

## Planinitiativ Detaljregulering for Campus Grimstad – Del av NKT-2

### Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Grøm Eiendom AS, v/ Sverre Engebretsen E-post: sverre.engebretsen@byggadm.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/ Geir Jonny Ringvoll Tlf.: 97151242 E-post: gjr@staerk.no
Forslag til navn på plan	Campus Grimstad – Del av NKT-2

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

#### 1. Bakgrunn

Det er besluttet at Sørlandets fagskole i Grimstad og fagskolen i Kristiansand skal samlokaliseres i Grimstad. Den nye skolen skal planlegges for om lag 550 studenter og 50 ansatte. Det forventes at ca halvparten av studentene vil være deltidsstudenter og studenter på fag med nettstøttet undervisning.

Skolen er planlagt innenfor en ramme på 6 500 m<sup>2</sup> BTA. Planarbeidet må ta høyde for at bygningssmassen enkelt kan utvides dersom behovet skulle melde seg.

#### 2. Oversiktskart

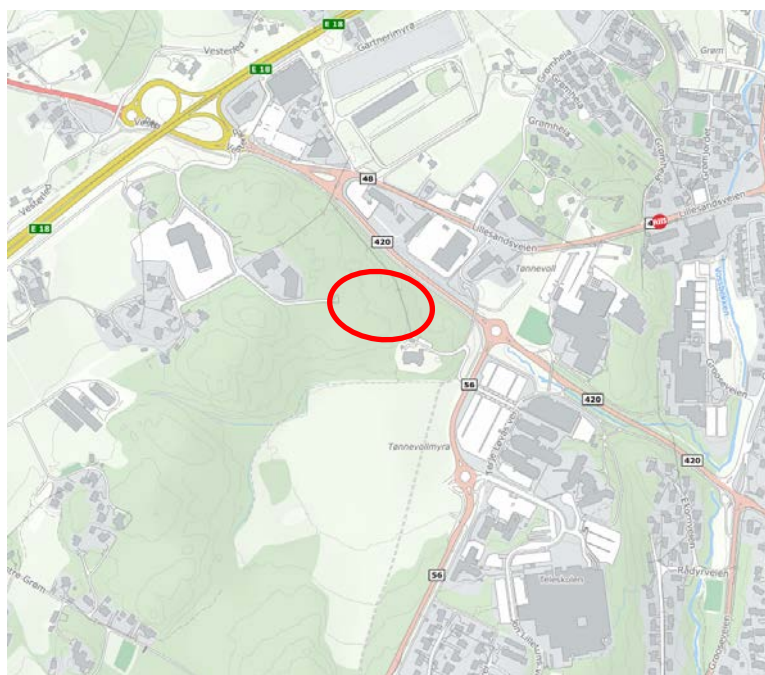


Fig. 1. Oversiktskart, med planområdet markert med rød sirkel. Kart: <https://kart.1881.no/>

### 3. Formålet med planen.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for ny tomt for sammenslått fagskole i Grimstad.

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

Planområdet består av adkomstvei med tilgrensede arealer for utvidelse av denne i tråd med områdeplanen. Utover dette består området av et ubebyggt skogvokst område som faller svakt mot sydøst. Det er tilgrensede næringsarealer på begge sider av adkomstveien, Grøm næringspark. I tillegg betjener veien noen eneboliger beliggende mot vest. Under vises utkast til planavgrensning. Utkast til kunngjøringskart vedlegges.

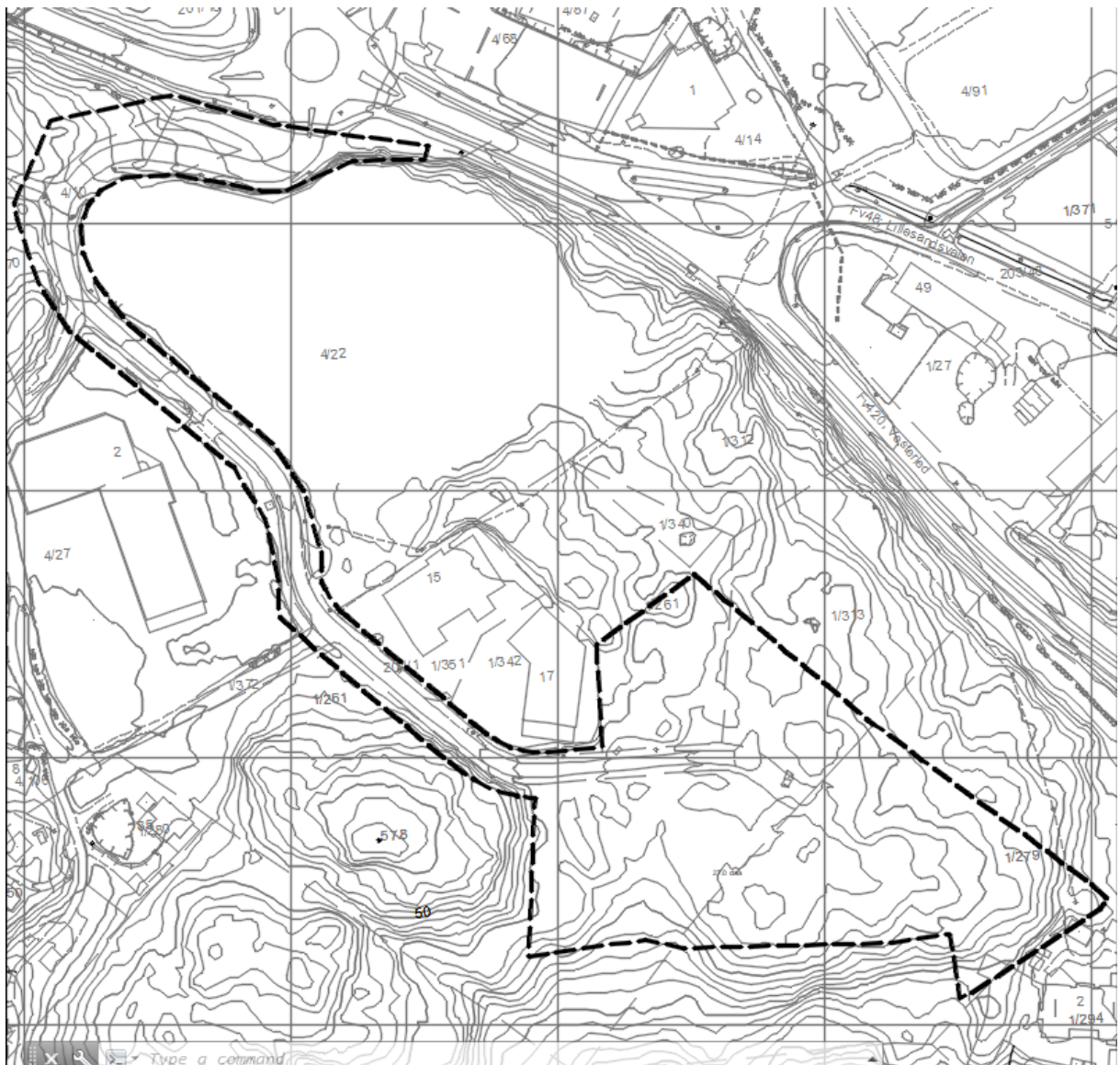


Fig. 2. Utkast kunngjøringskart, datert 13.05.2018. Kart: Stærk & Co as.

Planområdet er på totalt 27 daa. Planavgrensningen følger i all hovedsak formålsgrenser i områdeplanen for Campus Grimstad. Innenfor del av området NKT-2 er det tatt med et litt større område enn fagskolen sitt behov. Dette fordi området naturlig kan sees under ett i forhold til adkomst og planeringshøyder. Det vil være naturlig å vurdere en oppgradering

av dagens adkomstvei til fremtidig skoletomt. I tillegg er adkomstveien fra rundkjøringen ved Vesterled (Øygårdsdalskrysset) medtatt.

Eiendommer som omfattes er; gnr 204 og bnr 1, del av gnr 4 og bnr 10, 22, 27, 170 samt del av gnr 1 og bnr 261, 279, 294, 342, 351, 373.

Det foreligger et rekkefølgekrav til at ny adkomstvei fra Øygårdsdalskrysset skal være etablert iht prinsippene som er lagt til grunn i områdeplanen. Utbyggingen vil medføre et endret nærmiljø for eksisterende næringseiendommer i området. Dette er imidlertid forventet og i tråd med fremtidig arealbruk i overordnet plan.

#### **5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.**

I tråd med overordnet plan legges det opp til en høy utnytting av området. Det skal reguleres inn områder til uteopphold, bil- og sykkelparkering, varelevering og skolebygg. I tillegg skal det sikres en gangstiforbindelse til Tønnevoldjordet (parkområdet). Endelig trasé vil bli koordinert med pågående detaljregulering for området BA-1.

Eksisterende adkomstvei skal utbedres iht krav i områdeplanen.

#### **6. Utbyggingsvolum og byggehøyder.**

Utbyggingsvolum og høyder må endelig avklares i den videre planprosessen med områdeplanen bestemmelser vedrørende dette som grunnlag. Man ser for seg bygg i 3 etasjer med et samlet bruksareal på ca 6 500 m<sup>2</sup> BTA.

#### **7. Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Ved høy utnytting som det legges opp til i planområdet, vil det være særlig fokus på å sikre gode og trafikksikre uteoppholdsareal. Biltrafikken og parkering skal løses på en oversiktlig og sikker måte. Myke trafikantgrupper skal prioriteres med nærhet til inngangspartier, sikkerhet/synlighet, takoverbygg m.m. Utformingen av skolen 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 ev. 3D modell som kan visualisere planlagt utbygging, og virkning på omgivelser. Fylkeskommunen planlegger å arrangere en arkitektkonkurranse for ny fagskole som vil danne premiss for ovennevnte illustrasjoner.

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

Planområdet inngår i sin helhet i områdeplanen for Campus Grimstad. Formålet er i tråd med overordnet plan. Det pågår detaljert planarbeid for to nærliggende områder, hhv FKT-1 og BA-1. Planarbeidet må koordineres slik at disse planene vil korrespondere mht fastsatt arealbruk, spesielt i forhold til sammenhengende grønstruktur, gangveier m.m.

Gjeldende områdeplan vil bli lagt til grunn for det videre planarbeidet. Forslagstiller er kjent med pågående planarbeider med ATP og ny E-18. Disse faginstanser vil bli kunngjort på vanlig måte ved igangsetting av planarbeidene.

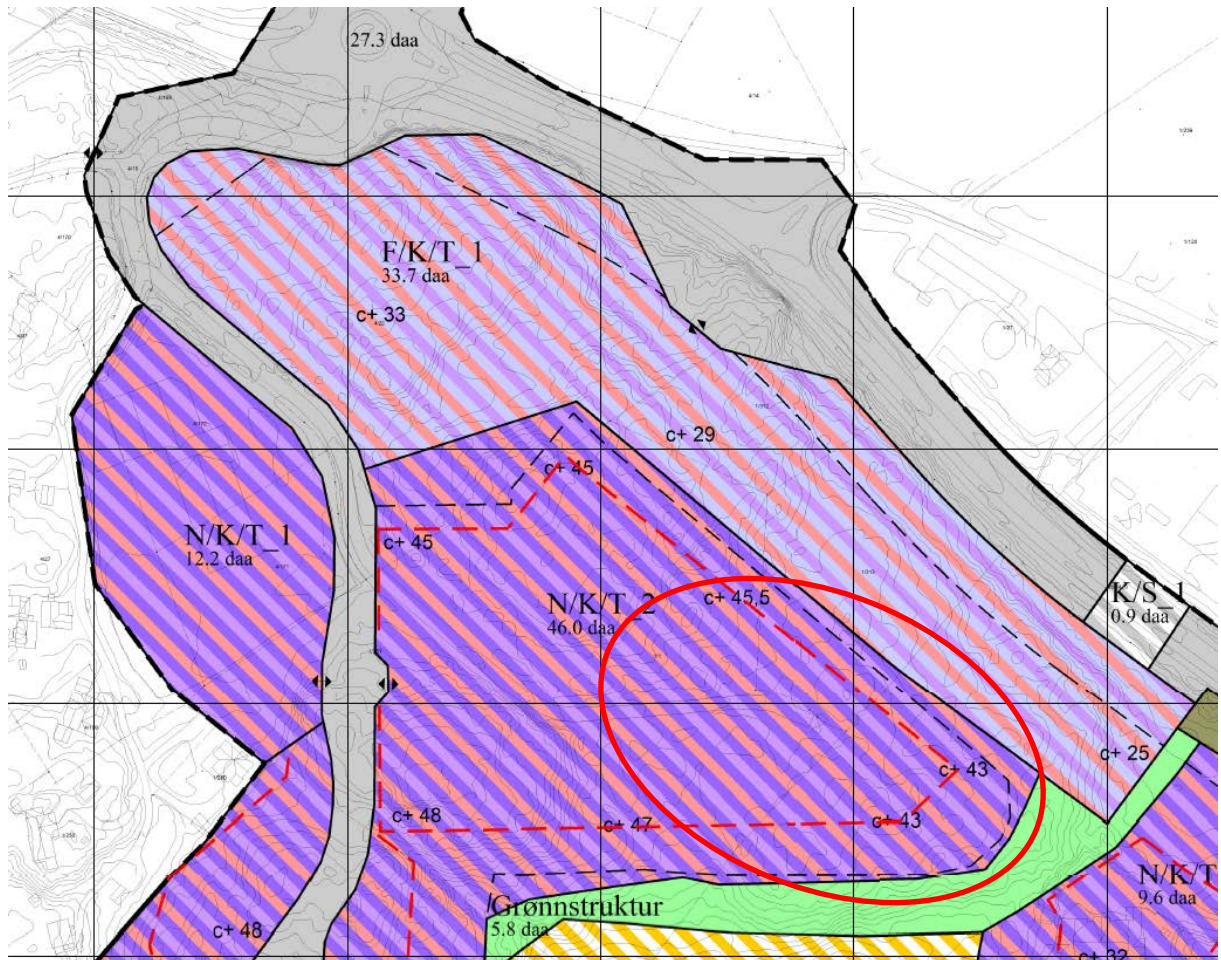


Fig. 3. Utsnitt av reguleringsplanstatus i området (Campus Grimstad). Planområdet grovt markert med rød sirkel.

#### 10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

De interesser som blir mest berørt ved gjennomføring av planen er nærmiljøet. 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. Det må sikres god tilkomst for utrykningskjøretøyer. Det må gjøres en vurdering av ny overvannssituasjon. Etablering av ny skole er støyømfintlig arealbruk og en vurderer at 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 normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Nye Veier AS, Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder samt Aust-Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til 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 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 ifbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshavere og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum ifbm 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.**

Området som tas opp til detaljregulering er avsatt til næringsformål (del av NKT-2) i områdeplanen for Campus Grimstad. Planarbeidet er dermed i samsvar med overordnet plan. Planarbeidet utløser dermed ikke krav om KU iht. forskrift.

**15. Oppsummering og konklusjon**

Planarbeidet er i samsvar med overordnet reguleringsplan for Campus Grimstad. Etablering av ny sammenslått fagskole, i gangavstand til universitetet, vil bidra til å styrke Grimstad som en robust og attraktiv studentby. På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang planarbeidet med de formål som fremkommer av planinitiativet.

Arendal, 15.05.2018



Geir Jonny Ringvoll  
Arealplanlegger, Stærk & Co. a.s.