

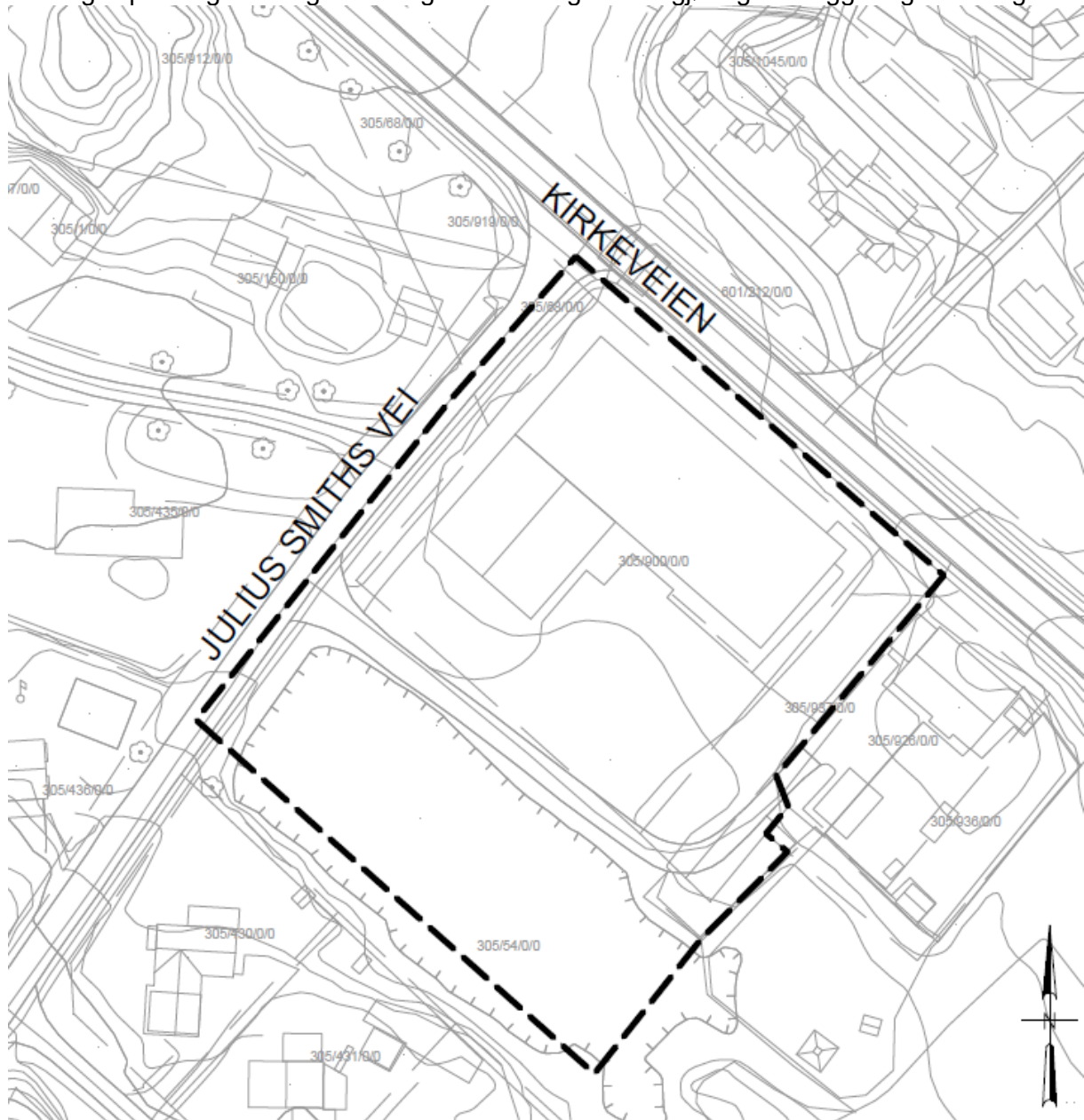
Figur 1 Oversiktskart. Planområdet er markert med rød strek.

3. Formålet med planen.

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for bebyggelse med næring og tjenesteyting i 1. etasje og leiligheter i etasjene over.

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

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



Figur 2 Forslag til kunngjøringsgrense

Planområdet er på om lag 7,6 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr./bnr.: 305/900, 305/973, 305/68, 305/54 og 601/212.

Planområdet er i dag bebygd med et eldre næringsbygg, hvor glassmester Karl Olaf Larsen AS og His Galleri holder til. Deler av gnr./bnr 305/54 er tatt med ettersom eksisterende adkomst er etablert på denne eiendommen, og endelige arealer av denne eiendommen som vil inngå i planområdet vil bli redusert i det endelige planforslaget.

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

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

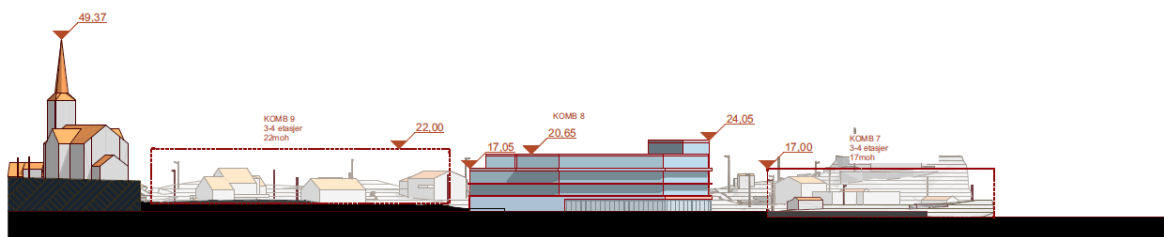
Det planlegges i hovedsak regulert areal til næring/tjenesteyting i første etasje ut mot Kirkeveien og leiligheter i etasjene over. I bakkant legges det til rette for leiligheter også i 1. etasje.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Områdeplanen åpner for at det kan etableres maksimalt 5600m² BRA og at bebyggelsen kan etableres med 3-4 etasjer. Maks kotehøyde er satt til kote +19, men denne vanskeliggjør etablering av høy førsteetasje til næring pluss 3 etasjer med leiligheter over.

Det er utarbeidet foreløpige volumstudier for tomten som er innenfor kravet om maksimalt BRA. For å utnytte arealene best mulig, er det ønskelig å etablere 4-5 etasjer, i stedet for 3-4 etasjer som områdeplanen åpner for. Volumstudiet som er utarbeidet legger opp til 5 etasjer på deler av området, mot Julius Smiths vei. Det skal ikke etableres 5 etasjer ut mot Kirkeveien. På resten av området legges det opp til maks 4 etasjer. Maksimal mønehøyde blir da kote +24,1 der det åpnes for 5 etasjer og kote +20,7 på arealene med 4 etasjer. Sammenliknet med områdeplanen er det behov for å øke maks kotehøyde på delene med 4 etasjer, da områdeplanen ikke hensyntar behovet for ekstra høyde i næringsdelen i 1. etasje.

I utbyggingsområdene KOMB7 og KOMB9, som ligger på øst og vest siden av KOMB8 langs Kirkeveien, er maksimal mønehøyde henholdsvis kote +17 på KOMB7 og kote +22 på KOMB9. Dersom regulerte høyder fra områdeplanen på bebyggelsen på KOMB8 videreføres, vil bebyggelsen her være lavere enn bebyggelsen på arealene nærmest kirka (KOMB9). Dette er ikke i tråd med intensjonen om at bebyggelsen skal trappes ned mot kirka. Men ved å øke høyden på deler av KOMB8 til 5 etasjer, vil dette gi ønsket effekt med nedtrapping av bebyggelsen mot kirka.



Figur 3 Snitt av bygg og bygningshøyder mot Kirkeveien. KOMB9 til venstre, KOMB8 i midten og KOMB7 til høyre

Videre har områdeplanen føringer om at det skal etableres minst 10 boenheter innenfor området. Volumstudiene som er utarbeidet viser at området tåler langt flere enn 10 boenheter. Det legges derfor opp til at det skal etableres om lag 55 leiligheter dersom det legges til rette for at etasjene kan økes minimum 4 maksimum 5.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

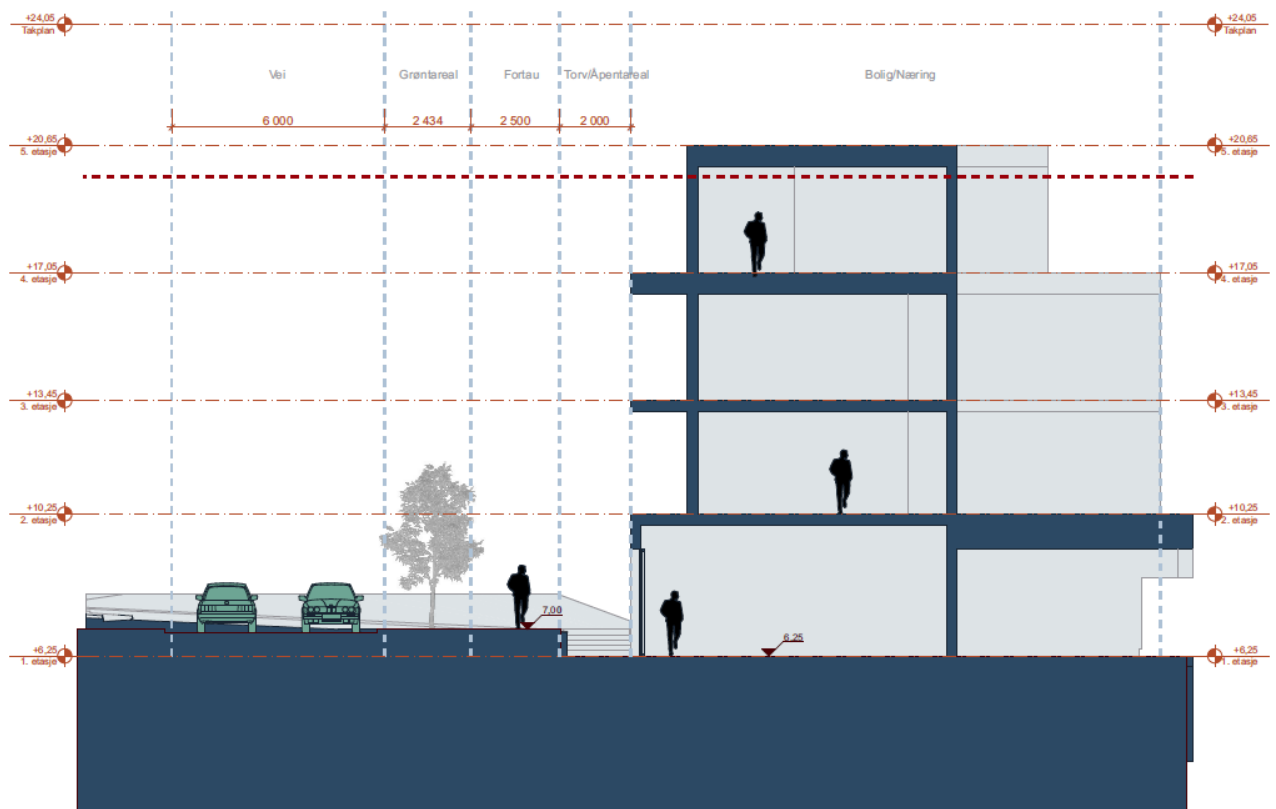
Bygget skal planlegges etter TEK17. Atkomst til planlegges etter kommunal veinorm, og planlegges fra Julius Smiths vei.

Byrom og designmanual for His legges til grunn for opparbeidelse av uteoppholdsarealer.

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

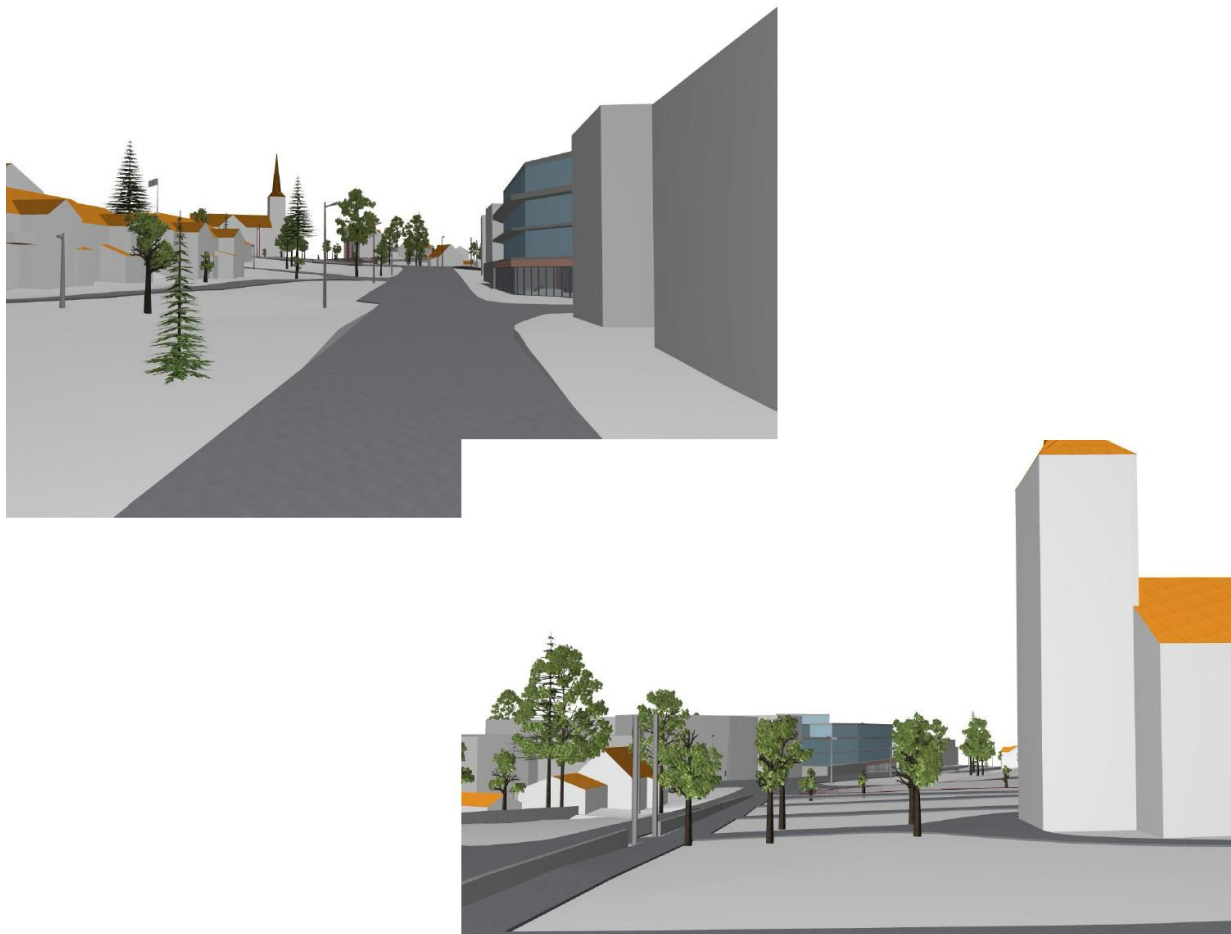
Tomten er i dag forholdsvis flat, men Kirkeveien stiger på østover mot kirka og det er dermed en høydeforskjell mellom tomten og Kirkeveien. For å kunne etablere gatestruktur mot Kirkeveien skal bebyggelsen følge byggelinjene i områdeplanen. Videre skal det etableres møbleringsareal mellom fortau og bebyggelse, og dermed vil deler av fasaden i 1. etasje mot Kirkeveien bli liggende under terreng for å håndtere høydeforskjellen. Høydeforskjellen vil

muligens måtte håndtere med trapp på deler av møbleringssonen. Endelig løsning vil fremgå av illustrasjonsplan av utomhusarealene. Se snitt av gateløp i figur 4 for mulig løsning.



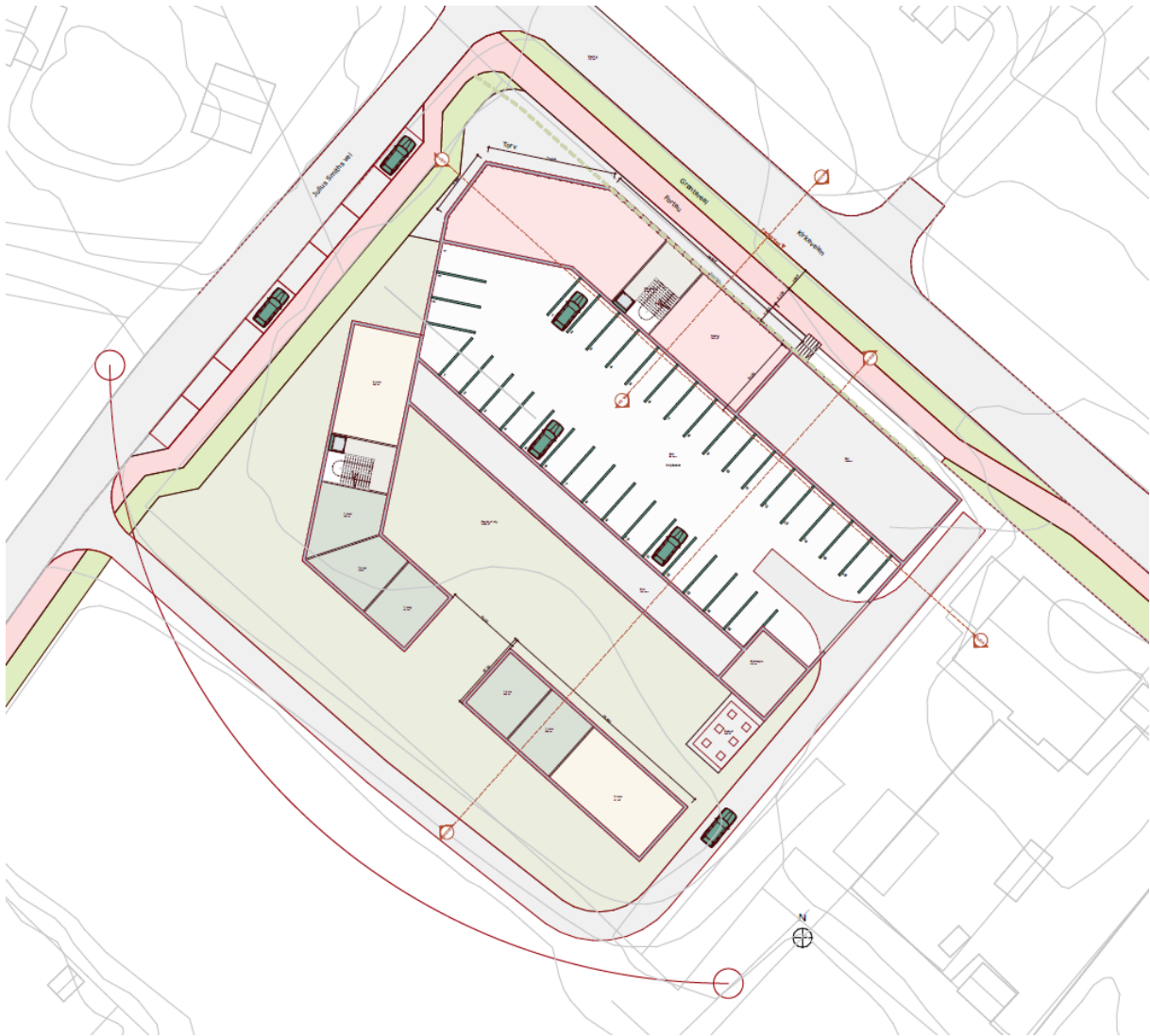
Figur 4 Snitt av bebyggelse og gateløp.

Illustrasjonene i figur 5 viser hvordan gatestrukturen kan bli seende ut sett fra Kirkeveien mot kirka og fra kirka mot planområdet. Illustrasjoner av volumstudiene følger som vedlegg.



Figur 5 Illustrasjon av ny bebyggelse sett fra kirka og langs Kirkeveien. Mulige volumer på naboområdene KOMB7 og KOMB9 er illustrert med mørkegrå bokser

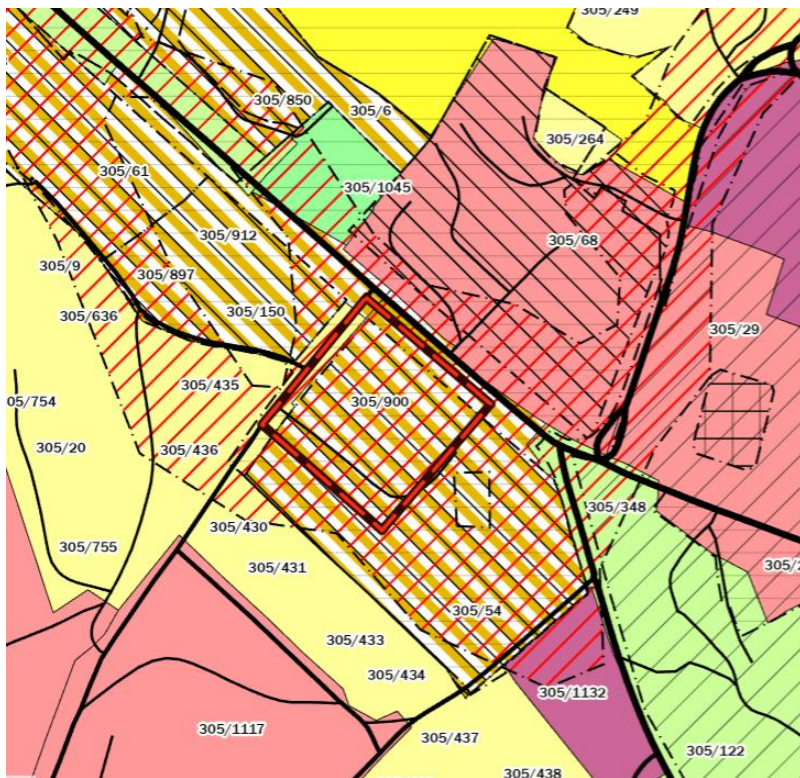
Adkomst til området er i områdeplanen regulert via Julius Smiths vei og er felles med KOMB9. Denne skal videreføres, men oppgraderes. Volumstudiet har sett på parkering til leilighetene under lokk i bakkant av næringsarealene ut mot Kirkeveien samt gateparkering til næringsarealene langs Julius Smiths vei. Dersom planforslaget går videre med denne parkeringsløsningen vil det bli behov for justering av eksisterende fortau langs Julius Smiths vei slik at dette blir liggende på innsiden av parkeringsplassene – mot bebyggelsen, se figur 6. Videre skal det legges til rette for gode uteoppholdsarealer, både på bakkeplan, men også oppå parkeringslokket.



Figur 6 Situasjonsplan volumstudie.

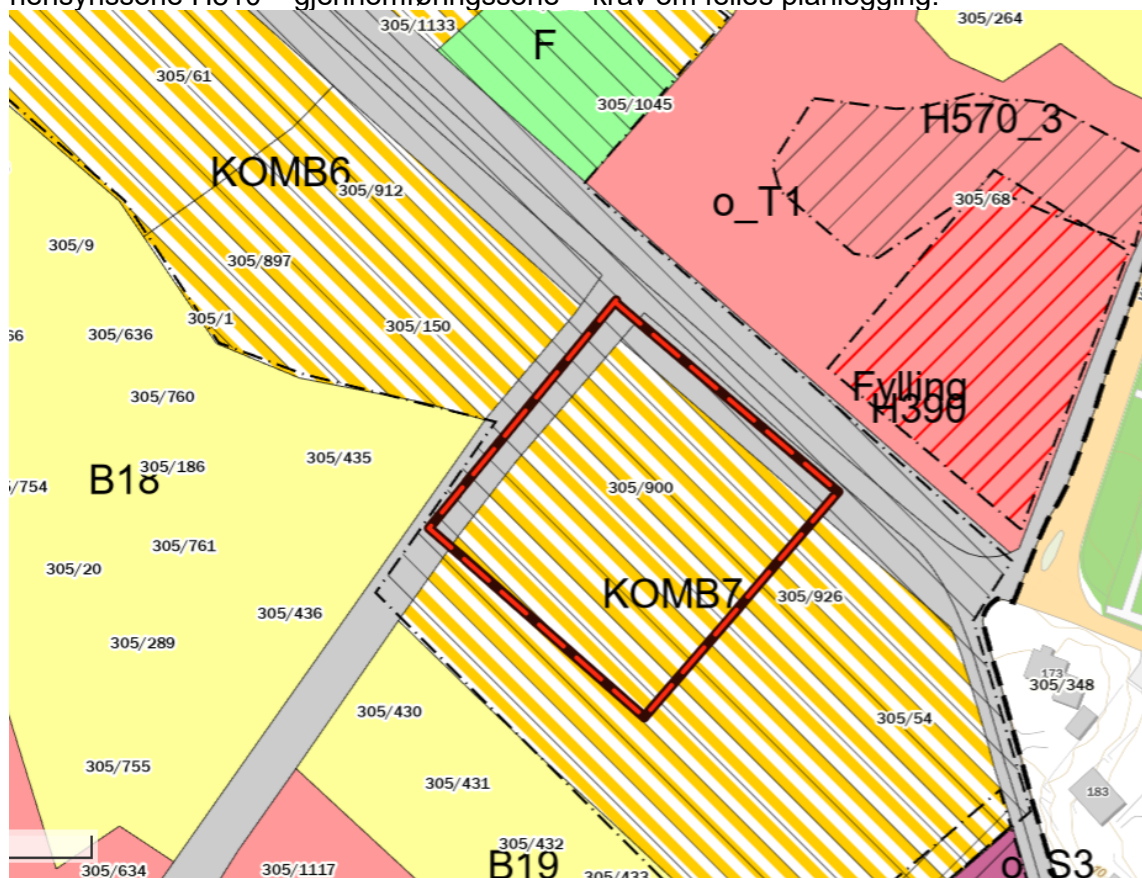
9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anlegg (KBA47). Med hensynssone flomfare (H320) og støysone – avvikssone støy (H290). Samt detaljeringssone. Se figur 7



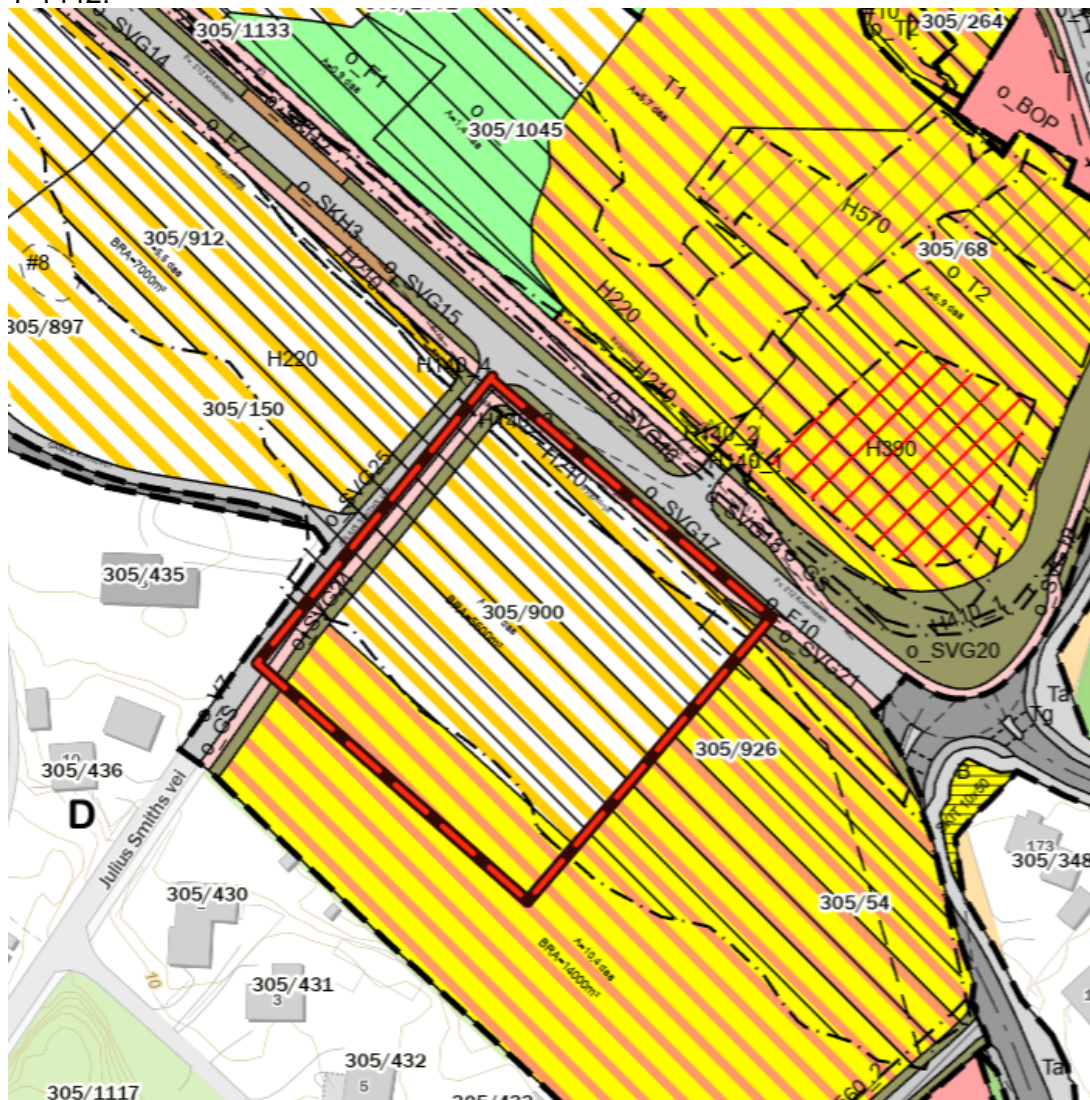
Figur 7 Utsnitt av kommuneplanen arealdel.

I kommunedelplan His Bydelssenter (planid 0906201426), vedtatt 28.09.2017, er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål – kombinert bebyggelse (KOMB7), med hensynssone H810 – gjennomføringssone – krav om felles planlegging.



Figur 8 Utsnitt av kommunedelplan for His Bydelssenter. Planområdet er markert med rød stiplest strek

I gjeldende områdeplan for His (planid 09062018-2), vedtatt 30.09.2021, er området regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig, næring og offentlig eller privat tjenesteyting KOMB8. Videre omfattes området av hensynssone støysone H220 – gul sone T-1442.



Figur 9 Utsnitt av gjeldende områdeplan. Planområdet er markert med rød stiplest strek

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema må vurderes spesielt i det videre planarbeidet:

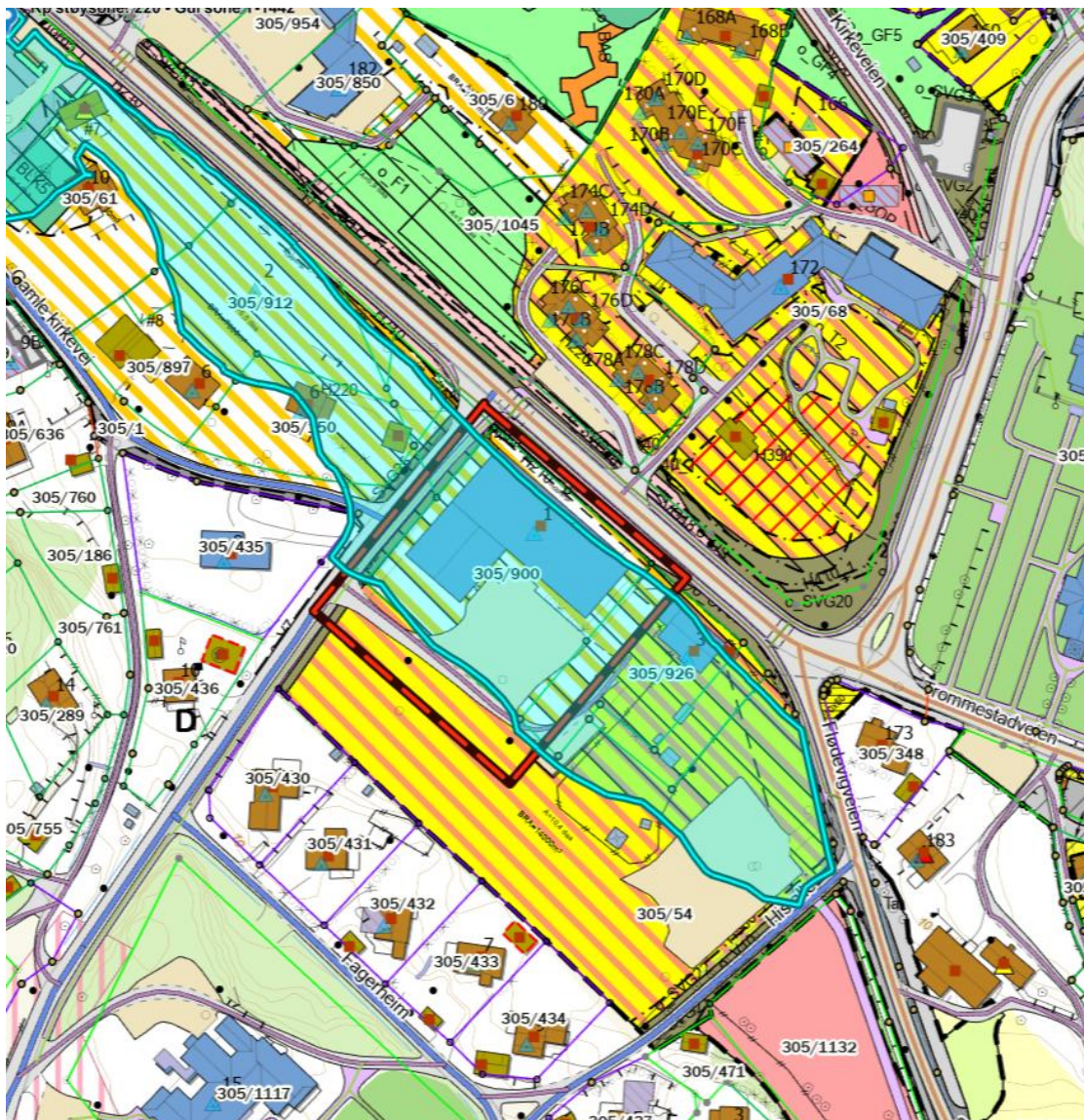
Støy

Området ligger delvis innenfor rød og gul støysone for riks- og fylkesveier i Statens vegvesens støysonekart. Se kartutsnitt i figur 10.



Figur 10 Kartutsnitt hentet fra Statens vegvesen kartløsning Støysoner for riks- og fylkesveier

I figur 11 er det markert med blått den støysonen som er regulert i områdeplanen. Statens vegvesen har i etterkant av vedtatt områdeplan revidert sine støykart, og det er derfor naturlig at det er støysonene i figur 6 som legges til grunn i det videre arbeidet. Det vil bli utarbeidet støyvurdering som en del av detaljreguleringen.



Figur 11 Blå markør i bildet viser utbredelse av regulert støpsone i områdeplanen for His

Grunnforhold

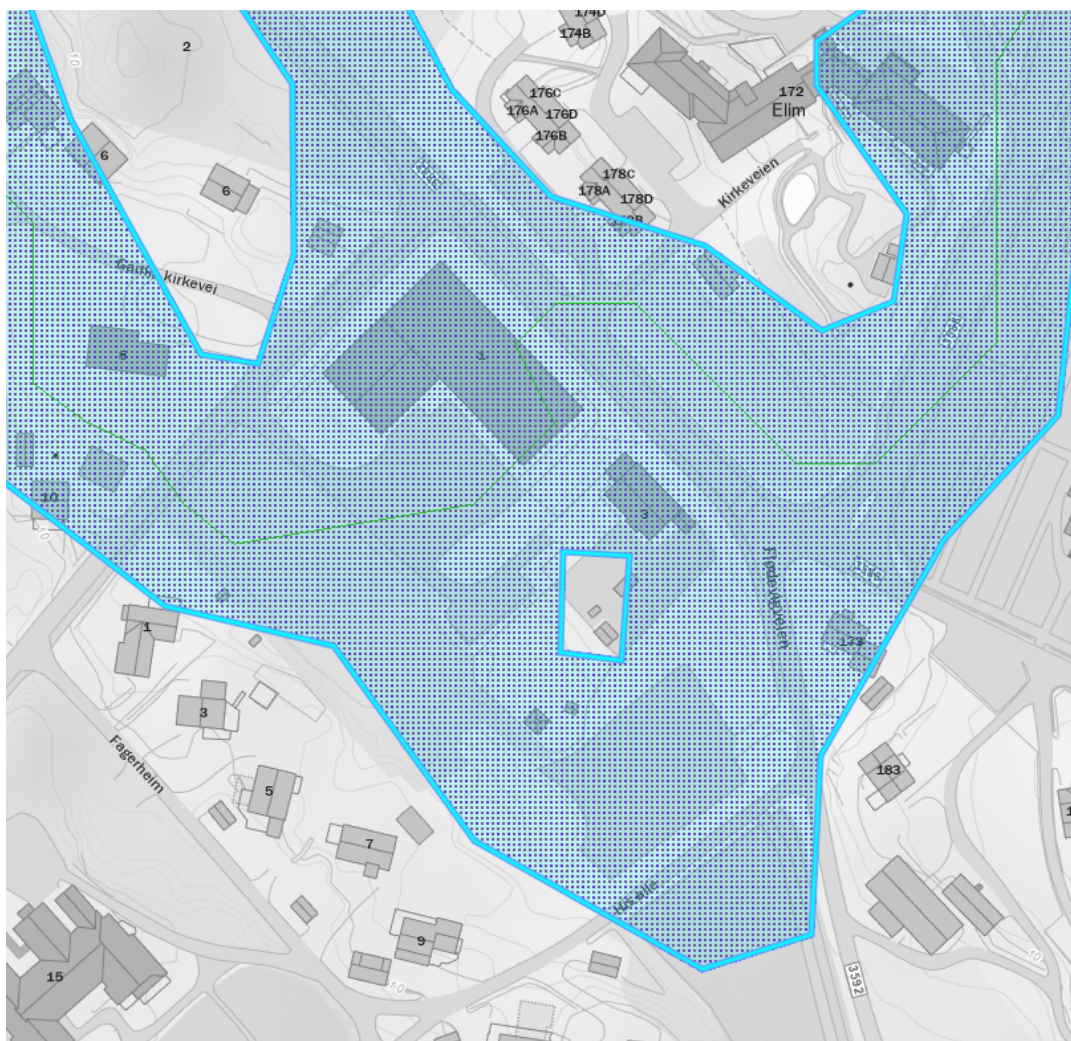
Områdeplanen har følgende rekkefølgekrav:

Før ny bebyggelse kan gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på gjennomførte grunnundersøkelser og eventuelle tiltaksplaner for delområdet og tilstøtende veiareal.

For å oppfylle dette kravet legges det opp til å gjennomføre grunnundersøkelser som en del av planprosessen.

Flom

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom i NVE Atlas, se figur 12. Bestemmelsene knyttet til byggehøyder og flom i områdeplanen videreføres i detaljreguleringen.



Figur 12 Blå skravur viser aktsomhetsområde for flom

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 andre relevante offentlige instanser, naboer og andre berørte grunneiere/naboer og 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. 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.

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.

15. Oppsummering og konklusjon

Planleggingen vil bidra til utviklingen av His som bydelssenter. Det skal legges til rette for boliger i form av leiligheter med arealer avsatt til næring og privat/offentlig tjenesteyting i 1. etasje mot Kirkeveien. Det er ønskelig å øke antall etasjer til 5 på deler av området nærmest Julius Smiths vei. Det er ønskelig å legge til rette for om lag 55 leiligheter.

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, 04.11.2025