

Planinitiativ

Detaljregulering for del av gnr/bnr 38/21, Myra

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Dippner AS v/Cato Dippner Tlf: 980 16 929 e-post: catodippner@gmail.com
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Turid Hagelia Korshavn Tlf.: 93096282 e-post: thk@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for del av gnr/bnr 38/21, Myra

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

1. Bakgrunn

Myra-området har gjennomgått en mer urban utvikling enn det som tidligere planer har lagt opp til. Myra er ikke lengre en «plass på landet» med spredt bebyggelse, men et svært viktig boligområde i Arendal i tillegg til at det er store skoler og idrettspark i området. Selv om Myra er et viktig boligområde er det ingen møteplasser og servicefunksjoner i nærmiljøet og området er i stor grad bilbasert.

I forbindelse med kommuneplanrulleringen i 2013 ble området som nå planlegges regulert vurdert på følgende måte: «Utviklingen i området bør gi rom for en mer blanding av arealbruksformål. Her er blitt en stor arbeidsplass, mange elever og brukere av idrettsanleggene, i tillegg til mange boliger. Området bør ut fra lavutslippsamfunnsmessige mål bygge ut tilbud om nærbutikk/service, kombinert med boliger.... Aktuelle kombiformål er bolig, service, forretning; formål som kan utfylle hverandre/gi en god bydelsutvikling».

Oppdagsgiver har vært i kontakt med flere aktører i dagligvarebransjen og det er et marked for nærbutikk i området. Dette, sammen med kommunens vurderinger av området, er bakgrunnen for at det nå settes i gang reguleringsplanlegging.

Planområdet vurderes å være gunstig mht. å etablere en nærbutikk inkl. møteplass. Området ligger sentralt til på Myra med korte avstander til store boligfelt, idrettsparken, skoler og Myratunet. Plasseringen innebærer at mange kan gå/sykle til butikken, og det forventes at flere også vil gå innom området i fbm andre ærender i området (eks kjøring til/fra idrettsaktiviteter på kvelden). Planområdet får god atkomst via eksisterende arm på rundkjøringen på fv. 176.

Det ble avholdt møte med kommuneplanlegger vedr. saken den 06.02.19 og det er gitt tilbakemelding om at reguleringsplanlegging kan starte.

2. Oversiktskart

Området er lokalisert på Myra i Arendal kommune. Se fig. 1.

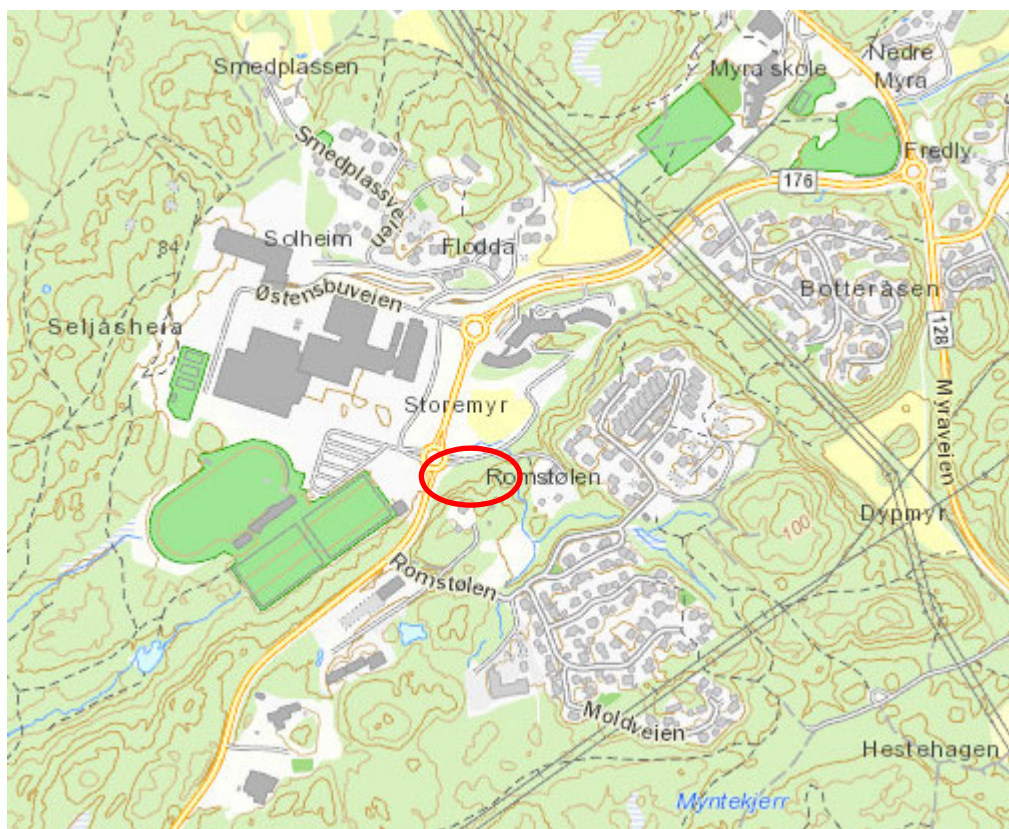


Fig. 1. Oversiktskart, med planområdet grovt markert med rød sirkel.

3. Formålet med planen.

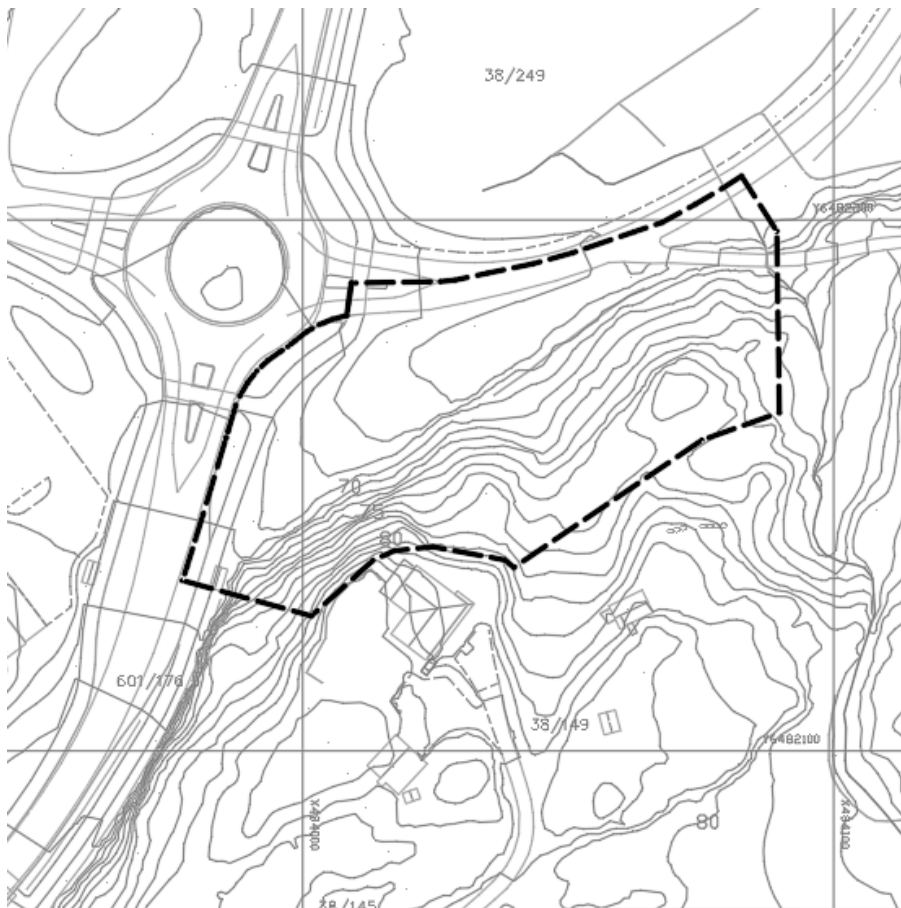
Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for nærbutikk og muligheter for leiligheter samt servicefunksjoner som eks. frisør, blomsterbutikk, apotek. Det tilstrebes å legge til rette for en sosial møteplass som en del av planleggingen. Hybelleiligheter/mindre leiligheter er aktuelt pga. kort vei til Sam Eyde videregående skole.

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

Under vises forslag til planavgrensning. Forslag til kunngjøringskart vedlegges.

Planområdet utgjør en del av området KO35 i kommuneplanen. Området som nå tas opp til regulering omfatter den lavestliggende delen av KO35. Atkomst til dette området må skje fra nord pga. høydeforskjeller. Atkomst til resterende del av område KO35 vil være fra naturlig å løse fra sør. Aktuelt planarbeid vurderes ikke å være til ulempe for evt. framtidig utnyttelse av områdene lengre sør i KO35.

Det følger av vedlegg til forslag til bestemmelser og retningslinjer av 23.04.18 rev 21.01.19 at det innenfor område KO35 skal tilrettelegges for høy utnyttelse med terrassehus. Aktuelle kombinasjonsformål er bolig, service og forretning.



Planområdet er på i overkant av 5 daa. Planen berører deler av følgende gnr/bnr: 38/21, 38/249, 601/176

Planen ventes ikke å få virkninger ut over planområdet som vil kreve tiltak. Etablering av nærbutikk og servicefunksjoner kan medføre en litt større/endret trafikkbelastning i området, men butikken forventes å bli brukt av de som bor i området. Butikken ligger i gang- og sykkelavstand fra et stort antall boliger.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges i hovedsak regulert areal til forretning og boligformål.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges tilrettelagt for en mindre nærbutikk med en grunnflate på rundt 900 m². Det skal videre vurderes leiligheter i inntil to etasjer over butikken.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygget skal planlegges etter TEK17. Atkomst til planlegges etter kommunal veinorm.

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

Planlagte bygg skal plasseres inn mot terrenget og vil få god støtte i dette. For å få tilstrekkelig plass til planlagte bygg inkl parkeringsareal og uteareal vil det være behov for å spreng seg inn i terrenget mot sørøst. Skjæringene som blir synlige planlegges skjermet med beplantning.

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

Planområdet er i gjeldende kommuneplan og i utkast til ny kommuneplan avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (omfatter del av område KO35). Se fig. 4. Planområdet omfatter også noe areal regulert til veiformål i reguleringsplan for Arendal Idrettspark samt noe areal regulert til vegformål, LNF spredt boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan for del av Arendal Idrettspark.

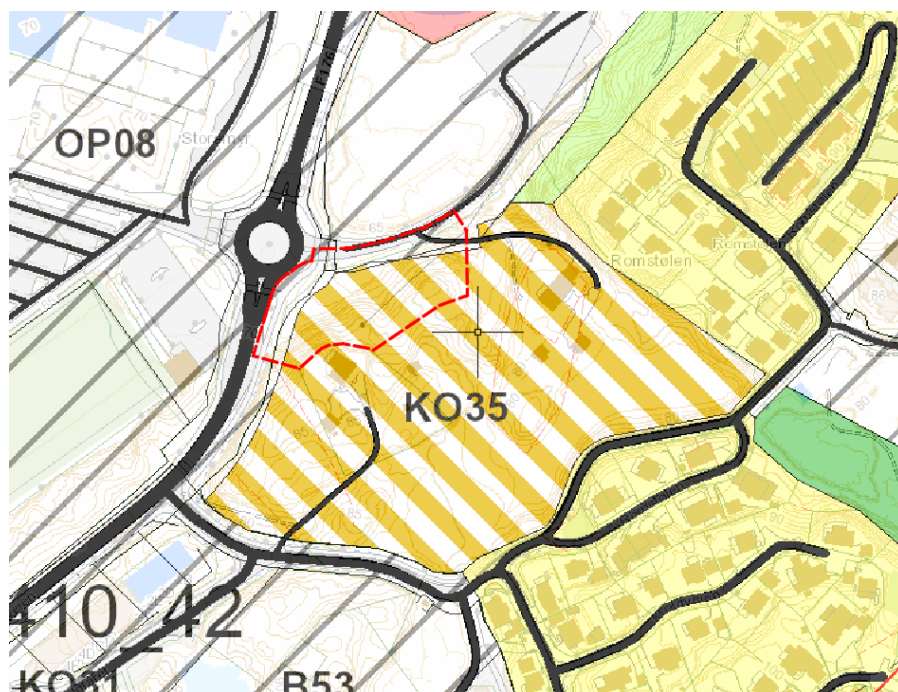


Fig. 4. Utsnitt av forslag til ny kommuneplanens arealdel. Forslag til planavgrensning vist med rød stiple linje.

Planen er ikke i strid med kjøpesenterplanen da planlagt bruksareal ligger langt under 3000 m² BRA.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

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

Støy

Området ligger nært fv. 176. Støy må vurderes i fbm planlegging av leiligheter og uteoppholdsarealer til disse. Støy ivaretas gjennom tiltak i yttervegg, tette glassrekker på uteplasser og mulighet for soverom på "stille side".

Solforhold

Området ligger nordvendt. Solforholdene er ok tidlig og seint på dagen. Leiligheter må plasseres i 2. etg for å få ok solforhold.

Barn og unge, nærmiljø

Det er kort vei til skole og idrettsanlegg. Det er godt utbygd gang- og sykkelvei i området.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil for øvrig 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- og -Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening 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. Dersom det er ønskelig stiller en gjerne opp på regionalt planforum møte. 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 og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen kommer ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes ei heller § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere.

15. Oppsummering og konklusjon

Planleggingen vil bidra til utviklingen av nærmiljøet på Myra ved at det tilrettelegges for møteplasser og servicefunksjoner i nærområdet der folk bor. Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive. *På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.*

Arendal, 21.03.2019



Turid Hagelia Korshavn
arealplanlegger