



ARENDALE KOMMUNE

Private reguleringsplaner

STÆRK & CO AS
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Turid Hagelia Korshavn

Dato: 08.04.2022
Vår ref: 17/4121-12
Deres ref:
Saksbeh.: Gidske Houge
Tlf.

Til oppstart av reguleringsarbeid for gnr/bnr 444/193, N21

Konklusjon:

Kommunen gir sin tilslutning til at det startes opp arbeid med detaljreguleringsplan for gnr/bnr 444/193 (område N21), basert på de opplysninger som kom fram under oppstartsmøtet 29.03.17, møtet med fylkeskommunen og Nye veier 09.02.22 og møtet med oppdatering av punktene fra oppstartsmøtet 29.03.22 (se vedlagte referat), samt revidert planavgrensning oversendt 8. april.

Oppstart av regulering

I følge plan- og bygningsloven § 12-8, annet ledd, skal kommunen ta stilling til planspørsmålet så fort som mulig. Det må gis skriftlig samtykke til å gjennomføre varsling og kunngjøring om planoppstart.

Kommunen har gjort en konkret vurdering av om forslaget kommer i konflikt med statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer eller lokale forhold i planområdet eller tilstøtende arealer, eller kommunens praksis i tilsvarende saker. Saksbehandler har i samråd med planavdelingen kommet til at forslaget ikke kommer i konflikt med slike forutsetninger. Det samsvarer med kommunens praksis i tilsvarende saker, der formålet er i tråd med overordna plan. Det er derfor ingen grunn til å motsette seg at planarbeidet settes i gang, med forbeholdene som nevnt over. Kommunen vil likevel gjøre oppmerksom på at det er usikkerhet knyttet til konfliktnivået i saken.

Kommunens reguleringsmyndighet er undergitt et fritt planfaglig og politisk skjønn. Et planinitiativ som er sluppet igjennom silingskontrollen i oppstartsfasen, kan derfor likevel bli stoppet når kommunen skal vurdere om endelig forslag skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen er altså ikke bundet av de tidlige vurderingene som ligger til grunn for denne tilslutningen.

Spesielt om adkomst og formål

En av de store utfordringene med området er adkomst. Planavdelingen har i tidligere kommunikasjon påpekt at planlagt adkomst ikke er ideell. Vi har på nåværende tidspunkt likevel ikke grunn til å avvise oppstart grunnet dette forholdet. Vi forutsetter at det i det videre planarbeidet finnes løsninger som følger opp føringene i gjeldende kommuneplan om tilfredsstillende adkomst for gående og syklende og skjerming av naboer i øst.

Området er avsatt til næring i gjeldende kommuneplan. I pågående rullering er det spilt inn ønske om endring til kombinert næring/forretning. Forretning har hele tiden vært intensjonen med utbyggingen, noe som fremgår av all dokumentasjonen ved sist kommuneplan-revisjon. Det har i møter og kommunikasjon om reguleringsplanen vært signalisert ønske om bevertning, kontor og tjenesteyting. Formålene

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

bevertning og tjenesteyting ble svart ut i møtet 29. mars, jf. referatet. Når det gjelder kontor er planavdelingen usikre på om konseptet som skisseres er avhengig av at det settes av eget formål, eller om dette kommer inn under forretningsdelen. For å unngå problemer med eventuelle manglende hjemler i planen anbefaler vi at det også reguleres for kontor, men at det settes en begrensning på omfanget i planens bestemmelser. Ved oppstart må formålet med kontor-delen gå klart fram.

Vedlagt følger referat fra oppstartsmøtet 2017 og referat fra møtene 09.02.22 og 29.03.22.

Med hilsen



Gidske Houge
Arealplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: SIGMUND AASEN AS



Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Stoa, del av gnr. 444 bnr. 193

Saksnummer: 17/4121
Møtedato: 29.03.2017
Sted: Arendal rådhus, 5. etg.
Tid: 14:30 – 15:30

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Stig Rune Aasen	Grunneier / utbygger
Konsulent:	Geir Jonny Ringvoll	Stærk & co
Fra kommunen:	Gidske Houge Asgeir Øybekk Knut Berg-Larsen	Planavdelingen, saksbehandler Kommunalteknikk, vann Kommunalteknikk, avløp
Eksterne parter:		
Referat sendes:	Møtedeltakere	

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er forslagsstiller ansvarlig for er tilstrekkelig utredet ved innsending av endelig planforslag til kommunen. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

PUNKT NR.	SAK	ANSVAR/FRIST
1.	Informasjon om planen fra forslagsstiller <u>Navn på planen:</u> Stoa, del av gnr. 444 bnr. 193 <u>Planens avgrensning:</u> Forslaget avgrenses mot fylkesveien i vest, toglinja i nord, eksisterende boliger i øst og Arendal trafikkstasjon i sør.  Kommunens kommentar: Det bør sørges for alternative adkomster siden det er spørsmål/konflikt knyttet til dette. Det bør tas med tilgrensende areal mot trafikkstasjonen og areal til å dekke en eventuell rundkjøring. <u>Forslagsstillers intensjoner/idé:</u> Eiendommen ønskes omregulert 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. <u>Tidligere sakshistorikk:</u> Administrasjonen har gitt tydelige tilbakemeldinger på at de ikke ønsker å fremme planen: • 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. • Byggegrenser fra fylkesveien og jernbanen på 30 meter. Det er likevel ønske om å starte opp planarbeidet. Forslagsstiller kan ikke forvente at administrasjonen kommer til å endre innstilling frem til innlevering og all planlegging igangsettes på egen risiko. Minner om pbl. § 12-11 der forslagsstiller ikke har krav om å få fremmet et planforslag hvis det strider mot overordna planer.	

2.	Overordna planer Kommuneplanens arealdel viser området med «hvit» hensynssone, dvs. gjeldende reguleringsplan styrer arealbruken. Området er i reguleringsplan for Vegstasjon Stoa regulert til landbruk. Området kommer også inn under regional plan for senterstruktur og handel. Området ligger utenfor det definerte handelsområdet på Stoa, og faller innenfor byggegrensen mot E18 der det ikke skal etableres handel. Intensjonen i planen er i strid med den regionale planen.	
3.	Teknisk infrastruktur Vann og avløp: Det ligger privat anlegg ved trafikkstasjonen. Nord for jernbanen ligger kommunalt anlegg. Utbygger må finne ut hvor mye vann de trenger i forhold til virksomhet. Forsikringskrav kan spille inn. Håndtering av overflatevann: All håndtering av overflatevann bør skje innenfor planområdet. Omkringliggende infrastruktur og bebyggelse må ikke belastes med økt avrenning. En kan se på muligheter for å koble seg til nærliggende anlegg for å håndtere deler av overvannet. Renovasjon: Næring har egne avtaler. Veg: Statens vegvesen har gitt tilbakemelding på at de ikke ønsker en ny adkomst fra fylkesveien. En bør i utredningsarbeidet vurdere alternative løsninger, for eksempel gjennom trafikkstasjonen. Veien her eies av Statens vegvesen med Statsbygg som fester. Det er knyttet en del usikkerhet om fremtidig E18 og avkjøringer til Arendal, herunder plassering av fremtidige rundkjøringer. Brannteknisk: Vei inn må være brukbar for brannbilen.	
4.	Sosial infrastruktur Offentlige servicetilbud, skole, SFO, barnehage: Ikke aktuelt Kollektivtilbud: Det går buss til Stoa, holdeplass er ved trafikkstasjonen. Mot planområdet er det kun fortau på vestsiden av fylkesveien. Planen bør se på hvordan man kommer til og fra holdeplass.	
5.	Barn og unges interesser Rekreasjonsområder / lekeplass: Ikke aktuelt	

6.	Landskap Området består i dag av skog og danner en grønn kolle innimellom annen infrastruktur. Det vil være positivt om en i byggegrensene bevarte både terreng og vegetasjon.	
7.	Friluftsliv Ikke aktuelt.	
8.	Biologisk mangfold Ingen registreringer i naturbase eller artskart innenfor planområdet. Det er registrert en del fremmed arter langs veikanten til E18. Dette kan også finnes langs fylkesveien ved planområdet.	
9.	Sjø og vassdrag Ikke aktuelt.	
10.	Kulturminner Ingen registreringer. Fylkeskommunen vil gi tilbakemelding ved oppstart om det må gjøres nærmere undersøkelser av området.	
11.	Landbruk Området er regulert til landbruk, men har ikke dyrket eller dyrkbar mark.	
12.	Universell utforming/TEK 10 Bygg som skal være åpne for publikum må være utformet etter kravene i teknisk forskrift. Det er også viktig å tenke på adkomsten til planområdet (fortauskanter etc.).	
13.	ROS Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3. Sikkerhet mot jernbanen (gjerde?).	
14.	Eiendomsforhold Området er i privat eie. Planarbeidet vil også berører grunn til Statens vegvesen (trafikkstasjonen og veien rundt stasjonen) og/eller Aust-Agder fylkeskommune (fylkesvei 42).	

15.	Utbyggingsavtale Ikke aktuelt da det ikke reguleres offentlige formål.	
16.	Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav Opparbeidelse av adkomst for gående.	
17.	Opplegg for planprosess Etter gjeldende KU-forskrift (FOR-2014-12-19-1726) faller planen inn under § 3, planer som skal vurderes, da den strider mot gjeldende reguleringsplan. Planen må vurderes mot vedlegg 3 bokstav q: <i>statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71 eller gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985.</i> Administrasjonen har forspurt Fylkesmannen og fylkeskommunen som begge mener planen utløser krav om KU grunnet konflikt med kjøpesenterplanen. Forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Vi minner om at konsekvensutredningen må tilpasses omfanget av planen. Det er kun dette ene temaet som må konsekvensutredes. De resterende tema inngår i planbeskrivelsen. Det vurderes gjennom prosessen om det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, for eksempel felles befarings eller offentlig møte i forbindelse med varsel om oppstart.	
18.	Krav til oppstartsmeldingen Beskrivende tekst om formål med planarbeidet Kart med planavgrensning. Kartet skal være påført gnr/bnr. Referat fra oppstartsmøte skal være vedlagt.	
19.	Krav til planforslaget Planbeskrivelse Konsekvensutredning Plankart i PDF-format Reguleringsbestemmelser ROS-analyse Kopi av kunngjøringsannonse med dato Kopi av varslingsbrev og varslingsliste	

	Kopi av innkomne merknader ved oppstart Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader	
20.	Annet:	

Gidske Houge
Saksbehandler
Referent

3. april 2017
Dato

*Utgifter i forbindelse med "Melding om oppstart" må forslagsstiller dekke.
Det samme gjelder utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f. eks. støyvurderinger, undersøkelser av forurensset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.*

Overordna plan og styringsverktøy

Listen er sist oppdatert 10.02.2017

Planstrategi for Arendal kommune 2015-2019

Regional areal- og transportplan (ATP) (under arbeid)

Kommuneplanen 2013 – 2023

- *Samfunnsdelen – Varm-Stolt-Utadvendt*
- *Vedtatt plankart (08.10.14)*
- *Vedtatte bestemmelser (30.10.14)*

Kommunedelplaner – areal

- *Kommunedelplan for Barbu (2007)*
- *Kommunedelplan Myra – Bråstad (2009)*
- *Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Arendal (2011)*
- *Kommunedelplan E18 Tvedestrand – Arendal (2012)*

Temaplaner

- *Bevaring - kommunedelplan (2003)*
- *Flyktningplan 2012-2015*
- *Grønnstruktur - kommunedelplan (2005)*
- *Helse- og levekårsplan 2015-2030*
- *Idrett/fysisk aktivitet, friluftsliv, folkehelse og kulturbygg 2009-2012 - kommunedelplan*
- *Klima- og energiplan (2007)*
- *Klimahandlingsplan 2009 - 2011*
- *Kultur 2013 -2016 - kommunedelplan*
- *Landbruksplan 2009-2012 - kommunedelplan*
- *Landbruk tiltaksplan 2014-2017*
- *Skolebruksplan 2017-2021*
- *Småbåthavner 2010-2020 - kommunedelplan*
- *Sti- og løypeplan (2009)*
- *Tidlig innsats - for bedre levekår 2023 - kommunedelplan*
- *Trafikksikkerhet – kommunedelplan (2009)*

Tekniske planer

- *Hovedplan for vannforsyning og avløp (2014-2023)*
- *Hovedplan for husholdningsrenovasjon (2017-2027)*
- *Veinorm (under arbeid)*

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer

- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
- *Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995)*
- *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)*
- *Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene (2009)*
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)*

Generell informasjon

Planmateriale

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3. 12 ukers fristen for saksbehandling anses ikke som påbegynt før det innsendte planforslaget er fullstendig.

Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister".

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften-.html?id=570324>.

Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.

Plangebyr

Det må betales gebyr for følgende i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ:

- *Oppstartsmøte*
- *Førstegangsbehandling*



ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

MØTEREFERAT

Detaljregulering for N21

Saksnummer: 17/4121
Møtedato: 09.02.2022
Sted: Teams

Møtedeltakere:

- Turid Hagelia Korshavn (Stærk & co)
- Stig Rune Aasen (grunneier / utvikler)
- Håkon Lohne (Nye veier)
- Wenche Klungland (Fylkeskommunen)
- Håkon Håversen (Arendal kommune)
- Gidske Houge (Arendal kommune)

Bakgrunn:

Avklare mulig adkomst til område N21

Punkter til diskusjon:

Turid: Presentasjon av de tre mulige løsningene

1. Avkjøring direkte fra fylkesveien med kun høyresvinger
2. Avkjøring via vegstasjonen
3. Avkjøring via lokale veier

Avkjøring direkte fra fylkesveien

- Ikke aktuelt for fylkeskommunen, ønsker ikke å ha flere avkjørsler på hovedveien. Avkjørsler til enkeltbygg /enkelttomter er ikke aktuelt.
- Fylkesveien kan få økt trafikk når kjøremønstre endres grunnet ny E18.
- Mye utvikling skal skje oppover fylkesveien, Agderparken Nord, Gullknapp, Blakstadheia ++ som vil øke trafikkmengden.
- Økt trafikkmengde øker viktigheten av å begrense antall avkjørsler.
- FK signaliserer innsigelse til løsningen.

E18:

- Arbeid med E18 (forprosjekt) skal skje fram til juni. Det legges til grunn helt kryss på Stoa og helt kryss på Harebakken. Her må det fraviksmelding til. Om det går gjennom startes arbeid med reguleringsplan. Tidligst mulig start til høsten, beregnet ca. 15 mnd til vedtak.
- Løsning 2 og 3 berører båndleggingssonen for E18 – her vil det skje endringer i kjøremønstre. Det stilles spørsmål om det er reguleringsmessig avklart jf. krav i kommuneplanen. Nye veier er likevel åpne for å starte opp reguleringsplanen. Løsning med adkomst til vegstasjonen må uansett løses i E18-planen. Nye veier er med på diskusjoner om løsninger uavhengig av formelle oppstart av planarbeid.

Fylkeskommunen er åpne for løsning 2 og 3 med kjøring via internt veinett, men gjør oppmerksom på byggegrenser som må overholdes. Både bygg, parkering og anlegg inkludert fyllinger må overholde byggegrensene.

Avkjøring via vegstasjonen

- Grunneier er Statsbygg og vegvesenet er leietaker.
- Kan oppstå problemer når det er kontroll av større kjøretøy
- Er kortere adkomst enn lokalveien

Avkjøring via lokalvei

- Mye stigning, både ned i starten og opp mot tomta.
- Veien er smal og i enkel standard.
- Erfaringsmessig kan det komme protester av dagens brukere av veien. Grunneier opplyser her at de har god dialog med boligeierne.

Avklaringer:

Det ble i løpet av møtet enighet om følgende:

- Løsning med adkomst fra fylkesveien «parkeres»
- Turid og Stig Rune tar videre dialog med veistasjonen.
- Kommunen innkaller konsulent og grunneier til et planavklaringsmøte med oppdatering av referatet fra oppstartsmøtet.

Gidske Houge
Planavdelingen, saksbehandler



ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

MØTEREFERAT

Detaljregulering for N21

Saksnummer: 17/4121
Møtedato: 29.03.2022
Sted: Arendal rådhus, 5. etg.

Møtedeltakere:

- Turid Hagelia Korshavn (Stærk & co / konsulent)
- Stig Rune Aasen (Sigmund Aasen / oppdragsgiver)
- Gidske Houge (Arendal kommune)
- Maiken Imeland Moen (Arendal kommune)

Agenda:

Formelt oppstartsmøte ble avholdt 29.03.2017. Flere av forutsetningene fra den gangen er endret, og det er behov for en oppdatering av føringene for planarbeidet.

Oppdatering av referat fra oppstartsmøte 2017:

Administrasjonen i kommunen har tidligere vært negative til planarbeidet. Årsaken var sammensatt, men flere av forutsetningene fra 2017 er endret.

- Prosjektet strider mot gjeldende planer (regulert til landbruk)
 - o Endret ved revisjon av KP i 2019.
- 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.
 - o Ikke endret. Planen avhenger av samtykke fra fylkeskommunen. Det vil være aktuelt å gjøre denne vurderingen i pågående prosess med revisjon av KP.
- Foreslått avkjøring er frarådet av Statens vegvesen.
 - o Ny avkjøring reguleres. Denne er akseptert av både Nye veier og fylkeskommunen.
- Byggegrenser fra fylkesveien og jernbanen på 30 meter.
 - o Ikke endret. Byggegrensene må overholdes. Eventuelle avvik må få godkjenning fra berørt myndighet.

Teknisk infrastruktur (vann, avløp, overvann, renovasjon, brannteknisk) – se referat fra oppstartsmøtet

Teknisk infrastruktur (vei) – skissert adkomstvei går via kommunal og privat vei. Kommunen aksepterer at en jobber videre med løsningen, forbeholdt at det gjøres tiltak for å sikre myke trafikanter. Fortau vil da være foretrukket tiltak langs kommunal vei. Kommunal vei er koblet sammen med skiltet gang- og sykkelvei, og er en av få måter myke trafikanter kan komme fra sentrum og til Stoa. Stoa er per i dag ikke godt tilrettelagt for denne gruppa, men

Side 1 av 2

kommunen ønsker å jobbe for forbedringer. Ytterligere tiltak kan komme i forbindelse med endring av E18, med nye løsninger for gående og syklende videre til politistasjonen. På den private veien må det finnes løsninger for møte-situasjoner, f.eks. møtelommer.

Kollektiv – i referat fra oppstartsmøtet vises det til at en i planen bør se på hvordan man kommer til og fra holdeplass. Ved revisjon av KP i 2019 ble det gitt en føring for planarbeidet «Området må sikres tilfredsstillende adkomst for bilister, gående og syklende». Nærmeste holdeplass er ved trafikkstasjonen. Her vil mange bruke raskeste vei over trafikkstasjonen til området. Fra sentrum kan gang- og sykkelvei følges til privat adkomstvei til området. Reguleringsplanen må se på begge løsningene og vurdere aktuelle tiltak for fremkommelighet og trafikksikkerhet.

Landskap – se referat fra oppstartsmøtet. Se også føring i KP «Naboer i øst må ivaretas med hensyn på støyskjerming og grønn buffer».

Biologisk mangfold / Fremmede arter – se referat fra oppstartsmøtet. Håndtering av fremmede arter er trolig mest aktuell dersom det planlegges arbeid i kantsonene mot veien.

UU – se referat fra oppstartsmøtet

ROS – se referat fra oppstartsmøtet

Utbyggingsavtale – det varsles oppstart av forhandlinger sammen med varsel om oppstart av planarbeid, da utbyggingsavtale kan være aktuelt for offentlig fortau.

KU – området har nå en planmessig avklaring i kommuneplanen, og ved pågående revisjon kan en jobbe for samtykke mht. kjøpesenterplanen. Ut fra dette vurderes det at det ikke lenger er krav om konsekvensutredning og planprogram.

Planinitiativ – tillegg fra mars 2022

Formål: Det er ønske om formålene bevertning, kontor og tjenesteyting i tillegg til forretning.

- Bevertning – Oppdragsgiver opplyser om at dette ikke lenger er aktuelt.
- Tjenesteyting – Oppdragsgiver opplyser om at det her var tenkt utleie av biler til kunder. Kommunen mener at dette faller inn under næringsvirksomheten, og ikke trenger å reguleres til eget formål.
- Kontor – Oppdragsgiver opplyser om at dagens virksomhet er fordelt på flere registrerte firmaer grunnet forretningsmessige formål. Det er ikke tiltenkt større kontorvirksomheter, kun kontorer som støttefunksjon innen regnskap og eiendomsforvaltning. Kommunen tar en intern avklaringsrunde, og svarer ut hva som er korrekt reguleringsmessig.

Avgrensning:

- Konsulent skisser opp et forslag til avgrensning som sendes kommunen før varsel. Avgrensningen tar med seg byggeområdet, privat vei og kommunalvei med tilstrekkelig buffer for å kunne regulere gode løsninger.

Gidske Houge
Planavdelingen, saksbehandler