



Lyngdal kommune
v/ Torhild Hesøvik Eikeland
torhild.hesøvik.eikeland@lyngdal.kommune.no

TT Anlegg AS
Doneheia 138
4516 Mandal

Dato: 09.07.2020
Ref: Kåre Magnus Grønning
Tlf: 915 82 584
Epost: kmgr@ttas.no

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HERDALEN NÆRINGSOMRÅDE

PLANINITIATIV IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, §1 KRAV TIL PLANINITIATIVET

Etter avtale oversendes det et planinitiativ som er grunnlag for et gjennomgangsmøte med Lyngdal kommune. Dette planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet i henhold til §1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Pbl. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) Formålet med planen	2
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	4
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak,.....	4
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	4
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	4
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	7
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	8
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	9
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	10
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	10
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	10
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	10
m) Annet.....	10

Vedlegg 1 – Forslag til arealdisponering

Vedlegg 2 – 3D-illustrasjon

a) Formålet med planen

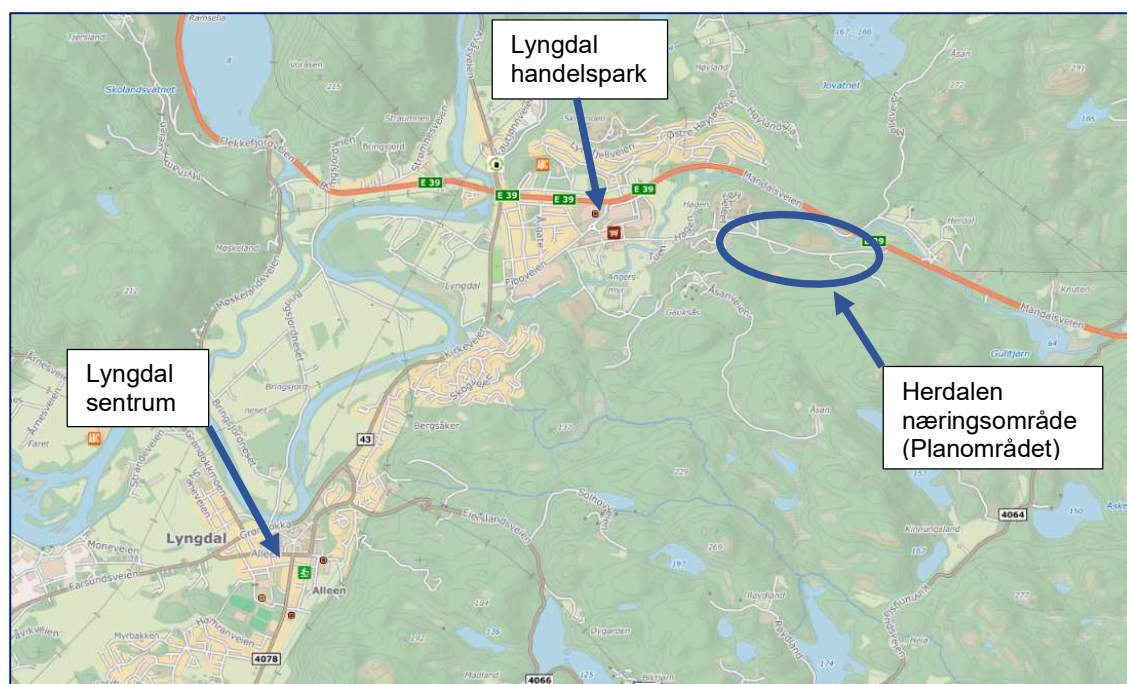
På vegne av forslagstiller Lyngdal Næringspark AS søkes det herved om å starte et privat planinitiativ for å detaljregulere Herdalen næringsområde.

Næringsområdet ligger om lag 4 km nord for Lyngdal sentrum langs med eksisterende E39. Det er også kort avstand til Lyngdal handelspark (1 km). Det er tidligere avholdt formelt oppstartsmøte og sendt ut varsling i år 2016-2017. Planprosessen for regulering av Herdalen næringsområde har ved flere anledninger blitt satt på vent som følge av Statens vegvesens tidligere krav til toplanskryss for avkjøring fra næringsområde ut på eksisterende E39. Siden ny E39 gjennom Lyngdal kommune ble sluttbehandlet i kommunestyret i juli 2020, og krav til toplanskrysset er frafalt, ønskes det nå å gjenoppta planarbeidet med næringsområdet.

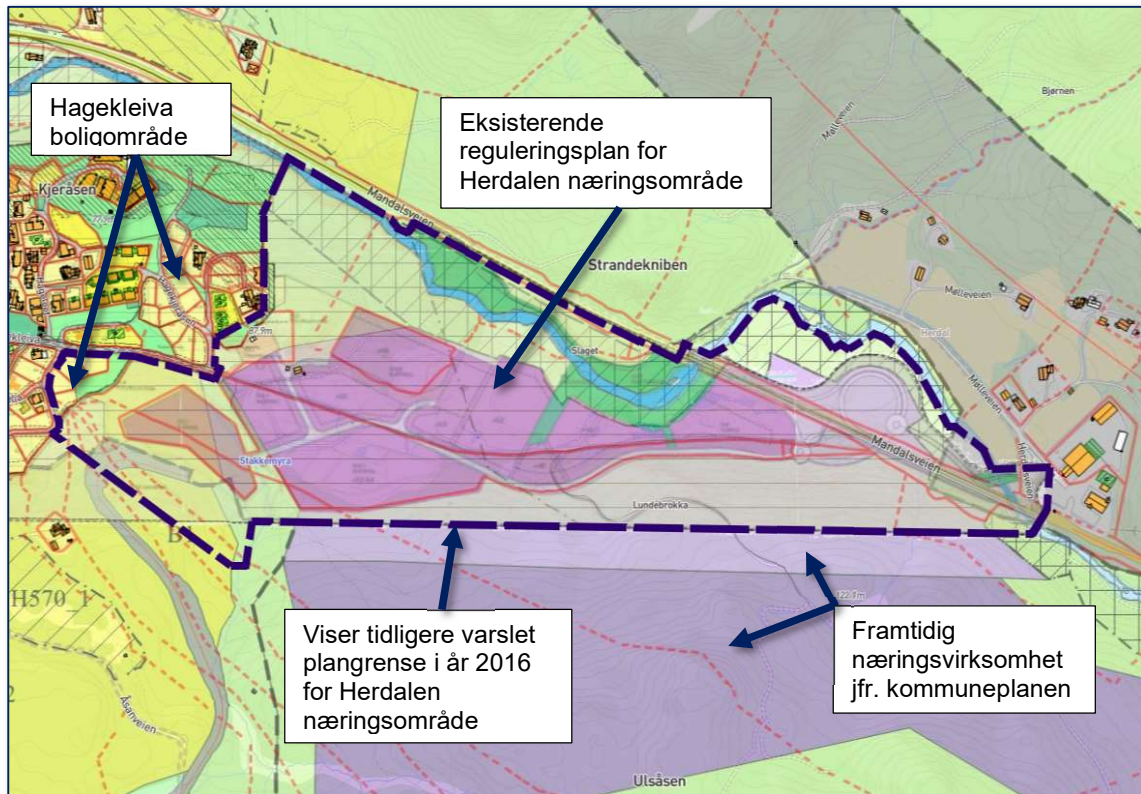
Ny framtidig E39 er nå planlagt å gå 300 m nord for eksisterende E39, hvor det også er planlagt en tilførselsveg med tilhørende rundkjøring ved nordlige del av næringsområdet/eksisterende E39. Næringsområdet vil dermed ha en egen avkjøringsmulighet via sørlige arm til denne rundkjøringen og næringsområdet vil dermed ha en tilnærmet direkte av- og påkjøring til ny E39. Sammen med planområdets strategiske plassering i forhold til ny E39, eksisterende E39 (ny fylkesveg), medvirker dette til at området vil være svært attraktivt for etablering av ny næringsvirksomhet i kommunen.

Formålet med planen er at man kan gjenoppta tidligere reguleringsprosess/planarbeid og utarbeide forslag til en ny detaljreguleringsplan og videre få bygd ut og etablert nye næringstomter med tilhørende anlegg og infrastruktur på de aktuelle områdene.

Planforslaget begrensnings inkluderer foreløpig eksisterende reguleringsplan for Herdalen næringsområde, samt deler av detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligområde (PlanID: 201017) og detaljreguleringsplan for ny E39 med tilførselsveg. Foreslått avgrensning er satt for å få tilpasset det nye næringsområdet med planlagte/eksisterende formål, anlegg og tiltak. Planforslaget som sendes inn til politisk behandling vil da beskrive hvilke nye tiltak og endringer som nå planlegges etablert på det nye næringsområdet i forhold til dagens situasjon og ny E39.



Figur 1: Viser plassering av planområdet, Herdalen næringsområde (kilde: finn.no).



Figur 2: Viser tidligere varslet plangrensen for planområdet (2016), gjeldende reguleringsplan for Hagekleiva boligområde, Herdalen næringsområde og eksisterende arealformål i gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune.



Figur 3: Viser ortofoto av planområdet fra år 2018 (kilde: finn.no).

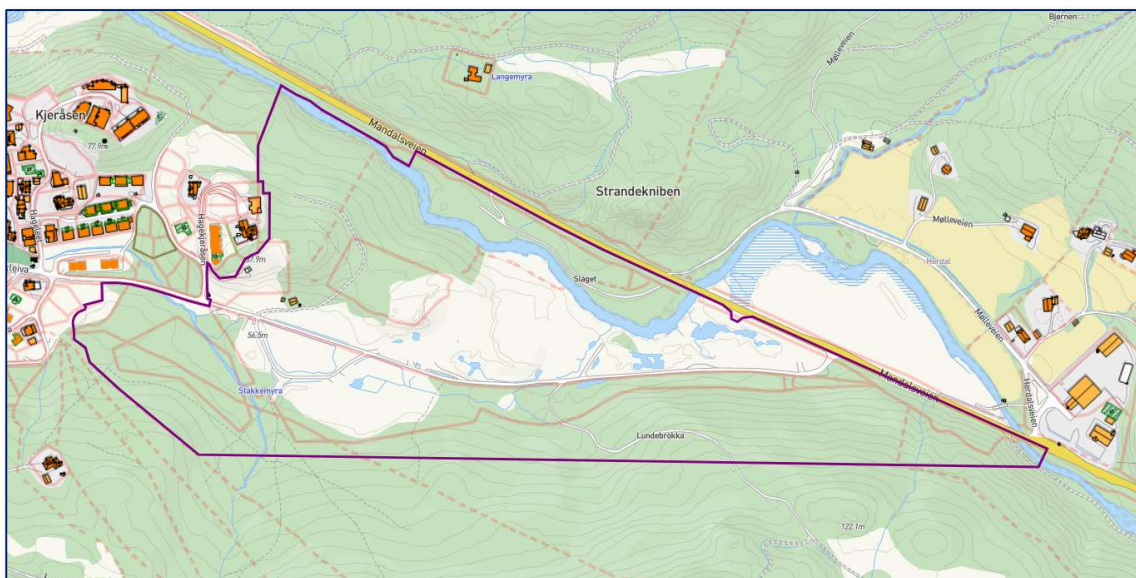
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Det er laget forslag til planavgrensning av planområdet. Planområdet har et areal på ca 290 daa og inkluderer tidligere regulerte næringstomter, veger, infrastruktur, elva Litleåna og deler av ny rundkjøring fra tilførselsvegen for ny E39.

Forslag til planavgrensning innbefatter hovedsakelig tomt **gnr/bnr.: 155/3, 156/3, 156/4, 156/123, 156/156, 156/157, 156/158, 156/162, 156/163, 156/265, 156/273, 157/10, 157/40, 200/1, 200/2, 293/8, 293/9 og 293/10**. Det påpekes at planavgrensning kan bli endret og redusert før politisk behandling. Dette gjelder først og fremst områdene som ligger nord for eksisterende E39 som ble regulert og vedtatt i detaljreguleringsplanen for ny E39.

Planområdet består i hovedsak en dalside/dalbunn som i de senere år er bearbeidet og delvis opparbeidet til næringsarealer. Ellers er planområdet også kupert og innehar noe eksisterende skog og utmark.

I år 2016 ble det etablert og ferdigstilt en gytebekk for fisk. Ved utarbeidelse av et nytt planforslag for næringsområdet vil denne gytebekken hensyntas ved planlegging av næringstomter og infrastruktur. I forhold til elva Litleåna ønskes det at formålsgrenser for næringstomter settes til minimum 12,5m og byggegrense for bebyggelse er minimum 20m målt fra elvekant. På den måten blir kantvegetasjon til elva bevart, og næringsområdet får en god arealutnyttelse.



Figur 4: Viser forslag til planavgrensning for planområdet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak,

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet som er sør for eksisterende E39 har et areal på om lag 290 daa, hvor det ses på mulighet for å etablere næringstomter/areal med tilhørende veg/infrastruktur på rundt 180 daa. Resterende 110 daa er fordeles mellom formål for veg, infrastruktur/høydebasseng, grøntkorridorer, naturområder og vassdrag. De overnevnte areal 110 daa er ikke fastsatt, og justering av størrelse for de aktuelle type formål og tiltak vil vurderes nærmere under planarbeidet.

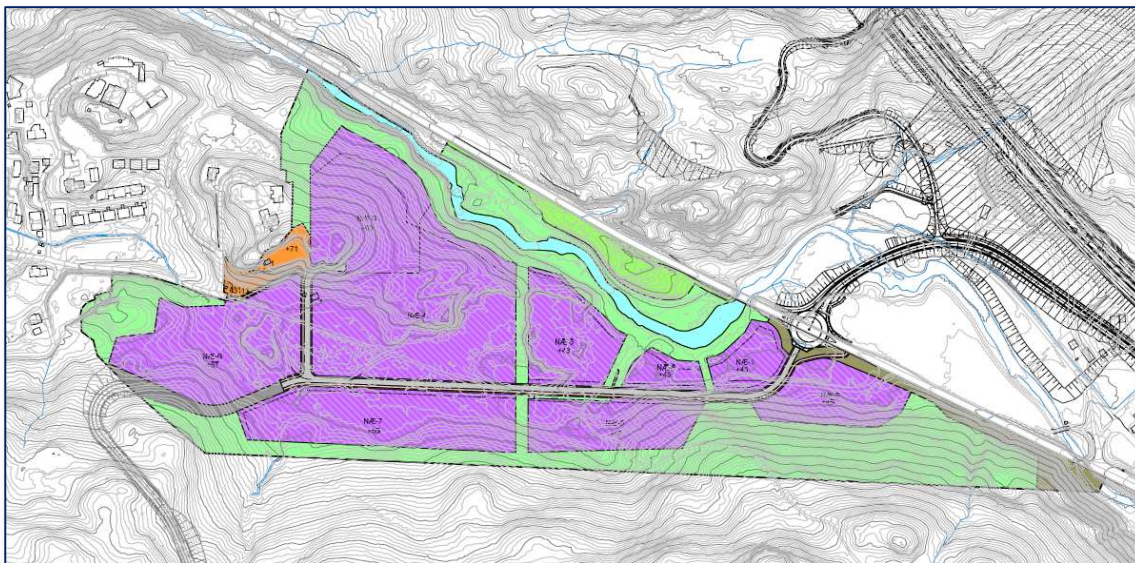
Bebyggelsen i området vil være større næringsbygg. Det ønskes mulighet for etablering av virksomheter for plasskrevende handel, logistikk/distribusjon, lager, håndverksbedrifter, lett industri/produksjon m.m. Vedrørende plasskrevende handel ønskes det den type virksomheter som ikke vil være i konkurranse med Lyngdal handelspark. På nåværende tidspunkt er det uklart hva slags arkitektur næringsbyggene vil ha, men som utgangspunkt av type næringsvirksomheter som skal etableres og deres arealbehov, antas det rektangulære/kvadratiske bygninger med preg av minimalisme i ulike høyder og størrelse. For å kunne få en god arealutnyttelse i næringsområdet ses det behov for en utnyttelsesgrad på %-BYA = 75% for næringstomtene inklusive parkeringsplasser. Når det nå blir lagt til rette for en større utbygging ved ny E39 vurderes det at en høy utnyttelsesgrad vil være effektiv og samfunnsøkonomisk sett i sammenhengen med overordnede retningslinjer for planlegging av arealbruk nærliggende til viktige transportårer (E39).

Med vurdering fra andre liknende næringsområder i Agder og etterspurte behov fra interessenter ønskes det generelt å legge til rette for bebyggelse med gesimshøyde inntil 17,5 m. For næringstomter som ligger mer skjermet inn mot terrenget i sør kan det være behov og ønske for bebyggelse opp mot 25 m høyde.

Som hovedprinsipp vil det etableres en hovedadkomstveg gjennom næringsområdet i øst/vestlig retning som videre dreies mot sør ihht til gjeldende kommuneplan. Ut fra hovedadkomstvegen planlegges det avkjørsler og stikkveier til de aktuelle tomtene. Det er utført en mulighetsstudie som viser forslag til tomtenes utstrekning og planeringshøyder. Tomtene følger i den grad eksisterende terreng og høyderetning, hvor tomtene er planlagt planert fra ca kote k+ 43 m.o.h i øst, opp til kote k+57 m.o.h. i vest.

VA-ledninger planlegges i/langs med nye adkomstveger. Dagens VA-ledninger/anlegg og tilkoblingspunkt ligger i dag vest på planområdet ved Hagekleiva boligområde. I forhold til næringstomtenes planeringshøyder vil det være behov for å etablere en pumpestasjon for spillvann øst på planområdet. Vest på planområdet ligger det i dag et nyere høydebasseng som man anslår har tilstrekkelig forsyningskapasitet for det nye næringsområdet.

Næringsområdet ligger som nevnt i ei dalside/dalbunn og området har i dag naturlig avrenning mot Litleåna-elva i nord. Ved planleggingen av det nye næringsområdet vil det være aktuelt å lede overvann ned i grunnen og/eller etablere fordrøyningsbasseng(er) under næringstomtene. Eksakt plassering og omfang er per dags dato ikke fastsatt, men dette vil vurderes mer detaljert under planprosessen.



Figur 5: Viser et foreløpig grovt forslag til arealdisponering på planområdet/næringsområdet.



Figur 6: Viser foreløpig 3D-illustrasjon av planområdet



Figur 7: Viser foreløpig 3D-illustrasjon av næringstomter på planområdet sett imot sørvestlig retning.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Som tidligere beskrevet er planområdet delvis opparbeidet til næringsarealer og innehar noe eksisterende skog og utmark. Eksisterende terreng er kupert, og for å etablere næringstomter og infrastruktur vil dette kreve terrenginngrep. Internt på det nye næringsområdet vil det reguleres inn grønnstrukturkorridorer som naturlig avgrenser tomtene i forhold til ønsket planeringshøyder, og eksisterende terreng.

Næringsområdet planlegges på kotehøyder som i størst mulig grad «treffer» eksisterende terrengkoter, men det vil være behov for noen fyllinger i nord, og fjellskjæringer i sør. I forhold til næringstomtenes foreslåtte planeringshøyder, vil næringsområdet være lite synlig fra Hagekleiva boligområde. Næringsområdet vil derimot være eksponert mot- og være synlig fra eksisterende E39 og tilførselsveg til ny E39.

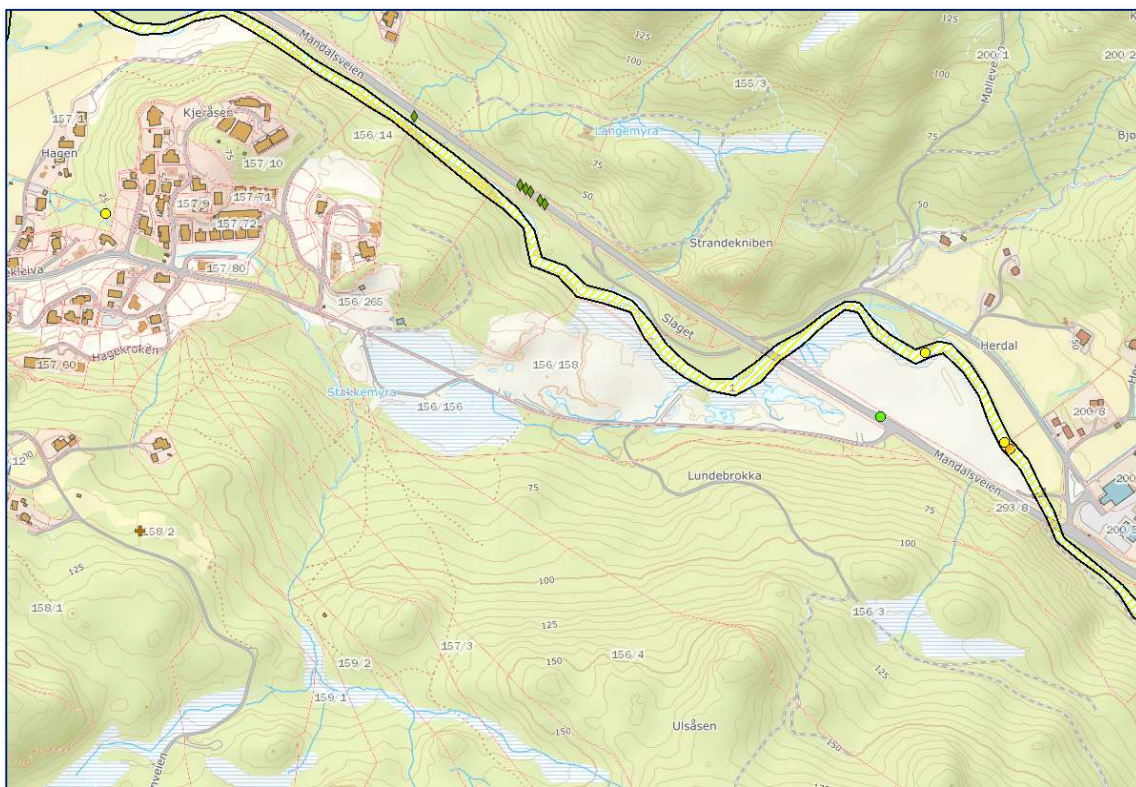
Næringsområdet vil ikke danne silhuettvirkning for omgivelsene.

Utbyggingen av planområdet vil genere avgravingsmasser og skogsjord. En del av avgravingsmassene kan benyttes til jordkleeing av fyllinger og grønnstrukturkorridorer, men hovedsakelig vil avgravingsmassene kjøres ut av området og deponeres/brukes andre steder.

Innenfor planområdet er det tidligere registrert den truede arten elvemusling i Litleåna. Ved detaljregulering av ny E39 gjennomførte Norconsult ny naturmangfoldundersøkelse som inkluderte bl.a Litleåna. Undersøkelsen viste at elvemusling i elven er regnet som historisk lokalitet, og derfor ikke lenger en forekomst i elva.

Litleåna er også vurdert til å ha en svært dårlig økologisk tilstand, og det er risiko for at elva ikke oppnår miljømålet om god økologisk og kjemisk tilstand innen planperioden år 2021. Dette skyldes i stor grad av lav tetthet av fisk og ellers forsurening. Vassdraget er vurdert som sensitivt siden det er i en etableringsfase for laksebestand etter tidligere forsurening. Som nevnt vil det under planarbeidet vurderes hvilke tiltak som skal gjennomføres med tanke på overvann/vegvann/forurensning, men utgangspunktet er at vann fra veger og næringstomter vil ledes ned i grunnen til aktuelle fordrøyningsbasseng(er) under næringstomtene. Således

vil dermed overvannet først naturlig filtreres gjennom jord og steinmasser, før eventuelt restpartikler går videre ned i bunnen av underliggende fordrøringsbasseng(er).



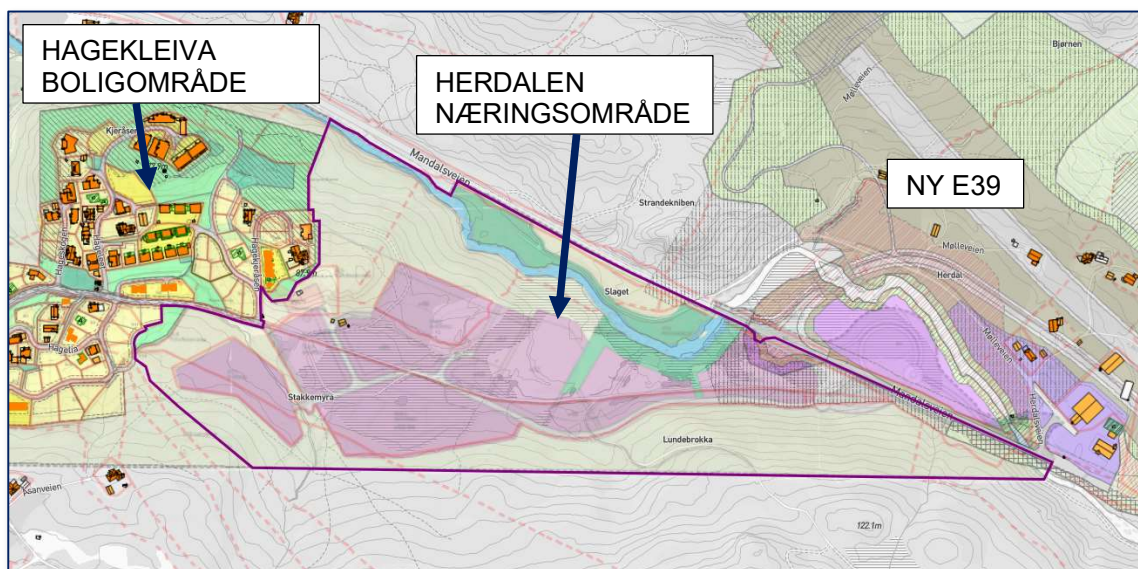
Figur 8: Gul strek viser Litleåna-elva, grønt punkt viser fuglen musvåk som er registrert på eksisterende E39 (kilde: miljøstatus.no).

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

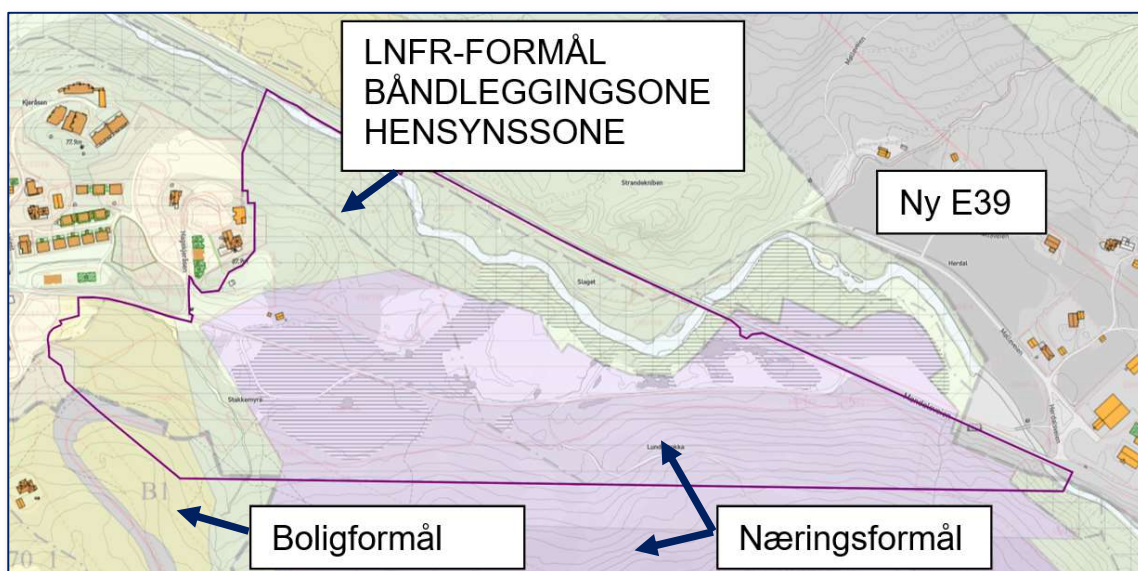
I gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune er det satt en avgrensning for næringsformål (eksisterende og fremtidig). Avgrensningen for næringsformål i kommuneplanen er litt forskjellig fra planavgrensningen og næringsformål i gjeldende reguleringsplan for Herdalen næringsområde. Det vil si at det er et mindre område vest på planområdet for den nå nye detaljreguleringsplanen som i kommuneplan er satt av til boligformål. Forslagstiller har per dags dato ikke noen bestemte meninger om hvordan grensesnittet mellom bolig/næringsformål bør være, men ønsker i samråd med kommunen å finne gode løsninger for fremtidig situasjon på planområdet sett i sammenheng med Hagekleiva boligområde.

Ellers har det vært/vil være dialog med Nye Veier vedrørende deres detaljreguleringsplan for ny E39 og tilhørende tilførselsveg/rundkjøring. Foreløpig vurderes det at planområdet for næringsområde kolbes til sørgående arm i ny rundkjøring, og det da videre etableres et fortau (3m bredde) som går videre vestover og tilkobles eksisterende adkomstveg/gs-veg fra Hagekleiva boligområde. På den måten vil myke trafikanter fra bolig- og næringsområde kunne ferdes fram til kollektivholdeplassene på ny- og eksisterende E39. Endelig avgrensning av planen vurderes underveis i planprosessen i samråd med Lyngdal kommune.

Det er ellers ikke registrert andre pågående planarbeid i området.



Figur 9: Viser gjeldende reguleringsplaner for planområdet.



Figur 10: Viser arealformål i kommuneplanen for planområdet.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Sett i lys av tidligere reguleringsprosess for ny E39 og vurderinger utført i kommuneplanen er det enkelte fagtemaer som kan bli vurdert nærmere ved behandling av et nytt planforslag. Beskrivelser, vurderinger og aktuelle løsninger for å forhindre avrenning og forurensning fra området til Litleåna-elva, vil legges ved nytt planforslag.

Samtidig vil det være viktig å vurdere de virkninger som planforslaget medfører i forhold til eksisterende områder og bebyggelse. Dette gjelder i så måte i forhold til Hagekleiva boligområde, og den fremtidige sørgående adkomstvegen som er avsatt i gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune.

Eventuelle andre/flere virkninger kan bli avdekket i løpet av planarbeidet.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Kommunens temakart skal legges til grunn for risiko og sårbarhetsanalyse som skal oppfylle kravene i PBL. Identifiserte risiko og sårbarheter skal vurderes og eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i planen. Samtidig vil også statlige instansers temakart og undersøkelser for planområdet gjennomgås og vurderes i tillegg for å minimere risiko for økt sannsynlighet eller omfang av hendelser i forhold til ønsket utvikling av planområdet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vises til kommunens standardlister for berørte organer som skal varsles. Det må lages en naboliste for privatpersoner. Lag og foreninger som er relevante for planområdet vil også varsles.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

TT Anlegg AS vil på vegne av Lyngdal næringspark AS være utførende planlegger for reguleringsplanforslaget som skal utarbeides og senere behandles hos Lyngdal kommune. Ved behov vil TT Anlegg AS innhente bistand fra andre aktører for enkelte fagområder.

Det har tidligere vært dialog med Lyngdal kommune, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Agder ang utbyggingen og planleggingen av planområdet. Det har også vært/er dialog med Nye Veier vedrørende ny E39 og grensesnitt. Denne dialogen vil gjenopptas/økes under planarbeidet. Under planprosessen kan det være behov for å avholde møter med berørte parter/grunneiere og interessenter med blant annet kommunen, Statens vegvesen, Agder Fylkeskommune og Nye Veier. Formålet med møtene er å få tydeliggjort hvilke krav og ønsker de ulike myndighetene og berørte partene stiller og at dette avklares og eventuelt innarbeides i planforslaget.

Ellers under planarbeidet vil det være viktig å ha en tett dialog med naboer og tilstøtende grunneiere. På den måten får regulant inn lokal informasjon om utbyggingsområdene/tilgrensende områder, og at man da under planarbeidet samtidig får mulighet til å vurdere ulike anlegg/tiltak som ivaretar også andre interesser som er av betydning.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planlegging om etablering av nytt næringsområde er i størst mulig grad i henhold til gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune. Sett i sammenheng med de gjeldende reguleringsplaner og arealer/formål i kommuneplanen som inngår i planområdet, vurderer forslagsstiller det slik at detaljreguleringsplan for Herdalen næringsområde ikke behøves å konsekvensutredes.

For eventuelle enkelte fagtemaer hvor det vurderes at det per dags dato ikke foreligger nok informasjon, vil det utføres undersøkelser og/eller utarbeides mer detaljerte beskrivelser der dette er nødvendig. Dette vil vurderes fortløpende under planarbeidet.

m) Annet

Lyngdal næringspark AS er grunneier eller har opsjon for om lag 90% av arealene i næringsområdet. For de eiendommer som Lyngdal næringspark AS ikke har bruksrett over er det/har det vært dialog med de fleste aktuelle grunneierne. Foreløpig har tilbakemeldingene til foreslått arealdisponering og andre tiltak vært positive.

Forslagsstiller Lyngdal næringspark AS har allerede kartgrunnlag for områdene som ønskes regulert. Ved behov vil det bli innhentet nytt kartgrunnlag hvis dette er nødvendig (fra Infoland/Statens kartverk).

Forslagstiller ønsker å gjenoppta- og fortsette planarbeidet så fort som mulig, slik at et detaljreguleringsplanforslag for Herdalen næringsområde kan bli godkjent under 1. gangsbehandling høst/vinter 2020. Ved rask framdrift og godkjenning av planforslaget, kan det forhåpentligvis igangsettes større terreng- og sprengningsarbeid på planområdet hvor dette medvirke til synergier også i forhold til etableringen av ny E39 gjennom Lyngdal kommune.

På vegne av Lyngdal Næringspark AS med vennlig hilsen

TT Anlegg AS

Kåre Magnus Grønning

Tlf: 915 82 584

Epost: kmgr@ttas.no