

Planinitiativ

Detaljregulering for Fevikpynten

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	J.B. Ugland Entreprenør AS, v/ Helge Nilsen Postboks 501 4898 Grimstad E-post: helge.nilsen@jbu.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as v/ Geir Jonny Ringvoll Tlf.: 971 51 242 E-post: gjr@staerk.no
Forslag til navn på plan	Fevikpynten

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

1. Bakgrunn

JBU Entreprenør AS har inngått en avtale med grunneierne Tor Liene og Anders Gjeruldsen om å transformere næringseiendommene deres til et leilighetsprosjekt. Eiendommene som skal transformeres til boligformål har gnr 48 og bnr 86, 107 og 108. I tillegg vil grunneieres boligeiendommer bli innregulert.

2. Oversiktskart

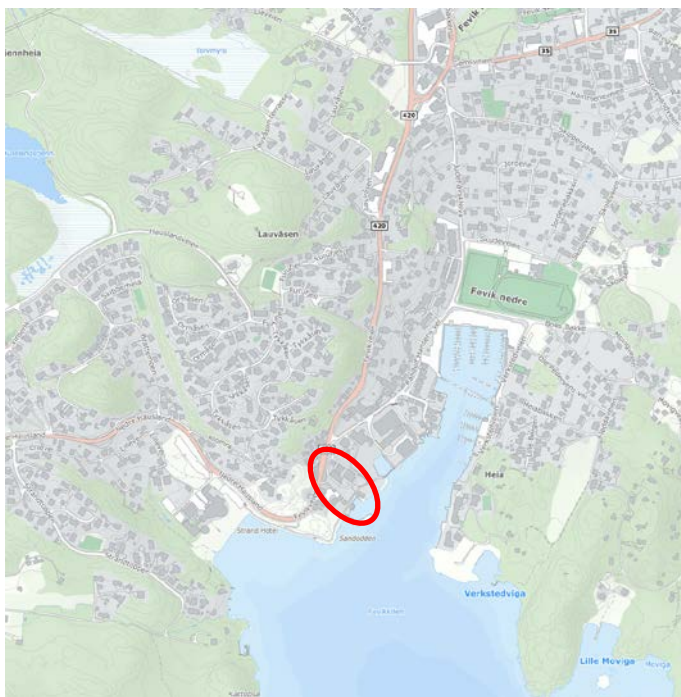


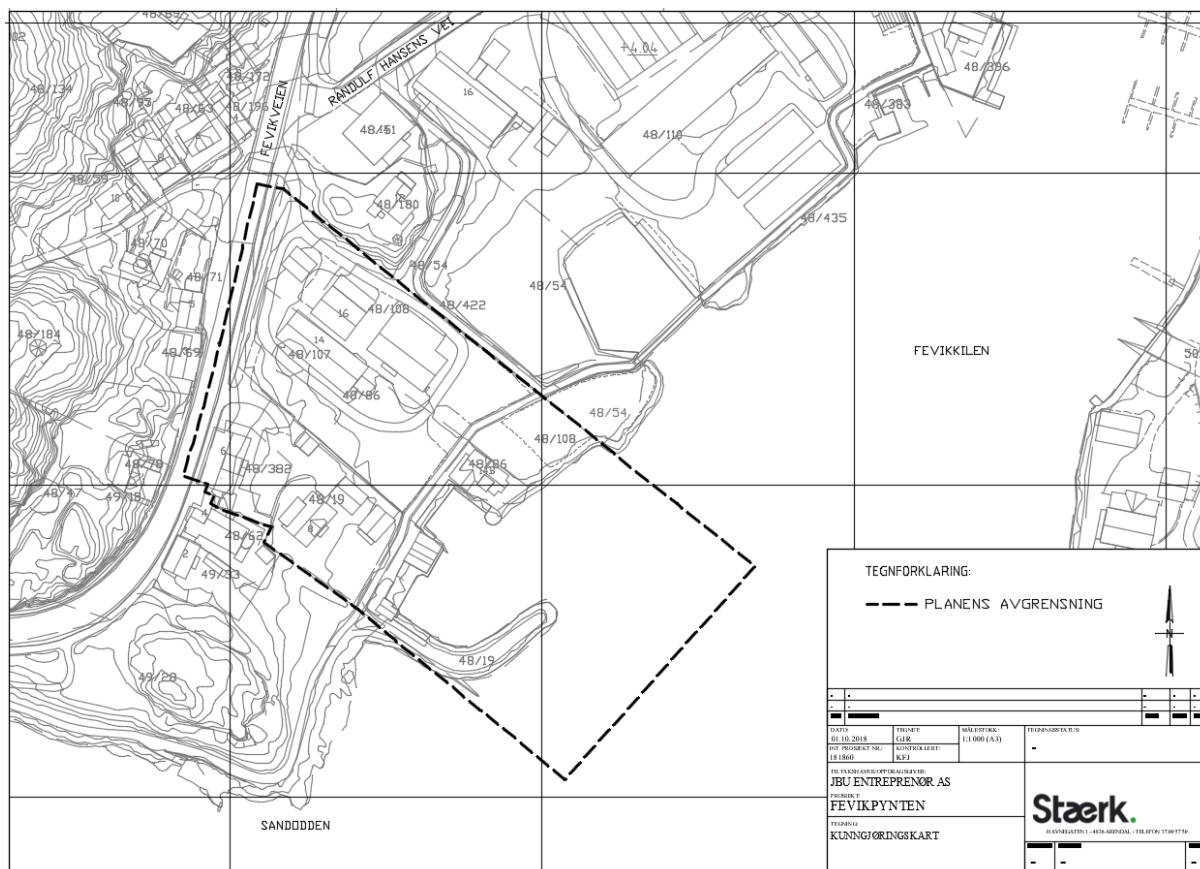
Fig. 1. Oversiktskart, med planområdet markert med rød sirkel. Kart: <https://kart.1881.no>

3. Formålet med planen.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for etablering av et leilighetskompleks med tilhørende fasiliteter.

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

Planområdet er helt nedbygd og omfatter; flere industribygg, utendørs lagerområder med tilhørende kjøreadkomster og parkeringsareal. Veier og plasser har dekke av grus. Boligeiendommene er opparbeidet med bygninger, parkeringsareal, hage m.m. I tillegg går det en asfaltert strandpromenade gjennom området. Under vises forslag til planavgrensning. Forslag til kunngjøringskart følger vedlagt dette planinitiativ.



5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det legges opp til en høy utnyttning innenfor området. I tillegg til leiligheter skal det reguleres inn områder til uteoppholdsareal, bil- og sykkelparkering, renovasjonshåndtering m.m. med utgangspunkt i Grimstad kommunes bestemmelser. To eksisterende avkjørsler planlegges redusert til én ny avkjørsel med gode sikt- og stigningsforhold.

I tillegg vil eksisterende boligeiendommer med tilhørende anlegg og fasiliteter bli innregulert. Det planlegges ikke småbåtanlegg innenfor området. Deler av strandsonen vil bli tilrettelagt for bading for svømmedyktige.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder.

På dette planstadiet ser man for seg to bygg i 3 etasjer med felles parkeringsanlegg i én underetasje. Totalt bruksareal vil utgjøre ca 4 000 m² BRA inkludert p-kjeller og boder. Totalt antall leiligheter som planlegges er 24. Utbyggingsvolum og høyder vil bli endelig avklart i den videre planprosessen

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vil være særlig fokus på å sikre gode og trafiksikre uteoppholdsareal med gode sol- og utsiktsforhold. Biltrafikk og parkering skal løses på en oversiktlig og trygg måte. Utformingen av leilighetskomplekset skal legge til rette for at alle mennesker på en likeverdig måte skal kunne bruke alle funksjonene i anlegget. Nærmere detaljerte bestemmelser vedrørende bygningsmassen, estetikk m.m. må avklares i planprosessen.

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

Tilpasning til landskap, omgivelser og eksisterende bebyggelse vil være førende for løsninger i planforslaget. Det planlegges å utarbeide illustrasjoner, snitt og 3D modell som kan visualisere planlagt utbygging, og virkning på omgivelser. Arkitekt er engasjert.

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

Planområdet er i strid med gjeldende arealplanstatus for området. Både på kommune- og reguleringsplannivå er området avsatt til næringsområde. Det pågår i disse dager en prosess i kommunen for å endre fremtidig arealplanstatus på nedre Fevik fra næringsbebyggelse til område for boligbebyggelse.

Sjøarealene er regulert til småbåthavn og strandpromenaden er regulert som friområde. Planområdet inngår i sin helhet i gjeldende reguleringsplan for Nedre Fevik, vedtatt 07.12.1987. Det har vært foretatt flere mindre planendringer av reguleringsplanen, i hovedsak for å regulere inn strandpromenaden. Planen ble sist endret den 07.02.2006.



Fig. 3. Utsnitt av Grimstadkart som viser reguleringsplanstatus i området. Kart: <https://karttjenester.ikt-agder.no>

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

De interesser som blir mest berørt ved gjennomføring av planen er nærmiljøet. Planlagt transformasjon vil erfaringsmessig påvirke nærmiljøet i positiv retning, mens redusert utsikt vil være negativt for de som berøres. Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, bland 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. Det må sikres god tilkomst for utrykningskjøretøyer. Det må gjøres en vurdering av ny overvannssituasjon. Etablering av boliger er støyømfintlig arealbruk det må utarbeides en støyberegning i den forbindelse, spesielt med tanke på å sikre skjermede utearealer.

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 oversendes fra kommunen i etterkant av avholdt oppstartsmøte. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder samt Aust-Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til Fevik velforening, naboer og andre berørte grunneiere 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. Planprosessen vil starte med et oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid samt høring av planprogram. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte ifbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Hvis det er ønskelig stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være formålstjenlig å avholde 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 ivarettatt.

På grunn av at formålet med planarbeidet ikke er i samsvar med overordnet plan vil planarbeidet utløse krav om konsekvensutredning iht. plan- og bygningsloven § 4-2, og forskrift om konsekvensutredning. I § 6b, vedlegg I - punkt 25 er det krav om at reguleringsplaner for «nye bolig- og fritidsboliger som ikke er i samsvar med overordnet plan» må konsekvensutredes.

Ved kunngjøring av oppstart av planarbeid vil det i tillegg til de vanlige kunngjøringsdokumentene, være krav om planprogram. Planprogrammet vil nærmere beskrive problemstillinger som anses som viktig for miljø og samfunn, tema som skal nærmere utredes og hvilke metoder som skal benyttes i konsekvensutredningen. Planprogrammet vil bli sendt på høring samtidig med kunngjøring om oppstart av planarbeid. Deretter skal det utarbeides konsekvensutredning til reguleringsplanen på bakgrunn av fastsatt planprogram.

15. Oppsummering og konklusjon

Planarbeidet vil medføre transformasjon av et nedslitt næringsområde til attraktive leiligheter med sjønær beliggenhet. Planlagt tiltak er i samsvar med gjeldende politikk om transformasjon, fortetting og høy utnyttning i sentrale knutepunkt ved kollektivaksen i kommunen. Området vurderes som svært godt egnet for leilighetsbygg, med en flott beliggenhet ved sjøen med gode sol- og utsiktsforhold. Det ligger også i gangavstand til skole, butikk, idrettsanlegg, bussholdeplass og flotte turområder.

På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang planarbeidet med de formål som fremkommer av planinitiativet.