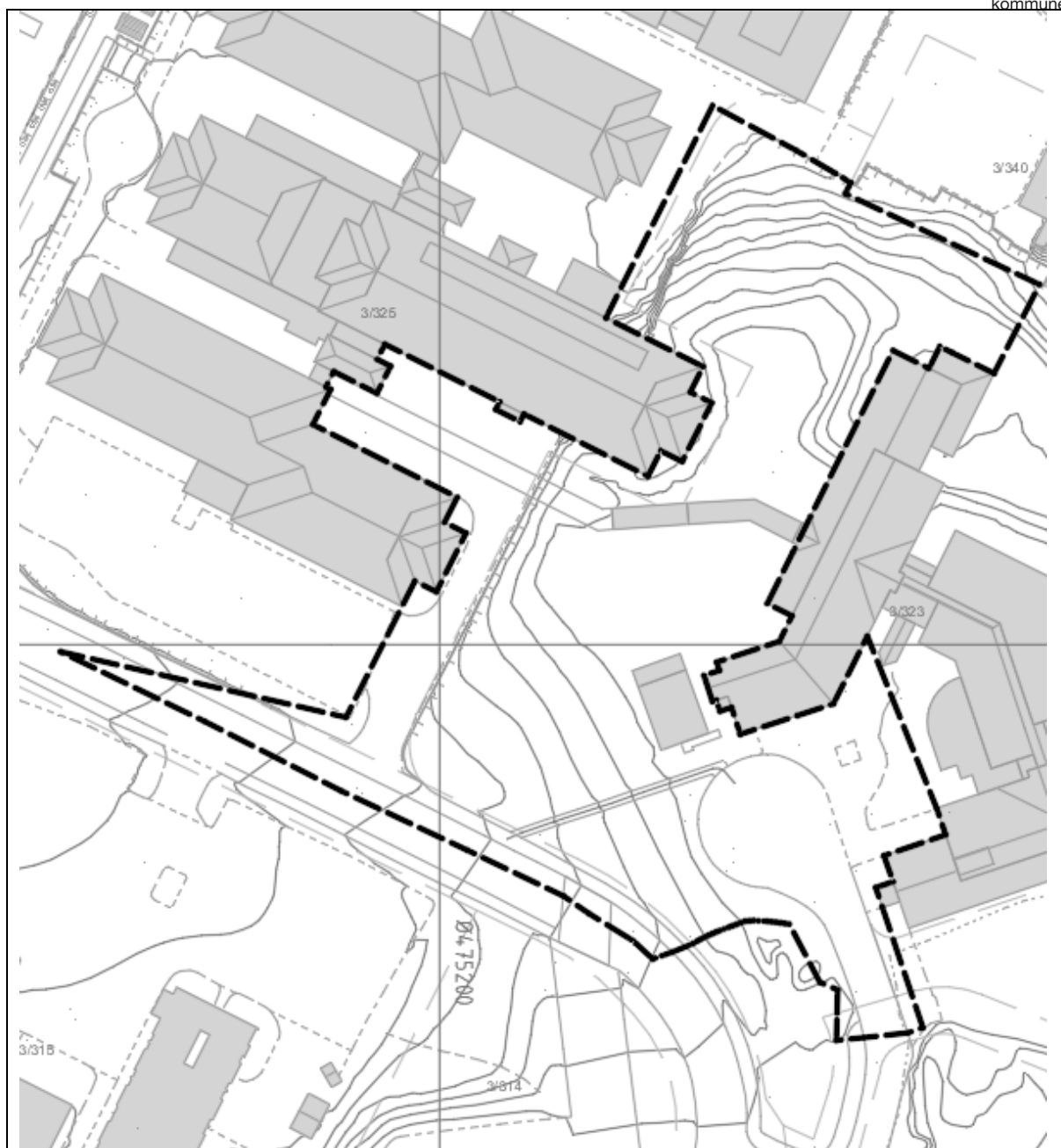


Planinitiativ for del av N/K/T/6, Innovasjonshuset

Generell informasjon

Kontaktinformasjon tiltakshaver:	J. B. Ugland Eiendomsforvaltning AS Serviceboks 501 4898 Grimstad <u>Kontaktperson:</u> Arne Rimmereid E-post: ar@jbugland.no Tlf: 93 44 29 90
Kontaktinformasjon konsulent:	Stærk & co as Havnegt. 1 4836 Arendal <u>Kontaktperson:</u> Turid Hagelia Korshavn E-post: thk@staerk.no Tlf: 930 96 282
Dato:	18.08.20
Forslag til navn på plan:	Del av N/K/T/6, Innovasjonshuset
Orienteringskart og kort beskrivelse av området Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr/bnr 3/323, med adresse Jon Lilletuns vei 3. En mindre del ligger innenfor gnr/bnr 3/325 Jon Lilletuns vei 1. Gnr/bnr 3/323 er bebygd med næringsbygg – kontorer og huser en rekke virksomheter. Eiendommen er på ~11,5 daa, mens foreslått planområde er på ~ 7,0 daa. Planområdet ligger i sin helhet innenfor områdereguleringsplanen for Campus Grimstad. Under vises kartutsnitt med utkast til planavgrensning. Kartet vedlegges planinitiativet.	



Planinitiativet skal i nødvendig krav omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Formålet med planen er å detaljregulere området med utgangspunkt i områdereguleringsplanen, dvs. med hovedformålene næring/kontor/tjenesteyting.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<i>Positive og negative virkninger</i> Sørlandet Teknologipark er full og det er behov for mer plass.

	Planområdet ligger svært sentralt plassert på Campus. Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av en ny «storstue». Innovasjonshuset skal være arenaen der de ulike miljøene på Campus kan møtes og synergier mellom akademia og næringslivet kan oppstå. Utbyggingen vil få positive konsekvenser for miljøet på Campus, men også styrke Grimstad som universitets- og teknologiby. Innovasjonshuset planlegges bygget i høyden (minst 8 etg + underetasjer) og bygget skal være et signalbygg i området. Høyder ønskes diskutert på oppstartsmøtet. Arealet der Innovasjonshuset planlegges har i dag et parkmessig preg. Utbyggingen vil endre bruken av det aktuelle området og gi et endret visuelt preg på Campus. I tillegg vil bygget være eksponert fra et større omland. Tiltaket vil også medføre økt trafikkbelastning.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Som nevnt over skal Innovasjonshuset være et signalbygg/høyhus som skal romme flere funksjoner og som skal bidra til å utvikle posisjonen Campus Grimstad har i regionen. Byggeformål herunder kontorformål, utomhusarealer og grøntarealer må reguleres inn. Avkjørsel, og parkeringsanlegg skal avklares, og reguleres inn.
d) utbyggingsvolum og bebyggelse	Innovasjonshuset planlegges med en BTA på minst 6000 m² + parkering i 1. etg og evt. en teknisk etasje. Fotavtrykket av bygget vil være på ~1000 m². Underetasjene forventes å bli større.

	Det er engasjert arkitekt til å tegne utbyggingen som vil ligge til grunn for reguleringsplanen. Arkitekt vil presentere skisser av planlagt utbygging i oppstartsmøtet. I møte er det videre ønskelig med en diskusjon rundt utbyggingsvolum, høyder, utomhusområder m.m. Dette omfatter også mulige endringer i forhold til områdereguleringsplanen, spesielt mht byggehøyder.
--	---

e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det planlegges et bygg med høy estetisk og miljømessig kvalitet, inkludert attraktive utomhusområder. Bygget skal ha høye miljøambisjoner og skal planlegges etter Breeam Very Good standard. Bestemmelser knyttet til utforming, estetikk, funksjoner m.m. må avklares i den videre planprosessen.
f) tiltakets virkninger på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Fotavtrykk, høyder og estetisk utforming av bygg vil bli vektlagt. Det vil bli laget detaljerte illustrasjoner, bildeutsnitt fra 3D-modell og snitt. Illustrasjonene vil vise både bygningsmasse og utomhus-områdene. I planbeskrivelsen vil i tillegg tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser bli nærmere beskrevet.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	I gjeldende kommuneplan (2019-2031) er området avsatt til nåværende næringsvirksomhet. Planområdet ligger innenfor områdereguleringsplan for «Campus Grimstad», planid 185, vedtatt 23.05.11. Området er i hovedsak regulert til næring/kontor/tjenesteyting (N/K/T/6). Planområdet omfatter en mindre del av arealet regulert til varmesentral. En mindre del av området omfattes videre av reguleringsplan for Campus Grimstad,

	I4-Helse, planid 271. Aktuelt areal er regulert til grønnstruktur, gangvei og veiformål.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	I utgangspunktet kan en ikke se noen vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet. En begrunner dette med at området alt har fått en overordnet avklaring gjennom områdereguleringsplanen. I neste punkt (i), lister en opp enkelte tema som må utredes nærmere i løpet av planprosessen.
i) hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeidet ROS-analyse i fbm. planarbeidet. Det vil bli laget eget notat for VA. Brannrådgiver vil beskrive overordnede løsninger knyttet til brann. Andre forhold avklares i løpet av planprosessen.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte 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 Agder samt Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.	Planarbeidet vil bli kunngjort etter reglene i plan- og bygningsloven til naboer, berørte parter og offentlige fagmyndigheter. Dersom kommunen anbefaler andre prosesser for samarbeid og medvirkning, ev. behov for åpne informasjonsmøter ønsker en tilbakemelding på dette i oppstartsmøte. En stiller gjerne opp på informasjonsmøter for naboer/andre parter, og møter i regionalt planforum, om dette er ønskelig.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	

Veiledning: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). Veiledningsnotat - Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (kommentarutgave).	
Omfattes planen av forskriften § 6, planer som alltid skal konsekvensutredes og skal ha program?	<i>Nei</i> Formålene en skal regulere inn er i samsvar med kommuneplanens arealdel og områdeplan for Campus Grimstad. Detaljreguleringsplanen er i samsvar med formålene i overordnede planer, og en legger til grunn at de konkrete formålene er konsekvensutredet i disse planene.
Omfattes planen av forskriften § 8, planer som skal konsekvensutredes dersom de har vesentlige virkninger? Veiledning: Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger (Kommentarutgave).	<i>Nei</i> Planforslaget har ikke vesentlige virkninger jf. § 10. Som for § 6 er næringsformål i samsvar med formålene i overordnede planer, og en legger til grunn at de konkrete formålene er konsekvensutredet i disse planene.

I tillegg ønsker Grimstad kommune at planinitiativet skal inneholde/omtale premissene for:

Kart med forslag til avgrensning	<i>Vedlagt: ja</i>
Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak	<i>Vedlagt: nei</i> <i>Foreløpige skisser ønskes presentert i oppstartsmøte.</i>
Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet.	Eksisterende avkjørsel/kryss vil bli regulert inn. Parkering i underetasje. Krav til grønnstruktur jf krav i områdeplanen, skal avklares og reguleres inn.
Om offentlige vann- og avløpsledninger berøre.	VA-ledninger ligger i Jon Lilletuns vei. Det vil bli laget eget VA-notat i tilknytning til planforslaget.
Hva foreligger av karlegging/innhentet informasjon, f.eks. grunnundersøkelse og arkeologiske undersøkelser, per i dag	Se pkt i.
Hvilke spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet	Se pkt i.
Grunneiere, rettighetshavere innenfor planavgrensningen	En ønsker naboliste fra kommunen etter avholdt oppstartsmøte.
Forslag til overordnet fremdrift	Oppstartsmøte ønskes i uke 36/2020 Kunngjøring sept 2020. Utarbeidelse av planforslag høst 2020. Øvrig framdrift drøftes med kommunen i oppstartsmøte.
Eventuelt annet material/andre opplysninger som forslagstiller mener er relevant	Det er avholdt uformelt møte med rådmann, næringssjef, kommunalsjef for helse og omsorg og kommunalsjef for samfunn og miljø i sakens anledning.

En vurdering av hva planen kan tilføre området av kvaliteter for naboer/ omgivelser/ nærmiljø.	Ny «orstue» og samlingsplass på Campus for akademia og næringsliv. Nytt signalbygg, og Grimstads første høyhus og Breeam-bygg.
--	--

Vedlagte dokumenter	
Vedlegg 1:	Forslag til kunngjøringskart, datert 18.08.20