



# Lyngdal kommune

## Regulering: OPPSTARTSMØTE

<b>Plannavn</b>	Detaljregulering for Berry Alloc – Fiboveien - gnr. 161 bnr. 5 m.fl.
PlanID	202101
Møtedato	19.02.21
Møtested	Teams


### Møtedeltakere:

Forslagsstiller	<i>Drag Arkitektur og Byggeteknikk AS v/ Anniken Røksland og Stein</i>
Tiltakshaver	<i>Alloc AS v/Tore Gysland</i>
Fra kommunen	Representanter fra arealforvaltning og miljø: Torhild Hessevik Eikeland (leder), Britt Alice Oseassen
	Representanter fra tekniske tjenester: Zvezdana Malbasa (leder) og Roy Fredbo
	Representanter fra plan og næring: Jan Terje Ågedal
	Ordfører Jan Kristensen

### 1. Planområde

1.1	Eiendommer gnr/bnr	Gnr 160 bnr 4, 5, 7, 8,10, 11, 16, 17, 20, gnr 161 bnr 5,6, 11 og gnr 162 bnr 1, 244, 280
1.2	<b>Planomriss vist i kart</b> utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg. NB trenger sosi som viser omriss	
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Forslag til planavgrensning omfatter hele reguleringsplan for Fibofabrikken - reguleringsplan for industri - gnr 161/ 5 planID 197904, del av plan Fibofabrikken - utvidelse - reguleringsplan for industri planID 199502 samt nødvendig areal for ny trase for Åsanveien.


## 2. Planstatus

2.1	<p>Kommuneplanens arealdel/kdp Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart</p>	<p>Kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 planID 201311 vedtatt 03.09.2015. Arealet er avsatt til næringsvirksomhet nåværende. Mindre areal LNF, Det er angitt at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.</p> 
2.2	<p>Reguleringsplan/ bebyggelsesplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt</p>	<p>Fibofabrikken - reguleringsplan for industri - gnr 161/ 5, vedtatt 17.09.1979, planID 197904 Fibofabrikken - utvidelse - reguleringsplan for industri, vedtatt 13.12.1995, planID 199502 Hovedformålet er i begge planene industri.</p>
2.3	<p>Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,</p>	<p>Sykel/gangvei langs RV 43 ved Fibofabrikken, vedtatt 15.11.1998, planID 199813</p>
2.4	<p>Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt</p>	<p>Lindland maskin er i gang med en reguleringsprosess for sitt industriområde på Akersmyr - detaljregulering for masseuttak Akersmyr planID 202001.</p>
2.5	<p>Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer</p>	

## 3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	<p>Hensikt med planarbeidet</p>	<p>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.</p>
3.2	<p>Planidé formål, omfang, adkomst</p>	<p>Utvidelse av dagens industri-/næringsområde. Området består i dag av store industri- og lagerbygninger. Det legges opp til utvidelse av samme type bebyggelse. Eksakt utbyggingsvolum er ikke opplyst/avklart, da det på nåværende tidspunkt ikke foreligger detaljplaner for planlagt bygg innenfor området. Man ser for seg muligens noe høyere bygg enn eksisterende. Utvidelse av næringsområde krever justering av trase for Åsanveien. Ny bro over Litleåna, uten innsnevring slik at man får bedre flyt i trafikken.</p>
3.3	<p>Eventuelle skisser</p>	
3.4	<p>Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag,</p>	<p>Melde oppstart så snart som mulig. Starte utbygging så snart som mulig etter at planen er vedtatt.</p>

#### 4. Avklaringer

4.1	<p>Er planomriss tilstrekkelig</p> <p>Planområdet må tilpasses eksisterende planer</p>	<p>Justeres ift planlagt vei og i område ved brua ift pågående plan for Lindland Maskin. Videre justeres plangrensen slik at hele planID 199502 kan utgå.</p> <p>Revidert plangrense under:</p> 
4.2	<p>Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer</p> <p>Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves</p>	<p>Ja hele planID 197904, deler av planID 199502. Foreslås justert slik at også plan 199502 blir erstattet helt, og at man unngår at ikke et mindre område blir liggende igjen i gammel plan.</p>
4.3	<p>Teknisk infrastruktur</p> <p>Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat</p>	<p>Kommunal vei innenfor planområdet.</p> <p>g/s- vei</p> <p>Kommunalt vann</p>
4.4	<p>Offentlige formål</p> <p>Teknisk infrastruktur, grunnstruktur, annet</p>	<p>Uoversiktlig teknisk infrastruktur i dag. VA ledninger på egen tomt må måles og nøyaktig plassering må registreres.</p>
4.5	<p>Trafikksikkerhet</p> <p>Lyngdal kommune har som mål om å oppnå godkjenning som «Trafikksikker kommune». Vi vil i all arealplanlegging ha et særlig fokus på trafikksikkerhet. Hvordan trafikksikkerhet er vurdert og sikret i planen skal beskrives særskilt. Følgende forhold kan nevnes som eks.: trafikksikkerhet for myke trafikanter, trafikkmengde, ulykkessituasjon, kjøreadkomst, snumulighet renovasjon.</p>	<p>God trafikkavvikling og løsninger innenfor næringsområdet.</p> <p>Varelevering/henting, renovasjon, snumulighet etc. Sikker og god løsning for ny planlagt vei, ikke bare mhp biler, men også myke trafikanter.</p> <p>Åsanveien er skolevei. Her er også en del trafikk til Lindland maskin sitt område på Akersmyr.</p>
4.6	<p>Antatt viktige tema</p> <p>Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftsinnteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS, Trafikksikkerhet osv.</p>	<p>Verna vassdrag</p> <p>Trafikksikkerhet, trafikk-avvikling</p> <p>Flom</p> <p>Grunnforhold (stabilitet)</p> <p>Naturmangfold</p> <p>Kulturminne</p>
4.7	<p>Potensielle interessekonflikter</p>	

## 5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	Ja, i hovedsak
5.2	Omfattes planarbeidet av KU-forskriften? Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Ved tvil skal planfaglig konsulent vurdere spørsmålet i eget notat.	<p>Forslagsstiller har i planinitiativet konkludert med at det ikke er behov for KU. I henhold til KU forskriften vedlegg 1 skal næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting med et bruksareal på mer enn 15.000 m<sup>2</sup> konsekvensutredes. Planforslaget vil legge til rette for næring med en utnyttelse høyere enn 15.000 m<sup>2</sup>. Området er i dag regulert til industri, med et bruksareal mer enn 15.000 m<sup>2</sup>. Utvidelsen av næringsområdet vil få et mindre bruksareal enn 15.000 m<sup>2</sup> og utfra det er det konkludert med at planen ikke er KU pliktig. Kommunen støtter forslagsstillers vurdering. Det er imidlertid viktig at alle temaer vurderes grundig og kommenteres i planbeskrivelsen. Ved behov suppleres med fagutredninger.</p> <p>Tiltakshaver Alloc eier et område i sørøst, 161/5. Det ble på oppstartsmøte nevnt mulighet for utvidelse av næringsområdet i sørøst. Dette området er regulert til friluftsområde. I kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse og LNFR med hensynsone vernet vassdrag og detaljeringssone om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Planene for området er ikke klare, men det er et ønske om mulig utvidelse i framtiden, da Alloc ser behov for mer areal. Muligens lager. En utvidelse av næringsområdet her, uten avklaring i overordnet plan og innenfor hensynsone vernet vassdrag vurderes å utløse KU. Det er også mulig at utvidelsen av området da vil overskride 15.000 m<sup>2</sup>. Det er uklart hva arealet er tenkt benyttet til, men kun en mulighet for fremtidig utvidelse av næringsområdet. Kommunen anbefaler dette avklares i pågående kommuneplanprosess.</p> <p>Området i sør tas imidlertid med i denne planen, slik at gjeldende plan her, planID 199502 blir erstattet av ny plan. Arealformål satt i gjeldende plan dvs friområde følges, Det vurderes da at planen ikke utløser krav om KU.</p> <p>Etter oppstartsmøte er det for dette området levert innspill til pågående kommuneplanprosess. Om arealet i sør på sikt kan eller skal reguleres til noe annet, vil dette bli en annen sak frem i tid, etter en avklaring i kommuneplanen og ikke en del av denne planen.</p>
5.3	Planbeskrivelse Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for det konkrete området. Lyngdal kommunen krever at planbeskrivelsen skal ha et eget punkt som redegjør for virkninger for <b>folkehelse</b> i planområder og influensområder. Videre et eget punkt som redegjør for hvordan <b>trafiksikkerhet</b> er vurdert og	<p>Planbeskrivelsen må omtale alle aktuelle temaer og utrede konsekvenser i den grad det er et behov. Dersom det avdekkes behov for fagrapporter for å kunne dokumentere virkninger må dette følge med planbeskrivelsen.</p> <p>Det må utarbeides illustrasjoner/3D som viser hvordan området kan bli om det bygges som planen legger opp til. Det er tilstrekkelig med bokser som illustrerer utbyggingsvolum.</p>

## 6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Tidlig i prosessen vil det bli gjennomført allmøte med nærmeste naboer/berørte parter. På bakgrunn av merknader til oppstarts varsel og videre i planprosessen vil det vurderes om det er behov for ytterligere dialog med berørte parter, informasjonsmøte etc. Hvis ikke følges vanlig prosess.
6.2	Adresselister	Må bestilles av konsulent
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	ja

## 7. Konklusjon

7.1	Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	ja
7.2	Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for det faste utvalget for plansaker jf. PBL §12-3 andre ledd.	ja

## 8. Plangebyr

8.1	Gebyr sendes Navn og adresse	Berry Alloc
-----	---------------------------------	-------------

Det må betales gebyr for behandling av planforslag i samsvar med en hver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn.

*Merk: Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.*

## GENERELL INFORMASJON

### Kunngjøring av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Annonsen skal varsles i avisen Lister og på kommunens nettside. Annonsetekst sendes elektronisk til kommunens saksbehandler i word-format og kart i pdf-format og sosi-format. Varsel om oppstart skal gjøres i henhold til MDs veileder T-1490 kap. 1.3.

### Planmateriale

Planforslaget skal utarbeides i tråd med MDs "T-1490 Reguleringsplan – Utarbeiding av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven", lovkommentaren til plan- og bygningsloven, veilederen til kart- og planforskriften og den nasjonale produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister. Detaljeringsgraden i plankart og bestemmelser skal være slik at kommunen kan forvalte arealene på en samlet og forsvarlig måte blant annet gjennom påfølgende byggesaksbehandling. Planen skal også for øvrig gi et godt grunnlag for bruk og vern av arealene.

### Planbeskrivelse/ konsekvensutredning:

- Innhold og struktur skal samsvare med vedlegg 2 til T-1490 – Sjekkliste for planbeskrivelse

- Trafikksikkerhet er et fokusert tema i kommunen og må vektlegges i planarbeidet
- Fylkesmannens sjekklister for ROS kan benyttes
- Skal leveres i word-format

Bestemmelser:

Bestemmelser skal leveres i word-format.

Profiler, snitt og illustrasjoner:

Eventuelle profiler, snitt og illustrasjoner skal leveres i pdf-format. Eventuelle 3D-visualiseringer skal i utgangspunktet leveres i format som kan åpnes uten spesialprogram.

Vedlegg ved oversending av planforslag:

- Kopi av oppstartsannonse
- Kopi av oppstartsbrev
- Adresseliste for oppstartsbrev
- Innkomne innspill til planarbeidet
- Evt. fagrapporter