

Varsel om oppstart av planarbeid for Hissingdalen

WSP Norge AS varsler med dette oppstart av detaljreguleringsplan for Hissingdalen, i henhold til § 12-3 og 12-8 i plan- og bygningsloven.

Planen fremmes av WSP Norge AS som plankonsulent, på vegne av Hissingdalen AS.

Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger innerst i Sørlandsparken øst på gnr. 63, bnr. 19. Hovedadkomsten er fra E18 på 4-feltsvei i Sydninga og inn Snelldalen.



Oversiktsskildring planområde

Foreslått planavgrensning er på ca. 30 daa. Det er tatt med en større del for å sikre at planen kan tilpasses allerede bygd situasjon med tanke på infrastruktur i samråd med kommunen, spesielt mht. grøntområder som brukes til veiformål. Det vil ikke være aktuelt å regulere annen næringseiendom enn egen. Forslag til planavgrensning er vist på kartet vedlagt dette brevet.

Mål med planarbeidet

Bakgrunnen for planinitiativet, er et ønske om etablering av virksomhetene i Olav Martin Sørli-konsernet på eiendommen (kontor, lager, verksted etc.). 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. Det er også avklart at det kan være aktuelt med fellesbehandling av plan- og byggesak.

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.



Dagens skisseprosjekt på eiendommen

Volum, høyder og detaljer knyttet til bygningsmasse er ikke endelig avklart, men vil ved utarbeidelse av reguleringsplanen 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. Planlagt bebyggelse vil harmonere med omkringliggende næringsbebyggelse både mht. oppbygging, størrelser og ytre rammer. Foruten næringsområdet, vil planforslaget vise adkomstvei til deponitomten, andre naboeiendommer, og ev. forhold kommunen anser som relevant.



Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næring, mens det i områdereguleringsplanen for Sørlandsparken Øst (PlanID:2011003255) er avsatt til industri/lager med plankrav. Det skal vurderes om formålet fra områdeplanen videreføres, eller om tomten heller reguleres til næring – i tråd med kommuneplanens arealdel. Ellers viderefører 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.

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

Det skal gjøres en vurdering av hvilke tematiske fagutredninger som er aktuelle for planområdet, samt redegjøres for hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overordnet tiltaksplan for håndtering av syredannende gneis er godkjent. Tomten er planert og opparbeidet ihht. denne.

Medvirkning og innspill

Naboer, gjenboere og grunneiere vil bli informert og involvert i planarbeidene. 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 godkjenningmyndighet.

Alle plandokumenter gjøres tilgjengelig på nettsiden til Lillesand kommune (www.lillesand.kommune.no).

Frist for å komme med innspill eller merknader som har betydning for det videre planarbeidet er satt til **15. juni 2023**.

Innspill skal sendes skriftlig til WSP v/Vilde Husby, Fjellgata 6, 4612 Kristiansand, eller på e-post: vilde.husby@wsp.com. Spørsmål kan også rettes til WSP v/Vilde Husby, tlf: 480 92 999.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Innspillene blir vurdert og kommentert når planen legges ut til offentlig ettersyn/høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Med vennlig hilsen
WSP Norge AS

X

Prosjektleder

Dokumentet er elektronisk godkjent av WSP Norge AS.

Vedlegg

1. Kart med forslag til planavgrensning
2. Forslagstillers planinitiativ
3. Referat fra oppstartsmøte med Lillesand kommune