

Planinitiativ

Detaljregulering for del av Solberg

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Kristiania Eiendomsforvaltning AS v/Alf Ulven Tlf: 92 25 00 00 e-post: ulven@kristiania.com
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Lisbet Rake Zeiffert Tlf.: 90936620 e-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for del av Solberg

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Kristiania Eiendomsforvaltning AS v/Alf Ulven har inngått avtale om kjøp og utvikling av eiendommen gnr./bnr. 444/218 på Solberg-Stoa, med grunneier Bjørn Bringsverd. Det er ønskelig å utvikle eiendommen til næringsområde. Tiltakshaver har vært i kontakt med Direktorat for Mineralforvaltning som har gitt skriftlig tilbakemelding om at Solberg gruver som ligger i området, er gruver som direktoratet ikke har noe ønske om å ivareta, men at de må sikres i form av stengning/igjenfylling. Alf Ulven hadde innspill til rullering av kommuneplanens arealdel, der en ønsket å endre formålet på eiendommen fra boligformål til næringsformål. Dette ble vedtatt i ny kommuneplan, men med en avgrenset utstrekning i forhold til Ulven sitt innspill. Det er kun deler av eiendommen gnr./bnr. 442/112 som er regulert til næringsformål.

2. Oversiktskart

Planområdet ligger på Stoa, øst for Åsbieveien, og vest for Solbergvann.

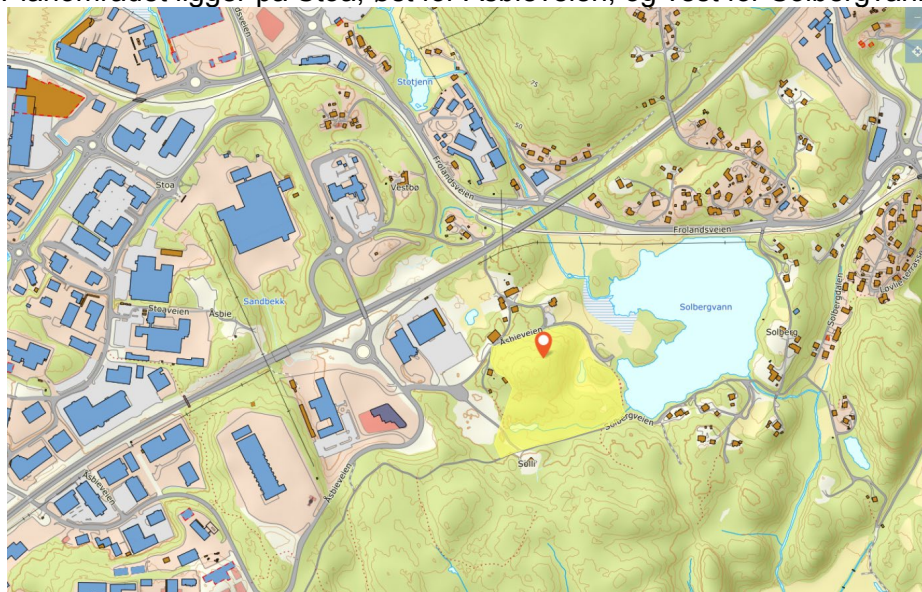


Fig. 1. Oversiktskart Stoa, der aktuell eiendom er vist med gul farge.

3. Formålet med planen.

Formålet med planen er å legge til rette for et næringsområde, som kan hjemle ulike typer næringsvirksomhet, herunder kontor, forretning, lager, tjenesteyting m.m.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Under vises forslag til planavgrensning. Eiendommen gnr./bnr. 444/218, som delvis planlegges regulert til næringsformål, er på totalt på ca 42 daa. Det er kun den del av eiendommen som er avsatt til fremtidig næringsområde, område BA01 på kommuneplanens arealdel, som blir tatt opp til regulering. Dette området har en størrelse på ca 17 daa. I tillegg er det tatt med et mindre areal nord for område BA01, for å kunne regulere inn adkomstvei inn til området, som ikke ligger innenfor reguleringsplan for del av Solberg Vestre. Utkast til kunngjøringskart er vist under, og vedlegges planinitiativet. Endelig avklaring av planavgrensningen ønskes avklart i oppstartsmøte.

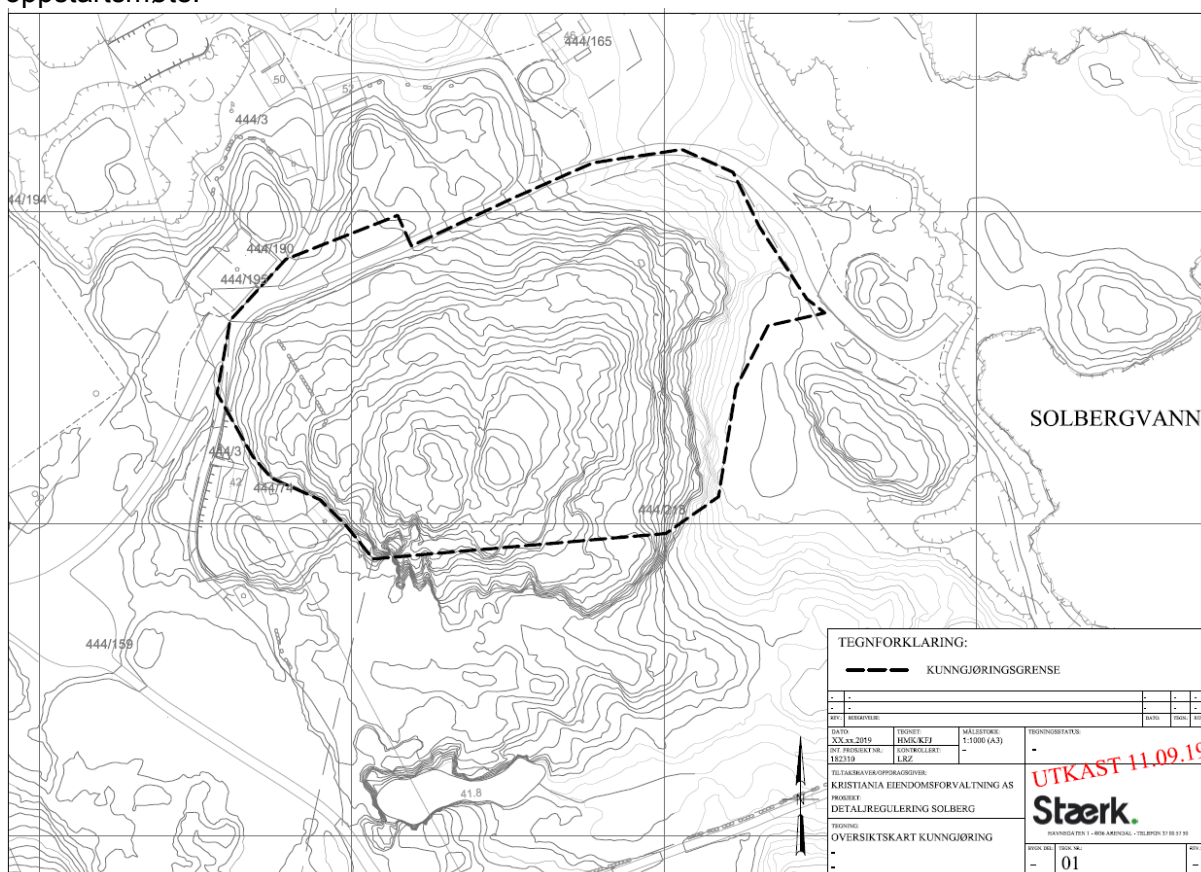


Fig. 2. Utkast til kunngjøringskart, med forslag til planavgrensning.

Utvikling av området vil få betydning for de omkringliggende eiendommene når det gjelder trafikkavvikling. I tillegg vil området bli endret fra en ubebygget og vegetasjonsdekket kolle, til et byggeområde. Dette medfører at både bruken av området, og det visuelle inntrykket av området bli endret, med de konsekvenser det får for omkringliggende eiendommer og et større omland. Planarbeidet vil dermed få virkninger utenfor planområdet.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Hovedformålet med planarbeidet er å regulere området til næringsformål. Som i naboplanen, reguleringsplan for del av Solberg Vestre, er det ønskelig å se på et kombinert formål med forretning/kontor/lager/industri/tjenesteyting. Foreløpige planer er å planere området ned til ca kote +55. En får da fyllinger, ev. en løsning med kombinasjon av mur og fylling, mot nordøst og øst. Det må lages bestemmelser i forhold til mur og fylling, som f.eks. maks høyde på mur, etablering og påføring av stedege masser på fyllingen m.m. Detaljeringsnivå på byggeområdene må vurderes. Det er mest hensiktsmessig å ikke detaljere reguleringsplanen

for mye, ved å vise interne kjøreveier og parkeringsplasser, da det vil være vanskelig å dele inn byggeområdene og tomtene uten at konkrete etableringer er avklart. Antall bygninger er derfor også vanskelig å anslå. Det må reguleres inn hovedadkomstveg til byggeområdet fra eksisterende veisystem i området. Under vises en foreløpig illustrasjon av området en foreslår å benytte til byggeområde, og hvilke utslag det vil gi i form av mur og fylling mot øst og nordøst. Det presiseres at dette er foreløpige skisser.

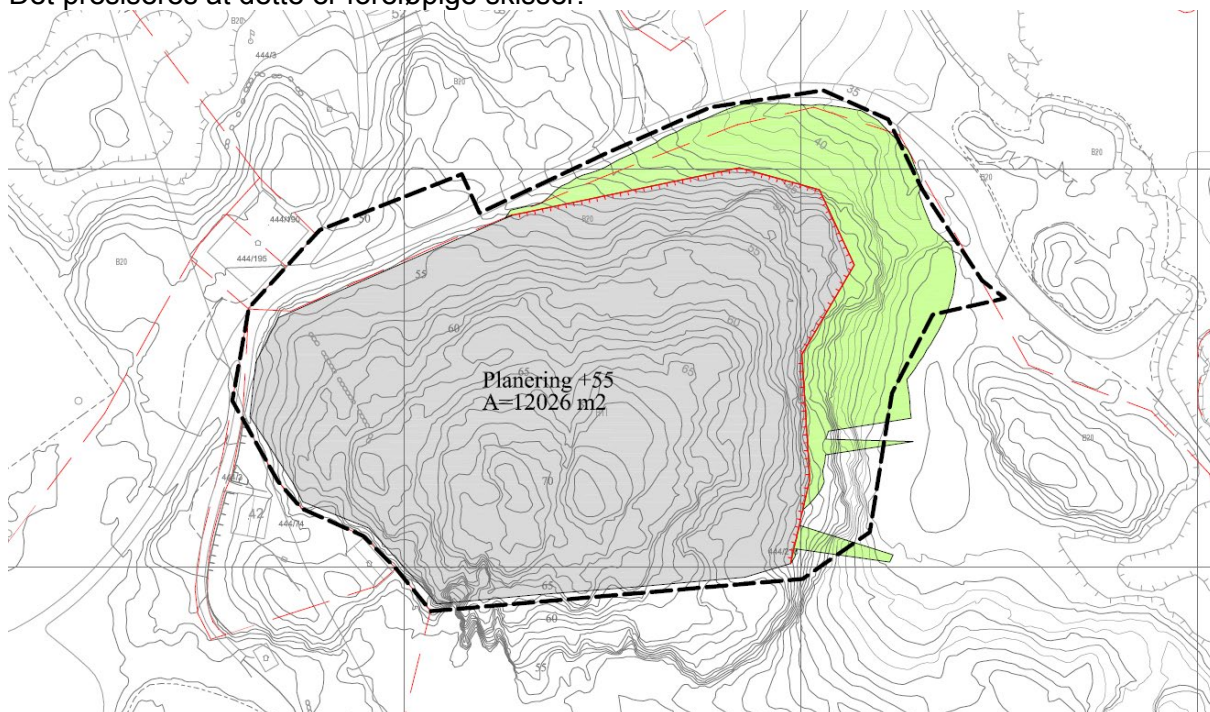


Fig. 3. Illustrasjonsplan med forslag til byggeområde som skal planeres.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fotavtrykk og høyder på næringsbygg avhenger av hvilke bedrifter og virksomheter som vil etablere seg i området. Endelig forslag til byggeområder, og detaljering av byggeområdet, med planeringsnivå, byggegrenser, høyder m.m. avklares i løpet av reguleringsplanprosessen. En vil foreslå en høy utnyttning av området.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges tradisjonell næringsbebyggelse. Bygg skal planlegges etter TEK17. Eksisterende veier vil i utgangspunktet benyttes som hovedadkomst, i tillegg til at intern adkomstvei må utbedres.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet ligger på Stoa, rett øst for Stoa Handelspark, der JM Auto etablerte ny forretning for noen år siden. Planområdet er dermed en direkte utvidelse av eksisterende næringsområder på Stoa. I dag består planområdet av en vegetasjonsdekket kolle. For å utnytte den til byggeområde må den sprenges ned. Etablering av et nytt byggeområde krever dermed en del landskapsinngrep, slik som resterende utbygging på Stoa har medført. En planlegger å fastsette planert terreng i reguleringsplanforslaget, og en maks møne-/gesimskote på planlagt bebyggelse. En vil ta inn bestemmelser til etablering av murer og fyllinger. Eventuelle reguleringsbestemmelser knyttet til utforming av planlagt bygningsmasse må avklares i reguleringsplanprosessen.

9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i Arendal bystyre, 24.05.2019. Området som ønskes tatt opp til regulering, er område BA01, og er avsatt til formålet fremtidig næringsvirksomhet på kommuneplanens arealdel. Formålet med planarbeidet er dermed i samsvar med overordnet arealplan. Arealene mot vest, som er regulert i reguleringsplan for del av Solberg Vestre, er avsatt til eksisterende næringsvirksomhet.

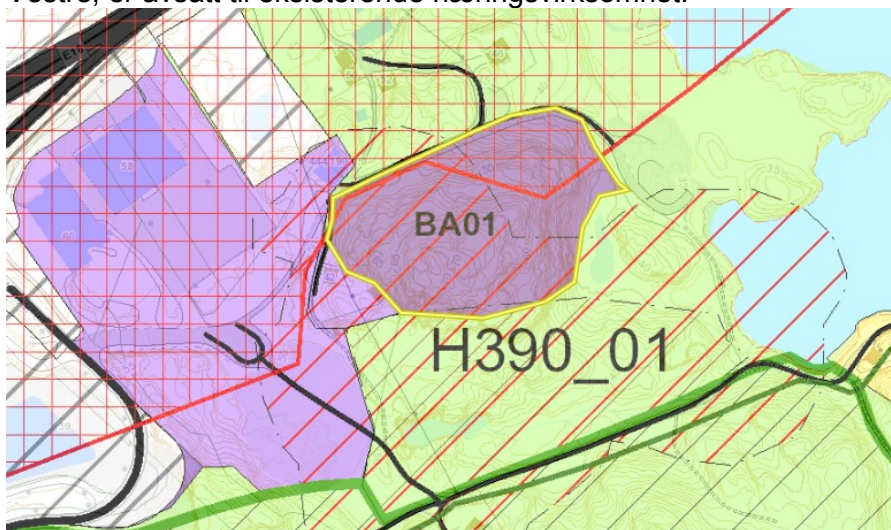


Fig. 4. Forslag til planavgrensning vist på forslag til kommuneplan som er under rulling.
Kart: <https://karttjenester.ikt-agder.>

Innenfor deler av området er det avsatt en hensynssone, faresone H390_1 – jerngruver. Området for Solberg gruver ligger i all hovedsak utenfor reguleringsplanområdet, og er regulert som spesialområde kulturelt bevaringsområde i reguleringsplan for del av Solberg Vestre.

En mindre del av planområdet ligger innenfor båndleggingssonen, som er omfattet av arbeidet med kommunedelplan for E18 Dørdal-Grimstad, inkludert tilførselsveier. Det er avklart med administrasjonen i Arendal kommune at en kan sette i gang med et planarbeid for område BA01, selv om deler av området ligger innenfor båndleggingssonen, da en har vurdert at planarbeidet ikke vil komme i konflikt med pågående og fremtidig planarbeid for ny E-18.

Arealene som er avsatt som fremtidig næringsområde er uregulert. Områdene i vest, der hovedadkomstvei inn til området vil gå, er regulert til kombinert område for forretning/kontor/lager/industri og delvis tjenesteyting, i reguleringsplan for del av Solberg Vestre.

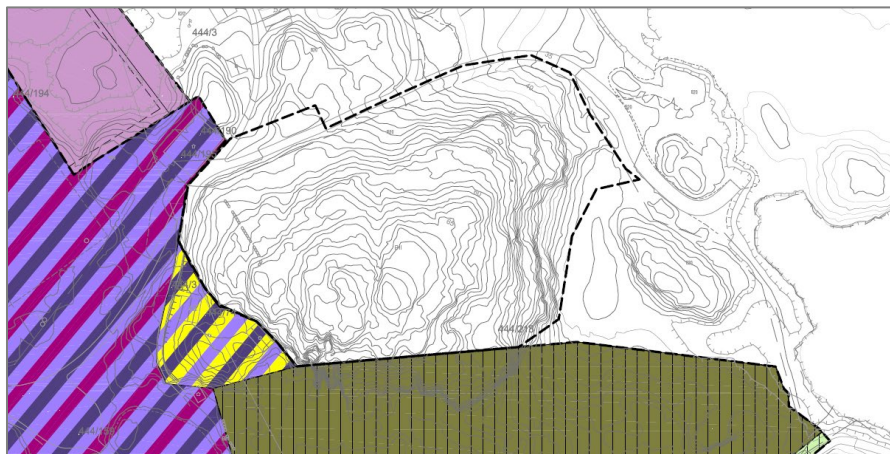


Fig. 5. Forslag til planavgrensning vist på kartløsning som viser reguleringsplaner i området.
Kart: <https://karttjenester.ikt-agder.>

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Det er flere tema som må vurderes og avklares nærmere i planprosessen:

- Forholdet til regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder.
- Avklaring av ny E-18 forbi Stoa, inkludert tilførselsveier.
- Solberg gruver

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen, og denne vil bli tatt inn i planbeskrivelsen.

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart.

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Agder og Aust-Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer i området.

13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. En stiller gjerne opp på regionalt planforum ifbm kunngjøringen. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen ifbm. innsending av planen til 1. gangsbehandling.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen er vurdert til ikke å falle inn under forskriftens § 6, om tiltak som alltid skal konsekvensutredes jf. pkt. 24 i vedlegg I, der det følger at «*næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*» alltid skal konsekvensutredes. Begrunnelsen for dette er at en tenker å fastsette utnyttelsesgrad / bestemmelser til planen som sikrer at det ikke kan oppføres bygg med samlet bruksareal over 15 000 m².

Planen er også vurdert iht. forskriftens § 8, vedlegg II, punkt 11 j: «*næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*» En foreslår en nærmere dialog i oppstartsmøte om kriteriene i § 10 gjør seg gjeldende i denne saken, og da i hovedsak med utgangspunkt i bokstav b som omhandler bl.a. verdifulle kulturminner og kulturmiljø.

15. Oppsummering og konklusjon

Hovedformålet med planen er å utvide eksisterende næringsområder på Stoa. På denne bakgrunn er det ønskelig med et snarlig oppstartsmøte, der forslag til planavgrensning og formål i planen kan avklares.

Arendal, 11.09.2019

Lisbet R. Zeiffert

Lisbet Rake Zeiffert, Arealplanlegger

Vedlegg:

- Utkast til kunngjøringskart, datert 11.09.19