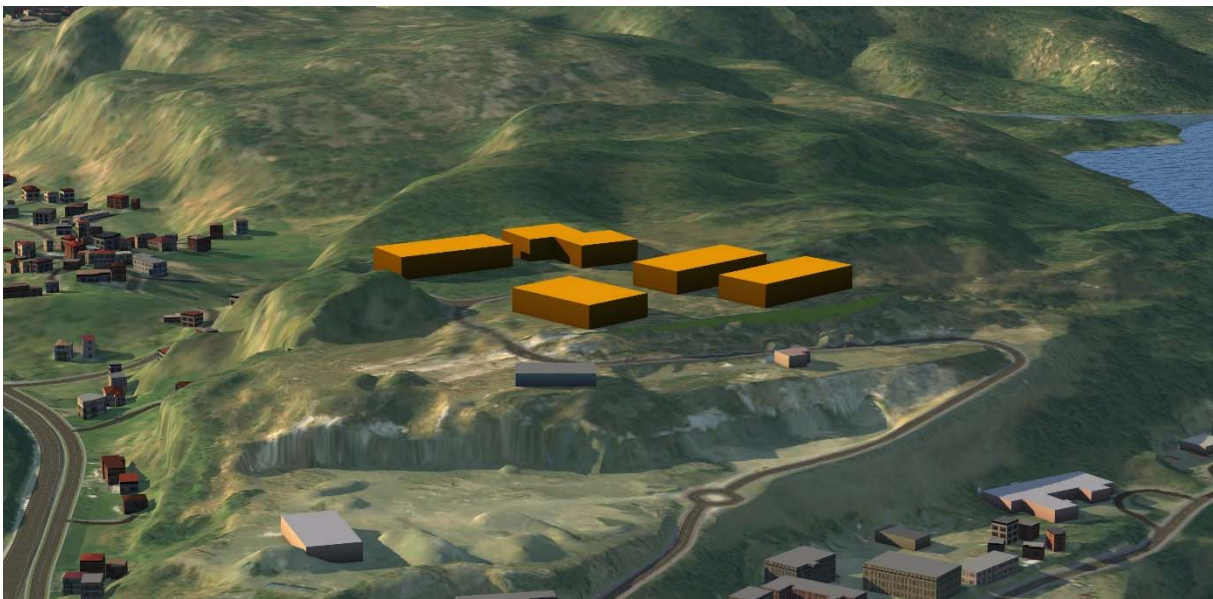


PLANBESKRIVELSE

05.04.2023



Flekkefjord kommune

Detaljregulering for Trøngsla nord N6, gnr. 102, Bnr. 161

Plan-ID: 4207 202202

Fagkyndig: Arkit Arealplan AS

Forslagsstiller: Lindland Maskin AS



INNHOLD

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	Hensikt med planarbeidet	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	6
3	PLANPROSESSEN	7
3.1	Planprosess, medvirkning	7
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
4.1	Overordnede planer	8
4.1.1	Regionplan Lister 2030	8
4.2	Kommuneplanen	9
4.2.1	Kommuneplanens samfunnsdel	9
4.2.2	Kommuneplanens arealdel	9
4.3	Temaplaner	9
4.3.1	Renovasjonsnorm 2016	9
4.4	Reguleringsplaner	10
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD	11
5.1	Beliggenhet	11
5.2	Planens avgrensning	11
5.4	Stedets karakter, estetikk og landskap	12
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	12
5.6	Naturverdier	12
5.7	Rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk	13
5.8	Barn og unges interesser	13
5.9	Veg og trafikkforhold	13
5.10	Universell utforming / tilgjengelighet	13
5.11	Vannforsyning og avløp	13
5.13	Energi	14
5.15	Risiko- og sårbarhetsanalyse	14
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
6.1	Planlagt arealbruk	15
6.1.1	Reguleringsformål	16
6.2	Bruk av området	16
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	16
6.6	Tilknytning til infrastruktur	20
6.7	Trafikkløsning	20
6.8	Miljøtiltak	20
6.9	Planlagte offentlige anlegg	20

Planbeskrivelse

6.10	Universell utforming	21	
6.11	Kulturminner og kulturmiljø	21	
6.12	Friluftsliv og rekreasjonsbruk	21	
6.13	Landbruksdrift	21	
6.14	Plan for vannforsynings og avløpsnett	21	21
6.15	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	21	
6.16	Rekkefølgebestemmelser	22	
7	KONSEKVENSTREDNING	22	
8	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	23	
8.1	Virkninger i forhold til overordnede planer	23	
8.2	Stedets karakter, estetikk og landskap	23	
8.3	Landbruk	24	
8.4	Forholdet til kravene i naturmangfoldloven	24	
8.5	Trafikkforhold	24	
8.6	Folkehelse/rekreasjon	24	
8.7	Energibehov	24	
8.8	ROS-VURDERING	25	
8.9	Interessekonflikter/avveininger	25	
9	INNKOMMNE INNSPILL	26	
9.1	Agder fylkeskommune, 24.06.2022	26	
9.2	Direktoratet for mineralforvaltning, 17.06.2022	26	26
9.3	Rolf Harry Dybvik, 24.06.2022	27	
9.4	NVE, 24.06.2022	27	
9.5	Statsforvalteren, 27.06.2022	27	
10	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	28	

1 SAMMENDRAG

På vegne av forslagsstiller, Lindland Maskin AS, fremmes forslag til detaljregulering for næringsområdet Trøngsla nord N6, gnr. 102, bnr. 161. Planområdet omfattes av områdereguleringen for Trøngsla Nord og detaljreguleres i henhold til bestemmelse i områdeplanen.

Planforslaget omfatter delfelt N6, N7 og N8 i områdeplanen, og sammenfatter disse tre delområdene i et nytt, samlet delområde benevnt N6. Områdeplanens føringer ligger til grunn for utarbeidet planforslag.

Hovedgrepet i planforslaget er at de tre delområdene, som i områdeplanen er regulert med tre ulike planeringsnivå, samles og legges på ett og samme nivå for en mer funksjonell og fleksibel utnytting av næringsområdet. Det resulterende planeringsnivået er senket 6,0 m i forhold til høyeste regulerte nivå i områdeplanen (N7).

Foreslått næringsområde er ikke delt opp i regulerte tomter da en ønsker en fleksibel og trinnvis utbygging i takt med aktuelle oppstående behov. Av samme grunn er ikke bygningers plassering vist i plankartet.

Tillatt utnyttingsgrad og samlet bygningsvolum er ikke endret i planforslaget i forhold til områdeplanens bestemmelser. Totalt grøntareal, regulert som vegetasjonsskjerm, er ikke endret i størrelse, men omorganisert og tilpasset det endrede næringsområdet.

Regulert kjøreveg og fortau er avsluttet med vendehammer i formålsgrensen inn til det nye næringsområdet.

2 BAKGRUNN

Næringsområdet på Trøngsla ble i 2011 regulert i en områderegulering for Trøngsla nord, gnr. 102, bnr. 161. Til å være en områderegulering er planen forholdsvis detaljert regulert med angivelse av planeringsnivå for de ulike delfelt, og med tillatt maksimal utnyttingsgrad samt bygningsvolum.

I bestemmelsene til områdereguleringen er det stilt krav om at detaljregulering for næringsområdene N2 og N5 – N10 før utbygging. I tråd med denne bestemmelsen utarbeides nå samlet detaljregulering for delområdene N6 – N8. Planforslaget legger opp til at de tre delområdene samles i ett område, benevnt N6.

2.1 Hensikt med planarbeidet

Planarbeidets hensikt er å legge til rette for forretninger som forhandler plasskrevende varegrupper, samt for oppføring av lagerbygg for utleie og/eller salg av seksjoner. Aktuelle etableringer kan eksempelvis være forretninger med salg av biler, båter og andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg fra planteskoler/hagesentre. Videre tillates også etablering av forretninger som forhandler møbler, hvitevarer og bygningsartikler samt andre varer i samme kategori. Opplistingen er ikke uttømmende.

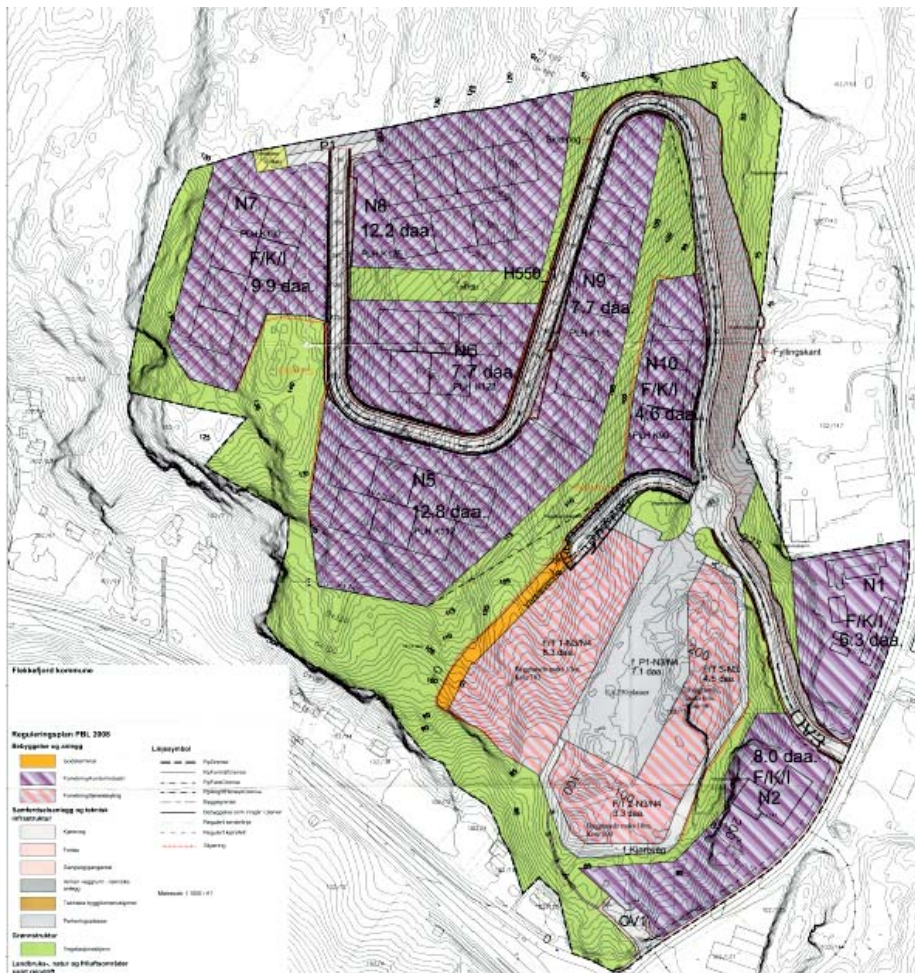
Områdereguleringen viser tre delområder innenfor detaljplanområdet, N6, N7 og N8. De tre områdene er i planen definert med ulike planeringsnivå, hhv. kt. 122,0, kt. 125,0 og kt. 130,0. Forslagsstiller ønsker å endre de angitte nivåene, slik områdeplanen åpner opp for, og planere de tre områdene på ett og samme nivå, kt. 124,0. Hensikten med dette er å oppnå en mer fleksibel og funksjonell utnytting av området, tilpasset den til enhver tid aktuelle næringsetablering.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Kommune:	Flekkefjord	Sted:	Trøngsla
Gårds- og bruksnummer:	102/161		
Gårdsnavn/ adresse:	Trøngsla nord		
Forslagsstiller/ utbygger:	Lindland Maskin AS	Fagkyndig/ plankonsulent:	Arkit Arealplan AS
Sentrale grunneiere:	Lindland Maskin AS	Planens hovedformål:	Forretningsvirksomhet/Industri
Planområdets størrelse:	44 daa	Grad av utnytting:	BRA
Antall tomter/byggeområder:	Fradeles til tomter i byggesak – kun 1 samlet byggeområde	Varsel om innsigelse:	Nei
Konsekvensutredning:	Nei	Kunngjort oppstart:	20.05.2022

2.3 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende områderegulering ble vedtatt i Flekkefjord bystyre den 30.06.2011. I ettertid har det blitt utarbeidet detaljregulering for andre delfelt innenfor områdeplanens planområde.



Gjeldende områdeplan

3 PLANPROSESSEN

3.1 Planprosess, medvirkning

Planprosessen startet med at planinitiativ ble oversendt kommunen den 04.04.2022, der en samtidig ba om et oppstartsmøte med kommunen. Planinitiativ følger vedlagt som vedlegg 1.

Det ble avholdt oppstartsmøte den 10.05.2022 på plankontoret i Flekkefjord kommune, med representant fra forslagsstiller og plankonsulent, samt 2 representanter fra planavdelingen i Flekkefjord kommune. Referat fra oppstartsmøtet følger vedlagt som vedlegg 2.


I oppstartsmøtet ble forslagsstillers ønsker og behov utdypet i forhold til planinitiativet, og ulike problemstillinger diskutert. Oppstartsmøtet oppsummerte med at planinitiativet samsvarer med overordnet plan og at det ikke kreves konsekvensutredning i den forstående detaljreguleringen. Flekkefjord kommune anbefaler oppstart av planarbeidet.

I etterkant av oppstartsmøtet ble det den 20.05.2022 sendt ut oppstartvarsel til berørte myndigheter, organisasjoner og parter, med uttalelsesfrist 24.06.2022. Planoppstart ble varslet på den digitale plattformen Altinn, i henhold til vedlagt varslingsliste, vedlegg 3.

I tillegg ble planoppstart kunngjort med annonse i Avisen Agder, den 25.05.2022, samt kunngjort digitalt på Flekkefjord kommunes hjemmeside.

**«VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID
DETALJREGULERING FOR TRØNGSLA
NORD N6, GNR.102, BNR. 161**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, varsles herved at det igangsettes planarbeid med detaljregulering av næringsområde på delområdene N6, N7 og N8 i områdeplanen for Trøngsla Nord i Flekkefjord kommune.



Områdene N6 – N8 er i områdeplanen avsatt som kombinerte forretnings-/industriområder, og vil bli videreført med samme formål i detaljplanen. Delområdene er i områdeplanen planlagt på ulike terrengnivå, men vil i detaljplanen bli foreslått på samme nivå for å muliggjøre en mer fleksibel utnyttning. Mytt nivå vil bli senket 5 meter i forhold til opprinnelig høyeste nivå.

Bygningsvolumer, byggehigheter og utnyttelsesgrad planlegges videreført i forhold til områdeplanen.

Grøntarealene i områdeplanen planlegges omorganisert og tilpasset næringsområdenes nye nivå, og vil ikke bli redusert i omfang i planforlaget.

Innspill til det forestående planarbeidet bes sendt til Arkit Arealplan AS, Holamoen 3, 4460 Mol, eller pr. epost til kk@arkit.no. Frist for innsending av innspill settes til 24.06.2022.

ARKIT
AREALPLAN

Avisannonse Agder

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionplan Lister 2030

Regionplan lister 2030 ble vedtatt av Agder fylkesting 16. februar 2021. Dette er et felles styringsdokument for de seks Lister-kommunene, deriblant Flekkefjord. Planen har 4 satsningsområder med tilhørende delmål som man ønske å arbeide kontinuerlig med frem mot 2030:

Attraktive og livskraftig byer, tettsteder, og distrikter. Kultur:

- Etablerte by-, bygdesentra og grender er styrket og bidrar til å redusere levekårsforskjeller.
- Regionens rike natur- og kulturressurser utvikles og brukes på en bærekraftig måte gjennom hele året.
- Sunne inkluderende utemiljø og turstier er tilrettelagt for alle.
- Lister er en synlig utadrettet region, som er attraktiv for besetting, besøk og bedriftsetablering.
- Kultur, kunst og fritidstilbudet i regionen er styrket.

Verdiskaping, bærekraft og likestilling:

- Lister har en variert og bærekraftig næringsstruktur med nye etableringer i privat og offentlig sektor.
- Regionen og arbeidslivet er inkluderende, mangfoldig og likestilt.
- Lister har fortsatt et sterkt interkommunalt samarbeid.
- Regionen har tatt en sterk posisjon i det grønne skiftet og preges i høy grad av sirkulærøkonomi.
- Lister har bidratt til å styrke Agder som en allsidig reiselivsregion.

Transport, kommunikasjon og samfunnssikkerhet:

- Bolig- og næringsområder, spredt bebyggelse, og nye fleksible mobilitetsløsninger er lokalisert og utformet slik at de bidrar til å redusere transportbehovet og fremme økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange.
- Det er etablert miljøvennlige, effektive, sikre og universelt utformede mobilitetsløsninger.
- Alle togstasjonene i regionen er opprettholdt, og bruk av jernbanen for personer og gods har økt.
- Nødvendig infrastruktur for et lavutslippssamfunn er bygd ut.
- Det er etablert en infrastruktur for transport og kommunikasjon som er robust, har god kapasitet og er tilpasset klimaendringer og ekstremisituasjoner.

Utdanning, kompetanse og tjenesteinnovasjon:

- Listerregionen har tilgang til den kompetansen som arbeidslivet har behov for.
- Yrkesfaglige utdanninger er viktige i Listerregionen. Innvandreres kompetanse tas i bruk.
- Andelen av befolkningen med universitets- og høgskoleutdanning er den samme som i Agder som helhet, og forskjellen i utdanningsnivå og -valg mellom kvinner og menn minker år for år.
- Andelen barn og ungdom som har behov for spesialpedagogisk hjelp og spesialundervisning er lavere enn i 2020.
- Lister har minskende sosial ulikhet i helse og økende skår på målinger for livsmestring og folkehelse.
- Regionen løser tradisjonelle oppgaver på nye og ressurseffektive måter. Tjenestene oppleves som gode og individuelt tilpasset.

4.2 Kommuneplanen

4.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2025, - Innovasjonskommunen Flekkefjord, ble vedtatt av Flekkefjord Bystyre 26.04.2014. Planen har følgende overordnede mål:

Vi skal være en attraktiv kommune for bosetting og næringsliv, slik at vi når 10000 innbyggere i 2025. Vi skal utvikle vår rolle som regionsenter for omkringliggende kommuner.

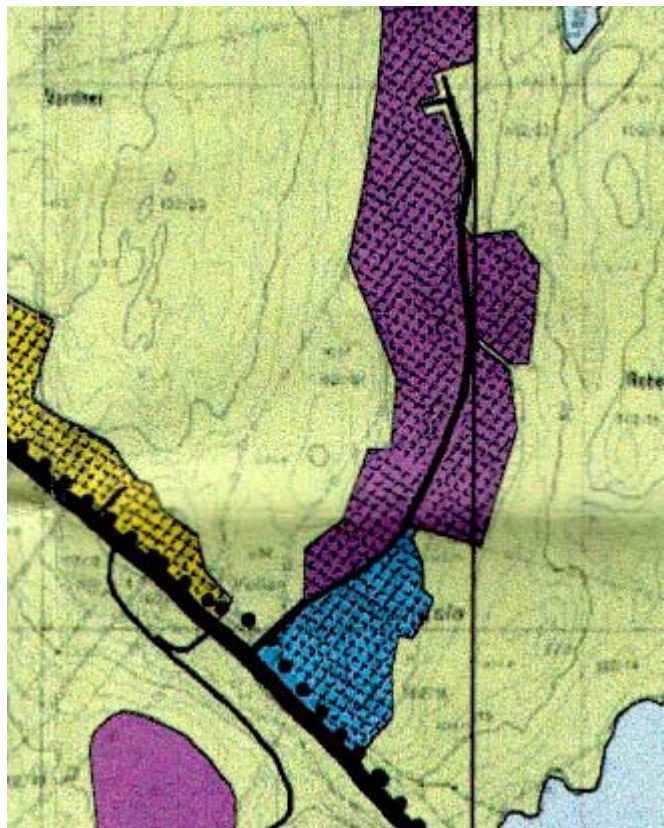
Flekkefjord kommunen har en rolle å spille både i Lister og i Agder, og må videreutvikle sine mange fortrinn og muligheter på en måte som både er til gagn for kommunens egne innbyggere og for hele regionens innbyggere.

4.2.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Flekkefjord er delt opp i flere kommunedelplaner. For det aktuelle planområdet på Trøngsla gjelder kommunedelplan for sentrumsområdet.

Denne kommunedelplanen ble vedtatt 09.09.1999. Planen er ikke i samsvar med nåværende plan- og bygningslov og i den anledning har bystyret 09.12.2021 vedtatt et planprogram for kommunedelplan for sentrumsområdet 2023-2033. Inntil arbeidet med denne planen er utført så vil kommunedelplanen fra 1999 gjelde.

I dette tilfellet er områdeplanens arealbruk til kombinert forretning-/industriformål ikke i samsvar med kommunedelplanens vedtatte arealformål, som er LNF-område.



Utsnitt av kommunedelplanen

4.3 Temaplaner

4.3.1 Renovasjonsnorm 2016

Renovasjonsnorm 2016 er en lokal renovasjonsnorm for IRS kommunene Flekkefjord, Kvinesdal, Lund og Sirdal. Normen angir plankrav, krav til utforming av kjøreveg og krav ved etablering av samleplass. I tillegg inneholder normen en del anbefalinger.

Krav til kjøreveg:

Ut fra dette har IRS definert følgende krav til nye utbyggingsområder:

Minste tillatte akseltrykk: 12,0 tonn

Max stigning: 10,0 %

Minste vegbredde: 5,0 m

Kurvatur/sving: 4,5 m/9,0 m diameter (inner/ytterkurve)

Minste overheng/høyde 3,5 m

Snuplass minst 10,0 m fra vegkant, totalt 15,0 m.

Snuhammer skal ha 4,5 m bredde

Se ellers vegnormalene fra Statens Vegvesen

Plankrav:

Vegstandarden må være god nok til at vegen kan kjøres hele året, ref. pkt. foran. Dersom vegen ikke kan, eller skal kjøres, må det stilles krav om at abonnentene som berøres har rett til å plassere egne- eller felles beholdere ved kjørbare veg. Dersom det legges opp til renovering fra felles samleplass (beholdere på hjul eller nedgravde containere) må det settes av et tilstrekkelig areal til formålet ref. pkt. nedenfor.

4.4 Reguleringsplaner

Det aktuelle planområdet omfattes av områderegulering for Trøngsla Nord, gnr. 102, bnr. 161, vedtatt av Flekkefjord bystyre den 30.06.2021. Områdereguleringen bryter med kommunedelplanens vedtatte arealbruk, og er nå gjeldende for arealbruken innen området. Områdeplanen er detaljert og viser adkomstveg helt opp til de øverstliggende delfeltene i planen. I tillegg vises oppdelte delfelt med angitte planeringsnivåer, samt utnyttelsesgrad i form av BRA og byggehøyder for delområdene.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert ved E39, ca. 2 km sør for Flekkefjord sentrum. Området ligger i øvre del av et delvis etablert forretnings-/industriområde, og grenser til LNF-områder i nord og vest.



Planområdets beliggenhet

5.2 Planens avgrensning

Planområdet omfatter delområdene N6, N7 og N8, i gjeldende områdeplan for Trøngsla Nord, samt deler av tilliggende grøntstruktur.

Planområdet grenser mot uregulerte LNF-områder i nord, og mot områdeplanens øvrige formål i sør, øst og vest. Plangrense mot uregulerte områder i nord og vest følger gjeldende plans grense og ikke eiendomsgrensene.



Plangrensen er vist på figur.

Planens avgrensning

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av 3 delområder i gjeldende områdeplan. Områdene er regulert til kombinert forretnings - /industriformål men fremstår i dag som et steinbrudd da områdene er under opparbeidelse. Tilstøtende arealbruk er i nord og vest skogbevokste LNF-områder, mens områdene i sør og øst er forretnings-/industriområder som delvis er opparbeidet og delvis ferdig etablert med ulike virksomheter som bilforretning, byggevareforretning, mm.

5.4 Stedets karakter, estetikk og landskap

Ifølge Natur i Norge (NiN) er planområdet plassert i en landskapstype kalt "Relativt åpent fjordlandskap med tettsted".

Hele næringsområdet Trøngsla Nord ligger i en sør- og østhelling ned mot innsjøen Sælura. Området er bevokst med variert småskog, furu- og forskjellig varmekjær løvskog og kratt. Områdene lengst i sør, med tilknytning til E39, er utbygd med forskjellig forretningsvirksomhet og industri. Dette gjelder også industriområdet Nulandsvika, like sør for Trøngsla.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registret noen kulturminner innenfor planområdet, som i dag fremstår som et steinbrudd.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert noen naturverdier innenfor planområdet. Med unntak av en liten kolle som i gjeldende plan er regulert til vegetasjonsskjerm (se nedenfor), fremstår hele planområdet som et steinbrudd. Nevnte kolle foreslås innlemmet i næringsarealet, og har ingen kjente naturverdier.

Forholdet til naturmangfoldlover er ikke vurdert i gjeldende og eldre planer for området, men på bakgrunn av dagens situasjon vurderes registreringsgrunnlaget som tilfredsstillende og oppfylt iht. naturmangfoldslovens § (.



Utsnitt av gjeldende plan med «kolle»

5.7 Rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk

Selve planområdet har slik det fremstår i dag ingen rekreasjonsverdi. LNF-områdene nord for planområdet grenser i nord til boligområdet Kråketona, og har sammen med området ned mot Sælura en viss rekreasjonsverdi, uten at dette er et spesielt viktig utfartsområde i dag.

I bonitetskartet kan man se at planområdet på registreringstidspunktet bestod delvis av åpen fastmark (steinbrudd) og delvis skog. I ettertid er skogen fjernet og hele planområdet er åpen fastmark.

Omkringliggende skogsområder er klassifisert som barskog på grunnlent grunn med lav bonitet. Ikke opparbeidet areal i nordvest har middels bonitet.



Bonitetskart for planområdet med tilliggende arealer

5.8 Barn og unges interesser

Planområdet og de omkringliggende arealers funksjon som næringsareal tilsier ikke at området vil være et attraktivt oppholdsområde for barn og unge. På denne bakgrunn vil ikke denne gruppens interessert bli betydelig vektlagt i planforslaget.

5.9 Veg og trafikkforhold

Adkomsten til planområdet er opparbeidet som en del av hoved infrastrukturen for næringsområdet. Adkomstvegen er opparbeidet som kommunal veg med vegbredde 7,0 m og med ensidig fortau med bredde 2,0 m gjennom hele næringsområdet. Adkomstvegen er opparbeidet frem til plangrensen, og er i områdeplanen regulert i samme standard videre til plangrensen i nord, hvor den er avsluttet med vendehammer med mulighet for parkering, samt en mindre tømmeropplagsplass.

5.10 Universell utforming / tilgjengelighet

Planområdet er på nåværende tidspunkt under opparbeidelse, og følgelig ikke universelt utformet. Området er på nåværende tidspunkt svært uegnet for rullestolbrukere.

5.11 Vannforsyning og avløp

Det er opparbeidet offentlig vann- og avløpssystem i den offentlige adkomstvegen. Bebyggelsen innen planområdet skal tilknyttes dette systemet.

5.12 Overvannshåndtering

Overvannshåndteringen internt innen planområdet skal prosjekteres av fagkyndige, det det i størst mulig grad legges opp til blågrønne tiltak for å redusere avrenningen ved intensiv korttidsnedbør. Aktuelle tiltak kan være fordrøyning, infiltrasjonsbed, infiltrasjonssandfang, ol. Planområdet ligger øverst i næringsområdet og vil følgelig motta liten avrenning fra arealer oppstrøms.

5.13 Energi

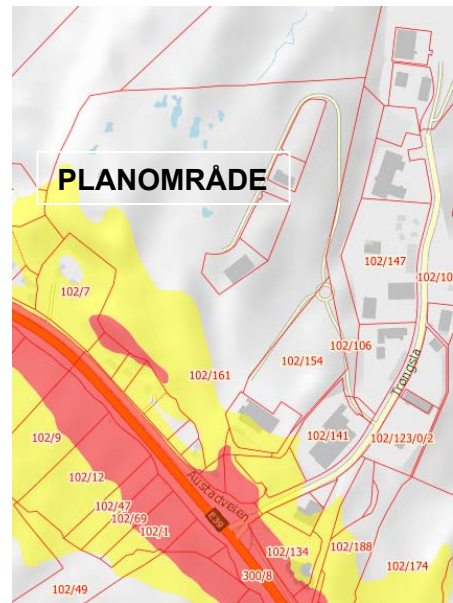
Det er opparbeidet energiforsyningsnett frem til planområdet, med kapasitet til å betjene den planlagte bebyggelsen i området.

5.14 Støy

I Statens vegvesens støyvarselkart er vegtrafikkstøy beregnet ut fra ÅDT på E39. Trafikkmengden (ÅDT) er i tillegg er framskrevet 15-20 år slik at man viser en prognosesituasjon i kartet. Støyvarselkartene er utarbeidet i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Rød støysone er lydnivåer over 65 dB, mens gul støysone er lydnivåer over 55 dB.

Det meste av planområdet ligger ifølge støyvarselkartet utenfor støysonen fra E39. Gul støysone, som indikerer ekvivalente lydnivåer over 55 dB berører så vidt planområdet i søndre ende.

Siden områdene planlegges utnyttet til kombinerte forretnings-/industriområder, vil det ikke være krav til støyforhold utomhus, og støyforhold utomhus vil derfor ikke være et relevant vurderingskriterium.



Utsnitt av støyvarselkart

5.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Eksisterende risiko- og sårbarhetsforhold i og ved planområdet er redegjort for i ROS-analyse som er vedlagt planbeskrivelsen, - se vedlegg 4.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

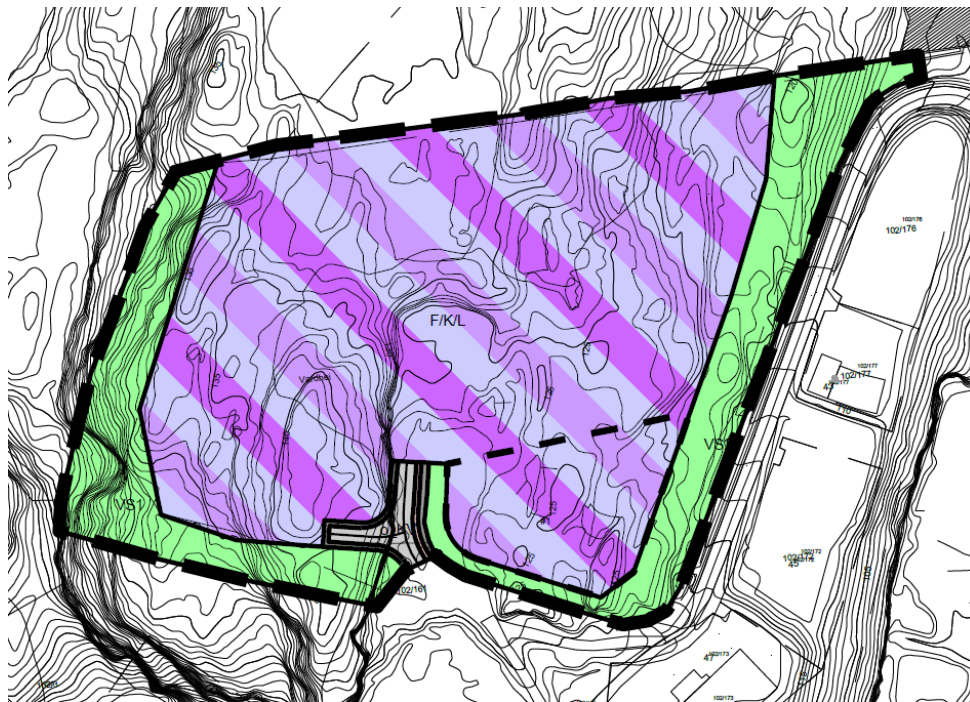
6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk videreføres slik den er hjemlet i gjeldende områdeplan. Det vil si kombinerte næringsområder for forretning, kontor og industri/lager. For forretninger vil det innenfor området ikke tillates småvarehandel, men forbeholde området for varegrupper som er plasskrevende. For eksempel salg av biler, båter og andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Videre tillates hagesentre, forretninger som forhandler hvitevarer, møbler og bygningsartikler, samt lagervirksomhet. Med lagervirksomhet forstås også lagring for private i form av utleie/salg av lagerseksjoner. Oppstillingen av bruksformål er ikke uttømmende. Det er i gjeldende plan gitt dispensasjon til å oppføre lagerseksjoner innenfor næringsområdet.

For å avgrense næringsområdene fra trafikkområdene, oppta nivåforskjeller i terrenget, infiltrere overvann, samt etablere vegetasjonsskjermer som landskaps- og miljøelement, avsettes det større grøntområder i tilknytning til næringsområdene.

Hovedadkomstvegen til næringsområdet videreføres med fortau inn i planområdet og avsluttes med vendehammer.

Det kombinerte næringsområdet reguleres som privat område, vegarealer reguleres som offentlige områder og grøntstruktur reguleres som fellesarealer for brukerne av næringsområdet.



Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

§1 Reguleringsformål (jfr. pbl. §12-5)

- 1. Bebyggelse og anlegg** (jfr. pbl. §12-5, 2. ledd nr. 1)
 - Forretning/kontor/industri/lager, området F/K/I
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (jfr. pbl. §12-5, 2. ledd nr. 2)
 - Offentlig kjøreveg, område o_KV
 - Fortau
 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
- 3. Grønnstruktur** (jfr. pbl. §12-5, 2. ledd nr. 3)
 - Vegetasjonsskjerm, områdene VS1 og VS2
- 4. Grønnstruktur** (jfr. pbl. §12-7, 1)
 - Utforming

6.2 Bruk av området

Det er på planstadiet ikke ønskelig å spesifisere den detaljerte bruken av området ytterligere enn nevnt foran i planbeskrivelsen. Den mest sannsynlige bruken vil være industri og lagervirksomhet av forskjellig art, med tilhørende kontorlokalteter. Eventuell handelsvirksomhet skal forbeholdes arealkrevende virksomheter som tidligere nevnt, og ikke småvarehandel.

Områdeplanen angir at inntil 3000 m² av planområdet kan benyttes til detaljhandel, men dette arealet er allerede disponert på de nedre delfeltene.

En hensikt med å samle det tre delfeltene N6 – N8 i ett og samme felt, planert på samme nivå, er å muliggjøre en mer fleksibel utnyttelse av området samlet. Av denne grunn er det i planforslaget heller ikke vist tomteoppdeling, da tomtestørrelsene vil avhenge av hva slags næringsvirksomhet som ønsker å etablere seg. Det er i bestemmelsene stilt krav om at det ved den enkelte tomtedeling skal legges til rette for en funksjonell utnyttning av resterende del av næringsområdet, og ikke begrense bruken innenfor utnyttelsesgradens rammer.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Ut fra samme argumentasjon som nevnt i forrige kapittel er det ikke ønskelig å angi plassering av næringsbyggene på dette planstadiet. Hele næringsområdet er planlagt planert på ett og samme nivå, - kt.124,0 som er 6,0 m lavere enn det øverste av de tre planeringsnivåene angitt i områdeplanen og 4 meter høyere enn laveste nivå. For å vise bygningsmassens landskapsmessige virkning er det i illustrasjonene nedenfor lagt inn noen symbolske næringsbygninger med reell bygningshøyde, 12,0 m. Bygningene er vist med samme lokalisering, på vedtatt områdeplans nivåer og på foreslått nytt nivå i planforslaget. Illustrasjonenes bygningshøyder er ikke differensiert slik at den reelle landskapsvirkningen vil fremstå mindre kompakt når deler av bebyggelsen oppføres med lavere bygningshøyde.

Bygningshøyden trappes ned mot syd slik at det ikke bygges høyere enn 9,0 m på disse mest eksponerte arealene. Det er lagt inn hensynsone som begrenser bygningshøyden på disse arealene. I tillegg skal det sikres variasjon i bebyggelsen ved at 1/5 av bebyggelsen innenfor hver tomt ikke skal være høyere enn 9 meter.

Som det framgår av «før/etter» illustrasjonene nedenfor, vil planforslagets endrede planeringsnivå resultere i en mindre eksponering av byggene sett fra nærliggende ståsteder. Fra mer fjerntliggende ståsteder som Nulandbakken og Seland hyttefelt, vil senkningen av planeringsnivå være mindre merkbar. Den mest eksponerte delen av planområdet blir hevet, men kompensert med lavere bygningshøyde.

Maksimale bygningsvolum videreføres uendret fra områdeplanens bestemmelser. Bygninger tillates oppført med inntil 12,0 m bygningshøyde, hvilket betyr inntil 3 etasjer avhengig av bruksformål. Samlet tillatt bruttoareal (BRA) for de tre delområdene N6 – N8 i områdeplanen er angitt til 46.000 m², inkl. parkering, og videreføres som maksimalt tillatt bruttoareal for foreslått næringsområde F/K/I.

For at bygningsmassen skal falle mest mulig naturlig inn i terrenget skal vegger og tak utføres i mørke, duse og naturtilpassede farger. Materialbruk skal være metall, glass, fasadeplater, malte betongflater eller naturstein. Fargesettingen skal være helhetlig innenfor planområdet.



Utsnitt fra Øvre Austad, områdeplanen

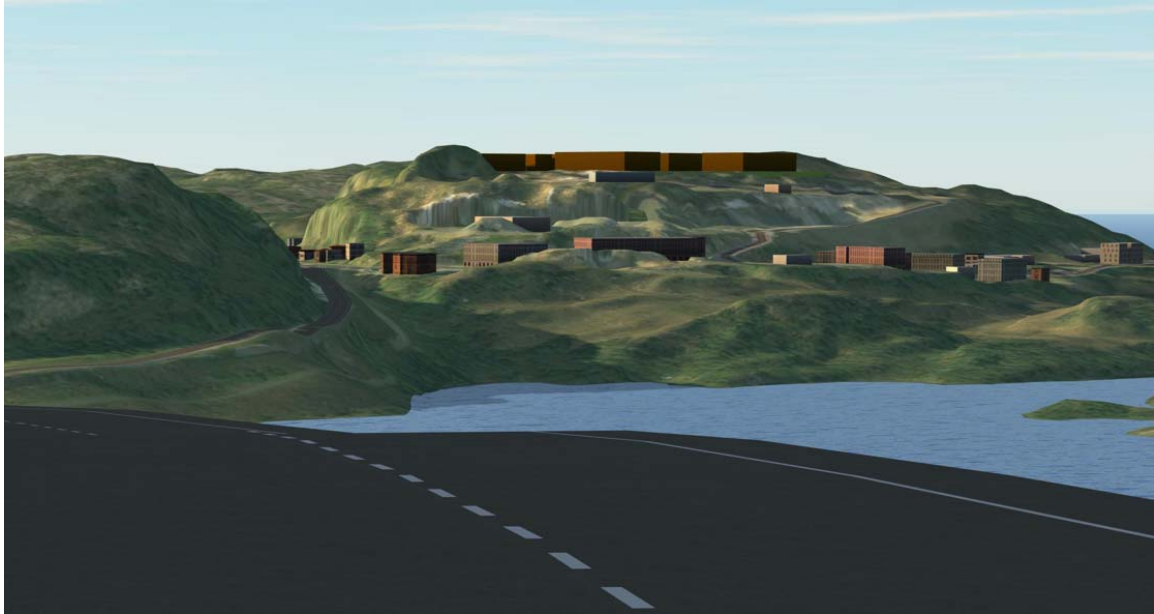


Utsnitt fra Øvre Austad, planforslag

Sett fra E39 på Øvre Austad vil bygningsmassen bli betydelig mindre markert i terrenget. En fylling i dalsøkket ned mot bebyggelsen vil også bli eliminert.



Utsnitt fra Nulandsbakken, områdeplanen



Utsnitt ra Nulandsbakken, planforslag

Også sett fra informasjonslomme ved E39 i Nulandsbakken, vil planforslagets endrede planeringsnivå være positivt i forhold til bygningsmassens konturvirkning mot Vardehei. Utsnittet gir ikke et helt korrekt bilde av situasjonen, da bakenforliggende fjellformasjoner utenfor modellområdet ikke vises. Bygningene vil derfor ikke ha silhuettvirkning direkte mot himmelen i noen av situasjonene.

6.4 Grønnstruktur

Planforslaget innebærer en omarbeiding av gjeldende plans grønnstruktur. For en best mulig fleksibel og rasjonell utnyttelse av området er hele næringsområdet lagt på ett og samme nivå, hvor grønnstruktur i form av vegetasjonsskjermer mellom de ulike delområdene i gjeldende plan er fjernet og flyttet til andre områder innen planområdet. Det samlede areal grønnstruktur er uendret i forhold til gjeldende plan, og vurderes samlet sett å ha en bedre kvalitet enn gjeldende plan.

Det er mindre og mer kosmetiske justeringer av næringsområdets yttre avgrensning, med unntak av tidligere nevnt «kolle» syd i planområdet. Denne er erstattet med næringsområde, og det aktuelle grøntarealet er omfordelt innen planområdet. De beskrevne omfordelinger av arealer innenfor planområdet vil kun berøre egen eiendom.

6.5 Parkering

Områdeplanens parkeringskrav videreføres, og det stilles krav om 1 parkeringsplass pr. 100 m² forretnings-, kontor- og industriareal. For lagerareal stilles det krav om 1 parkeringsplass pr. 200 m². Parkeringsareal skal oppmerkes med parkeringsfelt på minimum 2,5 x 5,0 m, og skal medregnes i BRA med det faktisk oppmerkede areal.

I gjeldende områdeplan er det vist en vendehammer/parkeringsplass i nordre plangrense mot naturområde/skog. I planforslaget er adkomstvegen avsluttet i søndre grense av næringsområdet, hvor ny vendehammer er planlagt. Parkeringsbehovet for turgåere i det tilliggende naturområdet løses med nærliggende, funksjonell plassering internt på næringsområdet, hvor det merkes opp fem parkeringsplasser forbeholdt denne brukergruppen.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Hovedadkomstvegen er i gjeldende områdeplan ført gjennom delområdene N6/N8 og N7, frem til plangrensen i nord. I og med at de tre delområdene nå foreslås slått sammen til ett stort næringsområde, avsluttes adkomstvegen med vendehammer i næringsområdets formålsgrense. Det vil bli opparbeidet interne adkomstveger innenfor foreslått næringsområde, - tilpasset den aktuelle tomteoppdeling. Dette vegsystemet skal også kunne benyttes som adkomst til friluftareal nord for planområdet, samt som adkomst for skogsdrift i LNF-området i nord.

Regulert adkomstveg med fortau forblir offentlig område. Teknisk offentlig infrastruktur, (vann, avløp, strøm og fiber) som ligger i adkomstvegen avsluttes også i formålsgrensen. Dette blir tilknytningspunkt for den private infrastrukturen innen næringsområdet.

6.7 Trafikkløsning

Planområdet har adkomst via kommunal veg med ensidig fortau. Denne er opparbeidet og ført gjennom hele næringsområdet frem til planområdet. Adkomstvegen er knyttet til E39 lengst sør i næringsområdet. I kryssområdet er det kollektivknutepunkt med bussforbindelse.

6.8 Miljøtiltak

Bortsett fra den viste grøntstrukturen er det ikke planlagt spesielle miljøtiltak innen planområdet. Strømforsyningen til området er dimensjonert slik at det vil være mulig å etablere ladepunkt for elbiler på de enkelte næringsbyggene. Det er ikke stilt krav om etablering av ladepunkt, men forsyningsledninger frem til byggene skal ha kapasitet til etablering av slike.

6.9 Planlagte offentlige anlegg

Kommunal veg med fortau vil bli ført inn i planområdet og avsluttet med vendehammer. Kommunale hovedledninger for vann, spillvann og overvann vil bli forlenget inn i denne veien og avsluttet med kumsett i kommunal veg. Det samme gjelder kabling for strømforsyning, gatelys og bredbånd.

6.10 Universell utforming

Byggteknisk forskrift og arbeidsplassforskriften danner grunnlaget for universell utforming i planområdet. I henhold til arbeidsplassforskriften §2-4 skal faste arbeidsplasser være utformet, dimensjonert og innredet slik at det tas hensyn til at arbeidstakere med nedsatt funksjonsevne skal kunne arbeide i virksomheten.

Personer med nedsatt funksjonsevne vil måtte ankomme næringsområdet med bil og parkere utenfor næringsbyggene, da stigningsforholdene på adkomstvegen er for bratte til å oppfylle kravene for universell utforming. Dette er også logisk, og vil gjelde de fleste personer som ankommer og benytter området, da planområdet ligger perifert i forhold til byens boligområder.

Internt innen næringsområdet vil prinsippene for universell utforming gjelde. Dette tilstrebes både innendørs og utendørs.

6.11 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget berører ikke kulturminner eller kulturmiljø

6.12 Friluftsliv og rekreasjonsbruk

Planområdet er allerede påbegynt opparbeidet i henhold til vedtatt områdeplan, og fremstår i dag som et steinbrudd. Etter at området er ferdig opparbeidet, vil adkomsten til bakenforliggende natur- og friluftsområder bli god. Det vil bli avsatt 5 parkeringsplasser for brukere av naturområdet internt i næringsområdet, hvor det vil være en naturlig tilkomst til natur- og friluftarealene i nord.

6.13 Landbruksdrift

Landbrukseiendommene nord for planområdet vil bli sikret adkomst over foreslått næringsområde. Tømmeropplagsplassen (velteplassen) som ligger inne i gjeldende områdeplan er tatt ut av planforslaget da det vurderes mer naturlig å anlegge denne type anlegg inne på landbrukseiendommene som har behov for velteplasser. Skogeier som grenser til planområdet i nord og som har tilgang til gjeldende plans velteplass er informert og innforstått med dette.

6.14 Plan for vannforsynings og avløpsnett

Internt i planområdet planlegges det et privat fellesanlegg for vann og avløp. Dette knyttes til det offentlige hovedledningsnett som ligger i kommunal veg, og håndteres videre i dette systemet.

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er ikke noen momenter fra ROS-sjekklisten som krever videre utredning eller avbøtende tiltak.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Det gis rekkefølgebestemmelser om at dimensjonerende antall parkeringsplasser til den enkelte etablering innen planområdet skal være opparbeidet før etableringen tas i bruk. Det gis også rekkefølgebestemmelse om at regulert grønnstruktur/vegetasjonsareal skal være ferdig opparbeidet, jordkledd og tilsådd/beplantet før første etablering innen planområdet tas i bruk.

7 KONSEKVENsutREDNING

Det er gjort en vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Det vurderes at endringene er i samsvar med overordnede planer og ikke har vesentlige virkninger verken i eller utenfor planområdet. Planetaten i Flekkefjord kommune har med dette som utgangspunkt besluttet at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

Det er derfor heller ikke nødvendig å utarbeide planprogram.

8 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

8.1 Virkninger i forhold til overordnede planer

Regionalplan Lister 2030

I kap. 4.1, som omhandler regionalplan Lister 2030, gjengis 4 satsningsområder med tilhørende delmål. Regionplanens satsningsområde på «*Verdiskapning, bærekraft og likestilling*», med delmål at Lister skal ha en variert og bærekraftig næringsstruktur med nye etableringer i privat og offentlig sektor, ansees svært relevant for planforslagets initiativ. Det er i dag stor konkurranse om å tiltrekke seg nyetableringer i Listerregionen, og forslagsstillere har konkrete aktører som ønsker å etablere seg på det aktuelle området på Trøngsla. Nye etableringer skaper mer aktivitet og vil bidra til å oppfylle regionalplanens målsetting.

Kommuneplanens samfunnsdel

I kap. 4.2 nevnes hovedmålet i kommuneplanens samfunnsdel. Flekkefjord skal være en attraktiv kommune for bosetting og næringsliv, og utvikle sin rolle som regionsenter for omkringliggende kommuner. Videre skal en tilstrebe å utvikle sine mange fortrinn og muligheter på en måte som er til gagn både for kommunens og regionens innbyggere. Planforslaget fremstår slik sett helt i tråd med hovedmålet i samfunnsdelen.

Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplanen for sentrumsområdet, hvor planområdet faller inn under, er nå under revisjon. Gjeldende plan er ikke revidert siden 1999 og begynner å bli litt utdatert i forhold til dagens situasjon. Planområdet, samt hele næringsområdet på Trøngsla, er ikke i tråd med kommunedelplanen, og en velger derfor ikke å kommentere planforslagets virkning i forhold til kommunedelplanen ytterligere.

8.2 Stedets karakter, estetikk og landskap

Næringsområdene som er innbefattet i områdeplanen for Trøngsla er under kontinuerlig utbygging. Nye næringsbygg blir jevnlig oppført fra nederst og oppover i feltet. I planforslaget legges det opp til å videreføre de samme krav som gjelder for områdeplanen, slik at bebyggelsen innenfor planområdet vil framstå enhetlig.

I gjeldende områdeplan er det gitt en bestemmelse om at bebyggelsen innenfor planområdet ikke skal bryte konturen av Vardehei sett fra utsiktspunkt ved E39 over Nuland. Den høyestliggende bebyggelsen vil etter det nye planforslaget bli senket 6 meter i forhold til områdeplanens maksimalnivå, og landskapsvirkningen tilsvarende mindre. Det mest eksponerte arealet mot sør vil bli hevet, men blir kompensert med at bygningshøyden reduseres. Tillatt bygningshøyde innenfor dette området settes til maksimalt 9,0 m.

8.3 Landbruk

LNF-området nord for planområdet har i områdeplanen adkomst over planområdet, hvor det i tillegg er regulert en tømmeropplagsplass i nordre plangrense. Adkomstvegen er i planforslaget avsluttet i plangrensen i syd da dette er mest hensiktsmessig og best for en funksjonell utnyttelse av næringsområdet. Det er i reguleringsbestemmelsene angitt at det skal være adkomstmulighet over næringsområdet frem til landbruksarealene nord for planområdet. Tømmeropplagsplassen som er vist i gjeldende områdeplan er fjernet da det er mer naturlig at denne blir anlagt på landbrukseiendommen i nord, som har behov for denne.

8.4 Forholdet til kravene i naturmangfoldloven

Det er ingen gjenværende naturverdier innenfor planområdet da området allerede er avskoget og delvis utsprengt slik gjeldende områdeplan gir rom for.

Planområdet fremstår slik sett som bearbeidet og dominert av menneskelige inngrep. Det finnes ikke naturlig habitat som kan gi grunnlag som leveområde for arter viktig for naturmangfoldet i området.

Med henvisning til naturmangfoldslovens § 8 og ut fra ovennevnte vurderes kunnskapsnivået om verdien på området som godt nok, og det ansees ikke behov for nærmere undersøkelser av planområdet.

8.5 Trafikkforhold

Planforslaget ansees ikke å medføre vesentlige konsekvenser for trafiksikkerheten i området. Det er ikke gjort noen endringer av utnyttelsesgrad eller bruk av området, som skulle tilsi økt trafikkbelastning

8.6 Folkehelse/rekreasjon

Utbyggingen av planområdet vil gjøre området LNF-området i nord mer tilgjengelig rekreasjon og bruk til turområde. I et folkehelseperspektiv er dette positivt. Det er planlagt parkeringsplasser for allmennhetens bruk internt i næringsområdet.

8.7 Energibehov

Utviklingen i samfunnet generelt dreier i retning av at mer og mer elektrifiseres, og dermed øker også forbruket innenfor denne energibæreren. Innenfor næringsområdet må det forventes å bli tilrettelagt elbillading for ansatte og kunder. I tillegg må det forventes at næringsvirksomhetene på sikt vil ta i bruk mer elektrisitet på bekostning av fossile energikilder. Jordvarme og solceller/solfangere er energibærere som på sikt kan redusere næringsområdets energibehov.

8.8 ROS-VURDERING

Under behandling av gjeldende områdeplan ble ROS-vurderingen utført i overordnet plan vurdert som tilstrekkelig, og det ble derfor ikke utført ny ROS-analyse.

Siden det har gått forholdsvis lang tid siden områdeplanen ble vedtatt, har vi valgt å gjøre en enkel ROS-vurdering av planforslagets konsekvenser, basert på generell sjekklister. I og med at det ikke tilføres nye elementer eller aktiviteter innen området vurderes dette som tilstrekkelig for å kartlegge situasjonen.

Vedlagt ROS-sjekklister viser at det ikke er noen betydelige risiko- eller sårbarhetsforhold innen planområdet. Et usikkerhetselement er om det etablerte hovedovervannsystemet har tilstrekkelig kapasitet til å betjene avrenningen fra planområdet, sett i forhold til klimaendringene med mer ekstremvær og høyere nedbørsintensitet. Det er derfor lagt inn en bestemmelse om at overvannskapasiteten skal kontrolleres under detaljprosjekteringen av næringsområdet, og at overvannsavrenningen skal reduseres lokalt ved fordrøyning, infiltrasjon og/eller andre blågrønne tiltak, før det ledes inn på kommunalt hovednett.

8.9 Interessekonflikter/avveininger

Av innspillene som har kommet til oppstartsvarselet, er det tiltakets landskapsvirkning som vurderes som det vesentligste. Både Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder uttaler at det må legges vekt på en god landskapsmessig tilpasning både med hensyn på inngrep og bebyggelse. Det påpekes spesielt at bebyggelsen ikke må bryte konturen av Vardehei, sett fra utsiktspunktet ved E39 over Nuland. Dette er også en bestemmelse som er knyttet til gjeldende områdeplan. Det uttales også at det bør planlegges en variasjon i bygningshøyde, slik at ikke alle takplan blir liggende på samme, maksimale nivå. Agder fylkeskommune uttaler også at de er særlig betenkt til å ta ut grøntdraget i sørøstre del av N7 da dette vurderes som ert viktig landskapselement, og bør bevares.

Tiltakshaver ønsker et næringsområde som er fleksibelt å utnytte til den hver tids aktuelle etablering. Av denne grunn er hele området planlagt på et nivå, uten regulerte tomtegrenser.

Vi vurderer at det framlagte planforslaget er et godt kompromiss der begge syn blir hensyntatt og vektlagt. Det høyeste delfeltet i områdeplanen, N7, er senket 6,0 m hvilket i seg selv er et positivt landskapsmessig tiltak. Dette innebærer også at maksimalt bygningsnivå senkes tilsvarende.

I planforslaget er det også lagt inn bestemmelse om at bygg med maksimal bygningshøyde bare skal kunne oppføres innenfor 80 % av hele det nye næringsområdet F/K/11 (N6 – N8). Dette er tilsvarende det areal som er angitt for delområde N7 i områdeplanen. Kravet er gitt som et forholdstall da en geografisk angivelse av områder med redusert bygningshøyde ikke er funksjonell og forenelig med en fleksibel utnytting av næringsområdet.

9 INNKOMMNE INNSPILL

Etter varslings om oppstart av planarbeidet kom det inn 5 innspill. Alle innspillene er i sin helhet vedlagt planbeskrivelsen

9.1 Agder fylkeskommune, 24.06.2022

1. Agder fylkeskommune uttaler at området er eksponert i landskapet, og dette må hensyntas ved plassering av ny bebyggelse. Forutsetter at områdeplanens bestemmelser følges opp. Viser spesielt til § 2.011 om at bygninger ikke må bryte konturen av Vardehei.
2. Videre bør bygningshøyden varieres innen hele næringsområdet, også innen område N6 og N8 i gjeldende plan.
3. Det bør fortsatt legges opp til grøntdrag i planområdet. Betenkt på å ta ut grøntdraget i sørøstre del av N7.
4. Myrdraget i nordre del av N7 og N8 bør søkes bevart, - eventuelt ved reduksjon av byggeområdet.
5. Planforslaget bør koordineres med og ses i sammenheng med ny regionalplan for senterstruktur og handel, som er under utarbeidelse. Planen forventes lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2022.

Kommentar:

1. *Tas til følge. N7 senkes 6,0 m i forhold til gjeldende plans nivå*
2. *Tas til følge. Tilpasses gjeldende plan og ses i sammenheng med senkning av N7. Ulik bygningshøyde innen næringsområdet.*
3. *Totalt grøntdrag (vegetasjonsskjerm) vil ikke bli redusert, bare omorganisert. Grøntdrag ved N7 ønskes tatt ut for en mer rasjonell utnyttning av næringsarealet*
4. *Det nevnte myrdraget er allerede rensket til fjell og delvis utsprengt*
5. *Innspillet finnes vanskelig å ta til følge. Regionalplanens tidsprosess samsvarer dårlig med reguleringsprosessen. Videre bør planforslaget viderefør de samme føringene som har vært lagt til grunn i tidligere regulerte og utbygde delfelt på Trøngsla.*

9.2 Direktoratet for mineralforvaltning, 17.06.2022

DMF uttaler at planområdet berører pukkkforekomsten Trøngsla, som ikke er verdivurdert av NGU. Tiltaket påvirkning på forekomsten og tilgangen til denne bør komme fram i planen.

Dersom det tas ut masser ut over det som er nødvendig for tilrettelegging av næringsarealene og tilpassing til planlagte tiltak, kan mineralloven være gjeldende for uttaket.

Dersom uttaket hovedsaklig er en del av «*annen utnyttning av grunnen*» er det unntak fra loven

DMF ber tiltakshaver om ytterligere informasjon for å kunne vurdere om tiltaket faller innenfor loven. Informasjonen sendes DMI slik at forholdet kan bli avklart før reguleringsplanen sendes på høring.

Dersom tiltaket vurderes å falle innenfor loven vil det være konsesjonspliktig dersom samlet uttak overskrider 10.000 m³.

Kommentar:

Beskrivelse av masseuttaket med historikk, samt den forespurte informasjon er oversendt DMF den 08.09.2022. Det er mottatt tilbakemelding fra DMF den 26.09.2022 der direktoratet uttaler at det på bakgrunn av mottatte opplysninger er lite som tyder på at masseuttaket omfattes av mineralloven.

9.3 Rolf Harry Dybvik, 24.06.2022

Dybvik eier gnr. 102, bnr. 3 og 11, sammen med Turid Dybvik Eie. Eiendommen grenser til planområdet i nordvestre hjørne.

Grunneier kan ikke godta at tømmeropplagsplassen som ligger inne i gjeldende områdeplan fjernes. Påpeker at det er feil at dette skjer i samråd med «aktuelle grunneiere», da han ikke har hørt om det. Han ønsker også nøyaktig oppmåling av eiendomsgrensene

Kommentar:

Tas ikke til følge. Dybviks eiendom har ikke tilgang til regulert tømmeropplagsplass da hans eiendom ikke grenser til denne. Fjerning er avklart med eier av gnr. 102, bnr. 6 som grenser til tømmeropplagsplassen i nord.

Grenseoppmåling er ikke en del av reguleringsprosessen

9.4 NVE, 24.06.2022

NVE viser til sin veileder for reguleringsplan, og overlater til forslagsstiller å vurdere om NVE's interessefelt vil bli berørt av planen. Dersom interessefelt blir berørt, skal NVE ha planen ved offentlig ettersyn.

Kommentar:

Planforslaget vurderes mht. NVEs faresonekart å ikke berøre noen av NVE sine interessefelt

9.5 Statsforvalteren, 27.06.2022

Statsforvalteren har følgende innspill:

1. Handelsvirksomhet kun i begrenset grad
2. Restriktiv parkeringsdekning. Legges til rette for kollektivtransport samt sykkel og gange
3. Gode vegetasjonsskjemer videreføres
4. Massehåndteringsplan, bekjempelse av fremmedarter
5. Legges til rette for lokal håndtering av overvann, og minner om statlige planretningslinjer som legger til grunn naturbaserte løsninger, hvor dette er mulig
6. Vurdere grønne tak
7. Støtter fylkeskommunens innspill vedr. landskapsvirkninger av nye bygg

Ber videre om at følgende vurderes og gjøres rede for:

- a. Klima- og energiplanlegging
- b. Folkehelse
- c. Støy
- d. Luftkvalitet
- e. Estetisk utforming/landskapsestetikk
- f. Universell utforming
- g. ROS – analyse
- h. Prinsippene i naturmangfoldloven
- i. Vannforskriften § 12

Kommentar:

1. *Ok. Videreføres som i områdeplan*
 2. *Dårlig kollektivdekning. Mest aktuelt med privatbiltransport (store kolli)*
 3. *Ok. Videreføres og omorganiseres*
 4. *Kun rene sprengsteinmasser transporteres ut av området. Det stilles krav til jordmasser som transporteres inn i området (jordkledning av grøntdrag)*
 5. *Viderefører løsningene i områdeplanen. Lokale fordrøyingstiltak internt på næringsområdet.*
 6. *Vurderes ikke aktuelt. Planområdet ligger i randen til store "grønne" områder som oppfyller dette behovet*
 7. *Se kommentar til Agder fylkeskommune*
-
- a. *Vurderes i planforslaget, pkt. 8.7*
 - b. *Vurderes i planforslaget, pkt. 8.6*
 - c. *Vurderes som lite relevant for området*
 - d. *Vurderes som lite relevant for området*
 - e. *Vurderes i planforslaget, pkt. 8.2.*
 - f. *Vurderes i planforslaget, pkt. 6.10*
 - g. *Utarbeidet i overordnet plan. Denne er vurdert som tilstrekkelig for områdeplanen. Det gjøres kun en enkel ROS-vurdering basert på generell sjekklister, pkt.8.8*
 - h. *Vurdert i planforslaget, pkt. 8.4.*
 - i. *Vurderes som lite relevant for området*

10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Det fremlagte planforslaget vil etter forslagsstillers vurdering føre til en rasjonell, praktisk og fleksibel utbygging av foreslått næringsområde N6, hvor det både tas hensyn til næringsinteressene og forholdet til omgivelser og fellesinteresser.

Området forventes å kunne gi et viktig bidrag til næringsutviklingen i kommunen, ved at det stilles attraktive tomter til disposisjon for eksisterende næringsvirksomhet, etablerere og innbyggerne generelt.

Moi, 05.04.2023

Kurt Kjellesvik
Arkit Arealplan AS