

Oppdragsgiver: Ådnesgård Panorama AS
Oppdragsnavn: Skomrak utvidet næringsareal 41- 1-2. Reguleringsendring
Oppdragsnummer: 635702-01
Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland
Dato: 07.03.2023 (sist revidert)
Tilgjengelighet: Åpent

Planinitiativ for reguleringsendring, Skomrak næringspark -utvidelse

1. Formålet med planen
2. Planområdet og omgivelsene
 - 2.1. Planavgrensning og lokalisering
 - 2.2. Beskrivelse av planområdet
 - 2.3. Analyse av nærområdet og omgivelsene
3. Plansituasjon og føringer
4. Kort presentasjon av prosjektet
 - 4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet
 - 4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder
5. Tiltakets virkning på og tilpasning til omgivelser
6. Samfunnssikkerhet
7. Vurdering KU-forskriften
8. Planprosess og medvirkning

1. Formålet med planen

Ådnesgård Panorama AS ønsker å legge til rette for å kunne etablere en næringsbebyggelse med tilhørende trafikkareal og parkering på en ca 4,6 daa stor tomt. Kommunen krever at det utarbeides ny reguleringsplan før byggetillatelse kan gis. Tiltaket er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan i området - PlanID 199501, da arealet som ønskes utviklet ligger i et område regulert til «service, bensinstasjon, turistnæring, parkering».

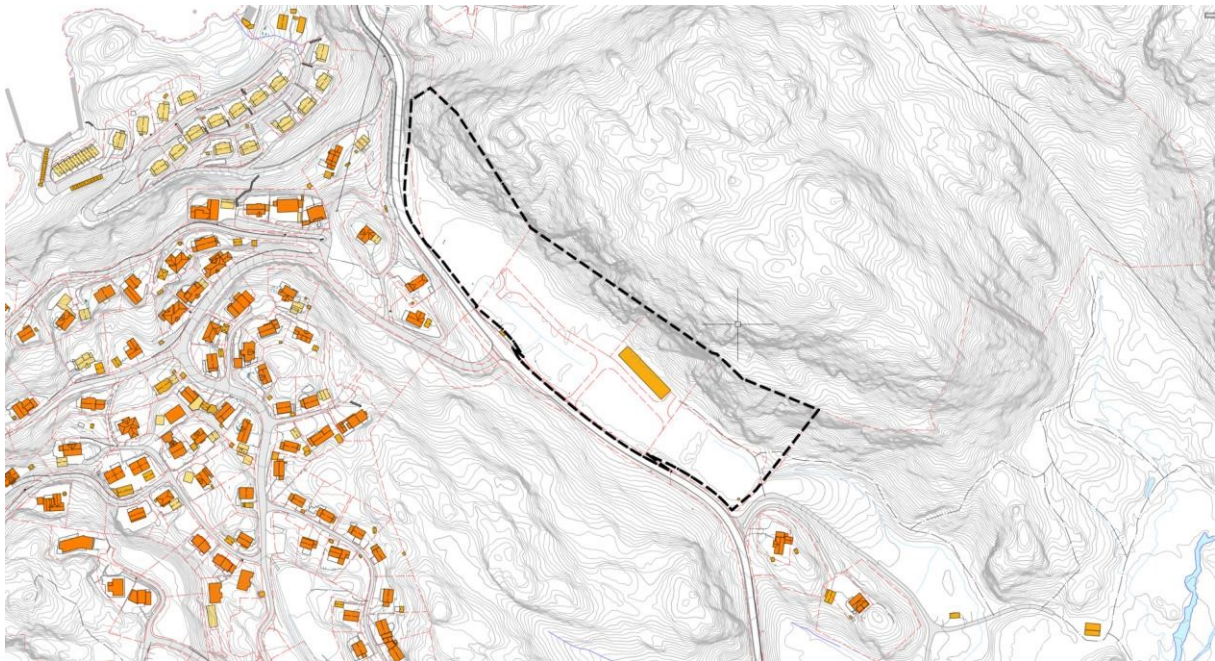
Arealet ligger direkte i tilknytning til andre næringsarealer jf. plan for naboeiendom. Kommunen ønsker at planen knyttes sammen med eksisterende plan. Gjeldende plan for Skomrak Næringspark PlanID 201609 inngår derfor i planområdet. Det vil gi mulighet for å regulere inn eksisterende kommunal veg som er anlagt gjennom planområdet på naboeiendom. Det eneste logiske er å utnytte denne tomten til et næringsformål, spesielt nå når tilgrensende areal allerede er opparbeidet og arealet får veiadkomst derfra. Formål som er regulert i plan fra 1995 virker ikke lenger realistiske.

2. Planområdet og omgivelsene

2.1. Planavgrensning og lokalisering



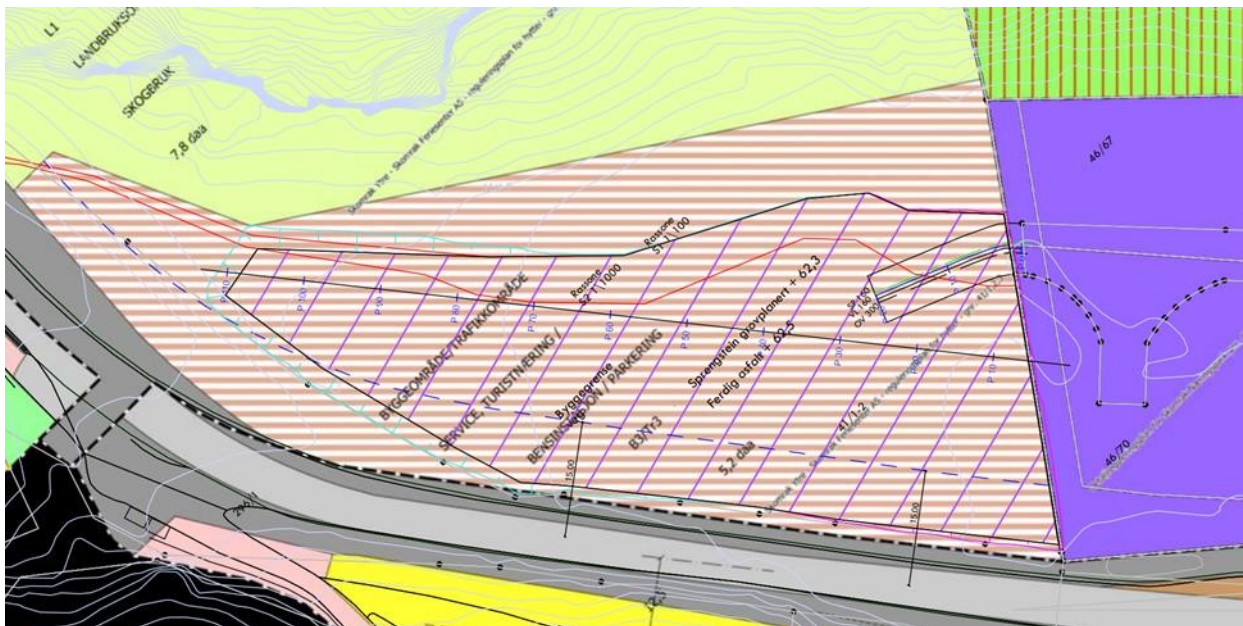
Figur 1: Lokalisering av planområdet, oversiktskart. Kilde: Kommunekart med påtegning



Figur 2: Planavgrensning. Kilde: Asplan Viak

2.2. Beskrivelse av planområdet

I dag er dette ei ubebygd, regulert tomt. Det ble gitt en dispensasjon fra plankrav for oppfylling og grovplanering av gbnr.41/156 i hht. gjeldende plan, den 04.05.2022. Dette gjelder deler av tomta som ikke er rasutsatt.

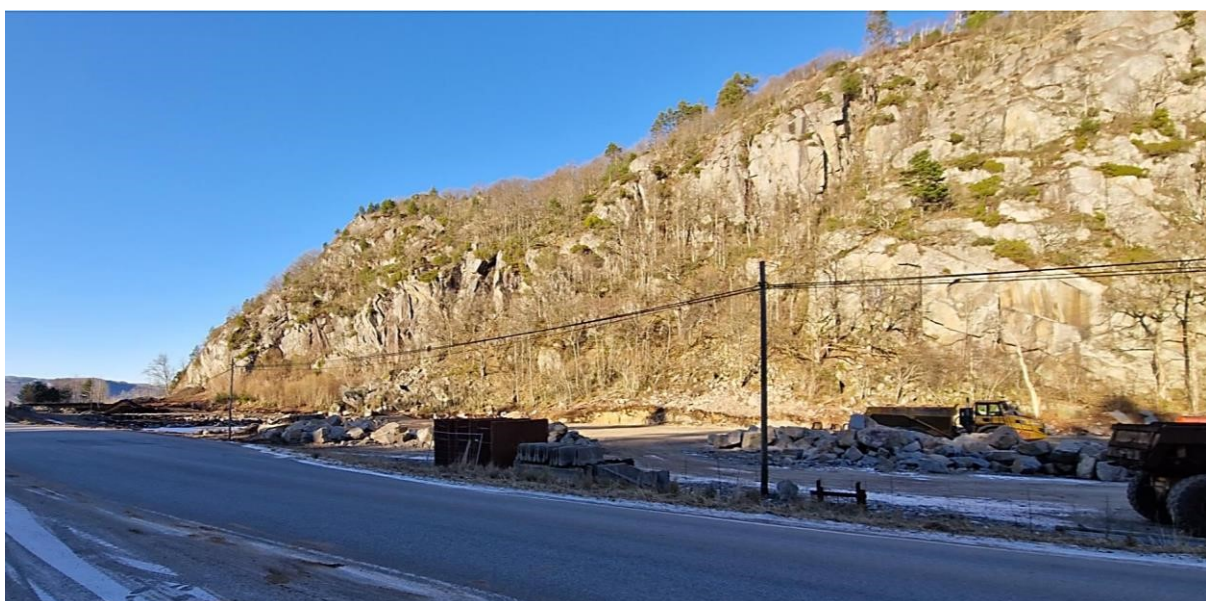


Figur 3: Foto over aktuelt område for utvidelse av næringsområdet, tatt fra sør-øst. Kilde: Google maps

Tomta er nå delvis gravd ut og planert etter at tillatelse ble gitt.



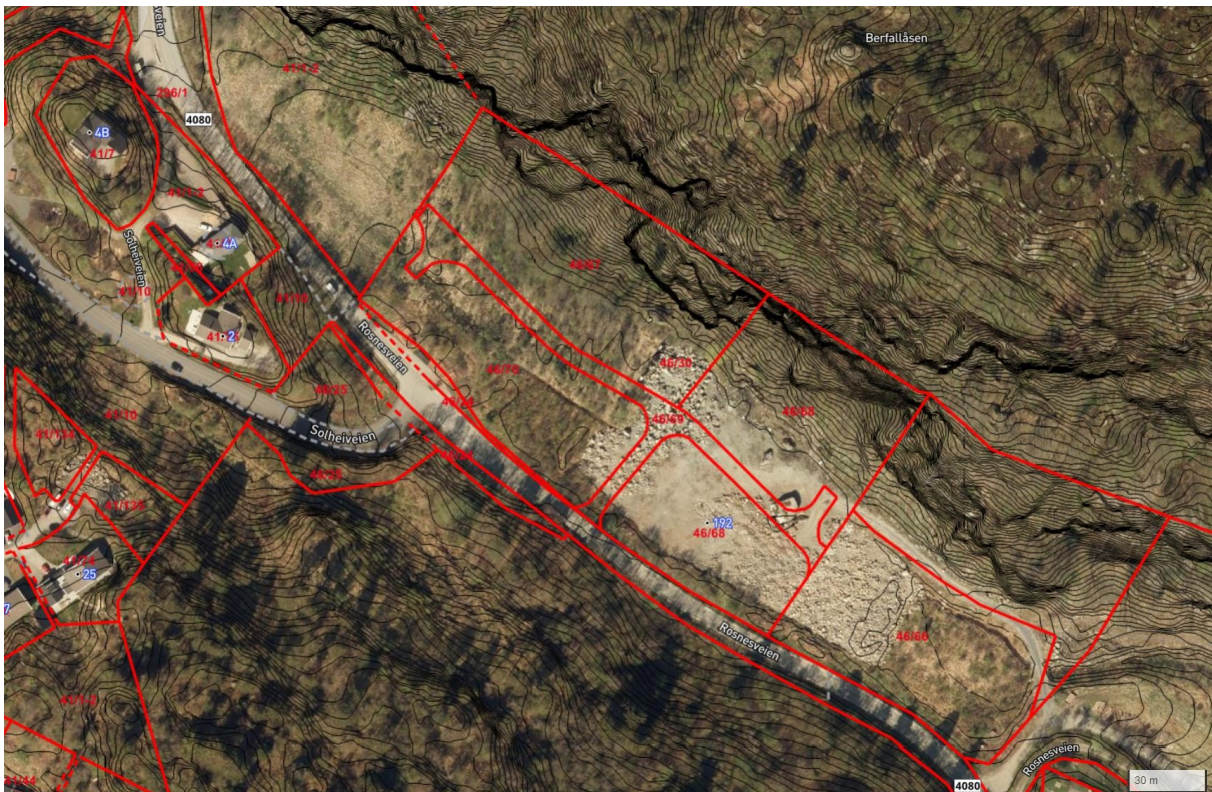
Figur 4: Foto av planområdet tatt fra nord-vest. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 5: Foto tatt fra sør mot den delen som hvor utvidelsen av næringsområdet ønskes. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 6: Foto av området som er innenfor gjeldende reguleringsplan for næring/lager. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 5: Flyfoto (2018). Regulert område er i dag videreutviklet. Kilde: Kommunekart

2.3. Analyse av nærområdet og omgivelsene

Området ligger i direkte tilknytning til eksisterende næringsarealer i Skomrak næringspark. Slik sett er det en svært gunstig lokalisering, da avkjørsel allerede er etablert, og det er lagt til rette for en utvidelse.

Næringsområdet ligger gunstig til i en dal med lite bebyggelse rundt. Med få unntak ligger boligene lenger unna, høyere i terrenget og er orientert i en annen retning



Figur 6: 3D foto (2018) som viser lokalisering i forhold til annen bebyggelse i området. Kilde: Norge i bilder Kartverket

De nærmeste boligene ligger like ovenfor fylkesvegen, men 8- 12 m høyere enn veinivå. Det er en betydelig høydeforskjell. Dette gjelder 3 boligtomter.



Det ligger også en bolig like vis a vis den regulerte næringsparken på motsatt side av Rosnesveien.



3.Plansituasjon og føringer

Gjeldende reguleringsplan for det aktuelle utvidelsesområdet for næringsparken (41/ 156) er «reguleringsplan for gnr.41 bnr. 1,2 og 3 Ytre Skomrak» PlanID 199501, vedtatt 31.08.95, sist revidert 17.02.2005. For den aktuelle tomten viser planen «service, bensinstasjon, turistnæring, parkering». Følgende bestemmelser gjelder:

- 1.2 Ved byggmelding skal bygningens beliggenhet i forhold til eksisterende terreng, adkomstvei og evt. eksisterende bebyggelse framgå av fasadetegninger, snitt, planer og situasjonsplan. Det skal fremgå hvordan oppfyllt/utgravd terreng er tenkt arrondert.
- 1.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste tomtegrenser. Frittliggende bygninger skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra nabogrense.
- 1.4 I område for service, turistnæring, bensinstasjon og parkering kan oppføres bebyggelse i samsvar med disse formål. Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for dette området før videre prosjektering igangsettes.

Gjeldende plan for Skomrak næringspark PlanID 201609 inngår i sin helhet i planområdet og videreføres i all hovedsak slik den ligger. Under pkt. 4.2 beskrives muligheter og begrensninger for utviklingen av dette området.



Figur 7: Utsnitt av gjeldende planer, med planomriss for ny plan. Kilde: Planarkiv Lyngdal kommune

4. Kort presentasjon av prosjektet

4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges et område som kan benyttes til industri/ lager/ verksted med nødvendige funksjonelle arealer for parkering, varelevering og andre essensielle funksjoner rundt bygget. All trafikk går gjennom etablert næringspark, som også inngår i planarbeidet.

Del av tomter som ikke bebygges vil bli planert og delvis asfaltert.

4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder

For næringsparken som allerede er regulert, gjelder følgende bestemmelser. Det tas sikte på å ha like bestemmelser for utvidelsen bortsett fra at det er ønskelig å heve tomter med

ca. en meter (kote 62-63). Dagens næringsområde er planert på kote 61,5.

3. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Område BN1 kan bebygges med næringsbygg med utnyttelse BYA= 70% av arealet .
Parkering med 18 m²/plass inngår i beregning av BYA. Bebyggelsen skal ha en avdempet mørk farge .

Maks gesims- og mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng. Planeringsnivå for arealet skal være mellom kt 61,0 og 62,0.

Område BN2 skal benyttes til lager og parkering og ikke ha arbeidsplasser ut fra risiko for steinsprang. Maks utnyttelse er BYA = 70% av arealet inkludert parkering. Maks gesims- og mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert nivå. Bygg skal ha en avdempet mørk farge. Bakveggen på bygg mot fjellskråningen skal være av armert betong til min 1,5 m over planert terrenget for å ta imot evtnt steinprang fra bakenforliggende fjellskråning. Planeringsnivå er som for BN1.

For plasskrevende og ikke publikumsrettede virksomheter på BN1 og BN2 (industri/lager/verksted) skal det pr 100 m² areal være 1,2 p-plasser og 0,5 sykkelplasser.



Figur 8: Reguleringsplan for Skomrak Næringspark PlanID 201609 Kilde: Lyngdal kommune planarkiv

5. Tiltakets virkning på og tilpasning til omgivelser

Tiltaket får virkning på de umiddelbare omgivelser siden dette er et ubebygget areal som nå blir til et næringsområde. Det er spesielt de tre nærmeste boligene som vil merke dette, da hovedsakelig med tanke på utsikt. Disse ligger som beskrevet i avsnitt 2 likevel 8-12 m over høyde for fylkesvegen, og en visuell påvirkning vil måtte påregnes for boliger. Området som nå planlegges har ligget som utbyggingsområde i plan siden 1995.

Området er helt flatt, og ligger i en dal, så fjernvirkningen vil være liten.

Tiltaket vil kunne påvirke trafikksituasjonen i området noe, men utvidelsen er forholdsvis begrenset sett opp mot eksisterende regulert næringsområde.

Det er ikke snakk om inngrep i landbruk eller friluftsområder. Området er allerede bearbeidet mark. Det vil neppe være aktuelt med arkeologiske undersøkelser, da arealet allerede er regulert.

6. Samfunnssikkerhet

Det må gjøres en rasfareutredning for å kunne legge inn begrensninger eller sikringstiltak i planen.

Det er ellers ingen kjente sikkerhetsutfordringer i forhold til bebyggelsen som planlegges. Det må beskrives hvilken virkning utbyggingen og trafikk knyttet til bygget har for trafikksikkerheten i området.

Overvannsproblematikk må beskrives og løses.

7. Vurdering KU-forskriften

Vi vurderer at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

Planen inngår ikke i liste over planer som alltid skal utredes jf. § 6 og vedlegg I. Planen inngår sannsynligvis i liste over tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. § 8 og vedlegg II punkt 11j).

I avsnitt 5 og 6 har vi gått gjennom kriterier for vurdering av om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. §10. Det fremgår her at det ikke er forhold som tilsier at denne planen vil medføre vesentlige virkninger.

Arealet er allerede avsatt til utbyggingsformål i gjeldende plan.

Planbeskrivelsen med ROS analyse må redegjøre for alle aktuelle problemstillinger og eventuelle avbøtende tiltak.

8. Planprosess og medvirkning

Det er allerede startet en dialog med Lyngdal kommune. Det avholdes formelt oppstartsmøte. Før planforslag sendes inn ønskes en god dialog med kommunen.

Det varsles oppstart etter ordinær prosess til naboer og relevante offentlige myndigheter. I denne saken vurderer vi at offentlige høringsinstanser er Statsforvalteren i Agder og Agder Fylkeskommune.