
Innhold

1.	Bakgrunn	3
2.	Forslagsstiller og plankonsulent	4
2.1	Forslagsstiller / tiltakshaver	4
2.2	Plankonsulent / ansvarlig søker	4
3.	Gjeldende planstatus	5
4.	Forslag til endring	6
4.1	Sammenstilling av høydeangivelse	6
5.	Vurdering etter pbl. § 12-14, 2. ledd.....	7
6.	Vurdering av konsekvenser	8
6.1	Landskapsvirkning:	8
6.2	Miljø og folkehelse:	9
6.3	Naturmangfold:	9
6.4	Barn og unges interesser:	9
6.5	Tilgjengelighet og infrastruktur:.....	9
6.6	ROS/KU:	9
6.7	Overordnet plan:.....	9
7.	Oppsummering	10

1. Bakgrunn

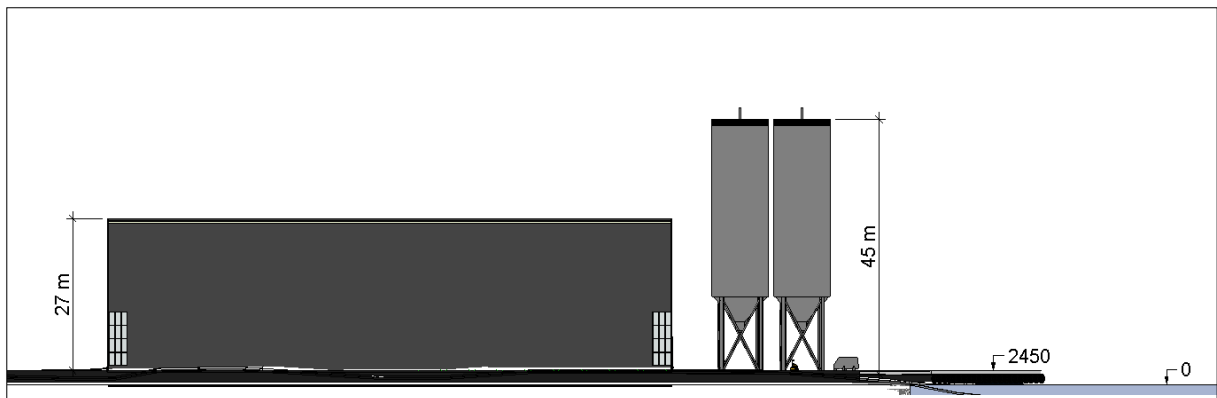
Det søkes med dette om en mindre reguleringsendring i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Endringen gjelder delområde 15 i gjeldende reguleringsplan for Lundevågen industriområde.

Planendringen har som formål å legge til rette for etablering av en ny produksjonsbedrift innen prosessindustri. For å imøtekomme tekniske og logistiske krav til virksomheten, ønskes det:

- Økt maksimal byggehøyde til kote +27 meter
- Tillatelse til siloer med høyde inntil kote +45 meter

Formålet er å tilrettelegge for etablering av en ny, moderne produksjonsvirksomhet med bærekraftig og nesten utslippsfri drift, samt logistikk knyttet til både veg og sjø.

Den planlagte virksomheten vil kunne gi ringvirkninger for tilgrensende næringsaktører, og generere nye arbeidsplasser. Grunnet konkurransehensyn er navn på aktør konfidensielt.



Bilde 1 Illustrasjon over høydebehov for delfelt 15.

2. Forslagsstiller og plankonsulent

2.1 Forslagsstiller / tiltakshaver

Lundevågen Eiendom 2 AS

Org.nr: 914 465 621

Adresse: Strandgaten 10, 4550 Farsund

Kontaktperson: John W. Nilsen

Telefon: 907 45 332

E-post: john.nilsen@farmar.no

2.2 Plankonsulent / ansvarlig søker

Dagfin Skaar AS

Org.nr: 982 310 482

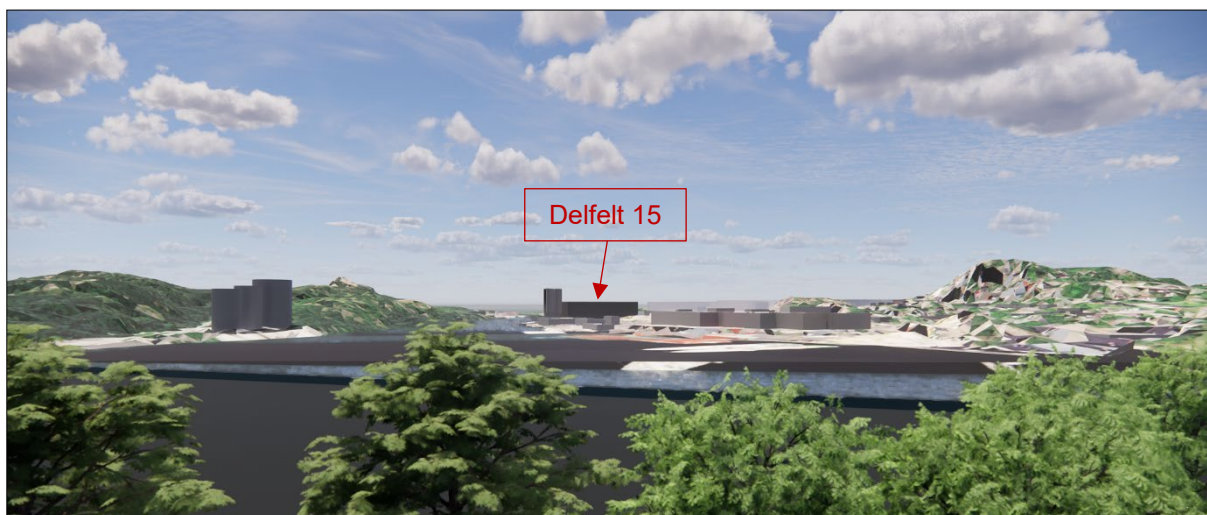
Adresse: Postboks 2523, 4678 Kristiansand S

Kontaktperson: Anita Ommundsen

Telefon: 381 44 525

Mobil: 908 15 858

E-post: ao@dagfinskaar.no



Bilde 2 Illustrasjon av fjernpåvirkning av høyder i landskap.

3. Gjeldende planstatus

Plan: Reguleringsplan for Lundevågen industriområde

Ikraftttredelse: 07.07.1992

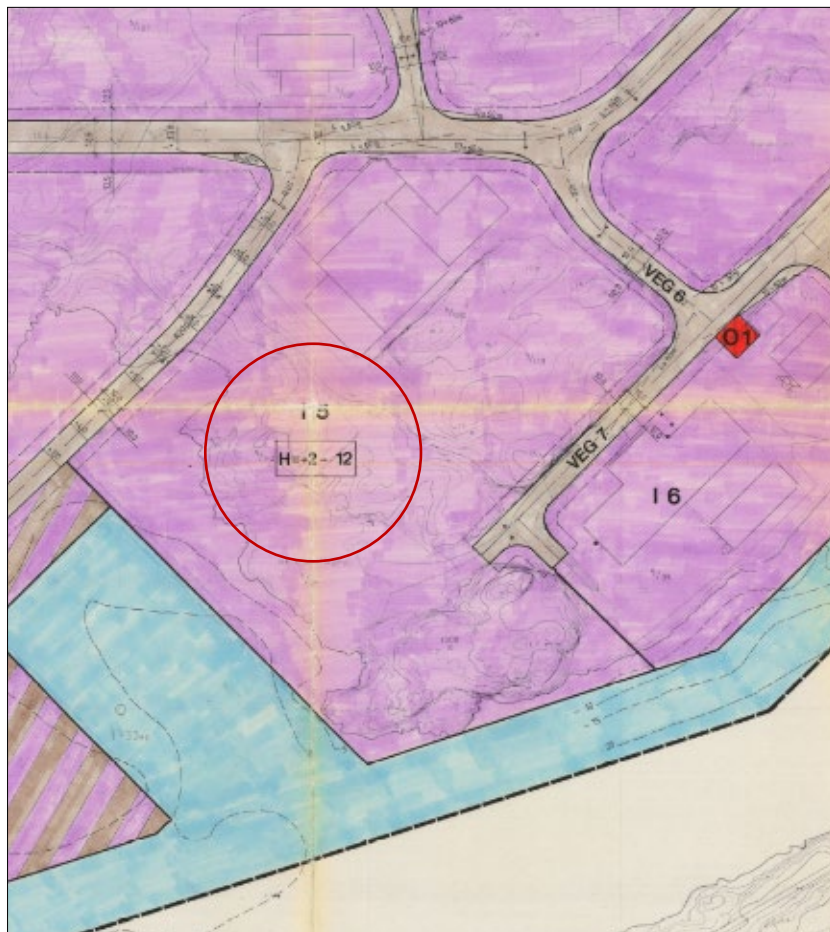
Planområde: Industriområde I1–I8, jf. §5

Gjeldende byggehøyde (I1): Byggehøyde angitt med kote H=+2–12 i plankartet

Reguleringsbestemmelse §5, punkt 2: "Gesimshøyden må ikke overstige 15 meter"

Merk:

Det foreligger et mindre avvik mellom høydeangivelsen i plankartet (maks kote 12) og bestemmelsene (maks 15 m gesimshøyde).



Bilde 3 Utklipp fra gjeldende reguleringsplan for delfelt 15.

4. Forslag til endring

Forslaget innebærer økt kotehøyde for bygg og siloer, og innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Bestemmelsen om maksimal gesimshøyde på 15 meter for delfelt 15 erstattes med de nye høydeangivelsene nedenfor, slik:

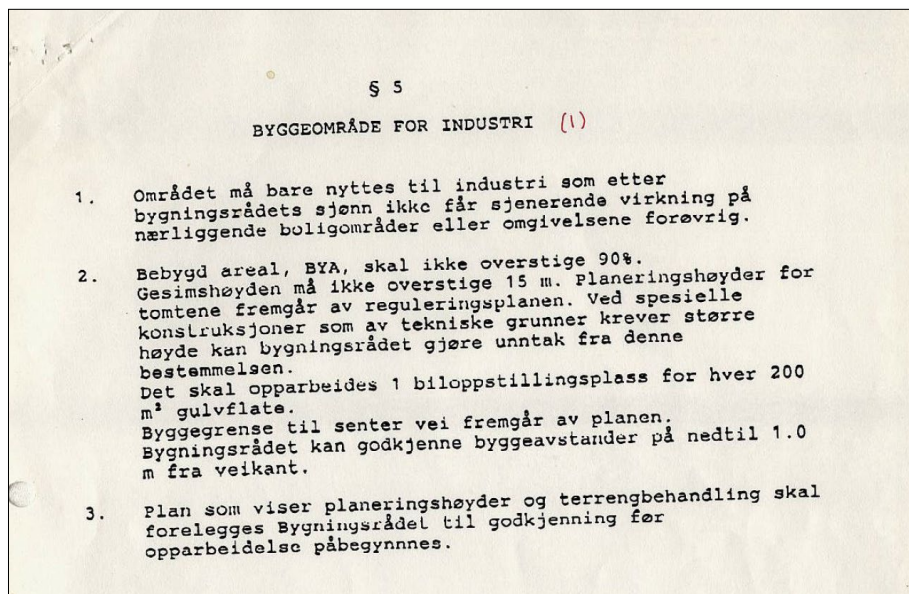
Ny tilleggstekst – pkt. 2, nytt avsnitt for delfelt 11:

§5 – Byggeområde for industri (I1)

For delfelt 15 tillates det en maksimal byggehøyde på kote +27,0 meter. I tillegg tillates etablering av siloer med høyde inntil kote +45,0 meter.

Eksakt plassering og utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og snitt, og forelegges kommunen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Denne bestemmelsen gjelder som et tillegg til eksisterende punkt 2 under §5. Øvrige bestemmelser om BYA, byggeavstand, planering og parkering videreføres uendret, se bilde 4.



Bilde 4 Utklipp av gjeldende reguleringsbestemmelser for byggeområde industri (I).

4.1 Sammenstilling av høydeangivelse

Element	Gjeldende bestemmelse	Foreslått endring
Maks byggehøyde	Gesimshøyde 15 meter / kote +12	Kote +27 meter (i bestemmelsene)
Silo	Ikke omtalt	Inntil kote +45 meter (i bestemmelsene)

5. Vurdering etter pbl. § 12-14, 2. ledd

Endringen er avgrenset til byggehøyde og får ingen konsekvens for formålsgrenser eller eksisterende infrastruktur

- Ingen endring i formål området skal fortsatt benyttes til industri
- Ikke konflikt med friluftsområder, barn og unges interesser, eller naturmangfold
- Tiltaket gir ingen negative estetiske eller miljømessige konsekvenser, da området er skjermet og ligger i etablert industriområde

Endringen vurderes av de ovenstående grunner som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.



Bilde 5 Utklipp gateplan fra Danefjell mot industriområdet.



Bilde 6 Bilde 5 Illustrasjon gateplan fra Danefjell mot industriområdet.

6. Vurdering av konsekvenser

Endringen vurderes å ikke ha vesentlige virkninger for gjennomføringen av planen og er ikke i strid med planens hovedintensjon om å tilrettelegge for industri.

6.1 Landskapsvirkning:

Siloene vil bli synlige konstruksjoner i landskapet, men delområdet ligger innenfor et etablert industriområde med god avstand til omkringliggende bebyggelse og relativt lavt i terrenget. Den visuelle eksponeringen vurderes som moderat, og tiltaket anses å være i tråd med områdets industrielle karakter og planens formål. Det vurderes derfor at endringen ikke medfører vesentlige landskapsmessige konsekvenser.



Bilde 7 Utklipp gateplan fra Fv 687 mot industriområdet.



Bilde 8 Illustrasjon gateplan fra Fv 687 mot industriområdet.

6.2 Miljø og folkehelse:

Tiltaket er planlagt med lave utslippsnivåer og vurderes ikke å medføre vesentlige miljømessige belastninger. Ettersom området allerede er regulert og disponert til industri, forutsettes det en viss aktivitet og støynivå. Tiltaket vurderes som forenlig med eksisterende bruk og forventninger til området, og anses ikke å gi ulemper av betydning for omgivelsene.

6.3 Naturmangfold:

Ingen inngrep i urørte naturområder.

6.4 Barn og unges interesser:

Ikke relevant. Området er ikke i bruk for ferdsel eller rekreasjon.

6.5 Tilgjengelighet og infrastruktur:

Tilkomst til området er ivaretatt via eksisterende industriatkomst fra Lundevågveien. Det er planlagt hensiktsmessig manøvreringsareal rundt siloer og produksjonslokale for 24 meter langtransportbiler. Endringen medfører ingen behov for ny infrastruktur eller omdisponering av areal til adkomstformål.

6.6 ROS/KU:

Det er vurdert at endringen ikke utløser krav om ny risiko- og sårbarhetsanalyse eller konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2 og forskrift om KU.

6.7 Overordnet plan:

Endringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til eksisterende og fremtidig industriformål.

7. Oppsummering

Planendringen gjelder justering av byggehøyder innenfor delfelt I5 i et allerede regulert og utbygd industriområde. Formålet er å tilrettelegge for etablering av ny produksjonsvirksomhet, og endringen omfatter:

- Økt maksimal byggehøyde til kote +27 meter
- Tillatelse til etablering av siloer med høyde inntil kote +45 meter

Endringen vurderes å være i samsvar med reguleringsplanens hovedformål om industriutvikling, og innebærer ingen endring i formålsgrenser, utnyttelsesgrad eller annen arealbruk. Tiltaket vil kunne gi økt gjennomføringsevne i planområdet, stimulere til næringsutvikling og gi positive ringvirkninger for tilgrensende virksomheter.

De fysiske tiltakene plasseres innenfor et lavtliggende og avgrenset delområde, med moderat visuell eksponering og uten konflikt med naturverdier, barn og unges interesser, eller krav til ny infrastruktur. Det er foretatt en vurdering etter plan- og bygningsloven § 4-2 og KU-forskriften, og det er ikke identifisert forhold som utløser krav til ny ROS-analyse eller konsekvensutredning.

Endringen er i samsvar med kommuneplanens arealformål og vurderes å kunne behandles som en mindre reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.