

Planinitiativ jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering

Kontaktinformasjon

Plannavn	Detaljreguleringsplan for Hissingdalen	
Oppdragsgiver	Navn:	Hissingdalen AS
	Adresse:	Oscar Omdals Terrasse 21, 4656 Hamresanden
	E-post:	Gunnar@omsorli.no
	Telefon:	920 68 886
Regulant:	Firma:	WSP Norge AS
	Kontaktperson:	Vilde Husby
	E-post:	Vilde.Husby@wsp.com
	Telefon:	480 92 999

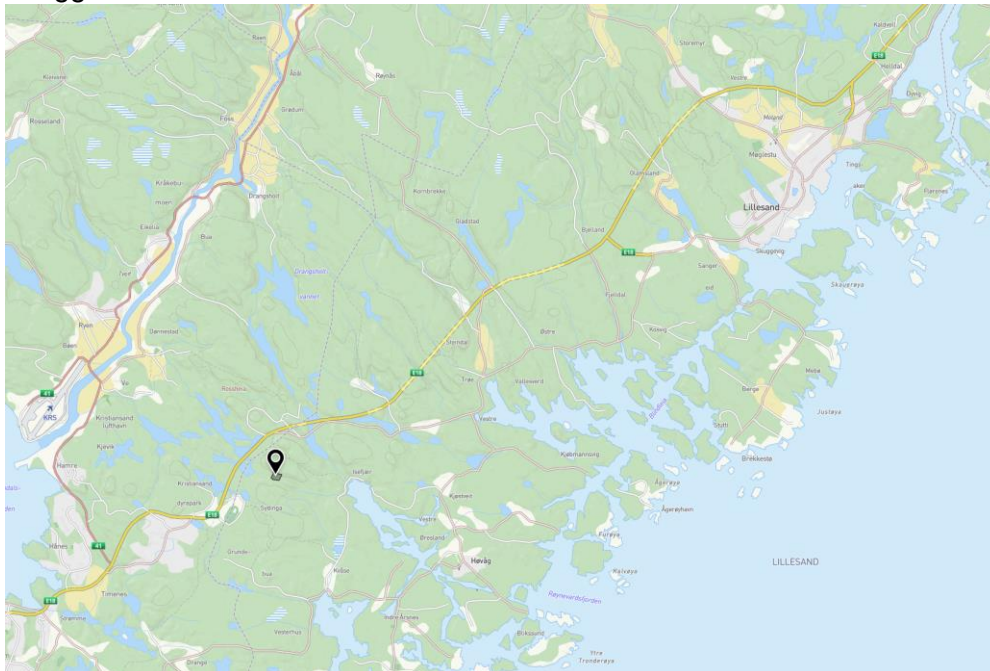
1. Formålet med planen, jf. § 1 a)

Bakgrunnen for planinitiativet, er et ønske om etablering av virksomhetene i Olav Martin Sørli-konsernet på eiendommen. Områdereguleringsplanen har plankrav på delområde I/L, hvor man ønsker å etablere virksomhetene. I forbindelse med detaljreguleringsplanen, vil det være naturlig å vurdere formål industri/lager omgjort til næring, all den tid det ligger som overordnet formål i kommuneplanens arealdel. Det har vært dialog med plan og bygg knyttet til en eventuell byggesaksprosess, hvor utfallet har vært en anbefaling om igangsetting av detaljreguleringsplan for I/L-tomta. Planen forslår å ta med noen grøntområder mot nord, som nyttes til veiformål iht. godkjente tekniske planer – dette kun for å oppdatere planen slik at den samsvarer med virkeligheten.

2. Planområdet og virkningen utenfor planområdet, jf. § 1 b)

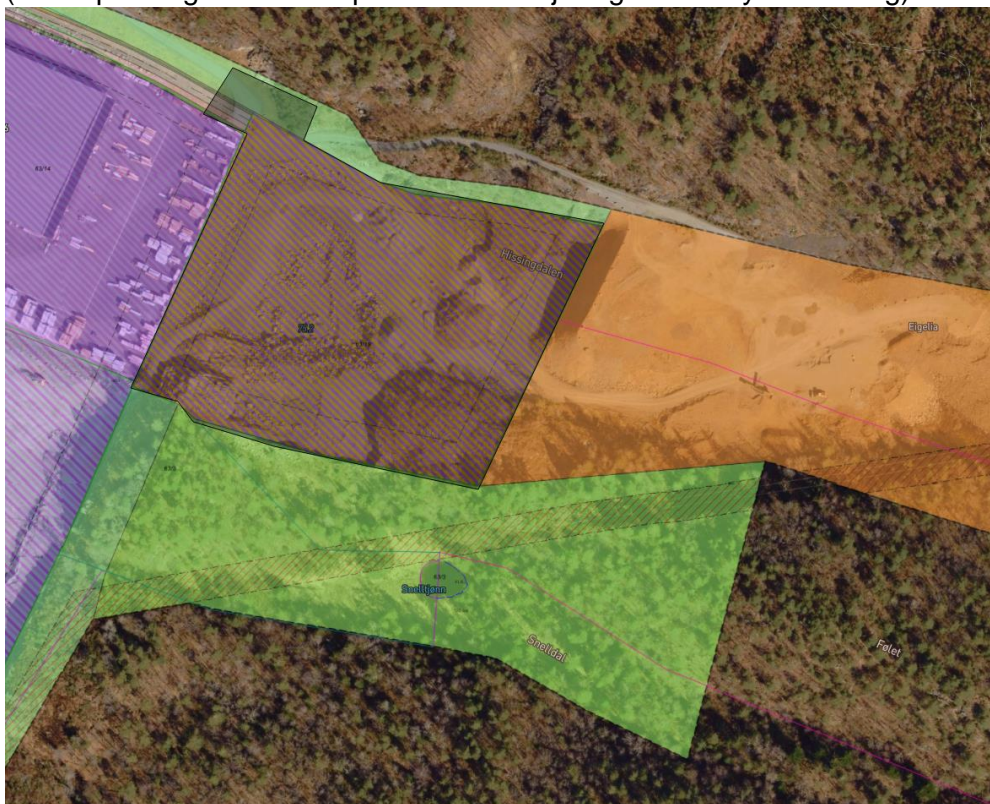
2.1 Planavgrensning og lokalisering

Beliggenhet:



Utkast til planavgrensning

(inkl. tilpasning til tekniske planer ved innkjøring/vei til høydebasseng):



Foreslått avgrensning er på ca. 30 daa., men kan tilpasses og ønskes nærmere avklart i samråd med kommunen, spesielt mht. grøntområder som brukes til veiformål.

2.2 Beskrivelse av planområdet

Området er pr. dags dato ikke opparbeidet utover at tomten er masseutskiftet og grovplanering er under arbeid iht. godkjente byggesøknader. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næring, mens det i områdereguleringsplanen for Sørlandsparken Øst er avsatt til industri/lager. Planforslaget berører i all hovedsak eiendommen 63/19, men det kan være aktuelt å ta med noe av 62/14 og 62/1 og/eller 63/1 for å hensynte adkomstvei, forhold til naboeiendommer etc. Hissingdalen AS eier I/L-tomta og deponitomta, men samarbeider godt med grunneierne på alle sider av tomtene og har løpende dialog med disse. Naboarealer blir i dag benyttet til næring og deponi, samt noe skogsdrift.

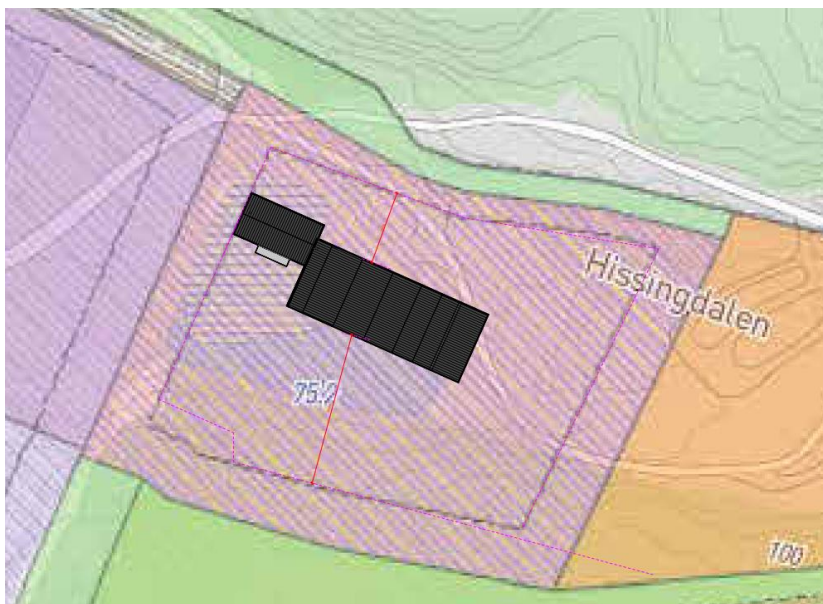
2.3 Virkninger utenfor planområdet

Planforslaget vil styrke Lillesand kommunes næringsarealer og ikke endre forutsetningene utenfor planområdet, all den tid det allerede er avsatt areal i overordnet plan for tilsvarende etablering som det nå søkes regulert for. Det er få andre interesser i og rundt området, foruten næringsvirksomheten og et høydebasseng.

3. Detaljer i planforslaget, jf. § 1 c-f)

3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1 c)

Det er utarbeidet et skisseprosjekt for delområdet. Dette legger til grunn dagens behov for virksomhetene i Olav Martin Sørli-konsernet. Skisseprosjektet viser et nybygg på ca. 2000 m² med verksted, lager, vaskeanlegg etc., samt et bygg i to etasjer med ca. 400 m² på hvert plan med spiserom, garderober, kontorer og møterom for administrasjonen. Det er ønskelig å legge til rette for en mulig utvidelse av virksomheten i fremtiden, og dermed legge inn noe høyere utnyttelse enn hva skisseprosjektet krever. Det vil også reguleres inn oppstillingsplasser for lastebiler, maskiner og utstyrspark på tomta.





Dagens skisseprosjekt på eiendommen

Planlagt bebyggelse vil harmonere med omkringliggende næringsbebyggelse både mht. oppbygging, størrelser og ytre rammer. Foruten næringsområdet, vil planforslaget vise adkomstvei til deponitomten, og ev. andre forhold kommunen anser som relevant.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyde, jf. § 1 d)

Volum, høyder og detaljer knyttet til bygningsmasse er ikke endelig avklart, men vil stå i forhold til øvrig bebyggelse i området. Ved utarbeidelse av reguleringsplanen, vil man ta utgangspunkt i bestemmelsene tilhørende delområdet i områdereguleringsplanen. Områdeplanen angir maksimal BYA = 60 % og maksimal høyde til 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Høydebestemmelsen vil trolig videreføres i ny plan, mens det vil vurderes en noe lavere utnyttelsesgrad, da man ser at det ikke er nødvendig med bebyggelse over 15 000 m² BRA. Det er som nevnt ønskelig å benytte deler av tomten til oppstillingsplasser for lastebiler, maskiner og utstyrspark, da dette er nødvendig for den planlagte driften.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1 e)

Bebyggelsen er tiltenkt etablert med energibrønner og solcelleanlegg på tak etc.

3.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1 f)

Bebyggelsen vil bli plassert på et nivå mellom tre høydetrapp og en næringstomt med høy lagerbebyggelse. Planlagt tiltak vil dermed ikke påvirke landskap og/eller omgivelser i negativ retning eller skape silhuettvirkninger. Nødvendig sprengningsarbeider for randsonene av tomten er godkjent, slik at ingen ytterligere landskapsinngrep med sprengingsbehov er nødvendig. Tomten har i hovedsak vært et leirehull, hvor massene er utskiftet og erstattet med stein av god kvalitet. Området forandrer ikke karakter som følge av tiltaket.

4. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk, jf. § 1 g)

Statlige retningslinjer:

Relevante statlige planretningslinjer i prosjektet er:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Prosjektet innebærer utvikling av en industri-/næringsomt innenfor et eksisterende næringsområde i Sørlandsparken øst. Overordnet vil prosjektet kunne tilfredsstillende de relevante statlige planretningslinjene. Samlokalisering av slike nærings typer anses som effektivt og hensiktsmessig, med tanke på både klima, energi, og areal- og transportplanlegging. Bebyggelsen tilpasser seg eksisterende bebyggelse og området den plasseres i, og vil ikke ha negativ påvirkning på eksisterende naturverdier.

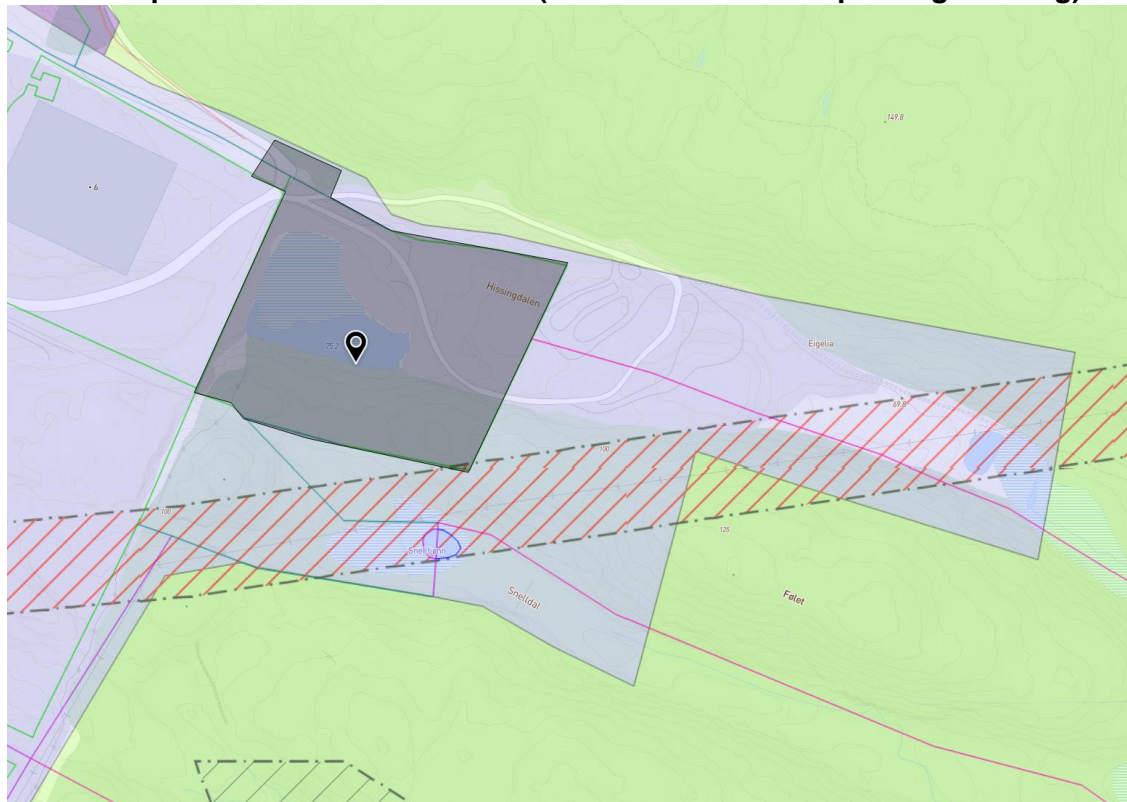
Fylkesplaner, fylkesdelsplaner:

Ingen

Tematiske regionale føringer og planer:

Regionplan Agder 2030. Tiltaket samsvarer med planens intensjoner om å legge næring uten mange besøkende utenfor sentrumskjernene, samt ivaretagelse av behov for næringsareal. Dette samsvarer også med Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050 hvor C og CB områder (plasskrevende og transportrelaterte virksomheter med lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder/besøkende) som anbefales etablert i randsonene langs stam/riksveier.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (utsnitt med foreslått planavgrensning):



Avsatt næringsformål

Kommunedelplaner:

Ingen

Kommunale føringer, strategier og relevante politiske vedtak:

Strategi for verdiskapning i Kristiansandsregionen.

Verneplaner:

Ingen

Gjeldende regulering:

Tiltaksområdet ligger innenfor områdeplan Sørlandsparken Øst (PlanID:2011003255). Delområdet er regulert til formål industri/lager og har plankrav. Det skal vurderes om formålet fra områdeplanen videreføres, eller om tomten heller reguleres til næring – i tråd med kommuneplanens arealdel. For øvrig viderefører reguleringsplanen områdeplanens hovedintensjoner og strukturer, og vil ikke ha negativ innvirkning på omkringliggende delområder. Detaljreguleringen vil legge til rette for adkomst til naboeiendommer, slik at eiendommene kan utnyttes i tråd med områdereguleringsplanen.

Tilgrensende planer under arbeid:

Kommuneplanens arealdel er under revisjon, og innehar forslag til næringsarealer rundt planområdet. Dette blir hensyntatt ved detaljregulering av I/L-tomten

5. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. § 1 h)

Ingen vesentlige interesser på denne grovplanerte tomten, foruten kommunale sektormyndigheter og ev. regionale høringsinstanser.

6. Samfunnssikkerhet, jf. § 1 i)

Det skal gjøres en vurdering av hvilke tematiske fagutredninger som er aktuelle for planområdet, samt redegjøres for hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas. Temaer som anses som relevante for denne planen er:

- Trafikksikkerhet
Planområdet er blant de innerste tomtene i industri-/næringsområdet. Det er kun tilliggende deponitomt som pt. vil ha tilgang gjennom / på siden av planområdet. Dette er sikret i dag og er også løsbart i fremtidig situasjon. Det er lagt til grunn en god bredde på veien inn til området, og det er godt med plass til å anlegge nødvendige veiføringer gjennom planområdet. Trafikken til og forbi planområdet vil dermed kun knytte seg til aktivitet innenfor området eller på deponitomten slik området er regulert iht. gjeldende reguleringsplan/kommuneplan.
- Overvann/flom
Overvann føres ut på offentlig overvannsnett uten fordrøyningsbasseng iht. godkjente tekniske planer. Området består i dag av permeable masser, og vil i utgangspunktet også gjøre det ved planlagt bebyggelse med unntak av fotavtrykk på byggene og fast dekke mellom bygg og overvannskummer/renner.

7. Varsel om oppstart, jf. § 1 j)

Standard varslingsliste (med unntak av instanser knyttet til sjørelaterte forhold) i tillegg til naboer varsles.

8. Medvirkning, jf. § 1 k)

Naboer, gjenboere og grunneiere er løpende informert og hensyntatt i planarbeidene. Det er derfor ingen medvirkningsprosesser som krever særskilt igangsetting mht. involvering av naboer. Utover dette ønskes en tett og god medvirkningsprosess fra kommunens side for avklaring av kommunale behov/ønsker – spesielt knyttet til teknisk infrastruktur hvor også Kristiansand kommune er inne som godkjenningsmyndighet.

9. Konsekvensutredning, jf. § 1 l)

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Planinitiativet er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften. Planinitiativet foreslår næringsbebyggelse på under 15 000 m² BRA, og faller dermed ikke inn under vedlegg I, om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt 24. Planen faller heller ikke inn under punkt 11 j) i vedlegg II, da det ikke omfatter kjøpesentre, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting eller bygg til allmennyttige formål. Planen utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

10. Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

Tekniske planer må utarbeides, inkl. trafikk sikkerhet og overvann/flomvann. Øvrige forhold er allerede avklart eller ivaretatt ifm. andre planprosesser.