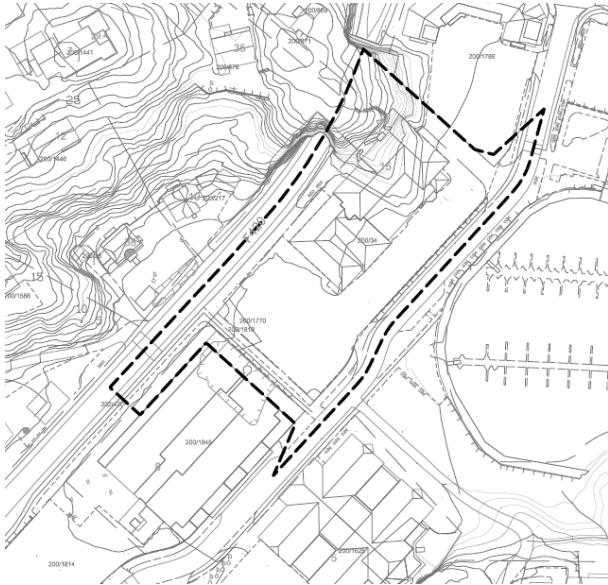


Planinitiativ for Smørsund – Vesterled 15

02.10.2019

Generell informasjon

Kontaktinformasjon tiltakshaver:	Vesterled 15 AS (org.nr. 922945136) Postboks 501 4898 Grimstad <u>Kontaktperson:</u> Geir Jonny Ringvoll E-post: gir@ibu.no Tlf: 971 51 242
Kontaktinformasjon konsulent:	Stærk & Co as Havnegt. 1 4836 Arendal <u>Kontaktperson:</u> Lisbet Rake Zeiffert E-post: lrz@staerk.no Tlf.: 90 93 66 20
Dato:	01.10.2019
Forslag til navn på plan:	Smørsund (Vesterled 15)
Orienteringskart og kort beskrivelse av området: Planområdet omfatter i hovedsak eiendommene gnr. 200/bnr. 34 og 1770, med adresse Vesterled 15. På denne adressen ligger i dag Løkengården. Eiendommene er på totalt 4001 m². Foreslått planområdet er på ca 7 daa, og ligger innenfor reguleringsplan for «Grimstad sjønære arealer». Under vises kartutsnitt med utkast til planavgrensning. Kartet vedlegges planinitiativet. 	

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

a) formålet med planen	Formålet med planarbeidet er å detaljregulere området med utgangspunkt i områdereguleringsplanen, dvs. med hovedformålene bolig/forretning/kontor.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Reguleringsplanen vil legge til rette for endret utbygging i området, der det vil bli en hovedvekt av boligformål, med noe kombinasjon av næring. I dag er det kun næringsformål i Løkengården. Dette vil innebære endret bruk av området, og endret visuell kvalitet av bygningsmasse og utomhusområder. Dette vil dermed få virkninger, særlig for tilgrensede eiendommer, men også områder som har direkte innsyn til eiendommen. Tiltaket vil også få betydning for f.eks. trafikksituasjonen på Bark Silas vei.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges leilighetsbygg, i kombinasjon med næring i nederste etg. Det planlegges anslagsvis 35-45 leiligheter. Utomhusområder og formålet torg i områdereguleringsplanen, skal også reguleres inn. Avkjørsel, og ev. parkeringsanlegg over, eller under bakkenivå skal avklares, og ev. reguleres inn.
d) utbyggingsvolum og bebyggelse	Det er engasjert arkitekt til å tegne utbyggingen som vil ligge til grunn for reguleringsplanen. Arkitekt vil ha en presentasjon av planlagt utbygging og utomhusområder i oppstartsmøte. I møte er det videre ønskelig med en diskusjon rundt utbyggingsvolum, høyder, utomhusområder m.m. Dette omfatter også mulige endringer i forhold til områdereguleringsplanen.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det planlegges bygg med høy estetisk og miljømessig kvalitet, inkludert attraktive og trygge utomhusområder. Trafikkavvikling og parkering må løses på en oversiktlig og trygg måte. 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, estetisk utforming av bygg og uteområder vil bli vektlagt. Det vil bli laget detaljerte illustrasjoner, bildeutsnitt fra 3D-modell og snitt. Illustrasjonene vil vise både bygningsmasse og utomhusområdene. 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 (2015-2027) er området avsatt til nåværende sentrumsformål. Dette er videreført i forslag til ny kommuneplan (2019-2031) som har vært på høring. Området ligger innenfor sone A i byplanen (kommunedelplan for Grimstad byområde). Planområdet er også avsatt til sentrumsområde i kommunedelplanen. Planområdet ligger i tillegg innenfor områdereguleringsplan for «Grimstad sjønære arealer», planid 198, vedtatt 29.10.2012. Området er i hovedsak regulert til bolig/forretning/kontor (BFK6.1), og delvis til formålet torg (o_Tt6.1). Innenfor forslag til planavgrensningen er det i gjeldende plan også regulert inn formålene; fortau, annen veggrunn-grøntareal, kollektivholdeplass og kjøreveg. Det er krav om detaljregulering av byggeområdene før det kan gis tillatelse til tiltak om oppføring av nye bygg.
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 ifbm. planarbeidet. Det er alt gjennomført en grunnundersøkelse knyttet til kartlegging av forurenset grunn i uteområdene, av Cowi. Det er også engasjert rådgiver for støy for å gjennomføre beregning knyttet til støy fra vegtrafikk (Brekke/Strand). 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 Aust-Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra	Planarbeidet vil bli kunngjort etter reglene i plan- og bygningsloven til naboer, berørte parter og offentlige

berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.	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 omfatter 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, kommunedelplan for Grimstad sentrum og områdeplan for Grimstad sjønære arealer. 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 vil regulere inn næringsformål, jf. forskriftens punkt 11, bokstav j. 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>Hvilket/hvilke tiltak i forskriften sin vedlegg II er blitt vurdert nærmere etter forskriften § 10?</i> <i>Hva er begrunnelsen til vurderingen at planen ikke har vesentlige virkninger?</i>

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> Foreløpige skisser ønskes presentert i oppstartsmøte.
Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet.	Avkjørsel/kryss, og ev. adkomstvei, vil bli regulert inn. Parkering innomhus, og utomhus, skal vurderes og ved behov reguleres inn og knyttes bestemmelser til. Utomhusområder inkl. områder regulert til torg i områdeplanen, skal avklares og reguleres inn.
Om offentlige vann- og avløpsledninger berøres.	VA-ledninger ligger i ytterkant av tomten/planområdet. 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 punkt i.
Hvilke spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet	Se punkt i.
grunneiere, rettighetshavere innenfor planavgrensningen	En ønsker naboliste fra kommunen etter avholdt oppstartsmøte.
Forslag til overordnet fremdrift	Oppstartsmøte oktober 2019, gjerne uke 42. Kunngjøring om oppstart av planarbeid oktober 2019. Utarbeidelse av planforslag høst/vinter 2019/2020. Innsending av planforslag for 1. gangsbehandling innen 15.02.2020.
eventuelt annet material/andre opplysninger som forslagstiller mener er relevant	
En vurdering av hva planen kan tilføre området av kvaliteter for naboer/ omgivelser/ nærmiljø.	Hevet estetikk i form av nye bygninger og uteområder. Torg/park, uteoppholdsareal og lekeplass. Vurderinger knyttet til privat, felles eller offentlig eierform ønskes diskutert.

Vedlagte dokumenter	
Vedlegg 1:	Forslag til kunngjøringskart, datert 02.10.2019
...	