



Dato 27. mai 2024
Saksnr.: PLAN-22/03721-30
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

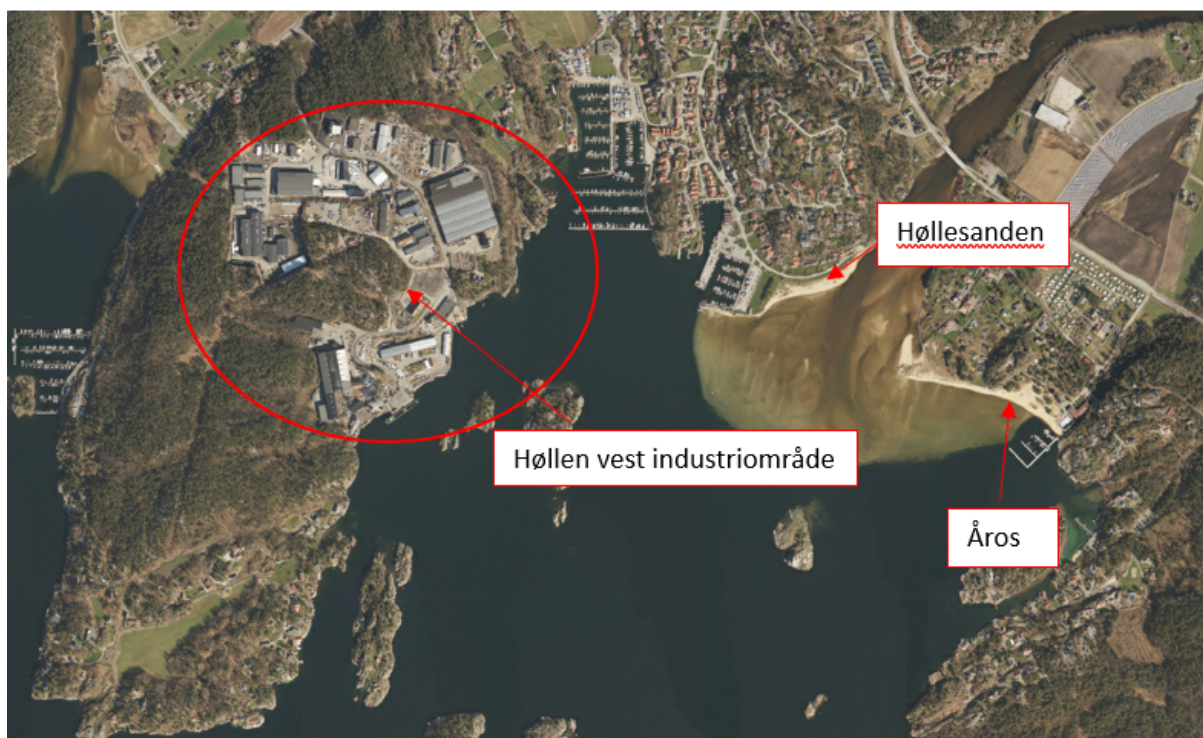
1647 Birkedalsveien 20 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Birkedalsveien 20 med plankart sist datert 08.05.2024 og bestemmelser sist datert 10.05.2024, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

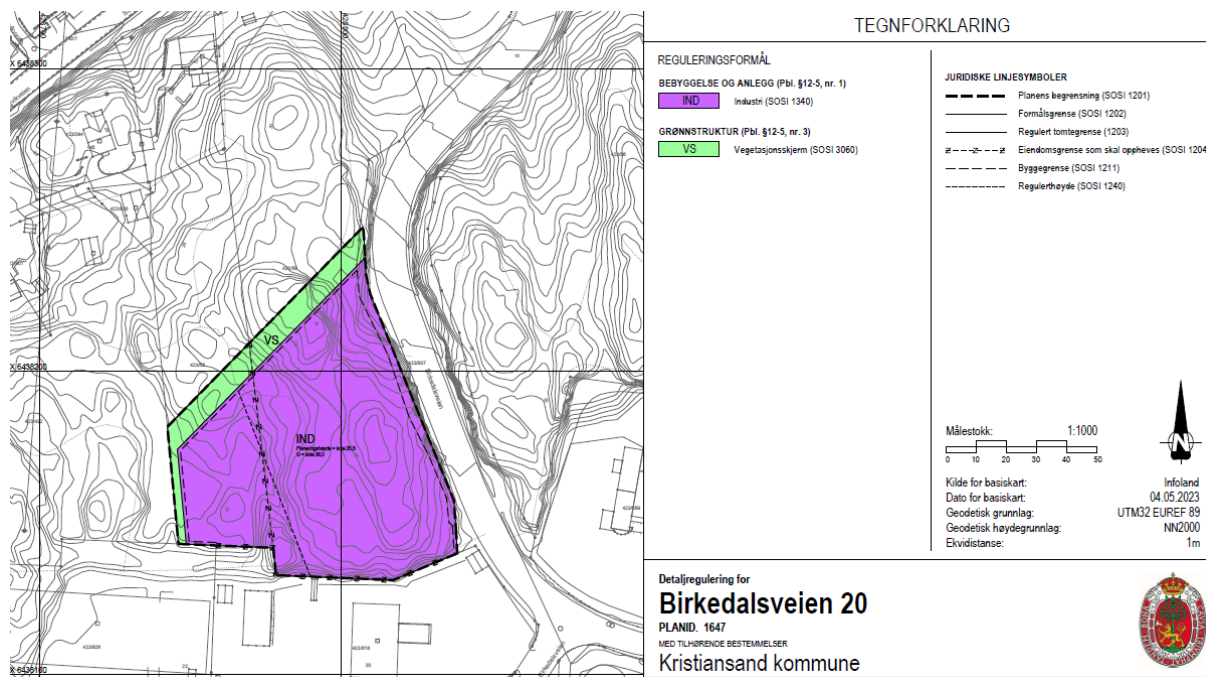
Planområdet grenser inn mot eksisterende industriområde i Birkedalsveien, på Høllen vest.



Figur 1 - oversiktsbilde

Seabed Solutions arbeider med spesialiserte og fjernstyrte undervannsoperasjoner innen flere markeder, deriblant undervanns-entreprenør virksomhet ifm. offshore havvind. De holder til i Birkedalsveien 20 og har behov for å utvide sine arealer for videre drift.

Planforslaget er en utvidelse, mot nord, av eksisterende industriområde Høllen Vest. Planområdet grenser til eksisterende industriareal Birkedalsveien 20, og vil få adkomst via eksisterende avkjørsel til denne eiendommen. Planområdet er på 6,7 dekar.



Figur 2 - Planforslag

Eksponering mot kulturmiljøet langs Sangvikveien i nord og vest har hatt fokus i saken. Illustrasjoner viser at ny industribebyggelse blir lite synlig for eksisterende boliger i nord. Eksisterende boliger vil heller ikke få økt støybelastning. Planforslaget innebærer at det bygges i det grønne skogbeltet mellom industriområdet og kulturlandskapet på Eik-Sangvik. Nedbygging av natur gir økte klimagassutslipp. Planforslaget er i strid med kommuneplanen, men i tråd med vedtak i areal- og miljøutvalget 04.05.2023.

Plan- og bygningssjefen anbefaler med bakgrunn i tidligere vedtak at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
 Plan- og bygningssjef
 Sign.

Eirik Heddeland Martens
 Planleder
 Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

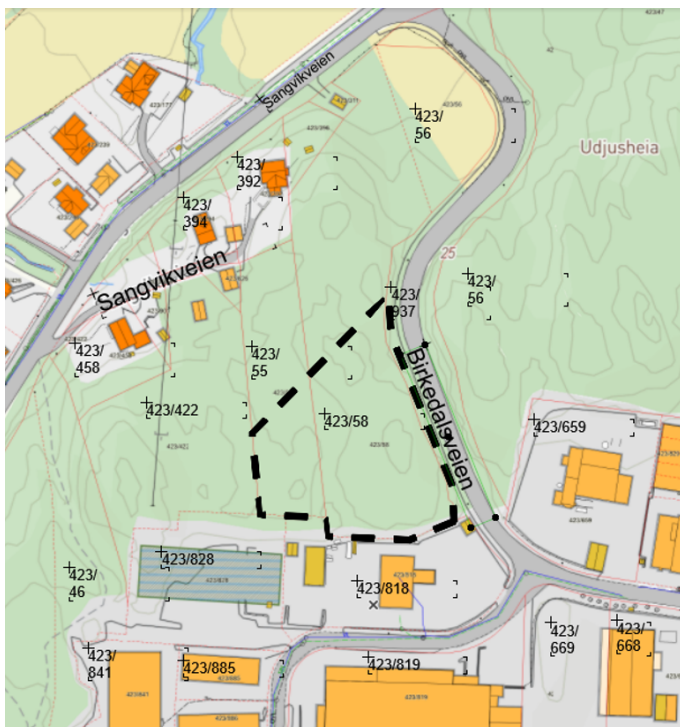
1. Plankart datert 08.05.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 10.05.2024
3. Planbeskrivelse datert 10.05.2024
4. Illustrasjoner
5. Konsekvensutredning - støy
6. Konsekvensutredning - naturmangfold
7. Mobilitetsplan
8. Rapport for klimagassregnskap - Birkedalsveien 20
9. Arealbruksendringer klimagassregnskap
10. Vurdering av syredannede bergarter
11. Overvannsrapport
12. Brannvann_
13. ROS analyse Birkedalsveien 20
14. Innspill til oppstart

BAKGRUNN FOR SAKEN

Arkicon as fremmer forslag til detaljregulering for Birkedalsveien 20 på vegne av Seabed Solutions AS. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende næringsarealer på Birkedalsveien 20, i Høllen Vest industriområde.

Seabed Solutions arbeider med spesialiserte, og fjernstyrte undervannsoperasjoner innen flere markeder, deriblant undervanns-entreprenør virksomhet ifm offshore havvind. Selskapet er allerede til stede 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. Seabed Solutions driver jevnlig testing av utstyr i sjø, og drar stor fordel av umiddelbar tilgang på kaianlegg ved Høllen Vest Industriområde for testing.

Dagens situasjon



Figur 3 – Planavgrensning

Planområdet er et kupert skogsområde. Under vekstlaget er det fast fjell. Mot Birkedalsveien (øst i planområdet) er det etablert en bratt fjellskjæring mot offentlig vei.

Seabed Solutions leier i dag på Birkedalsveien 20, med opsjon på kjøp av dagens arealer samt areal mot nord på gnr. 423 bnr. 55 og 58, innenfor det området som planavgrensningen viser.

Planens innhold

Området er foreslått regulert til industrivirksomhet.

Det reguleres inn grønnsstruktur i form av vegetasjonsskjerm mot eksisterende bebyggelse i nord.

Grad av utnytting settes til BYA=50%.

Planlagt utvidelse vil kunne øke antall ansatte i fra 10 til 70.

Parkering:

Høllen vest er et bilbasert industriområde, med et dårlig kollektivtilbud. I henhold til

kommuneplanens bestemmelser § 22 pkt. 4 er det sagt at det for kontor skal etableres 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal inkl. gjesteparkering. For industri/ logistikk skal parkeringskrav vurderes konkret i hver plan- eller byggesak. Kontorarbeidsplasser utløser normalt krav til flere parkeringsplasser enn det industriarbeidsplasser gjør. Det skal på denne eiendommen etableres industrivirksomhet med tilhørende kontorer. Det har vært vurdert om man likevel skulle forholde seg til 1 plass pr. 100 m² BRA. Dersom bygningsmassen blir i tråd med foreløpig illustrert bygg, vil man havne på et sted mellom 30-60 plasser, helt avhengig av hvordan bygget blir. Dersom det bygges opp mot 8000 m², som angitt i planbeskrivelsen vil man havne på 80 plasser. Det er i denne saken foreløpig vurdert krav til antall plasser i forhold til beliggenhet og antall ansatte, og sagt at kan etableres maksimalt 60 biloppstillingsplasser. Plan og bygg oppfatter fremdeles dette til å være en høy parkeringsdekning for industribedrifter.

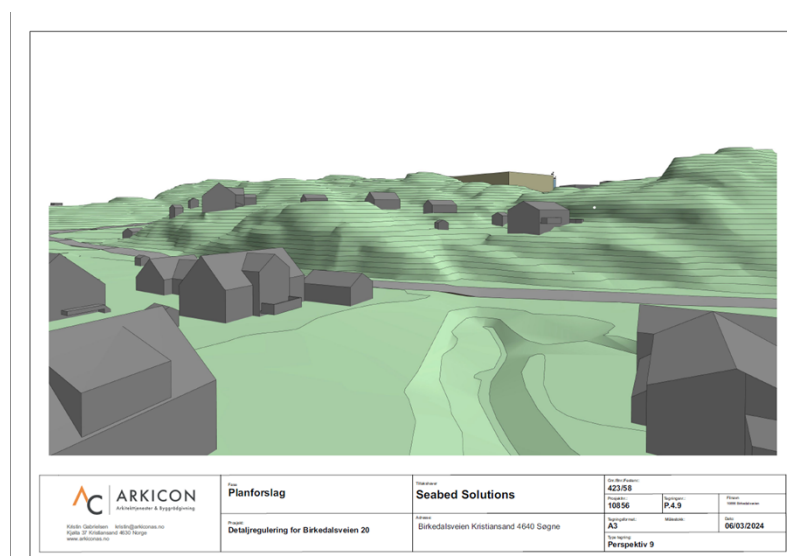
20% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt ladestasjoner til el-bil og andre ladbare hybrider

To p-plasser skal være HC-plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. Det skal i tillegg etableres fem gjesteparkeringsplasser

Det avsettes min. 20 plasser til sykkelparkering.

Nytt bygg får ingen konsekvenser for naboer mht. støybelastning.

Nytt bygg blir lite eksponert mot eksisterende boligbebyggelse i nord, se illustrasjoner.



Figur 4 - område sett fra nord/ vest ved Sangvikveien

PLANPROSESSEN

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

I forventningene 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.

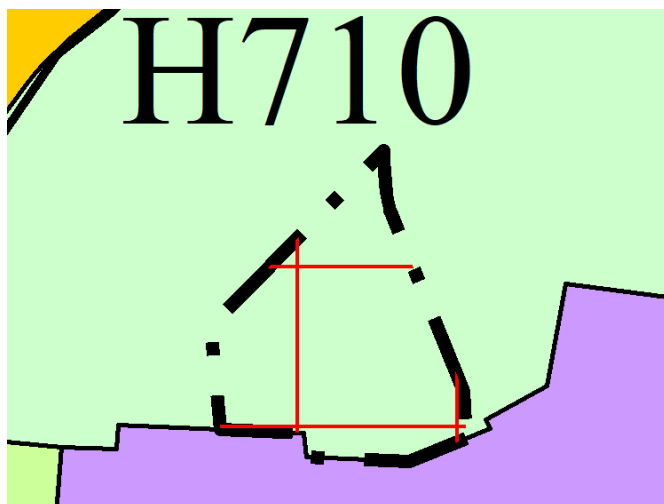
Regionplan Agder 2030:

På et generelt plan fokuserer Regionplan Agder 2030 på at en bærekraftig vekst er avhengig av teknologi og forskning, og at næringslivet i regionen har store muligheter til å utvikle nye klimavennlige løsninger.

Virksomheten til Seabed Solutions faller i stor grad inn under forskning og innovasjon, samt klimavennlige løsninger (både innenfor havvindsutbygging og havmineralforskning).

Kommuneplanen 2024-2035

Planområdet er i kommuneplanen avsatt som LNFR område, men er båndlagt for regulering etter PBL. Planforslaget er i strid med arealformålet i kommuneplanen. På grunn av avviket mellom den gang gjeldende kommuneplan og ønsket om reguleringen ble planinitiativet lagt fram politisk i møte 04.05.2023. Politikerne vedtok at planinitiativet skulle føre fram og et planforslag kunne utarbeides.

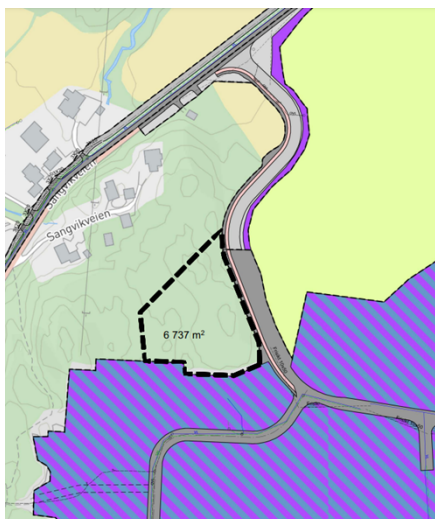


Figur 5 - utsnitt av kommuneplankartet

Det er et mål at Kristiansand skal ha et variert og bærekraftig næringsliv. Kommuneplanens intensjon er og legge til rette for næringsområder med god tilgang på overordnet infrastruktur (kraft og transport) og som støtter opp om det grønne skiftet. Planen fremhever at det er viktig å opprettholde de eksisterende arealreserve for næringslivet. Det bør fokuseres på å heller utvide eksisterende næringsområder fremfor å åpne nye. Kommuneplanen sier at friområder og grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder skal ikke bygges ut.

Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert pr dags dato. I sør grenser planområdet til reguleringsplanen for Høllen vest industriområde, vedtatt 24.05.07. Planforslaget må sees i sammenheng med denne reguleringsplanen, da de nye næringsarealene vil være en direkte utvidelse av industriareal på Birkedalsveien 20.



Figur 6 - Planavgrensning sammen med reguleringsplan for Høllen vest.

Tidligere saksgang

Området var avsatt som LNFR område i kommuneplanen for Søgne kommune da saken ble fremmet for kommunen. Plan og bygg anbefalte ikke oppstart av planarbeidet.

By- og stedsutviklingsutvalget vedtok i møte 04.05.2023 at planinitiativet skulle tas opp til behandling.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 09.06.2023 med frist 05.07.2023. Ved en feil ble ikke offentlige instanser varslet, og de ble først varslet den 14.07.2023. Det kom inn tre merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Ekstern medvirkning

Som del av varsel om oppstart ble naboer og berørte parter invitert til dialogmøte den 15. juni kl 18.00-19.00. Hensikten med møtet var at forslagsstiller skulle presentere skisser og volumstudier som viser hovedtrekkene i den planlagte utvidelsen sett i forhold til tilgrensende boligbebyggelse i nord-vest. På denne måten ville naboer få et bedre grunnlag for å uttale seg til oppstartsvarselet, samt bli gitt muligheten til å komme direkte med synspunkter og innspill. Det kom ingen naboer/berørte parter på dialogmøtet.

Intern medvirkning

Saken har vært lagt frem for samarbeidsgruppa. Det foreligger ingen interne uenigheter.

Ingeniørvesenet har vurdert innsendte overvannsrapport, og har påpekt følgende:

- Under punkt 3.1 eksisterende situasjon mangler det en begrunnelse/ vurdering av om 2 års nedbørshendelse er forsvarlig å slippe videre «hver gang det regner». Det benyttes ofte 2 år ettersom dette er den laveste IVF kurven, men det må vurderes i hvert tilfelle om dette er akseptabelt.
- De har beregnet det de anslår er infiltrasjonshastighet for de ulike løsningene, det er bra, og mengdene ser ut til å være konservative. Men de bør/ må da også omtale om det kan bli et problem dersom infiltrasjonshastigheten er vesentlig større enn det de har antatt/ lagt til grunn. Det er mye tette flater, så dersom det er svært god infiltrasjon så kan det potensielt føres mye vann ned i bakken fort.
- At det er tilnærmet samme areal som går til hver flomvei er angitt, noe som i mange tilfeller er fornuftig. Men det er her snakk om en vesentlig økning i andel

tette flater, det er ikke angitt om hver flomvei kan håndtere den økte flomvannsmengden grunnet økt andel tette flater.

Punktene må utredes og avklares før planen legges frem til sluttbehandling.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Kulturminner

Det er gjennomført en arkeologisk befaring sammen med arkeolog fra Agder fylkeskommune. Det ble ikke påvist noen arkeologiske kulturminner innfor planområdet. Potensialet for å finne hittil uoppdagede kulturminner under bakken regnes også som meget lavt. Det ble konkludert med at det dermed ikke er behov for å gå videre med en arkeologisk registrering.

Barn og unges interesser

Området benyttes ikke av barn og unge i dag, og det er ikke krav til erstatningsarealer.

Universell utforming

Arbeidsbygget vil falle inn under krav til universell utforming i teknisk forskrift. Dette vil bli ivarettatt ved prosjektering av arbeidsbygg.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I analysen er det ikke avdekket uavklarte forhold.

Matjord

Det omdisponeres ikke matjord.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planområdet er på 6,7 da. Området er ubebygget, kupert, og under vekstlaget er det fast fjell.

Industriområdet er basert på bruk av bil. Det er ikke nødvendig å etablere ny infrastruktur som følge av tiltaket. Trafikkbelastningen er beregnet til en økning på ca. 130 bilturer pr. dag. Endringen i trafikk anses for å være av begrenset størrelse når man ser på industriområdet i sin helhet.

Natur går tapt som følge av tiltaket. Dette vil medføre en reduksjon av skogens funksjon som buffersone og randsone, noe som vurderes som en varig forringelse av mindre alvorlig art.

Det er levert inn klimaregnskap som viser klimagassutslipp som følge av arealbruksendringen. Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år er 380,3 tonn CO₂-ekvivalenter.

Det er også levert inn et klimagassregnskap for bygningsmassen. Totalt beregnet antall kg CO₂-ekvivalenter pr kvadratmeter BTA pr år er 5,847.

Terrengarbeid og sulfid:

Sikring av skjæringer vil bli ivarettatt. Ved gjennomføring av planen vil det bli utarbeidet geologisk rapport som beskriver forhold knyttet til stabilitet og rasfare knyttet til nye skjæringer.

Det er utarbeidet en rapport for å belyse problemstillingen som gjelder sulfid på det foreslåtte næringsarealet. Det er gjennomført i alt 37 bergartsprøver. Det er hentet ut prøver i utvalgte deler av området. Det er samtidig gjennomført borestøvprøver. Gjennom analyse av innhentet materiale er det konkludert med at det ikke er behov for

videre analyser eller tiltak med hensyn på uttak eller bruk av bergmassene i det vurderte området

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Naturmangfold er konsekvensutredet. Rapport ligger vedlagt. Det er ikke gjort funn i undersøkelsen mht. arter eller andre verdier i planområdet, men det ligger delvis innenfor influensområdet til Torvefjorden og nedbørsfeltet til Songa. Disse har store influensområder og også er rikt artsliv. Konsekvensen av planforslaget vurderes å gi noe negativ konsekvens, men helst i forbindelse med anleggsperioden. Dette vil være i en begrenset periode, og det er satt inn rekefølgekrav om at boring og sprenging ikke skal skje i hekkesesongen.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er undersøkt med hensyn til naturmangfold. Virkninger av tiltaket er vurdert etter anerkjent metodikk, både fra offentlige databaser, utredninger og feltundersøkelser. Kunnskapsgrunnlaget anses for å være tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Usikkerheten tilknyttet vurderingene anses for å være liten, og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

§ 10 Samlet belastning

Et begrenset skogsareal vil gå tapt. Arealet er en mindre utvidelse av eksisterende industriområde. Forutsatt foreslått at skadereduserende tiltak gjennomføres, vurderes ikke den samlede belastningen på kystsonen i Høllen til å øke.

§ 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode legges til grunn. Det vurderes ikke at det er behov for å legge inn spesielle krav i denne saken.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Infrastruktur (transport, kollektivtransport, vei vann og avløp):

Utvidelse av industriområdet medfører noe mer trafikk. Trafikkøkningen vil i svært liten grad påvirke trafikkavviklingen. Det er tilnærmet uhindret trafikkavvikling og ingen forsinkelser i de nærmeste kryssene i dag, og slik vil det forbli med den beskjedne trafikkøkningen.

Omfanget mht. vann- og avløp er beregnet å være tilnærmet lik eksisterende situasjon og det forventes ikke store konsekvenser for den eksisterende VA- infrastrukturen på området. Det er utarbeidet egen rapport mht. overvannshåndtering.

Støy

Det kommer frem i støyrapporten at næringsbygget vil utløse støy som er over anbefalte verdier innenfor eget området. Støyen er forventet å stamme fra fasadekonstruksjon, ventilasjon mm. Naboene vil ikke få støynivå over anbefalte grenseverdier, og nytt bygg har ingen konsekvens for naboer mht. støybelastning.

Det er vist gjennom mobilitetsplanen at det vil være en marginal økning i trafikk knyttet til utvidelse av planområdet. Som en konsekvens av trafikkøkningen viser støyrapporten en svak økning på enkelt fasadepunkter tilhørende bolighus langs Sangvikveien. Beregningen viser at økningen ikke utløser behov for videre tiltak. Økningen av støynivå på de nevnte fasadepunktene er estimert til å være på ca 0,2 db. Den forventet trafikkøkningen er beregnet til i all hovedsak å skje i arbeidstid.

Vannmiljø, vannforskriften § 12

Deler av området ligger innenfor grunnvannsområdet Songa. Det er ingen registreringer av overflatevann innenfor eller i tilgrensende områder til planen. Vannforskriften kommer ikke til anvendelse.

Oppsummering

Virksomheten til Seabed Solutions er avhengig av sjønær beliggenhet, og størrelsen på arealet som stilles til rådighet på nåværende adresse er avgjørende for om virksomheten kan bli værende i Høllen industriområde. Virksomheten vurderes å være positivt for næringsinteressene til kommunen, både som en viktig aktør i en bærekraftig næring, og i form av nye arbeidsplasser.

Vegetasjonen og terreng sørger for at næringsområdet med ny bebyggelse blir lite synlig fra boligene i nord-vest. Utvidelse av eksisterende næringsområde vurderes å være forenlig med å ivareta eksisterende boligeiendommer på en god måte, noe konsekvensutredningen for støy sammen med landskapsanalysene illustrerer.

Utvidelse av et eksisterende næringsområde, med bruk av eksisterende infrastruktur, anses for å være et fornuftig grep fremfor å ta i bruk nye næringsområder. Planforslaget innebærer at det bygges i det grønne skogbeltet mellom industriområdet og kulturlandskapet på Eik-Sangvik. Nedbygging av natur gir økte klimagassutslipp. Planforslaget er i strid med kommuneplanen men i tråd med vedtak i areal- og miljøutvalget 04.05.2023.

Plan og bygg anbefaler med bakgrunn i tidligere vedtak at forslag til detaljregulering av Birkedalsveien 20 legges ut på offentlig ettersyn.

Anne Marit Tønnesland, dato 22.05.2024.