

202113/L13/&21/41/156/41/1/46/67/46/68/46/69/46/66/46/70

Arkivreferanse: 2023/1086-15

Arkivkode:

Saksbehandler: Vivian Birkeland

Adm.enhet: Plan og byggesak

Dato: 16.10.2023

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	24.10.2023	67/2023

1. gangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Skomrak Næringspark, planID 202113

Kommunedirektørens anbefaling:

1. Utvalg for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Gjeldende reguleringsplan for område «Detaljreguleringsplan for Skomrak Næringspark gnr. 46 bnr. 2, 30, Hagestad» planID 201609, vedtatt 15.06.2017 oppheves ved godkjenning av «detaljreguleringsplan for utvidelse av Skomrak næringspark», planID 202113.
3. Gjeldende reguleringsplan for område «Skomrak Ytre - Skomrak Feriesenter AS - reguleringsplan for hytter - gnr. 41/1,2,3» planID 199501, vedtatt 31.08.1995 oppheves ved godkjenning av «detaljreguleringsplan for utvidelse av Skomrak næringspark», planID 202113.

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 24.10.2023:

Sigurd Myhre, Sp, fremmet følgende forslag:

Utbygger må øke kapasiteten på overvannsrør på Frank Berge sin eiendom før reguleringsområdet blir finplanert og asfaltert for å hindre overvannsutfordringer på han sin eiendom. Kulvert under skogsbilvei økes fra eksisterende DN 400 til DN 600 millimeter

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling med endringsforslag fra Sigurd Myhre, Sp, ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks vedtak 24.10.2023:

1. Utvalg for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Gjeldende reguleringsplan for område «Detaljreguleringsplan for Skomrak Næringspark gnr. 46 bnr. 2, 30, Hagestad» planID 201609, vedtatt 15.06.2017 oppheves ved godkjenning av «detaljreguleringsplan for utvidelse av Skomrak næringspark», planID 202113.
3. Gjeldende reguleringsplan for område «Skomrak Ytre - Skomrak Feriesenter AS - reguleringsplan for hytter - gnr. 41/1,2,3» planID 199501, vedtatt 31.08.1995 oppheves ved godkjenning av «detaljreguleringsplan for utvidelse av Skomrak næringspark», planID 202113.

Utbygger må øke kapasiteten på overvannsrør på Frank Berge sin eiendom før reguleringsområdet blir finplanert og asfaltert for å hindre overvannsutfordringer på han sin eiendom. Kulvert under skogsbilvei økes fra eksisterende DN 400 til DN 600 millimeter

Bakgrunn for saken:

Det er rådgivende ingeniør-, plan- og arkitektfirma Asplan Viak som fremmer planforslaget på vegne av Ådnesgård Panorama AS.

Planforslaget

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 21.08.23.
- Reguleringsbestemmelser datert 06.07.23.
- Planbeskrivelse datert 06.07.23.

Eiendomsforhold

I utvidelsesområde er følgende hjemmelshavere:

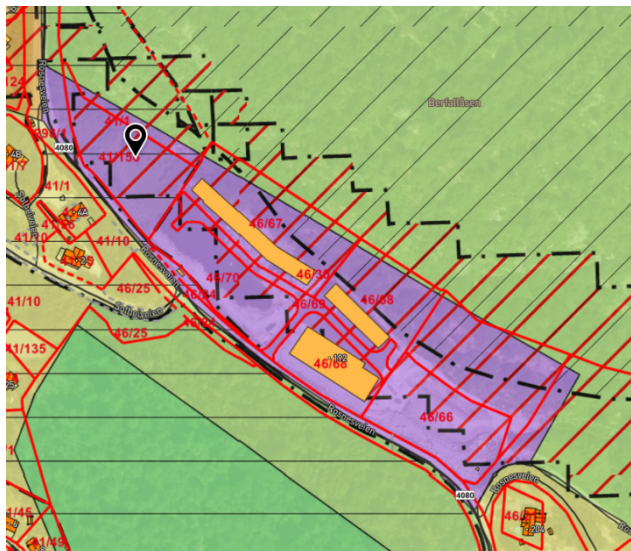
- 41/156 Ådnesgård Panorama AS
- 41/1 Viking Feriesenter AS

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å endre arealformål i et utvidelsesområde i tilknytning til Skomrak næringspark, fra «service, turistnæring, bensinstasjon, parkering» til «næringsbebyggelse». Det legges til rette for å kunne etablere næringsbebyggelse med tilhørende trafikkareal og parkering på en ca. 4,6 daa stor tomt. Ønsket utvikling er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan, og dermed gjennomføres en reguleringsendring. Arealet som omreguleres ligger i direkte tilknytning til resten av Skomrak næringspark. Det har fra kommunens side vært ønske om at planen omfatter hele næringsområdet, altså både eksisterende næringsområde, og utvidelsesområde. Innenfor plangrensen er ca. 70% av arealet videreført. Tomta i utvidelsesområdet er naturlig å utnytte til næringsformål tilsvarende det som allerede er etablert i området.

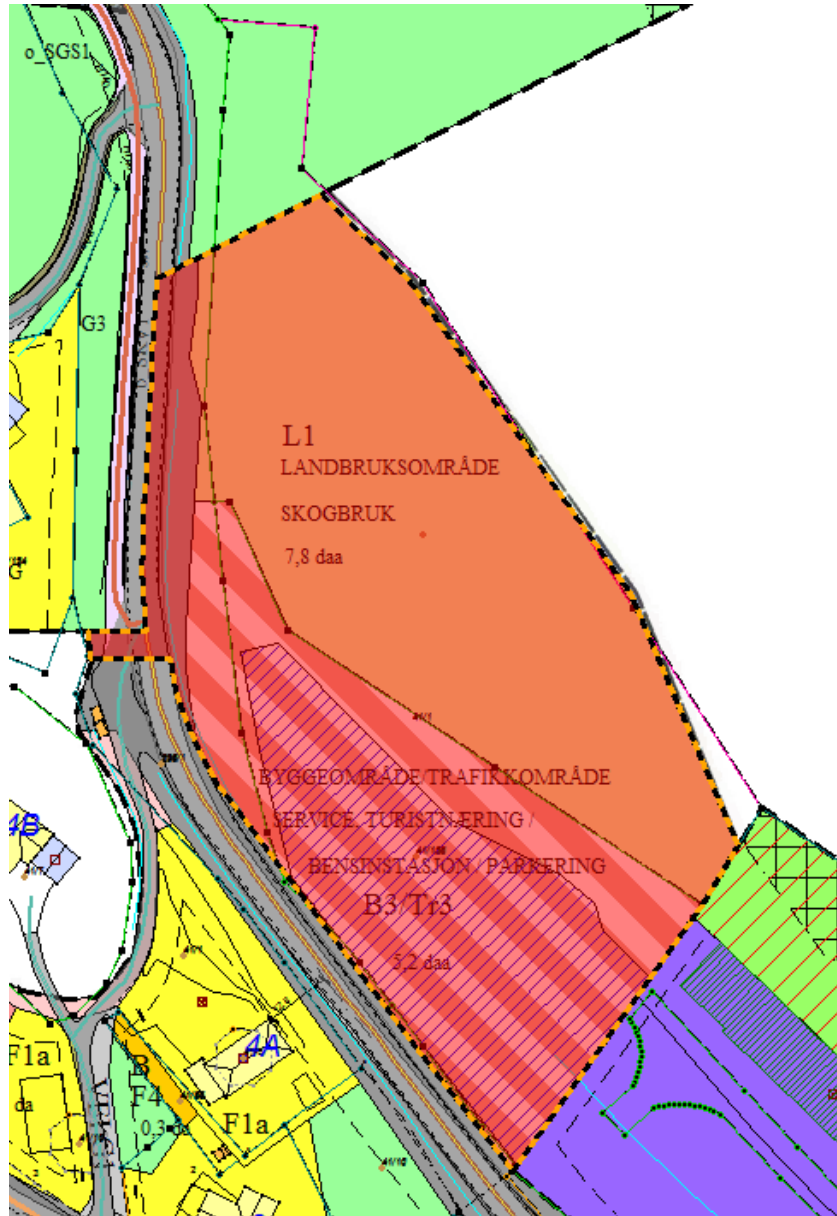
Forhold til overordnede planer

Området er allerede detaljregulert. I kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2015 var området satt av til næringsvirksomhet.



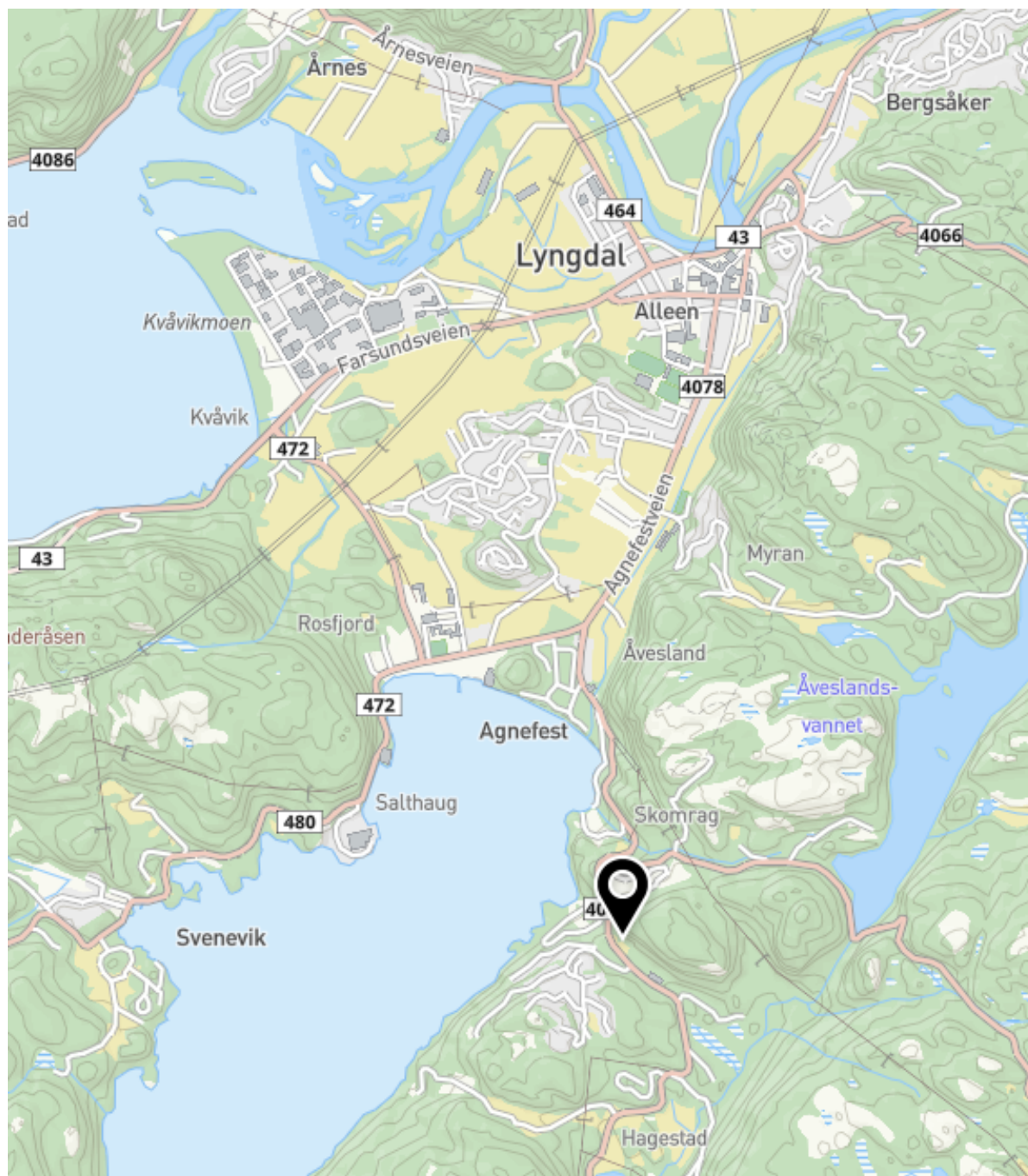
Gjeldende reguleringsplan

Området er regulert i planen «Skomrak Ytre- Skomrak Feriesenter AS- reguleringsplan for hytter- gnr. 41/1,2,3», planID 199501. Dette var opprinnelig en større plan, men store deler av planen er blitt omregulert i andre planer, og det ligger nå igjen kun en liten del av denne planen:



I nytt planforslag er «Detaljreguleringsplan for Skomrak Næringspark gnr. 46 bnr. 2, 30, Hagestad», planID 201609, tatt med i planen, slik at det blir en felles plan for hele næringsparken.

Planområdets beliggenhet



Oversiktskart. Sort merke angir omtrentlig planområdet.



Ortofoto av området.

Innkommne merknader til planoppstart

Asplan Viak varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 10.03.2023 og kunngjorde det i Lister avis 11.03.2023, og kommunens hjemmeside, med frist 09.04.2023. Det kom inn totalt 7 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Statsforvalteren i Agder
2. Agder Fylkeskommune
3. Norges vassdrags- og energidirektorat
4. Anders Ravn Ottesen
5. John Vester Nielsen
6. Leif Kristian Midbøe
7. Frank Berge

1. *Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder, 28.03.2023:*

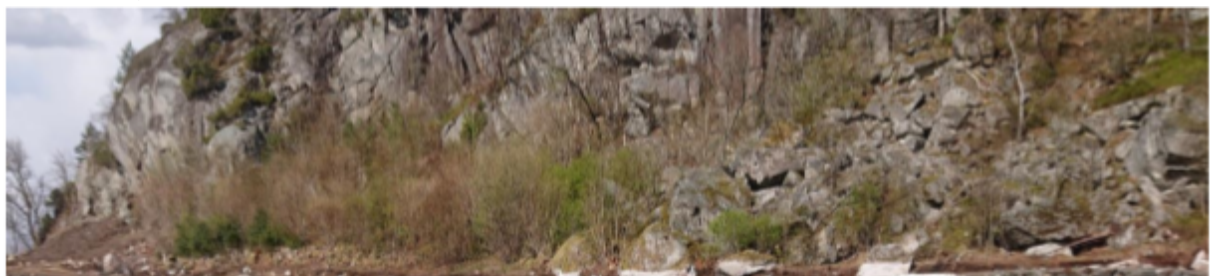
Tilnærmet hele planområdet er rasutsatt, og det må foretas en utredning av det aktuelle forholdet. Forventer at dette også gjøres for de arealer som er bebyggt og som ikke skal endres i planprosessen. Begrensninger og sikringstiltak må sikres i planens rekkefølgebestemmelser.

Eiendom 41/156 er avmerket som innmarksbeite. Minner om at dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Oppfordrer kommunen til å vurdere om det er hensiktsmessig å regulere eventuelle resterende arealer av innmarksbeite til LNF-formål.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet to rasrapporter/notater og vi tar problemstillingen på alvor. Dette følges opp i planen. Vi legger til grunn at rasproblematikk håndteres av NVE.

Eiendommen 41/156 er i hovedsak planert etter tillatelse på dispensasjon fra plankrav. Ut fra ortofoto kan det se ut som om arealet utenfor tiltaksgrensen for det planerte området er grønt og fint. Ser man derimot på bilder tatt i området, er det rasmark med mye steinblokker og spredt skog. Dette området er derfor neppe egnet til beite. Det området som er registrert som beite i Naturbasen er allerede planert etter tillatelse fra kommunen.

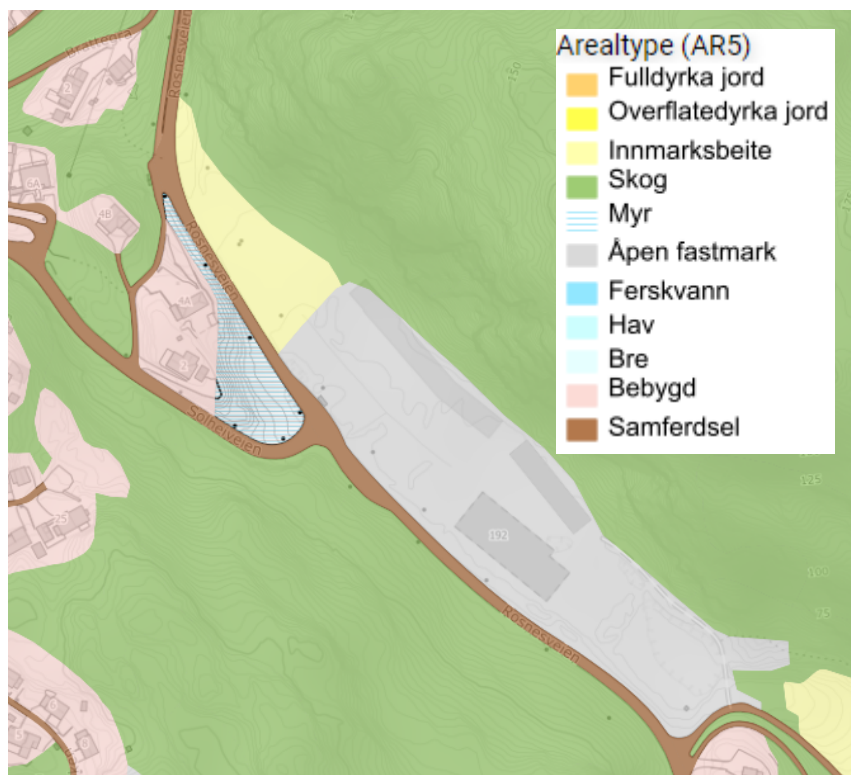


Vi viser for øvrig til planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er utarbeidet en skredfarevurdering samt en vurdering av sikringstiltak for området. Viser til kommentar på innspill fra NVE, samt avsnitt om «hensynssoner, skredfare» under vurdering.

Det forventes av Statsforvalteren at det gjennomføres en utredning ift. rasfare også på det bebygde området som ikke skal endres i planprosessen. Det ble foretatt en rasvurdering av dette området 15.12.16, og denne planen er videreført i sin helhet. Det er dermed ikke lagt opp til ytterligere utredninger av dette arealet som del av denne prosessen. Sikringstiltak er sikret i planens bestemmelser, viser til vurdering gjort under «hensynssoner, skredfare», lenger ned i dokumentet.

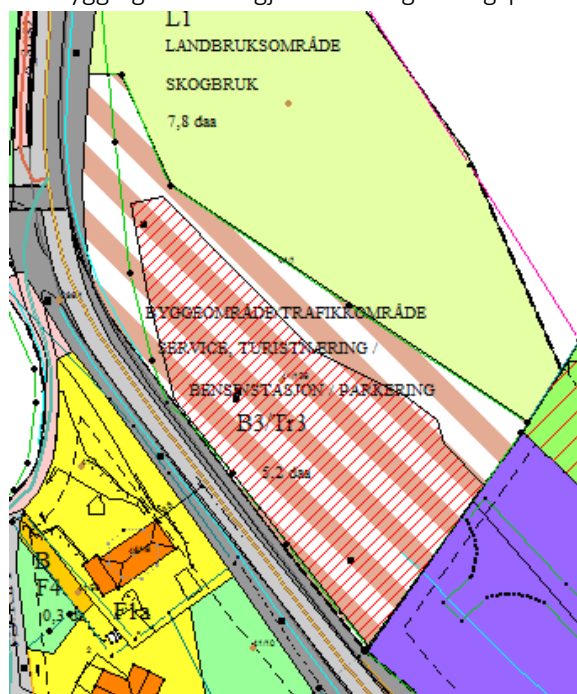


Ifølge NIBIOs klassifikasjonssystem AR5 er innmarksbeite «Jordbruksareal som kan brukast som beite, men som ikkje kan haustast maskinelt. Minst 50% av arealet skal vere dekkja av kulturgras og beitetålande urter».

I sak 22/657, vedtaksnummer 342/2022 ble det gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan (planID 199501) for oppfylling og grovplanering av eiendom 41/156.



Røde stiplede streker viser området det er gitt dispensasjon til å opparbeide. I bakgrunnen vises område som er registrert som innmarksbeite. Store deler av dette området er allerede planert, og arealet er allerede avsatt til utbyggingsformål i gjeldende reguleringsplan.



Ut over dette er det et relativt lite gjenstående område som er kartlagt som innmarksbeite. Området ligger inneklemt mellom bratt, skredutsatt terreng, og fylkesvei, og det vurderes at området vil være bedre egnet til en utvidelse av næringsområde enn en liten flekk som ligger igjen som innmarksbeite.

2. Uttalelse fra Agder Fylkeskommune, 29.03.2023

Har i utgangspunktet ingen merknader til at området som i eksisterende reguleringsplan er regulert til service, bensinstasjon mm. endres til næringsområde. Det er viktig å vurdere eventuelle negative innvirkninger for berørte boliger, bla påvirkning av visuelle kvaliteter og eventuelle støygrenser. God medvirkning for berørte parter vil være viktig. Mener det er litt uklart om det er tenkt å utvide næringsområder inn i de områder som er regulert til grønne formål i eksisterende reguleringsplan, og forutsetter at dette ikke er tilfelle.

Trafikksikkerhet og forhold til fylkesvei: byggegrense 15 meter fra midten av FV. jf. gjeldende plan, kan legges til grunn. Det må vurderes behov for videreføring av gang-/sykkelvei frem til avkjørsel til næringsområdet. Eksisterende avkjørsel fra FV. 4080 skal benyttes.

Arkeologiske kulturminner: i utgangspunktet ingen merknader, men bemerker at tiltaksområdet ligger kant i kant med bygdeborg ID 90120, og ber om at tiltakshaver holder seg utenfor sikringszone til bygdeborgen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er meningen at planen utvides noe ut i grønne formål i gjeldende plan. Reelt sett er arealet ikke særlig grønt, men blokkmark hvor det vokser lite, og som ikke er brukende til landbruksformål. Tanken er å rassikre inne i dette området, og utnytte flaten maksimalt når en først gjør tiltak her.

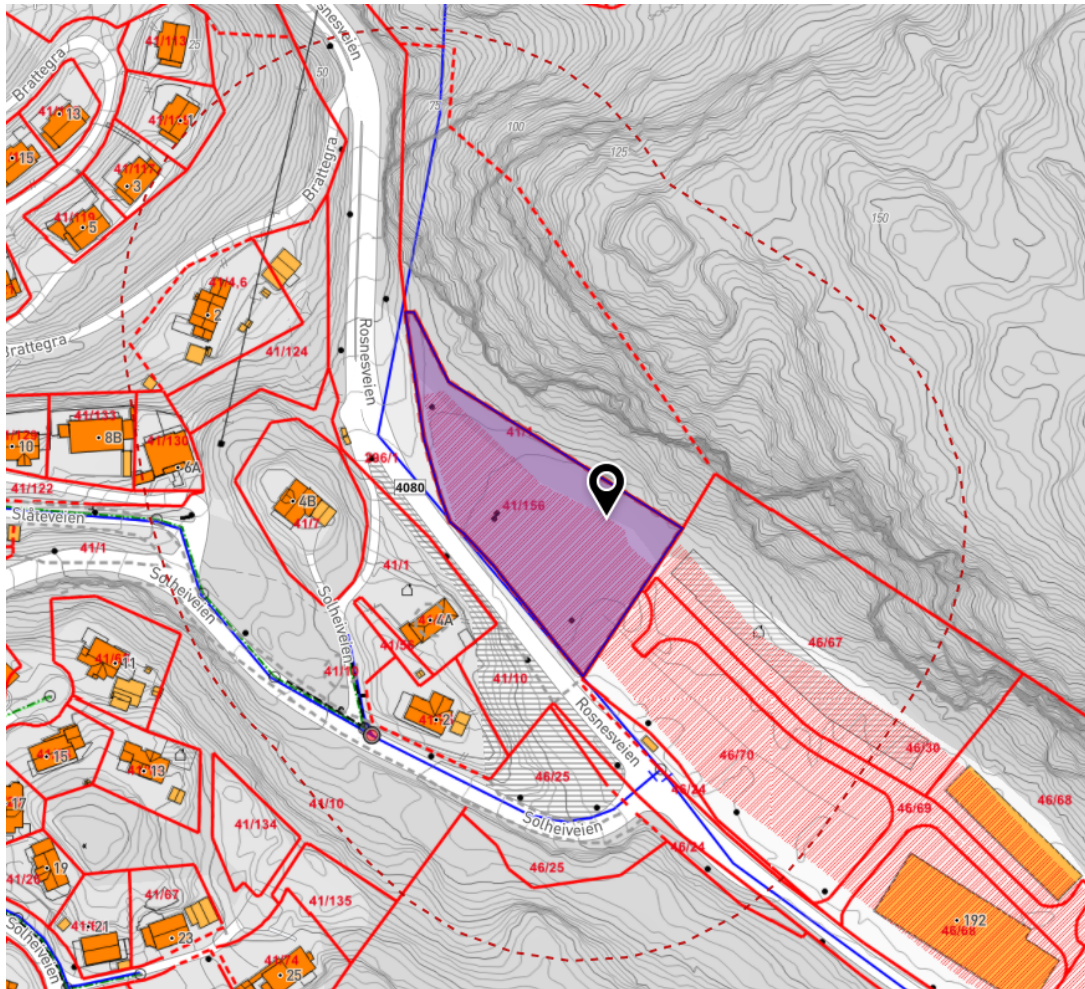
Formålet her blir i hovedsak lager. Ved benyttelse av lager vil det stort sett være behov for biltransport. Dersom det blir arbeidsplasser her, så vil antallet være lite, og i tilfelle ikke kunne forsvare en gang- og sykkelveg, da samfunnsnyttene blir liten. Det er ikke fortau i boligfeltet, men der er trygge snarveier ned til buss-stoppet v. fylkesvegen i nedre del av boligfeltet slik det er i dag. Se kommentar til kommunens rådgiver for sosial bærekraft og folkehelse (se dokument utarbeidet av Asplan Viak «Skomrak Næringspark- utvidelse, innspill til oppstart av planarbeid»). Vi ser ikke at det er hensiktsmessig med tanke på trafikksikkerhet i boligfeltet, å forlenge fortauet langs fylkesvegen.

Oppstartsmeldingen har blitt sendt til 75 personer/firmaer i og rundt planområdet. Vi har i tillegg sendt en henvendelse til velforeningen i boligfeltet og spurt velforeningen om behovet for direkte involvering av barn og unge, og om en slik medvirkning evt. kan organiseres via velforeningen. Vi har ikke fått noen tilbakemelding fra de. Vi har også forhørt oss med kommunen om det er riktig å involvere ungdomsrådet på oppstartstadiet, men de ønsker ikke tidlig involvering, da de heller bør få saken til behandling når det er angitt en mer konkret utnyttelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Næringsområdet ligger i en dal med lite bebyggelse rundt. Topografien gjør at bebyggelsen kun vil være synlig lokalt. Bildet nedenfor viser en buffer på 100m rundt eiendom 41/156. Det ligger fem boliger innenfor bufferen. Disse ligger høyere i terrenget, og de fleste er orientert i en annen retning. Boligen som ligger sørøst for næringsområdet har utsikt til det allerede utbygde næringsområdet, og

utbyggingen av gbnr. 41/156 kommer helt i andre enden av området, og det vurderes dermed at dette vil ha liten innvirkning på boligen.



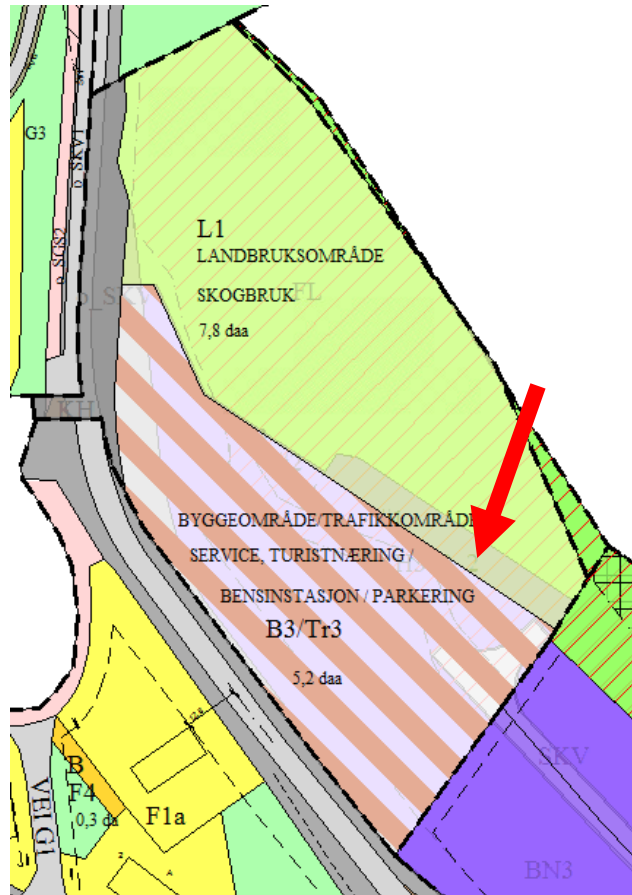
100 m buffer rundt gbnr. 41/156.



Bildene over viser at boligene ligger høyere i terrenget, med vegetasjon som skjerner mot industriområdet.

Området skal ikke inneholde støyfølsom bebyggelse eller bruk. Planlagt bruk vil medføre sporadisk trafikk, og en liten trafikkøkning sammenlignet med dagens situasjon.

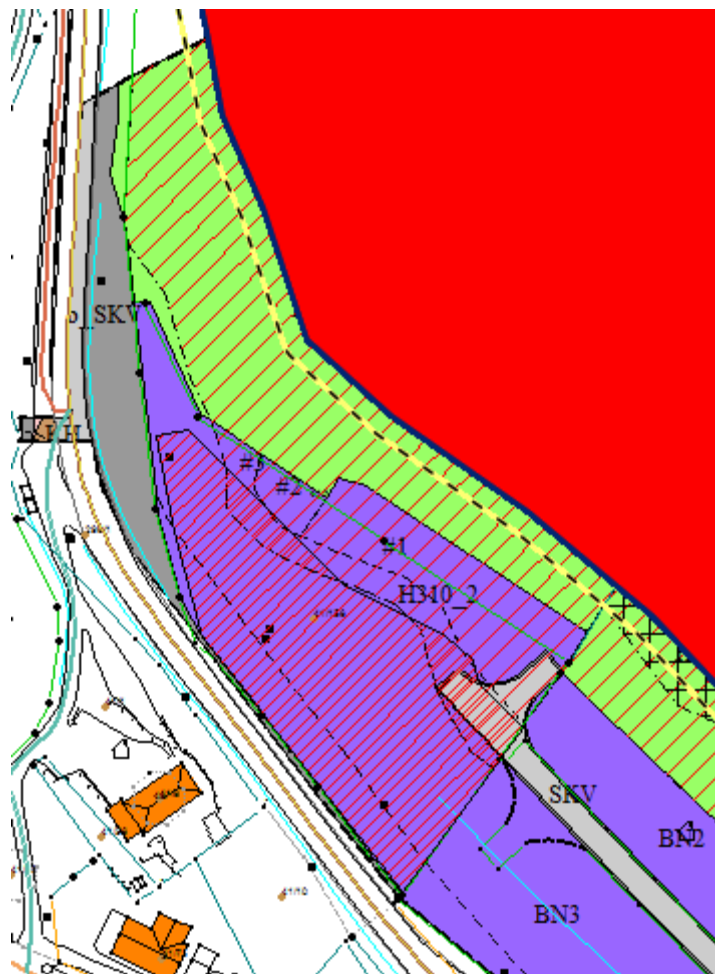
Det planlegges å utvide næringsområdet med et lite område som er regulert til jord- og skogbruk. Dette er som tidligere nevnt et område som ligger inneklemt mellom bratt, skredutsatt terreng, og fylkesveien, og det vurderes som gunstig å utnytte et så stort område som lar seg gjøre til næring.



Det er lagt inn byggegrense 15 meter fra midten av fylkesveien.

Planområdet ligger i dag skjermet fra boligfeltet, og det er ikke lagt opp til gang- og sykkelveiforbindelse eller kryssingspunkt over veien per i dag. Formålet blir i hovedsak lager, og det legges opp til biltransport. Tallet på arbeidsplasser innenfor planområdet vil være lavt, og ikke veie opp for samfunnsnyttene med gang- og sykkelveiforbindelse. Det kan også tenkes at å etablere gang- og sykkelveiforbindelse kan føre til økt og uønsket trafikk gjennom området.

Det legges ikke opp til ny avkjørsel, eksisterende avkjørsel benyttes.



Utsnittet ovenfor viser hvordan tiltak er planlagt ift. kulturminnet bygdeborg. Gul og svart stiplet linje viser sikringssonen, mens rødt område viser kulturminnegeometrien. Bestemmelsen angående kulturminne er videreført i planens bestemmelser:

5.4 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Området er båndlagt etter lov om kulturminner grunnet en nærliggende bygdeborg.

Som vist i illustrasjon over kommer ikke byggeplaner i konflikt med sikringszone til bygdeborg.

3. *Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, 30.03.2023:*

Overvann

Området er helt flatt og ligger i en dal. Bestemmelsene bør sikre at tiltaket ikke endrer avrenningen til lavereliggende områder hvor vannet kan medføre skade eller ulempe.

Skred i bratt terreng

Vurderingen utført av Rambøll konkluderer med at steinsprang er dimensjonerende skredtype. Tiltak i næringsområdet er plassert i sikkerhetsklasse S2 og må plasseres utenfor faresone S2, dvs. der den årlige sannsynligheten er $<1/1000$. Eventuelt må det utføres risikoreduserende sikringstiltak. NVE anbefaler at det kommer tydelig frem i plandokumentene hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet dersom det planlegges tiltak innenfor faresonen. Hensynssoner i plankartet skal gjenspeile dagens fare, dvs. før sikringstiltak er gjennomført. Reguleringsplanen må vise hvilke sikringstiltak som er nødvendige for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet og tiltakene må hjemles i rekkefølgekrav. NVE anbefaler at tiltaksområde, som er nødvendig for å anlegge sikringstiltak, tegnes inn i plankartet. Eier er ansvarlig for vedlikehold av de fleste typer sikringstiltak.

Det kommer ikke frem i vurderingen om Rambøll har benyttet NVEs veileder for skred i bratt terreng. Legger til grunn at konsulenter som utfører slike vurderinger har gode rutiner for kvalitetssikring.

NVE vil ha planen til offentlig ettersyn, og det må i plandokumentene tydelig gå fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillers kommentar: Overvann er vurdert i overvannsnotat utarbeidet av Asplan Viak, og i planbeskrivelsen.

Det er lagt inn nødvendige tiltak for skredsikring i plankart og planbestemmelser. Faresone for ras og skred gjelder dagens situasjon, før sikringstiltak.

For arealet som er godkjent i gjeldende plan og som videreføres, legger vi til grunn at rasproblematikk er avklart.

Kommunedirektørens kommentar: I reguleringsplanens bestemmelser er overvann videreført gjennom rekkefølgebestemmelsen «Før bebyggelse tas i bruk skal det være opparbeidet tekniske anlegg for vann, avløp og overvann, og ført fram strøm».

Viser til avsnitt om overvann i vurderingen lenger ned.

Ift. skredfare vises det til vurderingen som er gjennomført lenger ned i dokumentet, under «hensynssoner, skredfare».

4. Uttalelse fra Anders Ravn Ottesen, 13.03.2023:
«Har ingen kommentarer til fremlagte planer».

5. Uttalelse fra John Vester Nielsen, 13.03.2023:
«Ok for meg».

6. Uttalelse fra Leif Kristian Midbøe, 10.03.2023:

Blir nok fint dette. Men hva skjedde med alle frosker/padder som bor/levde der nede på Myra Har de blitt tatt vare på?"

Forslagsstillers kommentar: Myra som det vises til, lå i stor grad på området som er regulert i gjeldene plan for Skomrak Næringspark. Utvidelsen gjelder gbnr. 41/165 i enden av sletta. Dette området har helt siden 1995 har vært planlagt brukt til utbyggingsformål. Det vil medføre at det går med noe biologisk mangfold. Det ble gitt en tillatelse til planering på grunnlag av gjeldende plan på gbnr. 41/156.

Kommunedirektørens kommentar: Dette arealet er allerede avsatt til utbyggingsformål i gjeldende reguleringsplan. Deler av utvidelsesområde, gbnr. 41/156 er planert etter tillatelse til dispensasjon fra plankrav. Slik området foreligger i dag er det i stor grad opparbeidet og bebygd eller planert, og det foreligger ikke registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfoldet. Området har over lengre tid vært avsatt til næringsbebyggelse, og ved utbygging vil naturmangfold kunne gå tapt kontra om området ikke hadde blitt bygd ut.

7. Uttalelse fra Frank Berge, 31.03.2023:

Området som reguleres er i dag myr, og samler/forsinker vann. Berges eiendom gbnr. 46/2 ligger i nedfallsområdet for næringsområdet som reguleres. Ved etablering av næring på planlagt område vil større arealer bli lagt under asfalt og betong, slik at det ikke blir forsinkelser på flomvann.

Evt. Oversvømmelse vil kunne medføre at arealer i bunnen av bakken, veier og garasje til hans bolig på gbnr. 46/26 oversvømmes.

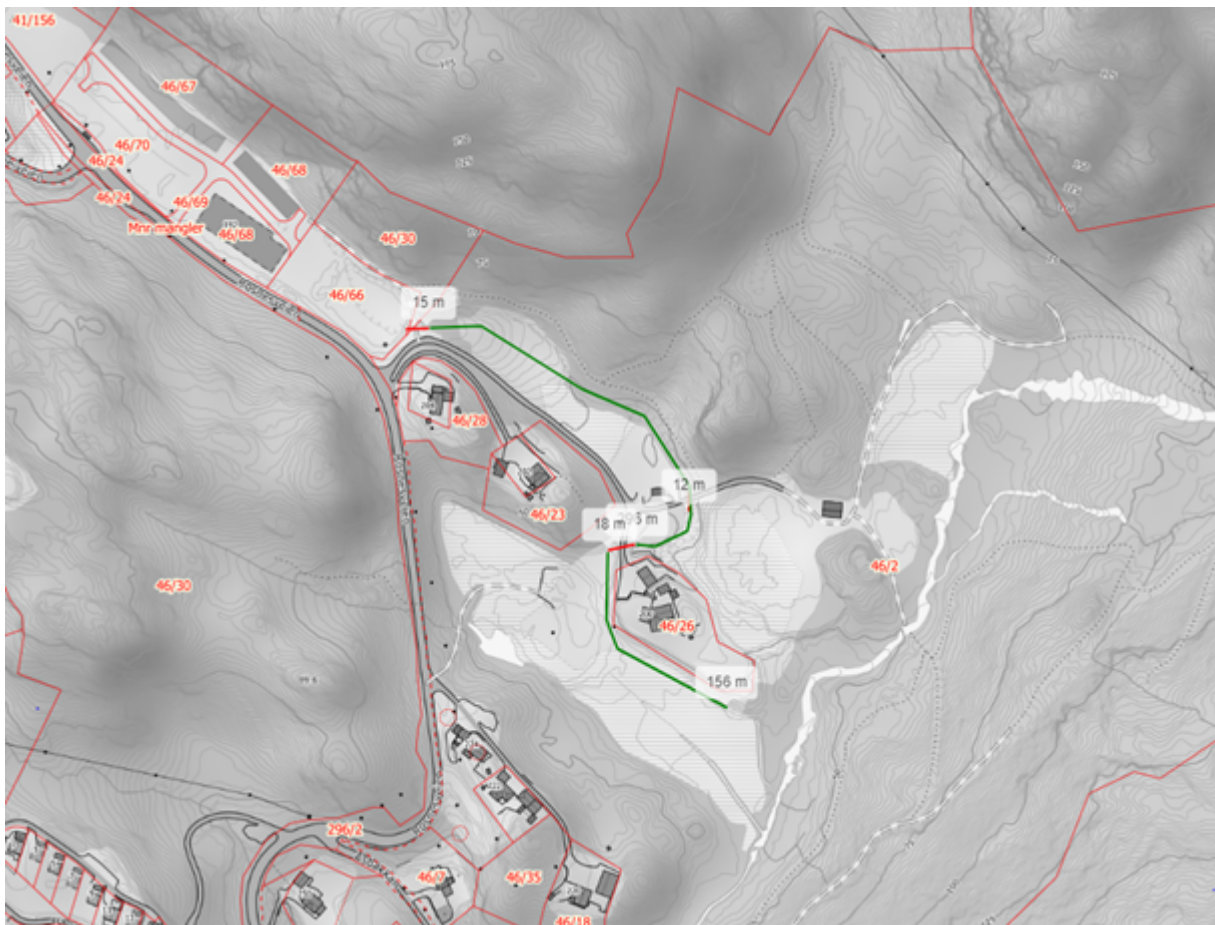
Det er etablert en åpen bekk fra "Renovasjonstomta" og helt ned til myra sør for boligen på gbnr. 46/26. Bekken krysser i dag i rør etablerte veier på tre punkter (se røde streker):

1. I østre ende av Renovasjonstomta
2. Mellom min vedplass og redskapsbu
3. Mellom vedplass og garasje til Rosnesveien 200

Tror det er 500 mm rør.

Ber om vurdering av geolog på bekkens evne til å ta unna overvann ved flom, samt rørenes dimensjon, og om disse er tilstrekkelig.

Dagens løsning tilfredsstillende nåsituasjon, og jeg gjør regning med at det vil være utbygger som tar ansvar for alle kostnader samt evt. ansvar for senere oversvømmelser hvis de skulle oppstå.



Forslagsstillers kommentar: Overvann er vurdert i overvannsnotat utarbeidet av Asplan Viak. Hvor mye vann som kan komme ut av planområdet og ned mot eiendommen 46/26 bestemmes av rørdimensjon som går ut fra 46/66. Dette røret har en overkapasitet i forhold til dagens situasjon. Godkjent næringsområde (som utgjør ca. 70 % av planområdet) er enda ikke ferdig utbygd. I tillegg kommer den nye tomten. Nabo på 46/26 har en mindre rørdimensjon gjennom en privat veg like ovenfor sin bolig, enn den som går ut fra næringsområdet. Han er bekymret for at det i en flomsituasjon skal bli oppstiving av vann på vedplass ved inngang til røret. Overvannsrapporten, vedlagt saken, vurderer at det ikke er sannsynlig at utbyggingen gir endring i flomvannføring til bekken, da steinmassene under næringsområdet virker som fordrøyning.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til avsnitt om overvann i vurderingen lenger ned.

Vurdering:

Plangrense

Plangrensen som legges ut på høring avviker noe fra plangrensen som ble varslet ved oppstart av reguleringsplanarbeidet. Plangrensen det ble varslet oppstart på manglet del av reguleringsplanen «Skomrak Ytre - Skomrak Feriesenter AS - reguleringsplan for hytter - gnr. 41/1,2,3», planID 199501. Dette er nå tatt inn i plangrensen. I tillegg er det vært en liten justering av plangrensen, slik at plangrense følger eiendomsgrense mot Berfallåsen, gbnr. 41/1. Endringen er vurdert å være så liten at den ikke krever nytt varsel om oppstart.

Byggeplanene

Utvidelsesområdet har fra før en blanding av arealformål «service, bensinstasjon, turistnæring, parkering» og «landbruksområde, skogbruk». Dette området ligger relativt skjermet i en dal. Planen viderefører Skomrak Næringspark slik den ligger i vedtatt plan. Næringsformålet utvides mot nord slik at hele det regulerte området inngår i samme reguleringsplan. Det er allerede oppført næringsbygg i området, og det vurderes som lite realistisk at utvidelsesområde utnyttes til noe annet enn næring. Store deler av planområdet er planlagt å benyttes til lager, men det åpnes imidlertid for ulike typer plasskrevende næring.

I gjeldende plan for Skomrak Næringspark tillates det en utnyttelse på 70 % BYA, hvor parkeringsplasser på 18 m² pr. plass inngår i beregning av BYA. Maks gesims og mønehøyde skal være 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Disse bestemmelsene i utnyttelse og høyder gjøres gjeldende også i utvidelsesområde.

Planeringsnivå for arealet skal på gbnr. 46/70 være mellom kote 61 og 62 og på gbnr. 41/156 mellom kote 62 og 63.

Overvann

Asplan Viak har utarbeidet en overvannsvurdering for næringsområdet for å kartlegge endringer i overvannsmengden som ledes ut av næringsområdet før og etter utbygging med vurdering av eventuelle tiltak. Fra vurderingens konklusjon:

Beregningene viser at vannmengdene øker med 16 prosent etter at næringsområdet er ferdig utbygd.

Massene i grunnen under næringsområdet består av sprengt stein og vil fungere godt som et fordrøyningsmagasin. Det vil gi jevn tilføring til bekken like nedenfor næringsområdet, og flomtoppene jevnes ut.

Vi mener at de gode infiltrasjonsmassene i grunnen under næringsområdet har god nok kapasitet til å håndtere den økte vannmengden.

Overvannsledningen som leder vannet ut av næringsområdet ble bygget i 2020 og er DN500. Det er satt av et åpent grenrør som tar inn vannmengdene i grunnen når det stiger til et visst nivå. Dette vil fungere som et overløp.

Det legges opp til at nye sluker som etableres på asfalterte flater skal være uten bunn, slik at vannmengdene kan infiltreres ned i steinmassene. Nye taknedløp føres ned i grunnen.

Med disse tiltakene anser vi at utbygging av Skomrag næringsområde ikke gir endring i flomvannføring til bekken.

Teoretisk kapasitet på kulvert 1 er ca. 300l/s. Det er ikke registrert kapasitetsproblemer tidligere under storflom. Dersom kapasiteten overstiges, vil vannmengdene gå i flomvei på bakken.

Kulturminne- båndleggingssone

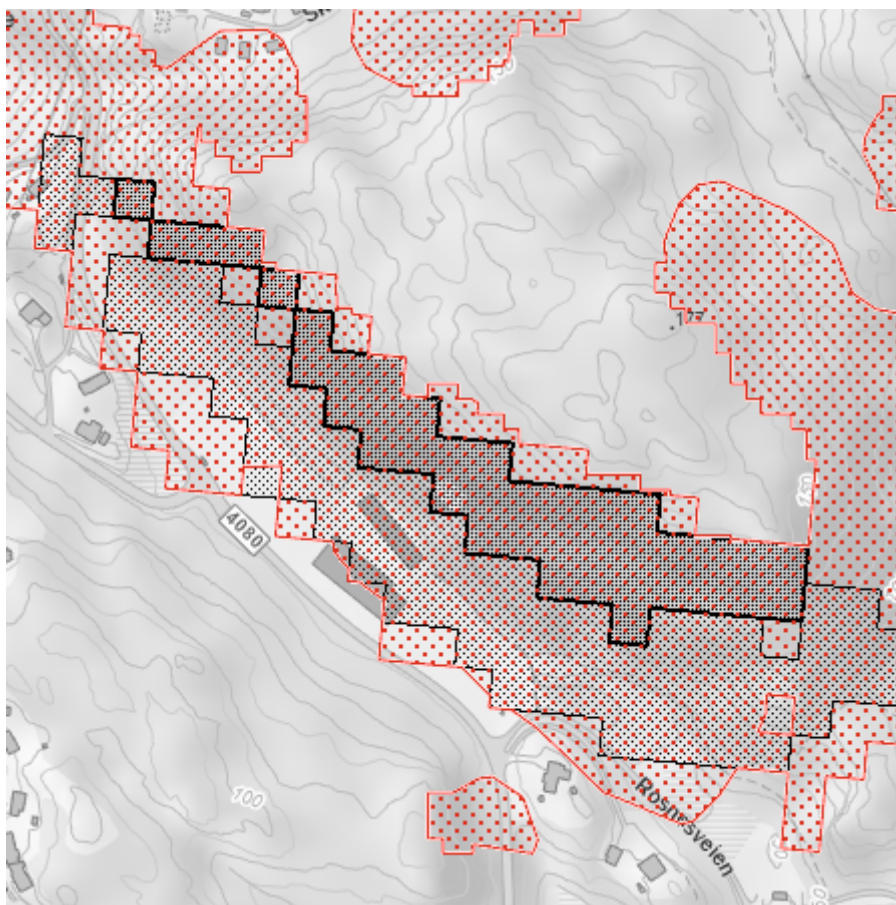
I utvidelsesområde legges det ikke inn båndleggingssone kulturminner. Dette grunnet at kulturminnet bygdeborg, som ligger på toppen av fjellet over næringsområdet (Berfallåsen) er naturlig avskjermet fra næringsområdet med høydeforskjell/bratt terreng.

Det ligger inne båndleggingssone kulturminner i den delen av planen som videreføres uten endringer. Det legges opp til å videreføre denne båndleggingssonen slik den er, ettersom det ikke er en del av denne planprosessen å ta ut båndleggingssonen, og det er ikke et premiss for å ta i bruk utvidelsesområde. Dermed videreføres båndleggingssonen i eksisterende plan, men blir ikke videreført inn i utvidelsesområde.

Hensynssoner, skredfare


Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang.


Innenfor H310_1 videreføres bestemmelsen om at det ikke skal være inngrep av noen art i faresonen.




NVE Aktsomhetskart snøskred
2023

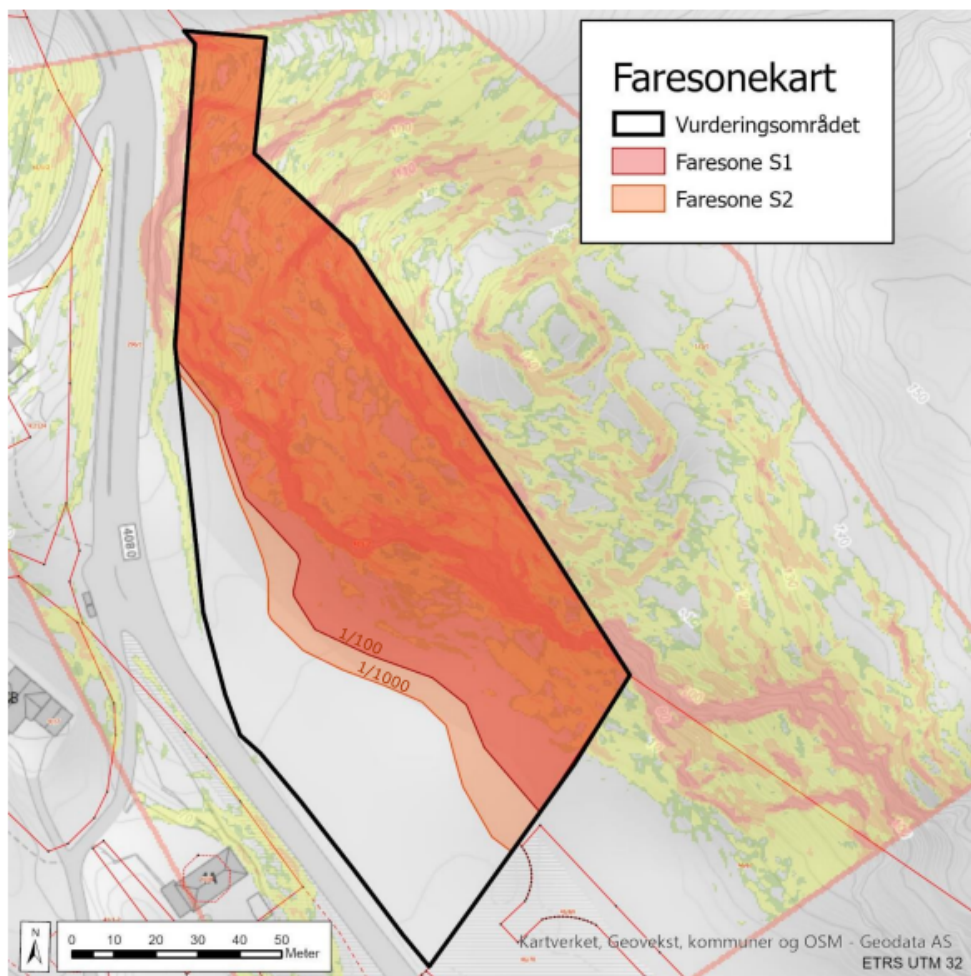
NVE Aktsomhetskart
for Steinsprang

 Akt. snøskred S3 2023

 Utlosningsområde

 Utlopsområde

Rambøll har vært på befaring på gbnr. 41/1 for å vurdere skredfaren, og utarbeidet en skredfarevurdering datert 24.01.2022. Planlagt tiltak er vurdert til å ligge i sikkerhetsklasse 2. Samlet vurdering av skredfare mot planområdet viser at det ligger innenfor faresone for skred med største årlig nominell sannsynlighet på 1/100 (S1) og 1/1000 (S2). Nedenfor vises faresonekart over planområdet.



Figur 11: Faresonekart for tomt 41/1-2. Steinsprang er dimensjonerende skredtype.

Se «Skredfarevurdering av Skomrak industriområde» for mer informasjon.

I rapport fra Rambøll står det skrevet at «Næringsområdet tilhører sikkerhetsklasse S2, og må plasseres utenfor faresone S2. Dersom det er ønskelig å benytte området innenfor faresonen tilhørende tiltaket, må det utføres risikoreduserende tiltak. Aktuelt risikoreduserende tiltak kan være steinspranggjerdje eller voll».

På bakgrunn av denne vurderingen har Asplan Viak gjort en vurdering av sikringstiltak. En fangvoll vurderes som egnet til å sikre tomten for steinsprang med årlig nominell sansynlighet på 1/100 og 1/1000.

Det er lagt inn en skredfaresone i plankartet. Denne er basert på situasjonen uten tiltak, jf. Skredsoner i rapport av Rambøll. Næringsområdet legges inntil fjellet slik at det muliggjør den største utnyttelsen med fangvoll, alternativ 2 (4,5 m høy voll). Selve vollen omfattes også av formålet.

Om det er behov for å plassere tiltak innenfor faresoner tilhørende tiltaket, må det gjennomføres risikoreduserende tiltak.

H310_2 er delt i tre områder med følgende forslag til bestemmelser:

5.1 Ras- og skredfare

H310_2

#1:

- Uten tiltak kan det ikke skje utbygging av noen art i faresonen
- Med tiltak beskrevet i Notat Vurdering av sikringstiltak Skomrak, Asplan Viak, datert 26.09.2022 kan byggeområdet utnyttes slik det er beskrevet i rapport.

#2:

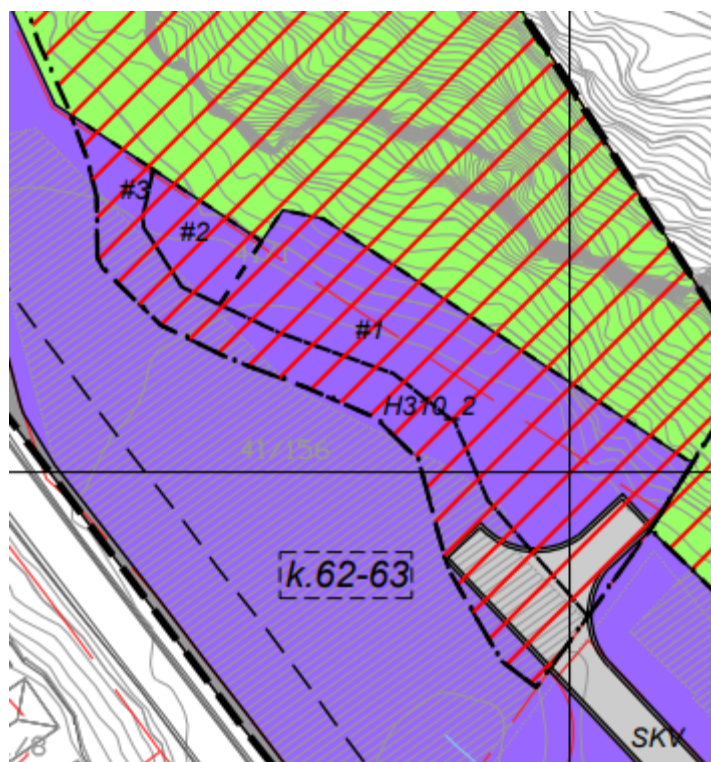
- Uten tiltak kan det ikke skje utbygging av noen art i faresonen
- Med risikoreduserende tiltak omtalt i Skredfarevurdering, Rambøll, Notat nr. G-not.01, datert 24.01.2022 kan området bebygges. Plan for skredsikringstiltak må utarbeides av kvalifisert firma før byggetillatelse kan gis.

#3:

- Uten tiltak kan tiltak i sikkerhetsklasse 1 utføres innenfor arealet.
- Med tiltak beskrevet i Notat Vurdering av sikringstiltak Skomrak, Asplan Viak, datert 26.09.2022 kan byggeområdet utnyttes slik det er beskrevet i rapport.
- For del som grenser inntil #2 kan plan for sikringstiltak utarbeides samtidig med plan for område #2 jf. tekst over, og angi mulighet for bebyggelse i sikkerhetsklasse 2.

Dette er også fulgt opp i rekkefølgebestemmelsenes siste punkt:

- Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor faresone H310_2 kan gis, skal sikringstiltak jf. pkt. 5.1 være utført.



Infrastruktur

I oppstartsmøtet ble trafiksikkerhet tatt opp, ved at det må tilrettelegges for trafiksikre løsninger, og påregnes bidrag til trafiksikkerhetstiltak tilknyttet utbedring av Ubostadkrysset.

Rekkefølgebestemmelsene fra Detaljreguleringsplan for Skomrak Næringspark gnr. 46 bnr. 2, 30, Hagestad, planID 201609, er videreført med følgende punkt: «Før det gis byggetillatelse må bidrag til trafiksikkerhetstiltak i området i henhold til trafiksikkerhetsplanen sikres».

Viser for øvrig til kommunedirektørens kommentar til innspill fra Agder Fylkeskommune:

Planområdet ligger i dag skjermet fra boligfeltet, og det er ikke lagt opp til gang- og sykkelveiforbindelse eller krysingspunkt over veien per i dag. Formålet blir i hovedsak lager, og det legges opp til biltransport. Tallet på arbeidsplasser innenfor planområdet vil være lavt, og ikke veie opp for samfunnsnyttene med gang- og sykkelveiforbindelse. Det kan også tenkes at å etablere gang- og sykkelveiforbindelse kan føre til økt og uønsket trafikk gjennom området.

Det legges ikke opp til ny avkjørsel fra Fylkesvei, eksisterende avkjørsel benyttes.

Grønnstruktur

Planforslaget medfører en nedbygging av LNF- formål av mindre omfang. I gammel plan var et område på omtrent 6,7 daa regulert til jord- og skogbruk. I nytt planforslag er dette området på omtrentlig 6,3 daa, med formål «friluftformål».

Viser til kommunedirektørens kommentar til Statsforvalteren i Agder, området som ligger med LNF- formål i planen er relativt lite, og området ligger inneklemt mellom bratt, skredutsatt terreng, og fylkesvei. Det ses dermed som hensiktsmessig å ta litt av dette området slik at flaten utnyttes maksimalt når det først gjøres tiltak i området.

Konsekvensutredning

Viser til vurdering fra oppstartsmøtet: KU-forskriften skiller på næringsbygg med mer eller mindre bruksareal enn 15 000 m². Næringsbygg mm på mer enn 15 000 m² omfattes av vedlegg I pkt. 24, mens bruksareal på mindre enn 15 000 m² omfattes av vedlegg II nr. 11j. Bruksarealet blir under 15 000 m². Iht. KU-forskriftens § 8 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Forslagsstiller har vurdert at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Kommunen er enig i vurderingen.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven, samt forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Behandling i råd og utvalg

Da det ble varslet oppstart av planarbeidet ble saken tatt opp i Eldrerådet 27.03.2023 samt Råd for personer med funksjonsnedsettelse 27.03.2023 med følgende vedtak:

Eldrerådets Vedtak 27.03.2023:

Fartsgrensen bør settes til 60 km/t. Planen tas til etterretning.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses Vedtak 27.03.2023:

Planen tas til etterretning, men med følgende kommentar: Fartsgrensen bør settes til 60 km/t.

Veien som går forbi Skomrak næringspark er fylkeskommunal. Dermed må dette spilles inn til- og vurderes av fylkeskommunen. Neste mulighet for dette er til neste år, 2024. Innspillet er lagt inn på kommunens sak om trafikksikkerhetstiltak (23/42) slik at det blir gjort en vurdering av det. 80-sonen starter i bunnen av Skomrakkbakken, og går forbi Skomrak næringsområde. Det er fra bunnen av bakken og opp til byggefeltet fysisk skille mellom bilvei og gang/sykkelvei. Det er ikke tilrettelagt for gående/syklende forbi næringsområdet.

Barn og unges interesser

Det er sendt ut en henvendelse angående planarbeidet til rektor på Berge barneskole og rektor på Berge ungdomsskole for mulighet til å komme med innspill før 1.gangsbehandling. Planen vil bli sendt til

velforeningen i Skomrak, samt tas opp til behandling i ungdomsrådet i høringsperiode. Det har også vært dialog med barn og unges representant, som ikke kunne se at planen kommer i konflikt med barn og unges interesser, samt at medvirkningen det legges opp til vil ivareta interessene.

Tilbakemeldingen fra rektor på Berge barneskole er at de ikke kan se at planen har betydning for deres elever dersom det ikke blir nevneverdig mer trafikk i området. Bussen stopper på andre siden av veien, så de kan ikke se at en utvidelse av næringsparken vil få store konsekvenser.

Rektor på Berge ungdomsskole støtter uttalelse fra barneskolen pr. telefon 12.10.23.

Naturmangfoldloven

Det er i planens beskrivelse gjort en vurdering i forhold til kravene i naturmangfoldloven kap. II. Hovedtrekkene er at området i stor grad er opparbeidet og bebyggt eller planert, og at det ikke foreligger registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfold.

Det er ikke gjort registreringer av arter i Artskart og Naturbase.

Konklusjon:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at **Detaljreguleringsplan for utvidelse av Skomrak næringspark, planID 202113**, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Plankart Skomrak 21.08.23 A1-L.pdf
- 2 Bestemmelser - Skomrak Næringspark.docx
- 3 Planbeskrivelse - Skomrak Næringspark 06.07.23.pdf
- 4 G-not-01 Skredfarevurdering Skomrak.pdf
- 5 Vurdering av sikringstiltak Skomrak.pdf
- 6 Notat Overvannsvurdering Skomrag næringsområde.pdf
- 7 Skomrak Næringspark - innspill til oppstart
- 8 Statsforvalteren - Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Skomrak næringspark
- 9 Gjenpart av Agder fylkeskommunes uttalelse til melding om oppstart av planarbeid-reguleringsendring /utvidelse Skomrak Næringspark
- 10 Gjenpart av NVEs innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan - Skomrak Næringspark, gbnr. 41/156 m.fl.
- 11 Innspill Anders Ravn Ottesen.pdf
- 12 Innspill John Vester Nielsen.pdf
- 13 Innspill Leif Kristian Midbøe.pdf
- 14 Frank Berge- Utvidelse skomrak næring.docx