



Arkivsak-dok. 24/03918-10
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang

Møtedato

Utvalg for samfunn

Saksframlegg

Detaljregulering for Linddalen - Høring og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til Detaljregulering for Linddalen ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer til planforslaget:

1. Endring av bestemmelse § 2.1 til følgende ordlyd: *før igangsettingstillatelses gis, skal det foreligge godkjent massehåndteringsplan for planområdet. Planen skal dokumentere beregnet uttak, disponering, intern gjenbruk og eventuell deponering eller transport ut av området. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før konsesjon etter mineralloven foreligger.*
2. Endring av bestemmelse § 2.2 til følgende ordlyd: *Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor byggeområdene I/L3 og I/L4, skal behovet for venstresvingfelt fra E39 vurderes og nødvendige tiltak være gjennomført i samråd med Statens vegvesen.*
3. Endring av bestemmelse § 3.1 a) til følgende ordlyd: *VAO-rammeplan, datert 12.05.2025 skal ligge til grunn for detaljprosjektering av vann- og avløp.*
4. Fjerning av bestemmelse § 3.7.
5. Fjerning av bestemmelse § 3.8 a).
6. Endring av bestemmelse § 5.1 g) til følgende ordlyd: *Planeringshøyde for tomtene er:*
 - a. I/L1 Kote 105 (+/- 2m)
 - b. I/L2 Kote 100 (+/- 1,5m)
 - c. I/L3 Minimum kote 115 (+ 4m)
 - d. I/L4 tomt 1 Kote 110 (+/- 1,5m)
 - e. I/L 4 tomt 2 Kote 105 (+/- 1,5m)

7. Ny bestemmelse under § 7.1 c) med følgende ordlyd: *bekkeløpet innenfor BG4 skal holdes åpent.*
8. Endring av bestemmelse § 8.2 til følgende ordlyd: *Det tillates ikke oppføring av bygninger eller andre tiltak innenfor sonen. Det tillates heller ikke tiltak som kan forverre grunnforholdene eller øke skredfare.*
9. Endring i plankart slik at hensynsonen H310 Ras- og skredfare samstemmer med kartleggingen fra skredfare vurderingen.
10. Endring i plankart slik at bekkeløpet fra Linddalstjødna reguleres med arealformålet blågrønnstruktur, hvor delområdet betegnes som BG4.

Vedlegg

- Planbeskrivelse - Detaljregulering Linddalen
- Vedlegg 1 - Plankart Linddalen
- Vedlegg 3 - Merknadsskjema
- Vedlegg 4 - Risiko- og sårbarhetsanalyse Linddalen
- Vedlegg 5 - VAO-RAMMEPLAN Linddalen
- Vedlegg 6 – H101 og H102 oversiktsegning VA-anlegg og brannvannsdekning
- Vedlegg 7 – Veg20000 – A101, B101, C101, C102, C103 og C104 plan og profil ny veg
- Vedlegg 8 - Illustrasjonsprosjekt
- Vedlegg 9 - Biologisk mangfold-status liten flombekk Lindlandsdalen.Grimsby Naturtjenester rapport nr. 7-2022
- Vedlegg 10 - Flomfarevurdering-Flekkefjord_101-68-mfl-rev2
- Vedlegg 11 - Skredfarevurdering Flekkefjord_101-68-mfl-v2
- Vedlegg 2 - Detaljregulering Linddalen - planbestemmelser

Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag har som mål å følge opp områdereguleringen for Lindalen som ble vedtatt 28.09.2023. Det legges til rette for industri- og lagertomter innenfor området. Den kommunale vegen inn til de fremtidige tomtene er tatt med i planområde for utbedring i stigning og kurvatur for å gi bedre kjøreforhold fra E39.

Bakgrunn

Planområdet er på ca. 170,9 daa og ligger vest for E39, ovenfor industriområdet i Nulandsvika, og er i tilknytning til Djupvik. Området har en avstand på 2,5 km fra Flekkefjord sentrum. Planen omfatter arealer i områdeplanen med krav om detaljregulering, samt en buffersone langs kommunal veg mot E39 for å sikre tilstrekkelig areal til framtidig utbedring og/eller omlegging av veg.

Formålet med planen er å legge til rette for industri- og lagerområde, dette ved å følge opp områdereguleringen. Planen skal redegjøre for kotehøyde og etterbruk som industriområde. I tillegg legger planen til rette for utbedring av kommunal veg, fra E39 til næringstomtene.

Planområdet omfattes av både kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.08.2002 og kommunedelplanen for sentrum, vedtatt 09.09.1999. I kommune(del)planenes plankart er arealet som omfatter planområdet definert som LNF-område. Kommuneplanen og kommunedelplanen for sentrum anses ikke å ha noen bestemmelser som er aktuelle for utarbeidelsen av denne reguleringsplanen. Revidering av kommunedelplanen for sentrum er for tiden under arbeid. Kommunedelplanens areal et utvidet slik at planområdet inkluderes i sin helhet, samtidig foreslås det å endre planområdet formål til framtidig næringsbebyggelse.

Det aktuelle området ligger innenfor en gjeldende områdeplan, Linddalen næringsområde, gnr. 101 bnr. 1 mfl, Nulandsvika, vedtatt 28.09.2023. Hensikten med områdeplanen er å tilrettelegge for etablering av et funksjonelt nærings- og industriområde i Linddalen innenfor rammer som tar hensyn til omgivelsene. Områdeplanen ligger til grunn for planarbeidet ved at den stiller krav om detaljregulering for områdene BKB2-4. Samt at ved detaljregulering skal det gjøres en vurdering av behovet for massehåndteringsplan, om masseuttaket er konsesjonspliktig og om det er andre prosjekter i nærheten der massene kan benyttes. Andre relevante føringer fra områdeplanen er som følger:

- Overvann fra de enkelte tomter skal håndteres på en slik måte at avrenningen til enhver tid blir tilnærmet lik avrenning fra naturligterreng. Det kan avvikes fra dette prinsippet i detaljreguleringsplaner dersom det dokumenteres at miljøtilstanden i Selura ikke forringes.
- 1.1. b) Dersom utvikling av BKB 2-4 utløser behov for tiltak i kommunal veg, skal dette inngå som et rekkefølgekrav i detaljreguleringen. Det skal medfølge en plan som viser hvordan vann, avløp og overvann (VAO) skal løses i den enkelte reguleringsplan. Det skal tas hensyn til helheten i arealer knyttet til områdereguleringsplanen.
- 5.1 b) Fare for jord- og flomskred skal utredes i forbindelse med detaljregulering av BKB4.
- 5.2 I forbindelse med detaljregulering skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. Det skal også utredes om byggeområde BKB4 kan medføre økt flom og erosjonsfare nedstrøms, og spesielt for bebyggelsen ved Djupvik.
- Rekkefølgebestemmelse b) Gjennom detaljregulering av de enkelte delområdene skal det vurderes om fremtidige virksomheter kan utløse krav om venstresvingefelt for trafikk fra øst på E39, jf. håndbok N100. Utløser planlagt virksomhet krav om etablering av venstresvingefelt skal dette innarbeides som rekkefølgekrav i detaljregulering av forbindelse mellom Djupvikvegen og bussholdeplassen på vestsiden av E39 Nulandsvika.

Planarbeidet ble meldt oppstart den 12.12.2024. Frist for å komme med uttalelser var satt til den 10.01.2025. Totalt ble det registrert 8 innspill til planarbeidet. I eget vedlegg «Vedlegg 3 – Merknadsskjema», er det gjort en vurdering av innkommende merknader og innspill til planoppstart.

Vurdering

Planforslaget følger opp krav om detaljregulering av område BKB2-4 fra områdeplanen. Det er valgt å regulere planområdet samlet, i tillegg til område BKB1. Samtidig er det også valgt å inkludere kommunal veg for utbedringer, som også følge opp og konkretiserer krav satt i områdeplanen bestemmelse 1.1. b) første pkt. Dette anses som positivt, da eksisterende veg til de fremtidige industritomtene har en bratt stigning og dermed er lite egnet.

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse, som avdekker risiko knyttet til Steinsprang/Steinskred, elveflom/stromflo, ekstremnedbør, sårbar flora, fauna og fisk, m.fl. Som oppfølging for steinsprang/steinskred er det utført egen skredfarevurdering, i tråd med krav fastsatt i områdeplanen. Som oppfølging for elveflom/stormflo er det utført en fagkyndig vurdering av flom og erosjonsfare, i tråd med krav fastsatt i områdeplanen. Ekstremnedbør følget opp med egen vurdering for overvannshåndtering, også i tråd med krav fastsatt i områdeplanen. For de resterende identifiserte uønskede hendelsene anses oppfølgingstiltak ikke som nødvendig.

Krav om vurdering

I områdeplanen stillers det krav, ved detaljregulering av BKB2-4, å vurdere behovet for massehåndteringsplan, om masseuttaket er konsesjonspliktig og om det er andre prosjekter i nærheten der massene kan benyttes.

Vurdering for de 3 punktene i planbeskrivelsen anses delvis å være gjort. Behovet for en massehåndteringsplan blir nødvendigvis ikke vurdert, men det står i planbeskrivelsen at det skal

utarbeides en. Det tolkes dermed slik at det tas forgitt at dette er et behov gitt uttakets størrelse. Videre sier planbeskrivelsen eksplisitt at uttaket av masser samlet sett overstrider 10 000 m³ og utløser dermed krav om driftskonsesjon. I forhold til vurderingen, rundt om det er andre prosjekter i nærheten der massene kan benyttes, anses denne som lite presis. Planforslaget inneholder opplysninger om at det ikke er kjentskap til større pågående prosjekter i nærheten, men bemerker at det er store områder på Trøgsla like nord for planområdet langs E39, som på sikt kan ha behov for tilførsel av masser.

Vurderingen er videre fulgt opp i bestemmelsene ved at det er lagt inn et rekkefølgekrav som lyder:

«§ 2.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som medfører uttak av masser over 10 000 m³, skal det utarbeides en massehåndteringsplan som viser beregnet uttak, disponering, intern gjenbruk og eventuell deponering eller transport ut av området. Ved konsesjonspliktig uttak skal IG ikke gis før det er gitt konsesjon.»

Rådmannen vurderer bestemmelsen som generell og forsiktig, formuleringen fremstiller massehåndteringsplanen og konsesjonsplikten som noe som muligens kan inntreffe. Derimot vet vi fra planbeskrivelsen at uttaket er på ca. 955 000 m³, massehåndteringsplan er nødvendig og uttaket er konsesjonspliktig. Det anses derfor som nødvendig å endre på bestemmelsen slik at den tilpasses planen bedre.

Rådmannen anbefaler derfor å endre bestemmelse § 2.1 til følgende ordlyd: *før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge godkjent massehåndteringsplan for planområdet. Planen skal dokumentere beregnet uttak, disponering, intern gjenbruk og eventuell deponering eller transport ut av området. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før konsesjon etter mineralloven foreligger.*

Planeringshøyde

I områdeplanen er det fastsatt kotehøyder for hvert delområdene og tilhørende tomter. For de fleste tomtene er kotehøyden gitt med et slingringsmonn, typisk +/- 1,5-2 meter. Dette er med på å sette en implisitt øvre og nedre ramme for planeringshøyden.

I planforslaget er det lagt til grunn at alle tomtene skal ha den laveste kotehøyden innenfor intervallet som områdeplanen åpner for. Dette er fulgt opp i bestemmelsene med formuleringen «laveste tillat planert høyde» for de enkelte tomtene. Det fremgår i planbeskrivelsen at hensikten er å senke terrenget mest mulig for å oppnå en bedre vegføring.

Det vurderes derimot at detaljreguleringen, ved å kun fastsette laveste planeringshøyde og samtidig utelate en øvre grense, er med på å svekke forutsigbarheten sammenlignet med områdeplanen. Planforslaget gir dermed et økt handlingsrom, med tanke på at terreng og bebyggelse kan legges høyere enn forutsatt.

På denne bakgrunn anbefales det at bestemmelsen fra områdeplanen videreføres. Rådmannen anbefaler at bestemmelse § 5.1 g) endres til følgende ordlyd: *Planeringshøyde for tomtene er:*

- a. I/L1 Kote 105 (+/- 2m)
- b. I/L2 Kote 100 (+/- 1,5m)
- c. I/L3 Minimum kote 115 (+ 4m)
- d. I/L4 tomt 1 Kote 110 (+/- 1,5m)
- e. I/L 4 tomt 2 Kote 105 (+/- 1,5m)

Overvannshåndtering

I områdeplanen er det stilt krav om at overvann skal håndteres slik at avrenningen blir tilnærmet lik avrenning fra naturlig terreng, med mulighet for avvik dersom miljøtilstanden i Selura ikke forringes.

I tillegg er det også stilt krav om en plan som viser hvordan vann, avløp og overvann (VAO) skal løses i den enkelte reguleringsplan. Det skal tas hensyn til helheten i arealer knyttet til områdereguleringsplanen.

For å følge opp dette er det opparbeidet en VAO-rammeplan som medfølger planforslaget.

Ved en inkurie er bestemmelsen som stiller krav om at rammeplanen skal ligge til grunn ved detaljprosjektering ikke oppdatert til den reviderte rammeplanen. Det anses derfor som hensiktsmessig at bestemmelsen endres for å rette opp i dette.

Rådmannen anbefaler av den grunn at bestemmelse § 3.1 a) endres til følgende ordlyd: *VAO-rammeplan, datert 12.05.2025 skal ligge til grunn for detaljprosjektering av vann- og avløp.*

Vurdering av venstre svingefelt

Det er i områdeplanen stilt krav om at behovet for venstresvingefelt på E39 skal vurderes ved detaljregulering.

Planforslaget konkludere med at trafikkmengden i de første byggetrinnene ligger under terskelverdiene som utløser krav om venstresvingefelt. Først ved utbygging og drift av siste tomt kan det være aktuelt at kravet utløses. Som oppfølging legger planen opp til at behovet for venstresvingefelt skal vurderes på nytt på et senere tidspunkt. Dette sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse som innebærer at vurderingen skal gjennomføres ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse på tomtene I/L3 og I/L4.

Rådmannen vurderer dette som en akseptabel løsning, da det er vanskelig å forutsi den reelle trafikkmengde i området. Administrasjonen har også foretatt en selvstendig vurdering med utgangspunkt i Statens vegvesens håndbøker, og basert på tilgjengelig tall vurderes det per i dag at kravet ikke utløses.

Det vurderes derimot som hensiktsmessig å presisere bestemmelsen knyttet til rekkefølgekravet. Av den grunn anbefaler rådmannen at bestemmelse § 2.2 endres til følgende ordlyd: *Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor byggeområdene I/L3 og I/L4, skal behovet for venstresvingefelt fra E39 vurderes og nødvendige tiltak være gjennomført i samråd med Statens vegvesen.*

Fare for jord- og flomskred

I områdeplanen er det stilt krav om at fare for jord- og flomskred skal utredes ved detaljregulering av område BKB4. Området tilsvarer I/L4 i forliggende planforslag.

Viser til «Vedlegg 11 – Skredfarevurdering Flekkefjord_101-68-mfl-v2». Vurderingen er utført med utgangspunkt i sikkerhetsklasse S2 i henhold til TEK17, noe som anses som riktig sikkerhetsnivå for planlagt industriformål. Kartleggingen viser at steinsprang er dimensjonerende skredtype, det er også identifisert fare for jordskred i enkelte terrengforsenkninger, og forutsetter forsvarlig massehåndtering og god drenering. Utenfor faresonene konkluderes det med at området har tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

I planforslaget er dette delvis fulgt opp med at det er lagt inn hensiktssone H310 for Ras- og skredfare, samt en bestemmelse for sonen. Imidlertid samsvarer ikke hensynssonen i plankartet med faresonene som fremgår i skredfarevurdering. Det vurderes her at dette bør endres slik at hensiktssonen reflekterer det faktiske risikobildet.

I henhold til Tek17 § 7-3 kan nødvendig sikkerhet mot skred oppnås enten ved å plassere byggverk utenfor kartlagt faresone, eller ved å gjennomføre sikringstiltak som reduserer sannsynligheten for skredfare. Planforslaget kommer ikke med spesifikke tiltak for hvordan de ønsker å redusere sannsynligheten. Derimot vurderes det at dersom hensynssonen justeres slik at den samsvarer med faresonene fra skredfarevurdering, vil det være mulig å unngå etablering av byggverk innenfor faresonene.

Rådmannen anbefaler av den grunn at plankartet endres slik at hensynssonen H310 Ras- og skredfare samstemmer med kartleggingen fra skredfare vurderingen.

Videre anbefaler rådmannen at bestemmelse § 8.2 endres til følgende ordlyd: *Det tillates ikke oppføring av bygninger eller andre tiltak innenfor sonen. Det tillates heller ikke tiltak som kan forverre grunnforholdene eller øke skredfaren.*

Bekken fra Linddalstjødna

I områdereguleringsplanen stilles det krav, i forbindelse med detaljregulering, at det skal gjennomføres kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. Det skal også utredes om byggeområde BKB4 (I/L4) kan medføre økt-flom og erosjonsfare nedstrøms, og spesielt for bebyggelsen ved Djupvik.

Dette er utført, viser til «Vedlegg 10 – flomfarevurdering-Flekkefjord_101168-mfl-rev2». Vurderingen er utført med hensyn til sikkerhetsklasse F2. Flomfaren konkluderer med at området langs bekk i sørvest (bekkeløp i BKB4/I/L4) er utsatt for flom, og det bør etableres flombarriere eventuelt heve terrenget før eventuelle tiltak utføres innenfor definert faresone. Videre vurderes erosjon ikke som en vesentlig risiko, men masser nær bekkeløpet må være erosjonssikre. Tiltaket forventes ikke å gi økt flom- eller erosjonsfare nedstrøms, inkludert mot Nulandsvika og Djupvik.

Videre er dette fulgt opp i planen med at det er lagt inn en hensiktssone for flomfare, samt tilhørende bestemmelse med følgende ordlyd:

«§ 8.3 Innenfor faresonen H320_1 er det identifisert risiko for flom fra nærliggende vassdrag ved ekstremnedbør og/eller flomhendelser. Før det kan gjøres tiltak innenfor flomsonen, må terrenget heves og flombarriere etableres. Tilførte masser som legges nær bekkeløpet skal være erosjonssikre.»

Bestemmelsen fremstår isolert sett noe generell. I forbindelse med behandling av områdeplanen, samt ved kunngjøring av oppstart av detaljreguleringen, kom NVE med et innspill om at bekken fra Linddalstjødna bør ivaretas med eget arealformål, bestemmelse om byggegrense til vassdrag, og at planen ikke legger opp til bekkelukking.

Rådmannen legger til grunn at dette bør følges opp i planforslaget. Det vurderes at regulering av bekkeløpet med eget arealformål vil sikre en naturlig flomvei, som samtidig bidrar til bedre overvannshåndtering. Samtidig som hensynssonen opprettholdes, med tilhørende bestemmelse, for å sikre nødvendige avbøtende tiltak er gjennomført.

På bakgrunn av det over anbefaler rådmannen at plankartet endres slik at bekkeløpet har sitt eget arealformål, her foreslås arealformålet blågrønnstruktur, hvor delområdet betegnes som BG4.

Videre forslås rådmannen å legge til en bestemmelse under § 7.1 c) med følgende ordlyd: *bekkeløpet innenfor BG4 skal holdes åpent.*

Luftforurensning

I planforslaget er det lagt inn en bestemmelse om luftforurensning som vurderes som generell, samtidig er det usikkert hvorfor denne bestemmelsen er tatt med.

I miljødirektoratet sin veiledning for luftkvalitet i arealplanlegging fremgår det i kapittel 5, at dersom det foreligger luftsonekart vil dette være nok dokumentasjon, med mindre planen gjelder ny forurensende virksomhet med vesentlige virkninger for forurensningssituasjonen. I samme kapittel fremgår det også at planbestemmelsene skal være konkrete og entydige. Planbestemmelser som viser til retningslinjer T-1520 uten mer konkrete krav bør unngås.

Planbeskrivelsen inkluderer et kart av luftkvaliteten for området som viser grønt (lite forurensset luft). T-1520 utdyper ikke noe mer rundt hva som bør vurderes i grønn sone. Samtidig sier T-1520 dersom forurensningen er lavere enn nedre grense for gul sone, anses en økning på 20% å være vesentlig.

Der er heller ikke klart i planforslaget hvilken industri som blir gjeldende for området. Det vurderes derfor at det ikke er nødvendig med noe mer konkret bestemmelse rundt luftforurensningen innenfor planen.

Rådmannen anbefaler derfor å fjerne bestemmelse § 3.7.

Elektromagnetisk felt

Det er i planforslaget lagt inn egne bestemmelser for elektromagnetisk felt, planbeskrivelsen gir heller ikke noe mer informasjon bak hensikten til disse bestemmelsene. Derimot vurderes det at de to bestemmelsene overlapper hverandre. Det foreslås av den grunn å fjerne den første bestemmelsen, da den vurderes som mer generell og viser til grenseverdier som allerede er gjeldende.

Rådmannen anbefaler derfor å fjerne bestemmelse § 3.8 a).

Trafikkløsning og utforming av veg

Planforslaget legger opp til utbedring av eksisterende kommunal veg fra E39 til næringsområdene. Vegtypen Hø2 er lagt til grunn for tiltaket. Prosjekteringen som inngår i planforslaget innebærer derimot et fravik fra håndbokens krav til maksimal stigning på 6%. Den prosjekterte løsningen har på det bratteste en stigning på 9,94%.

Rådmannen vurderer at en slik stigning opp mot fremtidige industritomter er uakseptabel. Tiltakshaver og regulant er orientert om dette og enig i at vegen må omprosjekteres for å sikre en maks stigning på 8%. Det legges derfor opp til at det etter offentlig ettersyn arbeides videre med en slakere forløp for vegen, noe som kan medføre økt arealbeslag.

Økonomiske konsekvenser

I forbindelse med planforslaget vil det bli fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen som vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Det legges opp til en prosess for utbyggingsavtale mens planen er på høring. Forslag til utbyggingsavtale vil bli lagt frem for politisk behandling.

Konklusjon

Med de endringene som fremkommer under vurderingen konkluderer rådmannen at detaljregulering for Linddalen kan legges ut til offentlig ettersyn.