

---

## Planinitiativ

### Detaljregulering for Høyåshei felt B10 og B11

#### Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Mira Mare AS v/Are Skinlo Tlf: 913 55 510 e-post: <a href="mailto:are@skinlo.no">are@skinlo.no</a>
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co AS v/Kristine Pedersen-Rise Tlf.: 976 37 823 e-post: <a href="mailto:kpr@staerk.no">kpr@staerk.no</a>
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Høyåshei felt B10 og B11

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

##### 1. Bakgrunn

Området er regulert til boligbebyggelse med krav om bebyggelsesplan i gjeldende reguleringsplan for Høyåshei, planid 2819r1, i kraft 23.05.2002. Med bakgrunn i gjeldende plan er det i henhold til reguleringsplanen behov for en bebyggelsesplan for å igansette utviklingen av eiendommen. Ettersom bebyggelsesplan ikke er et begrep etter gjeldende plan- og bygningslov, ønsker vi å gjennomføre en detaljregulering av området. Det skal legges til rette for en variert boligstruktur.

##### 2. Oversiktskart

Området er lokalisert på Høyåshei på Tromøy i Arendal kommune. Se fig. 1. Området er en del av eksisterende boligfelt og ligger i kort avstand til Sandnes skole. I tilknytning til skolen er det også idrettsanlegg. Det er kort avstand til både turterreng med lysløype og badestrand i Dybdalsbukta.

---



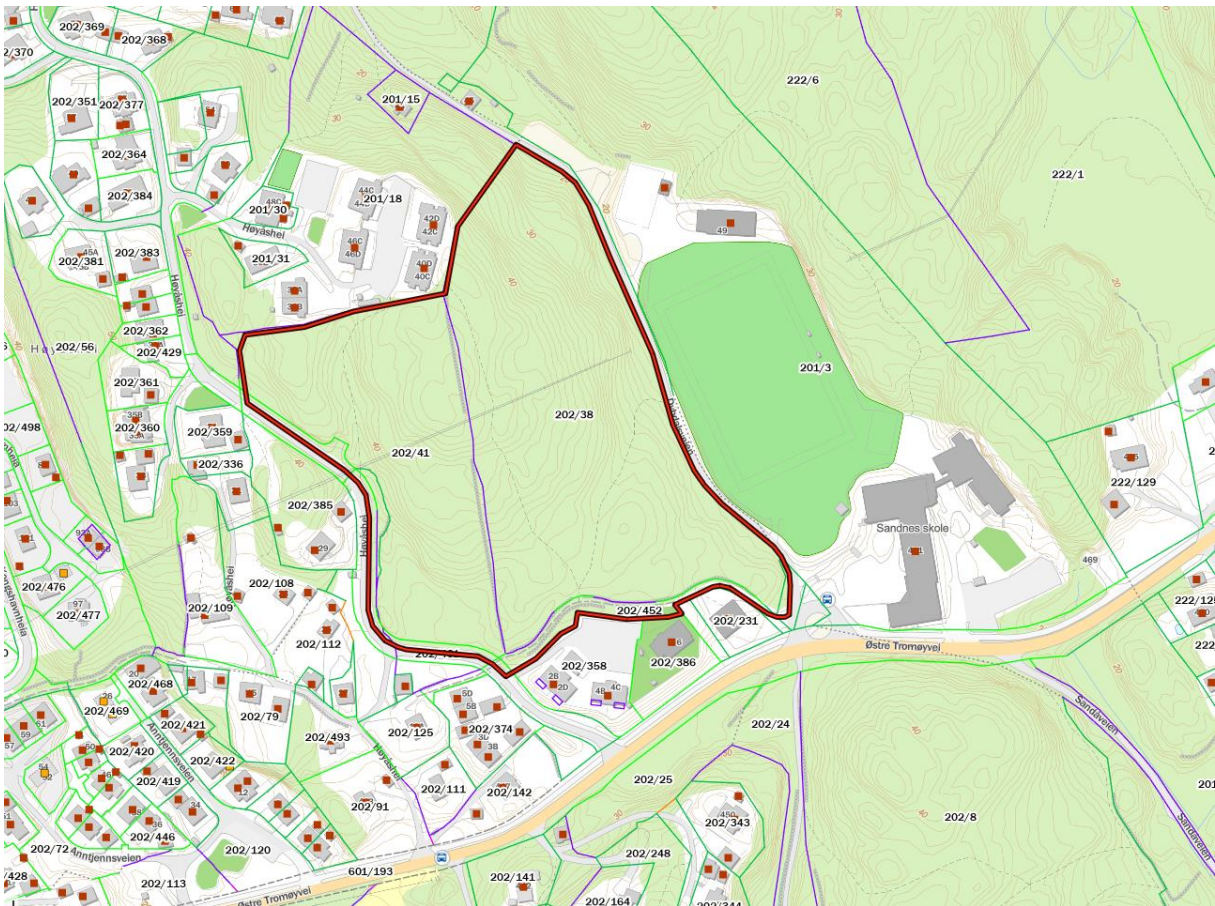
Figur 1 Oversiktskart. Omtrentlig plassering av planområdet er markert med rød sirkel

### 3. Formålet med planen.

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med variert boligstruktur med både frittliggende eneboliger, boliger i rekke og flermannsboliger. Området ligger i et godt etablert boligområde med kort avstand til både skole, barnehage og dagligvareforretning. Det er bussforbindelse mot Arendal en gang i timen mandag-lørdag, og hver 2. time på søndager. Det er gang- og sykkelvei helt fra planområdet og til Tromøybroa.

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

Forslag til planavgrensning vises i fig. 2.



*Figur 2 Forslag til kunngjøringsgrense markert med rød heltrukket linje*

Planområdet er på om lag 30 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr/bnr: 202/38 og del av 202/41.

Planen ventes ikke å få virkninger ut over planområdet som vil kreve tiltak, da planen er i tråd med både gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

## **5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.**

Det planlegges i hovedsak regulert areal til boligformål samt tilhørende infrastruktur og lek- og uteoppholdsareal.

Målet er å skape et boligområde med varierte boligtypologier for ulike befolkningsgrupper. En blanding av boligtypologier vil medvirke til at området oppleves som levende, aktivt og trygt. Det vil bli etablert snarveier og gangveier gjennom feltet i tråd med hva som er benyttet i dag.

## **6. Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Det planlegges tilrettelagt for ulike boligtypologier. Utbyggingsvolum og byggehøyder avklares i løpet av planprosessen, men det skal være fokus på en god utnyttelse av området. Det vil være naturlig å se til omkringliggende bebyggelse når det gjelder byggehøyder. Det er engasjert arkitekt for å utarbeide en mulighetsstudie som skal legges til grunn for planarbeidet.

## **7. Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Bygget skal planlegges etter TEK17. Atkomst til planlegges etter kommunal veinorm.

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

Etablering av boliger vil passe godt inn med omgivelsene da området rundt er bebygd med bolig og skole, med kort avstand til flotte nærturområder med lysløype, fotballbane, hinderløype, lekeapparater og badestrand. Det vil også i planprosessen være fokus på god terrengtilpasning av bebyggelsen og hvordan grønne lunger kan bevares for å knytte områdene sammen på en god måte.

Området vil få adkomst via den eksisterende veien «Høyåshei» som er tilrettelagt med gatebelysning og fortau.

Innenfor området er det i dag flere stier som benyttes, det vil i planarbeidet være fokus på at det skal opprettholdes gangforbindelser gjennom området slik at området knyttes sammen med eksisterende boligfelt samt at snarveier mot skolen opprettholdes.

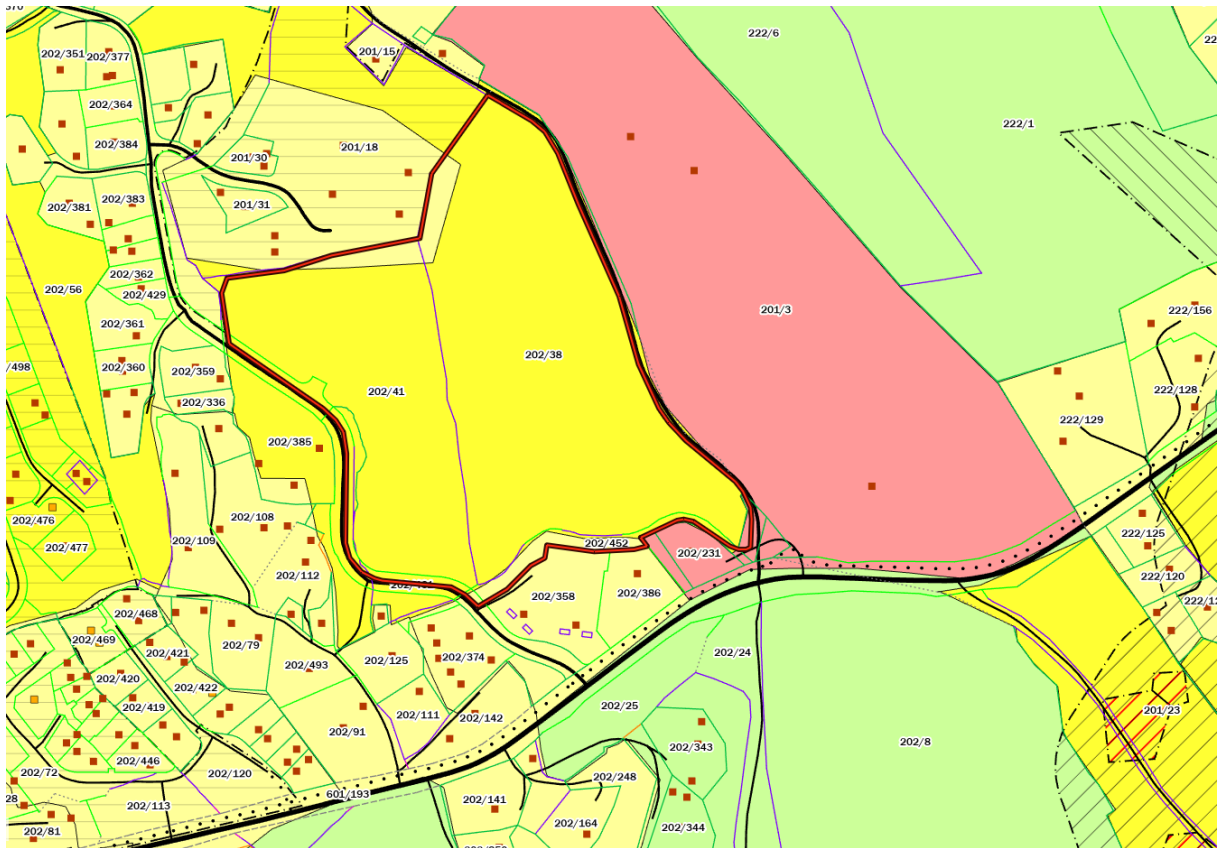
Langt tilbake i tid er det etablert en lavvo innenfor det aktuelle området. Denne er tidvis i bruk av Sandnes barnehage som ligger i nærheten av planområdet. Det er avtalt med barnehagen at lavvoen skal demonteres og flyttes. Grunneier har tilbudt barnehagen å sette opp lavvoen på et område sydvest for byggeområdet. På bildet under er lavvoens plassering markert med blå ring i kartet til venstre.



Figur 3 Eksisterende lavvo som skal fjernes

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

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål - framtidig. Se fig. xx.



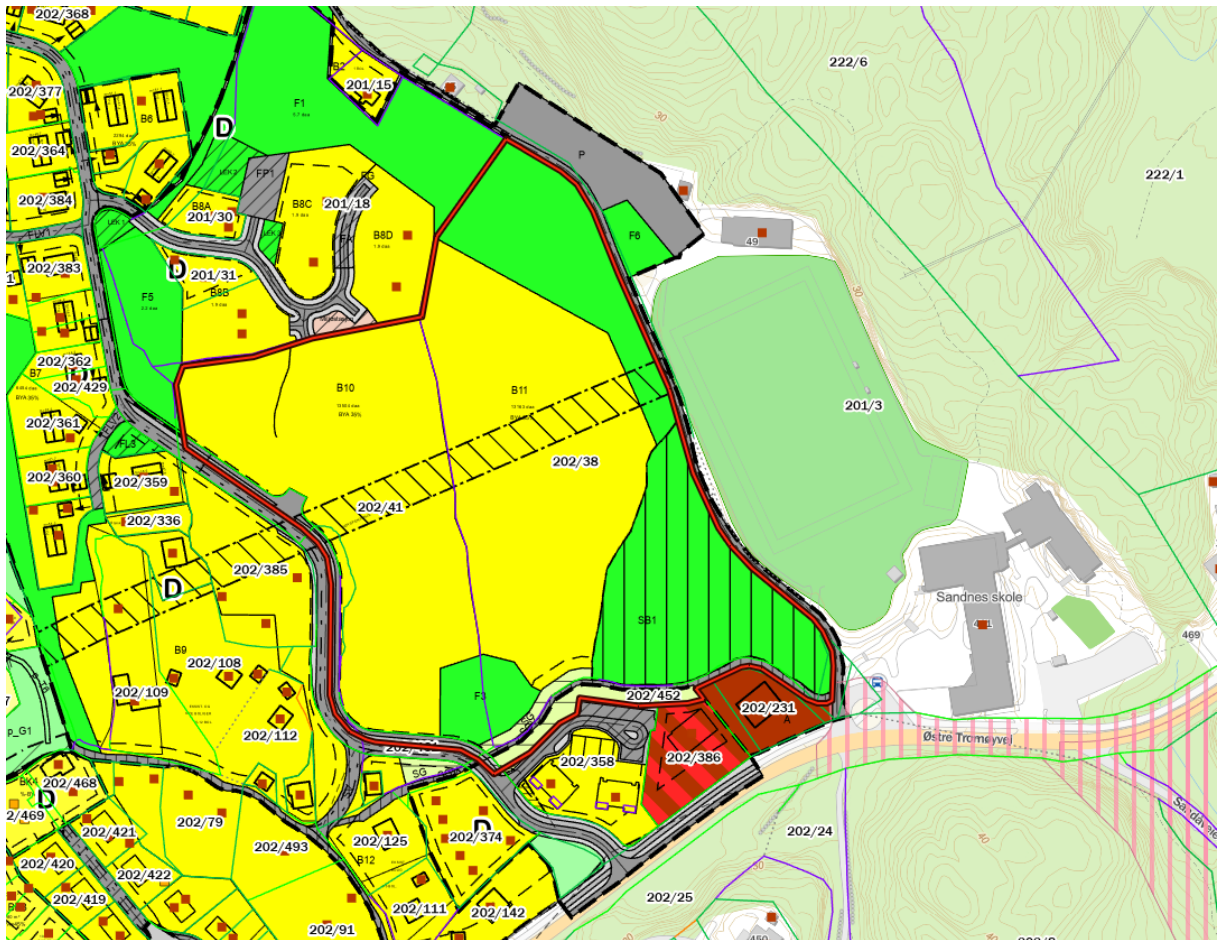
Figur 4 Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Foreslått plangrense er markert med rød heltrukken linje

Området er regulert til boligbebyggelse med krav om bebyggelsesplan i gjeldende reguleringsplan for Høyåshei, planid 2819r1, ikraft 23.05.2002, med følgende bestemmelse

*Område B8, B10, B11, B13 og B14 er areal for planlagte boligformål med tillatt utnyttelse i hht kart. Adkomst til B11 må løses via område B8 og/eller B10. For disse områdene stilles krav om bebyggelsesplan før utbygging. Det bør her stimuleres til boligtypevariasjon.*

Områdene B10 og B11 er de eneste delområdene innenfor gjeldende plan som pr nå ikke er detaljregulert og bebyggt.

Det blir liggende igjen en grønnbuffer mellom område B11 og skolen. Dette arealet er ikke en del av planområdet.

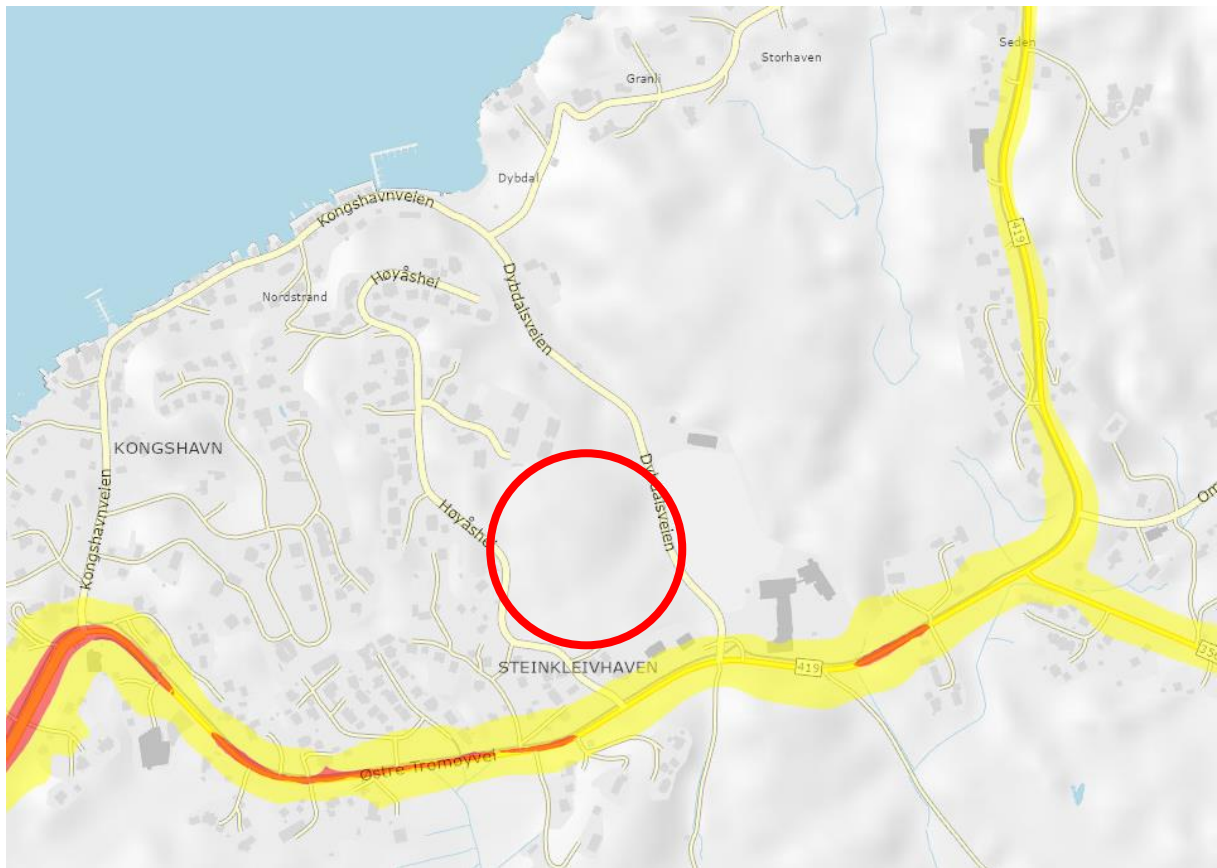


Figur 5 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Forslag til plangrense er markert med heltrukket rød linje

**10. Interesser som berøres av planinitiativet**

Støy

Området er ikke støyutsatt, og ligger utenfor gul støysone fra fv 409. Se kart i figur 6.



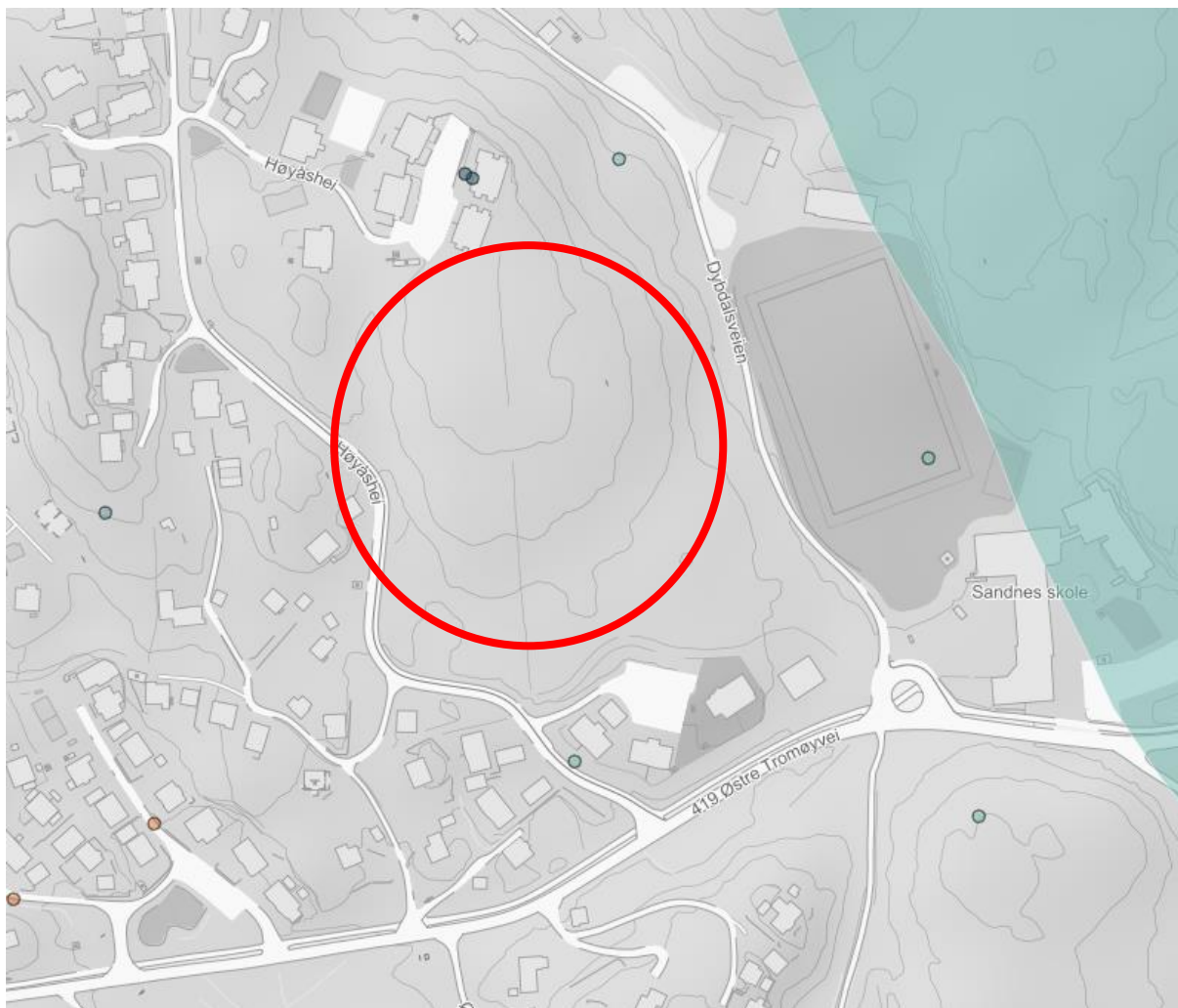
Figur 6 Utsnitt fra Statens vegvesens støysonekart. Planområdet markert omtrentlig med rød sirkel

### Barn og unge, nærmiljø

Det skal legges vekt på å legge til rette for gode uteoppholdsarealer for barn og unge samt legge til rette for gangveier gjennom området og ned mot skolen. Det vil gjennomføres medvirkning rettet mot barn- og unge i løpet av planprosessen.

### Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i naturbase og artskart og det er ingen registreringer innenfor området.



Figur 7 Utsnitt av artskart. Planområdet markert omtrentlig med rød sirkel.

Konsekvenser for alle 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, 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. 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 kommer 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 kommer ikke i konflikt med kriteriene i forskriftens § 10 og planen vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

#### **15. Oppsummering og konklusjon**

Planleggingen vil bidra til utviklingen ved at det legges til rette for etablering av flere boliger i et allerede etablert boligområde med eksisterende infrastruktur. Formålet med planen er i tråd med overordnede planer, både gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

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, 16.05.2024