

Flekkefjord kommune
Plansjefen
Kirkegaten 50
4400 Flekkefjord

Lyngdal, 21.2.2024

Deres ref: Deres dato:

Vår ref: O/637322/ Regulering/ Søknad mindre endring

SØKAND ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR NULANDSVIKA ETTER FORENKLET BEHANDLING

Reguleringsplanen for næringsområdet i Nulandsvika med endring vedtatt 20.5.2008 lå til grunn for utbygging av anlegget til Norsk Storkjøkken Eiendom AS i 2008.

Norsk Storkjøkken har kjøpt nabolomt på 101/56 (fra Skailand) og har besluttet en betydelig utvidelse av anlegget i Nulandsvika slik at anlegget blir hovedlager for bedriftens virksomhet i hele landet.

Utvidelsen vil innebære sikring av de ca 35 arbeidsplassene ved virksomheten med potensiale for økning av antall arbeidsplasser.

Planlagt utvidelse er på 2534 m³ på samme nivå/plan som dagens bygg. Dette innebærer at tomta 101/56 senkes 2 meter siden den er grovplanert 2m høyere enn den bebygde tomta til NS. Tomteareal er samlet 11679 m² får utnyttelsen 46,6%. Tillatt BYA i reguleringsbestemmelsene er 50%.

Søknad om reguleringsendring etter forenklet behandling

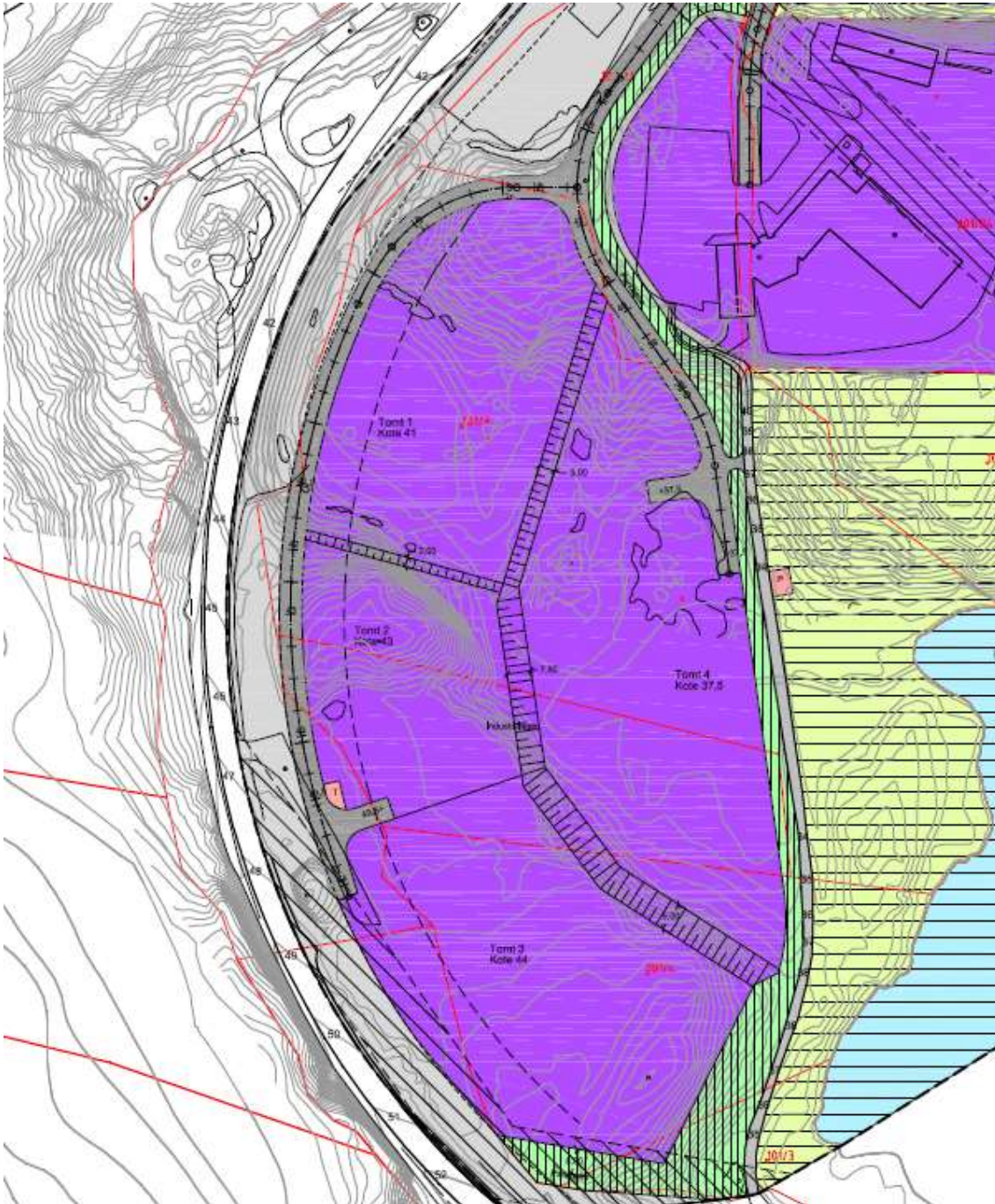
På vegne av Norsk Storkjøkken Eiendom søker vi endring av reguleringsplanen på følgende punkter.

1. Byggegrense mot kommunal veg legges i avstand 4m fra grense offentlig veggrunn langs tomt 2
2. Areal for trafo legges inn der trafo er bygget.
3. Mindre justering av vegene i tråd med bygget veg og snuhammer og justering av tomtedeling etter eiendomsgrensene for tomtene.

Med punkt 2 og 3 vil det være samsvar mellom plan og faktisk arealdisponering.

Bakgrunn

Da reguleringsplanen ble utarbeidet forelå planer om utvidelse av E39 til firefelts motorveg og det ble da satt byggegrense 40 m fra senter E39. Denne byggegrensen ligger da 13 m inn på tomt 1-3 i fra kommunal veg. Bygget på tomt 2 slik det er planlagt ligger vil være i konflikt med denne byggegrensen. Utsnitt av gjeldende plan er vist under.

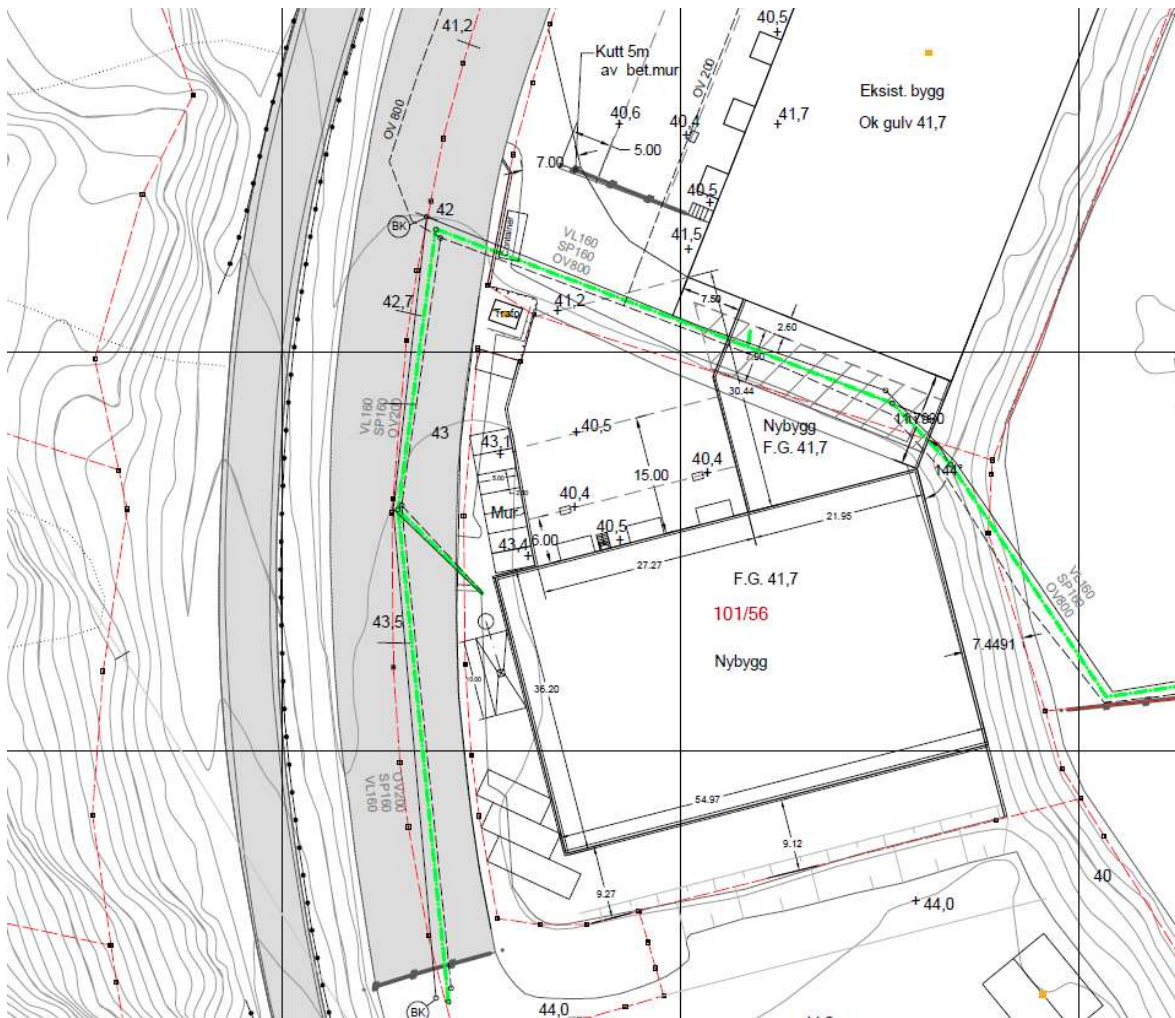


Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Ettersom det nå er avklart at dagens E39 ikke vil bli utbygd til motorveg i dagens trase er byggegrensen på 13m fra kommunal veg lite relevant. Vi søker derfor om en reguleringsendring der byggegrensen mot kommunal veg settes til 4m på tomt 2 i planen for å kunne gi plass til utvidelsen av bygningsmassen. Byggegrense 4m er vanlig mot kommunale vegger.

Trafoen er ikke bygget i hht gjeldende plan ved snuhammeren, men ligger i tomtegrense mellom tomt 1 og 2. Ved endringen av reguleringsplanen korrigeres plankartet i tråd med bygget trafo.

Plassering av nybygg med dagens bygg og trafo er vist på utsnitt under.



Utsnitt av situasjonsplan med planlagt bygg. VA ledninger er også vist

Justert plankart

Plankartet er justert i tråd med søknaden om endring og er vist nedenfor.

For nordre del av reguleringsplanen har kommunen tidligere endret planen med eget plankart. Endringsforslaget er vist på søndre del av planen som da blir et eget plankart. Reguleringsplanen for Nulandsvika blir med dette delt i 2 plankart.



Plankart for søndre del med omsøkt endring

Vurdering av virkningene av endringsforslaget.

Virkningene av endringen av planen for de ulike tema skal belyses nedenfor:

Barn og unges interesse:

Vi ser ikke at barn og unge har noen interesse i området. Dette er et næringsområde uten skoler eller boliger i nærheten.

Landskap:

Planlagt bygg på tomt 2 faller innenfor reguleringsplanens bestemmelser om maks høyde i forhold til gjennomsnittlig planert terreng på 11m. Bebyggelsen vil med endringen blir liggende 4m fra offentlig veg i stedet for 13m. Dette er vurdert til å ikke ha negativ påvirkning på landskapet

Gjeldene overordnet plan:

Reguleringsplanen ligger innenfor sentrumsplanen som er overordnet plan og der området er avsatt til næringsformål. Reguleringsplanen er således i samsvar med overordnet plan.

Friluftsliv:

Ingen påvirkning på friluftsliv

Naturmangfold:

Området er allerede planert tomt med sprengstein. Det er ikke vegetasjon på byggeområdet. Det er sjekket i naturbasekart for friluftsområder og naturmangfold at dette ikke er relevant tema for området.

Overvann:

Det er i 2008 bygget infrastruktur med VA ledningsanlegg og overvannskulvert for bortledning av overvann fra hele tomten. Det skjer ingen endring av systemløsningen.

Risiko og sårbarhet:

Det er i NVE Skrednett angitt potensiell fare for jordskred fra et mindre område vest vist i kartskisse under



Områder for potensiell jord-flomskredfare fra Skrednett

I det aktuelle området har Vegvesenet ført flombekker i kontrollerte bekkeløp med til kulverter under E39 som er videreført til kulvert til Selura. Det er videre fjell i dagen i det aktuelle området som framgår av foto under. Vi anser derfor at det ikke er fare for skred i området med fare for bebyggelsen der byggegrensene søkes flyttet 9m mot vest.



Fra området avmerket med fare for jord/flomskred

Endring av byggegrensen vurderes ikke å gi endring av risiko i forhold til flom og skred eller andre potensielle hendelser.

Sosial infrastruktur - kollektivtrafikk

Ingen endring av dagens forhold. Det går bussruter langs E39 med stoppested nord for hovedatkomsten til Nulandsvika.

Støy:

Bebyggelsen vil komme 9m nærmere E39 som er kilde for trafikkstøy. Utvidelsen av bygningsmassen på tomt 2 vil da komme i rød sone når byggegrensen flyttes, jfr utsnitt av Statens Vegvesens støysonekart under. Dagens bygg med personaldel ligger i gul sone. Utvidelsen av bygningsmassen består av lager med vegger av tunge betongelementer som gir støydemping. Personaldel med kontorfunksjoner i bygningsmassen er uendret, og vi ser derfor ikke at bygging av lagerbygg inn i rød sone har negative virkninger for arbeidsplassene i bygningsmassen.



Støysone kart – kilde Statens Vegvesen

Teknisk infrastruktur:

Teknisk infrastruktur med veg, vann, avløp, overvann, strøm, fiber er bygget ferdig med stikk lagt ut til tomta

Trafikkforhold:

Ingen endring av trafikkforhold pga justering av byggegrensen. Det er ingen markering av avkjørsler til tomtene i gjeldende plan. Avkjørsel til tomtene fastsettes av kommunen ved godkjenning av situasjonsplan i byggemelding. Det settes opp fysisk skille (autovern) mellom kommunal veg og parkeringsareal langs tomt 2 for å ha avkjørsel til parkeringsareal på avsatt sted. Dette avklares med kommunen ved byggemelding.

Forurenset grunn:

Tomta er dag et nedsprenget fjellparti og planert med sprengstein og et gruslag. Det er undersprengt fjell til 0,5m under dagens planeringsnivå. Senking av tomta innebærer videre sprenging 2m ned samt fjerning av stedlige morenemasser i søndre del av tomta. Det er ingen indikasjon på forurensete masser på tomt 2.

Endring av byggegrensen mot kommunal veg har for øvrig ingen virkning på grunnforhold.

Universell utforming/tilgjengelighet:

Dagens bygg har universell tilgjengelighet til personaldel og kontorer som dekker utvidelsen for nybygget. Endring av byggegrensen har ingen innvirkning på universell tilgjengelighet.

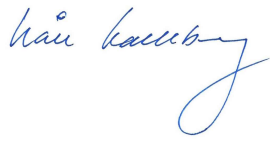
Samlet virkning av planforslaget

Planforslaget med endring av byggegrense på tomt til 4m fra kommunal veg vurderes samlet sett å ikke medføre noen negative virkninger for omgivelsene og øvrig arealbruk i området. Justering av byggegrensen for tomt 2 medfører at deler av lagerdelen på tomt 2 ligger i rød støysone, men dette har ingen konsekvenser for lagerbygget som oppføres i betongelementer med god støydemping. Det er ingen vinduer/dører som vender mot E 39.

Det er så langt ikke kommet merknader til nabovarsel som er sendt ut 1.2.24 og 9.2.24.

Vi ber kommunen sende endringsforslaget på høring og legge opp til en forenklet behandling så raskt som mulig

Vennlig hilsen
ASPLAN VIAK AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kåre Kalleberg', with a stylized flourish at the end.

Kåre Kalleberg

Kopi : Norsk Storkjøkken Eiendom AS

Vedlegg : Revidert plankart