
Planinitiativ

Detaljregulering for del av Stoa, gnr/bnr 433/168

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Mira Mare v/ Are Skinlo Tlf: 913 55 510 e-post: are@skindlo.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 del av Stoa, gnr/bnr 433/168

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

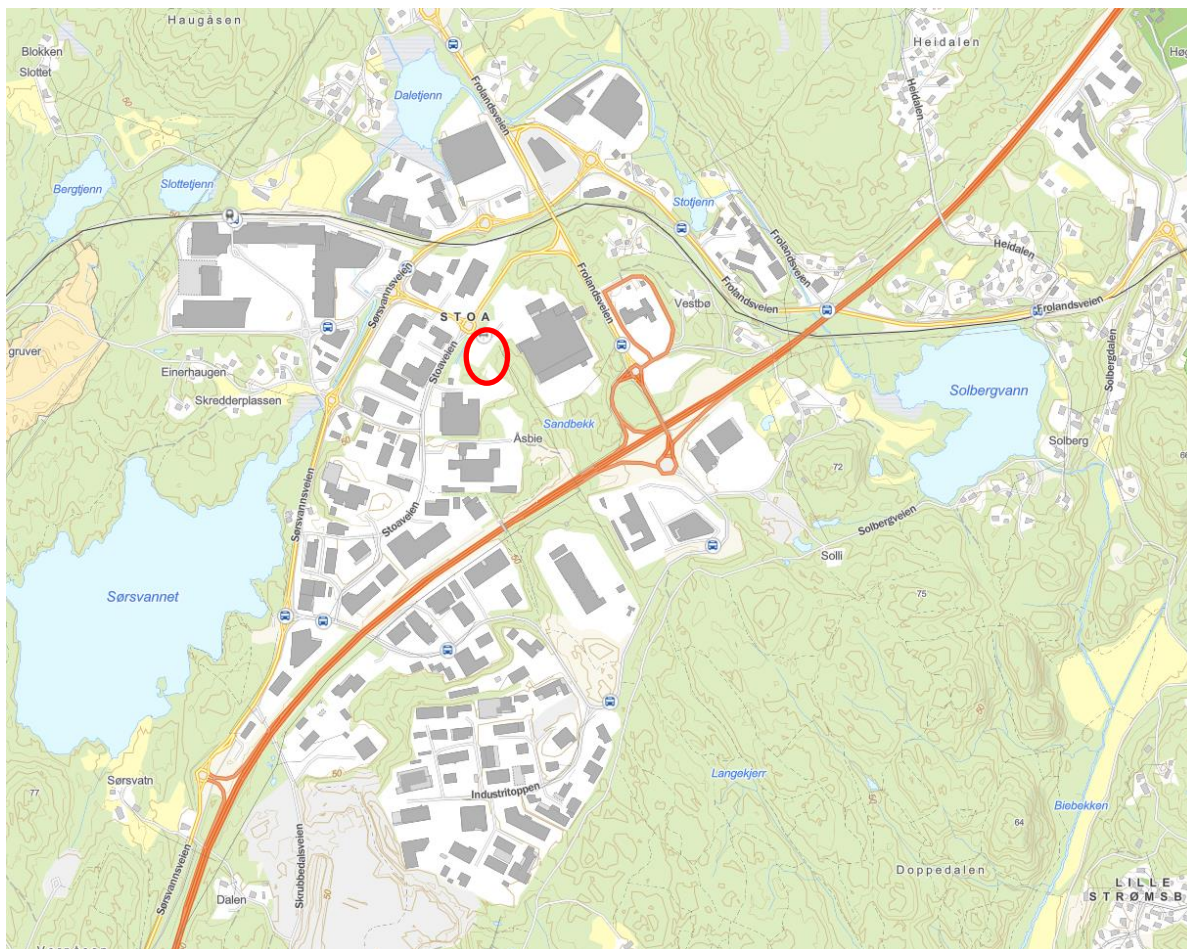
1. Bakgrunn

Planområdet er avsatt til industri i gjeldende plan for Stoa næringsområde nordre og søndre del, plan ID 1613r1. Det er ønskelig å detaljregulere området til kombinert formål for forretning/kontor/lager/tjenesteyting.

Området er regulert til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel. En liten del av tomten er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert formål forretning/kontor/industri. Videre er deler av tomten båndlagt i kommunedelplan for ny E18. Med bakgrunn i at området er omfattet av båndleggingsområdet er det avholdt møte med Nye Veier, Agder fylkeskommune og Arendal kommune der det er lagt frem skisser som viser at det er mulig å etablere en fremtidig tilkomstvei/veiforbindelse fra Stoaveien til Stoakrysset ved E18 samtidig som den aktuelle tomten kan utvikles. Det er mottatt positive tilbakemeldinger fra både Nye Veier og Agder fylkeskommune knyttet til å gå i gang med planarbeid for den aktuelle tomten.

2. Oversiktskart

Området er lokalisert på Stoa i Arendal kommune. Se fig. 1.



Figur 1 Oversiktskart. Rød sirkel markerer omtrent planområde

3. Formålet med planen.

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for etablering av forretning/kontor/lager/tjenesteyting med tilhørende infrastruktur. Areal til en mulig fremtidig tilførselsvei vil ikke bli en del av planområdet, men planen vil ta høyde for at det kan bli etablert tilførselsvei nordøst for planen og endelig avgrensning av planområdet vil sikre at det er tilstrekkelig areal til en slik veg utenfor planområdet.

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

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

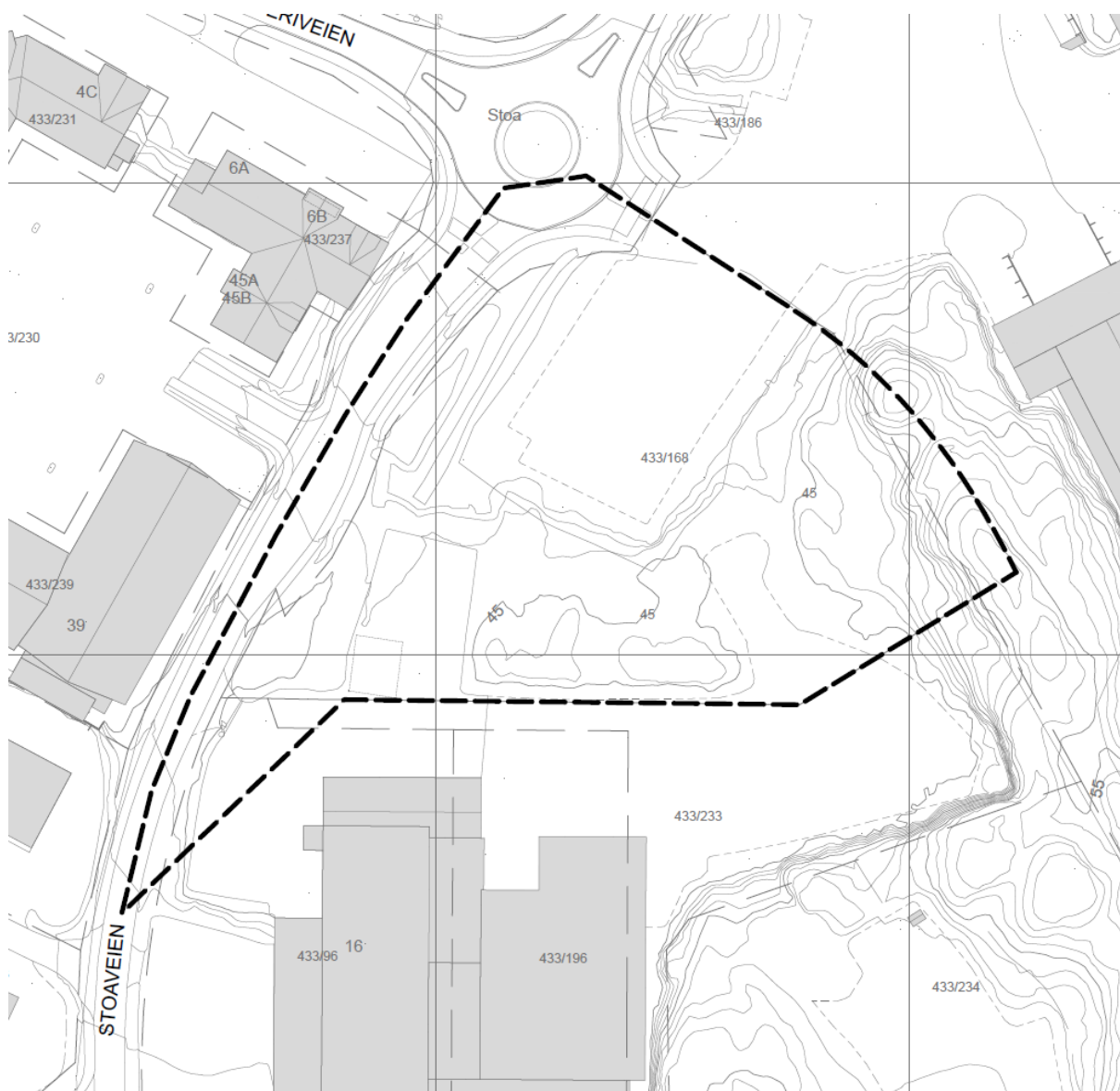


Fig. 2. Forslag kunngjøringsgrense.

Planområdet er på 13,1 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr/bnr: 433/2, 433/92, 433/96, 433/168 og 600/42.

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

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges i hovedsak regulert areal til kombinert formål forretning/kontor/lager/tjenesteyting. Det er foreløpig ikke definert noen fordeling mellom de ulike formålene.

Ettersom området ligger innenfor båndleggingssonen i kommunedelplanen for ny E18, er det avholdt innledende møter med Nye Veier, Agder fylkeskommune og Arendal kommune.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er foreløpig ikke avklart hvordan utbyggingsvolum eller byggehøyder innenfor området vil bli, men det legges opp til en god utnyttelse av tomta. Utforming og materialvalg vil være en viktig del av planprosessen.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

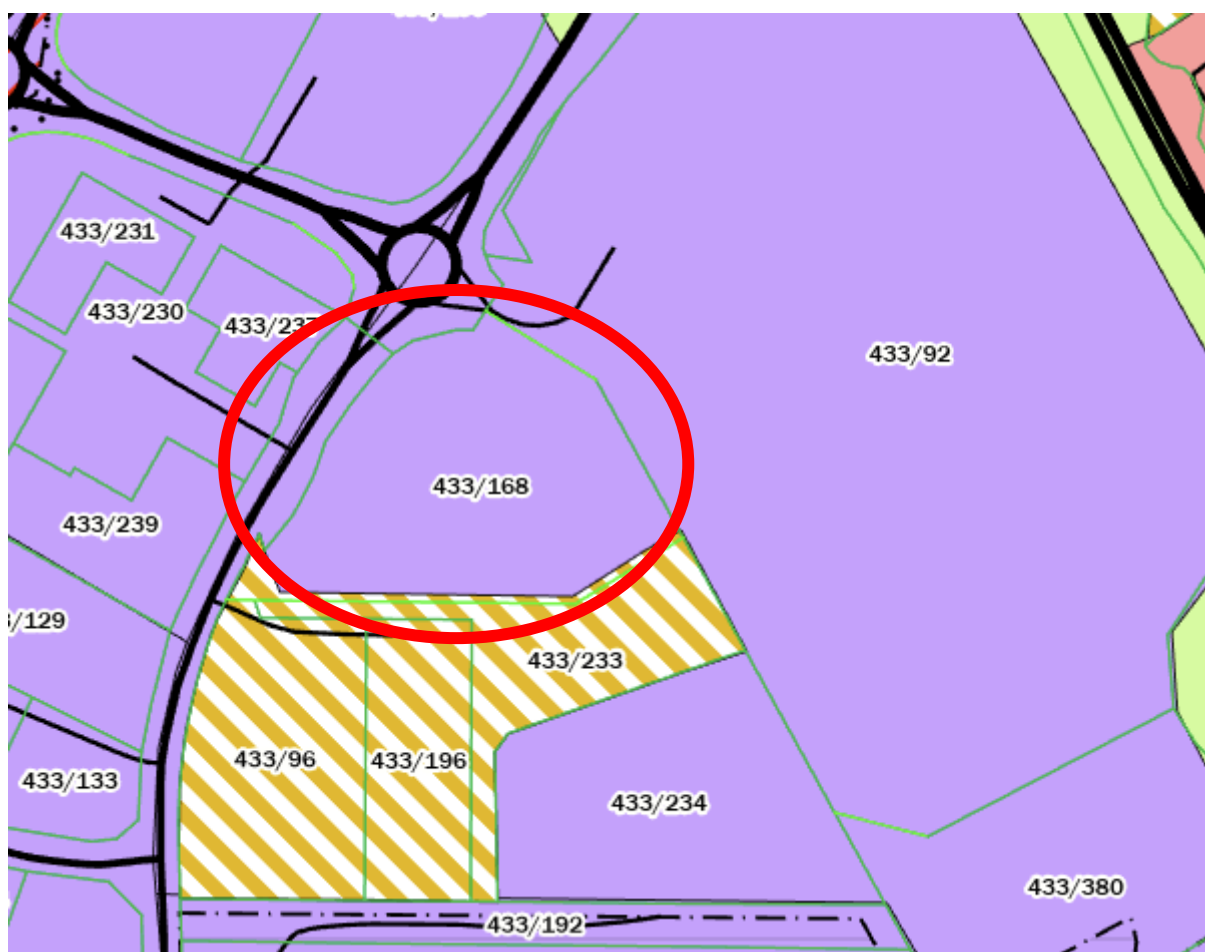
Bygget skal planlegges etter TEK17. Atkomst til planlegges i henhold til kommunal veinorm.

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

Deler av tomten er i dag en opparbeidet asfaltert flate, mens resten av tomten består av ubebygde arealer. Det skal legges til rette for at tomten planeres med en høyde som fører til at den knytter seg til allerede opparbeidede tomter mot sør, der det også planlegges for felles adkomst fra Stoaveien.

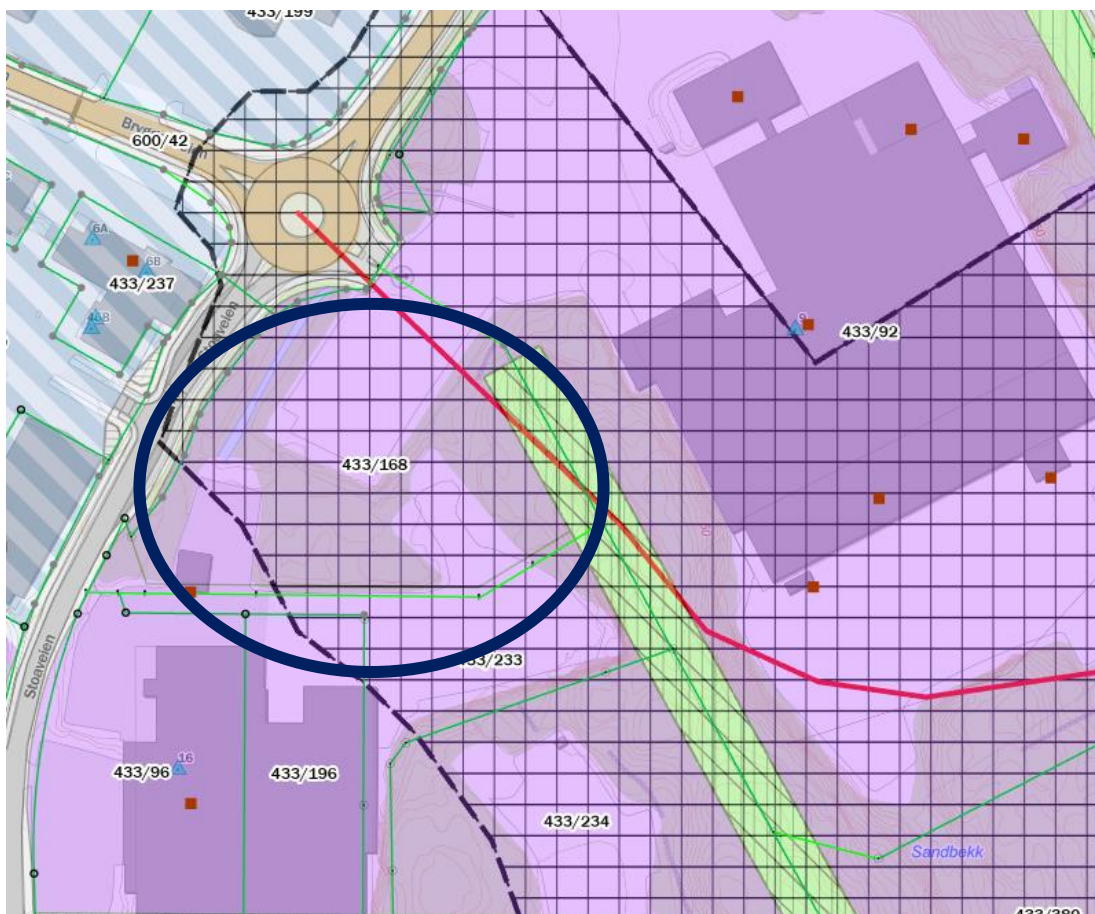
9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsvirksomhet. En stripe i sør er avsatt til kombinert formål – forretning/kontor/industri. Se figur 2.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet er grovt markert med rød sirkel.

I gjeldende reguleringsplan for Stoa, plan id 1613r1, er området i hovedsak regulert til industri. En liten stripe i øst er regulert til parkbelte i industriområde samt fareområde – høyspenningsanlegg.



Figur 3 Utsnitt av området med mulig ny tilførselsvei (rød sterk) og båndleggingssonen fra kommunedelplanen for E18, samt gjeldende reguleringsplan for Stoa.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema må vurderes spesielt:

Båndleggingssone E18

Forholdet knyttet til en mulig framtidig etablering av ny tilførselsvei og båndleggingssonen blir et viktig tema i planleggingen. Detaljreguleringen skal sikre at det er avsatt tilstrekkelig areal for en mulig ny tilførselsvei nord/nordøst for planområdet.

Regional plan for senterstruktur og handel i Agder (kjøpesenterplanen)

Forholdet til kjøpesenterplanen vil bli omtalt 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 organer 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.

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 ikke å være behov for konsekvensutredning.

15. Oppsummering og konklusjon

Planleggingen vil bidra til videreutviklingen av Stoa ved at det at legges til rette for etablering av næringsrelatert virksomhet på områder allerede avsatt til byggeformål i gjeldende reguleringsplan. Det vil være fokus på å legge til rette for næring som naturlig «hører til» på det området av Stoa.

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, 11.04.2024



Kristine Pedersen-Rise
Arealplanlegger