

# Planinitiativ

## Detaljregulering for gnr/bnr 511/153 m fl, Krøgenes

### Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	VN Utvikling AS v/Helge Nilsen Tlf: 948 40 407 e-post: hn@hnbygg.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Turid Hagelia Korshavn Tlf.: 930 96 282 e-post: thk@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for gnr/bnr 511/153 m fl, Krøgenes

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

#### 1. Bakgrunn

VN Utvikling AS har inngått avtale med grunneier Gjermund Risdal om utvikling av et næringsareal på Krøgenes. Området er i dag delvis utsprengt og planert og framstår som lite tiltalende i et ellers etablert nærings-/forretningsområde.

Området har sentral beliggenhet like inntil fv. 410 Kystveien og med atkomst direkte fra egen arm i rundkjøring.

Arealene er i *Næringsarealstrategi for Arendal kommune 2017 – 2030* klassifisert som et B-område, dvs. næringsarealer som har middels tilgjengelighet med bil og middels kollektivbetjening. Krøgenes har fått vesentlig bedre tilgjengelighet til regionalveinettet etter at ny E18 med tilkoblingsvei fv. 409 er på plass. Det følger av næringsarealstrategien at det er relativt lite B-arealer i kommunen og at det er behov for å legge til rette for betydelig B-areal framover.

#### 2. Oversiktskart

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



Fig. 1. Oversiktskart. Området er markert med pil.

### 3. Formålet med planen.

Formålet med planleggingen er å legge til rette for utvikling av området til næringsvirksomhet. I tillegg ønskes det tilrettelagt for storhandel som trelast/byggevarerhus/håndtverkerhandel/verksted etc. Det skal ikke etableres småhandel/mat i området.

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

Forslag til planavgrensning vises i fig. 2. Området følger avgrensningen til næringsområde N13 i kommuneplanen. Forslag til kunngjøringskart ligger også vedlagt.

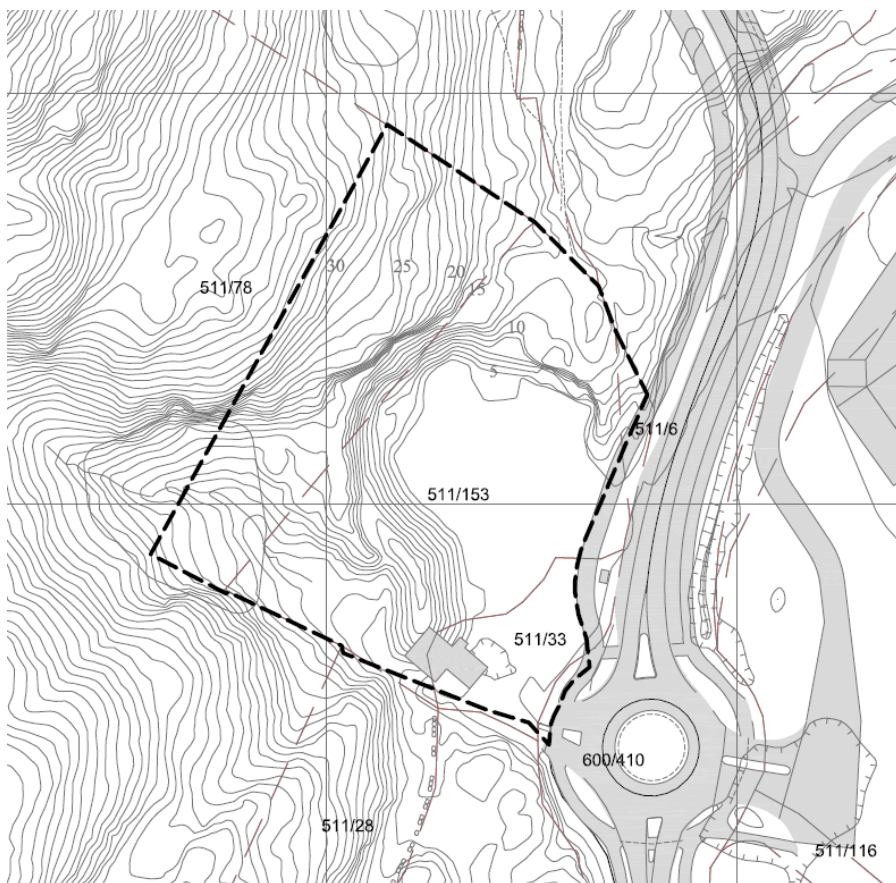


Fig. 2. Forslag kunngjøringsgrense.

Planområdet er på ~10 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr/bnr: 511/153, (del av 511/78 under fradeling), 511/33, 511/6 og 600/410.

Planen ventes ikke få virkninger ut over planområdet som vil kreve tiltak. Området framstår i dag som lite tiltalende. En utbygging ventes å forbedre området uttrykk.

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

Det planlegges i hovedsak regulert areal til næringsareal der det oppført næringsbygg herunder kontor, industri, lager, veiserviceanlegg/ bensinstasjon. I tillegg ønskes det tilrettelagt for storhandel som trelast/byggevarer/håndtverkerhandel/verksted etc. Det skal ikke etableres småhandel/mat i området.

### 6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares som del av planprosessen. Området har god støtte i bakenforliggende terreng.

### 7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygg skal planlegges etter TEK17. Området har atkomst via egen arm i rundkjøring på fv. 410.

Det er teknisk anlegg med vann/avløp/overvann inne på tomte og strøm i området. Det er ny gang- og sykkelveg i området.

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

Tomta er delvis utsprengt. Videre utvidelse planlegges på samme kotehøyde som dagens grovplanerte areal. Bygg vil få meget god støtte inn mot terreng og vil bidra til å skjerme skjæring. Tomta ligger godt skjermet med tanke på fjernvirkning.

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

### Kommuneplanen

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsareal N13. Deler av arealet omfattes av faresone høyspent (H370\_01) og detaljeringssone H910 der reguleringsplan skal videreføres. Området omfattes også av hensynssone H290\_12 avvikssone støy. Området grenser inntil hensynssone H530\_02 friluftsliv. Se fig. 3.

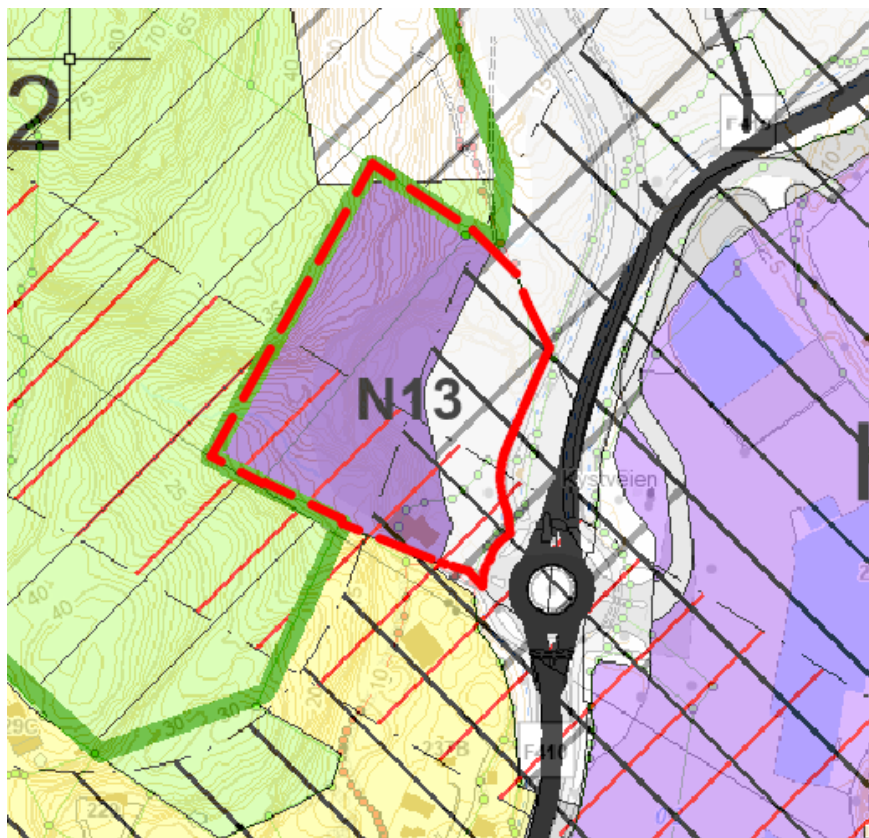


Fig. 3. Utsnitt av gjeldende kommuneplan for området. Forslag til planavgrensning er vist med rød stiple linje.

### Reguleringsplaner

Planområdet er regulert (se fig. 4). Arealet som er regulert, og der reguleringsplan skal gjelde jf kommuneplanen, inngår i reguleringsplan for E18 Tvedestrand – Arendal av 22.05.14. Arealet er regulert til annen veggrunn, kombinert bebyggelse og anleggsformål og LNF. En liten del i nord omfattes av hensynssone H730 båndlegging etter kulturminneloven.

Arealet som er avsatt til næring i kommuneplanen omfattes av to eldre reguleringsplaner (reguleringsplan for Arendal øst av 18.01.93 og endring av reguleringsplan for Krøgenes av 08.06.06). Arealet er regulert til bolig- og friluftformål samt industri.



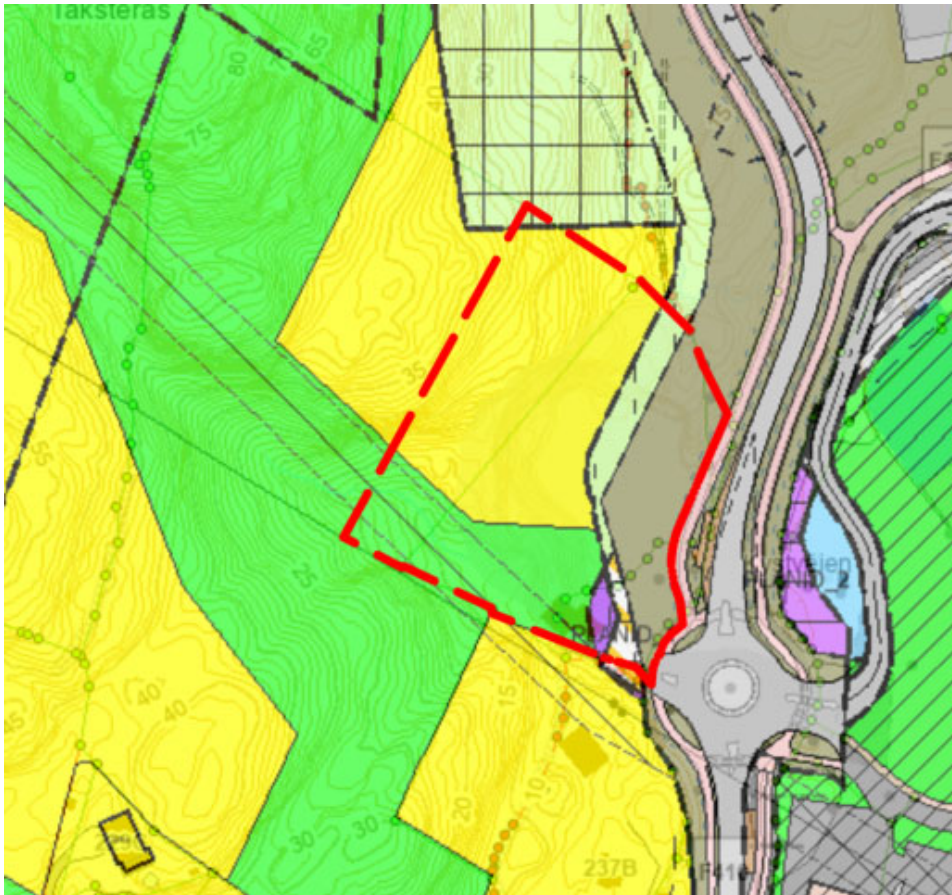


Fig. 4. Utsnitt av reguleringsplaner i området. Forslag til planavgrensning er vist med rød stiplet linje. Boligformål (gult) og friområde (grønt) er erstattet av formål næring i kommuneplanen.

#### Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder («kjøpesenterplanen»)

Krøgenes er definert som et lokalsenter i kjøpesenterplanen. Det følger av bestemmelsene til planen at viktige funksjoner for lokalmiljøet skal lokaliseres i lokalsentre. Disse skal kunne inneholde handels- og tjenestetilbud som maksimalt er dimensjonert for å dekke lokalmiljøets behov. Det tillates etablert handelsvirksomhet som samlet sett har et bruksareal på inntil 15000 m<sup>2</sup> innenfor regulert område syd for fylkesveg 410.

Utbedring av fv. 410 med rundkjøring og tilrettelagt kryssing for myke trafikanter i rundkjøring binder område N13 tettere sammen med øvrig nærings/forretningsareal på sørsiden av fv. 410. Utviklingen av N13 må sees i sammenheng med øvrig arealutnyttelse i området. N13 er det eneste næringsarealet som er lokalisert på nordsiden av fv. 410.

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

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen. Området omfattes av hensynssone H290\_12 avvikssone støy, men siden det ikke planlegges støvfølsom bebyggelse vil ikke støy kreve ytterligere utredning.

Vi kan ikke se at det er tema som krever spesiell vurdering.

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.

## **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 Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

Forholdet til barn og unge og plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning avklares på oppstartsmøtet. Området er ikke brukt av barn og unge og vurderes ikke å ha potensiale for slik bruk. Barn og unges representant involveres i prosessen.

## **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 forslagsstiller 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 ivarettatt.**

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 m<sup>2</sup> alltid skal konsekvensutredes. Planområdet er lite (~10 daa) det skal settes utnyttelsesgrad / bestemmelser til planen som sikrer at det ikke kan bygges bygg med samlet bruksareal over 15 000 m<sup>2</sup>.

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 framkommer av planinitiativet.*

Arendal, 15.06.20



Turid Hagelia Korshavn  
arealplanlegger

Vedlegg: Forslag til kunngjøringskart