



Lyngdal kommune

Regulering: OPPSTARTSMØTE

Plannavn	Detaljreguleringsplan for Herdalen næringsområde
PlanID	200903
Møtedato	24.11.20
Møtested	Teams

Møtedeltakere:

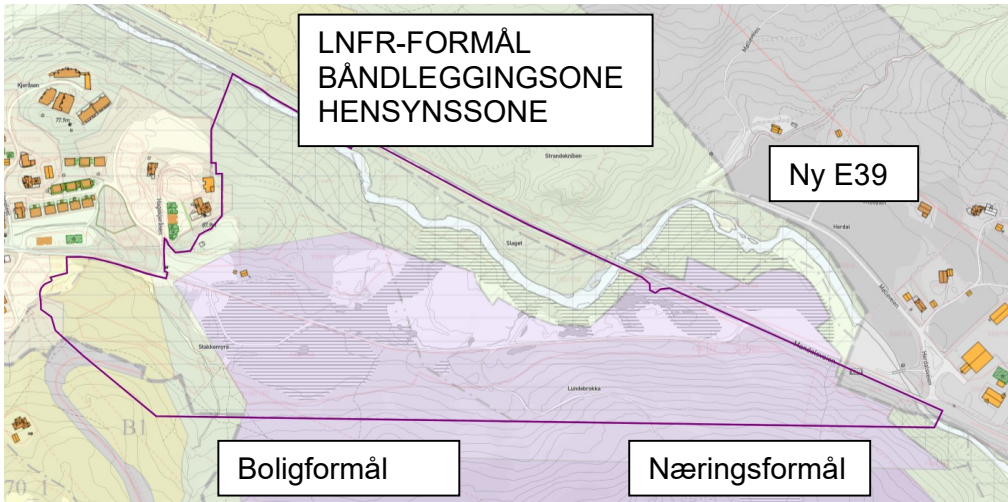
Forslagsstiller	TT Anlegg AS – Org.nr: 916 687 435 Kåre Magnus Grønning – Tlf nr: 91582584 – kmgr@ttas.no Steinar Friberg (i møte 25.08.20)
Tiltakshaver	TT-Eiendom AS Org.nr: 981 932 625 Tom Eikså – Tlfnr: 91611110 – tom@ttas.no
Fra kommunen	Torhild Hessevik Eikeland - leder, Arealforvaltning og miljø Britt Alice Oseassen - arealplanlegger Roy Fredbo - representant fra teknisk drift (i møte 25.08.20)

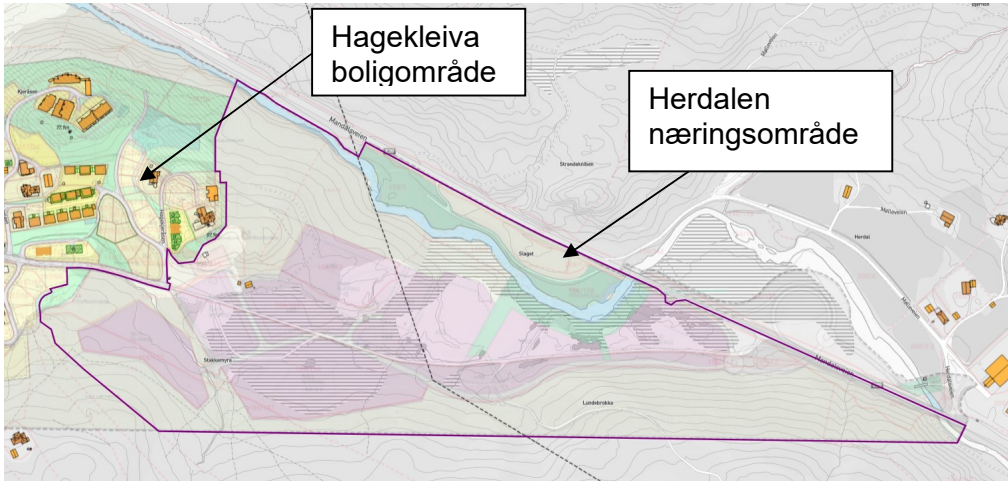
1. Planområde

1.1	Eiendommer gnr/bnr	Forslag til planavgrensning innbefatter hovedsakelig tomt gnr/bnr.: 155/3, 156/3, 156/4, 156/7, 156/123, 156/156, 156/157, 156/158, 156/162, 156/163, 156/167, 156/265, 157/1, 157/3, 157/7, 157/10, 157/56, 157/57, 157/58, 159/1, 159/2, 200/1, 200/2, 200/5, 293/8 og 293/9. Det påpekes at planavgrensning vil antakeligvis bli endret og redusert før politisk behandling. Dette gjelder først og fremst områdene som ligger nord for eksisterende E39 som nå nylig ble regulert og vedtatt i detaljreguleringsplanen for ny E39.
1.2	Planomriss vist i kart utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg. NB trenger sosi som viser omriss	

		
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Planforslaget begrensnig 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. Planområdet har et areal på om lag 290 daa. 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.

2. Planstatus

2.1	Kommuneplanens arealdel/kdp Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	I gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune er planområdet satt av til eksisterende næringsformål, og deler av satt av til boligformål, vegformål, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, LNFR-formål, hensynssone for naturformål og båndleggingssone for vassdrag. 
2.2	Reguleringsplan/bebyggelseplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Planområdet inkluderer foreløpig eksisterende reguleringsplan for Herdalen næringsområde, samt deler av detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligområde (PlanID: 201017) og detaljreguleringsplan for ny E39 med tilførselsveg. Det har 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. 
2.3	Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	Det er ellers ikke registrert andre tilgrensende planer til planområdet.
2.4	Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt	Det er ellers ikke registrert andre pågående planarbeid i området.
2.5	Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer	

3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	Hensikt med planarbeidet	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 det aktuelle området i Lyngdal kommune.
3.2	Planidé formål, omfang, adkomst	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 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 sommer 2020, og krav til toplanskryset 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.

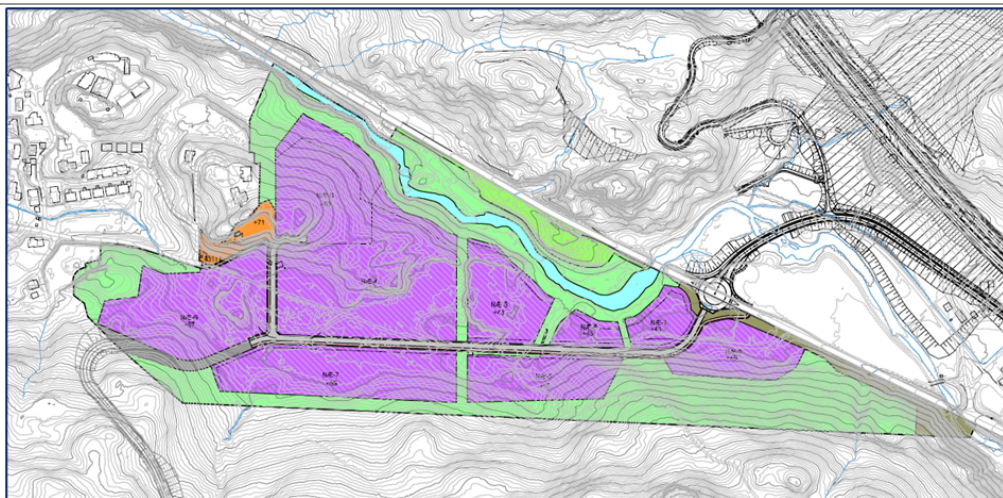
Planområdet har et areal på om lag 290 daa, hvor det ses på mulighet for å etablere næringstomter/areal med tilhørende veg/infrastruktur på rundt 180 daa. Resterende 110 daa er fordeles mellom formål for veg, infrastruktur/høydebasseng, grøntkorridorer, naturområder og vassdrag. De overnevnte areal 110 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 at næringsområdet kan ha muligheter 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. Eksempelvis større lokaler for hagesenter, salg av biler/båter/landbruksmaskiner etc.

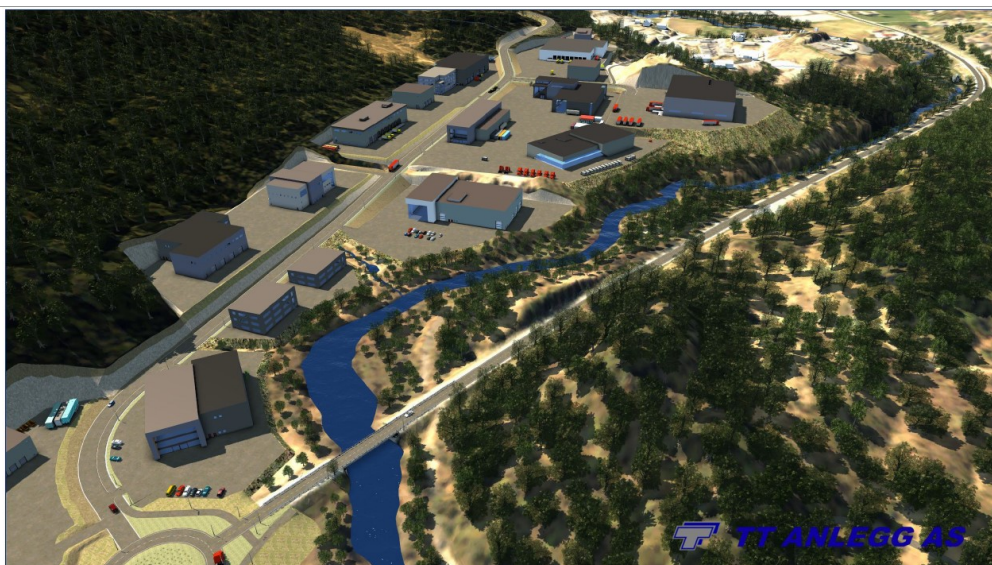
På nåværende tidspunkt er det uklart hva slags arkitektur næringsbyggene vil ha, men som utgangspunkt av type næringsvirksomheter som skal etableres og deres arealbehov, antas det rektangulære/kvadratiske bygninger med preg av minimalisme i ulike høyder og størrelse. For å kunne få en god arealutnyttelse 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.

3.3 Eventuelle skisser



Figur 1: Viser foreløpig skisse utarbeidet september 2020



Figur 2: Viser foreløpig 3D-illustrasjon utarbeidet oktober 2020

3.4	Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Varsling ønskes utsendt i begynnelsen av desember måned 2020. Videre er målet om innsendelse av planforslag til 1.gbh rundt februar/mars 2021, og vedtatt reguleringsplan sommer år 2021.
-----	--	--

4. Avklaringer

4.1	Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	Ja.
4.2	Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Deler av Herdalen næringsområde, samt deler av detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligområde (PlanID: 201017) og detaljreguleringsplan for ny E39 med tilførselsveg.
4.3	Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	Plan for teknisk infrastruktur skal godkjennes av Teknisk – VA og overvannsplan. Kommunen overtar hovedvegen og teknisk infrastruktur. Viktig at pumpekum får riktige dimensjoner /kvalitet Være obs på veivann og riktig håndtering av dette. Ta hensyn til Litleåna som sårbart vassdrag <u>Veisystem:</u> Kjørevei – Veibredde min. 5,5 m + gang- og sykkelveg 3 m asfaltert bredde. Det lages lengde og tverrprofil, som også viser overgang til vei i kommunedelplan for Bergsakerheia. 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 næringstomtens 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 som i de senere år er bearbeidet og delvis opparbeidet til næringsarealer. 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 i samråd med kommunen.
4.4	Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet	Veiarealer, gang- og sykkelveg, eksisterende høydebasseng
4.5	Trafikksikkerhet Lyngdal kommune har som mål om å oppnå godkjenning som «Trafikksikker kommune». Vi vil i all arealplanlegging ha et særlig fokus på trafikksikkerhet. Hvordan trafikksikkerhet er vurdert og sikret i planen skal beskrives særskilt. Følgende forhold kan nevnes som eks.: trafikksikkerhet for myke trafikanter, trafikkmengde, ulykkessituasjon, kjøreadkomst, snumulighet renovasjon.	Det vil reguleres inn gang- og sykkelveg langs hovedadkomstvegen gjennom næringsområdet som kan da benyttes av myke trafikanter helt fra rundkjøring ved E39 i øst til *Hagekleiva boligområde i vest. Øvrige tiltak og beskrivelser vedrørende trafikksikkerhet vil innarbeides i planbeskrivelsen
4.6	Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftstinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS, Trafikksikkerhet osv.	Supplerende i forhold til temaer som er håndtert i gjeldende reguleringsplan for næringsområdet, reguleringsplan for E39 og kommuneplan. • håndtering av overvann • naturmangfold knyttet utvidelse mot Litleåna og forhold til gytebekk • vurdering av type virksomheter innen plasskrevende handel virkninger for eksisterende områder og bebyggelse i Hagekleiva boligområde – støy/ visuelt • tilpasning mot sørgående adkomstvegen fra Gauksås som er avsatt i gjeldende kommuneplan • Rasvurdering • Flom • Landskapsmessige konsekvenser (3D illustrasjon)
4.7	Potensielle interessekonflikter	Foreløpig vurderes at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger interessekonflikter for planområdet. Det har vært- og vil være pågående dialog med grunneiere, naboer, interessenter, kommunen og andre offentlige etater under utarbeidelse av et planforslag for planområdet.

5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	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 i vest på planområdet som i kommuneplan er satt av til boligformål. Forslagstiller ønsker i samråd med kommunen å finne gode løsninger for fremtidig situasjon mellom planområdet og Hagekleiva boligområde. Videre ønskes det å utvide næringsformål i nordvest og mot elva Litleåna. Disse områdene er satt av til LNFR-formål, bandleggingssone vernet vassdrag og hensynssone naturformål.
-----	---	---

		Hensikten er å få regulert og fastsatt en avgrensning av næringsområdet og kantsone for Litleåna sett i sammenheng med behov for en arealeffektiv planlegging og utbygging iht overordnede retningslinjer for areal- og transportplanlegging (ATP). Det kan være aktuelt å endre noe på hva som tillates etablert på næringstomtene, da med tanke på plasskrevende handel.
5.2	Omfattes planarbeidet av KU-forskriften? Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Ved tvil skal planfaglig konsulent vurdere spørsmålet i eget notat.	Planlegging om etablering av nytt næringsområde er i stor grad sammenfallende med gjeldende detaljreguleringsplan og gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune, men med noen justeringer. Det er allerede gitt byggetillatelse for opparbeidelse av tomter i området etter gjeldende plan. Området anses frigitt for bebyggelse, men på grunn av behov for vurderinger rundt hva som tillates i området og tilpasninger av tomter og avkjøring mv. har det vært behov for å utarbeide ny plan. Kommunen anser derfor ikke at en plan som i hovedsak er i hht. vedtatte planer er KU-pliktig. Temaer som nevnt i punkt 4.6 vil gjennomgås i planbeskrivelsen, og der det er behov for dokumentasjon vil det bli utført faglige undersøkelser / rapporter / innhentet data for de nødvendige temaer. Det vil være en tett dialog kommunen og og i nødvendig grad øvrige offentlige etater ved utarbeidelse av planforslaget. Iht §1 – Formål i «Forskrift om konsekvensutredninger» - mener forslagsstiller at selv om planen ikke skal konsekvensutredes vil/blir hensynet til miljø og samfunn tatt i betraktning under forberedelsen av planen og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.
5.3	Planbeskrivelse Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for det konkrete området. Lyngdal kommunen krever at planbeskrivelsen skal ha et eget punkt som redegjør for virkninger for <u>folkehelse</u> i planområder og influensområder. Videre et eget punkt som redegjør for hvordan <u>trafiksikkerhet</u> er vurdert og ivarettatt i planforslaget.	Aktuelle temaer belyses gjennom planbeskrivelsen som beskrevet i pkt. 5.2

6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Det ble allerede i år 2016 varslet oppstarts av planarbeid. Det varsles nå på nytt iht PBL. Det har tidligere vært dialog med Lyngdal kommune, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Agder ang utbyggingen og planleggingen av planområdet. Planen ble diskutert i regionalt planforum den 04.11.20. 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. Behov for øvrig dialog med andre parter/interessenter/myndigheter vil fremkomme under varslingsperioden.
6.2	Adresselister	Adresseliste bestilles av ekstern leverandør, av tiltakshaver.
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Ja, meldes ved oppstart av planarbeid.

7. Konklusjon

7.1	Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Ja
7.2	Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for det faste utvalget for plansaker jf. PBL §12-3 andre ledd.	Administrasjonen anbefaler å gå videre med planarbeidet.

8. Plangebyr

8.1	Gebyr sendes Navn og adresse	TT-Eiendom AS Org.nr: 981 932 625 Doneheia 138 4516 Mandal Lindesnes kommune
-----	---------------------------------	---

Det må betales gebyr for behandling av planforslag i samsvar med en hver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Merk: Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

GENERELL INFORMASJON

Kunngjøring av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Annonsen skal varsles i avisen Lister og på kommunens nettside. Annonsetekst sendes elektronisk til kommunens saksbehandler i word-format og kart i pdf-format og sosi-format. Varsel om oppstart skal gjøres i henhold til MDs veileder T-1490 kap. 1.3.

Planmateriale

Planforslaget skal utarbeides i tråd med MDs "T-1490 Reguleringsplan – Utarbeiding av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven", lovkommentaren til plan- og bygningsloven, veilederen til kart- og planforskriften og den nasjonale produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister. Detaljeringsgraden i plankart og bestemmelser skal være slik at kommunen kan forvalte arealene på en samlet og forsvarlig måte blant annet gjennom påfølgende byggesaksbehandling. Planen skal også for øvrig gi et godt grunnlag for bruk og vern av arealene.

Planbeskrivelse/ konsekvensutredning:

- Innhold og struktur skal samsvare med vedlegg 2 til T-1490 – Sjekkliste for planbeskrivelse
- Trafikksikkerhet er et fokusert tema i kommunen og må vektlegges i planarbeidet
- Fylkesmannens sjekkliste for ROS kan benyttes
- Skal leveres i word-format

Bestemmelser:

Bestemmelser skal leveres i word-format.

Profil, snitt og illustrasjoner:

Eventuelle profiler, snitt og illustrasjoner skal leveres i pdf-format. Eventuelle 3D-visualiseringer skal i utgangspunktet leveres i format som kan åpnes uten spesialprogram.

Vedlegg ved oversending av planforslag:

- Kopi av oppstartsannonse
- Kopi av oppstartsbrev
- Adresseliste for oppstartsbrev
- Innkomne innspill til planarbeidet
- Evt. fagrapporter