



Arkivsak-dok. 22/01546-5
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for samfunn	12.09.2023	37/23

Saksframlegg

Høring av Detaljregulering for AMV Svegeskogen sør, gnr. 66, Bnr. 193 m.fl. (PlanId:4207202201) - Flekkefjord kommune.

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10, vedtas forslag til *Detaljregulering for AMV Svegeskogen sør (PlanID: 4207_202201)* lagt ut på høring og offentlig ettersyn, med slike endringer;

- Byggeområde BAA2 avsluttes ved ca. kote + 100, som illustrert på figur 2 i saksframlegget.
- Byggeområde BAA3 reduseres i utstrekning jfr. figur 3 i saksframlegget.
- Ny planbestemmelse under § 6.1. bokstav f, med slik ordlyd;

Vegetasjonsskjerm GV6 skal planeres som terrasser (paller) med maks pallehøyde 10 meter og minimum hyllebredde 5 meter. Toppen av pallen skal tilføres rene løsmasser, tilsås og tilplantes med stedegen vegetasjon.

- Det skal utarbeides landskapsillustrasjoner som viser tomter og bygningsvolumer tilsvarende maks tillatt bygge- og / planeringshøyder.
- Ny bestemmelse under § 7.1 friluftets formål (LF), bokstav c) med slik ordlyd;

Det tillates oppført trykkøkningsstasjon innenfor friluftsområdet. Nettselskapet skal høres før utbygging.

- Planbestemmelse § 4.3. bokstav f, siste punktum endres til slik ordlyd;

For byggeområdene BAA1 og BAA3 kan planeringshøyden justeres inntil henholdsvis kote +72 og kote +92.

- Trafikksikkerheten for myke trafikanter skal beskrives i ROS-analysen.

Forslagsstiller utarbeider og retter opp plandokumentene i tråd med vedtaket før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Bestemmelser
- 202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Planbeskrivelse
- 202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Plankart
- 202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Vedlegg - Biologisk mangfold rapport
- 202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Vedlegg - Overvannsnotat

Bakgrunn

På vegne av forslagsstiller Andersens Mekaniske Verksted AMV har egðastrek AS utarbeidet forslag til *Detaljregulering for AMV Svegeskogen sør gnr. 66, bnr. 130 mfl. – PlanId:4207_202201*.

Hensikten med planarbeidet er å fornye en eldre reguleringsplan og samtidig legge til rette for at eksisterende virksomheter har utvidelsesmuligheter, og at området fremstår som attraktivt for nyetablerte. Planforslaget tar utgangspunkt i gjeldene reguleringsplan hva angår reguleringsformål og ytre rammer.

Planarbeidet ble varslet igangsatt etter oppstartsmøte med flekkefjord kommune den 03.03.2015 og med varsel om utvidet plangrense i 2017. Planarbeidet har imidlertid ligget i bero en stund før det igjen ble aktualisert og sendt kommunen for behandling.

Planforslaget er delvis i tråd med kommunedelplan for sentrumsområdet, vedtatt 09.09.1999. Området er i hovedsak avsatt til nåværende og fremtidig industri, mindre del er avsatt til LNFR-område. Industriområdet i gjeldende reguleringsplan sammenfaller med området som er avsatt til industri i kommunedelplanen for sentrumsområdet. Utvidelsen av industriområdet i nytt planforslag berører om lag 7 daa mer areal til industri -formål enn gjeldende plan. I utfyllende bestemmelser til kommunedelplan for sentrumsområdet er det fastsatt krav om utarbeidelse av reguleringsplan før utbygging. Planforslaget som nå er sendt kommunen for behandling er således i tråd med planbestemmelsen i overordnet plan.

Selv om planforslaget i all hovedsak vil erstatte eldre Reguleringsplan for Industriområde Svegeskogen 2, vil ny plan også erstatte mindre deler av 4 andre reguleringsplaner i Svegeskogen – Skådeviga området. Planforslaget vil således erstatte flere gjeldende reguleringsplaner i området, disse er:

- [PlanID 198403 – Industriområde Svegeskogen 2](#)
- [PlanID 199601 – Reguleringsendring for del av Svegeskogen 1](#)
- [PlanID 201711 – Svegeskogen nord, gnr. 66 bnr. 128](#)
- [PlanID 201615 – Skådevikveien, gnr. 66 bnr. 215](#)
- [PlanID 198204 – Skådeviga](#)

Reguleringsplanene som berøres av planområdet til ny reguleringsplan er regulert til blant annet bygg og anlegg, samferdsel og grønnsstruktur.

Det tas sikte på å oppheve deler av ovenfor nevnte reguleringsplaner, inkludert alle senere planendringer med tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av ny reguleringsplan.

Forhåndsvarsling

Ved oppstart av planarbeidet i 2015 kom det inn 7 innspill, og ved varsel om utvidelse av plangrensen i 2017 kom det inn 3 innspill. Disse er listet opp foran i planbeskrivelsen mens de er gjengitt og kommentert i kapittel 6 av plankonsulentent.

Innkommende merknader til planoppstart.

I planbeskrivelsen kapittel 6 - Merknadsvurderinger, er det gjort en vurdering av innkommende innspill til planoppstart og til varsel om utvidet planområde. Rådmannen stiller seg bak de fleste vurderingene som fremkommer i merknadsvurderingen. Det bør likevel bemerkes at begge innspillene fra Agder fylkeskommune gir råd om å vurdere byggehøyder m.m. i forhold landskapsvirkningen. Rådmannen vurderer dette nærmere i saksutredningen.

Vurdering

Vurdering av krav om konsekvensutredning.

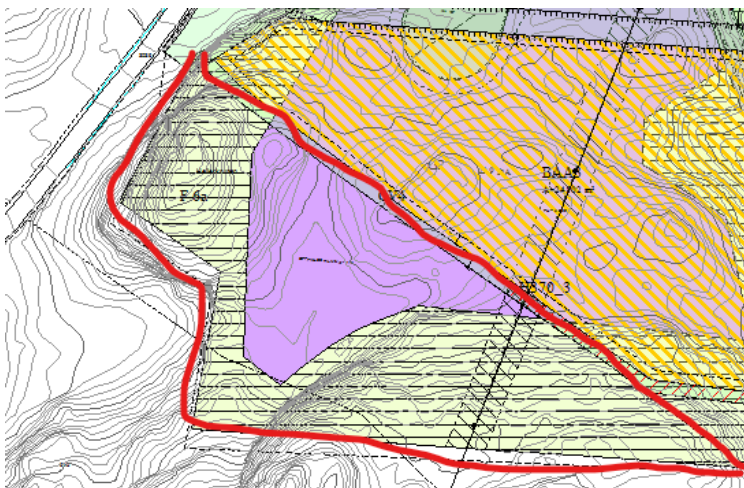
I planbeskrivelsen kapittel 1.4.2 er det gjort en vurdering av kravet om konsekvensutredning etter KU-forskriften. Rådmannen har ingen merknader til de vurderingene som er gjort av plankonsulenten og stiller seg bak vurderingen om at tiltaket faller utenfor forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvens utredes.

Plangrep

Det legges opp til en justering av arealformålene samt at byggeområdene er gjort større og med noe høyere utnyttelsesgrad. Plangrensen er trukket noe tilbake i vest. Det åpnes for kombinert industri, lager og kontor innenfor planområdet mens byggeområder med ren industribebyggelse videreføres på mindre del av planområdet. Byggelinjen mot byfjorden er i hovedsak videreført. Tidligere mosaikk av friområder mellom tomtene er nå erstattet med kunstig opparbeidet vegetasjonsskjermer mellom tomtene i varierende bredder. I planbeskrivelsen er det vist en prinsippkisse for hvordan terrasser / paller innenfor er planlagt utformet. Områdene i øst mot fjorden er regulert LNF friluftsområder og ellers til hensynsoner for både naturmiljø og skredfare. Vegsystemet er utformet enklere og høyspentlinjen er planlagt lagt i bakken. Adkomsten til planområdet er videreført i nytt planforslag og det legges opp til en oppstramming av vegkrysset på fylkesveg 44. Det er videre prosjektert overvannsløsning for planområdet samt utredet kapasiteten for slokkevann i området.

Plangrense og planstatus

Plangrensen er redusert noe etter utvidet varsel. Eiendommen gnr. 61, bnr. 9 er tatt ut av planområdet etter dialog med kommunen. Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan regulert til industri og friområde. Etter ønske fra kommunen er det sikret adkomst til området via byggeområde BAA3, og fastsatt i planbestemmelsen § 4.3.d. I utgangspunktet er det ikke noe i veien for at gjeldende reguleringsplan kan videreføres for de områdene som ikke erstattes av ny plan (se figur 1 under). Men i dette tilfellet blir det problematisk fordi adkomsten til gjenværende industri areal er umulig på grunn av høydeforskjellen mellom industri arealene er ca. 20 meter.



Figur 1: Utklipp av mulig plansituasjon. Rød strek markerer ikke erstattet areal i gjeldende reguleringsplan.

Rådmannen mener ut fra den oppståtte plansituasjonen og at gjeldende reguleringsplan er gammel og utdatert, at gjeldende reguleringsplan bør oppheves i sin helhet. Ved opphevelse av reguleringsplanen vil planstatusen i kommunedelplanen for sentrum trå inn for eiendommen gnr. 61, bnr. 9.

I kommunedelplan for sentrum er nevnte område avsatt til byggeområde for industri og med bestemmelser om utarbeidelse av reguleringsplan før utbygging, og er videreført i forslag til ny kommunedelplan for sentrum. Før en eventuell utbygging av byggeområde på gnr. 61, bnr. 9, vil kommunen uansett kreve ny reguleringsplan på grunn av alderen på gjeldende reguleringsplan. Ut fra oversående tar rådmannen derfor sikte på å oppheve hele *Reguleringsplan for Svegeskogen 2*, ved godkjenning av ny reguleringsplan.

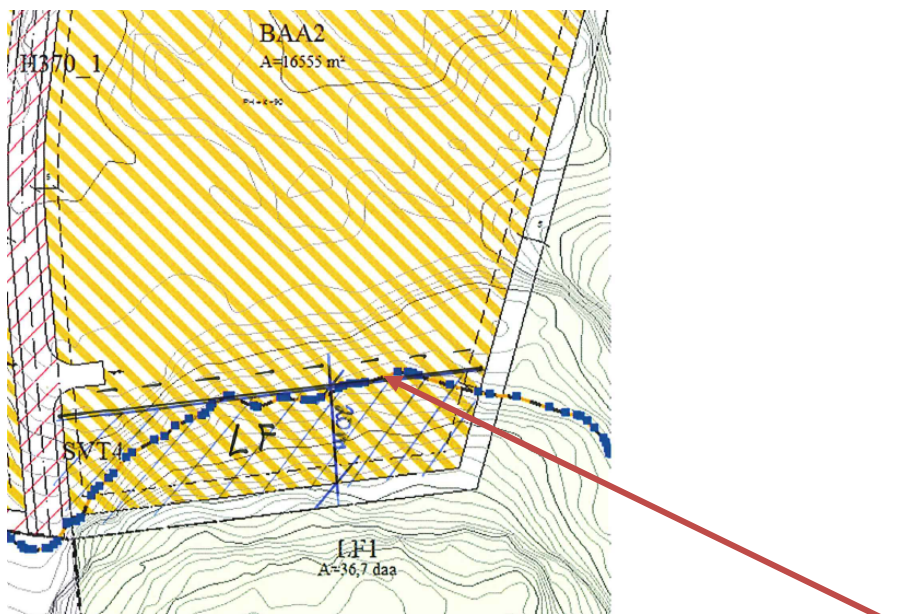
Nærmere om bebyggelsens plassering og utforming.

I planforslaget legges det opp til en liten økning av utnyttelsesgraden sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Den økes fra 0,5 til 0,6 (60%) i nytt forslag. Rådmannen mener dette ligger innenfor det akseptable og har ingen merknader til foreslåtte utnyttelsesgrad.

Landskapet er beskrevet og det er laget landskapsillustrasjoner samt terrengsnitt som viser terrengformasjonene i og utenfor planområdet. Da planforslaget legger opp til større tomter, vil tomtene bli mer synlige, selv om tomtene er forsøkt tilpasset terrenglinjene på stedet. Rådmannen vil bemerke at planforslaget innebærer høye skjæringer i bakkant (sør) for byggeområdene BAA2 og BAA3. Begge byggeområdene er planlagt planert på kote + 90. Maks tillatt bygningshøyde er henholdsvis 12 meter og 20 meter. Bebyggelsen innenfor byggeområde BAA2 er planlagt med Planforslaget innebære fjellskjæringer med høyder opp mot 20 meter sør BAA2 og opp mot 25 – 30 meter sør for BAA3. Selv om planlagt bebyggelse vil begrense og dempe virkningen av fjellskjæringene, er det ikke forenlig med god landskapstilpasning med fjellskjæringer med slike høyder. Planområdet er godt synlig fra byen og de omkringliggende boligområdene. Dersom man sammenligner byggeområdene i gjeldende reguleringsplan med nytt planforslag, ser man at nytt planforslag går hardere på terrenget og gir høyere fjellskjæringer enn det gjeldende plan åpner for. Landskapsillustrasjonen som følger saken viser ikke problemstillingen fullt ut, da skjæringer er vist med en farge som er vanskelig å skille fra de øvrige, samt at illustrasjonene er vist fra en vinkel og avstand som ikke synliggjør problemstillingen rådmannen tar opp.

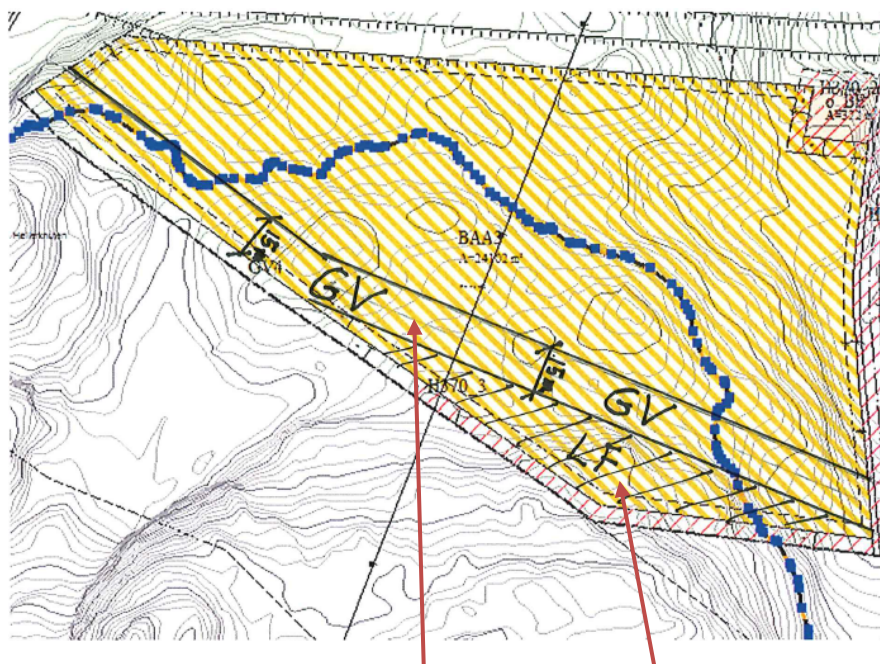
Rådmannen mener fjellskjæringene må gjøres lavere, og ikke vesentlig høyere enn planlagt bebyggelse. I tillegg bør det etableres terrasser med bredde minst 5 meter, hvor det reetableres vegetasjon for å redusere de landskapsmessig virkingene av fjellskjæringene. Legger man til grunn samme begrunnelse som forslagsstiller bruker for god landskapstilpasning mellom byggeområdene BAA1 og BAA3, bør ikke fjellskjæringene bli høyere enn 10 meter. Problemstillingen er tatt opp med plankonsulent og forslagsstiller og de er innforstått med at rådmannen vil anbefale å redusere byggeområdene BAA2 og BAA3 for bedre landskapstilpasning.

Rådmannen *tilrår* således at byggeområde BAA2 avsluttes ved ca. kote + 100, som illustrert på figur 2 i saksfremlegget (under). Formålsgrensen flyttes således 20 meter nord, som illustrert. Høyden på skjæringen vil da bli ca. 10 meter og det vil ikke være behov for terrassering. Byggegrensen på 4 meter videreføres. Restarealet tilrås regulert til LNF- friluftens formål som før øvrig tilstøtende grønnstruktur er regulert til. Det er videre ikke behov for eget område for vegetasjonsskjerm, da fjellskjæringen går over til naturlig terreng i bakkant av byggeområdet. Plangrense beholdes uendret.



Figur 2 – Situasjonsplan utarbeidet av administrasjonen. Utklipp av planforslaget. Formålsgrensen flyttes 20 meter nord. Høydekote +100 er illustrert med blå linje.

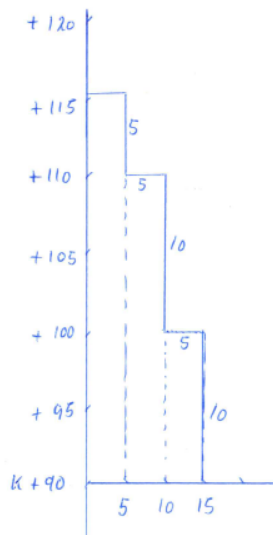
Videre tilrår rådmannen at byggeområde BAA3 reduseres i utstrekning jfr. figur 3 i saksframlegget. Ved en slik tilpasning blir fjellskjæringene mindre dominerende og bedre tilpasset landskapet på stedet. Høyeste fjellparti anbefales tatt ut som byggeområde og regulert til friluftsområde LF. I tillegg anbefales regulert inn en 15 meters bred vegetasjonsskjerm (GV6) mellom byggeområde BAA3 og LF/GV4. Byggegrensen videreføres.



Figur 3 – Utklipp av planforslag, vegetasjonsskjerm GV6, frilufts formål LF. Høydekote +110 er illustrert med blå linje for å vise høydeforskjellene innenfor BAA3.

Rådmannen legger til grunn samme prinsipp for utforming av terrasser som er brukt mellom byggeområdene BAA1 og BAA3. Det vil være tilstrekkelig at den regulerte bredden på vegetasjonsskjermen er 15 meter, se prinsippskisse under i figur 4. Rådmannen mener utformingen av vegetasjonsskjermen må sikres i bestemmelsene og tilrår følgende *ny planbestemmelse under § 6.1.*

bokstav f, Vegetasjonsskjerm GV6 skal planeres som terrasser (paller) med maks pallehøyde 10 meter og minimum hyllebredde 5 meter. Toppen av pallen skal tilføres rene løsmasser, tilsås og tilplantes med stedegen vegetasjon.



Figur 4 – prinsippskisse utarbeidet av administrasjonen. Terrassehøyde maks 10 meter, hyllebredde min. 5 meter.

Videre viser ikke landskapsillustrasjonene den planlagte bygningsmassen, kun de planerte tomter i planforslaget. Dette er en svakhet i landskapsillustrasjonene. Det er ønskelig at illustrasjonene vises med maks tillatt byggehøyder etter planforslaget, slik at man kan få vurdert virkningen av planforslaget fullt ut. Rådmannen *tilrår* at det skal utarbeides illustrasjoner som viser tomter og bygningsvolumer tilsvarende maks tillatt bygge- og / planeringshøyder.

Det legges opp til en differensiert planeringshøyde på tomtearealene, med en trappevis økning fra dagens bebyggelse på kote +70, via kote + 80 på mellomnivået ved SAA1 og til kote + 90 på øvre nivå. Det er relativt god ryggdekning i terrenget sør for planområdet, slik at bygningsmassen ikke kommer i silhuett. Tomtene er forsøkt spleiset til eksisterende terreng, men det vanskelig å unngå fjellskjæringer (etter omarbeiding) samt noe fylling mot byfjorden, delvis dekket av tresjiktet foran byggeområdene. Bygningene vil trolig dempe fjernvirkningen av fjellskjæringene noe. Rådmannen mener planeringshøydene som er foreslått i planforslaget er akseptable. Det legges videre opp til at man skal kunne justere planeringshøyden med inntil 2 meter i bestemmelse § 4.3. bokstav f, siste punktum. Rådmannen mener bestemmelsen ikke bør gjelde for tomt BAA2, da den er eksponert mot byfjorden i øst. Rådmannen *tilrår* således ny ordlyd i nevnte bestemmelse; «For byggeområdene BAA1 og BAA3 kan planeringshøyden justeres inntil henholdsvis kote +72 og kote +92».

Infrastruktur

Planforslaget legger opp til en oppgradering av vegkrysset på fv. 44. Bussholdeplassene er videreført og strammet opp. Kanaliseringen i kjørebanelen vil etter vår vurdering innebære utvidelse av vegen på strekningen og vil være et nokså stort vegprosjekt. Utforming og standard må vurderes nærmere av Agder fylkeskommune i høringen. Det er ikke satt rekkefølgekrav i planforslaget til når veganlegget skal bygges ut. Rådmannen har ikke andre merknader til forhold rundt veg infrastruktur i denne omgang.

Det er ikke tilfredsstillende kapasiteten på det kommunale vannledningsnettet til sløkkevann i planområdet. Det kan derfor bli aktuelt å bygge en trykkøkningsstasjon innenfor planområdet. For å sikre etablering av en trykkøkningsstasjon innenfor et kommunalt eid område, *tilrår* rådmannen at det

fastsettes en ny planbestemmelse til § 7.1 friluftets formål (LF) med ny bokstav c) med slik ordlyd; *Det tillates oppført trykkøkningsstasjon innenfor friluftsområdet. Nettselskapet skal høres før utbygging.*

Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldsloven §§ 8-12. For å styrke kunnskapsgrunnlaget er det utarbeidet en biologisk mangfold rapport av Grimsby Naturtjenester. Planforslaget berører ikke direkte tidligere registrerte artsforekomster med særlig stor forvaltningsinteresse, eller nye enkeltforekomster eller naturtyper med stor verdi. Rådmannen har ingen vesentlige merknader til vurderingene under naturmangfold og stiller seg bak vurderingen i planforslaget.

Kulturminner

Ved oppstart av planarbeidet hadde fylkeskonservator ingen merknader til planarbeidet. Heller ikke ved utvidelsen. Planforslaget er vurdert i forhold til kjente kulturminner og kulturmiljøer i området. Det er lagt inn hensynssone kulturmiljø H570 over eldre veiminne vest i planområdet, langs fv. 44. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer eller merknader til vurderingene som er gjort.

Overvann

Det er utarbeidet egen rapport overvannsvurdering av Siv.ing. Johan Tjøland AS. Planforslaget oppsummere dette greit og beskriver videre hvilke tiltak som anbefales samt hvilke bestemmelser som må inn i planforslaget for å sikre slik gjennomføring. Det planlegges for å lede overvannet samt flomvannet, nordover og ned i Smila-bekken, med fordrøyning undervegs innenfor hvert byggeområde. Det er foreslått rekkefølgekrav i planbestemmelsene om godkjenning av rammeplan for overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse, samt et krav til detaljplan for VAO, før igangsettingstillatelse kan gis. Rådmannen mener at vurderingene og kravene som er satt er relevante og nødvendige før utbygging.

Rådmannen finner det noe uheldig at kapasiteten i overvannsrør under fv. 44 ved Svege / Tankvegen ikke er beskrevet eller vurdert nærmere i rapporten fra Johan Tjøland. Overvannsrøret går under fv. 44 og videre under bebyggelsen på Svege og ut i byfjorden, en strekning på om lag 240 meter. Dimensjonen på røret er ukjent. Det er ikke gjort beregninger på hva rest- kapasiteten er i dag. Etter det rådmannen kjenner til eies og driftes overvannsrøret under fv. 44 av Agder fylkeskommune. Kommunen ønsker innspill fra AFK i høringen på nevnte forhold.

ROS

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planforslaget. ROS-analysen har funnet risiko for uønskede hendelser og har innarbeidet avbøtende tiltak i planforslaget. Rådmannen stiller seg bak vurderingene som er gjort, men vil bemerke at ROS-analysen mangler beskrivelse og vurdering av trafiksikkerheten for myke trafikanter langs fv. 44. Rådmannen *tilrå* derfor at trafiksikkerheten for myke trafikanter langs fv. 44 skal beskrives og vurderes nærmere i ROS-analysen og at eventuelle avbøtende tiltak innarbeides i planforslaget, før planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Parkering

Planforslaget legges det opp til 1 biloppstillingsplass per 50 m2 kontorarbeidsplass og 1 biloppstillingsplass per 200 m2 industri/lager/service. Dette er i tråd med forslag til Kommunedelplan for Sentrum som er på høring i disse dager. Rådmannen har ingen øvrige merknader til parkeringsdekningen.

Økonomiske konsekvenser

Flekkefjord kommune eier noe areal innenfor planområdet. Det meste er videreført som grønnstruktur, men et mindre areal på 1 daa, som i dag er regulert til industriformål, foreslås regulert til LNF- friluftets formål. Der går en høyspentlinje gjennom området som gjør det vanskelig å utnytte arealet uten ekstra

kostnader med tanke på opparbeidelse. Den anslått rå tomteverdien er derfor lav. Rådmannen ser det ikke som aktuelt å bygge ut etter gjeldende plan og er enig i at området kan reguleres til friluftsførmål.

Samlet vurdering og konklusjon

Med bakgrunn i gjennomgangen ovenfor tilrår rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter reglene i Plan- og bygningslovens § 12-10, med de endringene som er beskrevet og vurdert nærmer i saksfremlegget.