

Planinitiativ

Detaljregulering for del av Moland Park

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Sandås Anlegg AS v/Asbjørn Sandås Tlf: 915 50 815 e-post: asbjorn@sandaas.no
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 Moland Park

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

1. Bakgrunn

Sandås Anlegg AS har kjøpt areal i Moland Park med tanke på tilrettelegging av nye næringsarealer og ønsker å sette i gang arbeid med ny regulering av arealene. Arealene ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Stølen – Sprøken av 05.11.86. Gjeldende plan stiller krav om bebyggelsesplan. Det er gitt tillatelse til planering av tomt 2.

Arealene er i *Næringsarealstrategi for Arendal kommune 2017 – 2030* klassifisert som et C-område, dvs. næringsarealer som har høy tilgjengelighet med bil, lett atkomst til hovedvegnettet og gode parkeringsforhold. Virksomhetene som etablerer seg på C-områder er virksomheter med få ansatte og besøkende og som har høy bilavhengighet. Typisk lagervirksomhet, engros- og transportfirma, tynge industri og salg av tynge vareslag.

Det er mange bedrifter i Arendalsområdet som ikke har klare lokaliseringpreferanser og der arbeidsplassen varierer med hvilke prosjekter som til enhver tid gjennomføres. Ifølge Næringsstrategien gjelder dette for 25% av arbeidsplassene i Arendal kommune. Dette gjelder typisk for virksomheter innenfor bygg og anlegg, vakt- og vaktmestertjenester, renhold, knust og scene.

Selv om 25% av arbeidsplassene ikke har en fast arbeidsplass har mange av disse virksomhetene likevel behov for lagringsplass og kontor. Longum og Moland Park har en god beliggenhet for disse bedriftene. Området ligger sentralt i forhold til virksomhetenes nedslagsfelt.

2. Oversiktskart

Området er lokalisert på Moland Park i Arendal kommune. Se fig. 1.

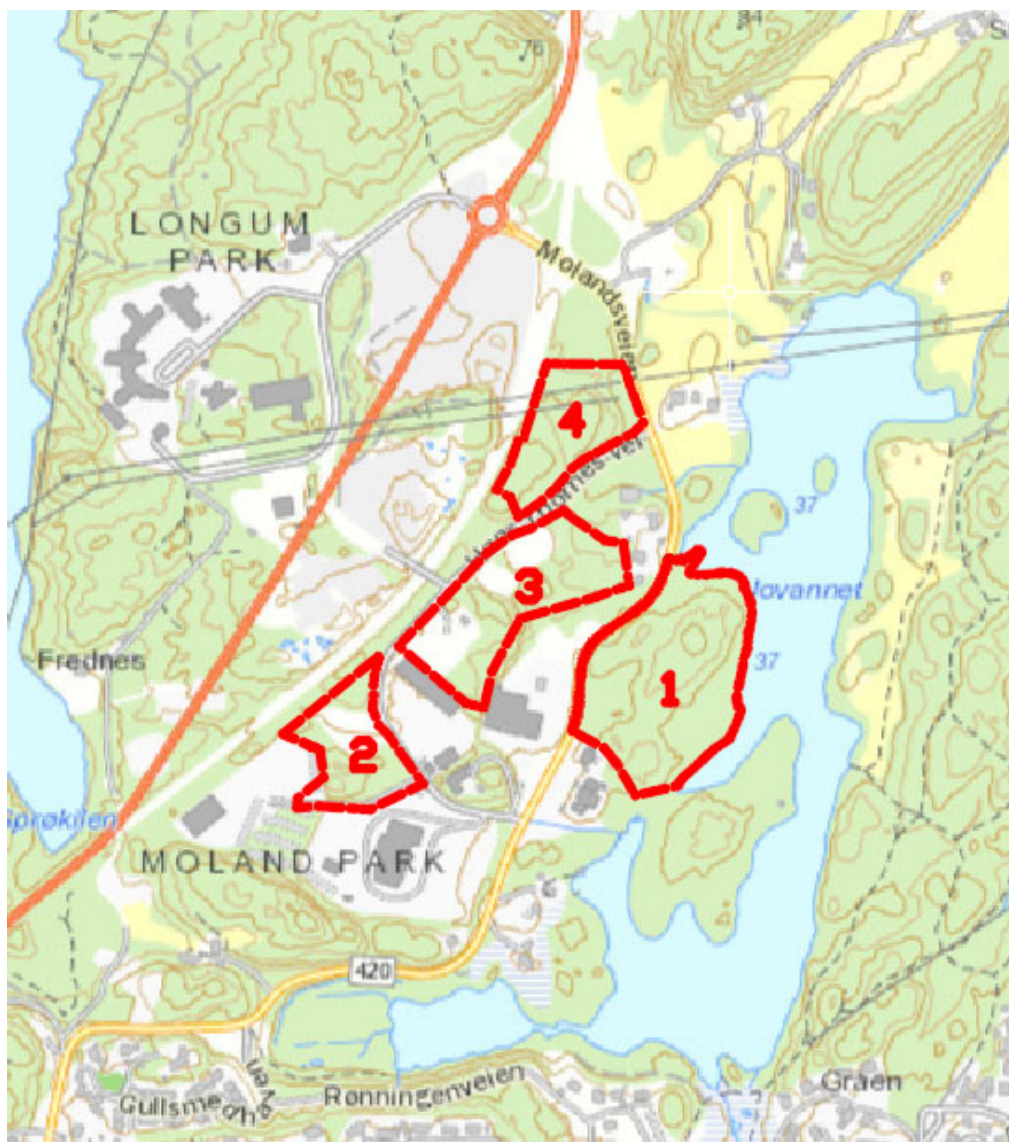


Fig. 1. Oversiktskart, med områdene som skal planlegges markert med rød stiple linje.

3. Formålet med planen.

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet herunder industri, lager, kontor. Sandås Anlegg AS planlegger å benytte deler av arealet til egen virksomhet, samt kunne tilby arealer til lokale små og mellomstore bedrifter, eks. håndverksbedrifter (verksted, lager, vaktmestertjenester mv).

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

Under vises forslag til planavgrensning (fig. 2). Forslag til kunngjøringskart vedlegges. Planområdet er samlet sett på ~ 80 daa. Arealet som planlegges regulert er delt i fire områder, jf. også fig. 1 og fig. 3.

Planområdet er avgrenset av gammel E18 i nordvest (dvs. ny gang- og sykkelvei når ny E18 står klar) og Jovann i øst. Området er delvis utbygd og tilrettelagt til næringsformål i dag. Arealet mot Jovann (markert som nr. 1) er ubebygd og grenser mot Sprøkiltunet i sør. Det ligger to eneboliger nord i området, mellom område 1 og 4 og nordøst for område 3. Disse har atkomst fra Molandsveien. Terrenget i området er til dels kupert og det er blandingsvegetasjon.

Hans Thornesvei og fv. 420 Molandsveien går gjennom området. Hans Thornesvei sikrer Moland Park atkomst fra to sider.

Planarbeidet ventes ikke å få vesentlige virkninger utenfor planområdet selv om området blir synlig fra Jovannslia. Område 1 mot Jovann ligger mest eksponert til. Det skal reguleres inn et grønt belte langs vannet. Området må senkes og bygningene innenfor området vil få god støtte i terrenget som stiger på vest for Molandsveien.

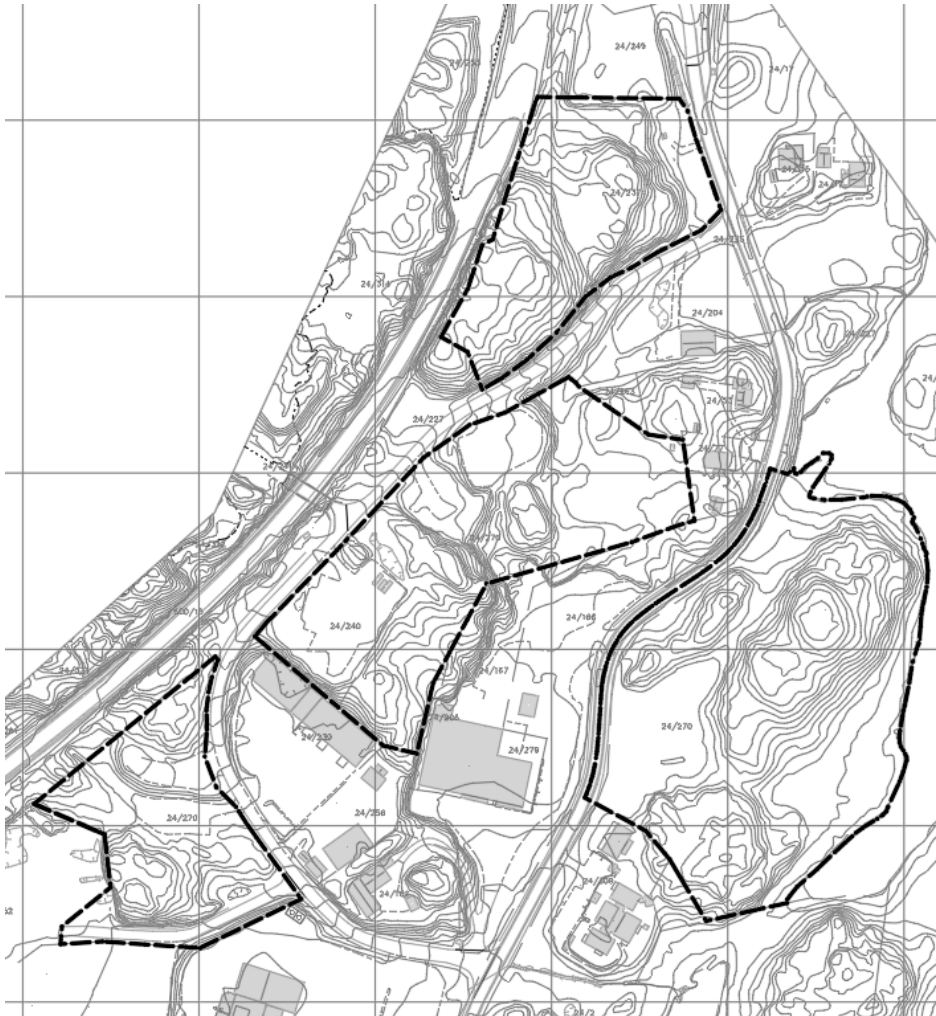


Fig. 2. Forslag til planavgrensning.



Fig. 3. Forslag til planavgrensning. Ortofoto.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges i hovedsak regulert areal til næringsareal der det typisk vil bli oppført større og mindre næringsbygg for lager, håndverksbedrifter osv og tilrettelagt for utendørs lagringsplass mv. Det skal reguleres inn et grønt areal langs strandsonen til Jovann.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares som del av planprosessen. Noen av tomtene har en beliggenhet som tilsier at de kan tåle forholdsvis store bygghøyder. Dette gjelder ikke bygg mot Jovann.

Gjeldende reguleringsplan for området Stølen - Sprøkilen av 05.11.86 med seinere endringer har en utnyttelsesgrad på 0,3 for de fleste byggeområdene.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges tradisjonell næringsbebyggelse. Bygg skal planlegges etter TEK17. Eksisterende vei benyttes som hovedatkomst. Kryss/avkjørsler fra Hans Thornesvei må reguleres inn med utgangspunkt i kommunal veinorm. Atkomst til område 1 planlegges etter veinormalen N100 (fra Molandsveien).

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

Området er et typisk industriområde som ligger inneklemmt mellom ny og gammel E18. For å få hensiktsmessige næringstomter må arealene sprenges ned.

Utbygging av område 1 må tilpasses Jovann. Det skal settes igjen en grøntsone/buffersone mot vannet samt en buffersone mot Sprøkiltunet. Gangsti langs vannet skal vurderes, jf. reguleringsbestemmelsene til gjeldende reguleringsplan.

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

Planområdet er i gjeldende kommuneplan vist som hvitt område; dvs. område der reguleringsplan skal gjelde. Arealene ligger innenfor reguleringsplan for Stølen - Sprøkilen av 05.11.86 med seinere endringer. En liten del av område 2 omfattes av reguleringsplan for E18 Tvedestrand – Arendal av 22.05.14 med seinere mindre endringer. Gjeldende reguleringsformål i området er vist i fig. 4.

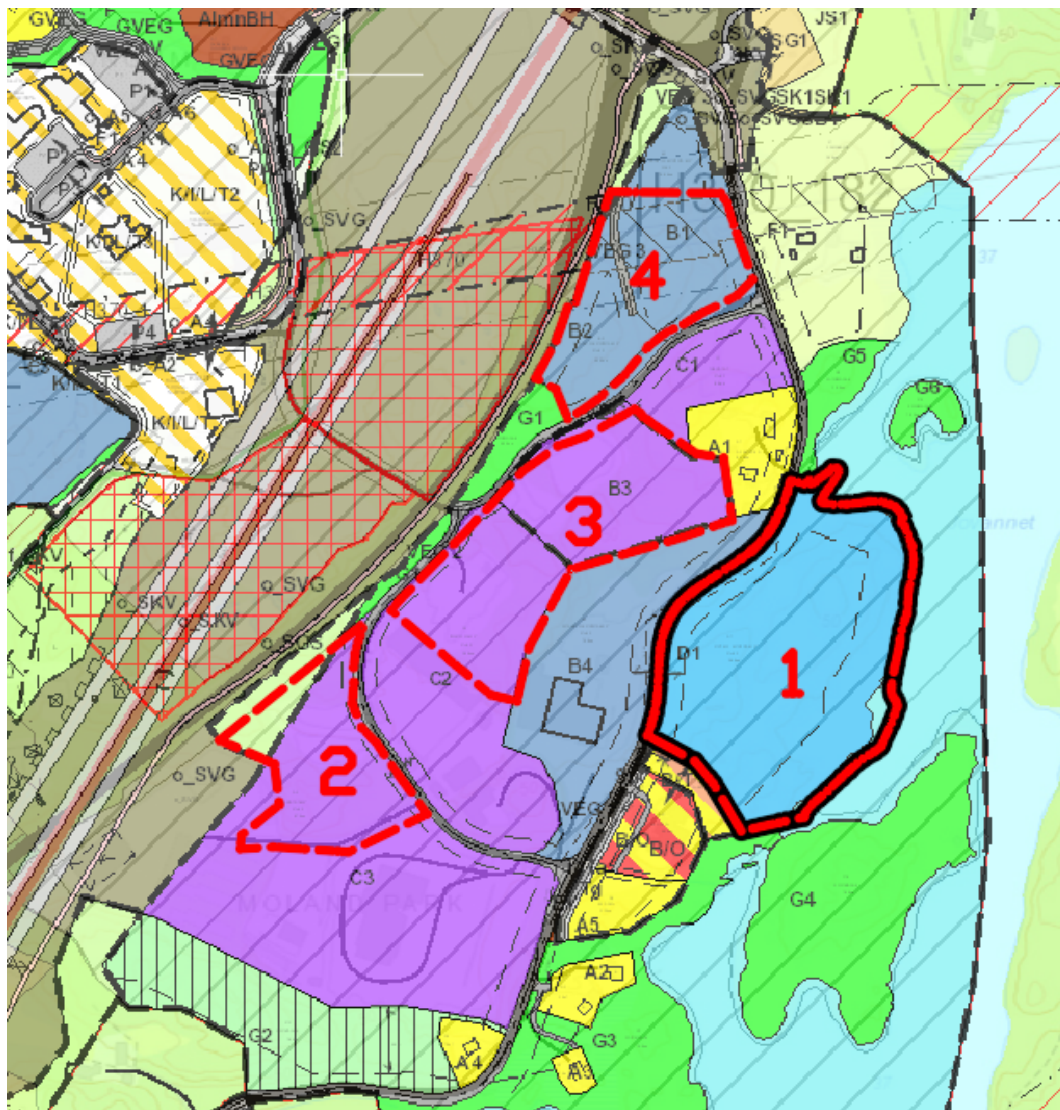


Fig. 4. Oversiktskart gjeldende reguleringsplaner. planområdene markert med rød stiplet linje

Område 1 – 32,7 daa

Arealet omfatter område D1 i gjeldende reguleringsplan. Arealet er regulert til byggeområde hotell/kontor mv.

Arealet er avsatt til framtidig næring (N10) i forslag til ny kommuneplan.

Området får atkomst fra| fv. 420 Molandsveien.

Omfatter del av gnr/bnr 24/270.

Område 2 – 12,0 daa

Arealet omfatter del av område C3 i gjeldende reguleringsplan. Arealet er regulert til byggeområde industri mv. En mindre del av tomta (sørvest) er regulert til LNF-formål i reguleringsplan for E18 Tvedestrand – Arendal.

Tomta er i all hovedsak avsatt til næringsformål i forslag til ny kommuneplan.

Tomta har atkomst fra Hans Thornes vei.

Omfatter del av gnr/bnr 27/270.

Område 3 – 22,1 daa

Arealet omfatter B3 og del av område C2 i gjeldende reguleringsplan. Begge områdene er regulert til byggeområde industri. Området planlegges delt opp i flere mindre tomter. Alle tomtene får atkomst fra Hans Thornesvei.

Arealet er i sin helhet avsatt til eksisterende næringsformål i forslag til ny kommuneplan.

Omfatter gnr/bnr 24/240 og del av 24/270.

Område 4 – 13,8 daa

Arealet omfatter del av B1 i gjeldende reguleringsplan. Arealet er regulert til byggeområde forretning/kontor. Området planlegges delt opp i to tomter, begge med atkomst fra Hans Thornesvei.

Arealet er i sin helhet avsatt til eksisterende næringsformål i forslag til ny kommuneplan. Deler av området omfattes av hensynssone H370-182, høyspent.

Omfatter det meste av gnr/bnr 24/237.

Planarbeidet er i tråd med overordna planer for området. Området er avsatt til næring i forslag til ny kommuneplan og det forventes at dette blir vedtatt.

Planen ventes ikke å få virkninger ut over planområdet som vil kreve tiltak.

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:

Jovannet

Deler av arealet ligger nært Jovannet. Det må tas hensyn til strandsona og landskapsrommet vannet er en del av. Jovannet er også registrert med naturtype «Ikke-forsuret restområde» av viktig verdi (B). Vannet har høy pH i et område med sterkt forsura innsjøer. Innsjøen har i tillegg landskapstilhørighet med artsrike beiteenger og potensielt rikt insektliv.

Ifølge NVE sitt aktsomhetskart for flom er maksimal vannstandsstigning i Jovannet beregnet til 2,18 m. Arealet planlegges planert vesentlig høyere enn dette.

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-Agder fylkeskommunen 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 er vurdert 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. Selv om planområdet er på ~80 daa vil arealet som reguleres til byggeformål bli vesentlig mindre da det skal reguleres inn blant annet grøntformål, veiformål og sikringssone for høyspent. I tillegg vil næringsbyggene som planlegges oppført i hovedsak være i en etasje. Det skal settes utnyttelsesgrad / bestemmelser til planen som sikrer at det ikke kan bygges bygg med samlet bruksareal over 15 000 m².

Planen er videre vurdert ikke å komme inn under forskriftens § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere. Planen kommer ikke i konflikt med kriteriene i forskriftens § 10 og planen vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

15. Oppsummering og konklusjon

Planleggingen vil bidra til å tilrettelegge for næringslivet i kommunen.

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, 21.02.2019



Turid Hagelia Korshavn
arealplanlegger