



Lyngdal kommune

Regulering: REFERAT FRA NYTT OPPSTARTSMØTE

Plannavn	Detaljreguleringsplan for Berry Alloc – Fiboveien – gnr 161 bnr. 5 m.fl.
PlanID	202101
Møtedato	10.10.23
Møtested	Teams

Møtedeltakere:

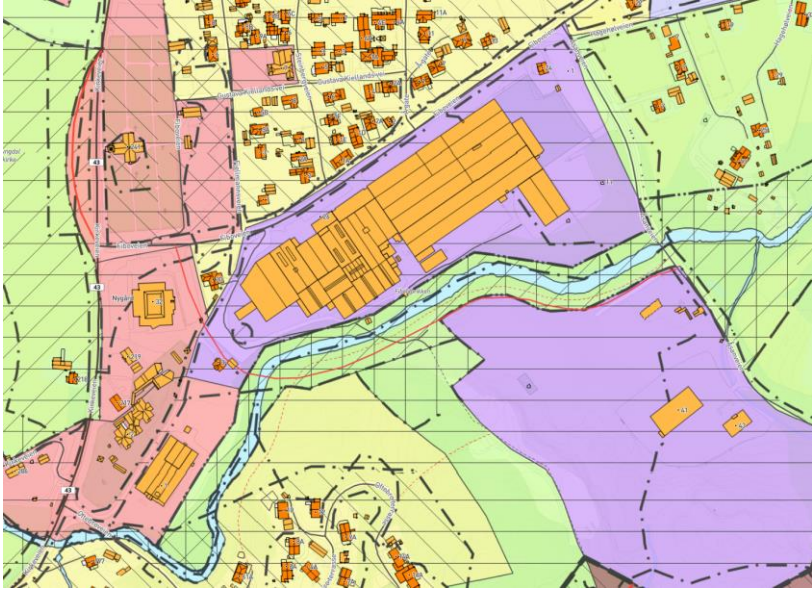
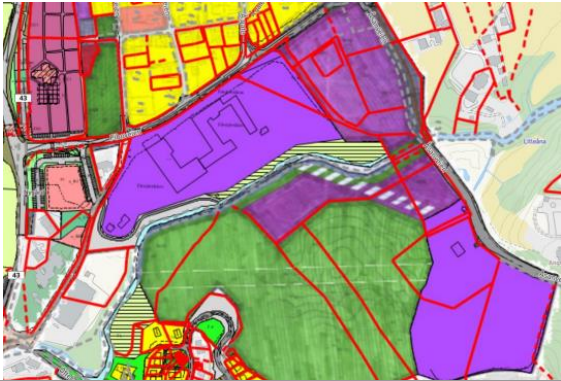
Forslagsstiller	Drag Arkitektur og Byggteknikk AS v/Anniken Røksland
Tiltakshaver	Berry Alloc AS. Ingen representanter deltok på nytt oppstartsmøte.
Fra kommunen	Harald Øyvin Hol, fagansvarlig plan og byggesak
	Britt Alice Oseassen, saksbehandler plan og næring

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 Gnr. 162 bnr. 1,244,280
1.2	Planomriss vist i kart utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg. NB trenger sosi som viser omriss	
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Omfatter gjeldende utbygde industriområde, areal som anses som naturlig for utvidelse av industriområdet inkl buffersone og avtale med hjemmelshaver samt nødvendig areal for ny trase for den kommunale veien, Åsanveien.


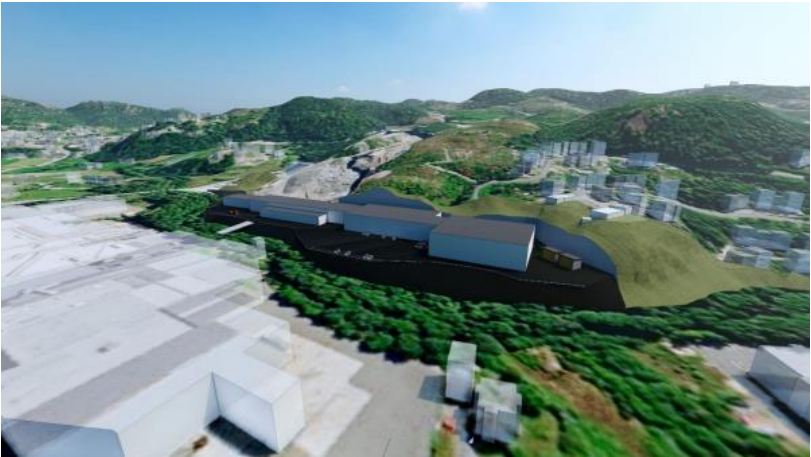

2. Planstatus

2.1	Kommuneplanens	Kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 planID 201311 vedtatt
-----	----------------	---

	<p>arealdel Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart</p>	<p>03.09.2015. Arealet er avsatt til næringsvirksomhet nåværende. Del av arealet er avsatt til LNF og boligbebyggelse. Det er angitt at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Langs elva er det angitt hensynsone friluftsliv H530. Det er også angitt båndleggingssone - båndlegging for regulering etter pbl vernet vassdrag (H740)</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>Sykkel/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> <p>Det er startet opp arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel. Arbeidet har tatt lenger tid enn antatt, men det legges opp til at ny arealdel vedtas i løpet av 2024.</p>
2.5	<p>Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer</p>	

3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	Hensikt	Formålet med reguleringen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende
-----	---------	--

	med planarbeidet	næringsarealer. Næringen skal primær omfatte industri – og lagerbebyggelse.
3.2	Planidé formål, omfang, adkomst	<p>Området består i dag av store industri og lagerbygninger. Det legges opp til utvidelse av samme type bebyggelse. Eksakt utbyggingsvolum er ikke avklart, da det ifølge tiltakshaver på nåværende tidspunkt ikke foreligger detaljplaner for planlagt bygg innenfor området. Det er signalisert at utnyttelsesgrad og byggehøyder vil bli vurdert ut ifra gjeldene reguleringsplan i området og føringer gitt i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Utvidelse av næringsområde krever justering av trase for Åsanveien. Ny bro over Littleåna, uten innsnevring slik at man får bedre flyt i trafikken</p>
3.3	Eventuelle skisser	 <p>Skisse over dagens område</p>   <p>Skisser utvidelse</p>
3.4	Framdrift Melding om	Melde oppstart og høring av planprogram snarest mulig. Behandling av planprogram i

oppstart, oversending av planforslag, utbygging	kommunen i begynnelsen av 2024. 1. gangs behandling av planforslaget våren 2024. Sluttbehandling ca. sommeren 2024.
---	---

4. Avklaringer

4.1	Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	Ja
4.2	Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Ja hele planID 197404.
4.3	Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	Kommunal vei innenfor planområdet. g/s- vei Kommunalt vann
4.4	Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønstruktur, annet	Uoversiktlig teknisk infrastruktur i dag. VA ledninger på egen tomt må måles og nøyaktig plassering må registreres.
4.5	Trafikksikkerhet 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.	Det må i planforslaget legges vekt på god trafikkavvikling/løsninger innenfor næringsområdet. Varelevering/henting, renovasjon, snumulighet og parkering må ivaretas på en god og hensiktsmessig måte og hvor også hensynet til ferdsel/myke trafikanter ivaretas. Del av den kommunale veien, Åsanveien, justeres/flyttes litt på strekningen mellom Fiboveien og brua. Åsanveien er skolevei. Her er også en del trafikk til Ribe Betong og Lindland maskin sitt område på Akersmyr. Det er viktig at ny vei ivaretar myke trafikanter.
4.6	Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftstinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, forurensning, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS, Trafikksikkerhet osv.	<ul style="list-style-type: none"> • Verna vassdrag • Vannmiljø og vannkvalitet. Vurdering etter vannforskriften § 12. Fare for forurensning til Lyngdalsvassdraget. Det er viktig at tiltaket ikke medfører økt forurensning. • Naturmangfold • Grunnforhold (stabilitet) • Flom • Bærekraftig utvikling – veies opp mot sosiale og miljømessige hensyn • Nærliggende boliger • Støy – må foretas støyberegning. Støyberegningen må vise samlet belastning for boliger i området. Med samlet belastning menes ikke bare belastningen denne bedriften påfører boligene, men alle virksomheter i nærliggende område inkl. trafikk. • Kulturminne • Friluftsliv • Trafikksikkerhet, trafikk-avvikling • Landskap/terreng. Gode illustrasjoner av hvordan området kan bli
4.7	Potensielle interessekonflikter	Næringsarealet trekkes nærmere boligbebyggelsen i reviderte oppstarts varsel. Dette kan øke konfliktnivået med tanke på støy og andre interessekonflikter. Det er også fare for at tiltaket vil medføre utfordringer/konflikt med verna vassdrag, forurensning av vassdrag som påvirker vannkvaliteten og skader fisken

5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	<p>Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?</p>	<p>Nei. Tiltakshaver ønsker å regulere et område på andre siden av Litleåna til næring, og ikke avvente til avklaring i kommuneplan foreligger. Dette pga. arbeidet med rullering av kommuneplanen er forsinket og tiltakshaver/bedriften trenger en avklaring på om arealet kan benyttes til utvidelse av næringsområdet. Aktuelle areal er regulert til friluftsområde. I kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse og LNRF, hensynsone verna vassdrag.</p>
5.2	<p>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>	<p>Det vurderes at tiltaket nå, med utvidelse av næringsområde på andre siden av Litleåna vil utløse krav om KU og planprogram. Etter § 8 i forskrift om konsekvensutredninger skal planer og tiltak konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I § 10 er det angitt kriterier for vurdering av om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det dreier seg om utvidelse av næringsområde, med oppføring av nytt næringsbygg. Næringsbygg er nevnt både i vedlegg I (pkt24) og vedlegg II (pkt11j). Det er ikke oppgitt noen størrelse på nytt/nye bygg.</p> <p>Som nevnt i pkt. 5.1 medfører tiltaket en omregulering av areal avsatt til LNRF i kommuneplanen. I tillegg kan tiltaket/planen komme i konflikt med verna vassdrag. Dette er forhold som er nevnt i § 10 som taler for at tiltaket kan få vesentlige virkninger. I tillegg kommer konsekvensene for befolkningens helse. På den bakgrunn er det konkludert med at tiltaket utløser krav om KU og planprogram.</p> <p>Følgende må konsekvensutredes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konsekvenser for verna vassdrag/Litleåna (forurensning, vannkvalitet, kantsone mm) • Nærliggende boligfelt <p>Andre tema nevnt i pkt. 4.6 må vurderes og virkninger og konsekvenser, evt. med avbøtende tiltak må beskrives. Det kan være aktuelt med fagrapport, og oppsummere konklusjonen i planbeskrivelsen. Vi ser imidlertid ikke at det er behov for konsekvensutredning etter metodikk for konsekvensutredninger.</p>
5.3	<p>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 folkehelse i planområder og influensområder. Videre et eget punkt som redegjør for hvordan trafiksikkerhet er vurdert og ivaretatt i planforslaget.</p>	<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. 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> <p>Som nevnt i pkt. 5.2 må Konsekvenser for verna vassdrag/Litleåna og nærliggende boligfelt</p>

6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Det legges opp til informasjonsmøte for nærmest berørte naboer. Møte vil bli gjennomført før det meldes oppstart igjen eller tidlig i periode for oppstartsvarelet slik at naboer er informert i god tid før merknadsfristen går ut. Kommunen mener at velforening for Oftebro og Romsleiren (de nærmeste boligfeltene) også bør inviteres til et slikt møte.
6.2	Adresselister	
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	ja

7. Konklusjon

7.1	Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	
7.2	Oppsummering og 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.	<p>Bedriften har behov for areal til 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 del er avsatt til LNRF i kommuneplanen og friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Da det ble meldt oppstart i 2021, var det enighet om å avvente utvidelse av området på andre siden av elva til dette var vurdert og avklart i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanens arealdel. Pga. forsinkelse i arbeidet med revideringen og at det har oppstått behov for tiltakshaver Berry Alloc å få avklart mulighet for bruk av arealene, har forslagsstiller og tiltakshaver blitt enige med kommunen at utvidelse av næringsområdet tas med i påbegynte reguleringsplan og at det meldes oppstart på nytt. Ny oppstart blir med KU og planprogram.</p> <p>Bakgrunnen for det er: Det beste hadde vært å avvente avklaring i kommuneplanen. Men Berry Alloc er en viktig aktør og arbeidsplass i kommunen. Nåværende industriområdet er fullt utbygd, og for videre utvikling av virksomheten er det behov for å utvide tilgjengelige arealer. Kan bedriften ikke utvide her, må den gjerne flytte eller kanskje ikke klare å seg. Kommunen anser det som viktig å støtte næringsutvikling og at de får mulighet til å styrke sin posisjon i markedet. Vi ser imidlertid at tiltaket kan ha utfordringer, og det er viktig at virkninger og konsekvenser av tiltaket blir godt belyst i planarbeidet og at det fokuseres på ivaretagelse av miljømessige hensyn og berørte naboer. Utfra samfunnsnyttan anbefaler kommunen oppstart av planarbeid. Utredninger og KU vil avdekke tiltakets konsekvenser og om tiltaket/utvidelsen nærmere boligfeltet Oftebro er gjennomførbart eller hvilken omfang dette er mulig.</p>

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 sjekkliste 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
- Innkome innspill til planarbeidet
- Evt. fagrapporter