

## Løhnelier næringsområde nord- detaljregulering

Plannummer: 1576

Saksnummer: PLAN-20/03326

Møtedato: 07.10.2020

Saksbehandler: Jøran Syversen

Sidemannskontrollør: Ellinor Borgi

Byggesaksbehandler: Helge Røili

### MØTEDELTAKERE

**Forslagsstiller**  
**Konsulent**  
**Fra kommunen**

Tom Eikså og Kåre Magnus Grønning, TT anlegg  
TT anlegg.

Plan og bygg: Venke Moe, Eirik Heddeland Martens, Jøran Syversen

### REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By og stedsutviklings ledergruppe

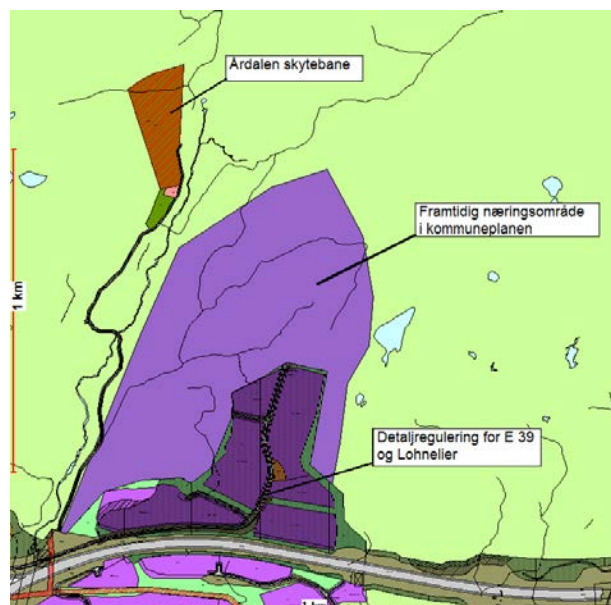
Planleder

Agder fylkeskommune, postmottak.

### FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

#### **Planideen**

- Formålet med planen er å tilrettelegge for nye næringstomter med tilhørende anlegg og infrastruktur på områdene som er satt av til fremtidig næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan (Søgne). Det planlegges også massedeponi på arealene rundt eksisterende skytebane nordvest for næringsarealet.



## TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

### **Hovedgrep**

Planinitiativet forholder seg til overordna føringer med areal for næringsvirksomhet som er avsatt i kommuneplanen. Det er også føringer i den nye samfunnsdelen av kommuneplanen 2020-2030 som åpner opp for handel av store vareslag. Slike funksjoner forutsetter konsekvensutredning..

Planavgrensningen må i større grad ta hensyn til tilpasning til landskapsrommet og tilgrensende naturressurs med rik edel lauvskog i vest. Administrasjonen er villig til å se på en tilpasning av plangrensen i forhold til kommuneplanen, men ikke i det omfanget som vises nå..

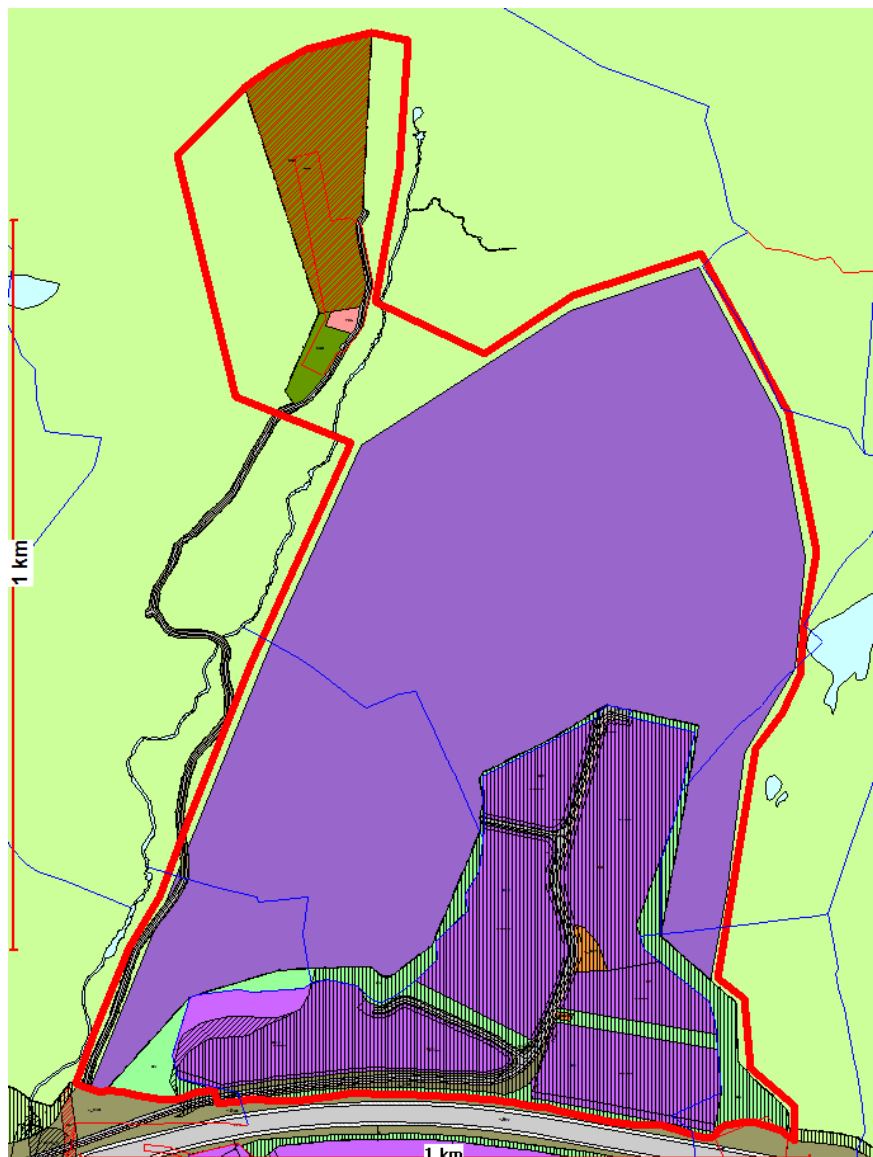
Atkomst til skytebane skal løses igjennom planområdet, samtidig som regulert atkomst må oppheves. Dette må varsles samtidig med oppstartsvarselet for planarbeidet.

Areal for avgravningsmasser må innpasses der det er kontroll på avrenning og det kan skape en naturlig landskapsform uten for store konsekvenser.

### **Forretning**

Kommuneplanen er ikke utredet for tema forretning, og det må konsekvensutredes. Handelsanalysen må se hvilke konsekvenser åpning for handel på Lohnelien vil kunne få for utviklingen av biltrafikk opp mot målsetningen om å inngå en Byvekstavtale og krav om nullvekst i personbiltrafikken. Handelsanalysen må også utrede virkningene på Tangvall som bydelssenter, og hvordan den påvirker øvrig senterstruktur og det må også sees på den regionale senterstrukturen.

## Planområdet



Forslag til plangrense

### **Natur og grønnstruktur**

Området er skogkledd i nord og nordøst og vest. Det må vurderes hvilke kvaliteter og funksjoner som ligger i disse områdene. Brukes arealene i forbindelse med friluftsliv, landbruk, skogbruk eller jakt og fiske? Behov for friluftsparkering i området må vurderes. Tilgang til bakenforliggende skogsarealer må vurderes.

*Det må gjennomføres utredninger for landskap og naturmangfold som inngår i en konsekvensutredning. Se også under temaet konsekvensutredning.*

### **Estetikk**

Det er ønskelig at planarbeidet også tar stilling til estetisk utforming av tomten. Administrasjonen er åpen for forskjellige muligheter for løsninger, men et alternativ kan være en formingsveileder eller at det settes krav til utforming av fyllinger, skråninger og bruk av materialer på tomtene. Dette sette også inn i et perspektiv sammen med overvannshåndtering.

Deponering av masser avgravingsmasser må hensynta eksisterende vannforekomster.

**Forurensing og hensynet til vannforekomster**

Det må tas høyde for at planen setter av arealer for nødvendige rense- og sedimentasjonsbassenger.

Vannressursloven og vannforskriften §12 må vurderes i planarbeidet.

**Støy**

I forhold til hvilken næringsvirksomhet som skal anlegges må det gjøres støyvurderinger. Støypåvirkning fra eksisterende støykilder må tas med i slike vurderinger.

**Kommunaltekniske anlegg**

Det må lages en overordnet VA – plan som viser hvilken kapasitet på vann og avløp som kreves og hvordan dette kan ivaretas. Nåværende høydebasseng innenfor området må kapasitets beregnes med den utvidelsen som det skal tilrettelegges for. Det bør vurderes et energianlegg for området som er bærekraftig og som har miljøvennlige løsninger, som en del av felles infrastruktur.

**Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger**

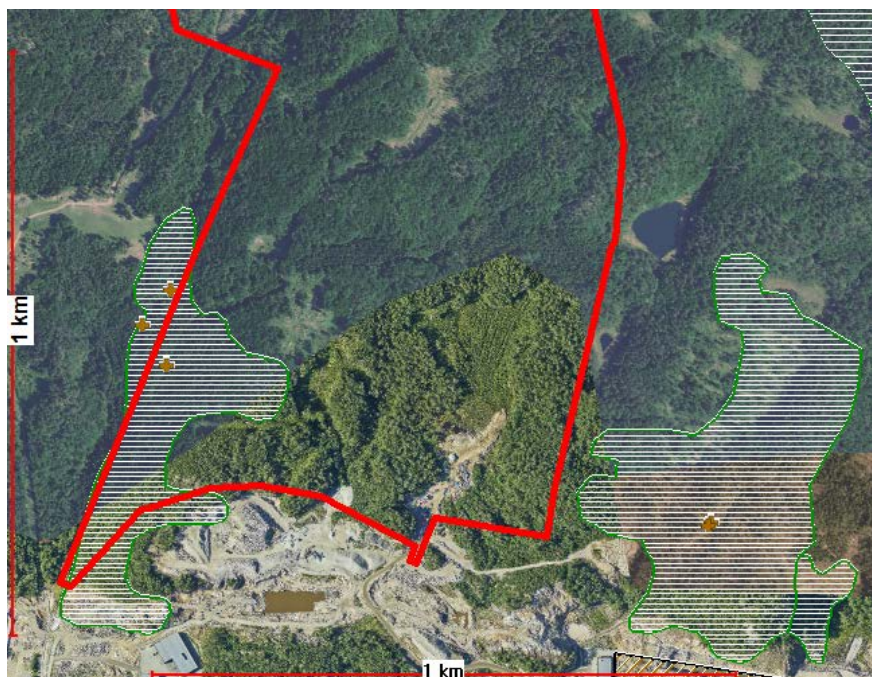
Dåsana elva som renner langs vest siden av området er fiskeførende vassdrag som må hensyntas.

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder. Vi utfordrer at bebyggelse og utearealer utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann. Vi bemerker også at det kan komme krav til løsninger for solenergi.

**Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav**

Rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau langs Lohneveien må vurderes etter omlegging av atkomstvei fra RV 41. Etablering av vann og avløpsanlegg og ev. oppgradering av eksisterende høydebasseng.

**Kunnskapsgrunnlag** - Naturmangfold (GisLine)



Området har rik edel lauvskog i vest og gammel fattig edel lauvskog i øst.

- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen) Elva langs Dåsana har noen områder som er avmerket som flom/rasfare avmerket.



*Utklipp fra NVE atlas med flomsoner avmerket*

- Bygge/delesaker som har betydning for planarbeidet Nye Veier har hånd om deler av planområdet som deponi inntil veianlegget er ferdigstilt. Det må settes krav til istandsetting.
- Støy fra skytebane samt støy fra ny E 39. Det må sammenstilles de rapporter som foreligger samt evt. nye støyanalyse for planlagt støyende virksomhet.

#### **Kart**

Nyeste grunnkart for området må brukes.

#### **Eiendomsforhold**

Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

#### **Veinavn**

Det må etableres nye veinavn. Regulant må foreslå navn, og oppfordres til å ta kontakt med Stein Coward, geodata

#### **Boligprogram og utbyggingsavtale**

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.

#### **Illustrasjoner**

Illustrasjon av hvordan planområdet blir arrondert og hvordan dette tilpasser seg eksisterende terreng, og hvordan veier blir lagt i terrenget Hvordan fyllinger og skjæringer skal avsluttes innenfor byggeområde. Voller/fyllinger som skal etableres bør illustreres. Hvordan vil høyder på ny bebyggelse påvirke omgivelsene?

Vi ønsker å motta en 3D-modell i IFC format som har høyder for veier og tomter. Enkelte bygg ønskes også illustrert i modellen for å få forståelse for omfanget og påvirkning. Jf. avsnittet ovenfor. Administrasjonen er åpne for dialog mht. hva som er mest hensiktsmessig for modellen.

**Særskilte  
utredninger  
Konsekvens-  
utredning og  
planprogram**

§ 6b. Planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes

Vedlegg 1,

24.	Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og by 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).
-----	---

- Planen utløser krav om konsekvensutredning jf. Plan- og bygningsloven

Tema utredninger som er aktuelle er:

- Vannmiljø – nedslagsfelt, flomveier, overvannshåndtering – forurensning
- Kulturminner
- Lanskapspåvirkning/tilpasning
- Naturmangfold
- Sulfid
- Handelsanalyse med trafikkanalyse

Forslag til planprogram sendes normalt ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Høringsperioden er min. 6 uker. Forslagsstiller må drøfte innholdet i planprogrammet med kommunen før varselet sendes.

**Samarbeid og  
medvirkning**

Åpen dag kan vurderes i forbindelse med oppstart.

Friluftsliv, involvering av lokalkunnskap om dette  
Dialog med skytterlaget som skal etablere seg i området, samt tilgrensende næringsområde i sør.

Parkvesenet ved landbruk/friluftsliv kontaktes i forbindelse med etablering av støyvoller kombinert med evt.beite.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

**Fagkyndighet**

Kommunens vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

**Fremdrift**

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på

mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

### **Konklusjon**

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 07.10.2020

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

## **VEDLEGG**

### **OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY**

#### ***Regionplan Agder 2030***

Agder har et variert og konkurransedyktig arbeids- og næringsliv. Ivareta næringslivets behov for areal, og legge til rette for at virksomheter med mange besøkende lokaliseres i sentrumsområder.

#### ***Regionalplan for Kristiansands-regionen, 2019 - 2050, er et høringsforslag som skal vedtas i høst***

I dette forslaget er Lohnelie satt av til handel. Kommunedirektøren anbefaler at senterstrukturen i regional plan endres i samsvar med kommuneplanen, og anbefaler derfor at regional plan sluttbehandles etter at kommuneplanen er vedtatt i bystyret.

Næringsvirksomhet lokaliseres etter ABC-prinsippet. Det vil si at virksomheter som genererer mye persontransport og lite godstransport, lokaliseres slik at flest mulig kan nå virksomheten uten bruk av personbil. Mens virksomheter med lite persontransport og mye godstransport lokaliseres nær hovedtransportnettet. I denne planen ligger Lohnelie nord inne som langsiktig arealreserve for næring. Kommunens tilbakemelding på denne planen er bl.a. at den bør gjenspeile senterstrukturen i kommuneplanen.

#### ***Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030, vedtatt 23.09.2020***

Fire satsingsområder:

- Samskaping som drivkraft
- Kompetanse for verdiskaping
- Deltakelse og tilhørighet
- Byvekst med kvalitet

Overordnet arealstrategi 2017 – 2030 – en kompakt by ved sjøen

11. Næringsparker: - Sørlandsparken opprettholdes med regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel. Det gis også mulighet for storhandel/salg av kapitalvarer i Lohnelie. I øvrige næringsparker åpnes det ikke for utvikling av handel og andre besøksintensive virksomheter.

**Kommuneplanens  
arealdel 2011 -  
2023**

Formål: Industri  
Bestemmelser:  
Retningslinjer:  
Temakart:  
Andre føringer i kommuneplanen som er relevante for denne planoppgaven:

**Reguleringsplan for  
E 39 Søgne øst –  
Mandal øst, vedtatt  
22.06.2017**

Formål: Industri, Vei, øvrig kommunalteknisk infrastruktur  
Bestemmelser: Innenfor området tillates industri, håndverksbedrifter, lager og lignende. Detaljhandel, direktesalg o.l. tillates ikke.  
Høyder for hvert delfelt tilpasses o\_SKV2-o\_SKV5. Kotehøyder tillates justert +5/-2 meter. Maksimal utnyttelse innenfor den enkelte tomt settes til % BYA = 60. Bebyggelsen kan oppføres med maksimal høyde 15.0 meter, regnet fra gjennomsnitt ferdig planert terreng.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/ deler av denne reguleringsplanen.

**Områderegulering  
for skytebane  
Årdalen, vedtatt  
29.04.2015**

Formål: Skytebane, forsamlingslokale, faresone skytebane, veg, annen veggrunn  
Bestemmelser: Ved søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad, skal alle atkomst-/anleggsveier, parkeringsplasser, standplasser, lager, skivearrangement, skivevoller, anvisergraver, sikkerhetsanlegg og støydempingstiltak inntegnes og målsettes på situasjonsplanen.  
Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/ deler av denne reguleringsplanen.

**Kommunale  
føringer**

Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.  
Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.  
VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.  
Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.  
Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

**Nasjonale føringer**

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)  
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)  
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)  
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)  
Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08  
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)  
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)



**Aktuelle lover**

Plan- og bygningsloven  
Naturmangfoldloven (§8-§12)  
Folkehelseloven (§4)

**GENERELL INFORMASJON**

**Oppstartsmelding**

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg.

Kommunens informasjonsbrosjyre om reguleringsplaner og medvirkning skal legges ved oppstartsmeldingen. Denne fås sammen med adresseliste.

Oppstartsvarsel sendes til  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal normalt forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsmeldingen.

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

**Planmateriale**

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan-, bygg- og oppmålingsetatens krav til detaljreguleringsplaner, se internett: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no) – teknisk og eiendom – Reguleringsplaner – [Skal du utarbeide en detaljregulering?](#) eller kortadressen [kristiansand.kommune.no/detaljregulering](http://kristiansand.kommune.no/detaljregulering)

**Plangebyr**

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes: TT anlegg as, Doneheia 138, 4516 Mandal  
Forslagsstillers navn og adresse: TT anlegg as, Doneheia 138, 4516 Mandal