

Kristiansand, 22. Desember 2022

## **PLANINITIATIV**

### **DETALJREGULERINGSPLAN FOR BIRKEDALSVEIEN**

Kristiansand kommune  
Del av Gnr 423 Bnr 55, 58 og 937

Leietakerne av Birkedalsveien 20, Seabed Solutions as, ønsker å igangsette planarbeid for tilgrensende arealer på del av gnr. 423 bnr. 55 og 58. Arkicon as utfører planarbeidet på vegne av tiltakshaver. Fakturamottaker for planarbeidet er Seabed Solutions AS.

#### **1.0 Formålet med planen**

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende næringsarealer.

#### **2.0 Bakgrunn for planarbeidet**

Seabed Solutions jobber med spesialiserte, og fjernstyrte undervannsoperasjoner innen flere markeder, deriblant undervanns-entreprenør virksomhet ifm offshore havvind. Selskapet er allerede tilstede i dette markedet internasjonalt, og det forventes en stor vekst i sammenheng med den planlagt havvindutbyggingen på norsk sokkel de kommende årene. Videre har selskapet gjort betydelig investeringer knyttet til annen fremtidig næring, havbunnsmineraler. Basert på myndighetenes plan for mulig åpningsprosess på norsk sokkel for havbunnsmineraler, sammen med selskapet aktivitet knyttet til havvind, vil det være avgjørende å sikre tilgang på tilstrekkelig næringstomt for videre utvikling av selskapet lokalt.

Seabed Solutions driver jevnlig testing av utstyr i sjø, og drar fordel av umiddelbar tilgang på kaianlegg ved Høllen Vest Industriområde for testing.

Seabed Solutins leier pr dags dato næringsarealer på birkedalsveien 20, med opsjon på kjøp. For å kunne øke aktiviteten på denne adressen, er det avgjørende at de kan utvide næringsarealet mot nord innenfor den perimeteren som planavgrensningen viser. Da arealformålet er i strid med kommuneplanens arealformål, har det vært en dialog mellom tiltakshaver og kommunen i forhold til valg av prosess.

Det er blitt sendt inn innspill til kommuneplanens arealdel som er under rullering. Parallelt med dette, er det ønskelig å starte arbeidet med en detaljregulering for å avklare om det er mulig med en omdisponering av LNFR-område til næringsareal.

### **3.0 Planområdet**

Planarbeidet innbefatter del av gnr 423 bnr 55 og 58.

I tillegg foreslås det å innbefatte en liten del av gnr/bnr 423/937 langs Birkedalsveien, dette for at det ikke skal være en uregulert «stripe» mellom bnr 58 og regulert veigrunn på bnr 937. Samlet areal er 6,7 daa.

### **4.0 Planlagt bebyggelse (utbyggingsvolum og byggehøyder) funksjonell og miljømessig kvalitet**

Det ønskes tilrettelagt for kombinert næringsvirksomhet tilsvarende som regulering på tilgrensende eiendommer i sør (industri/næring/kontor). Utnyttelsesgrad og bygningshøyder fra gjeldende plan er tenkt videreført.

Innenfor planområdet er der høydeforskjeller som utgjør ca. 10-12 meter. For å redusere terrenningrep og masseuttak, er det ønskelig at planområdet terrasseres på to forskjellige nivåer. Bestemmelsene vil sikre at overganger og eventuelle fjellskjæringer mot bakenforliggende skog avtrappes og tilføres vekstmasse slik at de kan beplantes, dette tilsvarende bestemmelsene i gjeldende plan for industriområdet.

### **5.0 Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Planforslaget innebærer en utvidelse av allerede etablert industri i området. Eksisterende infrastruktur vil bli benyttet til det nye næringsområdet. Og området vil benytte seg av samme avkjørsel som Birkedalsveien 20. Planforslaget utløser ikke behov for ytterlig infrastruktur.

### **6.0 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Planområdet befinner seg sør for Sangvikveien og vest og nord for Birkedalsveien. I sør ligger et allerede etablert industri- og næringsområde. Langs Sangvikveien ligger det boliger. Mellom boligene og industriområde er der et område med skog. Ved at industriområdet utvides mot nord, vil skogsarealet mellom bolig og næring/industri reduseres noe, men det vil fremdeles bli opprettholdt en grønn buffersone mellom de forskjellige arealbrukene.

Ny industribebyggelse vil være en videreutvikling av eksisterende industriområde, og vil ikke endre områdepreget da det allerede er preget av industri- og næringsbygg. Det sikres gjennom planområdets avgrensning at industriområdet ikke trekkes lenger mot nord enn at et skogsbelte på 50 meter opprettholdes som buffersonen.

### **7.0 Forhold til kommuneplan, gjeldende reguleringsplan, retningslinjer og statlige føringer**

#### 7.1 Kommuneplanen for Søgne av 28.02.2019, Plan ID: 201615

Arealformål:

Planområdet er i kommuneplanen for Søgne avsatt til Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift – nåværende (LNFR).

I tillegg er størstedelen av planområdet avsatt som Sikringszone H190\_2. Det fremkommer ikke helt tydelig av kommuneplanens bestemmelse, men det antas at § 15 b omhandler gjeldende sikringszone:

#### ***Buffersone Høllen Vest industriområde, pbl 11-8 a***

*50 meter buffersone rundt industriområdet som skal være fri for tiltak som strider mot buffersonen sin intensjon som skjerm mot industriområdet.*

Tanken bak planforslaget er å tilrettelegge for utvidelse av industriområdet samtidig som buffersone på minimum 50 meter ivaretas. LNFR-området som ligger mellom bolig- og industriområdet er større enn gjeldende buffersone i kommuneplanen. Dersom kommunens planavdeling vurderer det som hensiktsmessig, kan planområdet utvides til å innbefatte en større del av LNFR-området mot nord slik at det kan avsettes en justert avgrensning av hensynssonen mot nord.

## 7.2 Reguleringsplan

Planområdet er uregulert pr dags dato.

I sør grenser planområdet til reguleringsplanen for Høllen vest industriområde, av 24.05.07. Detaljreguleringen må sees i sammenheng med denne reguleringsplanen da de nye næringsarealene vil være en direkte utvidelse av industriareal på Birkedalsveien 20.

I 2019 ble det vedtatt en mindre endring av planen som innebar at industriområdet ble utvidet inn i et regulert grøntareal (parkbelte). Forskjellen her var at skogsbeltet som ble berørt allerede var regulert gjennom reguleringsplan, og omgjøring av arealformål kunne da gjøres som mindre endring av denne.

## 7.3 Statlige føringer for arealplanlegging

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» fremheves både havbruk og mineralnæring i sammenheng med den bærekraftige veksten som både Norge og det internasjonale samfunnet sikter mot.

*«Fjell-, utmarks- og sjøområder er viktige ressurser for bærekraftig næringsutvikling. Havbruk, mineralnæring, turisme og landbrukstilknyttet næringsliv er eksempler på dette.»*

I kap. 2.4 Ressursbasert næring fremheves det at Norge er en ledende havnasjon, og utvikling av ny teknologi og nye typer havbruksinstallasjoner fremheves under avsnittet «Fiskeri og havbruk». Under avsnittet «Mineralressurser» settes norske mineralressurser i sammenheng med verdiskapning og arbeidsplasser.

Virksomheten til Seabed Solutions faller inn under både havbruk og mineralressurser.

Den 21.12.22 offentliggjorde regjeringen «Milliardløft for grønn forskning og innovasjon i næringslivet». Seabed Solutions er blant samarbeidspartnerne til prosjektet «Havbunnsmineraler - Akselerere energiomstillingen» som ble tildelt 70,8 millioner i støtte.

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/milliardloft-for-gronn-forskning-og-innovasjon-i-naringslivet/id2952447/?expand=factbox2952449>

## **8.0 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

### 8.1 Arter og Naturmangfold

Vurderinger vil bli gjort iht. Naturmangfoldloven som del av plandokumentene.

Av naturbase (<https://kart.naturbase.no/>) fremkommer at det ikke er registreringer av vesentlig betydning, innenfor foreslått planområde.

#### 8.1.1 Naturtype (DN-Håndbok 13):

Ingen registreringer

#### 8.1.2 Arter av nasjonal forvaltning:

Der er registrert en sjørørre (fugl), innenfor et forholdsvis stort område, hvorav også planområdet og gjeldende industriområde.

#### 8.1.3 Landskap og Friluftsliv

Ingen registreringer

#### 8.1.4 Kulturminner

Ingen registreringer.

#### 8.1.5 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag

Planområdet befinner seg utenfor 100-metersbeltet til sjø/vassdrag.

#### 8.1.6 Arealressurser

Planområdet består pr. dags dato av barskogskog med lav skogbonitet. Videre er det angitt at området består av humusdekke.

### 9.0 Risiko- og sårbarhet

#### 9.1 Flom

Fare for flom vurderes ikke som aktuelt for planområdet. Området ligger fra kote 25 og oppover, og er ikke vassdragsnært.

#### 9.2 Grunnforhold

Det er angitt at området har humusdekke. Under dette befinner det seg fast fjell.

#### 9.3 Støy

Sangvikveien generer støy som i Naturbase.no er angitt som Gul- og rød støysone. Støysonen berører ikke planområdet, og det skal heller ikke tilrettelegges for støyfølsomme virksomheter innenfor planområdet..

### 10.0 Berørte offentlige organer og andre parter/interesserte

Ved varsel om oppstart vil følgende bli varslet:

- Statsforvalteren

- Agder fylkeskommune
- Grunneiere i tilgrensende LNFR-området
- Grunneiere/festere i Sangvikveien nr. 145, 147 og 149
- Grunneiere tilgrensende næringseiendommer
- Agder Energi bli varslet

Planarbeidet publiseres med annonse i Fedrelandsvennen.

### 11.0 Konsekvensutredning (KU)

For vurdering av spørsmålet om konsekvensutredning gjelder «Forskrift om konsekvensutredninger» med ikrafttredelse 01.07.2017. Behov for konsekvensutredning er vurdert i henhold til kapittel 2 og 3, samt vedlegg I og II. § 6 lister opp planer som utløser krav om konsekvensutredning, og det vises til detaljert oversikt i vedleggene I og II. Videre skal det etter § 8 vurderes om tiltaket har eller kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I vedlegg I listes det opp ulike tiltak som utløser krav om KU. I vedlegg II listes opp ulike planer og tiltak som skal vurderes nærmere.

Formålet med planarbeidet er å åpne for næring- og industrivirksomhet i et område avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplanen.

Planinitiativet er i så måte ikke i samsvar med overordnede planer og faller inn under planer opplistet i Vedlegg II (1 d,i, Avskoging med sikte på omlegging til annen arealbruk), som iht. Kap. 2 § 8 skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. Kap 3 omhandler vurderinger av om planer eller tiltak etter §8 krever konsekvensutredning. Kap 3 § 10 lister opp kriterier for vurderingen om plan eller tiltak får vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

#### **Kap 3 § 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

Egenskaper ved planen omfatter

		Relevant	Merknad
a	Størrelse, planområde og utforming	ja	Forholdsvis lite planområde, 6,7 daa.
b	bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	ja	Verken fulldyrket jord eller beitemark berøres. Arealet er registrert til å ha lav skogbonitet.
c	avfallsproduksjon og utslipp	nei	
d	risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	nei	

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

		Relevant	Merknad

a	verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vnedede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	ja	Ingen kjente registreringer (naturbase.no)
b	truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	ja	Ingen kjente registreringer (naturbase.no)
c	statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	ja	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 med fokus på både havbruk og mineraressurser.
d	større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	ja	Planområdet er kun 6,7 daa, og det vurderes ikke å være «en større omdisponering» av LNFR-område.
e	økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	nei	
f	konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	nei	
g	vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	nei	
h	risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	nei	

Av tabellen over fremkommer at enkelte av punktene som skal vurderes blir besvart som «relevante» for planforslaget. Men av merknadene fremkommer at selv om punktene er relevante, innebærer IKKE det at tiltaket vurderes å ha vesentlig negativ virkning på de forhold som skal vurderes. Dette også i et perspektiv hvor det dreier seg om en mindre utvidelse av et allerede eksisterende næringsområde hvor all infrastruktur allerede er på plass. Og eventuelle negative forhold med tanke på industrivirksomhet er allerede tatt stilling til gjennom gjeldende reguleringsplan. Som forslagsstiller er vi dermed av den formening at planforslaget ikke faller inn under planer som kan få vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Og vi er av den oppfatning at planforslaget *ikke* vil utløse behov for konsekvensutredning.

## Oppsummering

Den sjønære lokalisering til Høllen vest næringsområde gjør det attraktivt for Seabed Solutions å videreutvikle næringen sin her. Virksomheten vurderes å være en verdifull aktør, både lokalt, nasjonalt og internasjonalt, med tanke på innovasjon og bærekraftig næringsutvikling.

Ved at buffersonen mellom næringsområdet og boligområdet ivaretas, vurderes planforslaget ikke å komme i strid med vesentlige interesser i området.

Vi håper at kommunen vil stille seg positive til at det fremmes et planforslag med de intensjoner som her er beskrevet. Og vi vil med dette be om et oppstartsmøte med planavdelingen.

Med vennlig hilsen

Arkicon AS

Kristin Gabrielsen

Faglig leder arkitektur – Sivilarkitekt

**Vedlegg:**

Forslag til planavgrensning

- Situasjonsplan
- Kommuneplan
- Gjeldende reguleringsplan
- Situasjonsplan – Illustrasjon
- Kommuneplan – Illustrasjon

Naturbase – Naturtyper

Naturbase – Arter

Naturbase – Landskap og Friluftsliv

Naturbase – Kulturminner

Naturbase – Forurensning og støy

Naturbase – Arealressurser 1

Naturbase – Arealressurser 2