

Planinitiativ Detaljregulering for Lillesands Sparebank

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Lillesands Sparebank v/Anne-Grethe Knudsen
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Lisbet Zeiffert Tlf.: 90936620 E-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Lillesands Sparebank

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

1. Bakgrunn

Det har vært jobbet med å sette i gang et reguleringsplanarbeid for arealer tilhørende Lillesands Sparebank i flere år.

- I desember 2016 ble det avholdet et avklaringsmøte med Lillesand kommune, der idéen om å erstatte p-plassen på hjørnet mellom Storgata og Vestregate med et bygg med leiligheter og næringslokaler ble presentert. Kommunen stilte seg positive til et slikt planarbeid.
- I mars 2018 ble det avholdt oppstartsmøte med kommunen, der formålet med planarbeidet var det samme som i 2016. Planarbeidet for Lillesands Sparebank ble ikke videreført på dette tidspunkt, på bakgrunn av at kommunen hadde planer om å sette i gang med en felles reguleringsplan som skulle omfatte bl.a. Lillesands Sparebank og Ketil Moes plass. Dette arbeidet har ikke blitt videreført.
- Av ulike årsaker har en derfor avventet arbeidet med reguleringsplan for arealene ved Lillesands Sparebank. Det er nå ønskelig å sette i gang en planprosess for en detaljert reguleringsplan for omtalte arealer. Skråfoto av området er vist i fig. 1.



Fig 1 Skråfoto over deler av Lillesand sentrum. P-plassen tilhørende Lillesands Sparebank.
Kart: <https://kart.1881.no/>

2. Oversiktskart

Planområdet ligger midt i Lillesand sentrum, se figur 1 og fig. 2.



Fig. 2. Oversiktskart over deler av Lillesand sentrum, med planområdet grovt markert med rød sirkel.

Kart: <https://www.kommunekart.com/klient/lillesand/sitkart>

3. Formålet med planen.

Formålet med planen vil være å legge til rette for videre bankvirksomhet med tilhørende kontorlokaler, i form av nytt bankbygg med tilgrensede uteområder. Nytt bankbygg skal knyttes sammen med eksisterende bygg eid av Lillesands sparebank. Det har vært dialog med grunneier på gnr./bnr. 47/417 som er positiv til planene. Planen skal sikre adkomst til garasje på denne eiendommen. Tidligere planer om leiligheter utgår.

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

Planområdet er på ~1,2 daa, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 47/415 og 89, og deler av gnr./bnr. 47/573. Planområdet grenser til Storgata i nord, Vestregate i vest og Østregate i øst. Deler av formålet gågate, SGG1 i sentrumsplanen, på hjørnet mellom Storgata og Vestregate er tatt med i forslag til kunngjøringskart. Nytt hovedinngangsparti for banken planlegges på dette hjørnet. Mot sør grenser planområdet til eiendommene gnr./bnr. 47/86, 417 og 428.

Utkast til planavgrensning er vist i fig. 3. Utkast til kunngjøringskart vedlegges.

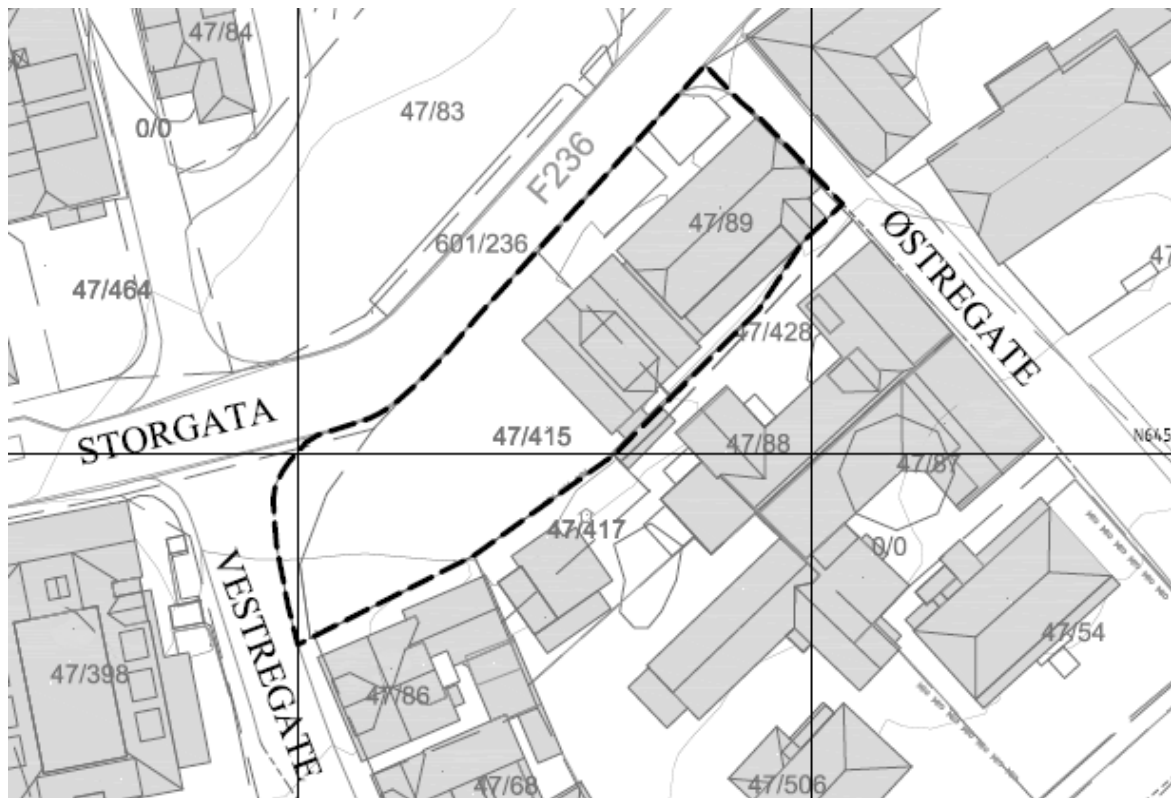


Fig. 3. Utkast kunngjøringskart, datert 30.04.2021. Kart: Stærk & Co as.

Planområdet ligger midt i Lillesand sentrum, og vil få konsekvenser for omkringliggende eiendommer, og virkninger for et større område utenfor planområdet. Det visuelle inntrykket i et svært sentralt område i Lillesand sentrum vil bli endret, og etablering av et nytt bygg med næring, fører også til en noe endret og utvidet bruk av sentrumskjernen. I planbeskrivelsen vil konsekvenser av planforslaget for ulike tema vurderes og beskrives.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges bygningsmasse med formål privat tjenesteyting og kontor. Det vil bli noen få parkeringsplasser innenfor planområdet, ved at en vil vurdere å fjerne innregulerte parkeringsplasser mot Storgata i sentrumsplanen, og erstatte disse med noen få parkeringsplasser på baksiden av nytt bankbygg. I hovedsak vil p-plasser for ansatte og besøkende sikres gjennom offentlige parkeringsplasser og avtale om parkering i p-anlegg/ p-plasser utenfor planområdet. Det skal også sikres innbydende utomhusarealer, som blir illustrert og sikret gjennom en utomhusplan som skal utarbeides parallelt med reguleringsplanen.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Det planlegges bygg i to etg., med en høy 2. etg. Det er i tidligere møter med kommunen diskutert bygningshøyder. Det eldste bygget til Lillesands Sparebank, i tillegg til flere bygg rundt Lillesand Torg og i Vestregate, er oppført i 2 – 3 etg., i tillegg loft. En planlegger derfor bygningsmasse med omtalte høyder. Det planlegges bygg med saltak eller halv-valmtak, jf. bestemmelsene i områdeplan for Lillesand sentrum.

Mesteparten av planområdet vil bli bebygd, så det legges opp til en høy %BYA. I tillegg må det reguleres inn arealer for uteoppholdsareal/fortau/parkering for øvrige arealer innenfor

planområdet. Endelige fotavtrykk, høyder, plassering og løsninger avklares gjennom planprosessen.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges bygg for bankvirksomhet. Bygg skal planlegges etter TEK17. Sentrumsplan for Lillesand sentrum, med tilhørende bestemmelser og formingsveileder legges i utgangspunktet til grunn for prosjektet.

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

Tilpasning til omgivelse og eksisterende bebyggelse vil være førende for løsninger i planforslaget. Det planlegges å utarbeide illustrasjoner, snitt mm som skal visualisere planlagt utbygging.

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

Lillesand kommune vedtok områdeplan for Lillesand sentrum (sentrumsplanen) 16.11.2016, der arealbruken i sentrum er avklart. Arealene som tas opp til detaljregulering omfatter del av område S5_1 og S5_2, som er regulert til sentrumsformål. Dette omfatter formålene bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg og parkering. Med sentrumsplanen følger det også en formingsveileder for sentrum av Lillesand. Planområdet omfatter også hele, eller deler av formålene gågate_SGG1, fortau_SF22 og parkering_PP6.

I tillegg til arealformålene er det avsatt flere hensynssoner for planområdet. Hensynssone H320 er faresone-flomfare. Dette omfatter deler av planområdet mot øst. Hensynssone H390_FG3, er hensynssone for forurenset grunn. Dette med bakgrunn i at det tidligere har vært bensinstasjon i området. Hele planområdet er også avsatt med hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø. I tillegg er planområdet avsatt med hensynssone H810 – gjennomføringssone – krav om felles planlegging. Planprosessen må avklare hvordan en løser og ivaretar de ulike problemstillinger knyttet til hver enkelt hensynssone, og ev. sikrer tiltak gjennom plankart og i reguleringsbestemmelsene.

På NVE Atlas sin nettside ligger det inne geotekniske undersøkelser av arealene vest for planområdet, der det forekommer funn av kvikkleire. I planarbeidet må derfor grunnforholdene i området avklares ved hjelp av geotekniske undersøkelser.

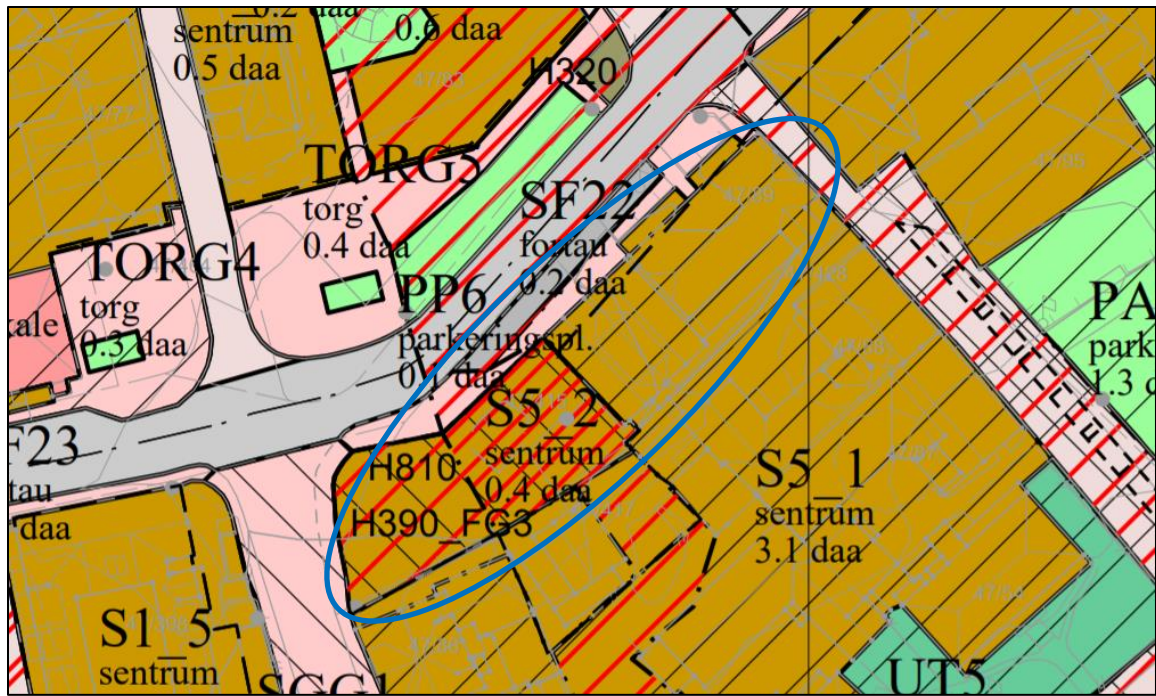


Fig. 4. Utsnitt av områdeplan for Lillesand sentrum. Planområdet grovt markert med blå sirkel.

Gjeldende kommuneplan for Lillesand for 2018-2030 ble vedtatt 05.12.2018. Området som tas opp til regulering er her vist som boligformål. Det er avklart i dialog med administrasjonen i Lillesand kommune at det er områdeplanen som er styrende plan for sentrumsområdene.

Det er igangsatt et planarbeid for helårs gågate i Lillesand sentrum. Dette planområdet omfatter bl.a. Vestregate. Endelig avklaring av plangrense mellom denne reguleringsplanen, og reguleringsplan for Lillesands Sparebank avklares i løpet av planprosessen. Det skal også lages en utomhusplan for Lillesands Sparebank. Løsninger i denne planen må avklares bl.a. i forhold til pågående regulering og prosjekt med helårs gågate. Det har vært dialog med kommunen vedr. gågate prosjektet og planer om nytt bankbygg, og det legges opp til videre dialog for å få gode utomhus løsninger i området mellom Vestregate og Storgata.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

De interesser som blir mest berørt ved gjennomføring av planen er løsningen av ny bygningsmasse i forhold til bevaringsformålet i Lillesand sentrum. I tillegg er konsekvenser for nærmiljøet viktig, og pågående arbeid med helårs gågate. Tema som er omfattet av andre hensynssoner er også vesentlige interesser som må avklares, jf. punkt 9. Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, bland annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen. Hensynssoner avmerket på kommuneplanens arealdel må avklares. For planområdet er det hensynssoner for forurenset grunn og flom, samt grunnforhold som særlig må avklares i 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. Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommunen 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 møte i regionalt planforum. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte ifb. 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 ifb. 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 ifb. 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.

Det er gjort en vurdering av om planarbeidet er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Områdeplan for Lillesand sentrum er lagt til grunn som gjeldende plan for området.

En vurderer at planarbeidet ikke blir omfattet av forskriftens § 6. «*Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*», da planen ikke omfatter tiltak som fremgår av vedlegg I.

Planen er også vurdert mot mot forskriftens § 8: «*Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*», bokstav a: «*reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II*». Vedlegg II, punkt 10, bokstav b omfatter «*utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*». Punkt 11, bokstav j, omfatter «*næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*». Planforslaget omfatter næringsformål, herunder tjenesteyting. På denne bakgrunn er planarbeidet videre vurdert i henhold til forskriftens § 10. «*kriterier for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*». En har vurdert planens «*egenskaper*», «*lokalisering og påvirkning på omgivelsene*» og «*egenskaper ved virkningene*». En vurderer at det ikke er egenskaper ved planens størrelse, planområde eller utforming som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen har heller ikke en lokalisering eller innhold som kan medføre eller komme i konflikt med punkt a-h i § 10. Planen er på denne bakgrunn ikke vurdert nærmere i forhold til § 10, 4. ledd.

På bakgrunn av vurderingene som er gjort ovenfor, konkluderer en med at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. I oppstartsmøte er det ønskelig å få kommunens vurdering og konklusjon.

15. Oppsummering og konklusjon

Planarbeidet er i samsvar med formål i områdeplan for Lillesand sentrum. På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med detaljert planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.

Arendal, 30.04.2021



Lisbet Rake Zeiffert
Arealplanlegger
Stærk & Co. a.s.

Vedlegg:
Utkast til kunngjøringskart, datert 30.04.2021