



ARENDALE KOMMUNE

Reguleringsplaner

STÆRK & CO AS
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Dato: 28.08.2020
Vår ref: 20/10127-3
Deres ref:
Saksbeh.: Nora Moberg Lillegaard
Tlf.

Krøgenes Nord, referat fra oppstartsmøte

Møtedato: 27.08.2020
Sted: Arendal rådhus
Tid: kl. 10.00- 11.00
Referent: Nora Moberg Lillegaard

MØTEDELTAKERE

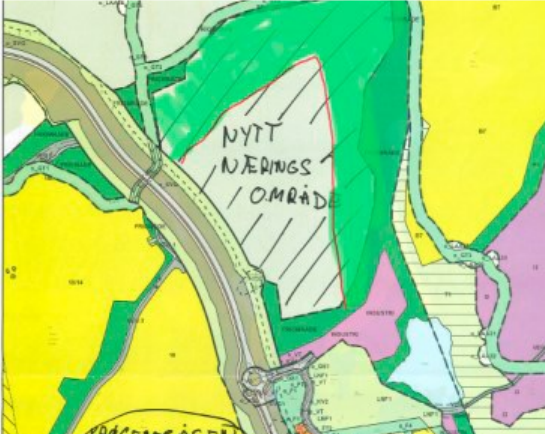
Forslagsstiller:	Agder Prosjektutvikling	Preben Asbjørnrød Are Skindlo
Konsulent:	Lisbeth Rake Zeiffert	Stærk & co as
Saksbehandler:	Nora Moberg Lillegaard	Arendal kommune
Referat sendes:	Møtedeltakere	

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 forslagsstiller ansvarlig for er tilstrekkelig utredet ved innsending av endelig planforslag til kommunen. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

SAK	Informant på internt oppstartsmøte
<p>Informasjon om planen / planinitiativ er gitt i innlevert planinitiativ;</p> <p><u>Navn på planen;</u> Krøgenes Nord</p> <p><u>Planens avgrensning;</u> Området som foreslås regulert omfatter bl.a. deler av gnr./bnr. 511/158, 509/357, 509/71 og gnr./bnr. 511/109. Nordøst for tilførselsveien fra Krøgenes til E-18.</p>	

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

<p><u>Forslagsstillers intensjoner/idé:</u> Formålet med planen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet. Det kan være aktuelt med et kombinert formål med både industri/lager/kontor/forretning i form av storhandel. En ser for seg at området kan være aktuelt for håndverksbedrifter, virksomheter som har behov for lager, forretninger med behov for større areal som byggvareforretninger e.l, og tilhørende kontorfasiliteter for disse virksomhetene.</p>	
<p>Oppstart jf. plan- og bygningsloven § 12-8 Det kan ikke varsles oppstart før det er gitt positiv tilbakemelding fra kommunen. Saksbehandler informerer om at utbygger har krav på svar så fort som mulig eller innen 14. dager. Det vil bli en politisk sak i dette tilfellet, og sannsynligvis vil den bli fremmet til politisk behandling i kommuneplanutvalget 9. september.</p> <p>Informasjon etter internt oppstartsmøte som ble avholdt 24.09.2020 blir deretter formidlet som følger;</p>	Saksbehandler
<p>Overordna planer og føringer Området er satt av til landbruks- natur- og friluftsmål i kommuneplanen. Markagrensa går utenom. At dette kommer utenom kommuneplanrevisjonsperioden er uheldig. Det er viktig at det ses i en større sammenheng og kommer som ledd i diskusjonene på overordnet nivå og ikke som en frimerkeplan i strid med k-plan. Hun minner om de store diskusjonene som gikk ved valg av ny E 18 og tilførselsvei. Når en endte opp med valget med å dele bymarka i 2, (eller rettere sagt 4 deler inkludert tilførselsveien) var en av argumentene at en da måtte være påpasselig med å innføre markagrensar, slik at en ikke risikerte ytterligere fragmentering av skogs- og friluftsområdene.</p> <p>Forslagsstiller minner om vedtaket i bystyret da kommuneplanen ble vedtatt: PKT 11: 11.Markagrensene i Bymarka øst justeres i tråd med vedlagte kart–slik at «nytt næringsområde» (skravert område) ikke blir liggende i marka:</p>  <p>Rett sør for området er det regulert et stort boligområde. Det er regulert inn en rundkjøring til dette som er relevant å bruke også som avkjørsel til dette næringsområdet.</p> <p>Den delen av planinitiativet som går ut på å drive handel strider mot regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, dersom det er snakk om mer enn 3000 kvm handel.</p>	Saksbehandler Kristin Fløystad, planavdelingen

<p>Dersom det er snakk om mer enn 3000 kvm strider planen mot regional plan, må saken bli gjenstand for en samtykkebehandling i fylkeskommunen.</p> <p>Planinitiativet utløser krav om konsekvensutredning både fordi det ikke er i tråd med formålet i kommuneplanen, og på grunn av at det vil legges til rette for mer enn 15.000 kvm bruksareal.</p> <p>Saksbehandler kan ikke utelukke at fylkesmannen i Agder vil varsle innsigelser mot et evt. planforslag som strider mot overordna plan.</p>	
<p>Næring Det er behov for mindre næringsområder for småindustri og håndverksbedrifter. Utviklingen av Krøgenesområdet til bydelssenter tilsier også økte behov for næringsareal. Det pågår imidlertid mange prosesser for tiden, bl.a. knyttet til mulig etablering av en stor batterifabrikk, som vil ha innvirkning på næringssituasjonen og arealbehovet i årene fremover. Rundt dette er det foreløpig en del uklarheter og usikkerhet, men dersom batterifabrikken etableres vil Arendal ha behov for betydelig mer næringsareal fremover. Saken bør derfor sees i en større sammenheng.</p> <p>Forslagsstiller mener vi vil vite mer om hvordan det går ang. batterifabrikken allerede ved nyttår, i god tid før evt. denne plansaken kommer videre i prosessen.</p>	<p>Geir Hammersmark, næringsrådgiver</p>
<p>Klima Mobilitetsplan må leveres. Det er myr rundt Dyvigkjenn. Nedbygging av myrer medfører utslipp av klimagassen CO₂. Området er sannsynligvis utenfor planområdet. Alt som genererer trafikk belaster klima. Området ligger i nærheten av tilførselsveien til E-18, og det er ikke langt opp til E-18. Strekningen er ikke betjent med bussforbindelse, og det er langt ned til nærmeste bussholdeplass ved fylkesvei 410. (400 meter fra avkjørsel) I følge ATP- planen er 500 meter den maksimale avstand det kan være til en bussholdeplass. Det må legges til rette for bruk av sykkel for ansatte, både i bygg og internt i område.</p>	<p>Ragnhild Hammer, miljøvernrådgiver</p>
<p>Universell utforming/TEK 17 TEK 17 må overholdes ved detaljprosjektering av området.</p>	
<p>Barn og unges interesser / trafikksikkerhet Rundkjøringen ble lagd med tanke på et større boligområde, Krøgenes boligområde, som ikke er realisert ennå. Syklende til og fra dette område må krysse rundkjøringa for å komme til gang- og sykkelvei. Et evt. nytt næringsområde vil benytte den samme rundkjøringen, og det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner. Forslagsstiller bemerker at det forutsettes at det er etablert en trafikksikker kryssing av rundkjøringen som allerede er bygd. Ifølge reguleringsplanen skal kryssing med fortau/gangfelt skje på sydsiden av rundkjøringen.</p>	
<p>Friluftsliv/ rekreasjonsområder Det er nylig regulert og bygd turveier i hele Arendal øst, lysløyper og friområder. Det er ikke turveier i selve planområdet, men det må være minst 75 meters buffer til bebyggelse. Det er over 100 meter fra turveien til markagrensa, som altså omkranser det foreslåtte området.</p>	<p>Jann B Nilsen, park og friluftsliv</p>

Markagrensa: Området er fortsatt landbruks- natur og friluftsområde, selv om selve markagrensa er trukket unna.	
Landbruk Området er registrert som produktiv skog. Planarbeidet må ta hensyn til at det skal være driftsvei til skogbruksområdene innenfor. Det er ingen landbruksinteresser i området, bortsett fra en liten del av jorde i sørenden. Skal denne delen tas til utbygging må jorda erstattes annet sted. Landbruksrådgiver har ingen innvendinger jordbruksmessig. Aktuell byggegrense / eiendomsgrense til dyrka mark	Morten Foss Trude Engesland Landbruksrådgivere
Landskap Området er småkupert og skogbevokst. Skulle en tenke at det blir gitt tillatelse til næring i dette LNF-område må en tenke på hvordan området skal framstå mot sine omgivelser og da særlig mot rundkjøring/veilandskap og at det er et boligfelt som nabo. Helt vanlige hensyn som ivaretagelse av markante koller/vegetasjon /tilpassing av bebyggelse og anlegg /volum osv.	Kristin Fløystad
Biologisk mangfold Det er registrert noen spesielle arter rundt Dyviktjern, men det er utenfor den foreslåtte planavgrensningen. I følge kommunens kart er det ingen registreringer innenfor foreslåtte avgrensning.	
Kulturminner <u>Arkeologi</u> : stort potensiale for funn, det er registrert flere lokaliteter i forbindelse med tilførselsveien, men disse er gravd ut og frigitt av riksantikvaren. Undersøkelser må påregnes, og bekostes av utbygger. <u>Steingjerder</u> : Steingjerder er viktige kulturminner som markerer eiendomsgrenser. Det bør vurderes om slike kan bevares. Steingjerder kan være vanskelig å bevare når terrenget skal flates ut, slik som i dette tilfellet. Det vil likevel kunne bli et tema i saksbehandlingen. Det kan være andre kulturminner i området, og tema må beskrives i planbeskrivelsen.	Nora Moberg Lillegaard
Forurensning Avrenning til vassdrag; Behov for grunnundersøkelser, herunder sulfidundersøkelser, må vurderes og ev. gjennomføres i planprosessen.	
Teknisk infrastruktur <u>Vann og avløp</u> : Det går hovedledning forbi planavgrensningen i sør, som kommer fra Heftingdalen og Arendal Øst. Den må tas hensyn til. Det er også en pumpestasjon sør for området, som lukter. Vann og avløp ligger også i tilførselsveien, og påkoplingspunkt må avtales. Det er kapasitet nok for slukkevann. <u>VA-Rammeplan</u> må leveres og godkjennes før evt. plan kan godkjennes. Overvann fra området bør ledes til Dyviktjenn som en form for fordrøyning. <u>Renovasjon</u> - næring har privat renovasjon	Sten Terje Jørgensen / Asgeir Øybekk, infrastruktur
Teknisk infrastruktur <u>Veg</u> Avkjørsel er aktuelt sør i området, der det er regulert inn en	

<p>rundkjøring for avkjørsel til regulerte «Krøgenes boligområde». Veier internt i området må reguleres. Det må legges til rette for at ansatte <i>kan</i> sykle til arbeidsplassen.</p> <p>Eierform på veien må avklares i planen. Standard blir trolig kommunal, men det er opp til regulanten å foreslå eierform.</p>	
<p>Eierforhold Agder prosjektutvikling kontrollerer 40% av område via grunneiere. Resterende tilhører Arendal Eiendom KF. Det vil bli inngått avtaler.</p>	
<p>Oppsummering Etter møtet er det klart at rådmannen ikke har annet valg enn å anbefale at det ikke gis tilslutning til at det startes planarbeid før området evt. er avklart i en større sammenheng ved neste kommuneplanrevisjon.</p>	
<p>Opplegg for planprosess Planen utløser krav om konsekvensutredning. Forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Det vurderes i hver enkelt sak om det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, for eksempel felles befaring eller offentlig møte i forbindelse med varsel om oppstart.</p>	
<p>Krav til planforslaget</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelse m. konsekvensutredning - Plankart i PDF-format og sosi-fil - Reguleringsbestemmelser - Kopi av kunngjøringsannonse med dato - Kopi av varslingsbrev og varslingsliste - Kopi av innkomne merknader ved oppstart - Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader 	

Utgifter i forbindelse med "Melding om oppstart" må forslagsstiller dekke.

Det samme gjelder utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f. eks. støyvurderinger, undersøkelser av forurenset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

Med hilsen

Nora Moberg Lillegaard
Overarkitekt

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: STÆRK & CO AS
STÆRK & CO AS v/ Lisbet Rake Zeiffert
AGDER PROSJEKTUTVIKLING AS

Saken berør følgende eiendommer:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	Adresse
/ / /	