

Planinitiativ

Detaljregulering for Brokelandsheia N2

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Brokelandsheia Handelspark AS v/Marita Weierud Kvaale Tlf: 916 47 121 e-post: marita.kvaale@dekartomteutvikling.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co AS v/Kristine Pedersen-Rise Tlf.: 976 37 823 e-post: kpr@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Brokelandsheia N2

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

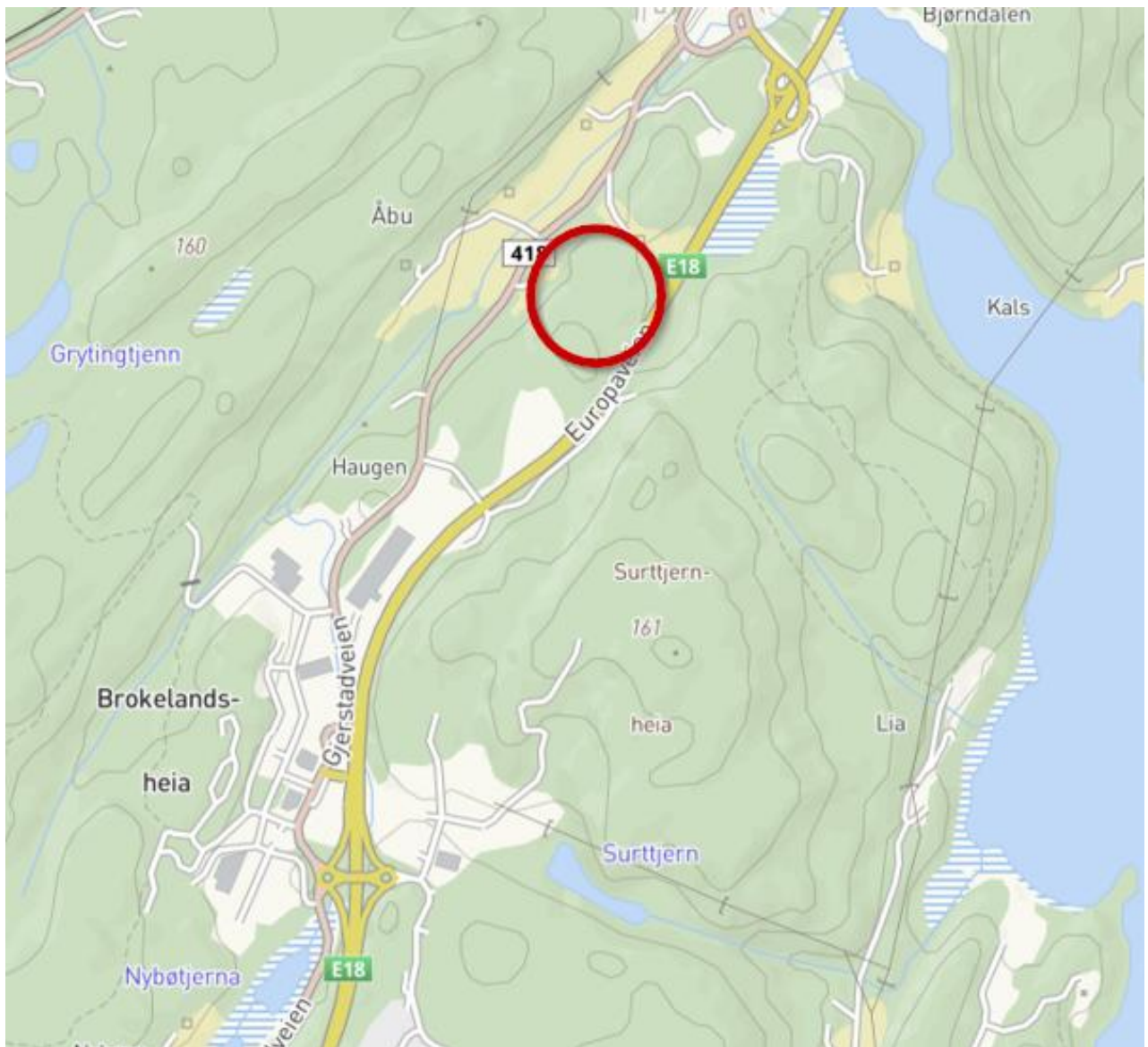
1. Bakgrunn

Oppdragsgiver ønsker å regulere eiendom 3/473 og 3/232, som er en naturlig utvidelse av næringsområdet på Brokelandsheia. Området er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel. En mindre del av tomte er i kommuneplanens arealdel uten formål, da Statens vegvesen har en innsigelse knyttet til vegetasjonsskjerm i området. Det pågår en dialog mellom kommunen og Statens vegvesen for å finne en løsning på innsigelsen.

Deler av området ligger innenfor hensynssone støy, både gul og rød sone. Det planlegges ikke støyfølsom bebyggelse.

2. Oversiktskart

Området er lokalisert på Brokelandsheia i Gjerstad kommune og grenser til E18. Se Figur 1.



Figur 1 Oversiktskart. Planområdet er markert med rød sirkel.

3. Formålet med planen.

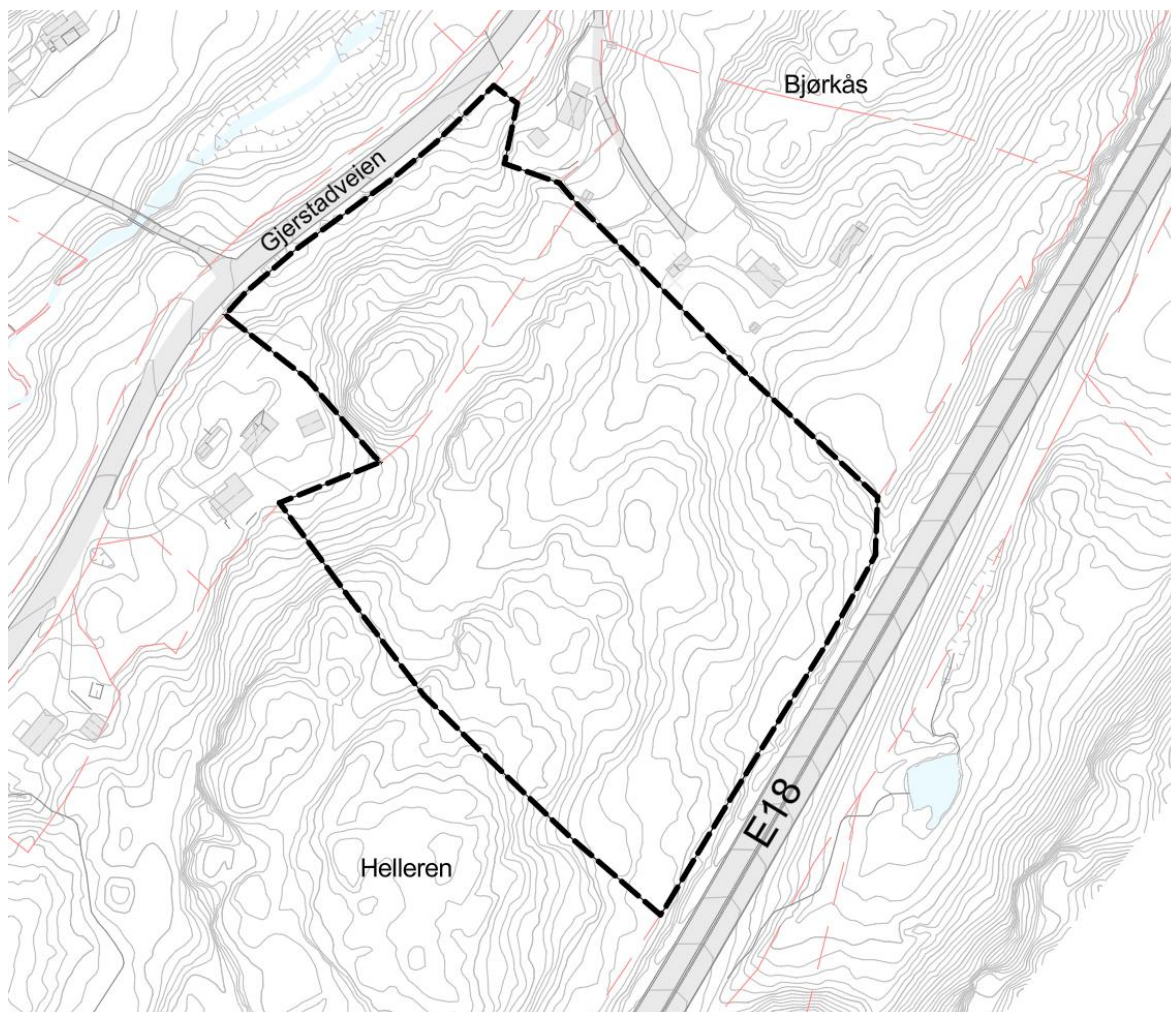
Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for industri og plasskrevende varehandel med tilhørende infrastruktur. Adkomst til området vil bli via eiendom 3/465 som har adkomst fra fylkesvei 418 Gjerstadveien.

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

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

Planområdet er på 31,6 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr/bnr: 3/473 og 3/232.

Planen ventes ikke få virkninger ut over planområdet som vil kreve tiltak.



Figur 2 Forslag til kunngjøringsgrense

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges i hovedsak regulert areal til forretning- og industriformål. Prinsipper for overvannshåndtering i området skal fremgå av VA-rammeplan som utarbeides som vedlegg til plandokumentene. Det skal legges til rette med grøntbuffer mot naboer, fv og E18.

Det skal i planarbeidet ses på løsninger som legger til rette for myke trafikanter. Disse vil ses i sammenheng med utforming av område N1 som planområdet grenser til.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges tilrettelagt for inntil 15.000 m² forretning/industri. Det følger av kommuneplanens bestemmelser at krav til bebyggelse og parkering skal være lik som i områdereguleringen for Brokelandsheia. Endelig forslag til planeringsnivå, byggegrenser m.m avklares i løpet av reguleringsplanprosessen.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nybygg skal planlegges i henhold til kravene i TEK17. Atkomst til området planlegges etter Statens vegvesens håndbok N100.

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

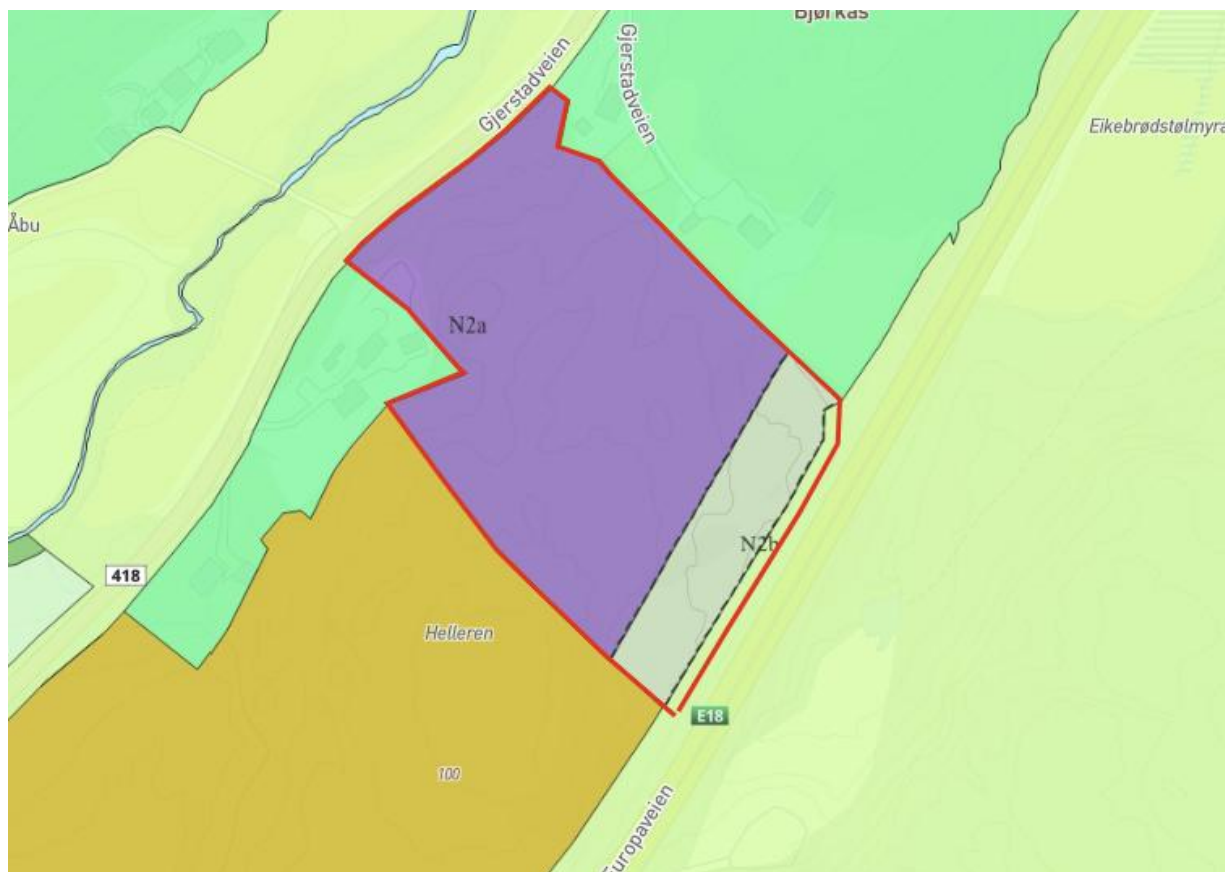
Tomten er i dag ubebygd og består av naturlig terreng som er flathugd av kommunen. Det skal legges til rette for at tomten planeres på en høyde. Det er foreløpig ikke fastsatt planeringshøyde, men tomten blir planert på maksimalt kote +91, som tilsvarer

planeringshøyde på tilgrensende område i sør. Området ligger i tilknytning til E18, og vil være delvis eksponert. Området ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde på Brokelandsheia, og vil ikke føre til store endringer i landskapet. Det planlegges etablert vegetasjonsskjerm mot E18, fylkesveien og boliger som grenser til området.

Vegetasjonsskjermen mot E18 skal etableres i tråd med føringene som tas inn i kommuneplanens arealdel i forbindelse med håndtering av Statens vegvesens innsigelse til område N2b i kommuneplanens arealdel. Det skal avsettes et belte på 50 meter. Arealene tas med i detaljreguleringen for å sikre gode overganger mellom vegetasjonsskjerm og næringsområde samt sammenhengen mellom vegetasjonsskjerm på arealene sør for planområdet som er under opparbeidelse.

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

Planområdet er i gjeldende kommuneplan hovedsakelig avsatt til næringsvirksomhet (N2a). Deler av arealet (N2b) ligger foreløpig uten formål, da det er reist innsigelse til dette arealet fra Statens vegvesen. Det pågår dialog mellom kommunen og Statens vegvesen for å finne en løsning. Et mindre areal mot E18 er avsatt til LNFR. Se Figur 3. Planområdet er uregulert.



Figur 3 Utsnitt av gjeldende planer for området. Forslag til planavgrensning er vist med rød linje.

Kommuneplanens arealdel har følgende bestemmelser knyttet til området:

3.2.5 Brokelandsheia Nord, N2a og N2b

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- a) Kotehøyder på tomten skal avklares sammen med kommunen og relevante veimyndigheter.
- b) Kommunen godtar fylling inntil 1:1.
- c) Vegetasjonsskjerm fra områdereguleringsplan (planID:201201) for Brokelandsheia, skal videreføres mot både fylkesvei 418 og E18, men med egne bestemmelser om skjøtsel.

- d) Det skal legges inn vegetasjonsskjerm mellom N2 og SBNF1, i områder som har tilgrensende boligeiendommer og der det evt. reguleres for boliger i tilgrensende områder til næringsområdet (N2). Bredde på vegetasjonsskjerm vurderes ut ifra topografi.
- e) Krav til bebyggelse og parkering skal være lik som i områdereguleringa for Brokelandsheia.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema må vurderes spesielt:

Regional plan og senterstruktur og handel i Agder (kjøpesenterplanen)

Planområdet ligger utenfor avgrensningen for sentrumsområdet på Brokelandsheia. Det fremkommer likevel av konsekvensutredningen for området i kommuneplanens arealdel, at intensjonen er at området skal være en del av sentrumsområdet.

Området er omtalt med følgende i konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel:

Næringsstomt (handel) ved Brokelandsheia nord er i tråd med kommunale vedtak og strategier.

Plasseringen av planområdet samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næringsutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18. Tiltaket vil heller ikke kreve innløsning av eksisterende boliger, da området i dag står ubebygd.

Regionplan Agder 2030 har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030, hvor etablering av ny næring i nærhet til Brokelandsheia vil være i tråd med disse: Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, verdiskapning og bærekraft, samt transport og kommunikasjon.

Sentrumssone er også utvidet, slik at området vil ligge innenfor.

Naturtyper:

Det er i konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel stilt krav til at det skal utføres en kartlegging av naturtyper ved utarbeidelse av detaljregulering, se utsnitt av konsekvensutredningen i figur 4.

Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Verdi; Noe verdi	Noe negativ konsekvens	Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase. Mindre deler av området innehar skog av god bonitet, med hogstklasse 4. I detaljreguleringsprosessen skal det utføres en kartlegging av naturtyper.
---	------------------	------------------------	--

Figur 4 Utsnitt av konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel for område N2

Med bakgrunn i dette gjennomførte Abiona AS i september 2025 en befaring av området. Ved befaring ble det konstatert at alt innenfor området er flathugd, og området vil dermed bli lagt inn i Miljødirektoratets digitale løsning som «kartlagt uten funn». Dronefoto av området fremgår av figur 5.



Figur 5 Dronefoto av planområdet. Foto er tatt 7.9.25. Kilde: Abiona AS

Konsekvenser for aktuelle tema vil for øvrig bli utredet og beskrevet 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.

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, Nye veier, 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.

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. Det vil være fokus på god dialog med nærmeste naboer gjennom planprosessen. 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.

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

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Planen faller ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes ei heller § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere.

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen er vurdert ikke å falle inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal konsekvensutredes. jf. pkt. 24 i vedlegg I skal næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² alltid skal konsekvensutredes. Planforslaget skal legge til rette for næringsareal med et samlet bruksareal på under 15.000 m², og således faller ikke tiltakene inn under vedlegg I.

Det er ingen verneområder i nærheten, ingen freda eller verdifulle kulturminner, verdifulle landskap eller andre tilsvarende registreringer.

Planen vurderes ikke å berøre/komme i konflikt med punktene i § 10 annet ledd i forskrift om konsekvensutredning, og det vurderes med bakgrunn i dette å ikke være behov for konsekvensutredning.

15. Oppsummering og konklusjon

Planleggingen vil bidra til videreutvikling av næringsarealene på Brokelandsheia. Det vil være fokus på å tilrettelegge for industri eller plasskrevende varehandel. Arealene skal knyttes sammen med næringsarealene i sør slik at dette fremstår som et helhetlig område. Videre skal det legges til rette for grøntbuffer mot naboer, fv og E18.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive. På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.

Arendal, 03.11.2025