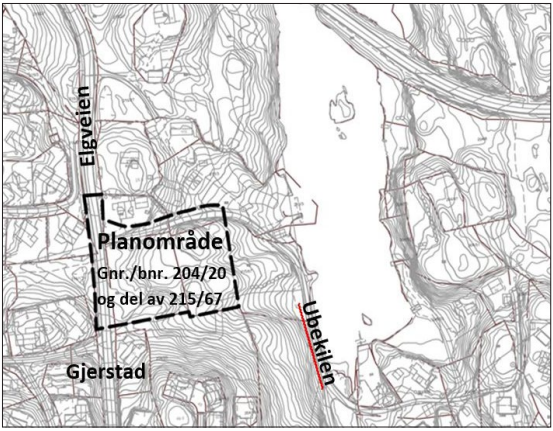
VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningslovens §12-3 og §12-8 varsles med dette oppstart av privat planarbeid for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for:

Ubekilen nord, gnr./ bnr. 204/20 og del av 215/67



Planområdet er på ca. 7,3 daa og ligger på Gjerstad mellom Elgveien og Ubekilen. Området er i Arendal kommune sin arealplan (KPA 2019- 2029) satt av til boligbebyggelse og grenser i øst mot grønnstruktur langs Gjerstadkilen. Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende anlegg. Bygningsvolum og struktur avklares i planprosessen. Planområdet sin grense varsles noe større enn antatt nødvendig som følge av behov for avklaringer knyttet til omkringliggende veisystem. Endelig planavgrensning settes i planprosessen.

Forslagsstillere er Halvor Svendsen og Ståle Wiborg. Utførende konsulent for planarbeidet er se arkitektur as.

Naboer og grunneiere vil bli varslet direkte. Merknader og synspunkt som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes innen 1.8.2020 til plankonsulent SE-Arkitektur AS, Fantoftvegen 42, 5072 Bergen. E-mail: plan@se-arkitektur.no
Alle innkomne merknader og innspill i saken vil bli sendt Arendal kommune sammen med planforslaget. Mer informasjon om planarbeidet er publisert på våre nettsider www.se-arkitektur.no
Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos SE-Arkitektur AS v/ Gro Borkner på telefon 55 98 70 20 / mobil 48 32 21 93.

se arkitektur

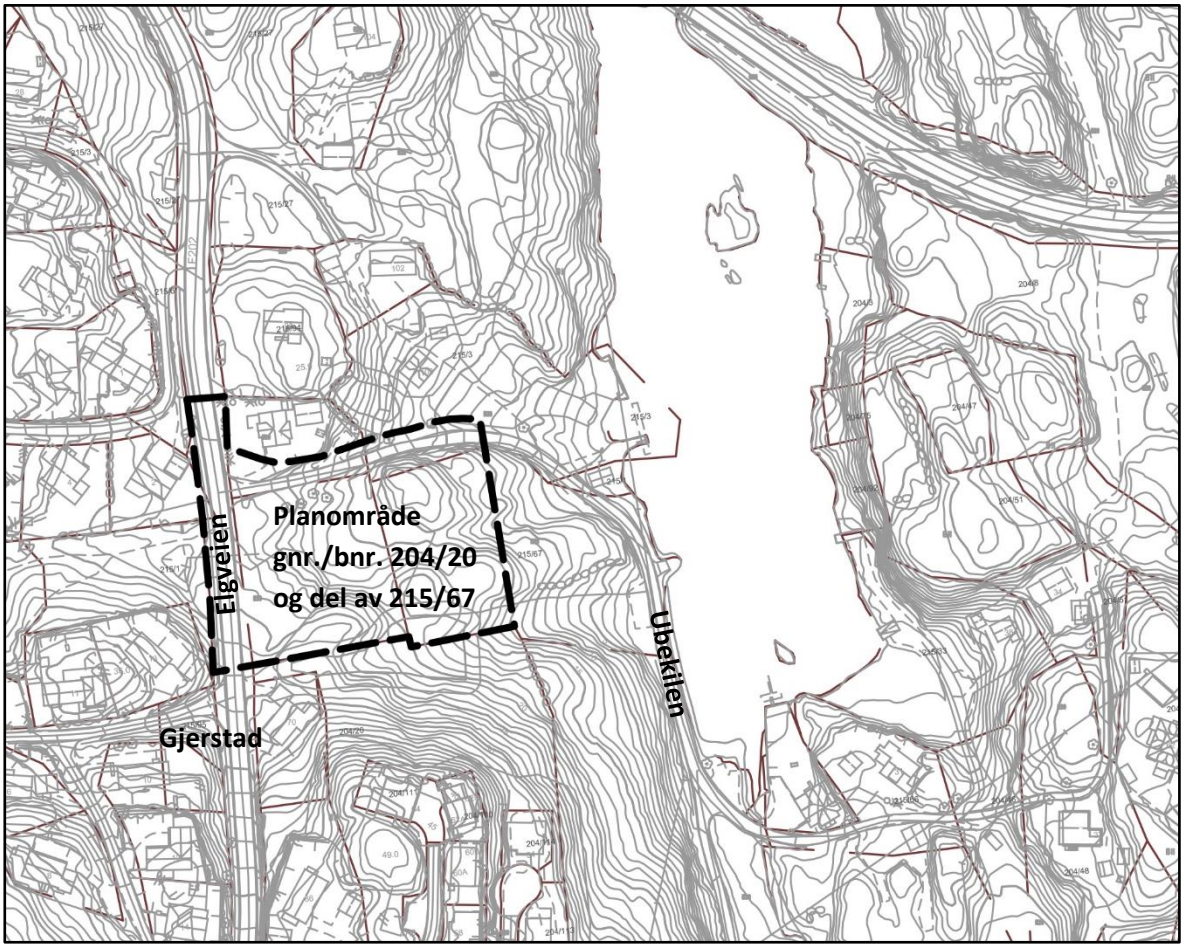
Hopsfossen Kraftstasjon AS
Titlestadvegen 11
5243 FANA

5.6.2020

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID.

I medhold av plan- og bygningslovens §12-3 og §12-8 varsles med dette oppstart av privat planarbeid for utarbeidelse av detaljregulering for:

Ubekilen nord, gnr./ bnr. 204/20 og del av 215/67



Forslagsstiller og plankonsulent:
Halvor Svendsen og Ståle Wiborg er forslagsstillere. Plankonsulent og arkitekt er SE-arkitektur AS.

Planområdet:
Planområdet er en ca. 7,3 daa stor tomt på Gjerstad mellom Elgveien og Ubekilen. Tomten ligger som en ubebygd del av et ellers sammenhengende boligområde. Vi vil orientere om at plangrensen varsles noe større enn antatt nødvendig som følge av behov for avklaringer knyttet til veisystemet. Endelig plangrense vil bli fastsatt gjennom planprosessen.

Dagens planstatus:
Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA 2019-2029) avsatt til framtidig boligbebyggelse, og består av gnr/bnr 204/20 og del av gnr/bnr 215/ 67, med krav om felles planlegging. Tomten i planområdet er i dag ubebygd og skogkledd og skråner ned mot strandsone som er en del av landbruks- natur og friluftsområde (LNF) langs Gjerstadkilen i øst. Grensen mellom planområdet og Ubekilen terrasse krysser et automatisk fredet kulturminne fra steinalderen som må tas hensyn til i planleggingen.

Planens formål:
Planarbeidet skal vurdere mulige alternativer for fremtidig bygningsstruktur og komme frem til rammer for fremtidig boligbebyggelse med tilknyttet infrastruktur. Bokvaliteter som utsikt og soltilgang søkes ivaretatt, sammen med gjennomtenkt tilpasning til terrenget.

Merknader til varsel om oppstart:
Det er ønskelig med medvirkning og samarbeid i planprosessen. Innspill eller merknader til planarbeidet kan sendes skriftlig eller digitalt til:

SE- Arkitektur AS, Fantoftvegen 42, 5072 Bergen
E-mail: plan@se-arkitektur.no

Alle innkomne merknader og innspill i saken vil bli sendt til Arendal kommune sammen med planforslaget.

Merknadsfrist:
Frist for merknader er satt til 1.8.2020

Informasjon om planarbeidet er publisert under *Kunngjøringer* på våre nettsider: www.se-arkitektur.no. For nærmere informasjon kontakt SE-Arkitektur AS v/ Gro Borkner på telefon 55 98 70 20 / +47 48 32 21 93

Med vennlig hilsen

Gro Borkner
SE-arkitektur AS

ARENDAL KOMMUNE
Reguleringsplaner

SE-arkitektur as

Dato:	07.02.2020
Vår ref:	19/11817-5
Deres ref:	
Arkivkode:	xxxx
Saksbeh.:	Nina Blomberg-Carlsen
Tlf.	37013814

Referat fra oppstartsmøte - Reguleringsplan for Ubekilen nord

Saksnummer: 19/11817
Møtedato: 30.01.2019
Sted: Teams (nettmøte)

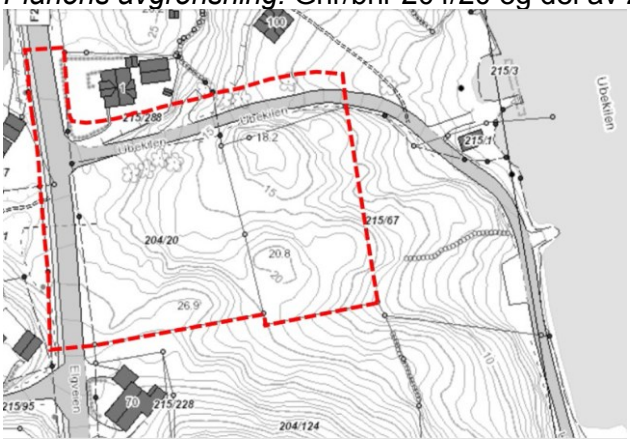
MØTEDELTAKERE

Nina Blomberg Carlsen	Arendal kommune, saksbehandler arealplan
Kristin J. Fløystad	Arendal kommune, landskapsarkitekt, kommuneplan
Gro Borkner	SE arkitektur – plankonsulent
Birgitte Norheim	SE arkitektur – plankonsulent
Halvor Svendsen	Forslagsstiller
Ståle Wiborg	Forslagsstiller

SAK

Informasjon om planen / planinitiativ
Navn på planen: Ubekilen boligfelt (foreløpig)
Kommunen har respondert med at vi finner «Ubekilen nord» mer presist, i og med at planen rett mot syd heter Ubekilen terrasse. «Boligfelt» rommer intuitivt hele området. Konsulenten har gitt aksept for dette. Dersom det kommer opp et bedre forslag innen det varsles oppstart kan vi drøfte det på e-post eller telefon. Ved varsel om oppstart må valget være gjort og enighet om.

Planens avgrensning: Gnr/bnr 204/20 og del av 215/67



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

Forslagsstillers intensjoner/idé: Hovedintensjonen er å tilrettelegge et boligprosjekt med leiligheter muligens rekkehus.
Ønsker å få avklart om det er aktuelt å øke utnyttelsen i forhold til det som er skissert i planinitiativet.

Tidligere sakshistorikk: Innspill til kommuneplanen i 2017; nr 47.

Overordna planer og føringer
Kommuneplanen:
Avsatt til framtidig boligbebyggelse.
Kommunedelplaner: Ingen direkte. Linker til tema-kommunedelplaner bakerst.
Overordna reguleringsplaner: Ingen

Klima
Nærhet til sosial infrastruktur, gang- og sykkelvei og kollektivdekning:
Det er kort vei til buss, butikk, barnehage, lett å komme seg til turområde rundt Gjerstadvann, ca 2 km til skole (Roligheten) og ved å sykle rett over broa så er en på Krøgenes og tilfang til busser til byen med høy frekvens.

Ingen rute i Elgveien nå? Beskriv tilbudet. Kort vei til hovedveien og busstilbudet der. 350 m til stopp i bakken opp mot Tromøybroa.

Parkeringskrav, min og maks: ikke et område det er lurt å lempe på krav i kommuneplanen.
Aktuelt å etablere nye snarveier? Ikke behov.
Mobilitetsplan? Ja, må leveres. Eksempel følger vedlagt.
Energi – egne utredninger aktuelt? Et nytt tema for oss, vi har ikke rutine på dette. Konsulenten har en formulering – kommunen tar gjerne imot, men stiller ikke krav pr. i dag.

Sosiale forhold / møteplasser
Krav til felles utomhusareal: Ingen grunn til å avvike fra kommuneplanen.
Felles sosiale rom (innendørs): Ved små leil bør det kunne tilrettelegges for sosiale aktiviteter innendørs.

Barn og unges interesser
Krav til lekeplass – antall, størrelse: Kommuneplanen. Gode møteplasser på tvers av generasjoner.
Se grønnstruktur og lekeareal i sammenheng. Ikke inngjerding (unntatt mot farer, saksb.merkn).

Familieboliger
God kapasitet på skole og barnehage. Ønsker tilfang av barn til skolen.
50 m2 boliger kanskje ikke så aktuelt her. Alternativ 2 virker mest aktuelt.
Ved 34 boenheter: klarer man da å få plass til nok gode uteoppholdsareal, parkering mv?

Fremskrevne tall for skolebarn på Tromøy er ned 30% og det er derfor interessant å få flere familieboliger. For flest mulig barnefamilier burde kanskje antallet litt ned, og litt mer luft mellom husene.

Kommunen har et inntrykk av at dersom prisen er lav nok, får man solgt her. Har ikke tro på at blokkleiligheter vil selge her.
Forslagsstiller er uenig. Har vært i kontakt med eiendomsmegler, som sier markedet er tregt – lurt å satse på leiligheter for småbarnsfamilier. Skal være et marked for rimelige leiligheter for førstegangsetablerere. Har også tenkt på eldre mennesker. Har tro på en kombinasjon av eldre og barnefamilier. Kommunen er enig i prinsippet, men er redd området ikke treffer eldre i stor nok grad.
Kommunen har registrert at svært få av kommunens barn bor i leilighet, og har liten tro på leiligheter her. De leilighetene som selger bra, har enten en langt mer sentral beliggenhet, eller fantastisk utsikt og mye sol. Her har kommunen mer tro på småskala bebyggelse.

Det ligger også mange leiligheter ute for salg, og mange utbyggere velger nå å omregulere til lavere utnyttelse.

Undersøkelse viser at folk flytter fra boliger på 130 m2 når de får flere barn, og at de må være minst 140 m2 for at barnefamilier skal bli boende over tid.

«Nye» familier varierer også uke for uke.
Antall soverom er avgjørende. Variasjon. Felles rom på deling? Kanskje ikke modent for det ifm småhusbebyggelse enda. Kan komme.

Solforhold: Ligger opptil 30 m lavere enn nabofeltet. Får bedre solforhold med småhus.
Forslagsstiller forteller at bare de nye boligene rett mot sør kaster skygge.
For å få et godt beslutningsgrunnlag forventer kommunen en sol-skygge-analyse.

Må finne balansen i utnyttelse og kvalitet. Plankonsulenten ønsker å kunne legge inn mer fleksibilitet i planen enn kommunen.

Folkehelse
Støy og støv –
Gul støysone 15-20 m inn i området fra fylkesveien lengst mot vest, Elgveien fv 202. Inngår ikke i støysonen fra fv 409, Østre Tromøyvei, men støysonen baserer seg ikke på målinger gjort i marka. Vannflaten bærer erfaringsmessig støyen godt, og støy kan tenkes å bli et tema i saken.

Universell utforming/TEK 17
Følger forskrift.

Trafikksikkerhet
Trygg skolevei til Roligheten skole – kan ikke se noen utfordrende forhold.
Krav til nyetablering av fortau / gang- og sykkelvei: Godt dekket. G/S østover er under bygging.

Friluftsliv/ Rekreasjonsområder
Gode turmuligheter i området. Eksisterende stier / koblinger:
Grusvei forbi området, ned til Ubekilen. Ideelt sett skulle turvei/sti videre til Gjerstadvannet ha vært tilrettelagt ved Ubekiltjenn. Veldig vått og ubekvemt. Kommer ut ved Gjerstadveien og treffer turveiløyper som går rundt Gjerstadvannet.

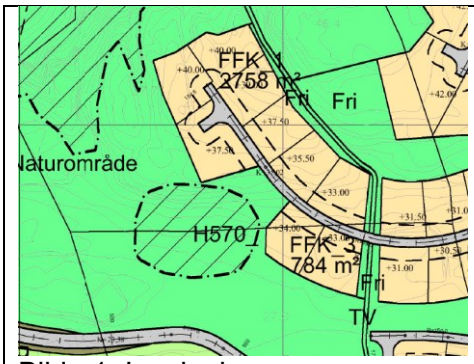
Aktuelt å etablere nye forbindelseslinjer? Ikke sett noe.

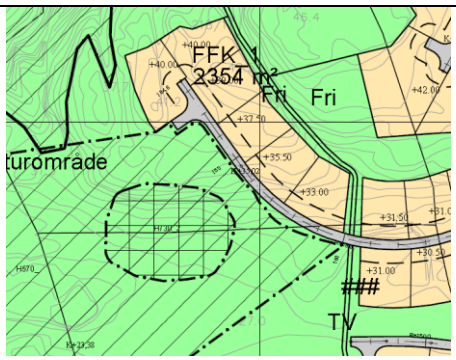
Landbruk
Ikke relevant.

Landskap
Merk: Dette innspillet fra intern landskapsarkitekt hadde ved en feil ikke blitt lagt inn referat fra internt oppstartsmøte. Det ble derfor ikke gjort kjent for forslagsstiller i det offisielle oppstartsmøtet.
Prosjektområdet ligger eksponert i et skrånende landskap og vil bli synlig også sett fra sjøen. Viktig at det velges en utbyggingsform som kan tilpasse seg landskapet uten for store flater og tilhørende fyllinger. Mest mulig bevaring av terreng og vegetasjon er et mål for å dempe inntrykket av utbyggingen.
Store bygningsvolum er utfordrende å tilpasse dette målet. Mindre enheter er lettere å tilpasse både landskap og ønske om differensierte boligstørrelser, samt naboskapets bygningsstrukturer. Estetisk bør det også vurderes om andre takformer enn flate tak, som pulttak/skråformer, er bedre med tanke på å tilpasse seg landskapet. I naboarealet er det flate tak og det må vurderes om området som helhet er bedre tjent med mer variasjon og heller tar opp i seg bygningene omkring som stort sett har saltak.

Biologisk mangfold
Ikke avdekket spesielle forhold. Må likevel beskrives.

Kulturminner og miljø
Det er illustrert bygning tett opptil fornminne. Fylkeskommunen vil kanskje reagere på plassering så nær sikringssonen. De krever ofte større avstand enn dette, eller at lokaliteten graves ut.
Eksempel fra Alveberget hyttefelt i ellers LNF-område:





Bilde 1: Innsigelse Bilde 2: Samme område med akseptert løsning.

Minsteavstanden var 1,2 og 2,8 meter, målt på kartet. Her er link til saken:
https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/vedtatte-reguleringsplaner/alveberget.6185.aspx

Eiendomsforhold
Usikker grense mot fv. Må være oppmerksom på dette. Samme gjelder langs den private veien.
Veiene ligger der de ligger.

Teknisk infrastruktur - Vann (mengde og trykk)
Ca 30 l/s slokkevann. For lite for blokk preakseptert. Det er ikke planer om kapasitetsøkning.

Teknisk infrastruktur - Avløp
Nylig lagt nye ledninger. Må kunne få selvfallsledninger. Veien ligger på 26-23 m h.
Særlig utfordrende med blokker? Kan gå ned til kommunal pumpestasjon v Ubekilen (se vedlagt kart)

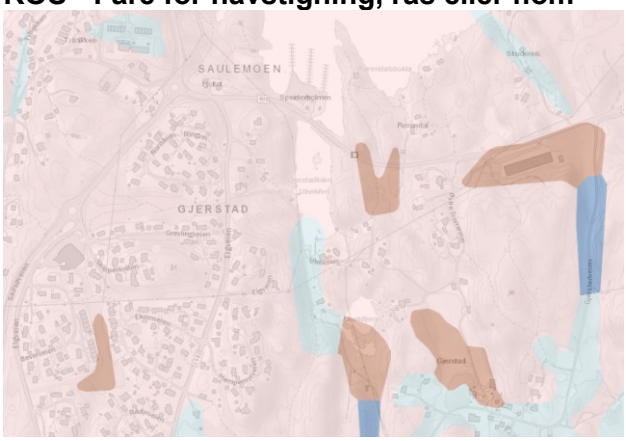
Teknisk infrastruktur - Overvann
Må beskrives.

Teknisk infrastruktur – Renovasjon
Krever nedgravd ved 16 enheter. Ved f.eks. 8 vil det ikke bli krevd.
Kostnadsspørsmål for forslagsstiller.

Teknisk infrastruktur - Veg
Bør være privat. God snuplass ifm avfallsanlegg - vendehammer tilpasset stor lastebil. Si noe om hvordan kryssing skal gjøres for myke trafikanter. Parkering må løses på egen eiendom.

Forurensning
Ingen kjente forhold.

ROS - Fare for havstigning, ras eller flom



Klassifisert som bart fjell.
Ikke markert med rasfare i kart, men reell rasfare må utredes i planarbeidet, jf behandlingen av innspill til kommuneplanen.

Ros-analyse må leveres. Krav til innsendt planmateriell er listet opp på kommunens nettside.

Krav til oppstartsmeldingen Beskrivende tekst om formål med planarbeidet Kart med planavgrensning. Kartet skal være påført gnr/bnr. Referat fra oppstartsmøte skal være vedlagt.

Ubekilen boligfelt

Planinitiativ 11.9.19

se arkitektur as

Ubekilen

1 Omtale av planinitiativet 3

2 Planstatus 4

3 Planområdet – dagens lokalisering og bruk. 11

4 Risiko og sårbarhet ROS 19

5 Planforslag 21

6 Medvirkning 22

7 Konsekvenser 22

8 Konsekvensutredning 23

9 Avsluttende kommentar 24

1 Omtale av planinitiativet

Bakgrunn for planinitiativet

Det er nylig vedtatt ny KPA i Arendal kommune, og deler av planområdet har med dette fått endret status fra arealfromålet *LNF-område* til *Boligbebyggelse.* Dette åpner opp for nye muligheter til utvikling av de aktuelle tomtene.

Det er ikke kjent om det tidligere har vært arbeid med reguleringsplan eller byggesak på eiendommene.

Målsetning for planinitiativet

Formålet med planen er å regulere i tråd med gjeldende KPA. Planområdet grenser til boligformål i nord, sør og vest. Mot øst er det avsatt område til grønnstruktur. Hovedintensjonen er å tilrettelegge et boligprosjekt med leiligheter muligens rekkehus. Utbyggingen vil videreutvikle eksisterende boligområde på Gjerstad. De nye boligene vil ha nærhet til butikk, barnehage og kollektivholdeplass. I tillegg vil kvaliteter som nærhet til sjøkanten og grøntarealer langs Ubekilen kunne bidra til et godt bomiljø. Utbygging av leiligheter og småhus vil gi et mer variert botilbud i et område som hovedsakelig består av eneboliger.

Virkning utenfor planområdet

Planområdet ligger skjermet til og vil ikke i vesentlig grad påvirke omkringliggende eiendommer.

Organisering

Planinitiativet er utarbeidet av SE-arkitektur as i samarbeid med forslagsstiller.

Forslagsstiller

Forslagsstiller: Halvor Svendsen

Kontaktinfo: Adresse: Titlestadvegen 11, 5243 Fana

Mobil: 918 04 464

E-post: halvor@bergenos.no

Plankonsulent

Forslagsstiller: SE-arkitektur as

Kontaktperson: Gro Borkner

Kontaktinfo: Adresse: Wernerholmsvegen 49, 5232 Paradis

Mobil: 483 22 193,

Mail: gro@se-arkitektur.no

Forslag til plannavn

Ubekilen boligfelt

Eiendommer i planområdet

Matrikkelnummer	Grunneier
0906-215/67	Halvor Svendsen, Rune Wiborg, Ståle Wiborg
0906-204/20	Hopsfossen Kraftstasjon AS
0906-215/3	Tor Heien
0906-215/288	Anett Mari Gjerstad, Øivind Schønfeldt Pedersen
0906-601/202	Fv 3582 Elgveien - Arendal kommune

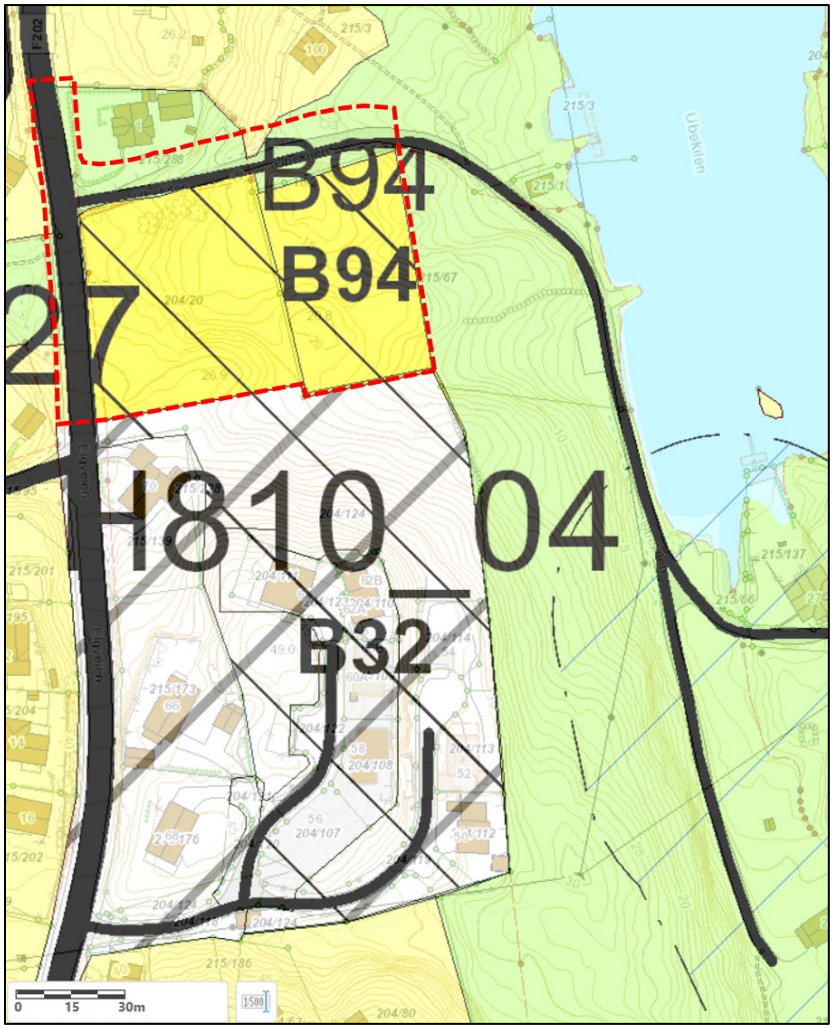
2 Planstatus

Planinitiativet i forhold til overordnet planverk

Planinitiativet er i samsvar med overordnet planverk, herunder boligformål i KPA.

Gjeldende KPA

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel (2018) avsatt til arealformålet boligbebyggelse, herunder B94. Det ligger innenfor hensynssone H810, som betyr at det ønskes en helhetlig planlegging for å finne gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, veg, vann- og avløpsordninger og ivaretakelse av vernehensyn (se utdrag fra bestemmelser under). Området B94 vil bli utviklet helhetlig. Område B32 er ferdig utbygget. Området B94 og B32 innenfor H810_04 har en klar terrengtilpasset deling. Det er også et kulturminne som ligger mellom områdene. Dette ønskes videreført. Forholdet mellom feltene vanskeligjør en helhetlig planlegging som ønsket i KPA.



Utsnitt fra gjeldende KPA (2019) viser at planområdet har formålet boligbebyggelse. Planområdet markert med rød, stiplet linje.

Aktuelle bestemmelser i KPA

I bestemmelsene til KPA 2018 står følgende om planområdet:

I kommuneplanen 2018-2028 er alle reguleringsplaner vedtatt fra og med 2010 vist som hensynssone (hvit farge med skravur- detaljeringssone). Her vil arealbruken som angis i reguleringsplanen være styringsverktøyet.

Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, jf. pbl § 11-9 nr. 8

E: Sone m/felles krav om planlegging for flere eiendommer (H 810):
Lettmetallen- Bråtebukta (Moland Havn)
Ubekilen

Bestemmelse:
Eiendommer nevnt over skal undergis felles planlegging for å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, veg, vann- og avløpsordninger og ivaretakelse av vernehensyn.

B94	Ubekilen	Området må reguleres sammen med naboeiendom. Landskaps- og terrenghensyn må ivaretas. Det må tas hensyn til automatisk fredet kulturminne. Naturmiljø må undersøkes.

Generelle bestemmelser

2. Utnyttelsesgrad

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad, eller planen ikke har fastsatt utnyttelsesgrad i form av «grad av utnytting» etter PBL 1985 eller 2008, gjelder en BYA på 30 %. Dette gjelder ikke for områdene nevnt i vedlegg 3.

Området B94 skal detaljreguleres og kommer ikke inn under BYA på 30%. Det er ikke funnet spesifikke overordnede bestemmelser som legger føringer for utnyttelsesgrad ved detaljregulering i dette området.

VEDLEGG 3
Bestemmelser knyttet til bevaringsområder
- **Unntak fra kommuneplanens bestemmelse 1 C og 2**

Bestemmelse 1 C: Uregulerte boligområder med hensynssone 570:
Kategori 1: Det gjøres ingen unntak fra plankravet.
Kategori 2: Det tillates tiltak på allerede utbygde eiendommer, men ingen nye boenheter, dersom alle punktene i bestemmelsen er innfridd.
Kategori 3: Det tillates tiltak på allerede utbygde eiendommer, samt inntil 1 ny boenhet, dersom alle punktene i bestemmelsen er innfridd.

Bestemmelse 2: Regulerte bevaringsområder uten utnyttelsesgrad (ikke gyldige planer):
Kategori 1: Utnyttelsesgrad i kommuneplan gjør seg ikke gjeldende. Området må omreguleres.
Kategori 2: Utnyttelsesgrad i kommuneplan gjør seg gjeldende for eksisterende eiendommer sammen med reguleringsplanens bestemmelser, men det tillates ikke nye boenheter.
Kategori 3: Utnyttelsesgrad i kommuneplan gjør seg gjeldende sammen med reguleringsplanens bestemmelser.

Nedenfor er listet områdene i kategori 1 og 2. Øvrige områder tilhører kategori 3.

Tromøya:

Omdalsøyra - på strandsonesiden av veien	H570-70	Kategori 1
Vaagsnes – vestre del	H570-10	Kategori 1
Brekka – Bjelland	H570-52	Kategori 1
Merdø	H570-11	Kategori 1
Rævesand – Rægevig – Torjusholmen, syd for veien	H570-46	Kategori 2
Brattekleiv – Pusnes	H570-45	Kategori 2
Skilsøy – husrekke mot sjøen	H570-79	Kategori 2

6. Byggegrenser og funksjonskrav

Generelt: Funksjonskravene for uteopphold, lek og parkering er normative. Funksjonskravene skal sikre gode resultater, men ikke være til hinder for utvikling og kreativitet. Funksjonskravene må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

6 a) Funksjonskrav for uteopphold, lek og rekreasjon

Krav til areal:

- Til lekeareal skal det settes av minst 25 m² per boenhet.
- Til felles uteoppholdsareal skal det settes av minst 15 m² per boenhet.
- Til privat (skjermet) uteoppholdsareal skal det settes av minst 8 m² per boenhet.
- Det enkelte område for lekeplass / felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 200 m². Ved samlokalisering gjelder minstekravet det totale arealet.
- Areal med støyforhold over 55 dB(A) samt arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter kan ikke medregnes.
- Medregning av offentlige areal kan ikke foretas uten særskilt avtale med kommunen.
- For sentrumsområder, lokalsentre og andre områder med høy utnyttelse (6 eller flere boenheter per dekar) kan kommunen fravike arealkrav for lek og felles uteoppholdsareal. Dette forutsetter at kvaliteten på areal til lek og uteopphold økes og at det samlet ikke blir mindre enn 25 m² per boenhet til lek og felles uteoppholdsareal.
- For reguleringsplaner som omfatter eksisterende bebyggelse inngår ikke disse i arealberegningene over, med mindre det planlegges transformasjon / fortetting.

Generelle krav til felles uteopphold og lek:

- Uteoppholdsareal og lekeplasser skal plasseres på attraktive tomter med gode klima og solforhold, bl.a. skjermet mot vind.
- Det skal sikres universelt utformet adkomst til området og fram til sittegrupper, aktiviteter og apparater. Sittegrupper og minst 1 aktivitet/apparat må være universelt utformet.
- Det må ikke plantes inn giftige eller allergifremkallende vekster.
- Sjenerende tekniske installasjoner, slik som åpen renovasjon, skal ikke legges inne på området eller ligge nærmere enn 15 meter.
- Avstand fra høyspentledning skal være minst 15-100 meter avhengig av spenningsnivå og strømstyrke. Dette for å sikre magnetfeltnivå under 0,4 µT. Avstand til nettstasjon skal være minst 5 meter.

Krav til lekeplass:

- Ha trafikksikker adkomst fra boenhetene.
- Ha gangavstand for den planlagte aldersgruppen.
- Ha sitteplass for voksne og barn.

- Utstyres med lekeapparater og aktivitetsområder tilpasset ulike aldersgrupper og ulike typer lek og aktivitet.
- Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling f.eks. gummi eller kunstgress.
- Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.
- Trafikkerte veier og bratte skråninger som anses som en fare for lekende barn skal sikres med gjerde. Utover dette er det ikke ønskelig med gjerder. Plassering og type gjerde skal fremgå av utomhusplanen. Hvis det benyttes nettinggjerder skal de være sveiset og utformes med overligger.

Krav til privat uteoppholdsareal:

Kravet vil normalt innfris ved egen hage, terrasse eller balkong. Ved etablering på tak skal det private uteoppholdsarealet skjermes fra fellesarealer og andre private uteoppholdsareal.

Krav til rekreasjonsmuligheter:

I reguleringsplan skal det sikres direkte adkomst til eventuelle nærliggende tur- og rekreasjonsområder. Eksisterende og planlagte koblinger skal fremgå av plankartet og sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav.

6 b) Parkeringsnorm

Info:

Normal størrelse på parkeringsplass:

Standard bilparkering:	*2,5 m x 5,0 m*
P- plass for funksjonshemmede:	*4,5 m x 6,0 m*
Sykkelparkering:	*0,75 m x 2 m (0,5 m x 1,4 m skrå)*

All arealangivelse referer seg til bruksareal etter NS 3940.
Areal til parkering inngår i beregning av utnyttelsesgrad, jf. TEK 17 § 5-7.

Kvalitet i uterommene:

- Det er et mål at det ikke etableres p-anlegg i 1. etg. ut mot oppholdsareal som torg, møteplasser og bygater.

Universell tilgjengelighet:

- P-plasser for forflytningshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt.
- Plassene skal være tydelig merket.
- Plassene skal tilrettelegges med lademuligheter.
- I p-anlegg skal minst 5 % av plassene merkes som HC-parkering, lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang/heis, etc. (maks 20 meter).

Lademuligheter:

- Parkeringsanlegg skal legges til rette med gode lademuligheter.

Krav og retningslinjer for sykkelparkering

- Det skal etableres minst 1,5 plass/ boenhet i bygg med 3 eller flere boenheter
- Minst 50 % av plassene bør plasseres i umiddelbar nærhet av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan.

- Det skal tilstrebes overbygg på utendørs sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis minst 30 % av plassene.

Krav og retningslinjer for bilparkering

- Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det tas stilling til hvilke minstekrav og makskrav som skal gjelde for de enkelte **delområdene** innad i reguleringsplanen. Kravene settes ut fra en vurdering av:
    - Byggeformål
    - Bygningstype
    - Kollektivdekning i området og avstand til holdeplass
    - Avstand til sosial infrastruktur som skole, barnehage og butikk
    - Trafikksikkerhet, herunder muligheter for gateparkering
- Ved nyetablering skal enkeltbygg med 25 boenheter eller mer, innfri krav om samlet parkering innomhus, i fjell og/eller under bakkeplan.
- For bygninger med mer enn 1000 m2 BRA skal maks 50 % av parkeringsplassene anlegges på bakkeplan.

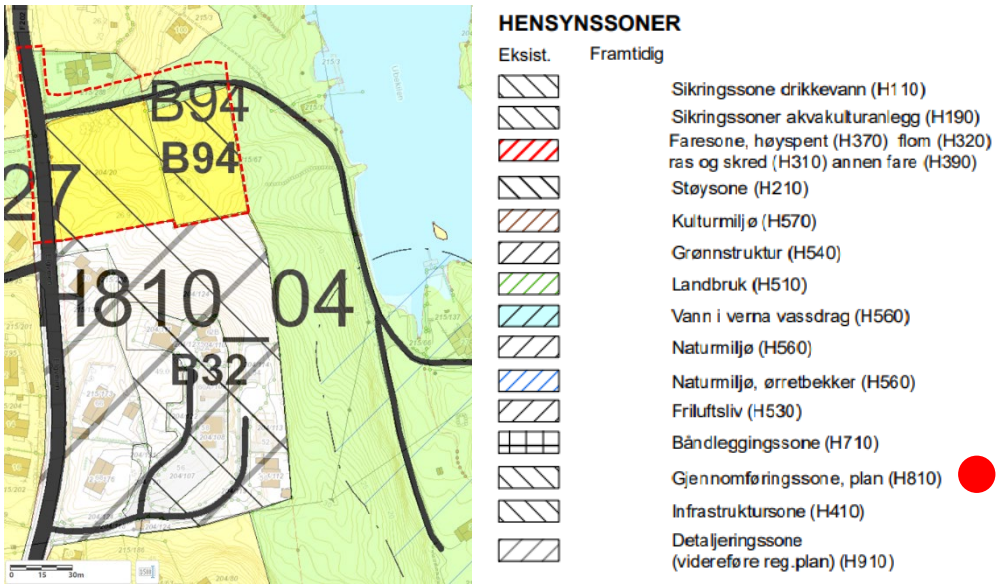
Øvrige deler av kommunen:

Følgende minstekrav gjelder for bilparkering ved byggesaker i uregulerte områder:

- Minst 2 plasser per enhet i enebolig/tomannsbolig
- Minst 1 plass per hybel
- Minst 1,5 plasser per enhet i rekkehus, kjedebolig og småhus inntil 4 boenheter
- Minst 1,25 plasser per enhet i leilighetskompleks over 3 boenheter.

Hensynssoner

Planområdet befinner seg i hensynssone – sone med felles krav om planlegging for flere eiendommer, *Kommuneplankart, hensynssoner, datert 22.02.2019.* Hensynet til felles planlegging vurderes i plansaken.

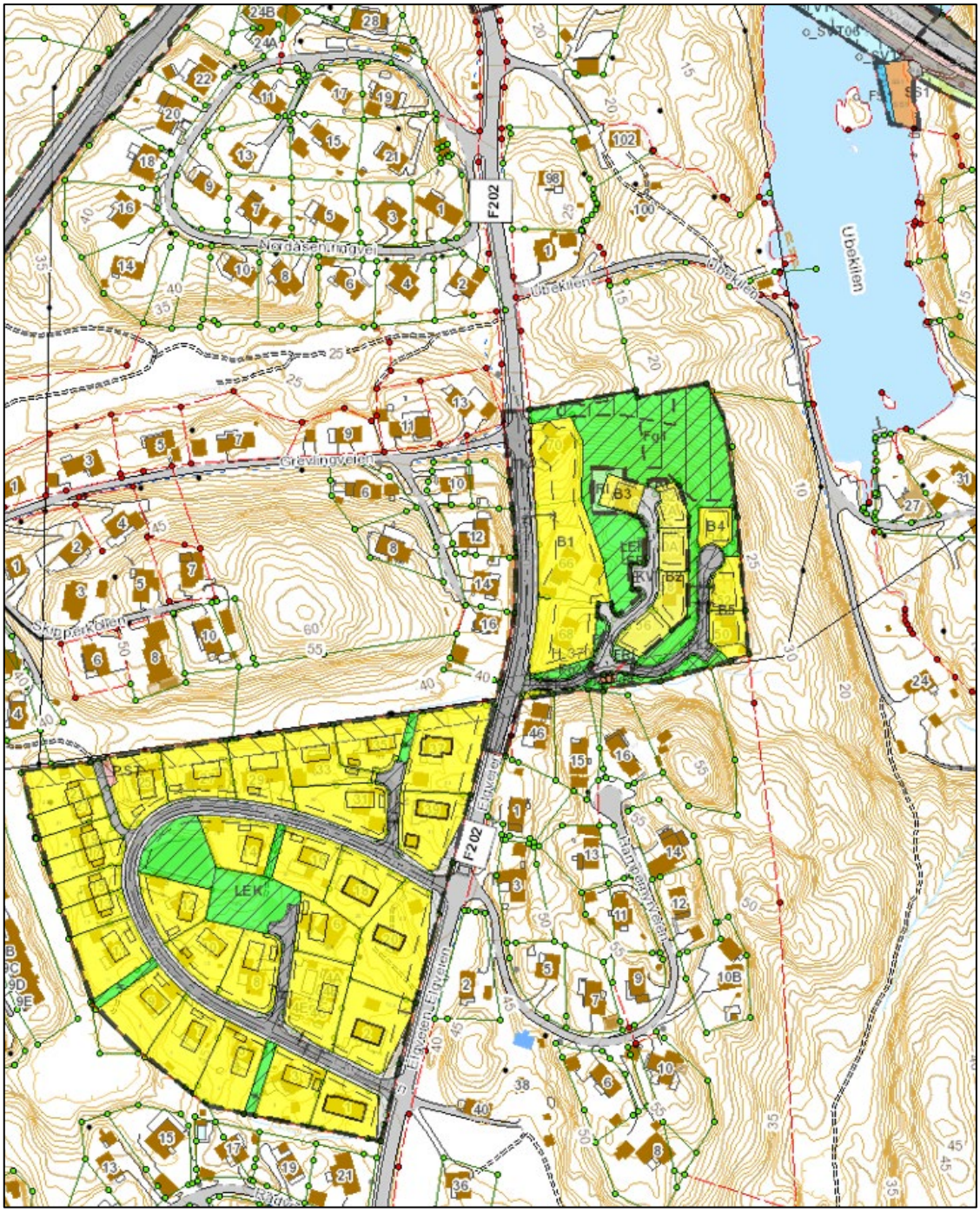


Gjeldende reguleringsplan.

Planområdet er uregulert.

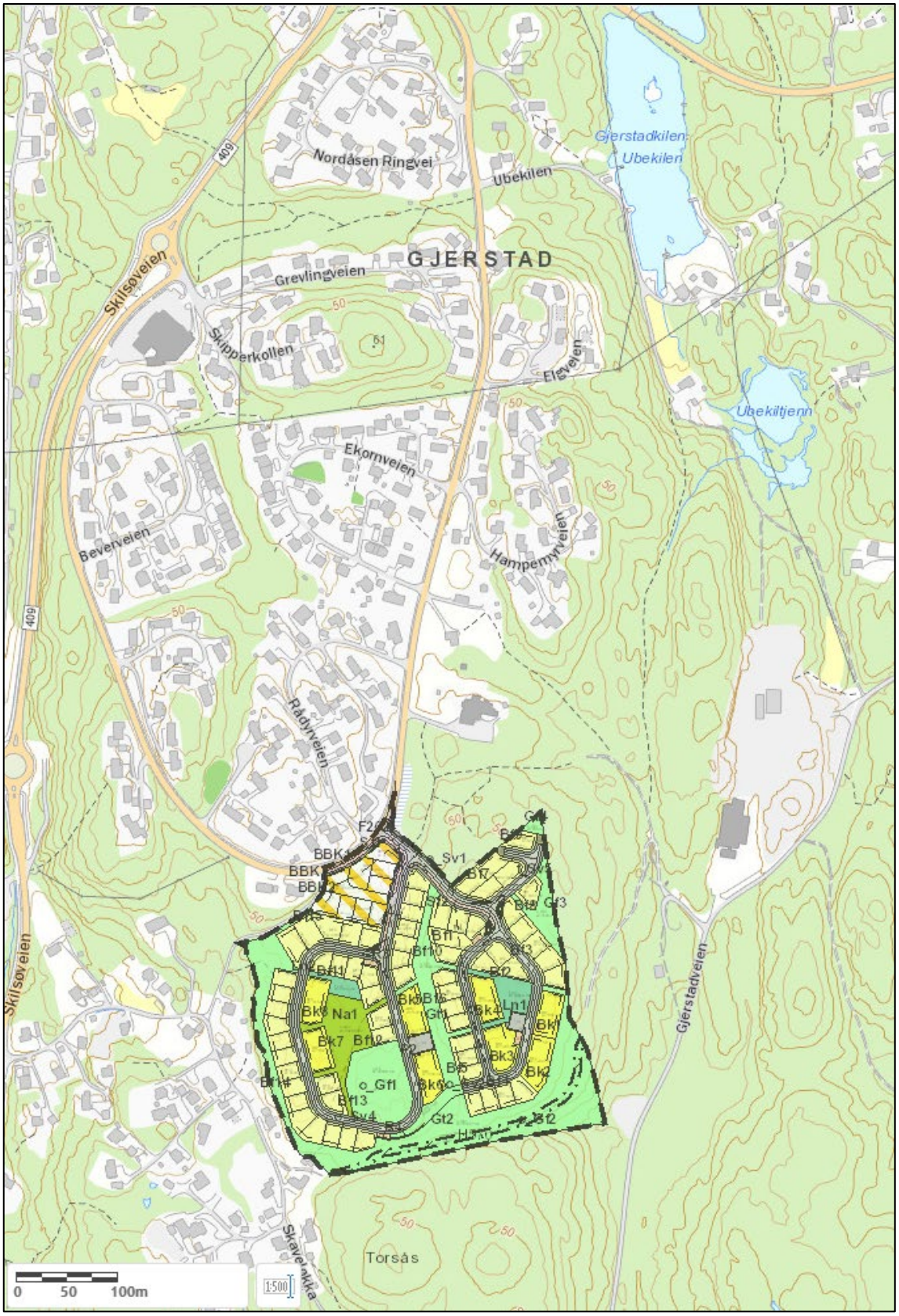
Tilgrensende reguleringsplaner

Ubekilen Terrasse (PlanID 2515r2) tilgrenser planområdet i sør. Nærliggende planområdet legger reguleringsplanen Ekornveien (PlanID 2514r1) til rette for boligbygging i form av hovedsakelig eneboligbebyggelse.



Tilgrensende og nærliggende reguleringsplaner i området. Reguleringsplanene legger til rette for boligbygging. Hentet fra Arendalskart.no.

Pågående reguleringsplaner i området
Tybakktoppen (PlanID 090662014-19)



Kartsnitt av pågående planer i nærområdet. Det pågår detaljregulering av Tybakktoppen noe sør for planområdet. Utsnitt hentet fra Arendalskart.no.

Det forventes ikke at det pågående planarbeidet vil ha betydning for gjennomføring av planinitiativet.

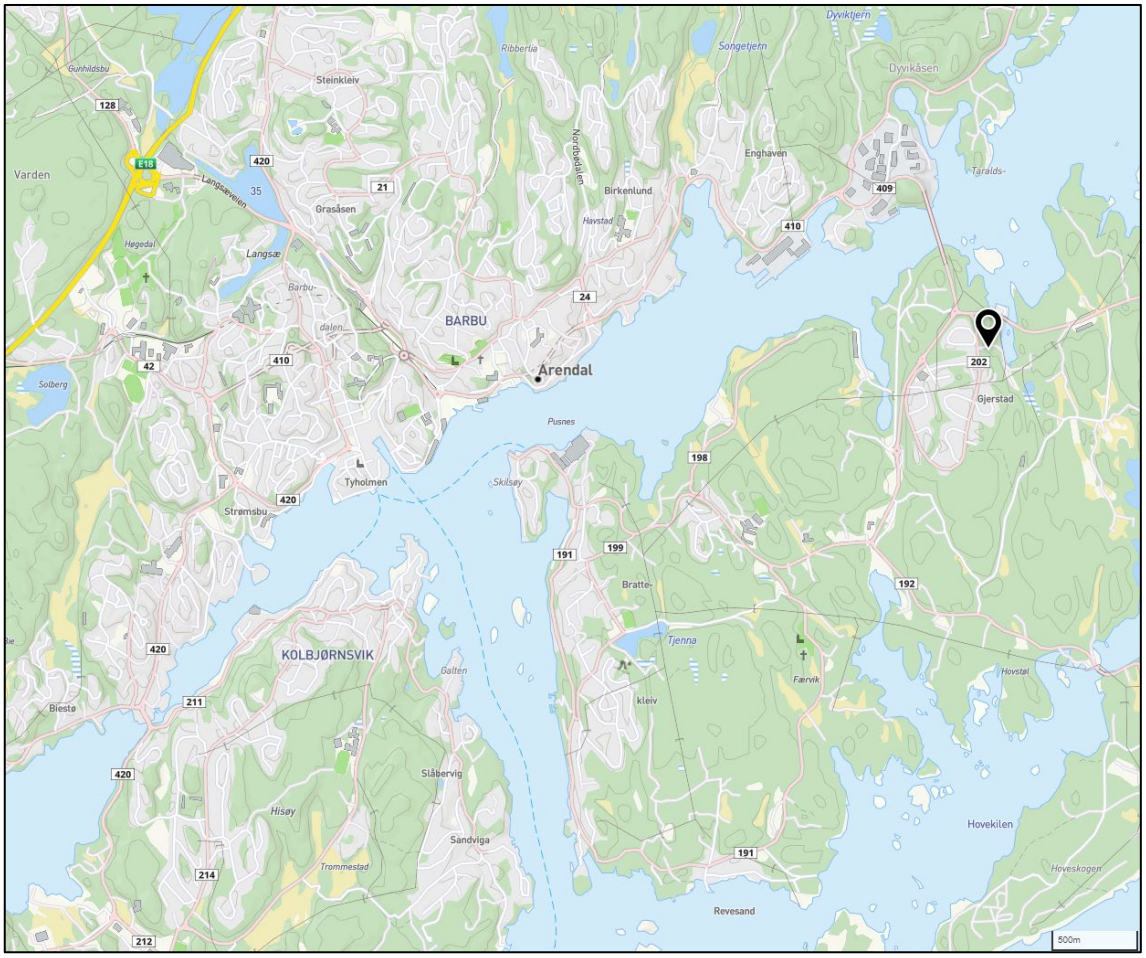
Temaplaner og statlige planretningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Temaveileder: Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven
- Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE, retningslinjer nr. 2/2011, sist revidert 22/05-2014)
- Areal- og transportplan Arendalsregionen «Nærhet til alt» (2018) http://arcg.is/2kzqDhe
- Estetiske retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling i Arendal (2006)

3 Planområdet – dagens lokalisering og bruk.

Lokalisering

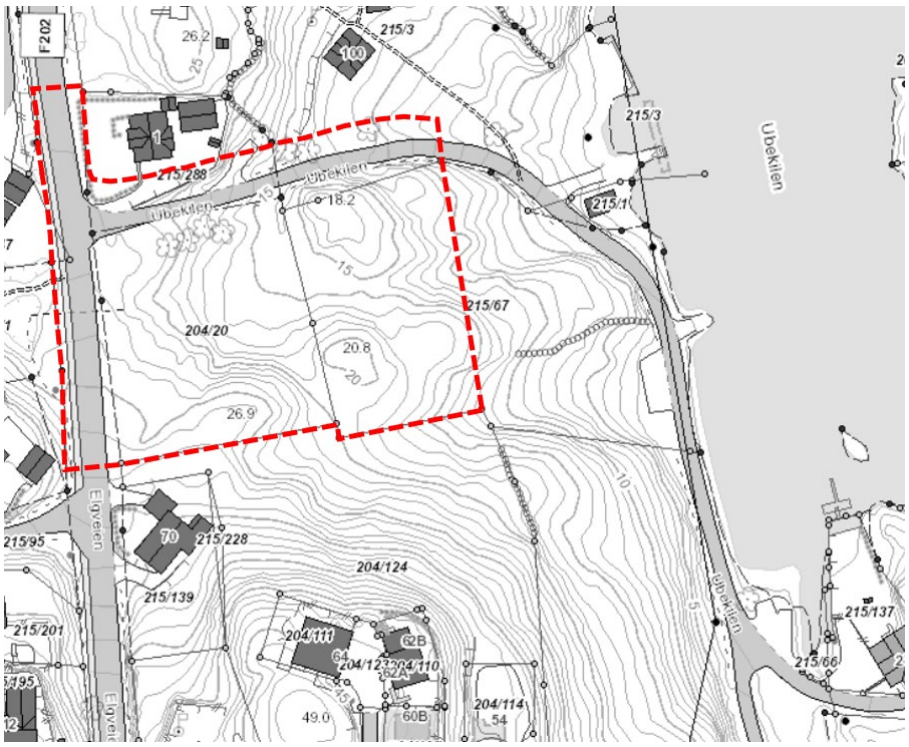
Planområdet ligger ved Gjerstad/Ubekilen på Tromøya, ca. 12 minutter med bil og 26 minutter med sykkel fra Arendal sentrum (Google Maps).



Planområdet, angitt med svart markør, befinner seg i nærheten av broen som forbinder Tromøya med fastlandet. Kartutsnitt hentet fra: kommunekart.com

Avgrensning

Avgrensning av planområdet er foreslått med Fv. 3582 Elgveien i vest, mot tilgrensende gjeldende reguleringsplan i sør, mot grønnstruktur i øst og med avkjørsel fra Fv. 3582 samt vei til Ubekilen i nord, se figur.



Forslag til planavgrensning.

Planområdet ligger ved et høydedrag i kupert terreng, og vil være synlig fra flere retninger. En utbygging kan derfor få både fjern- og nærvirkninger. Det er viktig å etterstrebe god landskapstilpasning, og ha fokus på terreng, estetikk og arkitektur.

Størrelse

Planområdet har et areal på ca. 6.9 daa.

Dagens arealbruk

Området er i dag i hovedsak dekket med vegetasjon i en blanding av buskvekster og trær, se figur nedenfor. Deler av tomten gnr/bnr 215/67 hadde i tidligere KPA arealformål LNF-område, som i ny KPA er endret til Boligbebyggelse.

Planområdet består i dag av terreng med variert vegetasjon. Sett fra nord-vest ved krysset mellom Fv. 202 Elgveien og avkjørsel ned til Ubekilen. Bilde hentet fra Google Maps.

Stedets karakter

Nærområdet karakteriseres hovedsakelig med frittliggende småhusbebyggelse i form av enebolig, tomannsbolig og rekkehus. Bebyggelsen har et bredt spekter av arkitektonisk utforming, både når det gjelder tak- og fasade utforming, antall etasjer, detaljeringsgrad etc. Stedvis pågår det fortettingsprosjekter.

Planområdet ligger i et etabler strøk med spred boligbebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Perspektiv fra nord-øst, hentet fra Google Maps.

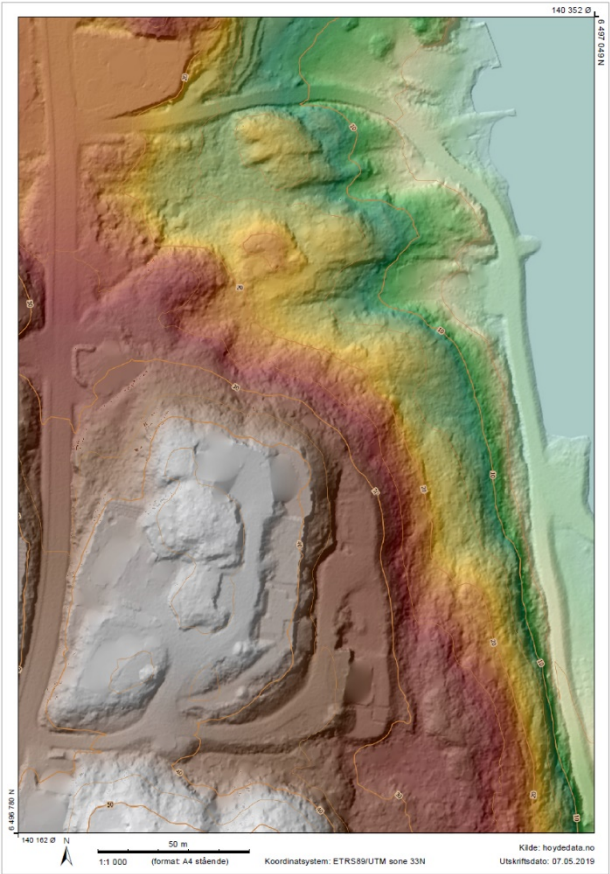
Området innenfor B32 er under bygging / ferdigstilt til Ubekilen terrasse.

Ubekilen terrasse er nylig ferdigstilt. Prosjektet fremstår med flere mindre leilighetsbygg. Prosjektet ligger syd for planlagt reguleringsområde. Bygningenes plassering og utforming vil være visuelt godt synlig i området.

Det er i plan stilt krav om felles planlegging av Ubekilen terrasse og vårt planområde. Grunnet terrengmessige nivåforskjeller, steinalderbosetning samt at Ubekilen terrasse er under ferdigsstilling ser man det som ikke hensiktsmessig å omregulere området til Ubekilen Terrasse.

Landskap

Planområdet ligger i et kupert terreng med mindre skogkledde koller, og er synlig fra flere retninger. Landskapet stiger fra rundt kote +10 ved Ubekilen i øst mot Fv. 202 Elgveien i vest. Høyeste kotehøyde et ca. +27 meter. Øst for planområdet går et grøntdrag som en buffer mot strandsonen. Det må legges vekt på terrengtilpasning og tilpasning til eksisterende arkitektur ved en fremtidig bebyggelse.



Figur: Høydeplott av planområdet og nærliggende omgivelser, som gir en indikasjon på hvordan terrenget stiger mot vest fra Ubekilen i øst. Høydedraget sør for planområdet er Ubekilen Terrasse (hvit/grå farge). Hentet fra: hoydedata.no

Sol- og utsiktsforhold

Planområdet ligger nord-østvendt i stigende terreng, og synlighet fra Fv. 409 tilsier at området også vil ha utsikt mot sjøen ved Ubekilen dersom deler av vegetasjonen fjernes.

Perspektiv fra broen (Fv. 409) nord-øst for planområdet, se illustrasjon til høyre. Boligområdet Ubekilen Terrasse kan sees mellom trærene på høydedraget (illustrasjon til venstre). Omtrentlig plassering av planområdet markert med rød linje. Bilder hentet fra Google Maps.

Lokalklima

Det er ikke kjent at det er viktige lokalklimatiske forhold som må hensyntas.

Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller truede/rødlistede arter innenfor planområdet. Det er registrert naturtypen poll, som er verdsatt som viktig, i sjøen i Ubekilen (Naturbase). Det er også registeret truede/rødlistede arter i sjøen ved Ubekilen (Artsdatabanken). Naturmangfolds-rapport utarbeides i forbindelse med reguleringsplan. Eventuell begrensning av avrenning til sjø fra utbyggingsfasen ivaretas gjennom bestemmelser til reguleringsplanen.

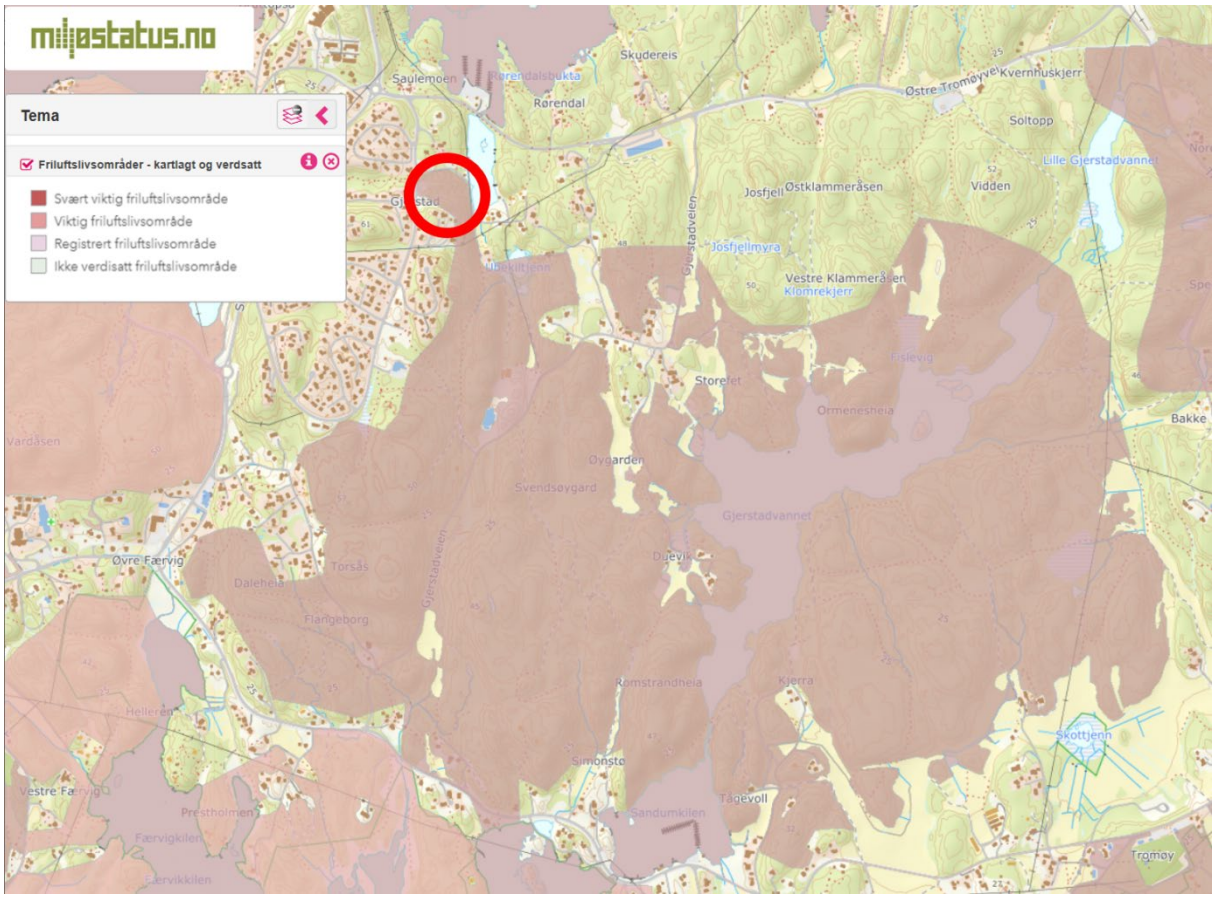
Landbrukshensyn

Området er regulert til boligformål. Det er ikke kjent at det er dyrket eller dyrkbar mark.

Rekreasjonsverdi- og bruk

Området har gode bokvlaiteter med nærhet til skog og sjø. Planområdet ligger ca. 50 meter fra strandsonen. Utbygging av boligområde vil ikke hindre tilgjengelighet til strandsonen ved Ubekilen, og vil være i tråd med gjeldende kommuneplan.

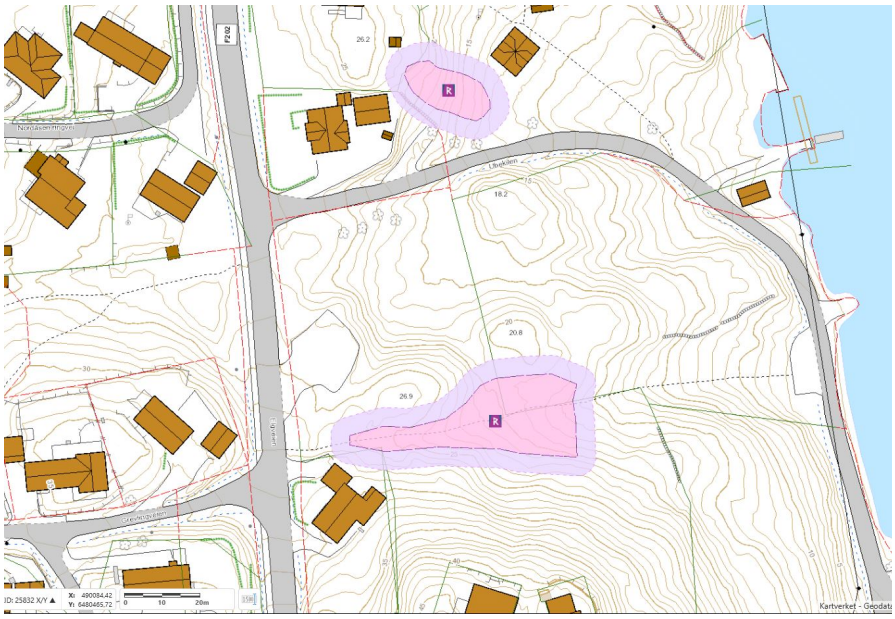
Øst for planområdet går det en grøntkorridor mot sjøen i Ubekilen. Planområdet ligger i randsonen av det registrerte friluftsområdet Gjerstadvann og omegn. Dette er kategorisert som nærterreng og verdsatt som svært viktig. Planområdet bærer preg av å være lite i bruk til friluftsformål. Det utgjør et lite areal i det totale friluftsområdet, og ansees derfor å ha mindre betydning.



Planområdet, markert med rød sirkel, ligger i randsonen av friluftsområdet Gjerstadvann og omegn (utsnitt hentet fra www.miljostatus.no/kart/).

Kulturminner

Det er registrert et arkeologisk minne (steinalderlokalitet – bosetning) med vernestatus *automatisk fredet* i søndre del av planområdet. Nødvendige avklaringer og eventuelle tillatelser til utbygging i lokaliteten må gjøres i samråd med ansvarlig myndighet.



Kulturminne med sikringssone. Hentet fra: https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https://data.kulturminne.no/askeladden/lokalitet/115869

Gjestad

Lagt inn av: Aust-Agder fylkeskommune

Steinalderlokalitet. Det ble funnet ca 60 flintavslag og minst like mange kvartsavslag, samt en mulig liten skiferpil i ett prøvestikk (prøvestikk 5).

Detaljert informasjon

Tittel	Gjestad
Kategori	Arkeologisk minne
Enkeltminnekategori	Arkeologisk minne
Opprinnelig funksjon	Bolig, bosetning
Art	Bosetning-aktivitetsområde
Enkeltminneart	Boplass
Datering	Steinalder
Ansvarlig organisasjon	Aust-Agder fylkeskommune
Vernestatus	Automatisk fredet
Fylke	Aust-Agder
Kommune	Arendal
Gårdsnavn	Gjestad
Synlig	Ja
Under vann	Nei
KulturminneID	115869

Beskrivelse fra lokalitet: Steinalderlokalitet. Det ble funnet ca 60 flintavslag og minst like mange kvartsavslag, samt en mulig liten skiferpil i ett prøvestikk (prøvestikk 5).

Beskrivelse fra Enkeltminne: Steinalderlokalitet påvist med tre positive prøvestikk. Det ble funnet ca 60 flintavslag og minst like mange kvartsavslag i ett prøvestikk (prøvestikk 5). Dette prøvestikket ble lagt midt i det åpne område, der hvor terrenget skrår svakt mot Ubekilen i vest. Lenger opp, der hvor terrenget smalner ble det tatt to prøvestikk, her ble det funnet noen få kvartsavslag, samt 2 flintavslag.

Utsnitt fra Kulturminnesøk (Riksantikvaren).

Barn og unges interesser

Planområdet har ikke tilrettelagte fasiliteter for lek, og bærer ikke preg av å være i bruk til friluftsformål. Det er ikke kjent at det er i bruk til barns lek i dag. Gjerstadvann og omegn friluftsområde er tilknyttet planområdet, som gir gode muligheter for tur og lek i fri natur.

Skole og barnehage

Ifølge ROS-analyse utført i forbindelse med innspill til KPA ligger området strategisk i forhold til butikk, holdeplass og barnehage, men dårlig kollektivtilbud og noe lang avstand til skole gjør at området stedvis vil bli bilbasert.

Området tilhører Roligheten barne- og ungdomsskole, som har en avstand på 2,5 km. Dette gir de minste barna rett på skoleskyss. Skoleveien foregår for det meste på fortau, gang- og sykkelvevei, men noen steder også i veier med liten trafikk i boligfelt.

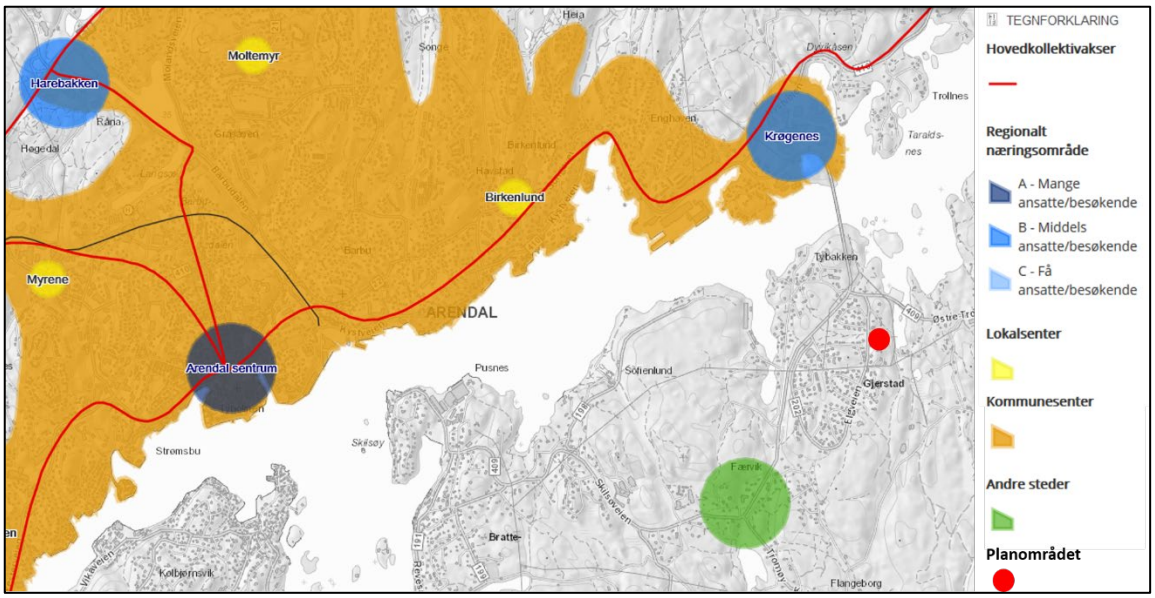
Tybakken barnehage ligger ca. 700 meter fra planområdet, og er nærmeste barnehage.

Offentlige tjenester

Det er god kapasitet ved lokal skole (bygges ny). Tromøya Legesenter ligger ved Tromøytunet, ca. 5 minutter å gå fra planområdet. Færvik Bo- og Omsorgssenter befinner seg ca. 2 km unna, og fra planområdet tar det omtrent 12 minutter å sykle dit.

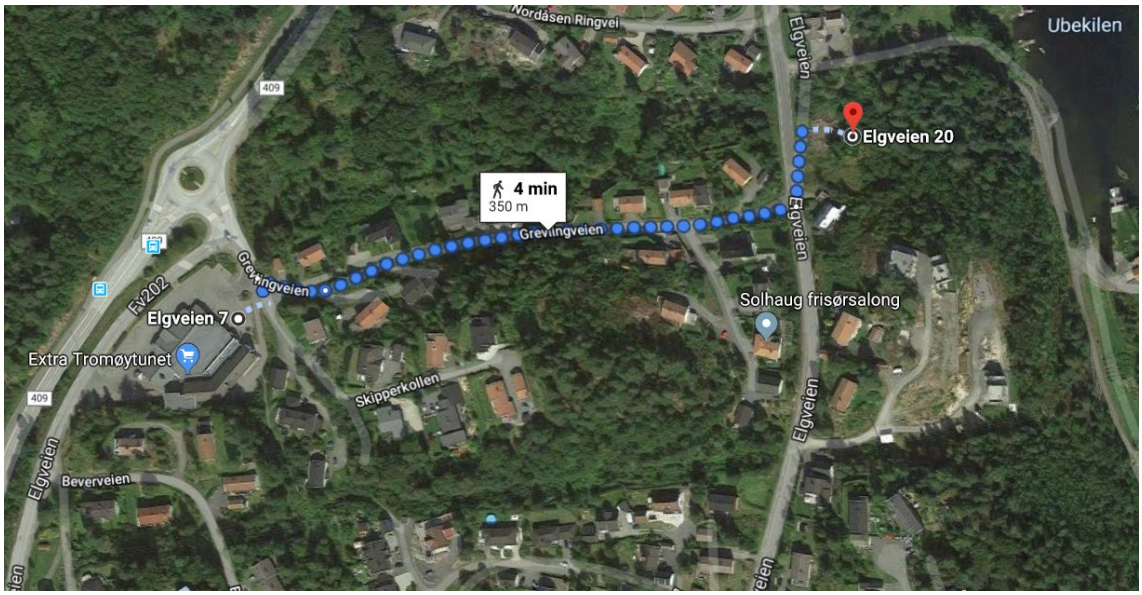
Næring og handelsarealer

I Areal- og transportplanen for Arendalsregionen er Krøgenes definert som et regionalt næringsområde med middels antall ansatte/besøkende, se figur nedenfor. Dette ligger i ca. 10 minutters sykkelavstand fra planområdet (Google Maps), over Tromøybrua.



Utsnitt av ATP for Arendalsregionen viser planområdets beliggenhet i forhold til et middels stort næringsområde.

Nærmeste butikk og lokalsenter er Tromøytunet. Dette ligger ca. 5 minutters gange fra planområdet langs Grevlingveien, som er en lite trafikkert gate.



Det tar ca. 5 minutter å gå til Tromøytunet, som har både dagligvare, apotek, lege og cafè. Foto hentet fra Google Maps.

Teknisk infrastruktur
Det er offentlig vann- og avløp i området. Vann og avløp ligger i fylkesveien. Avløp må pumpes opp til påkoblingspunkt. Det er ikke brannvannsmengde til preaksepterte nivåer på 50 l/s (leilighetsbygg).

VA- rammeplan
Når det gjelder brannvannsmengde til preaksepterte nivåer på 50 l/s (leilighetsbygg) tar vi informasjonen fra konsekvensutredningen i innspill nr. 47 til ny KPA med videre. Vi ønsker å vite om det foreligger konkrete planer om kapasitetsøkning, hvilke alternative løsninger som kan ansees som egnet eller om det er mest hensiktsmessig å etablere småhus (enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus opptil tre etasjer) i stedet for leilighetsbygg. Det kan se ut til at det er ulike krav til slukkebann i forhold til bygningstype (2o vs. 50).

Overflatevann vil ivaretas i reguleringsprosessen.

Renovasjon
Løsninger for renovasjon utredes i planprosessen.

Veg- og Kjøreadkomst
Etablert avkjøring ved fylkesveien har ok siktforhold. Det er fortau på vestsiden av fylkesveien, men det er ikke etablert overgangsfelt til fortauet. Fartsgrense i fylkesveien er 50 km/t.

Planområdets nærhet til sjøen gir muligheter for transport til sjøs. I Arendal sentrum finnes gjestehavn som kan benyttes.

Trafikkmengde
Statistikk fra Nasjonal vegdatabank viser at total ÅDT i 2018 for det aktuelle strekket av Elgveien Fv 3582 var 650. Trafikkmengdene ansees ikke å gi utfordringer knyttet til støy.

Trafikksikkerhet
Det er etablert avkjørsel fra Fv. 3582 Elgveien og ned til Ubekilen. Dette er privat vei. Trafikksikkerhet ivaretas i planprosessen.

Kollektivtilbud
Avstand til holdeplass er ca. 200 m, med frekvens 1 gang i timen.

Myke trafikanter
Når det gjelder nærhet til barnehage, butikk og kollektivholdeplass har planområdet en strategisk plassering. Planområdet tilhører Roligheden barne- og ungdomsskole, som ligger ca. 2,5 km unna. Gående kan bruke en kombinasjon av fortau og tilkomstveger stengt for gjennomkjøring til omkringliggende målpunkt. Det er kommunalt vann- og avløp i nærheten av planområdet.

4 Risiko og sårbarhet ROS

Rasfare
På grunn av terrenget kan det være potensiale for ras. Eventuell rasfare må ivaretas i planprosessen.

Flomfare
Det er ikke registrert flomfare i planområdet. Tiltaket ivaretar eventuell flomfare i tråd med gjeldende forskrifter og regelverk.

Flystøy
Planområdet er ikke innenfor hensynssone for flystøy.

Vegtrafikkstøy
Trafikkmengder er av en slik karakter at det ikke forventes å være utfordringer med veitrafikkstøy. Eventuell støybelastning som overskride grenseverdier vil ivaretas i tråd med gjeldende regelverk og forskrifter.

Støyforhold
Planområdet har tilfredsstillende støyforhold. Eventuell støy knyttet til anleggsperiode ivaretas i tråd med gjeldende regelverk og forskrifter.

Grunnforhold
Berggrunnen i planområdet består av migmatittisert kvarts- og feltspatgneis. Det er hovedsakelig bart fjell, med stedvis tynt dekke av løsmasser. (NGU). Det er moderat til lav aktsomhet for radon (Miljøstatus). Tiltaket ivaretar grunnforhold i tråd med gjeldende forskrifter og regelverk.

Vind, inversjon, kuldedrag
Det er ikke spesielle hensyn knyttet til vind, inversjon eller kuldedrag.

Luft- og grunnforurensninger
Det er ikke registrert grunnforurensning i planområdet. Eventuelle funn av dette vil ivaretas etter gjeldende forskrifter og regelverk.

Ulykkesrisiko
Det er ikke spesielle hensyn knyttet til ulykkesrisiko. Tiltaket ivaretar ulykkesrisiko i tråd med gjeldende forskrifter og regelverk. Trafikksikkerhet og eventuell rasfare belyses i planprosessen.

Beredskap
Det foreligger indikasjoner på manglende brannslukkevann i område. Bolig / bygningstype kan være av betydning. Forholdet ønskes drøftet nærmere med kommunen på oppstartsmøtet. Tiltaket må ivareta beredskap i tråd med gjeldende forskrifter og regelverk.

5 Planforslag

Overordnet plangrunnlag
Planlagt utbygging er i tråd med overordnet ny KPA og skal utvikles til boligformål.

Beskrivelse planforslag
Det er foretatt noen innledende vurderinger av eiendommen i forkant av planinitiativet. Eiendommen er vurdert utbygget med leilighetsbygg og/ eller rekkehusbebyggelse. Det er enda ikke fastsatt bygningsstruktur og ulike alternativer vurderes. Skisserer av mulige løsninger er beskrevet i vedlagt tegningshefte. Viktige hensyn i planleggingen vil være å ivareta eiendommens utsiktsforhold parallelt med tilgang til sol. Bebyggelsen planlegges terrengtilpasset. Muligheter for bygningsvolum og utnyttelsesgrad ønskes drøftet med planavdelingen i oppstartsmøtet.

Byggeskikk og stedstilpasning
Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsen skal plasseres i et skrånende terreng mot øst. Prosjektets utsikt er mot nord og øst. Soltilgang er best fra syd og vest. Bebyggelsen planlegges plassert for i størst mulig grad ivareta viktige bokvaliteter som sol og utsyn.

Estetisk utforming.

Prosjektet er i en reguleringsfase og den endelige arkitektoniske utformingen er ikke satt. Det vil i planbestemmelsene fastsettes overordnede ønsker for den planlagte bebyggelsen.

Stedstilpasning.

Det legges til rette for en god stedstilpasning i plansaken. Området er i dag utnyttet med eneboliger og småhusbebyggelse. På oppstartsmøtet er det ønskelig å drøfte i hvilken grad pågående reguleringsplaner og utbyggingstiltak vil legge føringer for områdets karakter.

Boligmiljø og bokvalitet
Det er ønskelig å tilrettelegge et godt boligprosjekt med fokus på etablering av et godt bomiljø med gode bokvaliteter. Det vurderes variasjon i boligtyper og boligstørrelser for å åpne opp for en mer variert beboergruppe fra familieboliger til aleneboende. Viktige fokus vil være å danne positive felles uteoppholdsarealer som inviterer til opphold og rekreasjon.

Universell utforming
Universell utforming vil bli ivaretatt i tråd med gjeldende forskrifter og regelverk.

Ivaretakelse av Kulturminner og kulturmiljø
Det er registrert kulturminne innenfor planområdet. Det planlegges å holde bygningstiltak utenfor dette området slik at kulturminnet videreføres.

Energiløsninger
Det legges opp til at man tilknyttet byggesøknad skal redegjøre for de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og økt bruk av alternative, fornybare energikilder.

Vann og avløpsanlegg
Det er offentlig vann- og avløp i området. Det må avklares nærmere om forholdet til slokkevann.

Renovasjon.
Det er ønskelig med nærmere informasjon om hvilken renovasjonsløsning som er ønsket i kommunen. Stilles det ulike krav ved etablering av leiligheter og rekkehus?

Miljøtiltak
Prosjektet planlegges utført med fokus på miljømessig gode løsninger og fremtidsrettede energiløsninger.

Veg og adkomst

Planområde befinner seg langs Elgvegen med avkjøring til veg fra Ubekilen. Avkjøringsforhold og eventuelle behov for tiltak planlegges utredet i plansaken.

Varelevering og adkomst for store kjøretøy

Forholdet til varelevering og adkomst for større kjøretøy vurderes i plansaken.

Beredskap – brannredningsarealer

Løsning på brannredningsarealer og andre relevante forhold utredes nærmere i planprosessen.

Parkering sykkel og bil

Forholdet til og valg av parkeringsløsninger for sykkel og bil utredes i planprosessen. Overordnede plankrav fra KPA legges til grunn.

Kollektivtilbud

Det planlegges ikke endringer i forhold til dagens situasjon, fordi denne ansees som tilfredsstillende.

Myke trafikanter

Det planlegges ikke endringer i forhold til dagens situasjon, fordi denne ansees som tilfredsstillende.

Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Støyskjermer

Vi har ikke registrert at det er utfordringer med vegstøy.

Grunnundersøkelser

Eventuelle utfordringer med grunnforhold må utredes videre i planprosessen.

6 Medvirkning

Høringsinstanser
Medvirkning ivaretas i tråd med gjeldende forskrifter og regelverk. Aktuelle parter og interessenter som skal varsles om planoppstart vil avklares i samråd med kommunen. Prosesser for samarbeid og medvirkning vurderes videre i planprosessen.

7 Konsekvenser

Kommunen
Behov for eventuell offentlig innløsningsplikt og/eller medfører ekspropriasjonstiltak for å gjennomføres avklares i planprosessen.

Naboer

Tiltaket har en beliggenhet som i svært liten grad vil berøre eksisterende naboer. Konsekvenser for naboer, herunder utsikt, innsyn, solforhold, støy og lignende, utredes nærmere i planprosessen.

8 Konsekvensutredning

Redegjørelse for behov for konsekvensutredning

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Det er i tilknytning til planinitiativet foretatt en gjennomgang av forskrift om konsekvensutredning.

Kapittel 3. Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning

§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

Basert på kjent kunnskap er det i planinitiativet gitt en kortfattet beskrivelse av:

a. planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
b. miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn¨
c. planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
d. forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser

*§ 10.*Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Planinitiativet anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

VEDLEGG I.

Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning

Planinitiativet kommer ikke inn under tiltak som presisert under punkt 1-30 og det stilles følgelig ikke krav om planprogram eller melding og konsekvensutredning i henhold til vedlegg I.

VEDLEGG II.

Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere

Planinitiativet kommer ikke inn under tiltak som presisert under punkt 1-13 og det vurderes følgelig at det ikke stilles krav om nærmere vurderinger i forhold til konsekvensutredning.

Konklusjon konsekvensutredning

Med bakgrunn i vurderingen av punktene i forskrift om konsekvensutredning er forslagsstillers foreløpige konklusjon at planarbeidet og planlagte tiltak ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

9 Avsluttende kommentar

Området ved Ubekilen er i utvikling og det bygges nå flere nye boliger i området. Vårt ønske er å tilrettelegge for et nytt boligområde med fokus på det gode bomiljø med attraktive felles uteoppholdsarealer og positivt samspill i bebyggelsen. Eiendommen har en beliggenhet med relativt god kollektivdekning, gangadkomst til dagligvare og skole innenfor en akseptabel avstand. Nærhet til Ubekilen, god og fri utsikt og tilgang til sol er viktige forhold som vil bli videreført som positive elementer i planprosessen. Vi ønsker følgelig å igangsette planprosessen om utvikling av eiendommen til boligformålet i tråd med gjeldende KPA.

Gebyr Kr. 20.000 for oppstartsmøte. Fakturagrunnlag blir nå lagt til fakturering.
Øvrige gebyr: Minstesats 75.000, se ellers regulativ:
https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/plansaker-priser/

Nina Blomberg-Carlsen 07.02.2020
Saksbehandler Dato
Referent

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Halvor Svendsen

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 forurenset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

Relevante lenker:

Sykkeltrafikk
https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kommuneplan-planer-og-styringsdokumenter/kommunedelplaner/sykkeltrafikk-i-arendal/

Klima og energi
https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kommuneplan-planer-og-styringsdokumenter/kommunedelplaner/kommunedelplan-klima-og-energi/

Trafikksikkerhet
https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kommuneplan-planer-og-styringsdokumenter/kommunedelplaner/trafikksikkerhet/

Vann, avløp og renovasjon
https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kommuneplan-planer-og-styringsdokumenter/temaplaner-og-strategier/vann-avlop-og-renovasjon/

Forskrift om renovasjon
https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2016-11-24-1944

Kartløsning
https://karttjenester.ikt-agder.no/mobilgis/?Viewer=arendal_ekstern&locale=nb