

PLANINITIATIV

Berry Alloc - Fiboveien - Lyngdal

LYNGDAL KOMMUNE



Figur: Illustrasjon

Oppdragets navn: Reguleringsplan for Berry Alloc Fiboveien

Dokumentets navn: Planinitiativ

Oppdragsgiver: Alloc AS

Oppdragsnummer: 11443-19

Innholdsfortegnelse

Nøkkelopplysninger	3
1. Planprosess.....	4
1.1 Formålet med planen.....	4
1.3 Gjeldende planstatus	7
2. Konsekvensutredning.....	9
3. Bakgrunn for planarbeid og planprogram.....	10
3.1 Utredningsalternativer.....	11
3.2 0-Alternativet.....	11
3.3 Alternativ 1 (Forslagsstillers alternativ)	12
4. Vurderings- og beslutningsrelevante tema	13
4.1 Særskilte delutredninger/fagnotat.....	13
4.2 Planfaglige temaer.....	13
4.4 Avgrensing	15
4.5 Dagens situasjon og arealbruk.....	15
4.6 Utvidelse av arealformål	16
4.7 Bebyggelsesstruktur, utbyggingsvolum og byggehøyder.....	19
4.8 Adkomst til planområdet	19
4.9 Virkninger på omgivelsene.....	20
5. Planprosessen og samarbeid/medvirkning	20
5.1 Planprosess.....	20
5.2 Utbyggingsavtale	20
5.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart.....	20
5.4 Medvirkningsprosesser/ interessekonflikter	20
6. Vedlegg.....	21

Nøkkelopplysninger

Sted/adresse:

Fiboveien 26, 4580 LYNGDAL, Lyngdal kommune

Forslagstiller:

Alloc AS

Fagkyndig:

Drag Arkitektur Og Byggteknikk AS
Audnedalsveien 4379, 4529 Byremo
Kontaktperson: Anniken Røksland
E-post: anniken.roksland@dragark.no

Gjeldende planstatus:

Navn: Fibofabrikken - reguleringsplan for industri - gnr 161/ 5 og Fibofabrikken -
utvidelse - reguleringsplan for industri
Plan ID: 197904 og 199502

Planområdets areal:

Totalt areal blir ca. 122,7 daa.

Viktigste foreslåtte reguleringsformål:

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsarealer.

1. Planprosess

1.1 Formålet med planen

Drag Arkitektur og Byggeteknikk AS fremmer forslaget på vegne av Alloc AS.

Overordnet mål

Hovedmålet med reguleringen er å danne et grunnlag for utviklingen av næringsbebyggelse, med tilhørende infrastruktur som adkomst, parkering, veier og grønnstruktur. Den foreslåtte næringsvirksomheten vil primært omfatte industri- og lagerbebyggelse.

Bidrag til bærekraftig utvikling

Planen sikter mot å bidra til en hensiktsmessig utvidelse av det eksisterende industri- og næringsområdet. Dette vil ikke bare støtte den nåværende virksomheten, men også fremme lokal økonomisk vekst og jobbskaping, samtidig som det opprettholdes en balanse med omgivelsene.

Behov for utvidelse

Det nåværende industriområdet er fullt utbygd, og for å støtte videre ekspansjon og utvikling av virksomheten, er det et presserende behov for å utvide tilgjengelige arealer. Dette vil gi rom for å akselerere virksomhetens vekst og styrke dens posisjon i markedet.

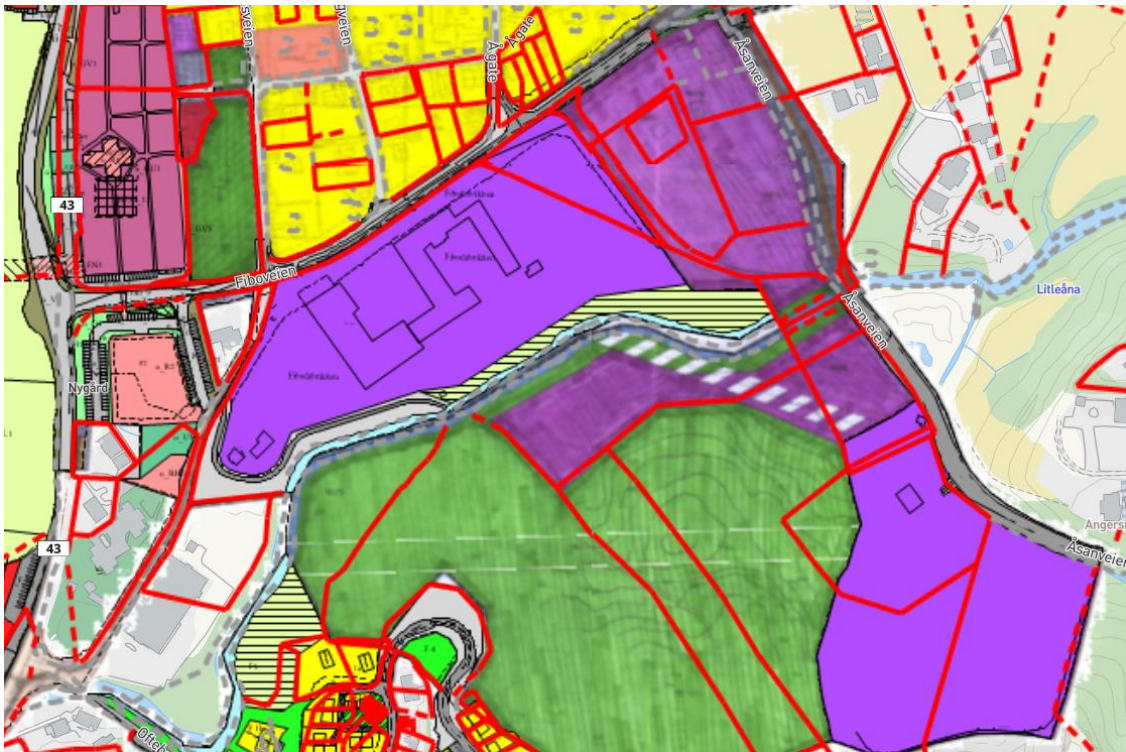
Geografisk og funksjonell vurdering

Deler av området på sørsiden av elva Litleåna er allerede avsatt til industri og næring, med Lindland Maskin som opererer et pukkverk på stedet. For å ytterligere optimalisere arealutnyttelsen og støtte funksjonelle behov, er det et ønske om å utvide industriområdet vestover. Dette vil muliggjøre etablering av ytterligere lagerbebyggelse, som kan støtte effektiv drift og logistikk for næringsaktørene i området.

Sammenheng med eksisterende strukturer

Utvidelsen vil bli nøye vurdert og planlagt for å sikre at den er tilpasset med eksisterende strukturer og virksomheter, og for å minimere eventuelle negative påvirkninger på omgivelsene og andre interessenter.

Gjennom denne planen søker vi å skape en balansert og bærekraftig utvikling som støtter næringslivet, samtidig som vi tar hensyn til miljømessige og samfunnsmessige aspekter.



Figur 1: Gjeldende planer for området

1.2 Planområdet

Geografisk lokalisering

Planområdet ligger langs Fiboveien, i umiddelbar nærhet til Lyngdal handelspark, og befinner seg omtrent 2,4 km fra Lyngdal sentrum. Dette gir området en tilgjengelighet og synlighet som er gunstig både for eksisterende og potensielle næringsaktører.

Omfang av planområdet

Planavgrensningen strekker seg over et areal på omtrent 122,7 dekar. Dette området er primært eid av Fiboveien 26 AS, og representerer en betydelig plass for både eksisterende virksomheter og fremtidig utvikling. Det er viktig å merke seg at området ikke bare gir rom for industriell vekst, men også muligheter for å utvikle støttende infrastruktur og fasiliteter.

Inkludering av eksisterende og ny regulering

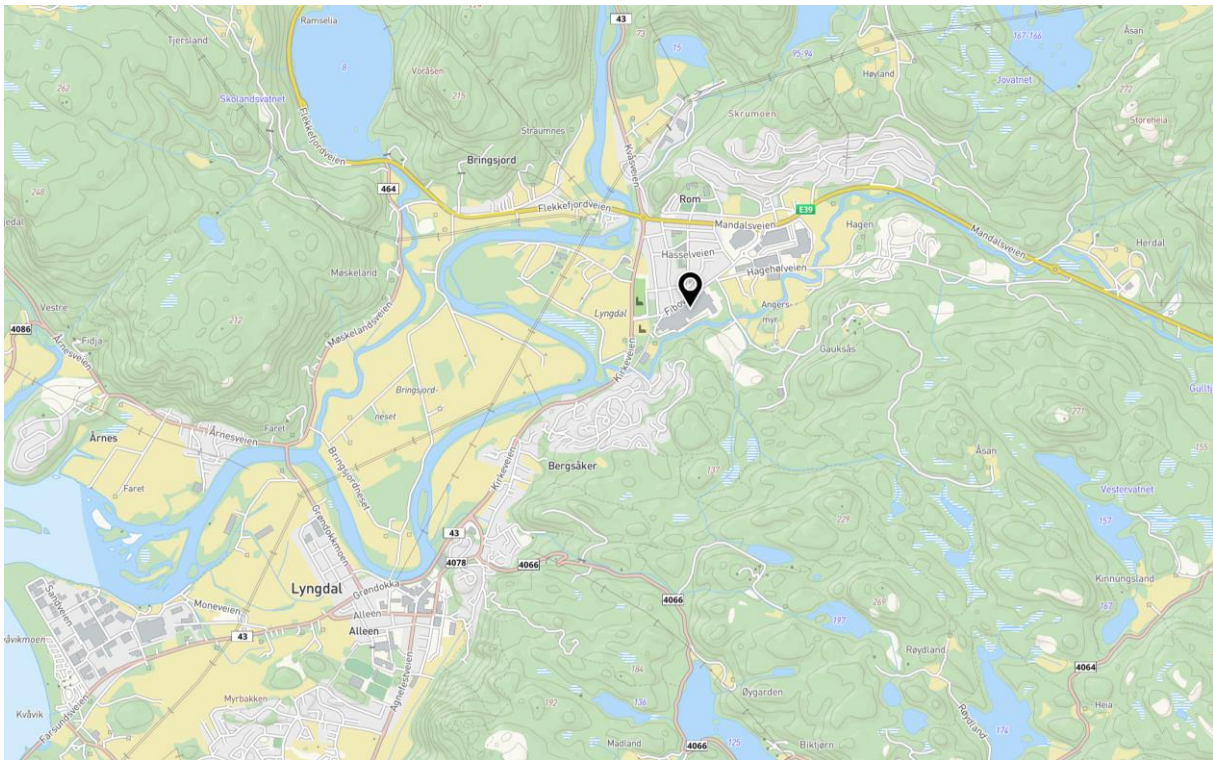
Foreslått plangrense inkluderer den eksisterende reguleringen av Fibofabrikken, og utvider seg til å også omfatte ny regulering av Åsanveien. Dette sikrer en helhetlig tilnærming til planleggingen og utviklingen av området, hvor eksisterende strukturer og fremtidige prosjekter blir vurdert og integrert i en samlet plan.

Betydningen av planområdet

Området langs Fiboveien, og spesielt nærheten til Lyngdal handelspark, gir en unik mulighet for å knytte sammen industriell aktivitet med handels- og servicefunksjoner. Dette kan bidra til en utvikling der ulike næringsaktører kan dra nytte av hverandres tilstedeværelse og skape en dynamisk næringsklynge.

Videre planleggingsprosess

I den videre planleggingsprosessen vil det være essensielt å vurdere hvordan den foreslåtte utviklingen vil integrere seg med eksisterende virksomheter og infrastruktur. Dette inkluderer å vurdere tilkomst, trafikkflyt, miljøpåvirkning, og hvordan utviklingen kan bidra positivt til det lokale næringslivet og samfunnet som helhet.



Figur 2: Oversiktskart

1.3 Gjeldende planstatus

Plannavn: Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel

Ikrafttredelsesdato: 03.09.2015

Plan ID: 201311

Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde



Figur 3: Kommuneplan

Eldre reguleringsplan

Plannavn: Fibofabrikken - reguleringsplan for industri - gnr 161/ 5 og Fibofabrikken - utvidelse - reguleringsplan for industri

Ikrafttredelsesdato: 17.09.1979 og 13.12.1995

Plan ID: 197904 og 199502

Arealformål: Industri

Planområdet omfattes av to reguleringsplaner. Hovedformålet er for begge planene industri. Nytt planforslag vil videreføre hovedformålet.

Tilgrensende planer under arbeid

Lindland maskin er i gang med en reguleringsprosess for sitt industriområde på Akersmyr. Planavgrensning for plan for Alloc AS vil bli tilpasset denne.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Det er reguleringsplaner for Fibofabrikken som er gjeldende for området.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- **Kultur og Miljø:** Gjennomgang av tilgjengelige kartdatabaser har avdekket 3 registrerte kulturminner, kulturverdier eller fremmede arter i området.
- **Nærliggende Boligfelt:** Den vestlige delen av området ligger i nærheten av et eksisterende boligfelt. Det er av vesentlig betydning å ta hensyn til naboer i det videre planarbeidet.
- **Natur og Miljø:** Litleåna, en elv som ligger innenfor planområdet, må vektlegges i det videre planarbeidet for å sikre at eksisterende vassdrag blir ivaretatt på en bærekraftig måte

Andre planeretningslinjer/rammer/føringer som vil vurderes nærmere i planarbeidet

- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- Forurensningsloven-/forskriften
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 12.06.2015
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Vannforskriften

2. Konsekvensutredning

Innledende Vurdering

I henhold til § 1 i forskrift om konsekvensutredninger (KU), er det forslagsstillers ansvar å evaluere om planforslaget er underlagt kriteriene for konsekvensutredning. Denne vurderingen skal deretter bekreftes av den ansvarlige myndigheten. I dette tilfellet, planmyndigheten, skal ifølge § 5 i KU-forskriften, ta stilling til om en reguleringsplan eller tiltak oppfyller kriteriene i § 4 så tidlig som mulig. For reguleringsplaner skal dette skje før varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

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. En vurdering av om planarbeidet er underlagt KU-forskriften er vedlagt for nærmere gjennomgang.

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.

3. Bakgrunn for planarbeid og planprogram

Presserende behov for rask avklaring

Berry Alloc står overfor en situasjon som krever en raskere avklaring om bruk av arealene i tilknytning til bedriften. Det er et akutt og presserende behov for å avklare muligheten for å omdisponere deler av friluftsområdet på den andre siden av elva til næringsformål.

Forsinkelse i revidering av kommuneplanens arealdel

Selv om det pågår et arbeid med revidering av kommunens arealdel, har det oppstått forsinkelser i dette arbeidet. Dette har skapt en situasjon hvor vedtak av ny plan har blitt utsatt, og som et resultat har det oppstått et behov for å avklare situasjonen rundt området ved Berry Alloc gjennom en egen prosess.

Nødvendighet av egen Prosess

Gitt disse forsinkelsene og den pågående usikkerheten rundt fremtidig arealbruk, har det blitt avgjørende for Berry Alloc å initiere et eget planarbeid og planprogram. Dette er ikke i tråd med den overordnede planen, men er drevet av en nødvendighet for å sikre selskapets videre vekst og operasjonelle effektivitet.

Mål med omdisponering

Målet med å omdisponere deler av friluftsområdet til næringsformål er flerfoldig. For det første vil det gi Berry Alloc det nødvendige rommet for å utvide sin virksomhet, noe som er avgjørende for å møte det økende markedets krav. For det andre vil det også bidra til å opprettholde og potensielt øke antall arbeidsplasser i regionen, noe som kan ha positive ringvirkninger for lokalsamfunnet.

Samfunnsmessige og økonomiske konsekvenser

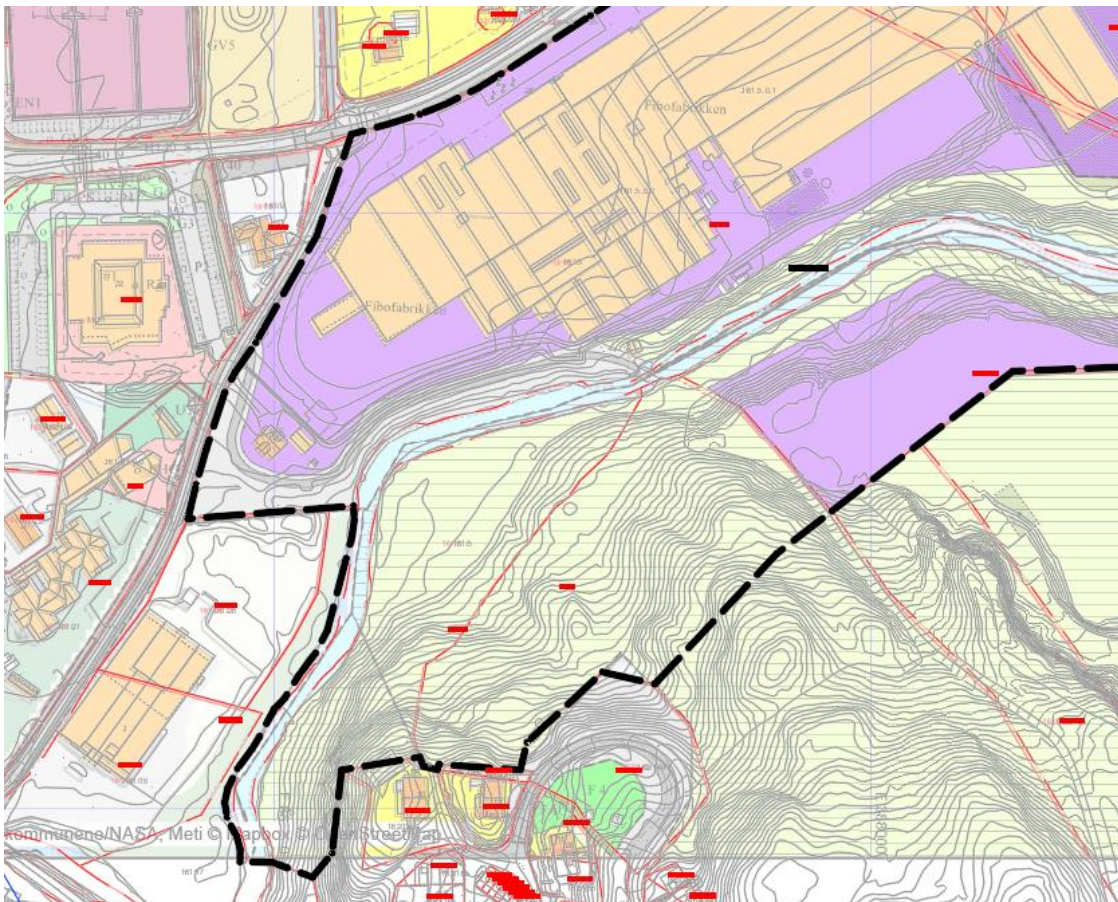
Det er viktig å merke seg at Berry Alloc er en viktig aktør i Lyngdal, og som sådan, har dens fortsatte suksess direkte og indirekte konsekvenser for lokalsamfunnet og økonomien. En vellykket utvidelse av virksomheten vil ikke bare styrke selskapets posisjon i markedet, men også støtte lokal økonomisk vekst og stabilitet.

3.1 Utredningsalternativer

Berry Alloc, står overfor en situasjon som krever en rask avklaring angående muligheten for å omdisponere deler av friluftsområdet på den andre siden av elva til næringsformål. Selv om den foreslåtte utbyggingen ikke er i tråd med overordnet plan, er det et presserende behov for å utforske og utrede relevante og realistiske alternativer for utbygging i området. Dette initiativet er drevet av et raskt behov for å sikre selskapets videre vekst og operasjonelle effektivitet, spesielt gitt de pågående forsinkelsene i revideringen av kommunens arealdel.

3.2 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 vil operere innenfor de rammene som er etablert i denne. Dette alternativet vil tjene som et sammenligningsgrunnlag i konsekvensutredningen, og vil hjelpe med å belyse de potensielle fordelene og ulempene ved å implementere planforslaget.

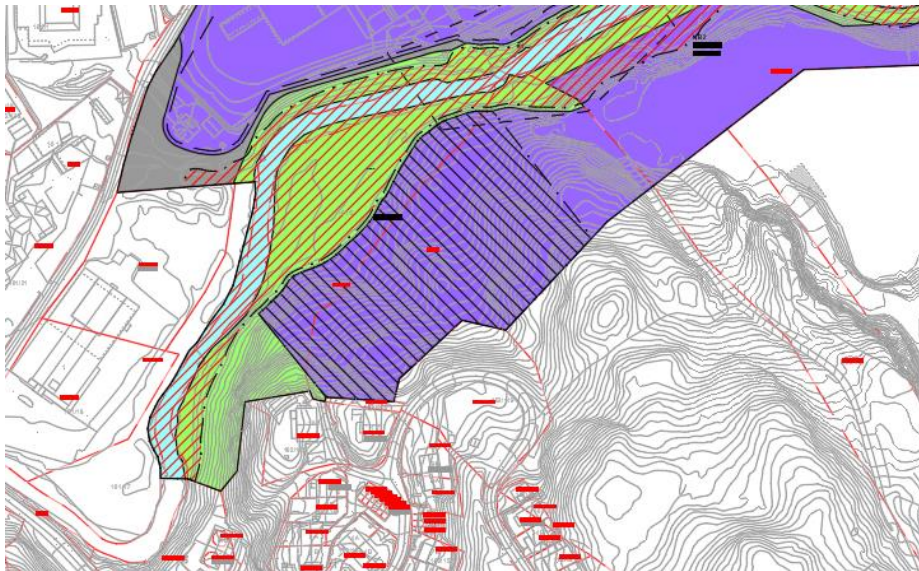


3.3 Alternativ 1 (Forslagsstillers alternativ)

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 utbygd, 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 friluftsmål.

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 i de medfølgende figurene..



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 Littleåna. 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.

4. Vurderings- og beslutningsrelevante tema

4.1 Særskilte delutredninger/fagnotat

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSBs mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet, kan det erfaringsmessig komme krav om ytterligere tematiske faglige delutredninger. Tematiske delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg og oppsummeres og konkluderes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i disse. Forslagstiller ber om at det konkluderes med i oppstartsmøtet om det er nødvendig med noen særskilte utredninger.

4.2 Planfaglige temaer

Foruten tematiske planfaglige delutredninger, vil planforslaget inneholde vurderinger tilknyttet relevante temaer. Planfaglige temaer er listet opp i tabell under. Forholdene vil beskrives i planens beskrivelse og eller ROS-analyse. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-analysens vurderinger. Listen under med planfaglige tema er et verktøy for å gi en oversikt over hvilke tema som kan være viktige å belyse å plansaken. Det presiseres at lista er et hjelpemiddel og at den ikke nødvendigvis er fullstendig. Underveis i planprosessen kan det være aktuelt å legge til eller ta ut tema hvis plansaken endrer seg, eller det viser seg at tema er mer eller mindre aktuelle enn man antok ved oppstart.

Risiko og sårbarhet (ROS-analyse jfr eget skjema skal fylles ut i tillegg)	Teknisk infrastruktur
Natur- og ressurgrunnlaget	Vann
Jordbruksinteresser	Avløp
Skogbruksinteresser	Overvann
Landskap	El-forsyning
Topografi	Fjernvarme
Vegetasjon/grønnstruktur	Energikilder/Energibehov
Naturtyper	Renovasjon
Naturelement	Vegtrafikk/transportnett
Naturmangfoldslovens kap II (§§ 7-10)	Estetikk og byggeskikk
Sårbar/truet natur – registrert i artsdatabase, naturmiljø	Fortettingspotensiale
Fremmede arter	Bebyggelsesstruktur
Økologiske funksjoner	Bebyggelsesmønster
Kulturminner og kulturmiljø	Volum (skala og proporsjoner)
Automatisk fredede kulturminner /Arkeologisk registrering	Bygningstype
Nyere tids kulturminner - SEFRAK-registrerte Statlig adm. vern: (kirker, verneplaner for jernbane/veg) - Områder/objekter som er båndlagt/regulert til bevaring Objekter/ tema som inngår i kulturminneplan	Formspråk

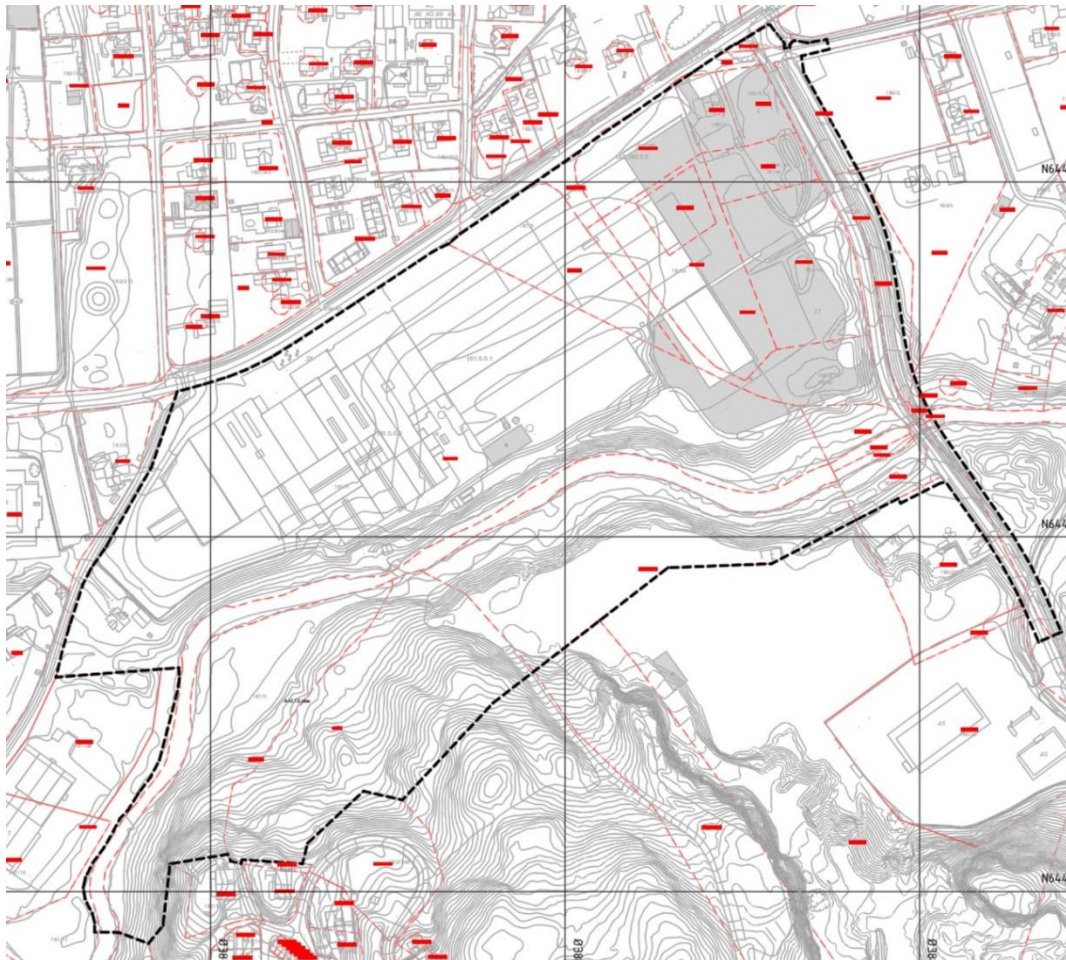
Miljøfaglige forhold	Materialbruk
Klimatiske forhold	Farge
Sol og skygge	Varige konstruksjoner og anlegg
Energireducerende forhold	Uterom
Luft og støyforhold	Riving
Grunnforhold	Barn og unge og rekreasjon
Vannforhold	Områder som brukes av barn og unge (sommer/vinter)
Forurensningskilder	Friområder/lekeplasser
Radon	Erstatningsarealer
Trafikkforhold	Universell utforming
Vegstandard	Terrengforhold/bratte områder
Forhold til hovedveger	Bebyggelse
Kapasitet	Varige konstruksjoner og anlegg
Trafikktall	Uterom
Kollektivtrafikk	Juridiske forhold
Trafikksikkerhet	Rekkefølgekrav
Gang- og sykkelveg	Utbyggingsavtale
Avkjørsler	Tinglyste rettigheter
Varelevering	Andre rettigheter
Parkering	Kvalitet på kartlagte eiendomsgrenser
Snøopplag	Annet
	Interessemotsetninger
	Eksisterer det eller kan det bli interessemotsetninger?

Tabell 1: Oversikt planfaglige temaer

4.3 Kort presentasjon av planarbeidet

4.4 Avgrensning

Planen vil bli presentert med en planavgrensning som er omtrentlig illustrert nedenfor. Forslaget til planavgrensning, som kan ses i Figur 4 og Vedlegg 1, 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 4: Forslag til planavgrensning

4.5 Dagens situasjon og arealbruk

Planområdet består i dag i hovedsak av industribebyggelse og parkering til fabrikken Berry Alloc. Planområdet i nord grenser til Fiboveien, og boligbebyggelse. I vest grenser planen til offentlig eller privat tjenesteyting, i sør til friområde og vernet vassdrag (hensynsone H530) og i øst til LNFR område. 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.



Figur 5: Oversikt område

4.6 Utvidelse av arealformål

I lys av Berry Allocs voksende industrielle behov og for å støtte den kontinuerlige utviklingen av Lyngdal som et industrielt knutepunkt, er det foreslått en utvidelse av arealformålet innenfor det aktuelle planområdet. Denne utvidelsen søker å balansere nødvendigheten av industriell vekst med en bærekraftig tilnærming som tar hensyn til miljømessige, sosiale og økonomiske aspekter.

Målssetting med arealutvidelsen

Målet med å utvide arealformålet er å skape en robust og fleksibel ramme som kan støtte Berry Allocs operasjonelle krav, samtidig som det gir rom for fremtidig vekst og utvikling. Dette inkluderer å tilrettelegge for nye byggeprosjekter, infrastrukturforbedringer og potensielt nye funksjoner som kan styrke områdets industrielle økosystem.

Forslag til arealutvidelse

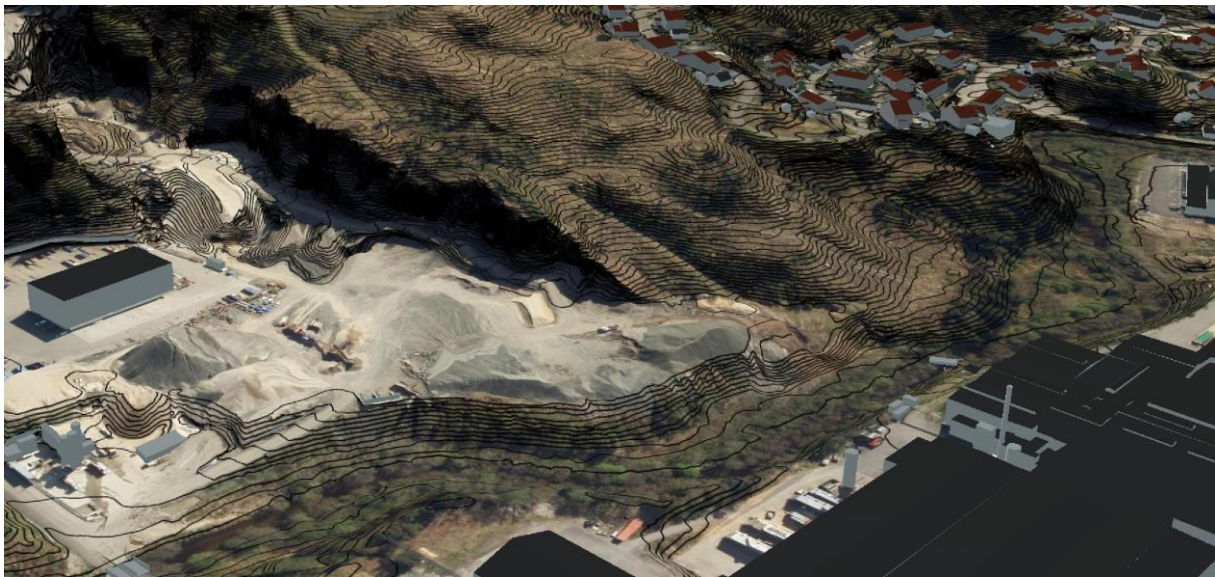
Forslaget til arealutvidelse omfatter en revurdering av eksisterende arealbruk og potensielle områder for utvikling og omstrukturering. Dette kan inkludere områder som for tiden er underutnyttet eller som har potensial for høyere utnyttelsesgrad,

samt vurdering av hvordan en slik utvidelse kan integreres sømløst med eksisterende strukturer og funksjoner.

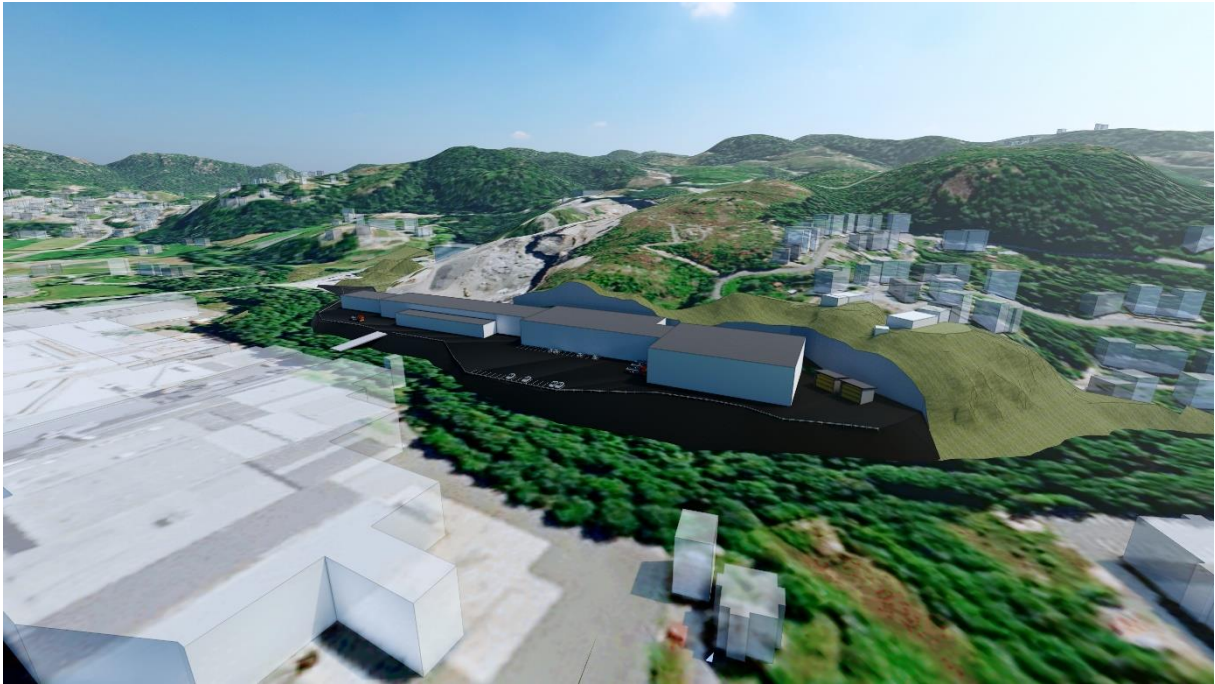
En nøkkelkomponent i utvidelsen av arealformålet vil være en streng tilnærming til bærekraftig utvikling. Dette vil innebære en grundig vurdering av miljøpåvirkningen av enhver foreslått utvidelse, inkludert, men ikke begrenset til, effekter på lokale økosystemer, vannveier og omkringliggende landbruks- og boligområder.

Videre vil utvidelsen av arealformålet bli gjennomført med en forståelse av de samfunnsmessige og økonomiske konsekvensene. Dette inkluderer å vurdere hvordan utvidelsen vil påvirke lokale samfunn, arbeidsplasskaping og økonomisk vekst.

Gjennom en nøye planlagt og gjennomtenkt utvidelse av arealformålet, sikter vi mot å skape en fremtidsrettet, bærekraftig og samfunnsmessig ansvarlig ramme for videre industriell utvikling i området. Dette vil ikke bare støtte Berry Allocs umiddelbare behov, men også legge grunnlaget for langsiktig vekst og utvikling i regionen.



Figur 6: Området i dag



Figur 7: Skisser utvidelse



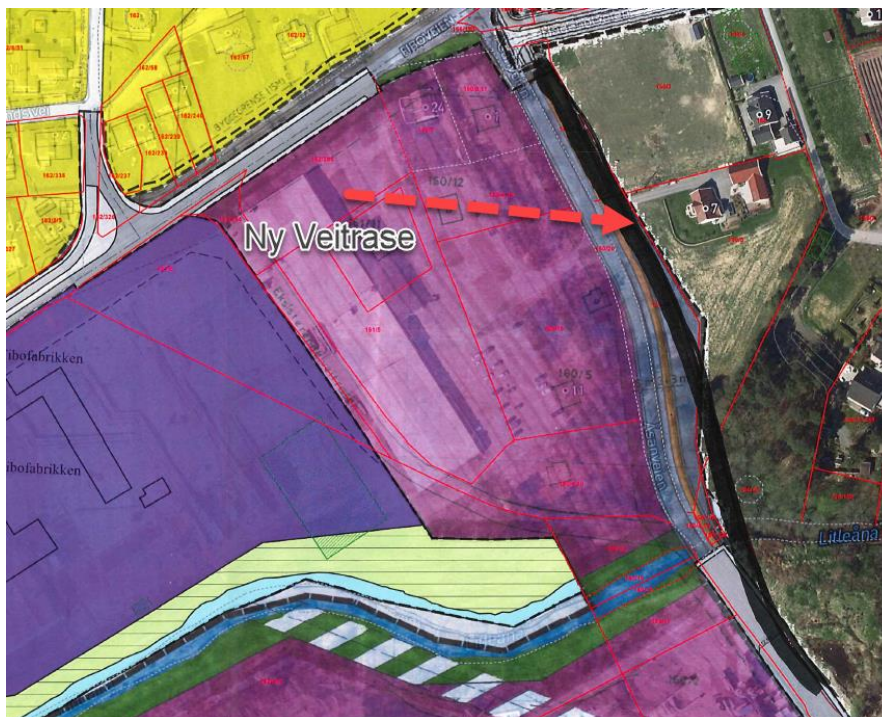
Figur 8: Skisser utvidelse

4.7 Bebyggelsesstruktur, utbyggingsvolum og byggehøyder

Det foreligger på nåværende tidspunkt ingen detaljplaner for planlagte bygg innenfor området. Det kan bli behov for å endre interne veier, byggegrensar, byggehøyder og utnyttelsesgrad som en del av plansaken for å få bedre utnyttelse av tilgjengelige arealer. Dagens bebyggelse er konsentrert plassert, med en høy utnyttelsesgrad. Området består av store industri- og lagerbygninger. Det forventes en utvidelse av samme type bebyggelse. Eksakt utbyggingsvolum og byggehøyder som skal tillates i området vil vurderes i videre planarbeid. Utnyttelsesgrad og byggehøyder vil bli vurdert ut ifra gjeldene reguleringsplan i området og føringer gitt i kommuneplanens arealdel.

4.8 Adkomst til planområdet

I forbindelse med denne reguleringsplanen og tilgrensende reguleringsplan for Lindland Eiendom AS har det vært møte med kommunen den 02.11.20 angående Åsanveien. Det ble i møtet presentert forslag om ny veilinje som innebærer flytting av ny vei og bro mot øst. for Alle parter var enige om forslaget og ville gå videre med dette, da det totalt vil bli en bedre utnyttelse av området. Det foreslås å lage 6 meter bred veibane + skulder+ 1,5 meter areal mellom vei og G/S vei. Viktig å ha minst 1,5 meter avstand mot nabogrensene i øst. Ved større høydeforskjeller mellom vei og tilstøtende areal kan murer være et alternativ. Kommunen tar ansvar for å lage en tegning av den nye veitraseen med høydeprofiler forstøtningsmurer/ skråninger. Kommunen får også ansvar for grunneieravtaler med de som berøres av ny veitrase. Andre adkomster til området vil også reguleres inn. (jf. Vedlegg 2)



Figur 9: Forslag til ny veilinje

4.9 Virkninger på omgivelsene

Område består i dag av en etablert industribebyggelse. En utvidelse av eksisterende området anses til å ha liten virkning på omgivelsene. Men planomfang og utforming, og virkningene av dette vil bli særskilt vurdert i planprosessen

Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Volum, form, høyde, material og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt gjennom bestemmelsene.

Overordnede bestemmelser og føringer gitt i overordnet plan vil bli vurdert for å legge til rette for en helhetlig og fremtidsrettet løsning.

5. Planprosessen og samarbeid/medvirkning

5.1 Planprosess

Vanlig planprosess skal følges i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 5.1 og 5.1. I tillegg regner vi med avklaringer i oppstartsmøte med kommunen for ytterligere høringsinstanser som vil kunne være aktuelle utover lovens minstekrav for området.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser §§ 12-2 og 12-3 og konsekvensutredning i henhold til § 4-2.

5.2 Utbyggingsavtale

Det vil være krav til utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen. Prosess for utbyggingsavtale tilknyttet planforslaget avtales nærmere i oppstartmøtet.

5.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Statsforvalter
- Fylkeskommunen
- Andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

5.4 Medvirkningsprosesser/ interessekonflikter

Naboer og berørte parter får et eget varselbrev. Planarbeidet varsles med annonse i én avis etter anvisning fra kommunen. Varselet kunngjøres også på Lyngdal kommune sin hjemmeside.

6. Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Planavgrensning
2. Referat fra møte med kommunen