

# PLANINITIATIV

Berry Alloc - Fiboveien - Lyngdal

LYNGDAL KOMMUNE



Figur: Illustrasjon

**Oppdragets navn:** Reguleringsplan for BerryAlloc Fiboveien

**Dokumentets navn:** Planinitiativ

**Oppdragsgiver:** Alloc AS

**Oppdragsnummer:** 11443-19

## Innholdsfortegnelse

Nøkkelopplysninger .....	3
1. Planprosess – Forutgående avklaringer .....	4
1.1 Formålet med planen .....	4
1.3 Gjeldende planstatus .....	5
1.4 Konsekvensutredning .....	7
2. Vurderings- og beslutningsrelevante tema .....	8
2.1 Særskilte delutredninger/fagnotat.....	8
2.2 Planfaglige temaer.....	8
3. Beskrivelse av planområdet .....	10
3.1 Avgrensing .....	10
3.2 Dagens situasjon og arealbruk.....	10
3.3 Bebyggelsesstruktur, utbyggingsvolum og byggehøyder .....	11
3.4 Adkomst til planområdet .....	11
3.5 Virkninger på omgivelsene.....	12
4. Planprosessen og samarbeid/medvirkning .....	13
4.1 Planprosess.....	13
4.2 Utbyggingsavtale .....	13
4.3 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....	13
4.4 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart.....	13
4.5 Medvirkningsprosesser/ interessekonflikter.....	13
5. Vedlegg.....	13

## Nøkkelopplysninger

**Sted/adresse:**

Fiboveien 26, 4580 LYNGDAL, Lyngdal kommune

**Forslagstiller:**

Alloc AS

**Fagkyndig:**

Drag Arkitektur Og Byggteknikk AS

**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. 103 daa.

## 1. Planprosess – Forutgående avklaringer

Planinitiativet gjelder igangsetting for privat reguleringsplan for Berry Alloc AS – Fiboveien 26 gnr. 161, bnr. 5 m.fl. – Lyngdal

Planinitiativet oversendes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 1 og 2. Det vises for øvrig til innledende møte avholdt 02.11.20, vedrørende regulering av Åsanveien inn til Akersmyr. Referat fra møtet er vedlagt (jf. Vedlegg 2).

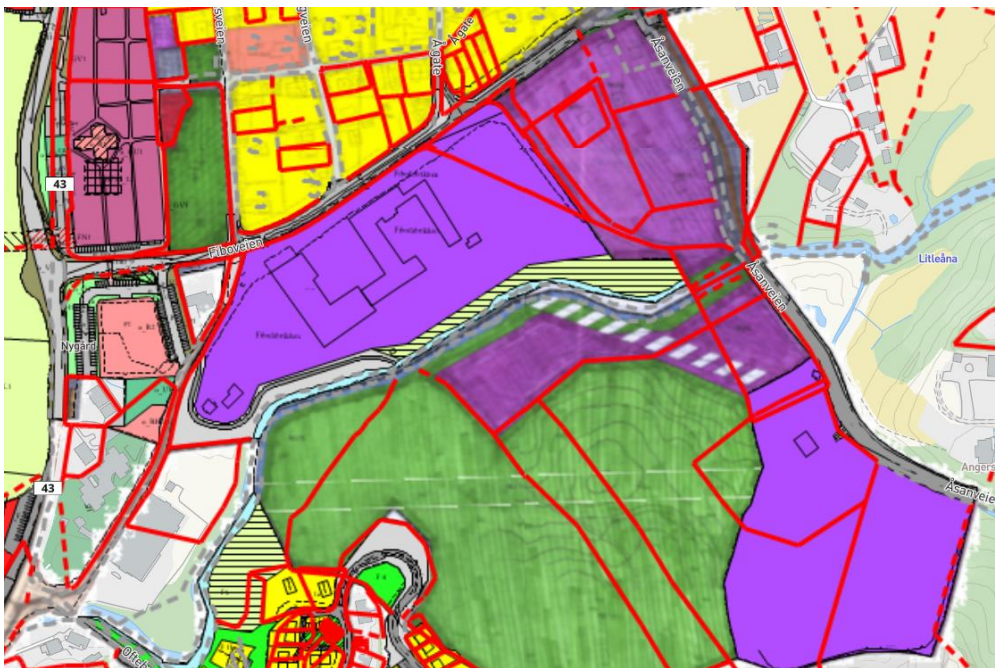
### 1.1 Formålet med planen

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

Formålet med reguleringen er å legge til rette for næringsbebyggelse med tilhørende anlegg som adkomst, parkering, veier og grønstruktur. Næringen skal bestå av industri- og lagerbebyggelse. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplaner og kommuneplan for Lyngdal. Planen vil bidra til en hensiktsmessig utvidelse av dagens industri-/næringsområde.

### 1.2 Oversiktskart

Planområdet befinner seg langs Fiboveien, like ved Lyngdal handelspark, ca. 2,4 km fra Lyngdal sentrum. Planavgrensningen omfatter et areal på ca. 103 daa som i hovedsak eies av Fiboveien 26 AS. Foreslått plangrense omfatter eksisterende reguleringen av Fibofabrikken i tillegg til ny regulering av Åsanveien.



Figur 1: Område



### 1.3 Gjeldende planstatus

Plannavn: Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel

Ikrafttredelsesdato: 03.09.2015

Plan ID: 201311

Detaljeringsplan: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde



Figur 2: 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

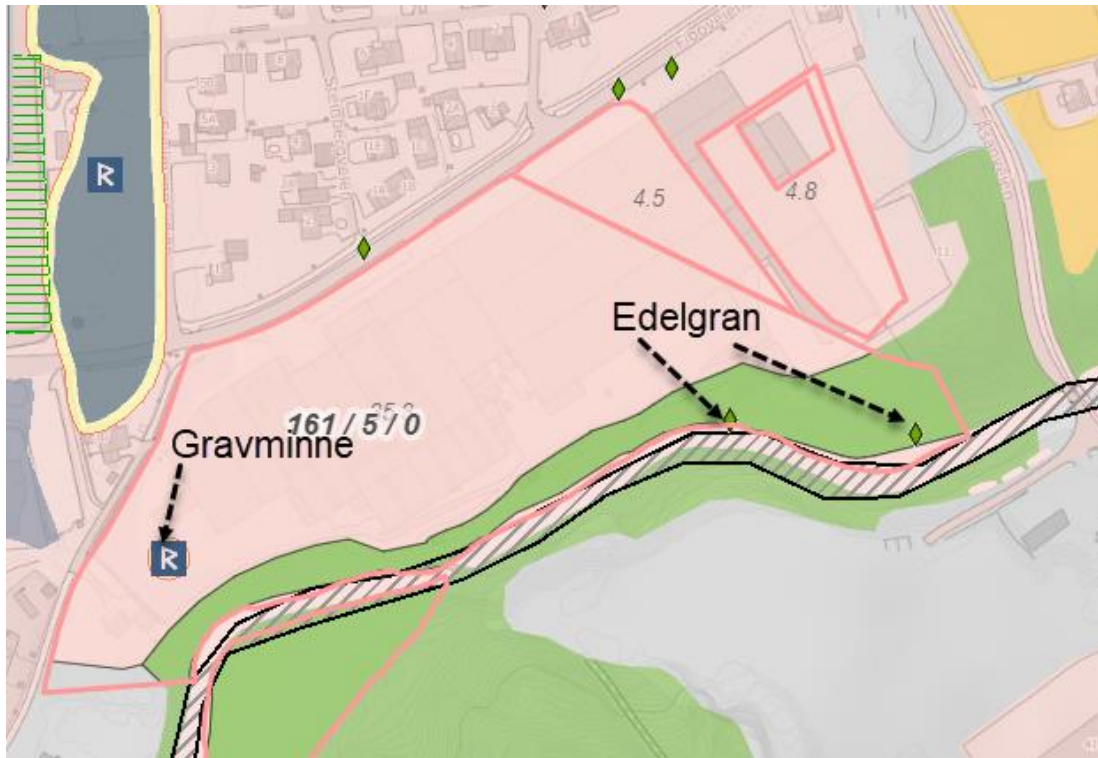
Det er reguleringsplaner for Fibofabrikken som er gjeldende for området.

#### Overordnede retningslinjer

Ingen overordnede planer eller retningslinjer fra kommunen som vil være i konflikt med planarbeidet.

### Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Vi har sjekket området opp mot tilgjengelige kartdatabaser og funnet 3 registrerte kulturminner, kulturverdier eller fremmede arter. Vi er ikke kjent med andre interesser i området som kan være berørt av reguleringen. Nærmere vurdering av konsekvenser vil inngå i planarbeidet.



Figur 3: Registrerte kulturminner og fremmede arter

### Andre planeretningslinjer/rammer/føringer som vil vurderes nærmere i planarbeider

- Nasjonale forventninger
- Statlige planer og planretningslinjer
- Regionale planer og planstrategier
- Særlover

## 1.4 Konsekvensutredning

Etter § 1 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Ansvarlig myndighet, i dette tilfelle planmyndigheten, skal etter § 5 i forskrift om konsekvensutredninger «tidligst mulig ta stilling til om en reguleringsplan eller et tiltak faller inn under kriteriene i § 4.» For reguleringsplaner skal dette skje før varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-8.

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvens utredes.

Formålet med planen er å legge til rette for næring med hovedformål industri- og lagerformål, med en utnyttelse som er høyere enn 15 000 m<sup>2</sup>. iht. forskriften om konsekvensutredning stilles det dermed krav om konsekvensutredning:

*§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:  
b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*

Vedlegg 1 definerer følgende konsekvensutredning:

*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.*

Det foreligger en detaljreguleringsplan hvor område er avsatt til industri/næring og bruksareal er mer enn 15 000 m<sup>2</sup>. Ny detaljregulering vil erstatte tidligere plan, med samme formål. Etersom det allerede foreligger en reguleringsplan for arealformål avsatt til næring/industri, mener vi at det ikke er behov for en konsekvensutredning, da utvidelsen av næringsområde ikke vil få et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>. Aktuelle plantema vurderes å kunne håndteres på tilfredsstillende måte gjennom planbeskrivelse og ROS-analyse. Vi ber om en endelig avklaring om ny detaljregulering utløser krav om konsekvensutredning i dialog med Lyngdal kommune i et oppstartsmøte.



## 2. Vurderings- og beslutningsrelevante tema

### 2.1 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.

### 2.2 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
<b>Natur- og ressurgrunnlaget</b>	Vann
Jordbruksinteresser	Avløp
Skogbruksinteresser	Overvann
<b>Landskap</b>	El-forsyning
Topografi	Fjernvarme
Vegetasjon/grønnstruktur	Energikilder/Energibehov
Naturtyper	Renovasjon
Naturelement	Vegtrafikk/transportnett
<b>Naturmangfoldslovens kap II (§§ 7-10)</b>	<b>Estetikk og byggeskikk</b>
Sårbar/truet natur – registrert i artsdatabase, naturmiljø	Fortettingspotensiale
Fremmede arter	Bebyggelsesstruktur
Økologiske funksjoner	Bebyggelsesmønster
<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>	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

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

Tabell 1: Oversikt planfaglige temaer

### 3. Beskrivelse av planområdet

#### 3.1 Avgrensning

Planen vil legges fram med planavgrensning omtrent som vist nedenfor.

Forslag til planavgrensning (jf. Figur 4 og vedlegg 1) omfatter hele reguleringsplan for Fibofabrikken - reguleringsplan for industri - gnr 161/ 5 og Fibofabrikken - utvidelse - reguleringsplan for industri samt nødvendig areal for regulering av Åsanveien.

Kommunen tar ansvar for å lage en tegning av den nye veitraseen med høydeprofiler forstøtningsmurer/ skråninger. Planavgrensningen i øst vil justeres etter dette. I tillegg tas areal for siktlinjer med. Planområdet er på ca. 103 daa.



Figur 4: Forslag til planavgrensning

#### 3.2 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. Forslag til utvidelse av planområdet innenfor LNF-området, hvor vei skal gå, berører dyrket mark.



Figur 5: Oversikt område

### 3.3 Bebyggelsesstruktur, utbyggingsvolum og byggehøyder

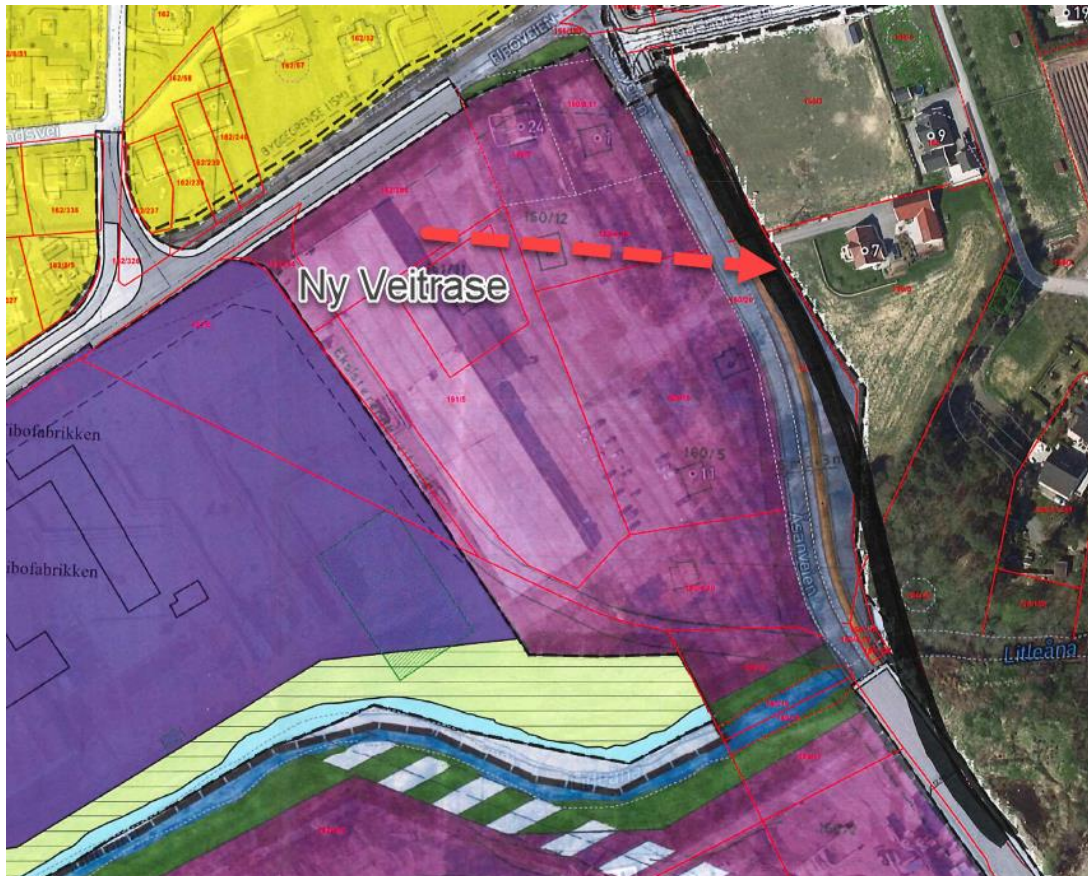
Det foreligger på nåværende tidspunkt ingen detaljplaner for planlagte bygg innenfor området. Det kan bli behov for å endre interne veier, byggegrens, byggehøyder og utnyttelsesgrad som en del av plansaken for å få bedre utnyttelse av tilgjengelige arealer. Dersom kommunen har spesielle føringer som ønskes innarbeidet bes det tydeliggjort i oppstartsmøtet. 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.

### 3.4 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 for støttemurer/ 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 6: Forslag til ny veilinje

### 3.5 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.



## 4. Planprosessen og samarbeid/medvirkning

### 4.1 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.

### 4.2 Utbyggingsavtale

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

### 4.3 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget anses i utgangspunktet ikke å komme i berøring med vesentlige interesser. Tilgrensede naboer vil bli hørt på vanlig måte.

### 4.4 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

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

### 4.5 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.

## 5. Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Planavgrensning
2. Referat fra møte med kommunen

Siste revisjon: 05.01.2021