging på området, noe som har resultert i at flomsoneen erstatter aksomhetssonen for flom.

Luftforurensning

Dette er ikke et bynært strøk og luftkvaliteten med hensyn til for eksempel trafikkforurensning antas ikke å være aktuelt.

Naturmangfold

Innenfor planområdet er det registrert noen arter, jf. Artskart (Utført 08.11.23). Det er registrert blåpraktvannymfe (øyenstikker) og edelgran. Begge artene er klassifisert som livskraftige.



Figur 7: Hentet fra artskart.artsdatabanken.no

Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

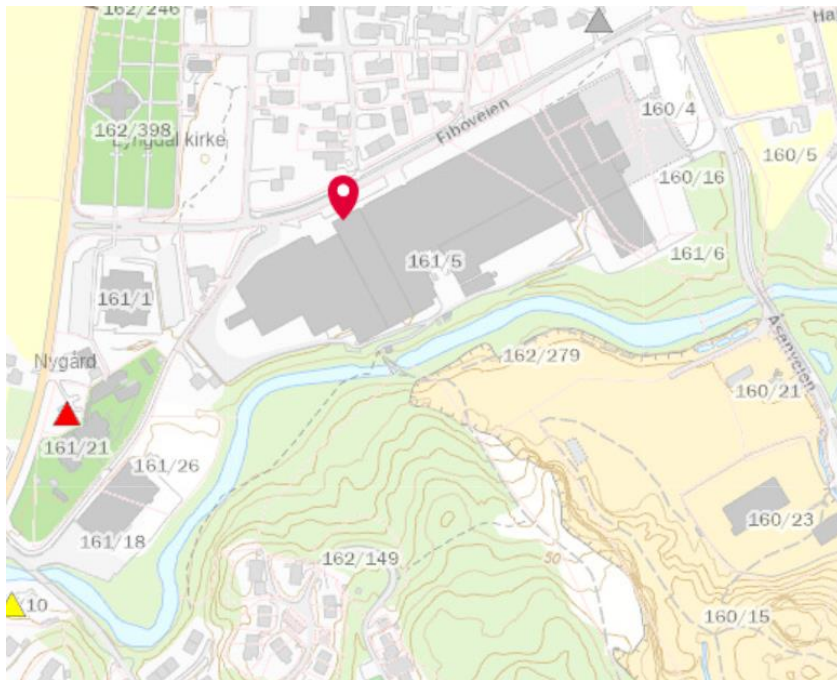
Innenfor planområdet er det 1 registrerte kulturminne. Vernestatus: fjernet. (Automatisk fredet)



Figur 8: Hentet fra kulturminnesok.no

Sefrak

Det er ingen registrering i sefrak-registeret for planområdet.



Figur 9: Sefrak (miljoatlas.miljodirektoratet.no)

Støy

Eksisterende fabrikk ser ut til å gi støy opp mot eller over aktuelle grenseverdier. Viser til eget vedlegg om støy fra eksisterende virksomhet, Vedlegg x.

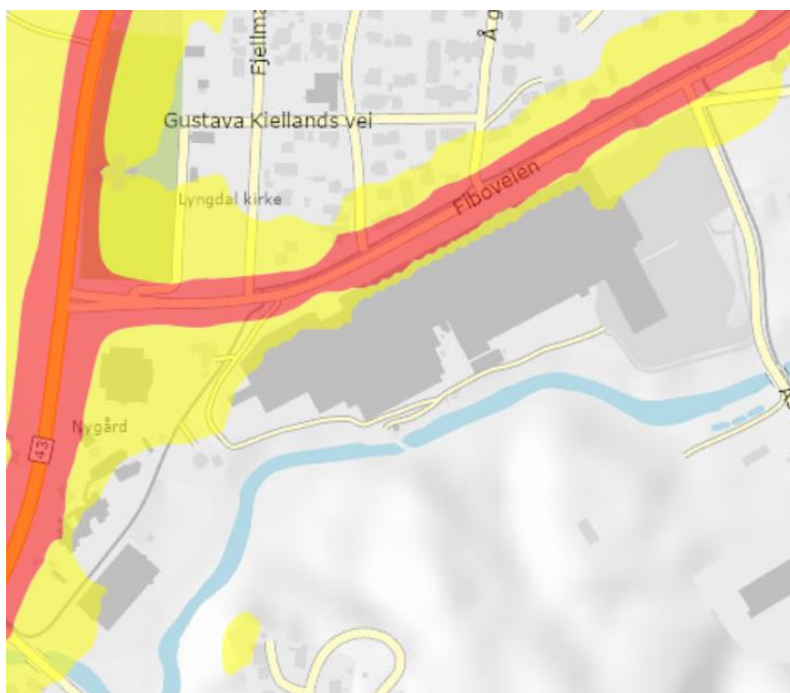
Området rundt er også belastet med støy fra vegtrafikk og annen virksomhet. Det er utført en støyrapport på masseuttaket til Lindland Maskin, som grenser til det aktuelle planområdet i nord/øst. Beregningseksemplene viser at støysonene ikke strekke seg til eksisterende eller planlagte boligområder ved normal drift.

Vegtrafikkstøyen er kartlagt av statens vegvesen og viser at deler av planområdet er innenfor rød og gul støyzone.

Oversikt over støy som påvirker eksisterende bebyggelse:

- Støy fra

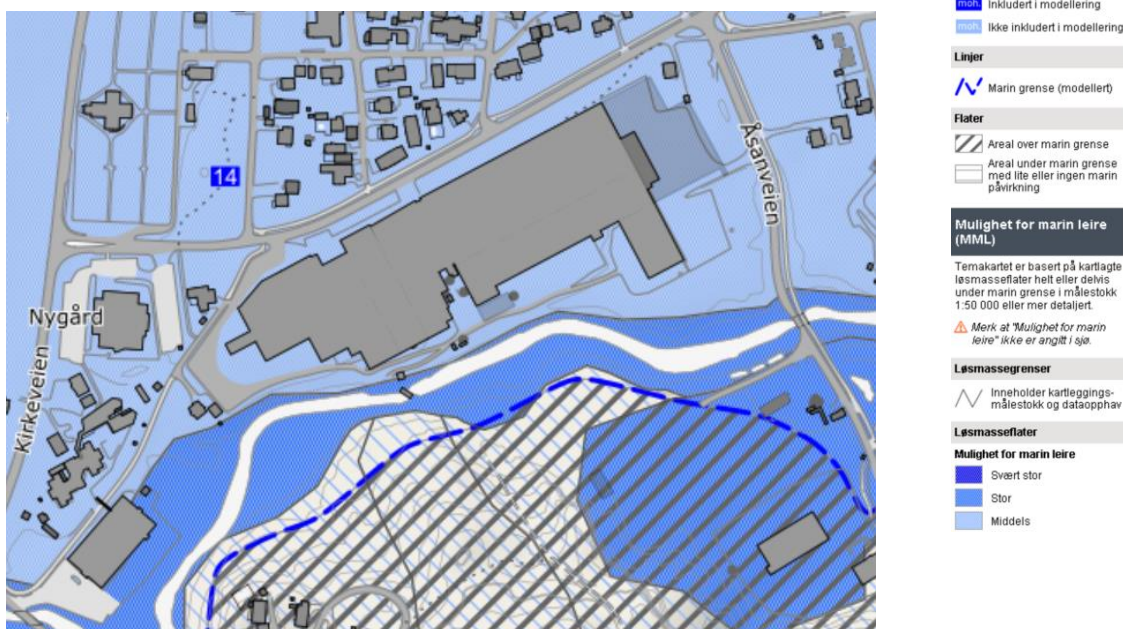
- Eksisterende virksomhet på Alloc
- Vegtrafikkstøy
- Masseuttaket på Lindland Maskin



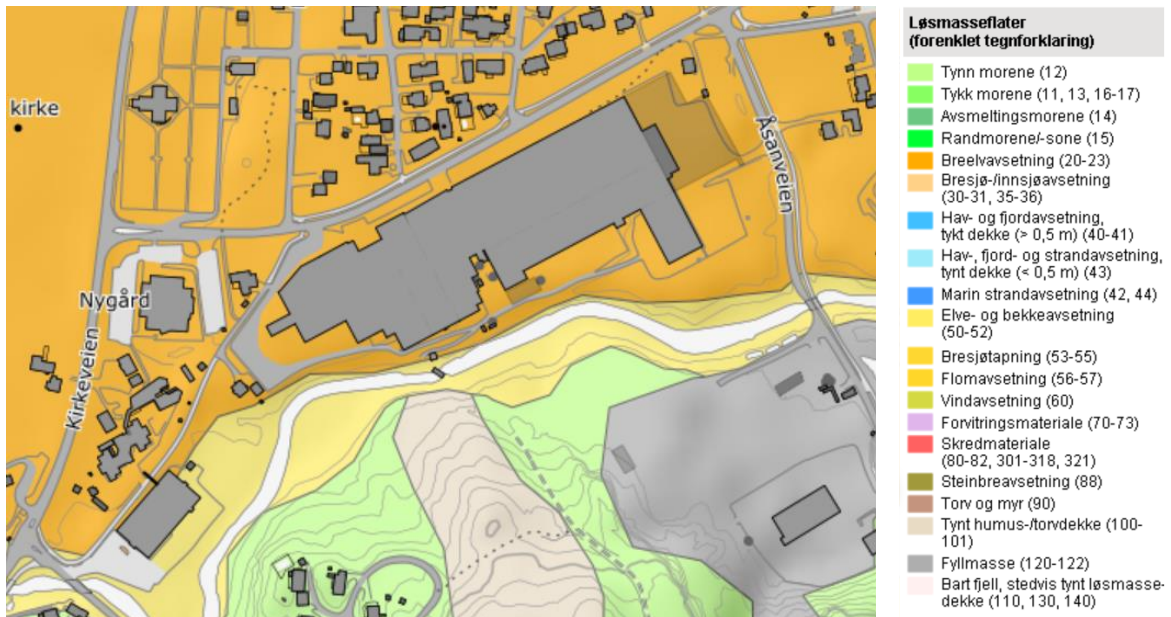
Figur 10 Vegtrafikkstøy. Hentet fra vegvesen.no

Grunnforhold

Kartutsnittet under viser hvilke løsmasseflater som finnes i planområdet. Kartlegginger fra NGU angir løsmassene til å være breelavsetning, elve- og bekkeavsetning, tynn morene og tynt humus-/torvdekke. Det er ingen registrerte mineralressurser i områder. Deler av planområdet ligger under marin grense



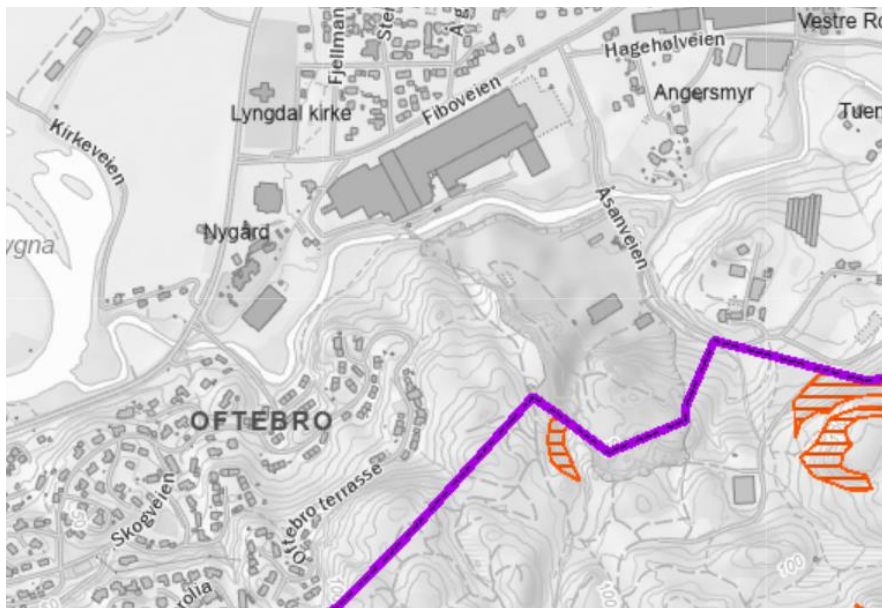
Figur 11 Marin grense. Hentet fra ngu.no



Figur 12 Løsmasser på området. Hentet fra ngu.no

Skred

Deler av planområdet er svært kupert. Det er utarbeidet en skredrapport på området Bergsakerheia-Herdalen som er i nærheten av planområdet. Denne rapporten viser at det er steinsprang som er den mest aktuelle skredtypen fra skråningene i dette planområdet.



Figur 13 Skred i bratt terreng (faresonekart) hentet fra nve.no

3. PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

| Tema | Problemstillinger |
|---|---|
| Rasfare | <ul style="list-style-type: none"> - Planen skal redegjøre for områder med rasfare. Det kan være nødvendig å begrense eller forby aktiviteter som kan forverre rasfare. Det kan også være aktuelt å sikre områder for ras med nødvendige sikkerhetstiltak. |
| Naturmangfold | <ul style="list-style-type: none"> - Det skal identifiseres områder som har spesielle naturverdier som må beskyttes, og disse områdene bør ekskluderes fra utbyggingsområdet. |
| Kulturmiljø og kulturminner | <ul style="list-style-type: none"> - Planen skal sikre at eventuelle kulturmiljøer og kulturminner i området blir bevart og ivaretatt på en tilfredsstillende måte. - Det bør identifiseres områder som har spesielle naturverdier som må beskyttes, og disse områdene bør ekskluderes fra utbyggingsområdet. |
| Landskap/terreng | <ul style="list-style-type: none"> - Det skal utarbeides illustrasjoner som viser hvordan området kan bli som følge av planforslaget |
| Verna vassdrag og friluftsliv | <ul style="list-style-type: none"> - Planen skal sikre allmenne interesser ved å ta hensyn til de natur- og kulturverdiene som finnes der |
| Trafikksikkerhet | <ul style="list-style-type: none"> - Planen skal sikre at ny bebyggelse har en trafiksikker tilkomst, og parkeringsløsninger som sikrer tilstrekkelig parkeringsareal for alle nye boenheter. |
| Vurdering av tiltaket opp mot nullscenario | <ul style="list-style-type: none"> - I konsekvensutredningen skal planforslaget sammenlignes med null-alternativet, som er forventet utvikling dersom planforslaget ikke gjennomføres. |
| Vannmiljø og vannkvalitet | <ul style="list-style-type: none"> - Vurdering etter vannforskriften §12. Det er fare for forurensning til Lyngdalsvassdraget. Det må vurderes om tiltaket vil medføre økt forurensning. |
| Grunnforhold / stabilitet | <ul style="list-style-type: none"> - Deler av planområdet ligger under Marin grense. Områdestabiliteten skal vurderes i henhold til NVEs kvikkleireveileder nr. 1 2019 |
| Flom | <ul style="list-style-type: none"> - Det er gjort en detaljert flomsonekartlegging omkring vassdraget «Litleåna». Denne vil legges til grunn ved vurdering av flomsituasjonen på området. |
| Støy | <ul style="list-style-type: none"> - Det skal gjøres en vurdering av samlet støybelastning på nærliggende områder |

4. RAMMER OG PREMISER

4.1. Overordna føringer og planer

Sentrale føringer og planer som vil være relevante for planarbeidet er gjengitt under.

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Barn og unges interesser i planleggingen (1995)
 - o Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Fastsatt av Miljøverndepartementet 20. september 1995 som en del av den norske tilretteleggingen for å oppfylle forpliktelsene i FNs barnekonvensjon, ratifisert av Stortinget 8. januar 1991. Barn og unges interesser må beskrives og tas med i planarbeidet. Særlig lekeplass og barns skoleveg.
- Veileder om barn og unge i plan og byggesak (2021)
 - o Nesten all planlegging har innvirkning på nærmiljø og oppvekstvilkår for barn og unge på kort og eller lang sikt. Derfor er det viktig at den som planlegger og bygger tar ekstra hensyn til barn og unge og deres behov.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027).
 - o Regjeringen ønsker at regional og lokal samfunns- og arealplanlegging skal være basert på åpen dialog mellom alle parter, der også staten deltar. Denne retningslinjen inneholder en oversikt over gjeldende statlige planretningslinjer og samtidig varsle nye eller planlagte revisjoner av de eksisterende. Planen skal følge opp aktuelle retningslinjer.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
 - o Et av målene for denne planretningslinjen er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Ressursutnyttelse og trafiksikkerhet er viktige tema i planen for Berry Alloc.
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.
 - o Veilederen omhandler ROS-analyser som metode i arealplanleggingen. Det vil være aktuelt med ROS analyse for reguleringsplanen.
- Vernet vassdrag
 - o Utover i vårt århundre, særlig i etterkrigstiden, har kraftutbygging representert stadig større inngrep i vassdragene. Blant andre eksempler på inngrep som kan skade vassdragene finner vi blant annet masseuttak og flomvern som er aktuelt for planområdet.

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven
- Vannforskriften §12
- Forurensningsforskriften Del 2 Støy

Regionale planer og føringer

Regionplan Agder 2030.

Planen er et overordnet strategis styringsdokument for hele Agder. Hovedmålet er å utvikle Agder til en miljømessig, sosial og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Planen har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

«Verdiskaping og bærekraft» er spesielt viktig for denne planen. En utvidelse av tilgjengelig areal vil styrke mulighetene for å utvikle og øke produksjonen, noe som igjen vil gi et godt utgangspunkt for å trygge og skape muligheten for flere arbeidsplasser i kommunen.

Regionplan Lister 2030

Regionplan Lister 2030 er tredje generasjons plan for utvikling av Listerregionen vest i Agder. Planen omfatter kommunene Farsund, Flekkefjord, Hægebostad, Kvinesdal, Lyngdal og Sirdal. Hovedmålet med Regionplan Lister 2030 er å utvikle Lister til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Aktuelle tema i planen:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter

Kommuneplanen

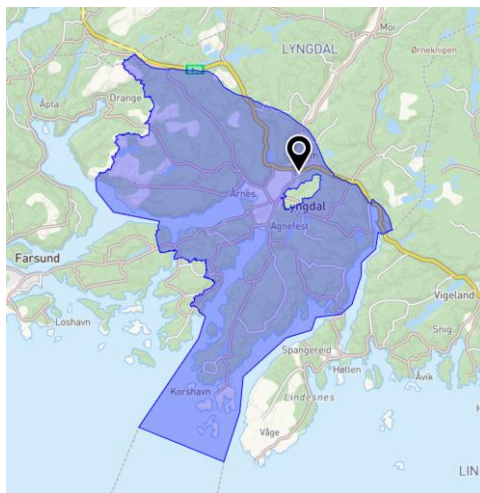
- Kommuneplanens samfunnsdel 2020 – 2033. Visjonen er «Fornye og forene» og planen har følgende satsingsområder:

- o Livskvalitet og levekår
- o Innovasjon og samskaping
- o Klima, miljø og beredskap

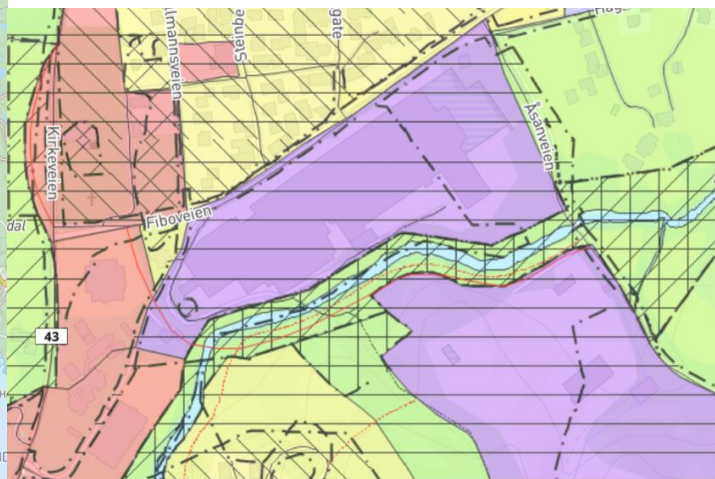
- Kommuneplanens arealdel 2014–2025.

Ikrafttredelsesdato 03.09.2015

Planid: 201311



Figur 14 Kommuneplan Lyngdal kommune



Figur 15: Utklipp kommuneplan

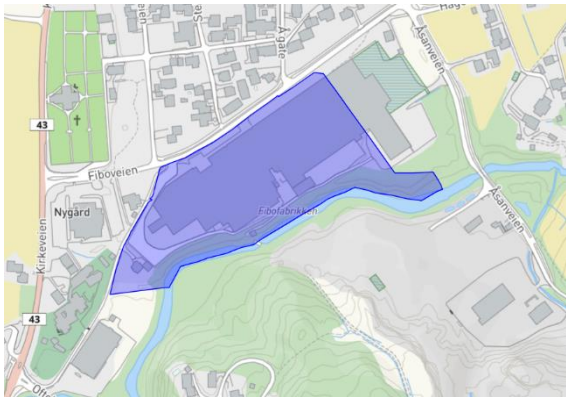
I kommuneplanen er det avsatt areal til boligbebyggelse (gul), LNRf (grønn) og industri (lilla). Langs elva er det angitt hensynsone friluftsliv H530. Det er også angitt båndleggingsone - båndlegging for regulering etter pbl vernet vassdrag (H740)

Reguleringsplan «Fibofabrikken – reguleringsplan for industri – gnr 161/5»

Ikrafttredelsesdato 17.09.1979

Planid: 197904

Reguleringsplanen legger til rette for industri på store deler av området med unntak av et lite belte langs Litleåna, som er avsatt til friluftsområde.

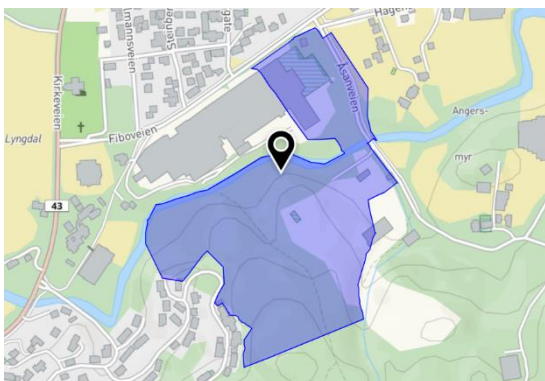


Reguleringsplan «Fibofabrikken – utvidelse – reguleringsplan for industri

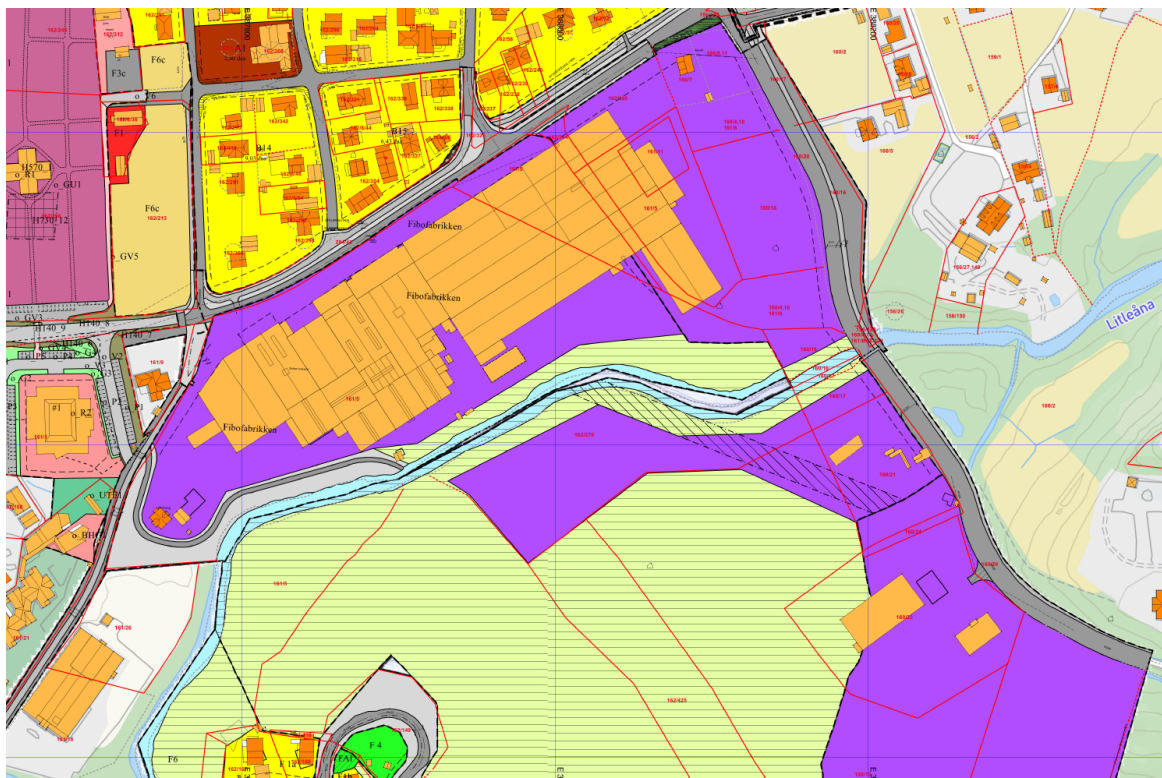
Ikrafttredelsesdato 13.12.1995

Planid: 199502

Bare en liten del av området sør for Litleåna er avsatt til industri. Resten av området er avsatt til Friluftsområde.



| TEGNFORKLARING | |
|--------------------------------------|------------------------|
| BL 25 REGULERINGSPÅMÅL | |
| 1. BYGGEOMRÅDER | |
| Industri | |
| 3. OFFENTLIGE TRAFIKK-OMRÅDER | |
| Rikavei/ Kommvei | |
| Gang-rykkelvei | |
| 5. FAREOMRÅDER | |
| Møspennelinje | |
| 6. SPESIALOMRÅDER | |
| Friluftsområde | |
| STREKSYMBOLER | |
| Planens begrensning | grænse for reg. formål |
| Byggegrense | |
| friluftsliv | grænse |
| eksist. eiendoms- | grænse |
| centerlinje | reg. vei |
| Drivass av eksister. bygg | |
| Vann | |



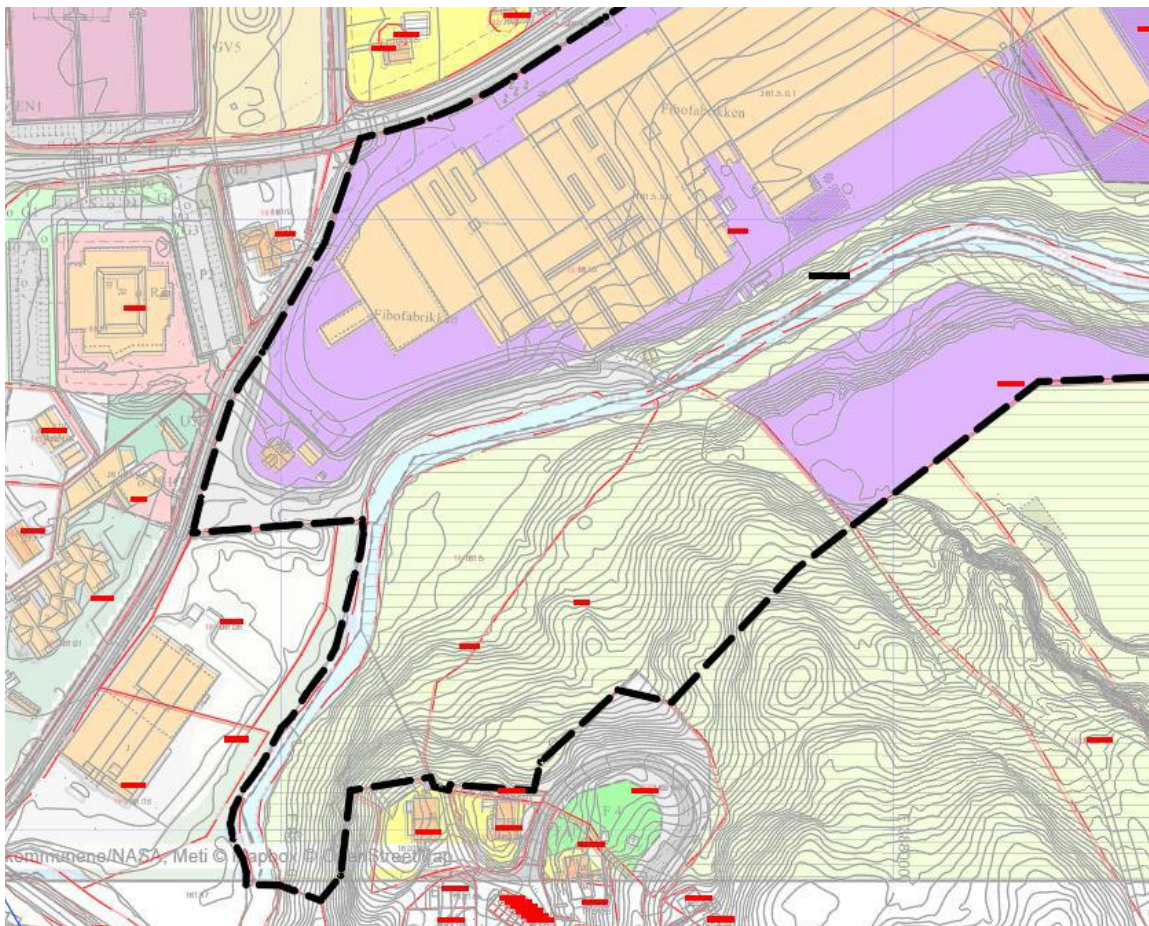
Figur 16 Revidert reguleringsplan

5. ALTERNATIV SOM SKAL UTREDES

5.1. Referansealternativet (0-alternativ) – I tråd med reguleringsplanen for Fibofabrikken, planid 197904 og reguleringsplan Fibofabrikken -utvidelse- reguleringsplan for industri, planid 199502

For å kunne lage et realistisk og beslutningsrelevant sammenligningsgrunnlag skal utbyggingsalternativene vurderes mot 0-alternativet. 0-alternativet representerer den antatte utviklingen dersom planforslaget ikke realiseres. I denne konteksten er 0-alternativet definert som en utbygging i samsvar med reguleringsplanen for "Fibofabrikken - utvidelse - reguleringsplan for industri" og «reguleringsplan for Fibofabrikken» og vil operere innenfor de rammene som er etablert i de to reguleringsplanene. Dette alternativet vil tjene som et sammenligningsgrunnlag i konsekvensutredningen, og vil hjelpe med å belyse de potensielle fordelene og ulempene ved å implementere planforslaget.

0-alternativet her vil være dagens situasjon- ingen utvidelse av industrien på planområdet. Området som er avsatt til industri på sørsiden av Litleåna vil ikke tilfredsstille behovet for lager og logistikk-løsninger. Det eksisterende området som er benyttet av Alloc nord for Litleåna er fullt utbygd og det er ingen muligheter for ytterligere lager eller industribygg der.



Figur 17 0-alternativet tilfredsstiller ikke behovet for økt areal avsatt til industriformål

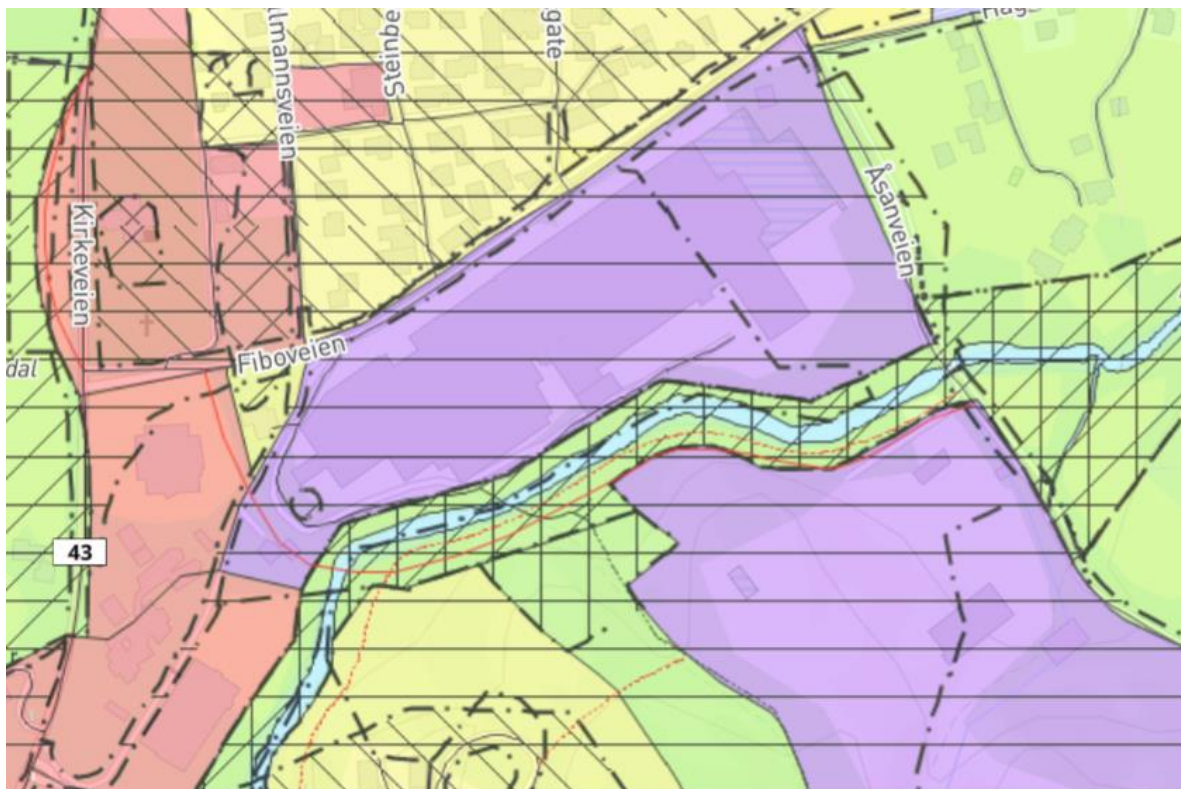
Berry Alloc, som er en betydelig arbeidsgiver og økonomisk aktør i Lyngdal, er avhengig av større arealer for å utvide sin virksomhet. Uten rasjonelle tomtearealer for fremtidige behov, vil det bety at eier må skrinlegge/begrense planer for evt nye bedriftsutvidelser i Lyngdal. Konsekvenser av

dette m.h.t. antall arbeidsplasser, er vanskelig å forutse, men om en ser historisk på utviklingen de siste 20-30 årene for bedriftene Fibo-Trespo og Alloc, som begge har utgangspunkt i etableringen på Fiboveien 26, kan en telle antall arbeidsplasser og se de positive ringvirkningene kommunen/nærområdet har hatt med bakgrunn i nok tilrettelagt arealer for en bedriftsutvikling i.h.t. markedsbehov og eiers evne/vilje til å investere.

For å oppnå nødvendig utvidelse og opprettholde sammenheng med eksisterende næring, er de avhengige av at området avsatt til næring kan utvides som beskrevet i Utbyggingsalternativ 2.

5.2. Utbyggingsalternativ 1 - I tråd med KPA – Kommuneplan 2014-2025

Referansealternativet er regulert situasjon i eldre reguleringsplaner. Planen skal vurderes opp mot denne for å vurdere konsekvensene av planforslaget.



Figur 18 Utbyggingsalternativ 1 tilfredsstillende ikke behovet for økt areal avsatt til industriformål

En utbygging i henhold til Kommundelplanen vil heller ikke tilfredsstillende behovet for lager og logistikk-løsninger.

Konsekvensene av en utbygging i henhold til kommunedelplanen vil være tilsvarende som for referansealternativet.

5.3. Utbyggingsalternativ 2 – Utbyggeres forslag

Utvidelsesbehov og geografisk overveielse

Berry Alloc har identifisert et behov for å utvide sin virksomhet til den andre siden av elva, på grunn av en økning i behovet for lagrings- og logistikk-løsninger. Det eksisterende området er fullt utbygget, og det er ingen muligheter for ytterligere lager- eller industribygg der. Deler av området på den andre siden av elva er allerede avsatt til næringsvirksomhet, mens den foreslåtte utvidelsen er avsatt til friluftsførmål.

Berry Alloc, som er en betydelig arbeidsgiver og økonomisk aktør i Lyngdal, er avhengig av større arealer for å utvide sin virksomhet. For å oppnå nødvendig utvidelse og opprettholde sammenheng med eksisterende næring, er de avhengige av at området avsatt til næring kan utvides som skissert.



Figur 19 Utbyggers forslag

Bærekraftig utbygging

Vi er av den overbevisning at en strategisk utvidelse av det eksisterende nærings- og industriområdet representerer en mer fornuftig og bærekraftig tilnærming til utbygging, sammenlignet med alternativet hvor bedriften må søke etter nye arealer og potensielt utvikle arealer andre steder i kommunen eller i nærliggende kommuner. Dette valget støtter ikke bare Berry Allocs umiddelbare behov for ekspansjon, men fremmer også en bærekraftig utvikling ved å optimalisere bruk av allerede eksisterende industriområder.

Miljømessige og samfunnsmessige hensyn

Ved å utvikle dette området, vil det være viktig å nøye vurdere og identifisere potensielle støyforhold i forhold til nærliggende boligområder og bevare elva Litleåna. Dette sikrer at utbyggingen ikke bare støtter næringsutvikling, men også ivaretar miljømessige og samfunnsmessige hensyn, og dermed bidrar til en helhetlig og bærekraftig utvikling av området.

6. FORSLAG TIL UTREDNINGER I FORHOLD TIL MILJØ OG SAMFUNN

6.1. Utredningstemaer og metode

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt under utarbeidelsen og gjennomføringen av planen (jf. pbl § 4-2). Hensikten med utredningen er å synliggjøre konsekvensene tiltakene vil medføre.

Vurderingene vil bli gjort med sammenligning mot 0-alternativet.

I oversikten under er de fagfelt og tema som skal vurderes/ utredes listet opp. For hvert tema er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes: egen fagrappport eller som del av planbeskrivelsen. Til sammen utgjør dette konsekvensutredningen.

Konsekvensutredningen skal følge anerkjent metodikk. Det vil blant annet benyttes metode for ikke-prissatte tema som skal beskrives med fordeler og ulemper for miljø og samfunn etter metodikk i Statens vegvesens håndbok V712 «konsekvensanalyser».

I tabell 2 nedenfor er det listet opp hvilke områder som er aktuelle å undersøke, og hvilke metoder som er mest hensiktsmessig å benytte for å hente inn informasjon. Det vil blant annet benyttes befaring i felt i kombinasjon med tidligere registreringer og kunnskap. Det vil involveres fagkyndige for kartlegging og vurdering for tema som naturmangfold og kulturmiljø.

Konsekvensutredning for ikke- prissatte tema gjennomføres etter en tre- trinns metode:

- Trinn 1: Konsekvens for delområde
- Trinn 2: Konsekvens av alternativer
- Trinn 3: Samlet konsekvens

Trinn 1 og trinn 2 gjøres for alle fagtemaene, mens trinn 3 er en samlet konsekvensvurdering av alle ikke- prissatte tema. Konsekvensutredningen skal inneholde en sammenstilling av konsekvenser av tiltaket sammenlignet med 0-alternativet. Det vil også bli redegjort for eventuelle avbøtende tiltak eller oppfølgende undersøkelser som anbefales. Dagens situasjon og konsekvensene ved gjennomføring av tiltak skal komme tydelig fram i konsekvensutredningen.

| TEMA DET SKAL UTARBEIDES EGEN FAGRAPPORT FOR | | | |
|--|---|---|---|
| Tema | Hva skal utredningen inneholde? | Eksisterende dokumentasjon | Influensområde |
| Støyvurdering | - Det skal gjøres en vurdering av den totale støysituasjonen på området og hvordan den påvirker eksisterende bebyggelse | - vegvesen.no - Innledende vurdering av støy fra masseuttak. Rapport utført av Sinus i 2018 | Omfatter areal i og utenfor planområdet |
| Flomsonevurdering | - Kartlegging av flomsituasjonen langs Litleåna | Det eksisterer allerede en Flomsonekartlegging av vassdraget. Kartleggingen ble utført av Norconsult i 2020 | Omfatter areal i og utenfor planområdet |

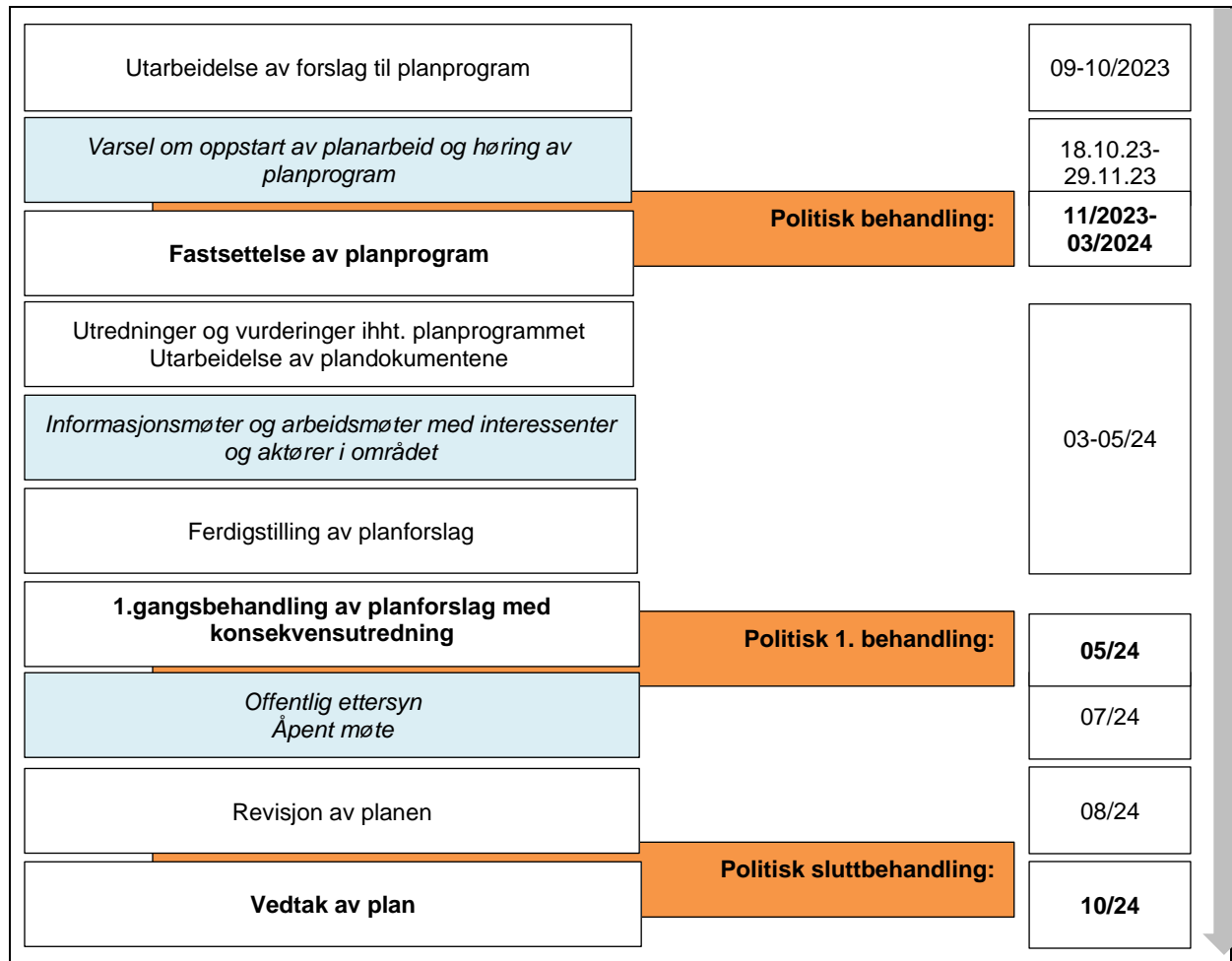
| ROS - ANALYSE | | | |
|---|--|-----------------------------------|--|
| ROS-analyse | <p>Det gjennomføres ROS analyse ihht. plan- og bygningsloven.</p> <p>Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen).</p> <p>Analysen vil være basert på rundskriv fra DSB og foreliggende skisse til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner.</p> | | |
| TEMA SOM SKAL BESKRIVES OG ILLUSTRERES I KONSEKVENsutREDNINGEN | | | |
| Tema | Hva skal beskrivelsen inneholde? | Eksisterende dokumentasjon | Influensområde |
| Landskap | <ul style="list-style-type: none"> – Analysen i konsekvensutredning en bør gjøre bruk av gode 3d-visualisering som viser både fjern og nærvirkningen fra flere strategiske punkter i influensområdet. | | <p>Kartlegging innenfor planavgrensningen.</p> <p>Fjernvirkning vil være aktuell å se på fra enkeltsteder utenfor planområdet.</p> |
| Friluftsliv | <ul style="list-style-type: none"> – registrere den eksisterende bruk og kartlegge stier i området | | Omfatter areal innenfor planområdet. |
| Trafikksikkerhet og veg utforming | <ul style="list-style-type: none"> – Aktuelle problemstillinger vil være tilrettelegging for myke trafikanter, skolevei, kollektiv/kryssing av fylkesvei, frisikt (kurve, brurekkverk) mv | | Planområdet med aktuelle tilknytningspunkter utenfor. |
| Marine naturtyper, marint naturmangfold, gyteområder og oppvekstområder for fisk, vannmiljø og forurensning | <ul style="list-style-type: none"> – Faren for forurensning til Lyngdalsvassdraget skal vurderes opp mot vannforskriften §12 | | |

| TEMA SOM KUN SKAL BESKRIVES OG ILLUSTRERES I PLANBESKRIVELSEN | | | |
|--|---|--|--|
| Tema | Hva skal beskrivelsen inneholde? | Eksisterende dokumentasjon | |
| Grunnforhold | <ul style="list-style-type: none"> – Utredning om områdets grunnforhold. | Beskrivelser: Tilgjengelig informasjon: databaser fra NVE og NGU | Kartlegging innenfor planavgrensningen. |
| Teknisk infrastruktur (Privat) | <ul style="list-style-type: none"> – Gjøre vurdering av kapasitet på vann og avløp, strøm og spenningsnett. | Beskrivelser. | Planområdet med aktuelle tilknytningspunkter utenfor. |
| Jordressurser (jordvern) Naturressurser | <ul style="list-style-type: none"> – Kartlegging av jord- og skogbruksområder i området | Tilgjengelig informasjon: Miljøstatus.no | Kartlegging innenfor planavgrensningen. |
| Utbyggingsvolum og utbyggingsetapper | <ul style="list-style-type: none"> – Avklare utbyggingstakt – Estetikk og kvalitetskrav til utforming av området med bebyggelse. – Avklare krav til tekniske planer, utomhusplaner og miljøoppfølgingsprogram. | | Planområdet. |
| Anleggsperioden | <ul style="list-style-type: none"> – Vurdere om det må gjennomføres noen midlertidige tiltak i utbyggingsperioden | | Planområdet. |
| Kulturmiljø og kulturminner | <ul style="list-style-type: none"> – Planen skal sikre at eventuelle kulturmiljøer og kulturminner i området blir bevart og ivaretatt på en tilfredsstillende måte. – Det bør identifiseres områder som har spesielle naturverdier som må beskyttes, og disse områdene bør ekskluderes fra utbyggingsområdet. | | |
| Rasfare – skredvurdering | <ul style="list-style-type: none"> – Planen skal sikre redegjøre for områder med rasfare. Det kan være nødvendig å begrense eller forby aktiviteter som kan forverre rasfare. Det kan også være aktuelt | Tilgjengelig informasjon: NVE.no NGU.no Rasrapport fra Bergsakerheia- | Kartlegging hovedsakelig innenfor planavgrensningen. Det kan være aktuelt å se på områder utenfor planavgrensning. |

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|---|
| | å sikre områder for ras med nødvendige sikkerhetstiltak. | Herdalen utført av Multiconsult i 2016 | |
| Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven | – Kartlegging og virkning på naturmangfoldet. | Artsdatabanken.no | Kartlegging innenfor planavgrensningen. |
| Barn og unges interesser | – Skolevei – Vurdere om tap av grøntareal vil påvirke barn og unge | | |

7. PLANPROSESSEN

7.1. Framdriftsplan



Figur 20: Fremdriftsplan

7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5)

I henhold til krav i plan- bygningslovens kapittel 5, vil det bli lagt opp til medvirkning i løpet av planprosessen.

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Planarbeidet skal sikre medvirkning fra ulike aktørgrupper gjennom følgende aktiviteter:

Dialog med lokale interesseorganisasjoner og beboere:

- Avholde åpent møte under perioden for varsel om oppstart, og under offentlig høring.
- Dialogmøter med berørte interesseorganisasjoner og velforeninger

Høring, offentlig ettersyn og informasjon (jf. pbl kapittel 5):

- Lovens minstekrav til informasjons- og høringsrunder gjennom planprosessen. Alle høringsinstanser får tilsendt brev med varsel om oppstart og forslag til planprogram. Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring under offentlig ettersyn. Informasjon vil

også publiseres via annonser i avis og digitale medier, og informasjon publiseres på kommunens hjemmeside <https://www.lyngdal.kommune.no/>

8. KILDER OG REFERANSER

Kommunale planer,

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201311

Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2008. <http://lovdata.no/>

Forskrift om konsekvensutredninger, 2009. <http://lovdata.no/>

Miljødirektoratets kart, <http://www.miljostatus.no/kart/>

Riksantikvarens kulturminneregister www.askeladden.no

Kartløsning som viser artsdata: www.artskart.artsdatabanken.no

Norges vassdrags- og energidirektorat: www.nve.no

Norges geologiske undersøkelse: www.ngu.no

Kommunekart: <https://kommunekart.com/klient/listerkart/>

Vegkart fra Statens vegvesen: <https://vegkart.atlas.vegvesen.no>