

Planinitiativ

Detaljregulering for Krøgenes nord

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Agder Prosjektutvikling AS Preben Asbjørnrød Tlf.: 911 18 911 E-post: preben@proverdi.as
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Lisbet Rake Zeiffert Tlf.: 90936620 E-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Krøgenes nord

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

1. Bakgrunn

Agder Prosjektutvikling AS ønsker å sette i gang med regulering av et område langsmed tilførselsveien fra Krøgenes, fv. 409, til ny E-18 med formål næringsbebyggelse. Arealene ligger rett vest for tilførselsveien med adkomst fra første rundkjøringen på Fv 409, se oversiktskart under. Forslag til planområde er grovt avmerket med rød sirkel.

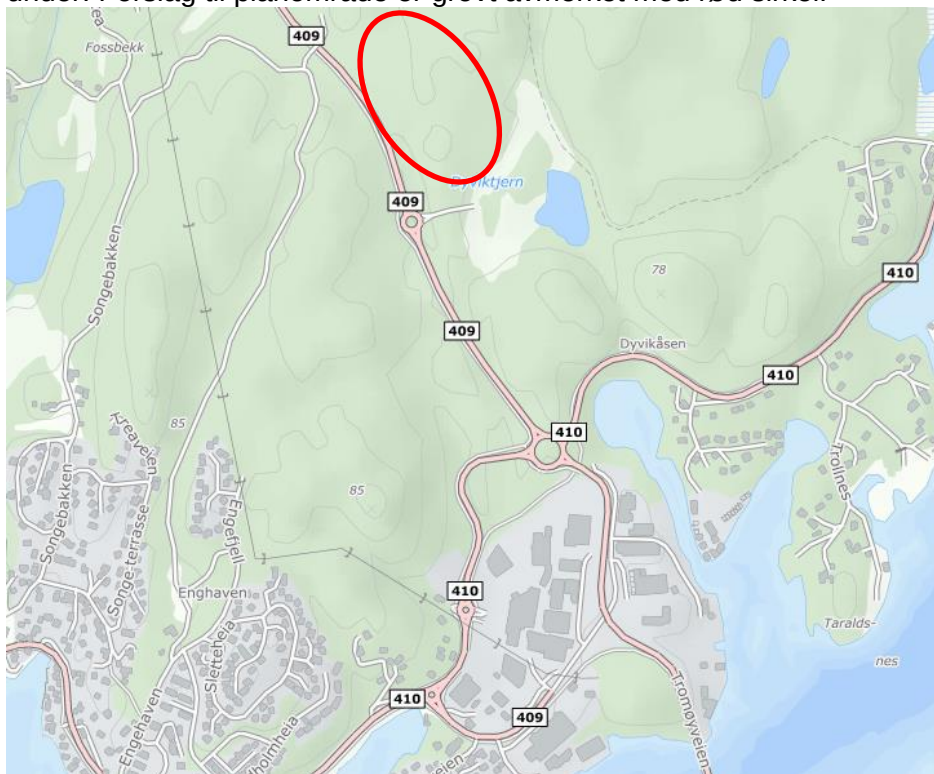


Fig. 1 Oversiktskart over Krøgenes, og ny fv. 409 fra Krøgenes mot Longum.

Ifbm. rullering av kommuneplanens arealdel hadde Agder Prosjektutvikling AS innspill til justering av markagrensen i dette området, da en ønsket en regulering til næringsbebyggelse. Markagrensen ble justert til å gå utenom dette området, men en fikk ikke endret området til næringsformål på kommuneplanens arealdel, da det ikke ble åpnet opp for nye innspill til endring av byggeområder på dette tidspunktet.

2. Formålet med planen.

Formålet med planen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet. Det kan være aktuelt med et kombinert formål med både industri/lager/kontor/forretning i form av storhandel. En ser for seg at området kan være aktuelt for håndverksbedrifter, virksomheter som har behov for lager, forretninger med behov for større areal som byggvareforretninger e.l, og tilhørende kontorfasiliteter for disse virksomhetene.

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

Området som foreslås regulert omfatter bl.a. deler av gnr./bnr. 511/158, 509/357, 509/71 og gnr./bnr. 511/109. Under vises et forslag til planavgrensning. Området er på ~100 daa. Endelig planavgrensning avklares i et oppstartsmøte.

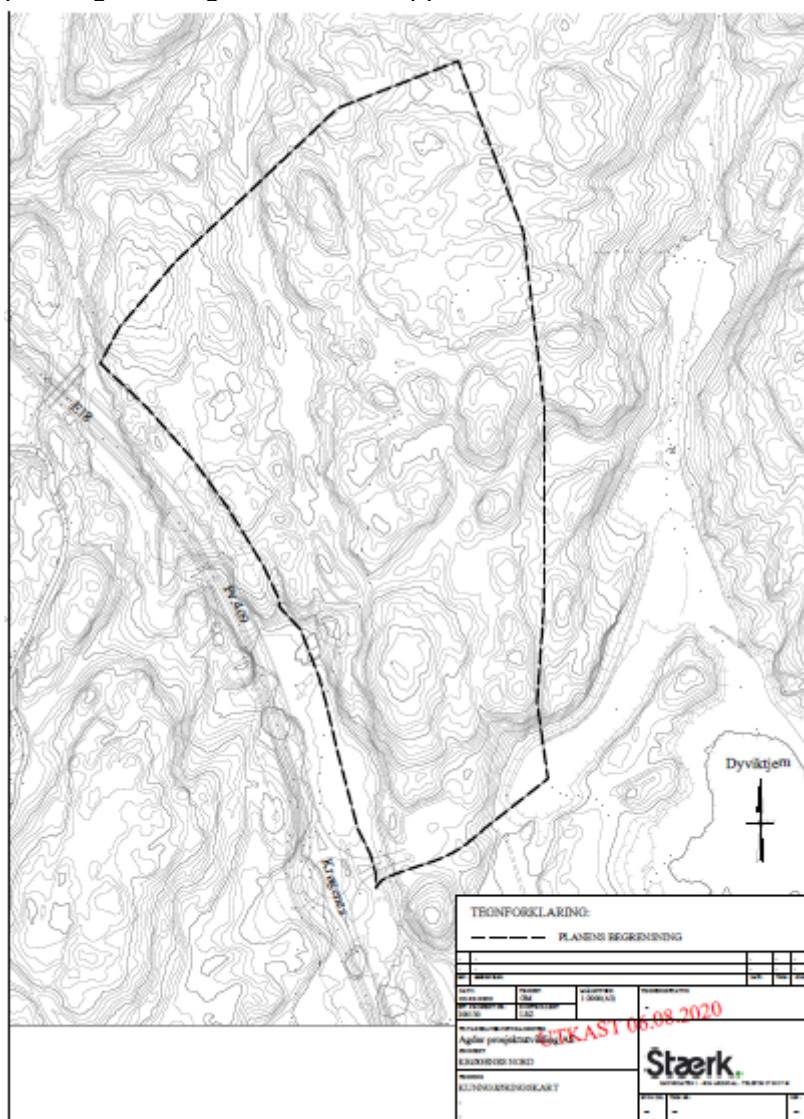


Fig. 2. Forslag til planavgrensning.

Utvikling av området kan få virkning for bla. landskap, friluftsliv, handel, næringsarealstrategi og trafikk.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det er ikke planlagt konkrete etableringer på det nåværende tidspunkt. I utgangspunktet ser en for seg at det vil være større næringsbygg som kan bli etablert i området, med tilhørende arealer for interne adkomstveier, parkeringsplasser, lagringsområder m.m. Buffersoner mot omkringliggende marka-områder mot nord og øst må reguleres inn.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Da det ikke er konkrete planer for type etableringer, og det må være en viss fleksibilitet i en reguleringsplan i forhold til å kunne legge til rette for ulik type næringsvirksomhet, må en avklaring av volum, høyder, %BYA m.m. fastsettes nærmere i løpet av planprosessen.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges tradisjonell næringsbebyggelse. Bygg skal planlegges etter TEK17. Avkjørsel planlegges fra rundkjøring, og innregulert adkomstvei fra denne.

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

Området ligger like vest for ny tilførselsvei til E-18 fra Krøgnnes, med tilhørende gang- og sykkelveg, noe som har medført store inngrep i dette området. Det er regulert inn næringsområde syd for skissert planområde. Det er ikke boligbebyggelse i nærheten av planområdet. Det må reguleres inn en buffer mot omkringliggende friluftsområder.

Tiltakets nærmere virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser, vil beskrives og illustreres nærmere i planforslaget.

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

Området er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanens arealdel, vedtatt 24.05.19. I forbindelse med kommuneplanprosessen ble det sendt inn et innspill fra Agder Prosjektutvikling om endring av markagrense for dette området. Det ble vedtatt at markagrensen skulle justeres i dette området, slik at «nytt næringsområde» ikke ble liggende i marka, jf. punkt 12 i saksprotokollen ved behandling av kommuneplanens arealdel.



Fig. 3. Skisse ved behandling av kommuneplanens arealdel.

Siden kommuneplanens arealdel hadde vært på høring flere ganger, var det ikke et politisk ønske å forsinke vedtaket av kommuneplanen ved å legge inn nye byggeområder som ville medført ny begrenset høring. Det ble derfor ikke behandlet noe konkret innspill om å legge inn området med næringsformål. Ved at en endret markagrensen i dette området for at ikke «*nytt næringsområde*» skulle ligge i marka, gav man et sterkt signal om at dette området kunne reguleres til næringsformål i en senere fase.

Pga. at rullering av kommuneplanens arealdel pågår over flere år, og normalt blir vedtatt helt på slutten av perioden for sittende bystyre, vil en ikke få en avklaring i kommuneplanens arealdel før i 2023. Deretter må en utarbeide en detaljert reguleringsplan, som erfaringsmessig tar minimum ett år, noe som betyr at en først i 2024 kan få en vedtatt reguleringsplan. Det er derfor ønskelig å sette i gang en reguleringsplanprosess nå.

Området er i all hovedsak uregulert, mens mindre deler i syd og vest er regulert. Avkjørsel fra rundkjøring, som er regulert inn i reguleringsplanene for E-18 Tvedestrand-Arendal er tatt med, for å koble seg på innregulert veg. Også et område langsmed annen veggrunn ved fv 409 (tilførselsveien) som er regulert til Inf-formål er foreslått tatt med. Deler av reguleringsplan for Arendal Øst, vedtatt 18.01.1993, foreslås også tatt med i planområdet. Dette er en del av planen som er regulert til grønt formål og deler av næringsformålet. Det er vedlagt et kart som viser forslag til planavgrensning på kartskeisse som viser reguleringsplanssituasjonen.

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Utbygging i området kan berøre friluftsinnteresser, ved at det grenser inntil markagrensen. Forholdet til regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, og de tema som denne planen omhandler blir berørt av planen. Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet nærmere i planbeskrivelsen.

10. 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.

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

12. 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, og høring av planprogram jf. punkt 14. 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.

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

Formålet med planforslaget er å regulere inn et område på ~100 daa til næringsformål, som vil hjemle næringsbygg med bruksareal på mer enn 15.000 m². Planforslaget vil på den bakgrunn utløse krav om konsekvensutredning med planprogram, jf. forskriftens § 6 b, vedlegg I, punkt 24.

15. Oppsummering og konklusjon

Det er ønskelig å sette i gang med et planarbeid, med tilhørende planprogram og konsekvensutredning, for et areal på ~100 daa nord for Krøgenes senter, med formål kombinert næringsformål. Pga. at rullering av kommuneplanens arealdel erfaringsmessig tar flere år, er det ønskelig å sette i gang med dette planarbeidet nå, selv om området er avsatt til Inf-formål på kommuneplanen. Planprosessen med planprogram vil avklare nærmere hvilke utredninger som må gjøres i planprosessen, og siden planforslaget vil utløse konsekvensutredning vil en få en grundig gjennomgang av de tema som må utredes gjennom KU-metodikken.

Arendal, 06.08.20



Lisbet Rake Zeiffert
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Utkast til kunngjøringskart, datert 06.08.20