



# SJEKKLISTE / REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Generell informasjon	
PlanNavn	Detaljregulering for Hissingdalen
Plantype	Detaljregulering
Planid	202300584
Gårds- og bruksnummer	63/19
Sted og dato	Lillesand rådhus, 26.04.23.
Referent	Ida Haraldseid Gramstad

## 1. Deltakere

Tiltakshaver			
Navn	Hissingdalen AS		
Kontaktperson	Gunnar Grana	920 68 886	<a href="mailto:Gunnar@omsorli.no">Gunnar@omsorli.no</a>

Forslagstiller / fagkyndig plankonsulent			
Navn	WSP Norge AS		
Kontaktperson	Vilde Husby	480 92 999	<a href="mailto:Vilde.Husby@wsp.com">Vilde.Husby@wsp.com</a>

Representanter fra kommunen			
Fungerende fagleder plan	Kristin Uleberg	905 93 663	<a href="mailto:Kristin.Uleberg@lillesand.kommune.no">Kristin.Uleberg@lillesand.kommune.no</a>
Arealplanlegger (kontaktperson)	Ida Haraldseid Gramstad	461 91 588	<a href="mailto:IdaHaraldseid.Gramstad@lillesand.kommune.no">IdaHaraldseid.Gramstad@lillesand.kommune.no</a>
Fungerende fagleder byggesak	Jorunn Thomassen	991 04 043	<a href="mailto:Jorunn.Thomassen@lillesand.kommune.no">Jorunn.Thomassen@lillesand.kommune.no</a>
Veimyndighet	Audun Andre Larsen	906 24 568	<a href="mailto:AudunAndre.Larsen@lillesand.kommune.no">AudunAndre.Larsen@lillesand.kommune.no</a>
Arbeidsleder vann og avløp	Tarjei Selander Moi	481 48 966	<a href="mailto:TarjeiSelander.Moi@lillesand.kommune.no">TarjeiSelander.Moi@lillesand.kommune.no</a>

## 2. Bakgrunn for planinitiativet

### Administrasjonen informerte:

Klima og miljørådgiver ikke tilgjengelig, møtet tas med forbehold om at det kan komme kommentarer fra han. Det er en tiltaksplan godkjent med vilkår fra 2018. Fra retningslinjen: *Er arbeid ikke satt i gang senest 3 år etter at tiltaksplanen er godkjent av kommunen, må ny tiltaksplan utarbeides og sendes kommunen. Det samme gjelder hvis arbeid innstilles i lengre tid enn 2 år.*

### Forslagsstiller informerte:

Det ønskes etablering av virksomhet i Olav Martin Sørli-konsernet på delfelt I/L i områdeplanen for sørlandsparken øst, gnr/bnr. 63/19. Behovet deres er hovedsakelig verksted og lagerarealer, samt kontor og garderobedel. Det vil etableres verksted, lager og vaskehall og areal for oppstillingsplasser for lastebil, maskiner og utstyrspark.

Det er søkt om å breddeutvidelse av veien frem til oppkjøring til vanntårnet. Skogsbilveien er søkt breddeutvidet grunnet den er hovedadkomst til deponitomten i dag. Dette er for å imøtekomme dagens krav til skogsbilvei iht. avtale med grunneier.

Deponiet har trafikk inn en begrenset periode. Deponitomten ble godkjent i 2008 (se vedlagt rammesøknad). Det vil i planarbeidet avklares hvor mye sulfid som ligger der, og hvordan det er dekket til. I dag brukes området til sortering av masser.

Det vil være en trafikkøkning inn til delfeltet I/L, men det legges ikke opp til at mange har base der. Ut ifra planlagt virksomhet vil det være rundt 10 stk. som har base og kjører en del inn og ut med liten henger i løp av dagen. Tungbiltrafikk vil hovedsakelig komme inn på kvelden og kjøre ut igjen på morgenen.

Området er innenfor grønn sone på prøvene som er tatt for sulfid.

## 3. Planforutsetninger

Tema	Avklaring
Er plangrensen avklart?	Ved varsel om oppstart ønsker veimyndigheten at planavgrensningen vist i planinitiativet utvides til å inneholde rundkjøringen i områdeplanen som er omsøkt til kryss samt at utvidelsen av vei blir regulert inn.
Samsvarer forslaget med overordnet plan?	Forslaget er i tråd med kommuneplan. Man må få frem tydelig i planbeskrivelsen vurderingen av I/L i områdeplanen opp mot næringsformålet.
Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?	Nei
Skal planinitiativet legges fram for Bystyret?	Nei
Er kravet til fagkyndighet oppfylt?	Ja

Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?	Kan bli aktuelt i forbindelse med høring og evt. i forhold med kommuneplanprosess
Vil planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger?	Forslagstiller har vurdert opp mot forskriften, og vurderer at planforslaget ikke utløser krav om KU. Ut ifra de opplysningene forslagstiller har kommet med, kan kommunen heller ikke se at planforslaget utløser krav til KU
Pågår det annet planarbeid i nærområdet?	Ja, revidering av kommuneplanens arealdel
Er det hensiktsmessig/ønskelig med felles behandling av planforslag og byggesak?	Ja. Det krever at mye detaljer er på plass. Det må opplyses om i oppstartsvarselet.
<b>Kommuneplanens § 2-2: Utbyggingsavtaler</b>	
Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?	Nei, er en overordnet utbyggingsavtale Sørlandsparken øst.
Er det arealer som overtas av kommunen?	Ja, veiarealer
<b>Kommuneplanens § 2-4: Rekkefølgekrav</b>	
Kan man på dette tidspunktet se at det vil bli rekkefølgekrav for utbyggingen?	Ja.
Medvirkning og samarbeid	Man må beskrive også planlagt prosess for medvirkning og samarbeid for hele planprosessen.

#### 4. Kartgrunnlaget

Lillesand kommune har tilfredsstillende kartgrunnlag for hele kommunen. Sikre eiendomsgrenser er markert grønne i kartgrunnlaget.

Digitale plandata må pr. i dag bestilles direkte fra kommunens geodataavdeling, Birkenes kommune, ved: [postmottak@birkenes.kommune.no](mailto:postmottak@birkenes.kommune.no) med kopi til [terje.elseth@birkenes.kommune.no](mailto:terje.elseth@birkenes.kommune.no)

Forholdet til tilstøtende reguleringsplaner:

Unngå restarealer med uregulert områder.

Planid	Plannavn	Vedtatt	Berørte formål
2011003255	Områdeplan Sørlandsparken Øst	2013, revidert 2022	Industri/lager, veiarealer, noe grønt formål

#### 5. Drøfting og utredningsbehov

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gir føringer for arealplanleggingen. De viktigste punktene tas opp i tabellen nedenfor, men tabellen er ikke uttømmende. For de punktene det er ikke uthevet noe konkret, legger man til grunn at forslagstiller belyser/omtaler disse i planbeskrivelsen dersom det er aktuelt. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel finnes her:

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel – kommuneplan for Lillesand 2018-2030

Tema	Avklaring
<b>Infrastruktur</b>	
Vann, avløp, overvann.	<p>Det må lages en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann som følger reguleringsplanen til behandling. VA følger Kristiansand kommunens normaler grunnet VA er koblet til dem.</p> <p>Det kan være utfordringer med overvann opp mot deponitomten. Dette må beskrives, og det må vurderes opp mot vannforskriften §12. Det må også gjøres en vurdering av om utbyggingen påvirker Isefjærfjorden som er en terskelfjord</p> <p>Vannprøver som er tatt i forbindelse med tiltaksplan for sulfid må legges inn i vannmiljø.no</p>
Vei	<p>Vei utarbeides etter kommunens veinormal. Den er nylig oppdatert. Det må i reguleringsplanen sikres fremtidig tilkomst til deponitomten.</p> <p>Veien skal være offentlig til vendehammer og det vurderes videre hvilken status veien i planområdet skal ha.</p>
<b>Kommuneplanens § 2-10: Opphold, lek, rekreasjon og idrett (inkl. gjennomføring pkt. 5) vind/sol/skygge</b>	
Uteoppholdsareal til bolig	Nei
Areal for lek	Nei
Friområder	Nei
<b>Kommuneplanens § 2-9/2-12: Parkering</b>	
Parkering	Private parkeringer vises i detaljreguleringen. Det må i planarbeidet vurderes behov for offentlige parkeringsplasser i forhold til turområder.
Elektrisk infrastruktur	Vurderes, vises til bestemmelser i kommuneplan
<b>Kommuneplanens § 2-13: Miljøkvaliteter og bevaring mv.</b>	
Naturmangfoldloven: §§ 8-12	Utredes alltid

Grønnstruktur – landskap <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ivaretagelse av eksisterende</li> <li>- Aktuelle nye</li> <li>- Buffersoner</li> </ul>	Beskrives
Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hovedsak uthavner/sentrum</li> </ul>	Ikke aktuell
Støy: T-1442 legges til grunn	Legges til grunn
Sulfidholdig berggrunn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retningslinjer for sulfid legges til grunn.</li> <li>- Ved sulfid skal tiltaksplan for sulfid være godkjent før offentlig ettersyn.</li> </ul>	Sjekkes ut med klima og miljørådgiver
<b>Kommuneplanens § 2-14: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner</b>	
a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.	Det må være en god utnyttning av arealet og man skal legge opp til å kunne bygge ut området mer enn hva skissen i planinitiativet viser.
b) Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) (alltid)	Ja
c) Avklare og belyse miljøoppfølging og miljøovervåkning (dersom aktuell)	Ja
d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport	Ja
e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige, avbøtende tiltak jf. kommunens veinormal.	Ja
f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.	Ja
g) Utrede landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og	Ja

skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.	
h) Utrede støy (dag og natt), støv og utslipp.	Ja
i) Utrede universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.	Ja
j) Utrede og dokumentere barn og unges interesser	Sjekk ut om det er stier i området som brukes av barn og unge. Vanntårnet er et område folk går tur til.
k) Utrede områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.	Ja
l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.	Ja
m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.	Ikke aktuell
n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.	Ikke aktuell
o) Utrede kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.	Ja
p) Utrede planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøksvurdering).	Ikke aktuell
q) Avklare håndtering av sulfidholdig grunn	Ja
<b>Andre:</b>	
Virkninger som følge av klimaendringer (havnivå, stormflo, flom og skred)	ja
Påvirkning på vann jf. vannforskriften Kommer vannforskriftens § 12 til anvendelse?	Ja
Folkehelse	Ja
Kulturlandskap	Ja
Jordvern	Ja
Ytterligere vurderinger/utredninger	Forslagstiller er ansvarlig for å vurdere ytterligere behov for dokumentasjon som et

	resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.
--	---

## 6. Kommunaltekniske anlegg

Tema	Avklaring
Forutsetter planen utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?	Søknad om VA går til Lillesand kommune som har kontakt mot Kristiansand kommune.

## 7. Prosessen videre

Tema	Avklaring
Skrivefrister og møter	Avklares underveis i prosessen
Fremdriftsplan	
Økonomi	Forslagstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget, <u>inkludert</u> oppretting av planen etter at planen har vært på høring og offentlig ettersyn.
Fakturaadresse	Hissingdalen AS Oscar Omdals Terrasse 21 4656 Hamresanden Epost: <a href="mailto:faktura@omsorli.no">faktura@omsorli.no</a> Org. Nr. 998 478 510
Gebyr	Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.  Betalingsregulativet finnes på kommunens hjemmeside.

## 8. Oppstartsvarsel

Tema	Oppgave
Før det varsles	Varslingsmaterialet må oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn før det varsles oppstart. Etter at saksbehandler har gitt sin tilbakemelding kan det varsles oppstart.
Varsling	Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst en avis som er alminnelig lest på stedet (normalt Lillesands-Posten), på egne hjemmesider og til berørte parter.
Naboliste	Forslagstiller må selv bestille eiendomsinformasjon.
Varslingsliste	Se vedlegg 1 nedenfor.
Oppstartsvarselet skal inneholde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oversiktskart hvor planområdet vises</li> <li>- Kart i egnet målestokk som viser planavgrensning</li> <li>- Planinitiativet (eller opplysning om hvor det tilgjengelig)</li> <li>- Referat fra oppstartsmøtet (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig)</li> <li>- Forslagstillers kontaktinformasjon, samt frist på minimum 4 uker for å sende inn innspill.</li> <li>- SOSI-fil med planavgrensning</li> </ul>

## 9. Krav til planforslaget

Tema	Oppgave
------	---------

Innsending	Komplett forslag sendes til <a href="mailto:postmottak@lillesand.kommune.no">postmottak@lillesand.kommune.no</a> Sett saksbehandler på kopi.
Oversendelsen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oversendelsesbrev</li> <li>2. Plankart, i hensiktsmessig målestokk i PDF-format</li> <li>3. Plankart, digitalt i henhold til siste SOSI-standard</li> <li>4. Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll</li> <li>5. Bestemmelser (i word og PDF)</li> <li>6. Planbeskrivelse, inkludert innkomne merknader med kommentarer (PDF)</li> <li>7. ROS-analyse (PDF)</li> <li>8. Overordnet teknisk plan for vann, avløp og overvann (VA)</li> <li>9. Ved sulfid: Godkjent tiltaksplan for sulfid</li> <li>10. Konsekvensutredning dersom det er krav om det.</li> <li>11. 3D-illustrasjoner</li> </ol>

## 10.Vedlegg

1	Varslingsliste	Se nedenfor
2	Veileder – rammeplan for vann og avløp.	
3	Veinormal for Lillesand Kommune	<a href="https://www.lillesand.kommune.no/veinormal.524788.no.html">https://www.lillesand.kommune.no/veinormal.524788.no.html</a>
4	VA-norm for Lillesand Kommune, 09.02.2011	
5	Normal for utomhusanlegg, 22.08.2013	
6	Mal for utbyggingsavtale	
7	Retningslinjer for fritidsbolig, 29.04.2009	
8	Plansaksgebyrer	

Veiledere og nyttige lenker ligger på kommunens hjemmeside:

<https://www.lillesand.kommune.no/nyttige-lenker.561444.no.html>



## Vedlegg 1: Varslingsliste

Avkryssede mottakere skal varsles om planoppstart

Org. Nr.	Navn	Epost	
974762994	Statsforvalteren i Agder	<a href="mailto:sfagpost@statsforvalteren.no">sfagpost@statsforvalteren.no</a>	<input checked="" type="checkbox"/>
921707134	Agder fylkeskommune	<a href="mailto:postmottak@agderfk.no">postmottak@agderfk.no</a>	<input type="checkbox"/>
974760282	Direktoratet for mineralforvaltning	<a href="mailto:post@dirmin.no">post@dirmin.no</a>	<input type="checkbox"/>
971203420	Fiskeridirektoratet	<a href="mailto:postmottak@fiskeridir.no">postmottak@fiskeridir.no</a>	<input type="checkbox"/>
874783242	Kystverket	<a href="mailto:post@kystverket.no">post@kystverket.no</a>	<input type="checkbox"/>
970205039	NVE	<a href="mailto:nve@nve.no">nve@nve.no</a>	<input checked="" type="checkbox"/>
985399077	Mattilsynet	<a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>	<input checked="" type="checkbox"/>
974734249	Agder og Telemark bispedømmekontor	<a href="mailto:agder.bdr@kirken.no">agder.bdr@kirken.no</a>	<input type="checkbox"/>
971032081	Statens vegvesen	<a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a>	<input type="checkbox"/>
982974011	Glitre nett	<a href="mailto:post.nett@glitrenett.no">post.nett@glitrenett.no</a>	<input checked="" type="checkbox"/>
993470244	Kristiansandsregionen brann og redning IKS	<a href="mailto:kbr@kbr.no">kbr@kbr.no</a>	<input checked="" type="checkbox"/>
870934432	LIBIR IKS	<a href="mailto:post@libir.no">post@libir.no</a>	<input type="checkbox"/>
970010815	Norsk Maritimt Museum	<a href="mailto:fellespost@marmuseum.no">fellespost@marmuseum.no</a>	<input type="checkbox"/>
<b>Aktuelle interesseorganisasjoner</b>			
994852302	Norsk Ornitologisk forening avd. Aust-Agder	<a href="mailto:Leder@agderfugl.net">Leder@agderfugl.net</a>	<input checked="" type="checkbox"/>
998817870	Lillesand og omegn turistforening	<a href="mailto:reidun.forbes@gmail.com">reidun.forbes@gmail.com</a>	<input type="checkbox"/>
Sendes via e-post	Vestre Moland og Lillesand Historielag	<a href="mailto:vmhistorie@gmail.com">vmhistorie@gmail.com</a>	<input type="checkbox"/>
971491965	Høvdingen IL	<a href="mailto:ilhovdingen@gmail.com">ilhovdingen@gmail.com</a>	<input type="checkbox"/>
975633845	Lillesand IL	<a href="mailto:leder@lillesandil.no">leder@lillesandil.no</a>	<input type="checkbox"/>
991978070	Høvåg museums- og historielag	<a href="mailto:halvard.vesterhus@gmail.com">halvard.vesterhus@gmail.com</a>	<input type="checkbox"/>
	Naturvernforbundet i Lillesand	<a href="mailto:lillesand@naturvernforbundet.no">lillesand@naturvernforbundet.no</a>	<input type="checkbox"/>
914046831	Forum for natur og friluftsliv Agder	<a href="mailto:agder@fnf-nett.no">agder@fnf-nett.no</a>	<input type="checkbox"/>
995291436	Fortidsminneforeningen avdeling Aust-Agder	<a href="mailto:aust-agder@fortidsminneforeningen.no">aust-agder@fortidsminneforeningen.no</a>	<input type="checkbox"/>
Sendes via e-post	Naturveilederne (varsels ved planprogram)	<a href="mailto:plansaker@naturopa.eu">plansaker@naturopa.eu</a>	<input type="checkbox"/>
Sendes via e-post	Jordvern Agder (planer som kan berøre dyrka eller dyrkbar mark)	<a href="mailto:agder@jordvern.no">agder@jordvern.no</a>	<input type="checkbox"/>
<b>Nabokommuner</b>			
964965870	Birkenes kommune	<a href="mailto:postmottak@birkenes.kommune.no">postmottak@birkenes.kommune.no</a>	<input type="checkbox"/>
864964702	Grimstad kommune	<a href="mailto:postmottak@grimstad.kommune.no">postmottak@grimstad.kommune.no</a>	<input type="checkbox"/>
820852982	Kristiansand kommune	<a href="mailto:postmottak@kristiansand.kommune.no">postmottak@kristiansand.kommune.no</a>	<input type="checkbox"/>
<b>Råd</b>			
Eldrerådet	v/Eli-Ann Engelskjønn	<a href="mailto:Eli-ann.engelskjonn@lillesand.kommune.no">Eli-ann.engelskjonn@lillesand.kommune.no</a>	<input type="checkbox"/>
Barne- og ungdoms- rådet	v/ Marte Langemyr Beisland	<a href="mailto:MarteLangemyr.Beisland@lillesand.kommune.no">MarteLangemyr.Beisland@lillesand.kommune.no</a>	<input type="checkbox"/>
Råd for personer med funksjonsne dsettelse	V/Cathrine Søftestad	<a href="mailto:Cathrine.Softestad@lillesand.kommune.no">Cathrine.Softestad@lillesand.kommune.no</a>	<input checked="" type="checkbox"/>