

Planinitiativ

Detaljregulering for Knubben

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Stiftelsen Knubben Kultur og Aktivitetssenter v/Are Skindlo Tlf: 913 55 510 e-post: are@skindlo.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Turid Hagelia Korshavn Tlf.: 930 96 282 e-post: thk@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Knubben

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

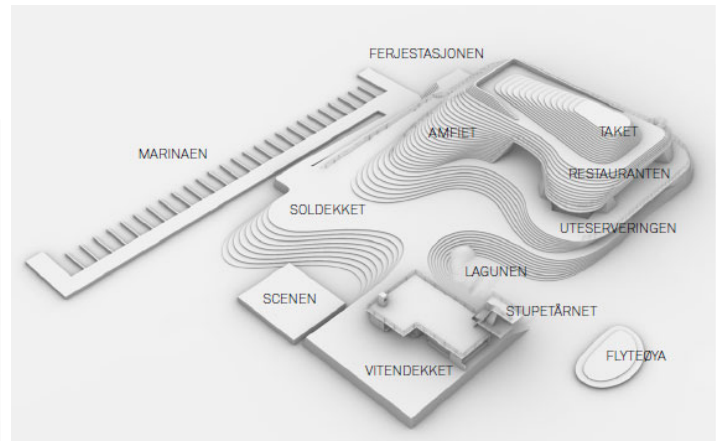
1. Bakgrunn

Den ideelle stiftelsen Knubben Kultur og Aktivitetssenter ble opprettet med det formål å gjenoppbygge det gamle sjøbadet Knubben for å stimulere til økt aktivitet, kunnskap og opplevelser ved å utnytte skjærgården utenfor Arendal på en ny måte. Det gamle sjøbadet på Knubben skal være til glede og nytte for regionens innbyggere i tillegg til at anlegget skal bli en attraksjon som trekker besøkende og turister til Arendal.

Passasjerferjesambandene som knytter Skilsø (Tromøya), Kolbjørnsvik (Hisøya) til Tyholmen (Arendal sentrum) gjør det mulig å skape et offentlig tilgjengelig kulturtilbud på Knubben som også sikrer allmennheten tilgang og fri ferdsel til området. Gjennom å tilrettelegge for rutetrafikk til Knubben skaper en også muligheter for å drive et helårs offentlig-kommersielt tilbud.

Prosjektet Knubben Sjøbad ble offentliggjort 12. august 2021 og har fått en positiv mottakelse både i befolkningen og i det politiske miljøet. Det er gjennomført både en konseptstudie og et forprosjekt og målet er å reetablere Knubben i 2024.

Nye Knubben Sjøbad skal være et kultur- og opplevelsesanlegg som kombinerer kunnskap, kunst, rekreasjon og mat i spektakulære omgivelser. Se fig. 1. Tiltaket tilfører et nytt offentlig byrom og bidrar til å tilgjengeliggjøre det som i dag oppleves utilgjengelig. Nye Knubben Sjøbad vil være gratis for allmennheten med unntak for enkelte arrangementer som konserter og liknende, og vil i tillegg tilby en universelt tilgjengelig tilkomst til havet som i dag er utilgjengelig for mange.



2. Oversiktskart

Fig. 2. Oversiktskart. Knubben markert med rød ring.



Fig. 3. Oversiktskart. Eksisterende Knubben vist med rødt. Ny Knubben med ny brygge vist med grått/svart.

3. Formålet med planen.

Formålet med planen er å tilrettelegge for et offentlig tilgjengelig kultur- og opplevelsesanlegg på Knubben.

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

Forslag til planavgrensning vises i fig. 4. Forslag til kunngjøringskart ligger også vedlagt. Planområdet er på ~11,1 daa og planen berører hele gnr/bnr 205/148 (Knubben) og sjøarealene utenfor. Endelig plangrense avklares i oppstartsmøtet.

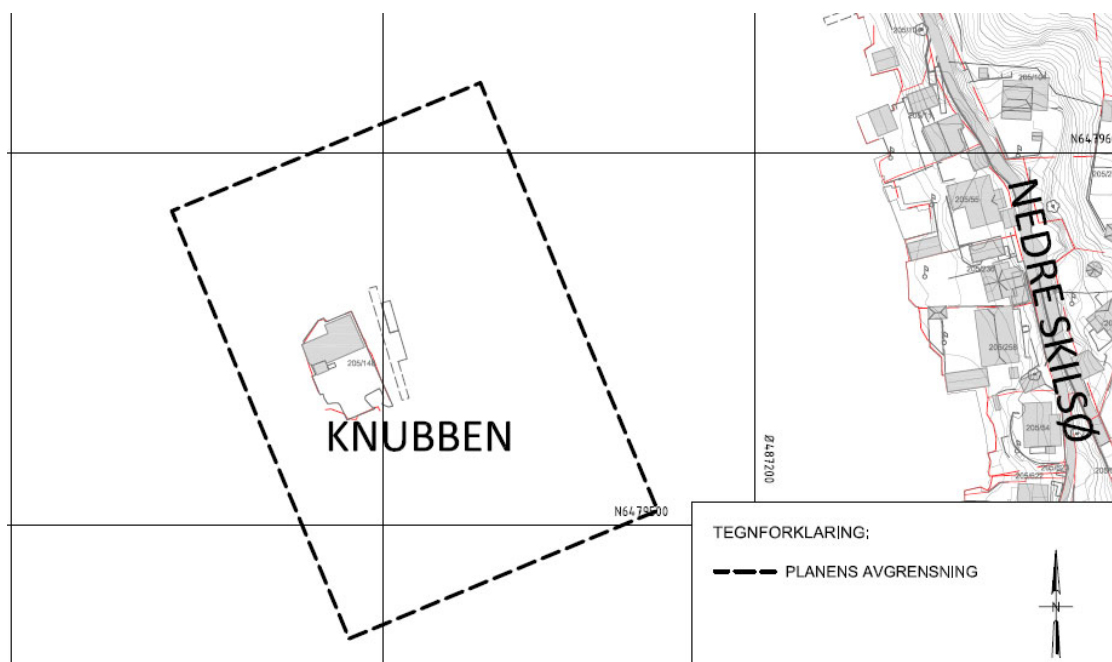


Fig. 4. Forslag kunngjøringsgrense.

Planarbeidet vil få virkning ut over planområdet når det gjelder tema som landskapsvirkning og nærmiljø på grunn av nye byggetiltak og endret bruk av Knubben. Planarbeidet ventes likevel ikke å medføre behov for tiltak utenfor planområdet, hensynet til landskap og nærmiljø for områdene utenfor planområdet løses gjennom tiltak innenfor planområdet. Det er behov for tilførsel av infrastruktur som vann, avløp og strøm.

Alle aktuelle tema skal utredes i planprosessen der konsekvenser av planforslaget for de ulike tema vil gå frem, og eventuelle avbøtende tiltak beskrives og innarbeides i planforslaget.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges i hovedsak regulert areal til kombinert formål herunder tjenesteyting og bevertning, evt. andre formål. I tillegg reguleres inn småbåtanlegg. Vi ønsker en tilbakemelding vedr. bruk av formål ifb. oppstartsmøtet.

Prosjektet gjenreiser badet fra 1937 og legger til nødvendige infrastrukturelle grep og nye funksjoner som gjør at anlegget kan møte dagens og fremtidens krav til et kulturanlegg. Det murte betongdekket som definerer dagens sjølinje er rasfarlig og fotavtrykket er merkbart mindre i dag enn i sin opprinnelige utstrekning. Grunnforholdene gir mulighet til å pøle et relativt stort dekke øst for dagens kaikonstruksjon uten at det hindrer viktig båttrafikk i sundet. Nye Knubben med sine nye funksjoner er derfor vesentlig større enn eksisterende Knubben. Se fig. 3, 5 og 6. Det planlegges nytt bryggeanlegg på østsiden av holmen.

Det følger av forprosjektet at istedenfor å skape et eller flere supporterende bygg rundt originalen fra 1937 har arkitektene fra Snøhetta valgt å skape et tilgjengelig landskap der program og innhold plasseres inn, under og over landskapet. På denne måten endrer prosjektet folks persepsjon knyttet til hva som er et bygg og hva som er et landskap. Prosjektet gir dermed mer tilgjengelig strandsone for publikum enn det som tilbys i dag, samt at landskapet kan tilpasses helt nye, innovative og tilgjengelige møter mellom hav og land.

Konseptet har fått navnet «Svanen og skjæret», og arkitekturen søker å fremheve det historiske badet på en sokkel som er inspirert av svabergformasjonene rundt Arendal.

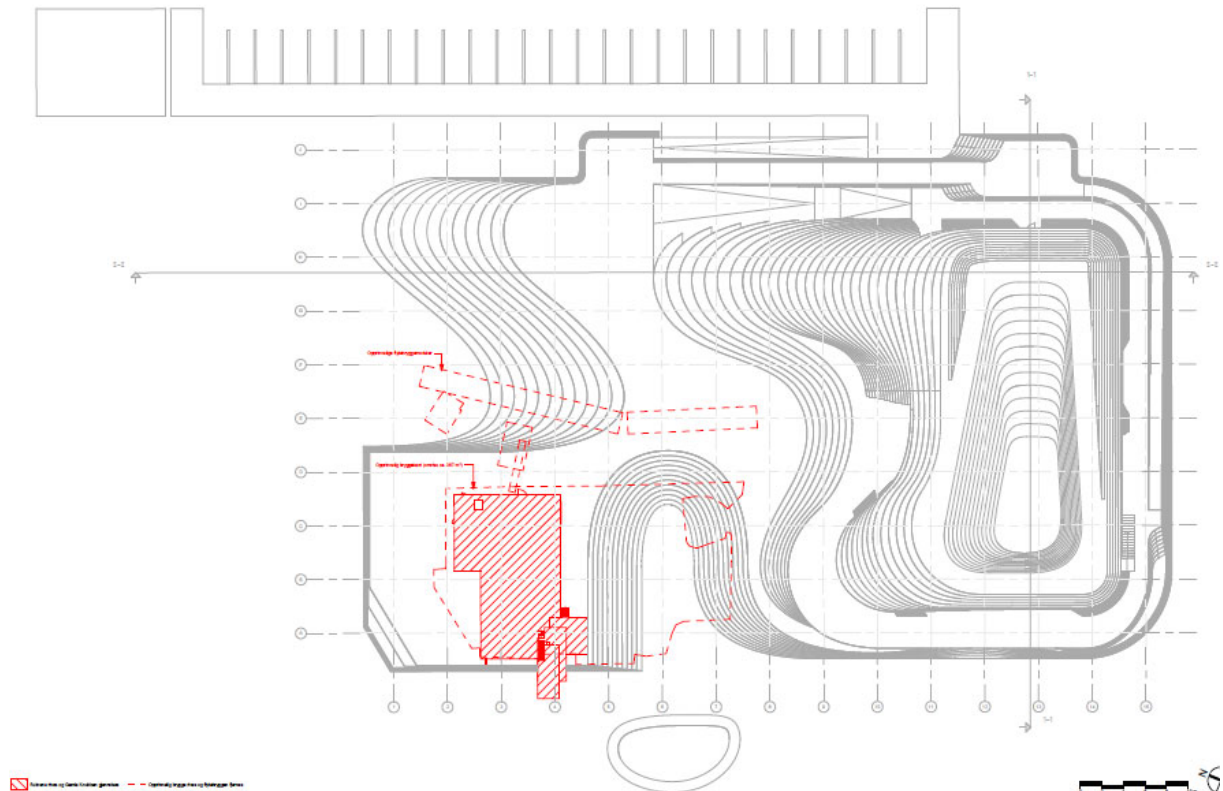


Fig. 5. Illustrasjon som viser eksisterende Knubben med rødt og nye Knubben med grått. Arkitekt Snøhetta.



Fig. 6. Illustrasjon av nye Knubben sett ut mot Galtesund. Arkitekt Snøhetta/Aestetica Studio

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Volumene er vesentlig større enn dagens Knubben jf. fig. 3 og 5. Se også beskrivelse under pkt. 5. over. Nye Knubben får en maksimal bygningshøyde opp mot kote +10 moh. Se fig. 7 - 11. «Fotavtrykket» (bunnplaten som ligger delvis over og under vann) er på i størrelsesorden 3300 m² jf. fig. 5

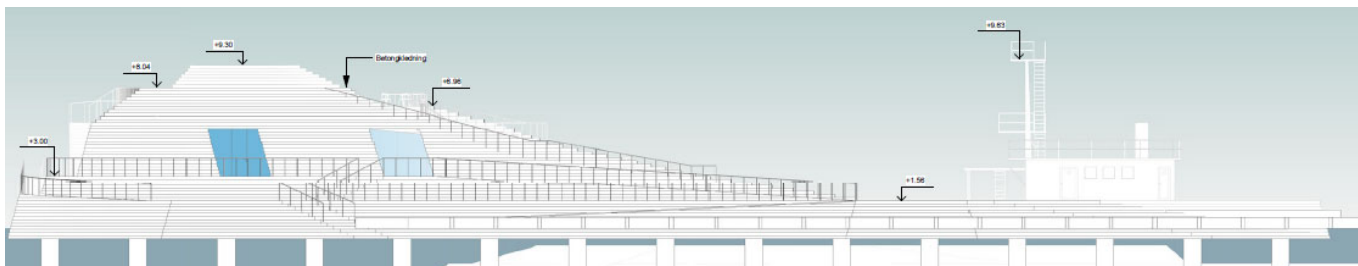


Fig. 7. Snitt av nye Knubben sett fra øst. I snittet ligger toppen av stupetårnet på kote + 9,63, toppen av bygget ligger på kote + 9,30. Arkitekt Snøhetta.



Fig. 8. Fra nord. Arkitekt Snøhetta.



Fig. 9. Fra sør. Arkitekt Snøhetta.

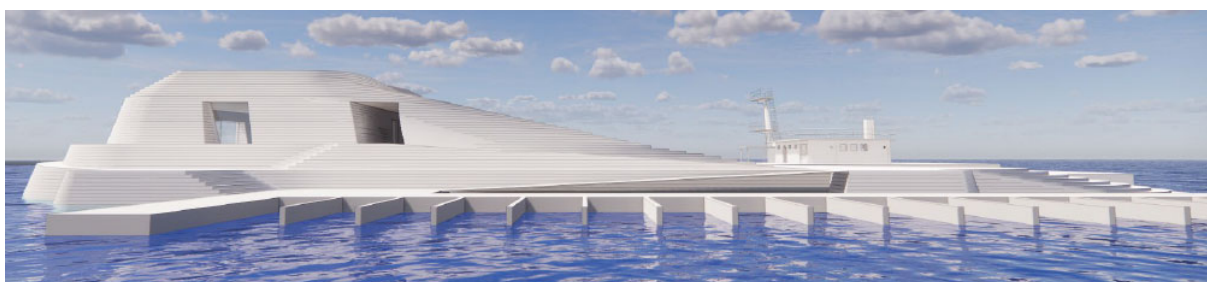


Fig. 10. Fra vest. Arkitekt Snøhetta.

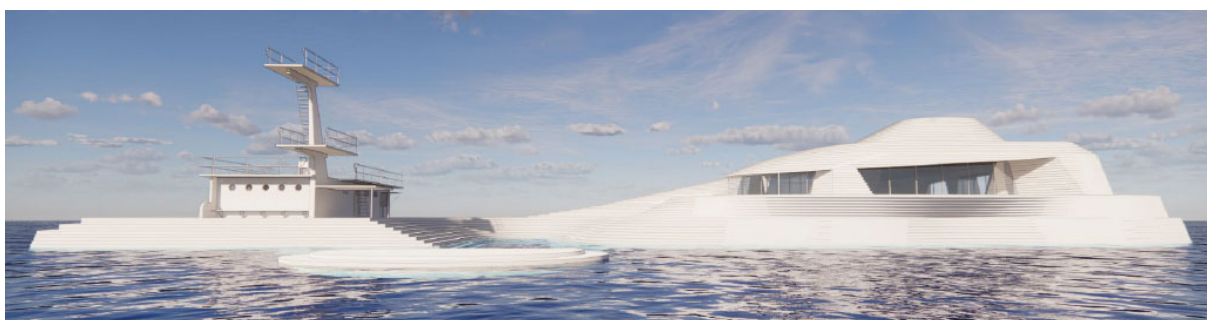


Fig. 11. Fra øst. Arkitekt Snøhetta.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Anlegget skal planlegges etter TEK17.

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

Det nye bygget er utformet som et landskap samtidig som det supporterer og underordner seg det historiske Knubben Sjøbad som arkitektonisk verk. I forprosjektet beskrives det arkitektoniske konseptet og formen slik: *Gjennom konseptet «Svanen og skjæret» tar vi vare på fortiden ved å gjenreise det historiske Knubben, men for å gi det en fremtid må vi etablere et sted som gir en helt ny fremtidsrettet og bærekraftig ramme for bruken; et inviterende og tilgjengelig skjær i sjøen.*

Nye Knubben vil og skal være et synlig element i Galtesund samtidig som den hensyntar landskapet og omgivelsene.

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

På kommuneplanens arealdel vedtatt 24.05.19, er eiendommen gnr/bnr 205/148 og sjøarealet i en 10 m bred sone utenfor holmen avsatt til kombinert formål for bebyggelse og anleggsformål – reiseliv/næring. Sjøarealet utenfor det kombinerte formålet er avsatt til generell bruk og vern av sjø og vassdrag. Hovedleden går vest for Knubben. Se fig. 12. Området er uregulert.

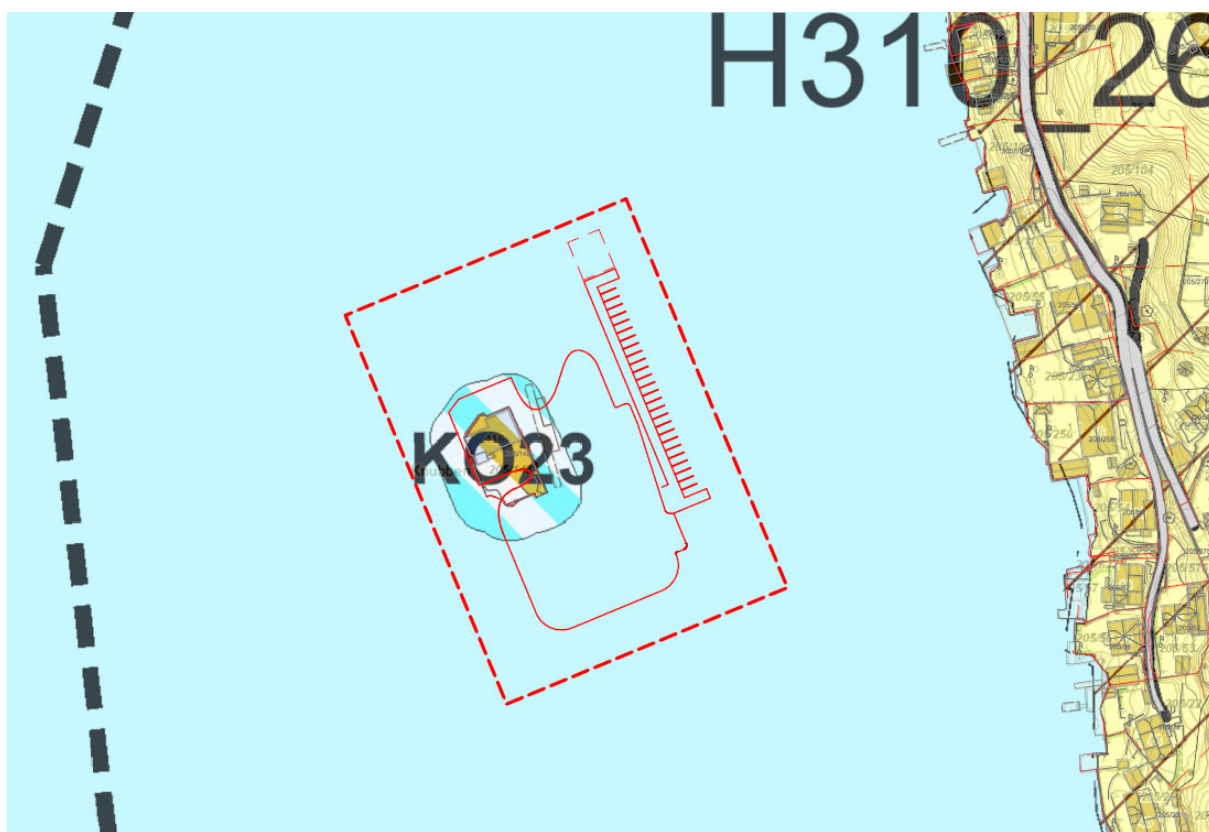


Fig. 12. Utsnitt av kommuneplanen. Rød stiplet linje er forslag til planavgrensning. Heltrukken rød linje er viser avgrensningen til nye Knubben samt bryggeanlegget.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Reguleringsplanen omfatter et areal på ~11,1 daa, og innebærer en utvidelse av arealet som er avsatt til kombinert formål reiseliv/næring i kommuneplanen.

Forholdet til strandsonen og sjøbunnen må avklares i planforslaget. Utbyggingens konsekvens for nærmiljø og landskap må vies stor oppmerksomhet. Utover dette vurderer en ikke at det er vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil ellers 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. Eventuelle tiltak som kommer frem av ROS-analysen må følges opp i planforslaget, med konkrete forslag til løsninger, og/eller avbøtende tiltak.

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. Kystverket og Havnevesenet vil også varsles i denne saken.

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 ifb. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller forslagsstiller 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.

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. Planområdet er på ~11,1 daa, og av dette er ~1,6 daa avsatt til kombinert formål reiseliv/næring i kommuneplanen, mens resterende areal er avsatt til generell bruk og vern av sjø og vassdrag. Planlagte byggverk har et fotavtrykk på i størrelsesorden 3,3 daa inkl. arealer under sjøoverflaten.

Planen faller ikke inn under § 6 jf. forskriftens vedlegg I; planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter andre lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.

Planen faller inn under § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger, men ikke ha planprogram eller melding. Planen vurderes å falle inn under pkt. 11, j i vedlegg II, dvs. bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntillegte formål. Kriterier for om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn følger av forskriftens § 10.

Planlagte utbygging vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn i forhold til utløsningskriteriene i forskriftens § 10 3. ledd bokstav a – h. Området er ikke vernet, det er ikke registrert utvalgte naturtyper, prioriterte arter eller fredninger etter kulturminneloven jf. bokstav a. Det er ingen registreringer av truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap,

verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, eller nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser jf. bokstav b. Det aller meste av sjøarealet i Arendal er vurdert som et svært viktig friluftslivsområde. Planen i seg selv vil øke verdien av Knubben som et viktig område for allmennheten og vurderes ikke å komme i konflikt med friluftslivet. Tilsvarende gjelder for statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av 100-metersbeltet langs sjøen jf. bokstav c. Planen ivaretar allmenne interesser og innebærer ingen uheldig nedbygging langs sjøen. Det er avklart på kommuneplanen at Knubben kan benyttes til reiseliv/næring. Planen innebærer ingen større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål jf. bokstav d eller medfører økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet jf. bokstav e. Planen medfører ingen konsekvenser for befolkningens helse (eks. vann- luftforurensning) (jf. bokstav f), vesentlig forurensning eller klimagassutslipp (bokstav g) samt risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom (bokstav h).

Selv om tiltaket medfører en stor utvidelse av arealet som er avsatt til reiseliv/næring er selve tiltaket vesentlig mindre enn arealet som omfattes av planavgrensningen. Tiltaket i seg selv omfatter et samlet areal på rundt 4,5 daa (bygningsskonstruksjon + areal til brygger). Ut fra en samlet vurdering kan en ikke se at planen får vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

På denne bakgrunn legger en til grunn at planforslaget ikke vil utløse krav om konsekvensutredning. Det er ønskelig med en avklaring av behovet for konsekvensutredning i oppstartsmøte med kommunen.

Det skal gjennomføres en kartlegging (naturtype) av sjøbunnen som blir berørt.

15. Oppsummering og konklusjon

Planforslaget gjelder regulering av nye Knubben, som skal være et kultur- og opplevelsesanlegg som kombinerer kunnskap, kunst, rekreasjon og mat. Forslaget er i samsvar med overordnet plan der Knubben er avsatt til kombinert formål for reiseliv/næring. Nye Knubben er imidlertid vesentlig større enn eksisterende Knubben, og planavgrensningen omfatter derfor også areal avsatt til generell bruk og vern av sjø og vassdrag.

Prosjektet Knubben Sjøbad er et ønsket prosjekt og mottakelsen både i befolkningen og i det politiske miljøet er positiv.

På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med det formål som kommer frem av planinitiativet.

Arendal, 06.01.2022



Turid Hagelia Korshavn
arealplanlegger