

Planinitiativ - tillegg til tidligere dokumentasjon

Detaljregulering for Stoa, del av gnr. 444 bnr. 193 – område N21, Arendal kommune

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Stig Rune Aasen Tlf: 901 65 510 e-post: stigrune@sigmundaasen.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 Stoa, del av gnr. 444 bnr. 193 Område N21

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

1. Bakgrunn

Det ble den 29.03.17 avholdt oppstartsmøte med Arendal kommune for detaljreguleringsplan for Stoa, del av gnr. 444 bnr. 193. Administrasjonen ga den gang tydelige tilbakemeldinger om at de ikke ønsket å fremme planen. Dette ble begrunnet med følgende: *prosjektet strider mot gjeldende planer (regulert til landbruk), prosjektet strider mot regional plan for senterstruktur og handel. Området ligger innenfor byggegrensen på 500 meter fra E18, og er ikke definert i kart som unntakssone, foreslått avkjøring er frarådet av Statens vegvesen og byggegrenser fra fylkesveien og jernbanen på 30 meter.*

Etter oppstartsmøtet i 2017 har området blitt endret fra «hvit» hensynssone der reguleringsplan skal gjelde til næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Det følger av arealplaninnspillet og saksbehandlingen av dette at området skal nyttes til bilforretning, jf. også referat fra oppstartsmøte. Området har fått benevnelse N21 i gjeldende kommuneplan. Det ble i tillegg tatt inn en rekkefølgebestemmelse til kommuneplanen om at *før næringsområdet N 21 på Stoa kan starte reguleringen må ny E18 Arendal-Grimstad med tilhørende kryssløsninger og lokalveisystemer være planmessig avklart.*

Det har vært avholdt flere møter samt avklaringer per tlf og e-post med kommunen, vegvesenet, fylkeskommune og Nye veier. Hovedutfordringen har vært knyttet til hva som ligger i «planmessig avklart» samt hvordan en kan løse atkomst til området. Forslagsstiller anser at planen nå er i tråd med arealformålet i kommuneplanen og at rekkefølgekravet i kommuneplanen knyttet til «planmessig avklart» er innfridd. Dette gjelder i alle fall for område N21, som ligger utenfor hensynssonen til kommunedelplanen for E18.

Det følger av behandlingen av kommuneplaninnspillet i 2017 at atkomst til området skal løses i forbindelse med reguleringen. Det har vært sett på flere atkomstløsninger. Dette gjelder både rundkjøring, kryss for høyresving og atkomst via underordnet veisystem. Se kap. 5 for ytterligere beskrivelse av mulige atkomster.

Ifb. pågående rullering av kommuneplanen ble det den 28.02.22 fremmet innspill om å endre formålet for område N21 til kombinert formål som også omfatter forretning, da dette ikke inngår i formålet næringsbebyggelse. Det følger av referat fra oppstartsmøte med kommunen den 29.03.17 at formålene bevertning, kontor og tjenesteyting kan også være aktuelle.

Det ble avholdt møte med Arendal kommune, Nye veier og fylkeskommunen den 09.02.22. Det ble avklart at det skal avholdes et planavklaringsmøte med oppdatering av referat fra oppstartsmøtet.

Det er ingen andre reelle alternativer til etablering av ny bilforretning, og Sigmund Aasen AS har ikke utvidelsesmuligheter på Myrene. Nye krav, standarder og teknologier i bilbransjen krever modernisering og utvidelse. Eksisterende eiendom på Myrene er planlagt omdisponert med tanke på den sentrale beliggenheten til både sentrum og sykehuset. Sigmund Aasen AS har vært tålmodige og prøvd å finne fornuftige løsninger i snart 5 år, og håper nå å komme videre med planarbeidet.

2. Oversiktskart

Område N21 er lokalisert på Stoa, nord for trafikkstasjonen. Se fig. 1.

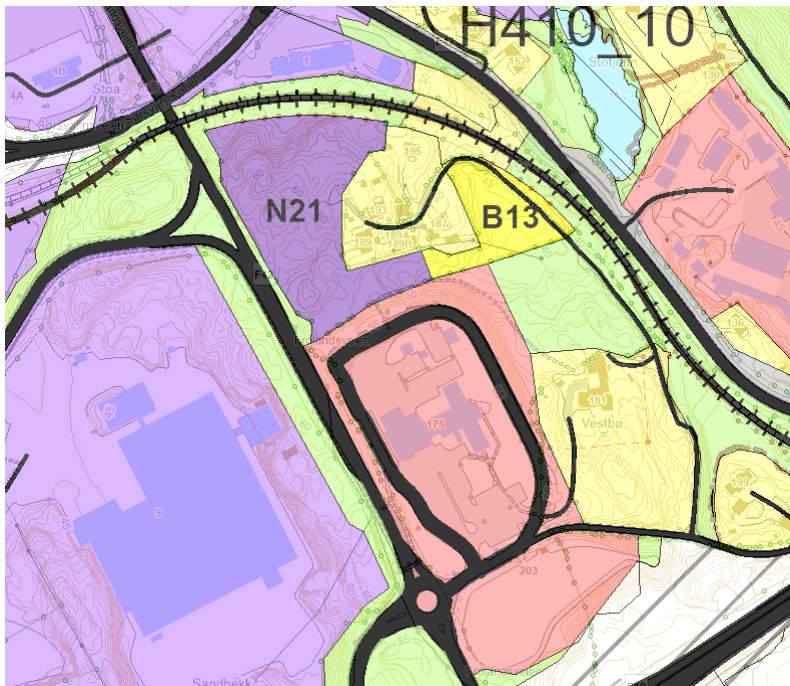


Fig. 1. Oversiktskart. Utsnitt av gjeldende kommuneplan.

3. Formålet med planen

Formålet med planleggingen er ikke endret siden oppstartsmøte i 29.03.17. Eiendommen ønskes regulert til byggeområde for forretning (ikke detaljhandel). Det er Sigmund Aasen bilforretning som ønsker å flytte fra Myrene. Arealbruksformål som bevertning, kontor og tjenesteyting kan også være aktuelt.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til planavgrensning ønskes avklart med kommunen på planavklaringsmøte jf. referat fra møte den 09.02.22. Størrelsen på planområdet må sees i sammenheng med atkomst til området. Se også pkt. 5 og vurderinger av atkomst.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det vises til referat fra oppstartsmøte den 29.03.17 samt innsendt informasjonsark i forkant av oppstartsmøtet.

Nærmere om atkomst

Det er som nevnt gjort vurderinger av flere atkomster til området. Området N21 er avgrenset av fv. 42 Frolandsveien mot vest/sør og jernbanen mot nord. Oversikt framgår av fig. 2.

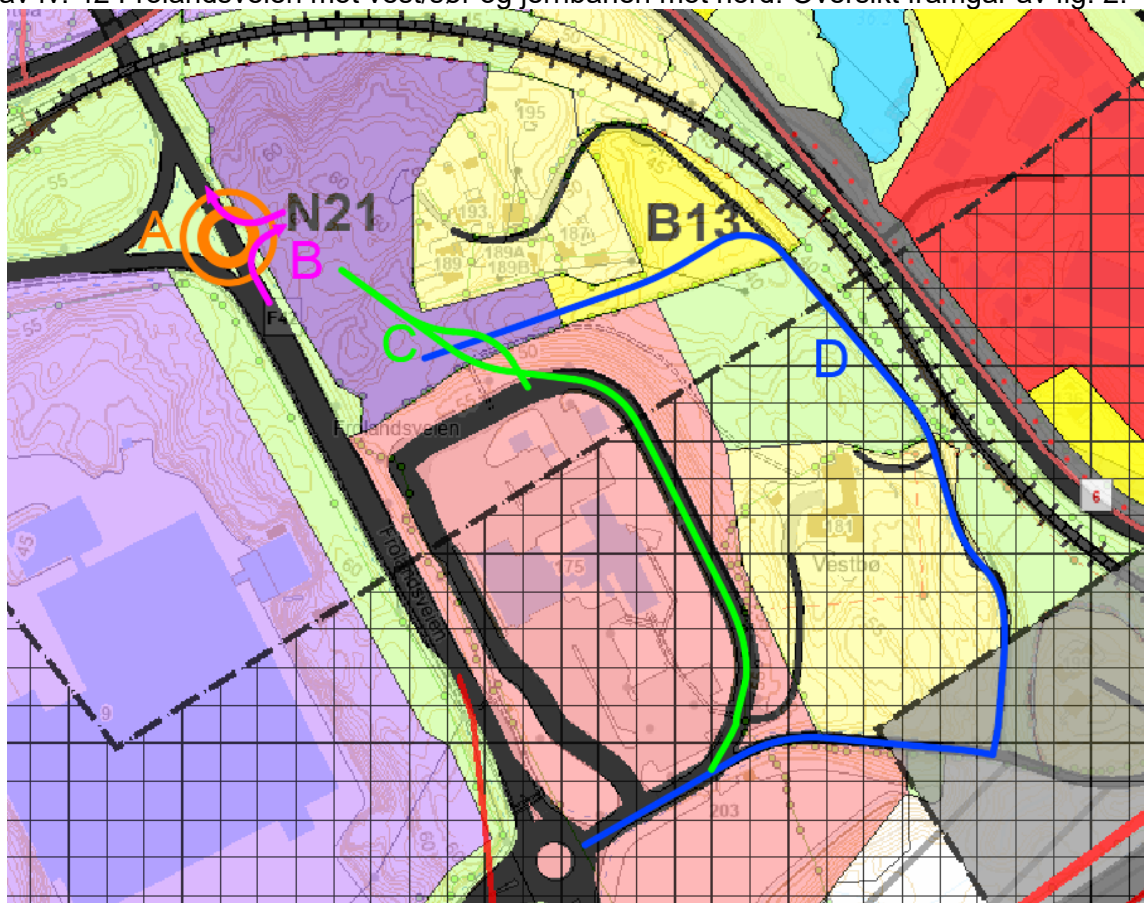


Fig. 2. Oversikt over atkomster som er vurdert til område N21. Kartgrunnlag: gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for E18.

A - Rundkjøring

Ifb. oppstartsmøte i 2017 ble det sett på en løsning med rundkjøring ved påkjøringsrampen fra Stoa, og egen arm inn til område N21, se fig. 3. Løsningen ble ikke akseptert av Statens vegvesen.

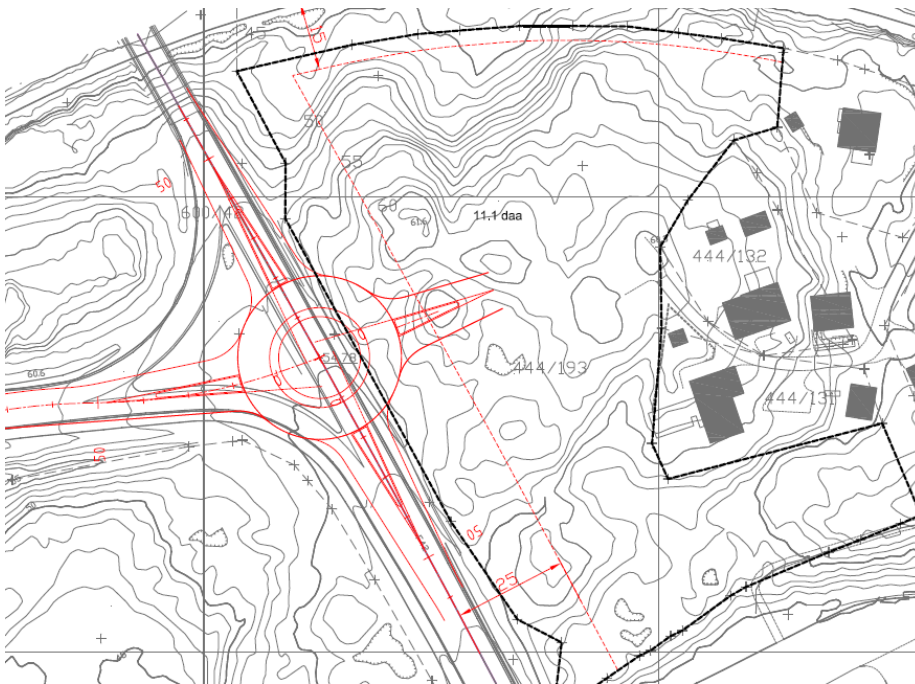


Fig. 3. Forslag til rundkjøring med egen arm til område N21.

B - Kryssløsning med fv. 42 Frolandsveien

Det har vært sett på avkjøring direkte fra fylkesveien med kun høyresvinger inn til og ut fra område N21. Løsningen innebærer en enkel og rask atkomst til området. Kjørende må imidlertid benytte rundkjøringer nord og sør på Frolandsveien for å snu. Se fig. 4

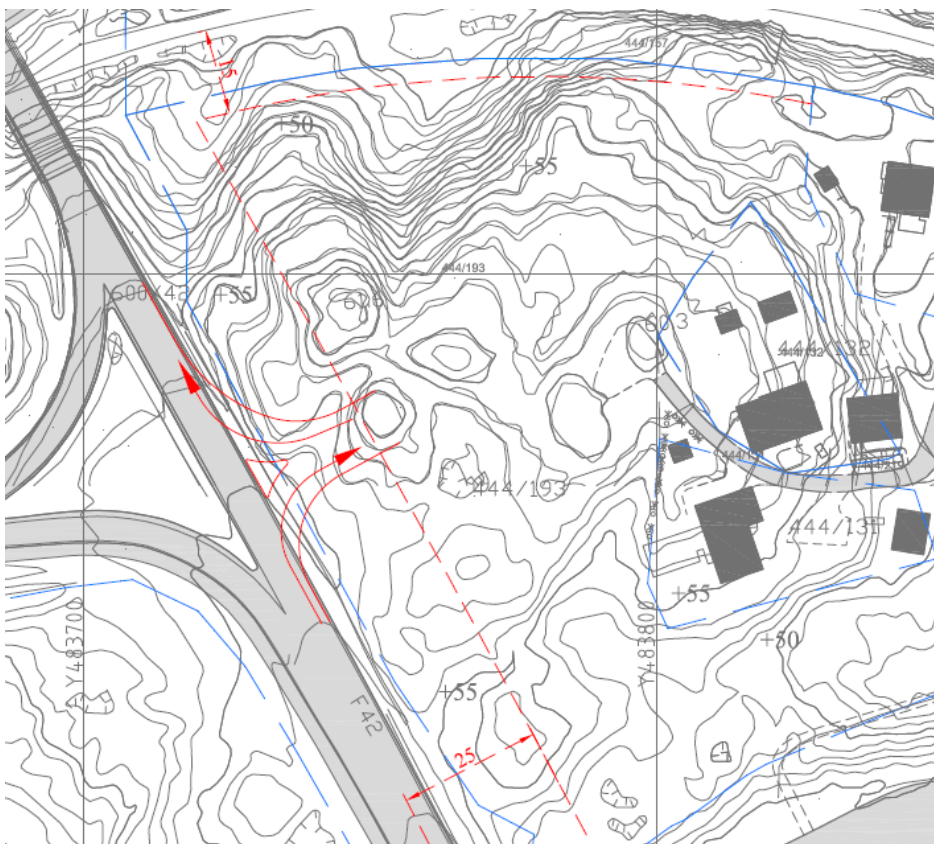


Fig. 4. Forslag til avkjørsel fra fv. 42, Frolandsveien. Kun høyresvinger.

Fylkeskommunen har fått seg forelagt forslaget. Fylkeskommunen ønsker ikke flere avkjørsler til enkeltbygg, og har varslet innsigelse til en slik løsning jf. møte den 09.02.22.

C - Atkomst via trafikkstasjon

Det har vært sett på løsning for atkomst via tomta til trafikkstasjonen. Da benyttes egen arm i eksisterende rundkjøring på fv. 42. Løsningen innebærer at en benytter eksisterende atkomstvei på østsiden av trafikkstasjonen. Det må bygges ny atkomstvei mellom tomta til trafikkstasjonen og N21. Se fig. 5.

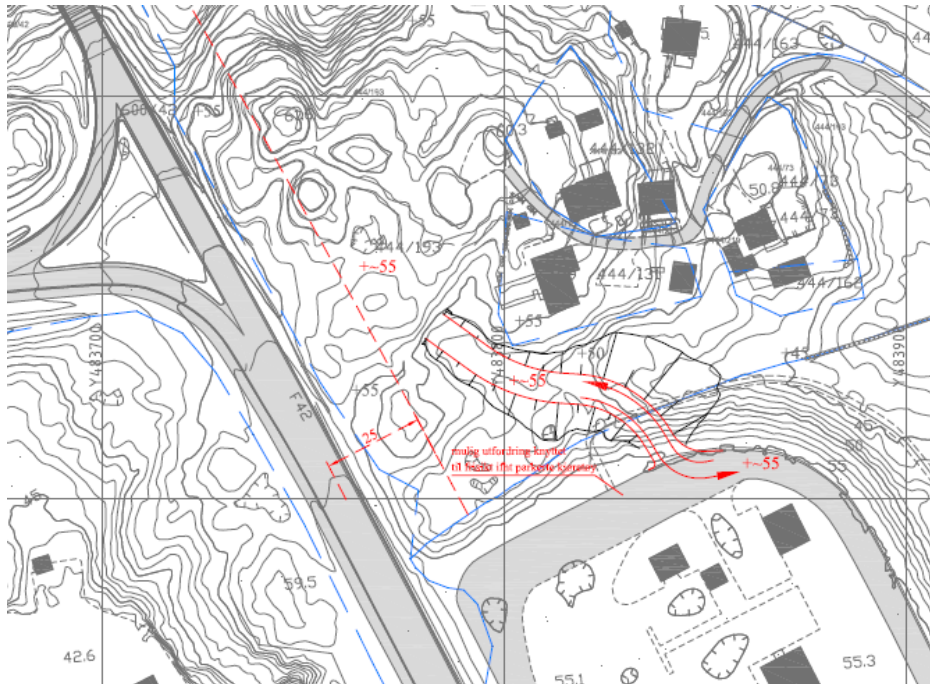


Fig. 5. Forslag til avkjørsel via trafikkstasjonen.

Forslagsstiller har vært i kontakt med Statsbygg, som er eier av eiendommen gnr/bnr 444/166. Statens vegvesen er leietaker. Statsbygg har lagt saken fram for States vegvesen, som vurderer at den økte trafikken vil medføre utfordringer for å gjennomføre deres kontrolloppgaver. Statsbygg vil derfor ikke kunne tilby den foreslåtte løsningen, jf. e-post av 16.04.21. Se vedlegg.

B + C - Kombinert atkomst via trafikkstasjon og fv. 42 Frolandsveien

Det er også sett på en løsning der en kjører inn til område N21 via trafikkstasjonen og der en kjører direkte ut på fv. 42 Frolandsveien fra område N21. Se fig. 6. Løsningen er ikke aktuell da den innebærer trafikk over trafikkstasjonens areal og en ny atkomst på fv. 42.



Fig. 6. Forslag til kombinert atkomst. Innkjøring via trafikkstasjonen, utkjøring (høyresving) på fv. 42.

D - Atkomst via lokal vei i øst

Eiendommen gnr/bnr 444/193 har atkomstrett via lokalt veisystem øst for trafikkstasjonen. Se fig. 7. Atkomsten fra Frolandsveien er via rundkjøring til trafikkstasjonen. Første del av atkomstveien (~170 m) er offentlig eid, mens resten av veien er privat (~225 m). Det er nødvendig med ny atkomstvei på de siste rundt 125 m. Atkomstveien får en samlet lengde på i overkant av 500 m.

Den kommunale delen av veien (etter arm i rundkjøring, ~100 m) har en stigning på ca. 11,5% over en strekning på rundt 50 m. Bredden er ca. 3,4 m. Det er behov for utbedring av innerkurven i krysset mellom kommunal vei og privat vei for å sikre atkomst for lastebil. Den private atkomstveien har en bredde på ca. 3,0 m. Ny atkomstvei opp til område N21 får en stigning på 10% over en strekning på i overkant av 100 m. Utsnitt av forslag til ny atkomstvei fra eksisterende atkomstvei til område N21 er vist i fig. 8.

Område N21 skal benyttes som bilforretning og verksted i tilknytning til dette. Antall ansatte og besøkende per dag er forholdsvis lavt. Erfaringsmessig er det rundt 50 biler per dag til dagens bilforretning/verksted på Myrene.

Atkomsten via det lokale veinettet berører få boliger og veien svinges av før den når boligfeltet som ligger øst for N21 slik at disse ikke blir direkte berørt av trafikken. Trafikken fra boligområdet er videre lav da det bare er fire boliger innenfor området. Den kommunale veien på første del av strekningen benyttes i tillegg av en enebolig, og veien er også del av gang- og sykkelveisystemet i området. Det er kryssing av jernbanen for gående og syklende øst for atkomstveien.

Atkomstveien berører kommunedelplan for E18, men dette gjelder bare eksisterende del av atkomstveien. Når ny E18 kommer vil veisystemet i området bli endret. Hvilke konsekvenser dette får for eksisterende atkomstvei i området vites ikke, men atkomsten til boligene i området må uansett sikres. Framtidig atkomst til område N21 forventes også løst i den sammenheng.

Alternativ D er den eneste mulige atkomstveien som sikrer området N21 atkomst, og det ønskes av den grunn å gå videre med denne løsningen i reguleringsplanarbeidet. Det bes om tilbakemelding fra kommunen vedr. foreslåtte atkomst og også en vurdering av størrelsen på kunngjøringsgrensen i denne sammenheng.



Fig. 7. Forslag til atkomst via lokalt veisystem vist med blått.

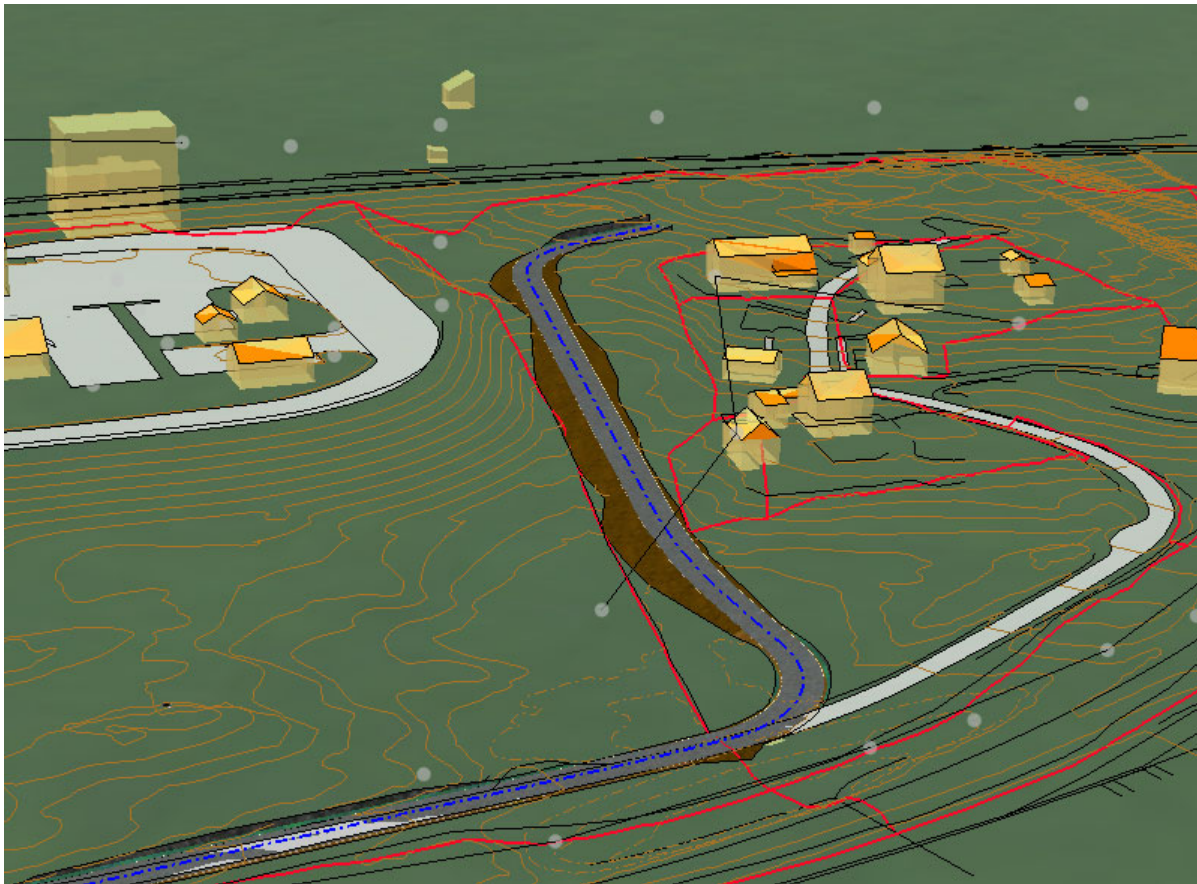


Fig. 8. Forslag til ny atkomst fra eksisterende privat atkomstvei til område N21. Trafikkstasjonen sees til venstre i bildet, eksisterende boligområder til høyre.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det vises til referat fra oppstartsmøte den 29.03.17 samt innsendt informasjonsark i forkant av oppstartsmøtet. Volumer og byggehøyder vurderes som del av planprosessen.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg skal planlegges etter TEK17.

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

Det vises til referat fra oppstartsmøte den 29.03.17 samt innsendt informasjonsark i forkant av oppstartsmøtet.

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

Området N21 er som nevnt avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen og kravet i kommuneplanens bestemmelser knyttet til rekkefølge om «planmessig avklart» ansees å være innfridd for område N21. Kravet om «planmessig avklart» må vurderes i fht. atkomst. Deler av atkomsten ligger innenfor hensynssone båndleggingssone; båndlegging etter pbl i kommunedelplan for E18 og vegformål jf. fig. 2. Dette gjelder imidlertid eksisterende del av atkomstveien. Deler av ny atkomstvei berører videre areal avsatt til framtidig boligformål i gjeldende kommuneplan.

Området N21 er regulert til landbruk i reguleringsplan for Vegstasjon av 01.02.96

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen jf. pkt. 11. Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen. Ingen tema er vurdert å kreve spesiell utredning ut over dette.

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. 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. I tillegg vil Statens Vegvesen og Nye Veier AS varsles i denne saken.

Forholdet til barn og unge og plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning avklares på oppstartsmøtet. Området er ikke brukt av barn og unge og vurderes ikke å ha potensiale for slik bruk. Barn og unges representant involveres i prosessen.

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. Oppstartsmøte med kommunen er allerede avholdt (29.03.17) og skal suppleres med et planavklaringsmøte. Det vil deretter kunngjøres oppstart av planarbeid. Dersom det er ønskelig stiller en opp på regionalt planforum-møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte ifb. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller gjerne 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. Ifb. oppstartsmøte i 2017 konkluderte kommunen med at det var behov for konsekvensutredning.

Området er nå avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan, og det er foretatt konsekvensutredning ifb. med behandlingen av kommuneplaninnspillet. Planen er i tråd med overordnet formål.

Planen skal ikke tilrettelegge for ny næringsbebyggelse med bruksareal over 15 000 m², jf. vedlegg I pkt. 24.

Planen er videre vurdert ikke å komme inn under forskriftens § 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 å tilrettelegge for næringslivet i kommunen.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive. *På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som framkommer av tidligere oversendinger, referat fra oppstartsmøte samt seinere møter og dette planinitiativet.*

Arendal, 01.03.22



Turid Hagelia Korshavn
arealplanlegger

Vedlegg: E-post fra Statsbygg av 16.04.21

Turid Hagelia Korshavn

Fra: Stig Rune <stigrune@sigmundaasen.no>
Sendt: onsdag 23. februar 2022 12:02
Til: Turid Hagelia Korshavn
Emne: VS: Adkomst ny bilforretning Stoa, Arendal.

Med venlig hilsen
Stig Rune Aasen, tlf 901 65510



Fra: Kval-Engstad, Stein Inge <SteinInge.Kval-Engstad@statsbygg.no>
Sendt: fredag 16. april 2021 14:39
Til: Stig Rune <stigrune@sigmundaasen.no>
Emne: SV: Adkomst ny bilforretning Stoa, Arendal.

Hei, viser til dine henvendelser og telefonsamtale.

Vi har lagt fram saken for Statens vegvesen, som leier trafikkstasjonen. De vurderer at den økte trafikken vil medføre utfordringer for å gjennomføre deres kontrolloppgaver.

Vi kan derfor ikke tilby den foreslåtte løsningen.

Vennlig hilsen

Stein Inge Kval-Engstad

eiendomssjef
Avdeling for eiendomsutvikling og forvaltning
+4741603883



Fra: Stig Rune <stigrune@sigmundaasen.no>
Sendt: 4. mars 2021 16:08
Til: Kval-Engstad, Stein Inge <SteinInge.Kval-Engstad@statsbygg.no>
Emne: Adkomst ny bilforretning Stoa, Arendal.

Hei!

Jeg takker for hyggelig telefonsamtale i dag og oversender skisse med forslag til adkomst som diskutert.

Som sagt er vi veldig åpne for en god dialog for å finne løsninger som kan være til det beste for både oss, men også Trafikkstasjonen.

Ser frem til en videre dialog.

Med venlig hilsen
Stig Rune Aasen, tlf 901 65510

