

Planinitiativ

Detaljregulering for Arendal idrettspark, byggetrinn 3

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Arendal Eiendom KF Edle Iren Johnsen Tlf.: 91147684 E-post: edle.iren.johnsen@arendal.kommune.no Petter Tobiassen Tlf: 911 69 714 E-post: petter.tobiassen@arendal.kommune.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Turid Hagelia Korshavn Tlf.: 93096282 E-post: thk@staerk.no Lisbet Rake Zeiffert Tlf.: 90936620 E-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Arendal idrettspark, byggetrinn 3

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

1. Bakgrunn

Arbeidet med ny svømmehall startet med vedtak i Arendal Bystyre 31.08.2017, der det ble vist til ti års investeringsplan for kommunen, og der ett av målene er å bygge basseng i 2022-2023. Arendal Eiendom KF fikk bestilling om å utrede dette nærmere. På bakgrunn av bestillingen ble utredning gjennomført i 2017/18, og rapporten som oppsummerer utredningen ble behandlet i Arendal bystyre 20.12.2018. I saken ble det lagt frem flere mulighetsstudier, med alternative lokaliseringer av svømmeanlegg. Det ble vedtatt at Arendal Eiendom KF skulle igangsette et forprosjekt for nytt regionalt svømmeanlegg. I møte i Arendal bystyre 28.02.2019 var saken om svømmeanlegg på nytt oppe til behandling, og det ble da fattet et vedtak med 7 punkter. Det relevante punktet for reguleringsplanarbeidet er at bystyret primært ønsker å få til et regional/interkommunalt svømmeanlegg på 25x50 m ved Arendal Idrettspark. Dersom en ikke lykkes med et regionalt svømmeanlegg på 25x50 m, skal et kommunalt anlegg med basseng på 25x25 m vurderes. Dersom dette blir konklusjonen skal forprosjektet også vurdere lokalisering av et slikt basseng på Saltrød. Videre ble det fattet vedtak om at plasseringen ved Arendal idrettspark skal hensynta etablering av en ny flerbrukshall for Sam Eyde vgs.

Arendal Eiendom KF har på bakgrunn av vedtakene i Arendal bystyre, og påfølgende arbeider med forprosjektet, konkludert med at det er ønskelig å sette i gang en reguleringsplanprosess for deler av Arendal idrettspark, for å hjemle utbygging av svømmeanlegg og flerbrukshall for Sam Eyde vgs.

2. Oversiktskart

Aktuell tomt for lokalisering av svømmeanlegg, og eventuelt flerbrukshall, ligger innenfor Arendal Idrettspark i Myra-området. Området er grovt avmerket på oversiktskart under, og på ortofoto der forslag til plangrense er vist:



Fig. 1. Oversiktskart Myra-området. Planområdet omfatter et areal de to kunstgressbanene ligger i dag, og et areal videre mot vest. Kart: <https://karttjenester.ikt-agder.no>



Fig. 2. Forslag til planavgrensning på ortofoto.

3. Formålet med planen.

Formålet med planen er å legge til rette for byggeområde som hjemler oppføring av svømmeanlegg med basseng på inntil 25 x 50 m og flerbrukshall med 2 håndballbaner med tilhørende garderober og fasiliteter. I tillegg skal parkeringsdekning vurderes, og ev. reguleres inn, herunder parkering for sykkel og moped/motorsykler. Eksisterende fotballbane må flyttes.

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

Under vises et forslag til planavgrensning. Området er på ca 50 daa. Forslag til kunngjøringskart vedlegges. Endelig planavgrensning ønskes avklart i oppstartsmøte.

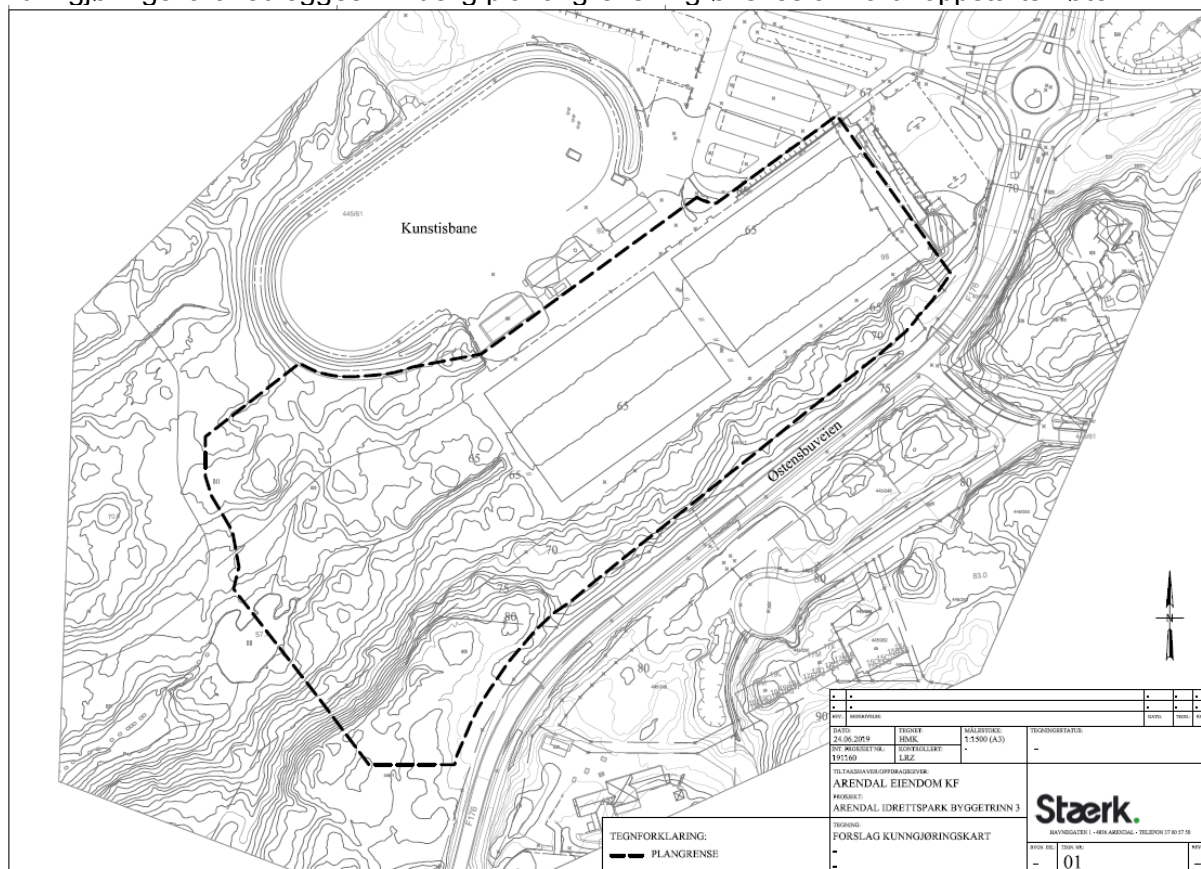


Fig. 3. Forslag til planavgrensning.

Planområdet har tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for området, og formålsgrenser i denne. Planavgrensningen er lagt inntil formålet annen veggrunn langsmed Østensbuveien. I syd følger man byggegrensen til formålet idrettsanlegg i gjeldende reguleringsplan. Videre har en trukket en linje rundt kunstisbanen, og deretter videre rundt gangarealene med adkomst til fotballbanene og kunstisbanen. I nordøst har en lagt planavgrensningen i en mur som er oppført mellom varmesentralen og den nærmeste fotballbanen.

Planlagt utbygging vil kunne få mest virkning for nærmeste naboer i Romstølen. I tillegg vil et svømmeanlegg medføre økt trafikk til området, med de konsekvenser det kan få for et større område. Utover dette vurderer en at planforslaget får få virkninger utenfor planområdet. Formålet med planen er helt i samsvar med planlagt utvikling av området, og gjeldende reguleringsplan.

Arendal idrettspark med Sam Eyde vgs., er alt utbygd med store bygninger og anlegg.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

I forbindelse med utredningen av svømmeanlegg ble det utarbeidet mulighetsstudier for lokalisering og løsninger ulike steder i kommunen. Disse ble utført av Arktik v/sivilarkitekt Tom Schøtt Pedersen, og ble vedlagt saken til bystyret. Reguleringsplanen baserer seg på denne mulighetsstudien for tomt ved Sam Eyde vgs, vedrørende plassering av et mulig svømmeanlegg og flerbrukshall, og arealbehov ved en full utbygging av disse anleggene. Som det fremgår av situasjonsplanen under er svømmeanlegg og flerbrukshall med tilleggsfunksjoner foreslått plassert der fotballbanen nærmest varmesentralen ligger i dag. Som det fremgår av situasjonsplanen vil det være mulig å løse arealbehovene for svømmeanlegg og flerbrukshall innenfor arealene der fotballbanen ligger. I mulighetsstudien er det vist ulike løsninger, med og uten flerbrukshall, og basseng på kun 25 x 25 m. Planforslaget vil legge til rette for å hjemle en full utbygging, selv om en endelig utbygging kan bli kun ett basseng på 25 x 25 m.

Det viktigste som fremkommer av mulighetsstudien er arealkravene til de anleggene som skal reguleres inn. Studien viser en mulig utforming av haller, men dette er for å få et inntrykk av hvordan et bygg på denne størrelsen vil kunne fremstå i området. Endelig valg av løsning og arkitekt vil avklares senere i prosjektet. Reguleringsplanen vil kun regulere inn formål, høyder og %BYA. En anbefaler at det ikke lages detaljerte reguleringsbestemmelser om utforming av bygg, fasader, materialbruk, men at dette blir avklart gjennom videre arbeider mellom Arendal Eiendom KF, senere valgt arkitekt og kommunen.

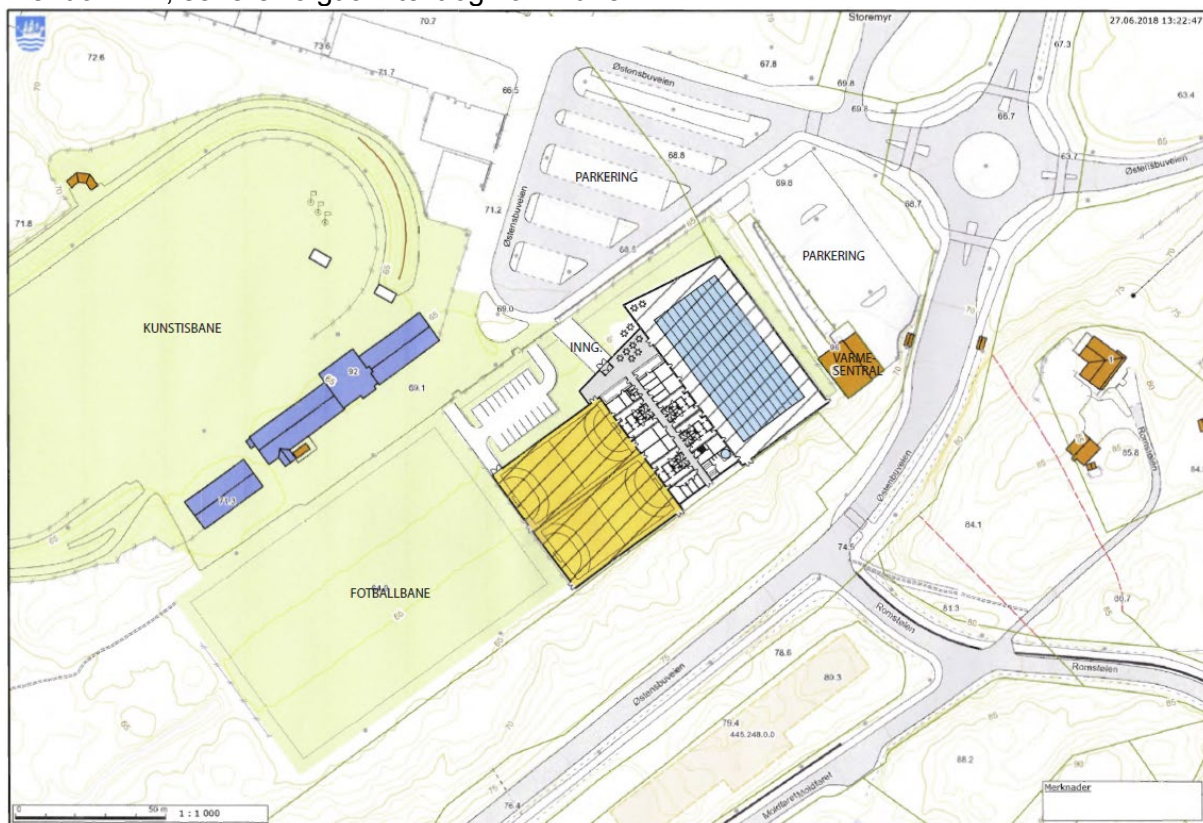


Fig. 4. Situasjonsplan som viser mulig lokalisering og plassbehov for svømmeanlegg og flerbrukshall.
Situasjonsplan: Arktik v/sivilarkitekt Tom Schøtt Pedersen.

Ny fotballbane, som erstatning for eksisterende, planlegges i forlengelse av den vestre fotballbanen i området, eventuelt 90° på denne. Det er også ønskelig å legge til rette for at fotballbanen kan bli overbygd, slik at en får en innendørs fotball-hall i Arendal idrettspark. Reguleringsplanen vil hjemle dette ved å regulere inn egen byggegrense rundt fotballbanen, og maks kotehøyde og egenhøyde for en mulig overbygd bane.

I løpet av reguleringsplanprosessen må dagens parkeringskapasitet i Arendal Idrettspark vurderes, og behovet for ekstra parkering for biler, moped/motorsykler og sykler avklares. Det kan være mulig å legge til rette for ekstra sykkelparkering innenfor planområdet. Ekstra parkeringsplasser for biler og moped/motorsykler må trolig løses andre steder i Arendal idrettspark. Den mest aktuelle løsningen er å utvide eksisterende parkeringsplass på motsatt side av Østensbuveien, syd for Myratunet.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Situasjonsplanen i figur 4 viser maks arealkrav for svømmeanlegg, flerbrukshall og tilhørende fasiliteter som garderober, dusj, gangareal. Dette tilsvarer grovt sett eksisterende fotballbane. En løsning som Arendal Eiendom KF har sett på, er mulighet for å etablere flerbrukshall i en etasje over svømmeanlegget. Dette innebærer at planforslaget må hjemle mulighet for et høyere bygg. Dagens fotballbane ligger på kote +65 moh, mens Østensbuveien rett syd for fotballbanen, ligger på kote + 75 moh. Området vil tåle et bygg med høyde over nivået til Østensbuveien. En vurderer at det er mulig å etablere et bygg med en egenhøyde på rundt 15 m, uten at dette blir et dominerende bygg sett fra Østensbuveien eller Romstølen. En fotballhall vil kreve anslagsvis 7 m fri høyde innvendig, så et overbygg over ny fotballbane forventes å bli på 9-10 m. Endelige høyder må avklares i løpet av reguleringsplanprosessen.

Det vil bli laget tverrsnitt fra området og gjennom bebyggelsen på Romstølen, og lengdesnitt. Det vil også bli laget enkle volum-illustrasjoner.

Det er ikke engasjert arkitekt i tilknytning til reguleringsplanprosessen. Dette kommer i en senere fase av prosjektet.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Anleggene og byggene skal planlegges etter standarder og krav som gjelder for idrettsanlegg, og de må også tilfredsstille krav som vil hjemle tippemidler. Bygg skal planlegges i tråd med TEK17. Dette er detaljer som ikke trenger avklares i reguleringsplanen, men som avklares i forprosjekt og i videre detaljprosjektering.

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

I Arendal idrettspark er det flere bygninger med store areal og høyder. I tillegg er det store anlegg som kunstisbane, fotballbaner, andre baner og parkeringsplasser. Området forventes å tåle utbyggingen som planlegges. Området ligger 10 m lavere enn Østensbuveien. En ønsker å ivareta vegetasjon og større trær langs Østensbuveien. Området vil derfor tåle et bygg med en større høyde, uten at det vil fremstå som dominerende fra veien, eller fra Romstølen. Tilsvarende ligger området lavere enn 1. etg. på Sam Eyde vgs. og Sør Amfi. En ny hall i dette området vil heller ikke få en veldig dominerende virkning sett inne fra Arendal idrettspark. Det er litt ulike uttrykk på de byggene som er i Arendal idrettspark i dag. En vurderer at det ikke er behov for detaljerte krav om utforming av nye bygg i tilknytning til reguleringen. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser, vil beskrives og illustreres nærmere i planforslaget.

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

I nylig vedtatt kommuneplan er området avsatt med hensynssone detaljeringssone H910, som innebærer at gjeldende reguleringsplan videreføres og er styrende for arealbruken i området.

Gjeldende reguleringsplan for området er Arendal Idrettspark, vedtatt 30.04.2009. Hele planområdet er regulert til formålet idrett og sport – idrettspark. Formålet med planarbeidet er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. I rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen er det krav om at det må være vedtatt en bebyggelsesplan for området før det kan gis tillatelse til bygningsmessige tiltak innenfor området. Det er denne bestemmelsen som utløser plankravet.

Etter pbl. av 2008, tilsvarer dette detaljert reguleringsplan. Under vises forslag til planavgrensning på gjeldende reguleringsplan.

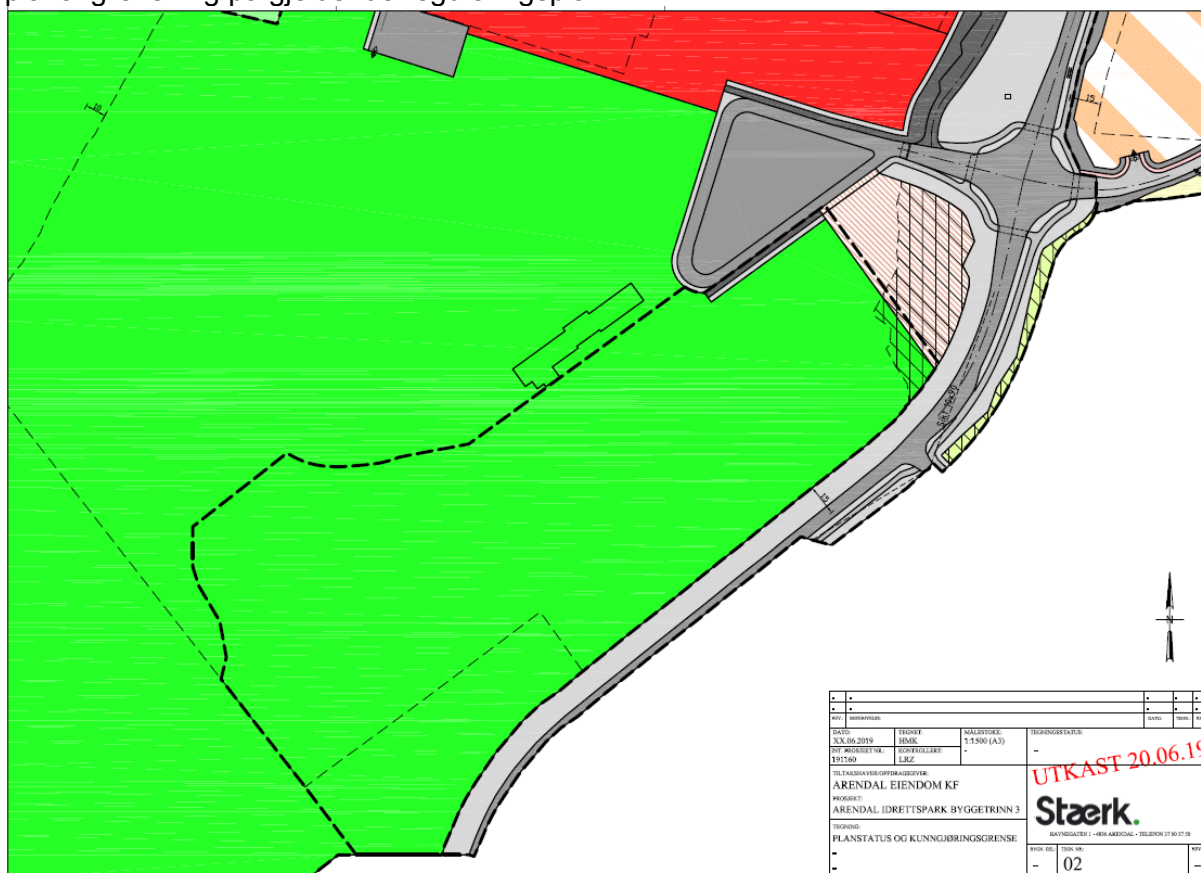


Fig. 5. Forslag til planavgrensning vist på gjeldende reguleringsplan.

På motsatt side av rundkjøringen er det nylig kunngjort oppstart av detaljert reguleringsplan for Myra nærsenter. Formålene i denne planen er nærbutikk, servicefunksjoner og leiligheter.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Siden formålet med planen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, har en utbygging av området til dette formålet alt fått en overordnet avklaring både gjennom kommunedelplan for Myra-Bråstad, og gjennom reguleringsplan for Arendal idrettspark. En kan ikke se at det er vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet nærmere 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.

En vurderer at det må gjøres en nærmere vurdering av særlig overvannssituasjonen i området, og hvordan denne kan løses.

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 Aust-Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer.

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 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. Ved behov kan en stille opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver 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 i fbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivarettatt.

Både kommunedelplan for Myra-Bråstad, og reguleringsplan for Arendal Idrettspark ble konsekvensutredet. En vurderer at tiltakene som planforslaget skal legge til rette for alt er utredet i gjeldende planer for området. Det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning jf forskrift om konsekvensutredninger

15. Oppsummering og konklusjon

Hovedformålet med planforslaget er å hjemle utbygging av svømmeanlegg og mulig flerbrukshall i området. Det skal også legges til rette for flytting av fotballbane, med mulig overbygg. Planarbeidet er i samsvar med formålet idrettsanlegg i gjeldende reguleringsplan for området, men det er behov for å detaljere området med nærmere byggegrenser, høyde på nye bygninger m.m. Formålet idrettsanlegg vil bli videreført i ny plan.

Arendal, 24.06.2019



Lisbet Rake Zeiffert
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Forslag til kunngjøringskart, datert 24.06.19
- Ortofoto, med forslag til planavgrensning, datert 24.06.2019
- Situasjonsplan, datert 24.06.19