



Arkivsak-dok. 25/00165-4
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	11.03.2025

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess. PlanID 09201 Reguleringsplan for Røssevika

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i PBL §12-12 og §12-14 de endringer av PlanID 09201 Reguleringsplan for Røssevika som kommer frem av vedlagt plankart og bestemmelser sist revidert 20.2.2025.

Vedlegg

Oppdatert plankart
Planbestemmelser Røssevika- endret 20.2.2025
Reguleringsplan Røssevika - søknad endring av plan

Saken kort fortalt

Røssevika Eiendom AS (RE) søker om en mindre endring av reguleringsplanen for Røssevika.

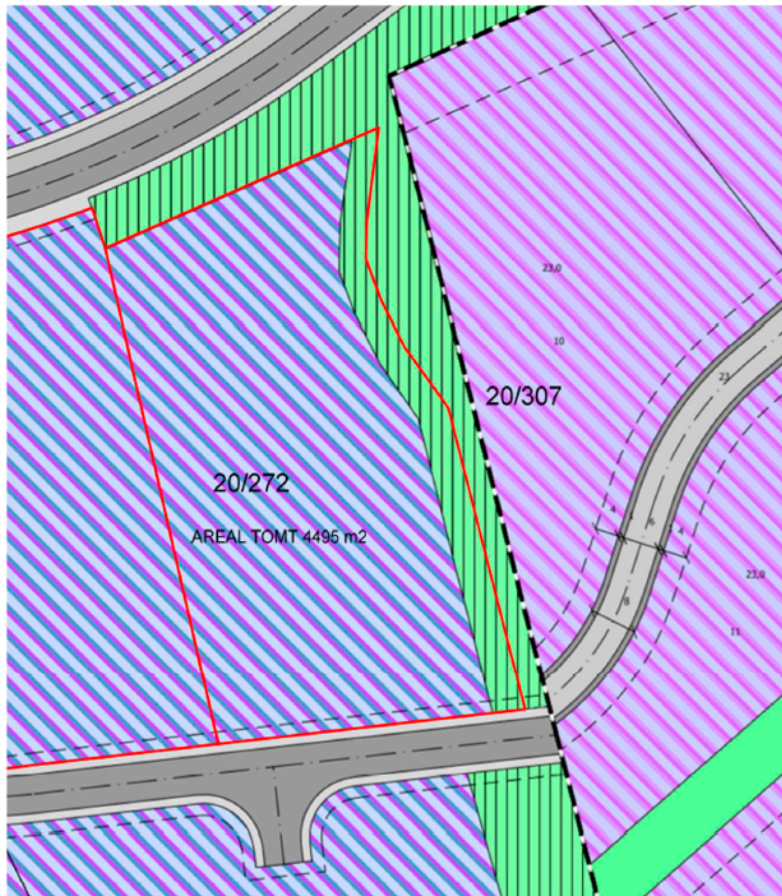
Bakgrunn

Røssevika Eiendom er eier av tomt 7 og 8 i reguleringsplanen (gnr20, bnr271,272). TT- Eiendom AS, org nr. 981 932 625, er eier av næringsområdet mot øst (gnr/bnr20/307) som er regulert i plan Røssevika N2 godkjent 2.9.2021.

De 2 reguleringsplanene har sammenfallende grense. Eiendomsgrensen for 20/307 er sammenfallende med plangrensen. Mellom byggeområdene for næring i de 2 planene ligger et grøntbelte på 9m med en utsving. Arealet er eid av RE med ca. 5m og kommunen med en stripe på ca. 4m med utsving.

Tomt 20/272 er planert på kt 22 og næringsarealet på østsiden i plan for N2 er planlagt planert i tilnærmet samme høyde (kt 23). Det er lagt opp til at vegene i de to planene kan kobles

sammen slik at en kan få en sammenknytning av næringsarealene. Det vises til utsnitt av dagens reguleringsstatus under.



Dagen regulering med formål, plangrense og eiendomsgrenser

Dagen regulering med formål, plangrense og eiendomsgrenser

Terrenget i grøntbeltet er pr dato det opprinnelige terreng som ligger på nivå mellom kt 30-35. Terrenget i parkbeltet har et inngrep ved planeringen av tomt 20/272. Ved framtidig opparbeidelse av næringsarealet på østsiden med planering av terrenget til kt 23, vil grøntbeltet stå igjen som en tynn fjellrygg med høyde på 8-12 m mellom næringsarealene. Intensjonen i reguleringsplanene er at parkbeltet skal være en oppdeling av næringsområdet med et belte med naturlig vegetasjon. Dette vil ikke la seg gjøre med utsprenkning på begge sider og vil ikke gi en hensiktsmessig sluttløsning.

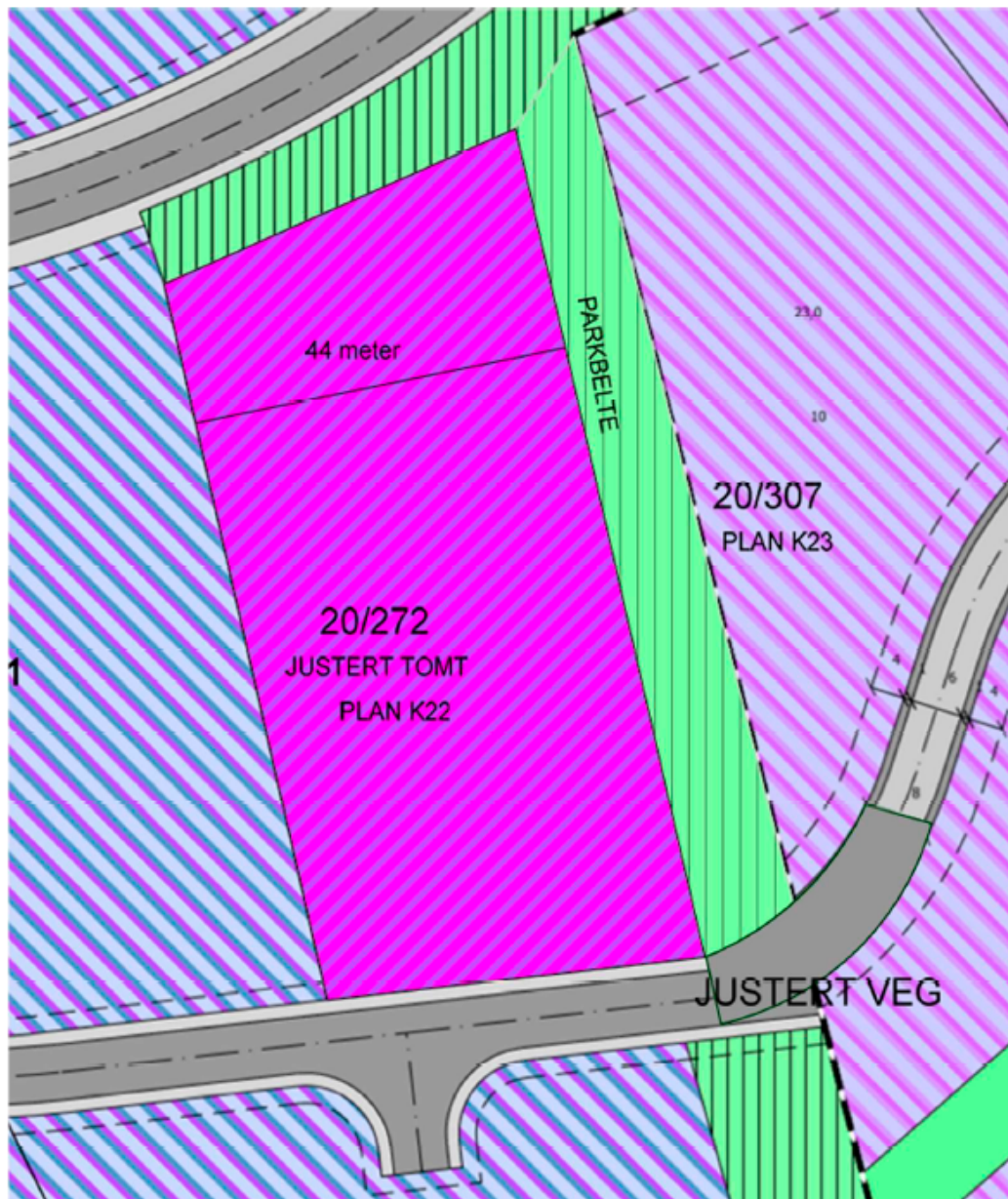
Ønske om justering av plan Røssevika

Røssevika Eiendom planlegger å tilrettelegge tomt 20/272 for bygging, og det vil i den forbindelse være ønskelig å planere ut parkbeltet og sprengre ca. 10m av tilstøtende område i plan Røssevika N2 før bygging, slik at en unngår fremtidig sprengningsarbeid inntil et bygg på tomt 20/272. Dette forutsettes koordinert med et samarbeid mellom de to eierne på begge sider av parkbeltet.

Det er videre ønske om å rette ut tomtegrensen på tomt 20/272 slik at den blir 44m bred og justere eiendomsgrensen slik at kommunen blir eier av hele parkbeltet.

Massene som sprenges i plan Røssevika N2 vil bli tatt ut fra øst når næringsområdet i plan N2 opparbeides. Masser fra parkbeltet og sprengte masser 10m inn på plan N2 må tas ut gjennom dagen næringsområde.

Det framgår at vegene i de to planene ikke er sammenkoblet planmessig, men kobling kan skje ved justering av vegen i plan Røssevika som vist på utsnittet under. Sammenkoblingen av vegene gir framtidig mulighet for å utnytte næringsarealene bedre som et sammenhengende næringsområde. I tillegg kan tekniske anlegg i vegene kobles sammen. (tosidig vannforsyning – brannvann, etc) Parkbeltet mellom planene ønskes justert med bredde 10,5m i snitt slik at tomt 207272 blir 44 m bred.

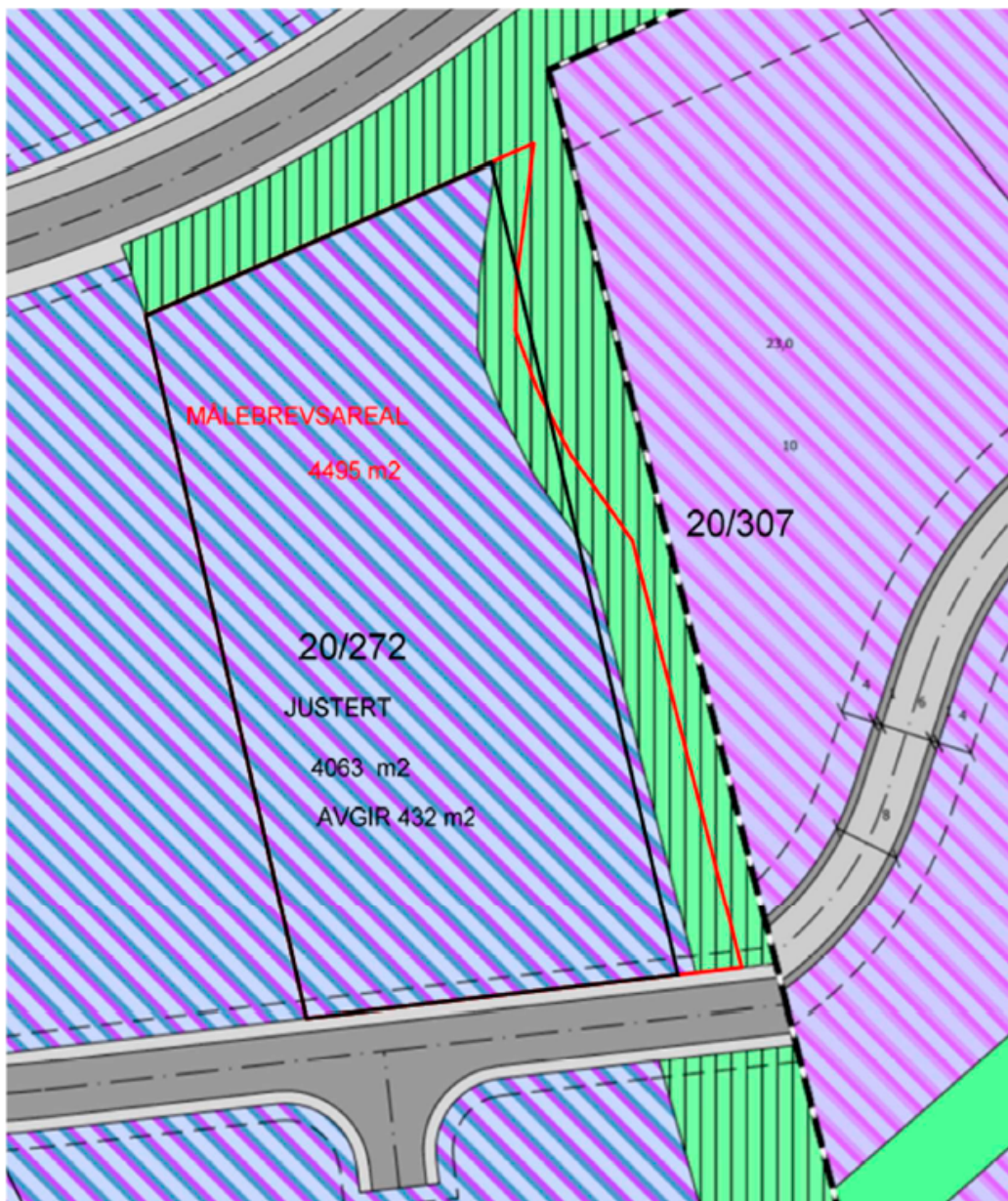


Ønsket justering av parkbelte, veg og tomtegrenser

Ønsket justering av parkbelte, veg og tomtegrenser

Med denne justeringen av parkbeltet og eiendomsgrensene vil arealet på 20/272 reduseres fra 4495 m² til 4063m² som vist under. Arealet som tomt 20/272 reduseres med tilfaller kommunen

Areal av 20/272 etter ønsket justering av parkbelte og grenser



Areal av 20/272 etter ønsket justering av parkbelte og grenser

Parkbeltet mellom næringstomtene gis formål P5 i planen og bør påføres et tykt jordlag som en ranke med jordmasser med høyde min 24 på midten og beplantes med naturlig vegetasjon (bjørk, eik). Bestemmelsene endres med beskrivelse av denne arealbruken i P5.

Reguleringsendringer

Det søkes endring av reguleringsplanen etter opplegg for forenklet prosess der følgende med følgende endringer i plan Røssevika - planid 4206- 09201

- 1.Trase for veg 3 justere slik at den kobles sammen med tilstøtende veg i plan for Røssevika N2
- 2.Del av parkbeltet P3 endres til parkbelte P5 og justeres i utforming med bredde 9,5- 11.5m
- 3.Tomt 20/272 justeres i tråd med justering av formen på parkbeltet.

4. Bestemmelsene § 8.1 endres med følgende tillegg: «Parkbelte P5 tillates sprengt ned og opparbeidet med påføring av jordmasser med høyde min 24 langs midten. Arealet skal tilplantes med naturlig vegetasjon så snart det er planert.».

Høring og nabovarsling

Endringsforslaget er sendt på høring til Agder Fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder. Vi kan ikke se at naboer er berørt at endringsforslaget og varsles da ikke.

AFK har ingen merknader til endringsforslaget, jfr mail av 23.1.25 vedlagt.

Statsforvalteren har ikke gitt tilbakemelding til forslaget innen satt first.

Vurdering

Ønskede endringer synes hensiktsmessige og nødvendige.

Det har ved regulering av overgangen mellom planene skjedd en glipp som har medført at gjennomgående veg ikke treffer hverandre i overgangen mellom planene.

Det er og slik administrasjonen ser det svært lite hensiktsmessig og umulig å etablere ett grøntbelte på en tynn fjellrygg med høyde på 8-12 m.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at ønskede planendringer vedtas slik de foreligger.

