



Detaljregulering, Røyrås Næringsområde - 532/4 mfl - detaljregulering

Plannummer:	1589
Saksnummer eByggesak:	PLAN-20/05746
Saksnummer p360 online:	2020102171
Møtedato:	19.02.2021
Saksbehandler:	Ørjan Olsen Furnes
Sidemannskontrollør:	Ellinor Borgi
Byggesaksbehandler:	Ikke avklart

MØTEDELTAKERE

<i>Forslagsstiller</i>	Røyrås Treindustri AS
<i>Konsulent</i>	Anniken Ophaug Røksland, Drag Arkitektur og Byggteknikk
<i>Fra kommunen</i>	Plan og bygg: Eirik Heddeland Martens, Ørjan Olsen Furnes

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
Agder fylkeskommune, postmottak.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å:

- Utvide nærings-/ industriområdet for Røyrås treindustri.
- Røyrås treindustri disponerer i dag ca. 15 000 m² til sin virksomhet, men ser at det i fremtiden vil være behov for ytterligere 20 – 30 000 m². Det er derfor ønske om å regulere området på vestsiden av veien ovenfor eksisterende næringsområde til næring.
- Nåværende næringsområde er ikke detaljregulert, men avsatt til «næringsvirksomhet» i kommuneplanen. Deler av dette området tas også med i reguleringsplanen.
- Flytte matjord for reetablering utenfor planområdet.

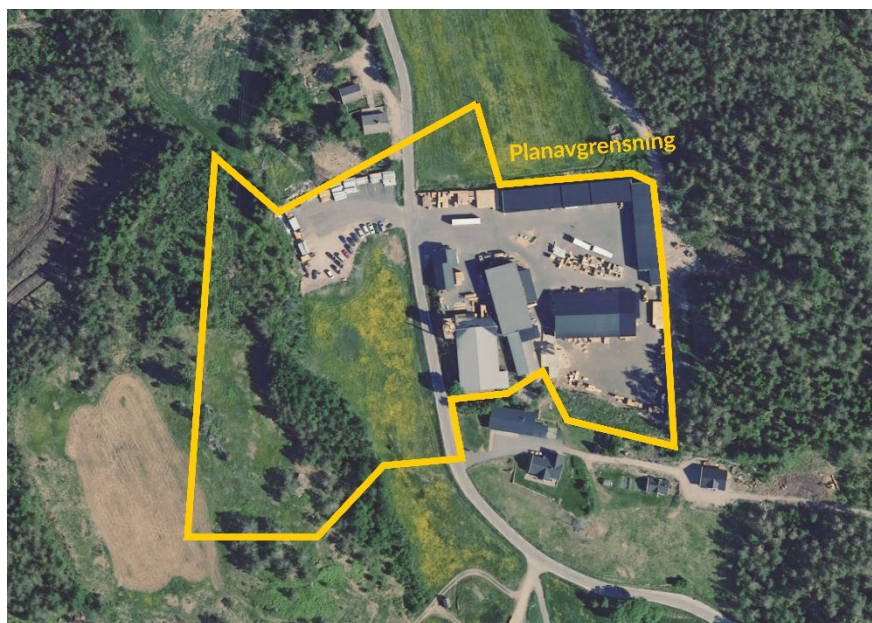


Figure 1 - Forslag til planavgrensning

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Konflikt med kommuneplanens arealdel er avklart i vedtak fra politisk prinsippavklaring 21.01.2021 i By- og stedsutviklingsutvalget. Hovedgrepet vurderes som OK. Utforming og utnyttelse vurderes ved mottak av plan. Det må sikres god terrengtilpassing.

Trafikksikkerhet

Fylkeskommunen er veieier og deres krav må ivaretas. Når det gjelder plassering av bebyggelse og funksjoner anbefaler vi at dette vurderes i sammenheng med kryssing av fylkesveien.

Utbyggingen må ikke gå på kompromisser med trafikksikkerheten. Trafikksikkerhet må vurderes i planarbeidet.

Kommunaltekniske anlegg	<p>Det finnes ingen offentlig VA-nett i området. Dette må løses privat. Redegjøres i planbeskrivelsen på hvordan det håndteres i dag, og hvordan det vil bli håndtert.</p> <p>Utendørs lagring av avfall tillates normalt ikke. Redegjøres for hva slags avfall, og hvordan det blir håndtert i planbeskrivelsen.</p>
Overvanns-håndtering/blågrønne løsninger	<p>Det er ikke noe spesiell overvannsproblematikk i området, og stilles ingen krav til utredninger. Vi minner om at overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.</p>
Landskapstilpasning	<p>Fordel om man kan se på terrassering av inngrep i terreng. Det kan stilles krav om revegetering med stedsegen vegetasjon. Vurderes etter konsekvensutredning.</p>
Landbruk og jordvern	<p>Det må lages en plan for håndtering av matjord. Forutsettes etter vedtak fra BSU 21.01.2021 at areal i nord reguleres til jordbruk. Nydyrking tillates ikke på myr.</p>
Naturmangfold	<p>Det er flere rødlistede og truede arter i området, og det stilles krav om naturmangfoldutredning etter siste NiN-standard.</p>
Klima og miljø	<p>Det må avklares hvorvidt det er behov for tiltak i plan med hensyn til forurensning. Miljøvernenheten kommer med innspill</p> <p>Konsekvenser for klima og miljø, samt kompenserende tiltak, må beskrives og vurderes grundig i planbeskrivelsen.</p>
Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav	<p>Det stilles rekkefølge krav til matjordplan for flytting av matjord.</p> <p>Det kan bli aktuelt å stille krav til trafikk sikringstiltak.</p> <p>Øvrige krav kan fremkomme av kan fremkomme av KU.</p>
Kunnskaps-grunnlag	<p>Det foreligger kunnskap om nær-truede eller rødlistede arter i området. Dette vil ivaretas i naturmangfoldutredning.</p> <p>Området er ikke utsatt for marin leire, rasfare eller flomfare.</p> <p>Det finnes ingen andre kjente støykilder enn eksisterende næringsvirksomhet og fylkesveien.</p>
Kart	<p>Nyeste grunnkart for området må brukes.</p>

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	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
Illustrasjoner	<i>Terrengtilpasning.</i>
3D-modell	<p>Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Komplet 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-briller og til digital bymodell). - Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy). <p>Visningsområdet inkluderer nærliggende topografi og bestemmes eksakt av forslagsstiller.</p> <p>Utfyllende kravspesifikasjon ettersendes.</p>
Særskilte utredninger	<i>Viser til teksten under temaet konsekvensutredning og planprogram.</i>
Konsekvensutredning og planprogram	<p>Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning etter § 6, bokstav b, som tiltak i vedlegg 1 nummer 24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²». Dette begrunnes i at tiltaket regulerer dagens situasjon på 15 000 m² med en utvidelse på ca. 15 000 m².</p> <p>Planen utløser krav om konsekvensutredning jf. Plan- og bygningsloven, og det er dermed krav om planprogram.</p> <p>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.</p> <p>Følgende tema ser vi på som relevante å utrede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturmangfoldkartlegging etter NiN skal gjennomføres. - Landbruk og jordvern - Støyvurdering - Kulturminneregistrering - Vurdering av tiltaket opp mot nullscenario
Samarbeid og medvirkning	Parkvesenet skal holdes orientert i samarbeidsgruppen og ved spørsmål om jordvernsinteresser.

Klima og arealutvikling skal holdes orientert om spørsmål knyttet til forurensning.

Forhold knyttet til fylkesvei må avklares med fylkeskommunen.

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

Fagkyndighet

Kommunens vurdering er 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.

Parallell byggesaksbehandling

Vurderes etter offentlig ettersyn avhengig av innspill.

Konklusjon

Det var ingen uenigheter til noen av punktene, men ble diskutert gebyrsatser. Gebyr må vurderes etter medgått saksbehandlingstid.

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

Ørjan Olsen Furnes, 19.02.2021

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

Regionalplan for Kristiansands-regionen 2011 – 2050

Det er interessekonflikt mellom regionplanens mål om at all jordbruksarealer i utgangspunktet ønskes bevart, og at eksisterende virksomheter med stor regional betydning sikres utvidelsesmuligheter og gode rammevilkår.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

Kommunedelplan for Songdalen 2011-2015

Formål: Næringsvirksomhet/ LNFR/

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.

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

Aktuelle politiske vedtak

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget anbefaler at det arbeides videre med planinitiativet for Røyrås Næringsområde 523/4 m.fl.
2. Del av eiendom 532/19, som i dag er durka mark, skal reguleres til jordbruk i et videre planarbeid.

(10/1)

3. Eventuell dyra mark som går tapt, må opparbeides tilsvarende areal i nærområdet. Dette må skje etter plan som godkjennes av kommunen.

(Enst.)

- Nasjonale føringer** Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- 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)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2016)
- 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 v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til
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 oppstartsvarselet.

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 og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker 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:

Røyrås Trenindustri AS

Finslandsvegen 692, 4646 Finsland

Kontaktperson: Andreas Lie

andreas.lie@royraastreindustri.no