

Planinitiativ

Detaljregulering for Halvøya

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	T.C. Knudsen AS v/ Finn Bjørn Rørvik e-post: fbrorvik@gmail.com
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 Halvøya

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

1. Bakgrunn

Området ligger sentralt plassert langs Kystveien, ca. 2,5 km øst for Arendal sentrum. Området er i dag i hovedsak et boligområde, men der den ytre del av halvøya benyttes til kombinert næring og bolig. Området er i hovedsak avsatt til bolig og kombinert formål bolig/tjenesteyting/småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig å detaljregulere området til i hovedsak boligbebyggelse samt næring/kombinert formål der hvor Raet Kystlag holder til i dag. Figur 1 viser et oversiktsbilde over området.

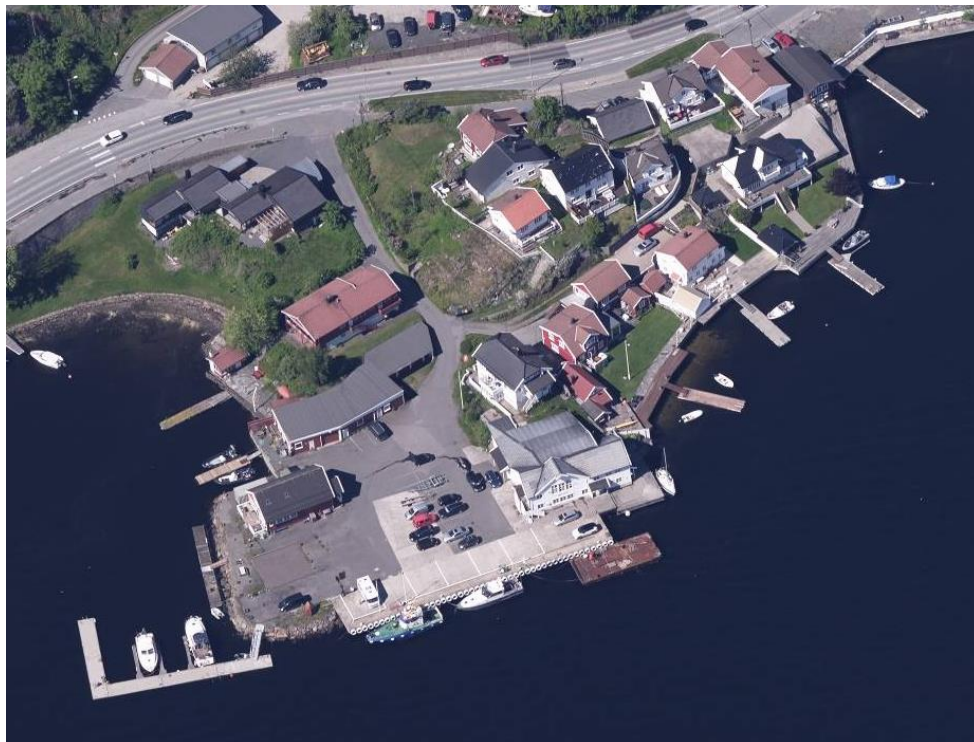


Fig. 1. Skråfoto av området.

2. Oversiktskart

Området er lokalisert langs Kystveien i Arendal kommune. Se figur 2.



Fig. 2. Oversiktskart. Kilde: Arendalskart.

3. Formålet med planen.

Tiltakshaver ønsker å fortette området som allerede er avsatt til eksisterende boligformål i gjeldende kommuneplan (gjelder eiendommene gnr./bnr. 508/75, 76, 84, 85, 86, 131, 194, 195), samtidig som næringsarealet på ytre del av halvøya ønskes transformert til boligformål og inngår i den samlede utviklingen av område som boligområde. Arealet planlegges bebygd med konsentrert småhusbebyggelse. Mesteparten av den eksisterende boligmassen ønskes bevart, men garasjeanlegg på 508/77 (Kystveien 116A) og bygget nær sjøen mot vest (Kystveien 116B), som tidligere stod på rutebilstasjonen og som nå brukes som et møtelokale, er i dårlig stand og vanskelig å gjenbruke, og ønskes derfor revet. Boligen på 508/85 er ombygd over årene og ønskes også revet.

Raet Kystlag leier i dag areal i Kystveien 118B (den gamle sjøbua). Det er ønskelig å beholde en mindre næringsdel (da tilpasset bomiljøet) på en del av området slik at det vil være mulighet for Kystlaget å fortsatt leie lokaler i området. Kystveien 118B, samt et areal rundt bygningen er foreslått avsatt til kombinert formål bolig/næring.

Som en del av planprosessen vil det være aktuelt å se på muligheten for å utvide eksisterende småbåthavn slik at det kan tilbys båtplasser til de nye boenhetene samt sikre areal til småbåtanlegg ifb. med næringsdelen, for å sikre fortsatt drift av Raet Kystlag.

Det vil også bli sett på mulighetene for å tilrettelegge for ferjeanløp dersom det kan bli aktuelt i fremtiden.

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

Forslag til planavgrensning vises i figur 3. Forslag til kunngjøringskart ligger også vedlagt.

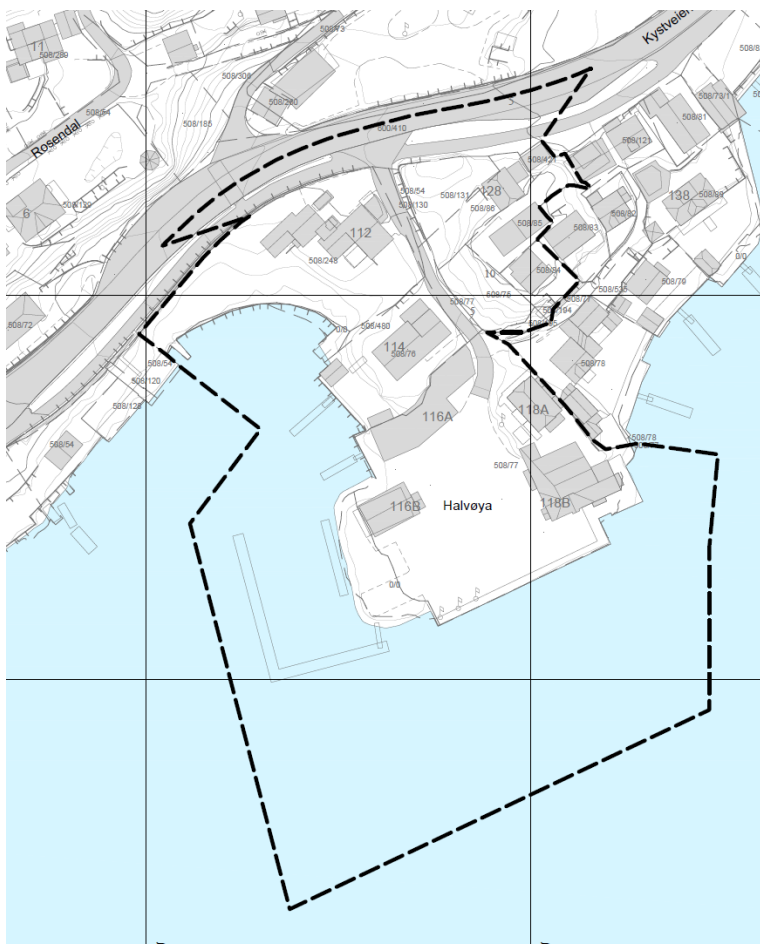


Fig. 3. Forslag kunngjøringsgrense.

Planområdet er på 19.7 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr./bnr.:

- Eksisterende boligformål: gnr./bnr. 508/48, 75, 76, 84, 85, 86, 131, 194, 195
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: gnr./bnr. 508/77

5. Beskrivelse av forslag til nytt boligområde

Området som ønskes utbygd, er i sin helhet allerede benyttet til byggeformål (se figur 1).

Området har atkomst fra Kystveien og eksisterende atkomst skal benyttes. Strandsona består av kai/bryggeanlegg og utfyllt areal.

For å få et enhetlig boligområde med et godt bomiljø er det vurdert som viktig å se området i en større sammenheng. Hvilken type bebyggelse som er aktuelt å etablere innenfor området er ikke fastsatt, men en mulighet er en kombinasjon av rekkehus og mindre leilighetsbygg som forventes å være attraktive for ulike aldersgrupper. Området er solrikt og meget godt egnet for boligbebyggelse. Området ligger sentrumsnært og det legges opp til forholdsvis høy utnyttelsesgrad, særlig innenfor arealet som ønskes transformert fra næring til bolig. Det kan være aktuelt med omkring 25 – 30 nye boenheter i området. Ved utarbeidelse av arealinnspill til kommuneplanens arealdel i 2022, utarbeidet Tyholmen Arkitektkontor AS ideskisser som viser en mulig utvikling av området, se figur 4-6. Ideskissene foreslår bebyggelse der bygningshøydene holdes nede av hensyn til omgivelsene. Ideskissene og arealinnspillet legges til grunn det videre planarbeidet.

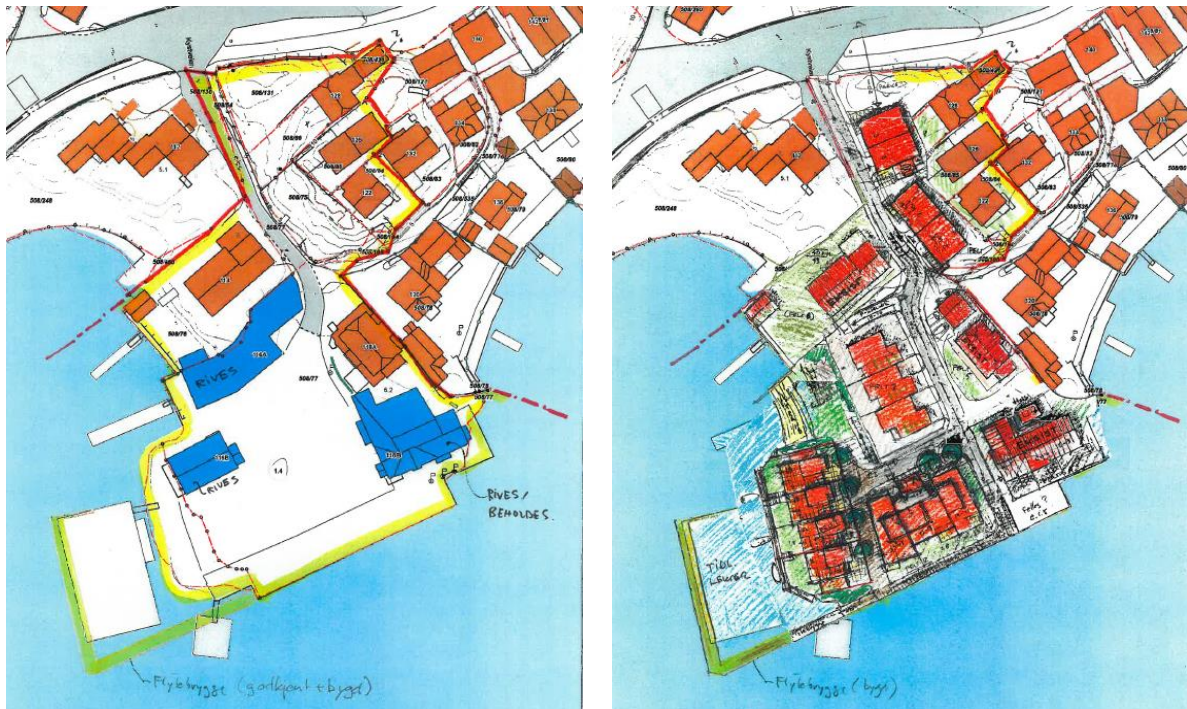


Fig 4. Til høyre: dagens situasjon. Til venstre: ideskisse (fra 2018) som viser mulig utvikling av området. Bebyggelsen som er vist, er rekkehus og mindre leilighetsbygg. Tyholmen Arkitektkontor AS.

Områdene ligger langs miljøaksen og kollektivdekningen er god. Det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området. Skole, barnehager og idrettsanlegg ligger nært. Det er kort vei til tur- og rekreasjonsområder. Det vil på grunnlag av dette legges opp til en lav parkeringsdekning, for å begrense trafikkøkningen på Kystveien.

Det er mulig å tilrettelegge for ferjeanløp i området om det skulle bli aktuelt i framtida. Eksempelvis el-ferje i sommerhalvåret.

Området har tidligere vært benyttet til dampsag og det er rester etter kull og koks i området, men området er ikke registrert med grunnforurensning. Det er utført grunnboringer i området som viser at det er mellom 1-2 og 8-9 m til antatt berg. Det er planlagt å masseutskifte og benytte stein fra utsprenning i nordre del av området til masseutskiftning.

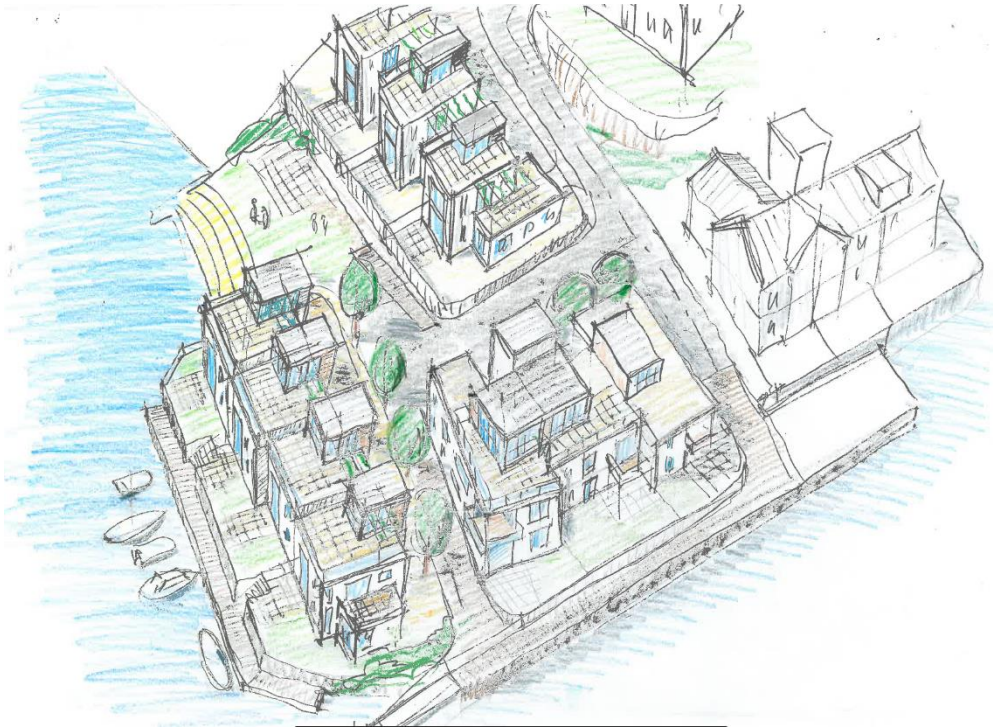


Fig 5. Ideskisse (fra 2018) som viser mulig utvikling av området. Tyholmen Arkitektkontor AS.

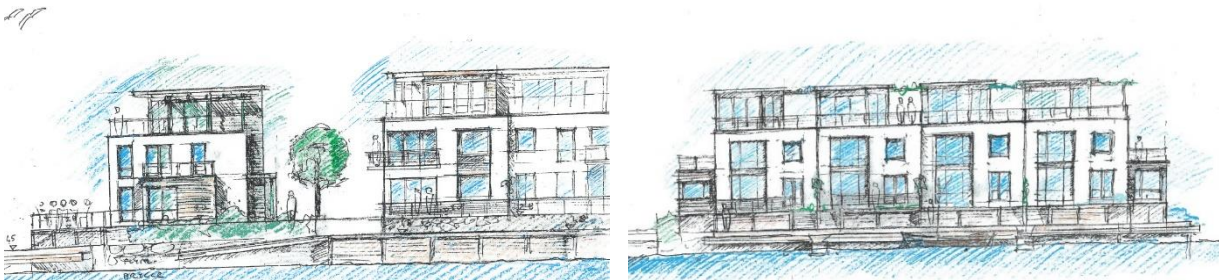


Fig 6. Ideskisse (fra 2018). Til venstre: fasader mot Tromøysund. Til høyre: fasader mot «byen». Tyholmen Arkitektkontor AS.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygninger skal planlegges i henhold til TEK17. Atkomst til området planlegges etter gjeldene standarder. Uteområder planlegges i tråd med kommunale veiledere og anbefalinger.

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

- Planlagte utbygging vurderes som positivt i forhold til omgivelsene og landskapet. Utbyggingen innebærer en transformasjon av et næringsareal og en opprydding og forbedring av dagens forhold med store asfalterte flater og enkelte eldre næringsbygg.
- Bebyggelsen skal planlegges med forholdsvis lav høyde og med en målestokk som vil underordne seg bygg og terreng i bakkant. Se figur 5 og 6.
- Utbyggingen krever små terrengingrep. Det vil kunne bli behov for å sprengte bort fjell langs atkomstveien fra Kystveien. Massene skal benyttes til masseutskiftning på arealet som skal transformeres. Inngrepet vil i all hovedsak skjules av ny bebyggelse.
- Det er ikke uberørt natur i området. Transformasjonsarealet er i dag i sin helhet berørt av tiltak.

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

Området er i gjeldende kommuneplan for Arendal avsatt til eksisterende boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/tjenesteyting/Småbåthavn KBA49. Arealet i sjø er avsatt til Sjø, vassdrag – Småbåthavn, Bruk og vern av sjø og vassdrag – strandsone og Bruk og vern av sjø og vassdrag - farled. Området omfattes av hensynssone avvikssone støy (H290) og hensynssone kulturmiljø (H570) (se figur 7). Området er uregulert.

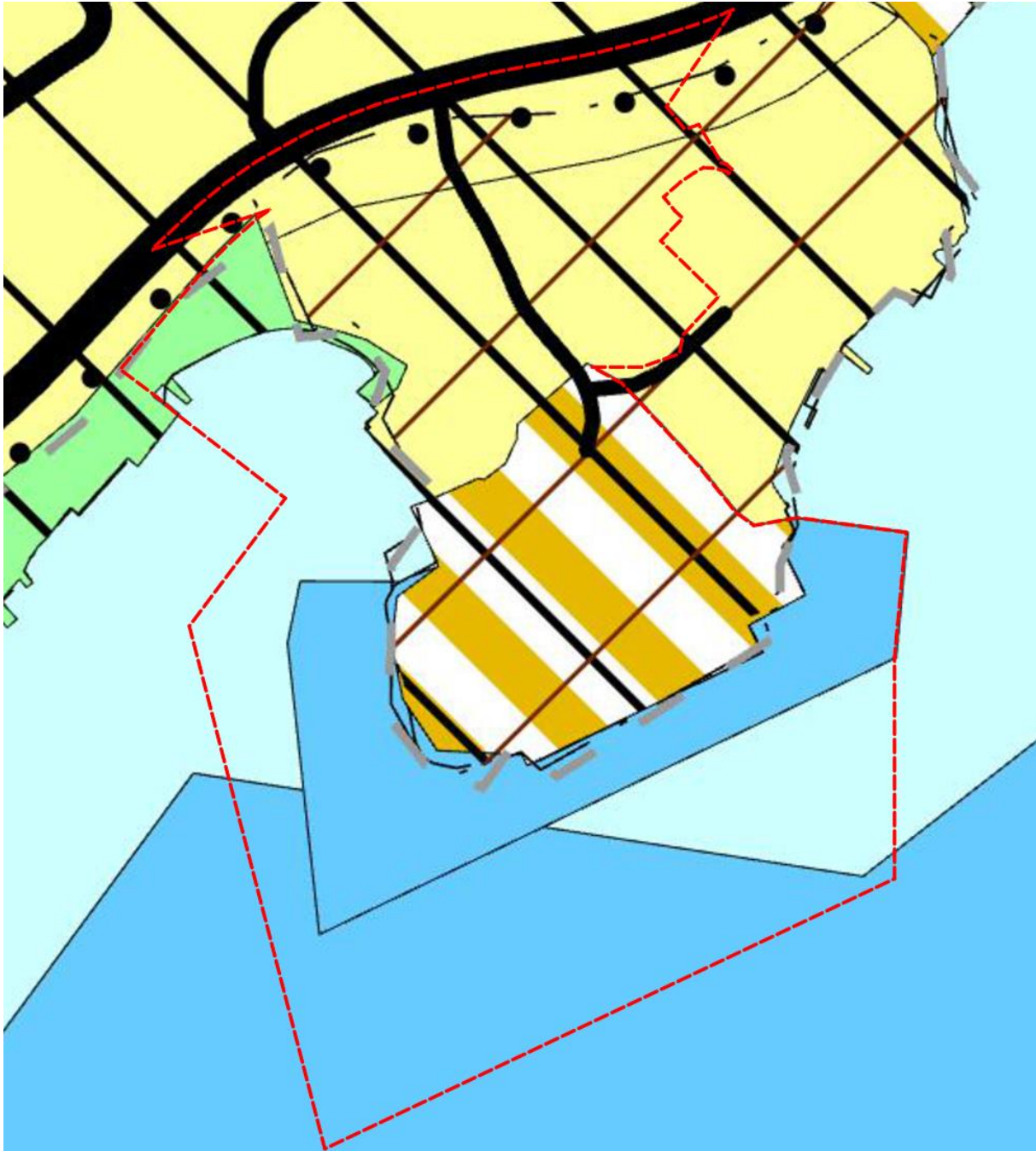


Fig. 7. Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Forslag til planavgrensning er vist med rød, stiplet linje.

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema må vurderes spesielt:

Støy

Området omfattes av hensynssone avvikssone støy. Støyproblematikk må vurderes nærmere i planarbeidet.

Solforhold

Området er en halvøy, som ligger sørvendt til mot Tromøysund. Det vil være svært gode solforhold fra morgen til kveld, siden halvøya vender mot øst, sør og vest.

Barn og unge, nærmiljø

- Raet kystlag holder til i et lokale på brygga og sommerstid er det ved noen anledninger opplegg for barn.
- Ved utbygging av området til boliger vil det sikres lekeareal og det skal tilrettelegges for møteplasser og uteoppholdsarealer.
- Det er kort vei til skole og barnehage og trygg skolevei med gang-/sykkelvei eller fortau til nærmeste skole (Birkenlund).

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

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. 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.

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 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 ifb. 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 ifb. 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 ifb. innsending av planen til 1. gangsbehandling.

13. 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 er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger og ventes ikke å få virkninger ut over planområdet som vil kreve tiltak. Planen faller ikke inn under §§ 6 og 7 *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes* og heller ikke § 8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn*, vedlegg I i forskriften som alltid skal konsekvensutredes eller vedlegg II *Planer og tiltak som skal vurderes nærmere*.

15. Oppsummering og konklusjon

Planleggingen vil bidra til transformasjon og fortetting av et område, som i dag er benyttet til noe bolig og noe næring/brygge/kai. Arealet ligger sentralt til langs Kystveien med nærhet til en rekke tilbud som butikker, skole, barnehage, busstopp, Arendal sentrum og friområder både på land og i sjø.

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med høy utnyttelse i tråd med overordnede føringer. Området ligger innenfor areal som er definert som sentrumsområde, og utbyggingen er i tråd med føringen om at 80% av boligveksten skal skje innenfor sentrum. Det legges til rette for fortetting, høy utnyttelsesgrad og utbygging langs kollektivakser.

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, 17.04.2024



Kristine Pedersen-Rise
Arealplanlegger