

Planinitiativ

Detaljregulering for Longum næringspark

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Longum Property AS v/Arendals Fossekompani ASA Tor Kristian Skår Myre Tlf: 977 46 594 e-post: tor.myre@arendalsfoss.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Lisbet Rake Zeiffert Tlf.: 909 36 620 e-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Longum næringspark

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

1. Bakgrunn

Området er i gjeldende reguleringsplan delvis regulert til boligfelt og delvis til næring/industri. I kommuneplanens arealdel har området vært avsatt til kombinert formål næring/bolig. Pågående kommuneplanrullering legger opp til at det ikke lengre skal åpnes for boligbygging her. Kitron er i ferd med å etablere seg innenfor området. Det er viktig for Kitron å ha forutsigbarhet knyttet til fremtidig utvikling, og ny detaljregulering skal blant annet legges til rette for at Kitron har gode utviklingsmuligheter i området i fremtiden. I tillegg skal det legges til rette for at annen type industri og næring kan etablere seg innenfor området.

På Longum park er det i dag flere kontor- og industribedrifter slik som blant annet Henriksen Snekkeri AS, Byggpartnere AS, Eaton AS, Agder-Team revisjon AS og Personalhuset Arendal. Læringsverkstedet Longum Naturbarnehage ligger innenfor planområdet. Det er god dialog med flere av grunneierne i området, og det oppfattes som de er positive til utvikling av området..

2. Oversiktskart

Området er lokalisert i Longum park ved Longumvannet i Arendal kommune. Se figur 1.



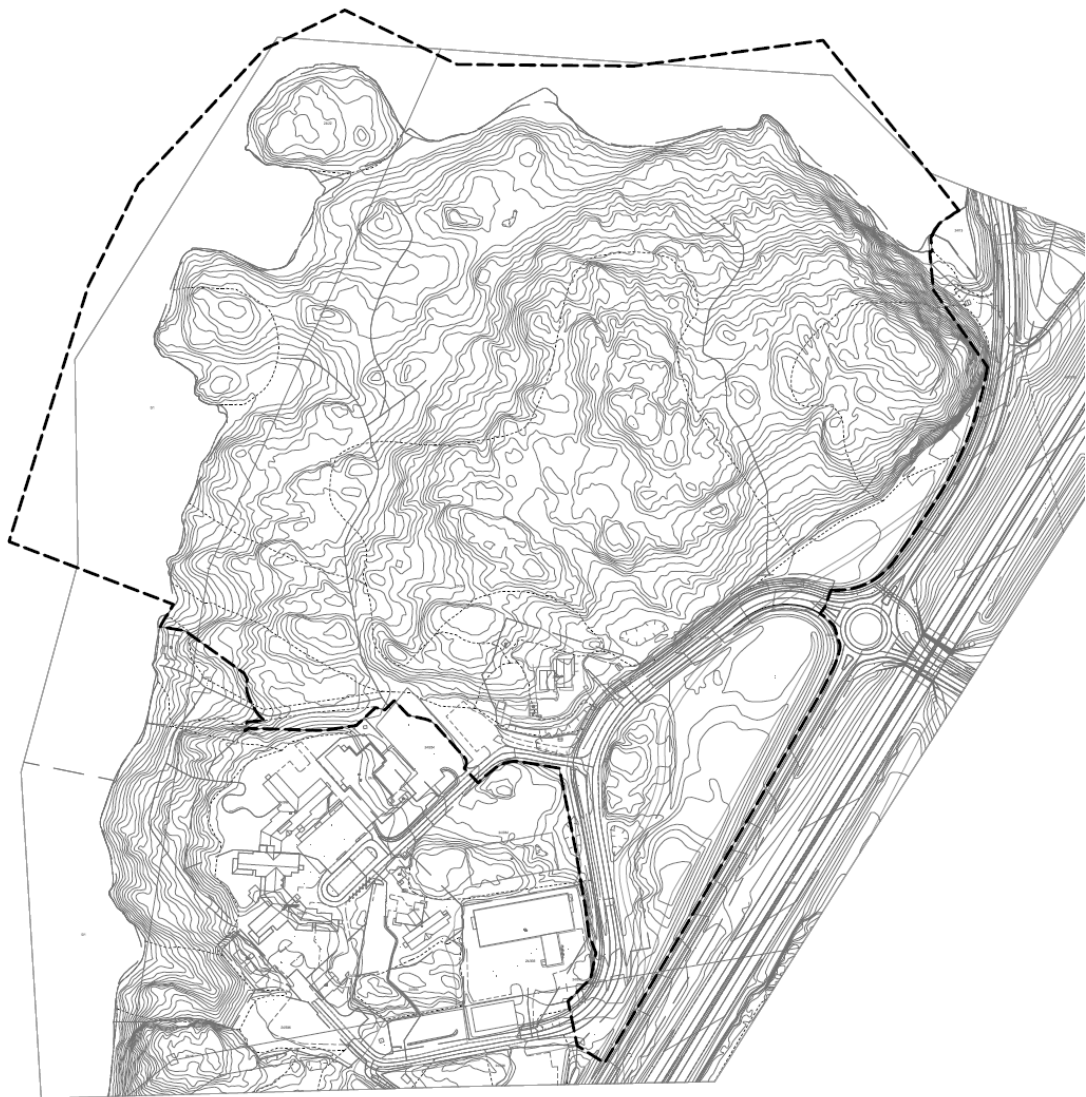
Figur 1 Oversiktskart

3. Formålet med planen.

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for etablering av næringsbebyggelse. Det er i utgangspunktet ikke aktuelt med etablering av handel innenfor planområdet. Det skal legges til rette for næringsbebyggelse, dette inkluderer blant annet at Kitron i fremtiden har gode utvidelsesmuligheter. Ny plan skal erstatte de områdene av gjeldende plan for Longum Park som omfatter boligbebyggelse.

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

Forslag til planavgrensning vises i figur 2. Forslag til kunngjøringskart ligger også vedlagt.



Figur 2 Forslag til kunngjøringsgrense

Planområdet er på om lag 248,7 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr/bnr: 24/241, 24/22, 24/13, 24/359, 600/421 og 24/264.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges i hovedsak regulert areal til næringsformål i tråd med forslag til revisjon av kommuneplanens arealdel. Eksisterende barnehage skal videreføres.

Planforslaget skal legge til rette for at det skal kunne etableres større næringsbygg innenfor området med tilhørende arealer for interne adkomstveier, parkeringsplasser, lagringsområder, blå/grønne strukturer m.m. Det er ønskelig med en fleksibel plan der det både kan oppføres bygningsmasse med stort fotavtrykk, men der det også er mulighet for oppføring av mindre bygg.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum og antall m² BRA som det skal legges til rette for er ikke avklart, men det vil være naturlig å legge eksisterende bebyggelse (Kitron) innenfor og utenfor planområdet til grunn ved fastsettelse av utbyggingsvolum og høyder. Dette blir en del av planprosessen.

Som nevnt i forrige punkt er det ønskelig å kunne legge til rette for både større og mindre virksomheter innenfor området, med ulik grad av behov for innendørs og utendørs arealer. Type virksomheter og størrelse på bygg er uavklart, og det bør derfor legges til rette for fleksibilitet.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Byggene skal planlegges etter TEK17.

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

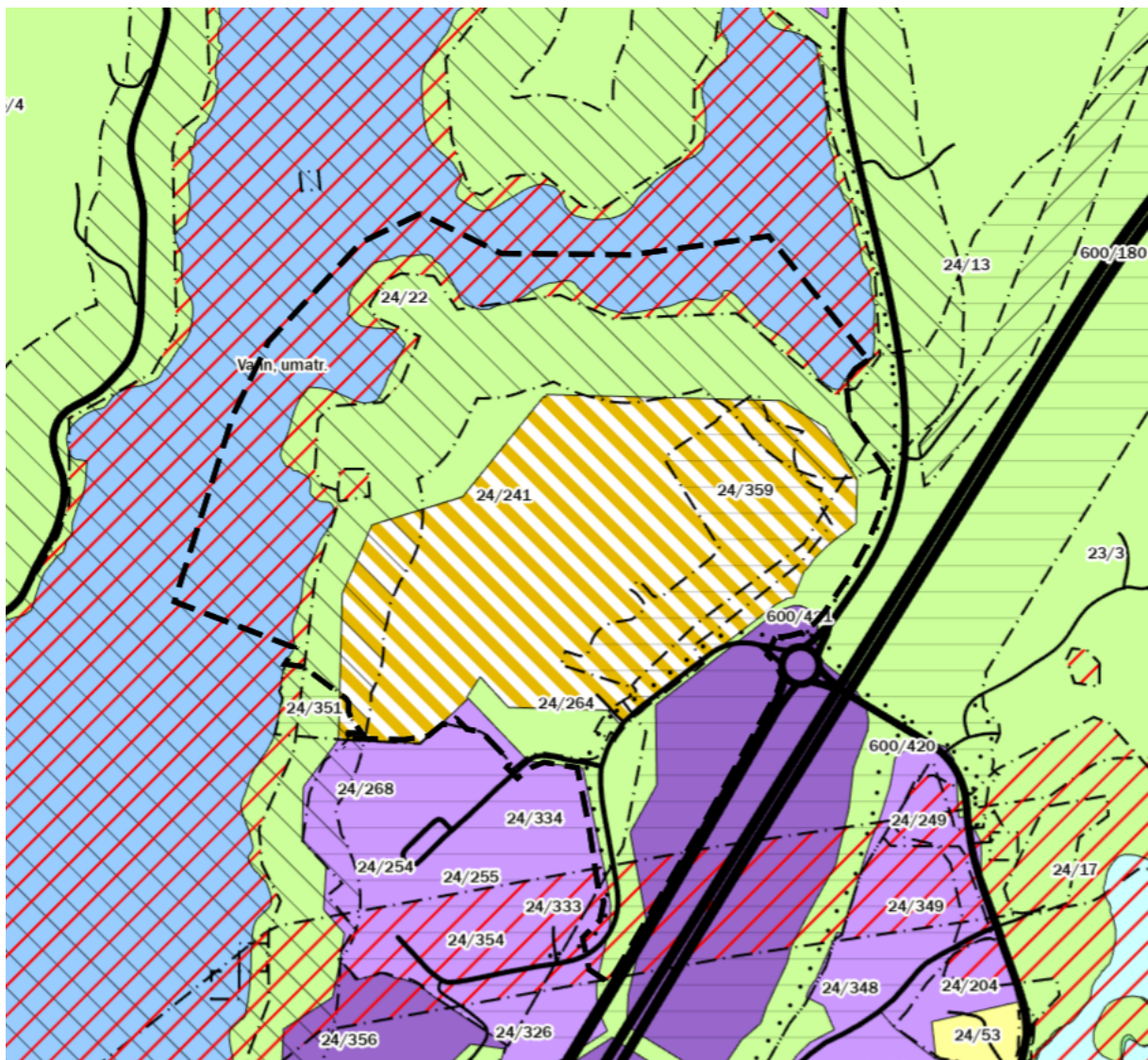
Det vil være behov for terrengtilpasninger for å få en god og arealeffektiv utnyttelse. Det vil være behov for tomter med varierende størrelse. Det skal bevares et grønt drag langs Longumvannet slik at badeplasser og stier langs vannet kan opprettholdes.

Det må etterstrebres gode overganger mot omkringliggende arealer, i utgangspunktet balansert mot et mål om massebalanse. Det vil bli både fyllinger og skjæringer innenfor planområdet. Krav til etablering og opparbeiding av fyllinger må avklares i planprosessen.

Området er i dag godt tilrettelagt med infrastruktur både når det gjelder nærhet til E18 og interne adkomstveier, fiber og energi. Det går i dag høyspentlinje gjennom området som skal videreføres. Det er tett dialog med Glitre Nett vedrørende kapasitet og fremtidige behov for energi i området.

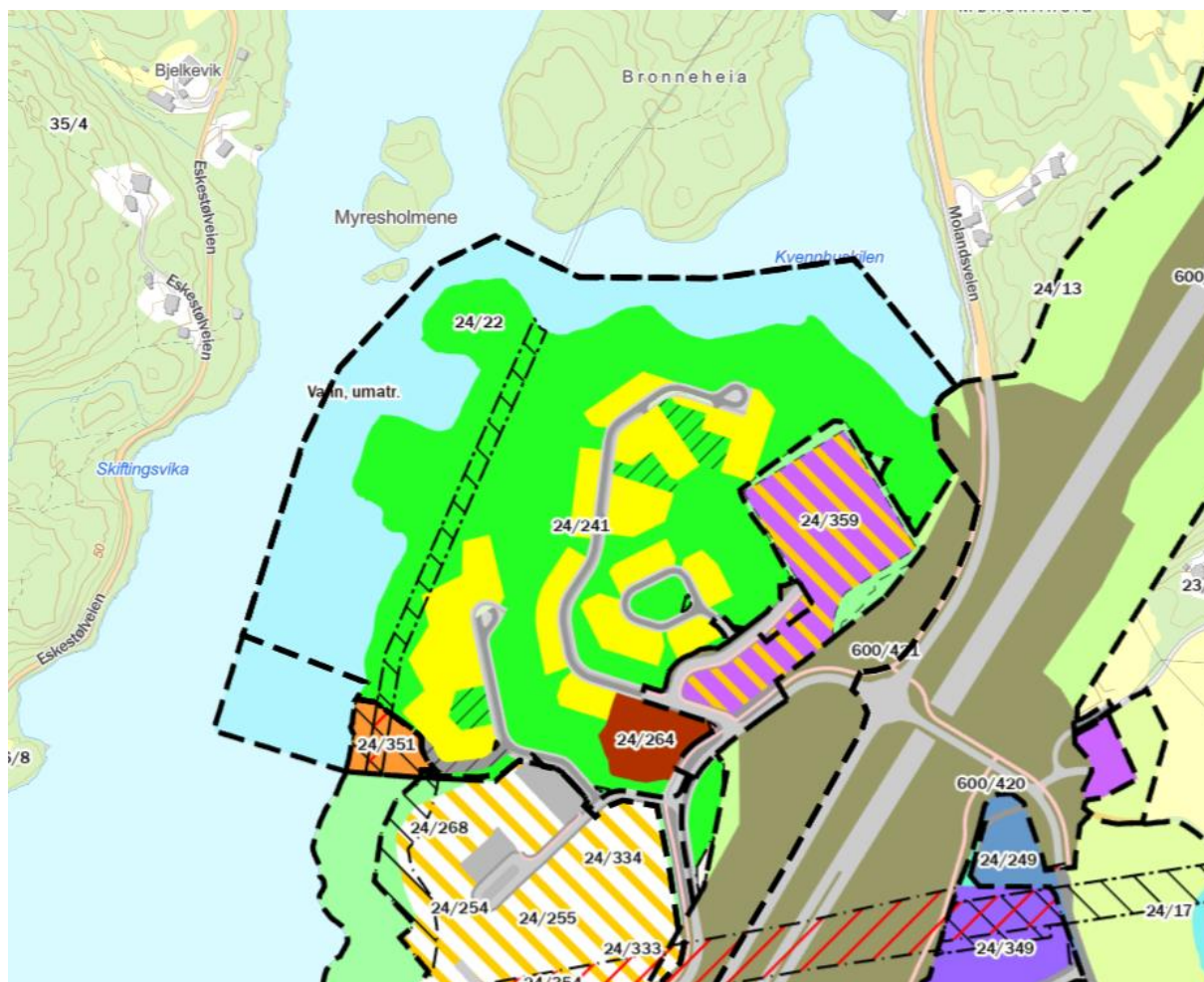
9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til kombinert formål bolig/næring (KBA04), framtidig næringsvirksomhet (NÆ05), LNF, flomfare (kun Longumvann) og sikringssone H110 - nedslagsfelt drikkevann. Se figur 3. Kommuneplanens arealdel er under revisjon og det legges i revisjonen opp til at boligformålet utgår av område KBA04.



Figur 3 Kommuneplanens arealdel

Deler av området er regulert i reguleringsplan for Longum Park (plan id 2019r7), ikraft 25.08.2011. Siste reguleringsendring (for område avsatt til industri/lager vedtatt 13.11.2024. I reguleringsplanen er området regulert til bolig, barnehage, kombinert område for industri/lager og friområde. En del av planområdet er regulert til annen veggrunn – grøntareal i reguleringsplan for E18 Tvedestrand – Arendal (plan id 09062012-31), ikraft 22.15.2014. Se figur 4



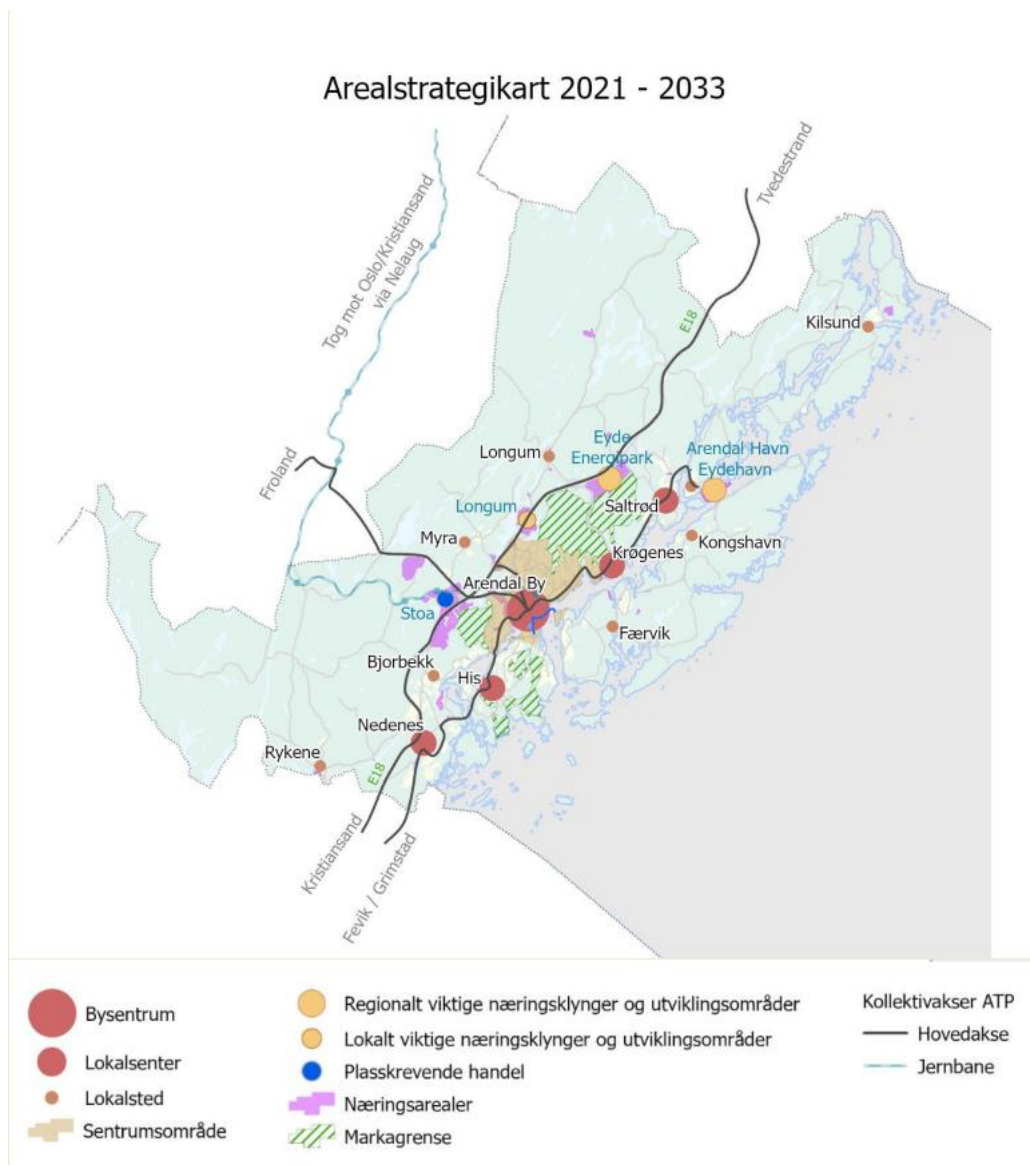
Figur 4 Gjeldende reguleringsplan

Næringsarealstrategi Arendal kommune 2017-2023

Longum er i kommunens næringsarealstrategi avsatt som en C-lokalitet. C-lokaliteter har høy tilgjengelighet med bil, lett adkomst til hovedvegnettet og parkeringsforholdene er gode. Det stilles ingen krav til kollektivtilbud. Virksomheter med få ansatte og besøkende og høy bilavhengighet. Eksempler er lagervirksomhet, engros- og transportfirma, tyngre industri og salg av tyngre vareslag.

Arealstrategi for Arendal kommune 2022

Longum er i kommunens arealstrategikart for perioden 2021-2033 satt av som næringsarealer med lokalt viktige næringsklynger og utviklingsområder.



Figur 5 Kommunens arealstrategikart.

10. 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 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 m² alltid skal konsekvensutredes.

Med bakgrunn i dette skal det utarbeides planprogram og utarbeides konsekvensutredning. Hvilke temaer som skal konsekvensutredes er ikke avklart, men det vil være naturlig å utrede blant annet naturmangfold og vannmiljø (Longumvann er reservedrikkevannskilde) samt støy. I forhold til støy vil det være behov for fokus på støy knyttet til barnehagen. Det skal ellers ikke legges til rette for støyømfintlig bebyggelse innenfor området. Temaene som skal konsekvensutredes vil fremgå av planprogrammet.

11. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget faller inn under krav om konsekvensutredning og det vil sannsynligvis være behov for at temaene støy og naturmangfold konsekvensutredes. Det skal utarbeides planprogram.

Støy

Det vil bli gjennomført en støyvurdering for å sikre at barnehagen ikke utsettes for mer støy enn tillatte grenseverdier.

Solforhold

Solforholdene i barnehagen må ivaretas. Solforhold i næringsområdene er ikke relevant.

Barn og unge, nærmiljø

Inne i planområdet ligger Læringsverkstedet Longum Naturbarnehage. Det er etablert en god dialog med barnehagen.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil for øvrig bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

12. 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.

13. 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, Statsforvalteren 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. Mattilsynet vil være aktuelt som høringspart ettersom Longumvannet er reservedrikkevannskilde.

14. 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 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 ifbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

Det vil i løpet av planprosessen bli avholdt dialogmøter med barnehagen for å sikre barn- og unges medvirkning i planarbeidet.

15. Oppsummering og konklusjon

Planleggingen vil bidra til tilrettelegging av næringsarealer og utvidelsesmuligheter for Kitron, og annen næringsvirksomhet. Planen er i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel som er under revisjon.

På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.