
Planinitiativ

Detaljregulering Fjærkleivene Næringspark, gnr 58 bnr 131 m.fl

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Stranna Bygg AS v/ Rune Moen Tlf: 91649598 e-post: strannabygg.as@gmail.com
Grunneier	Dag og Henry Eiendom AS
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Ellen M L Sines Tlf.: 99590326 e-post: emls@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Fjærkleivene næringspark gnr 58 bnr 131

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

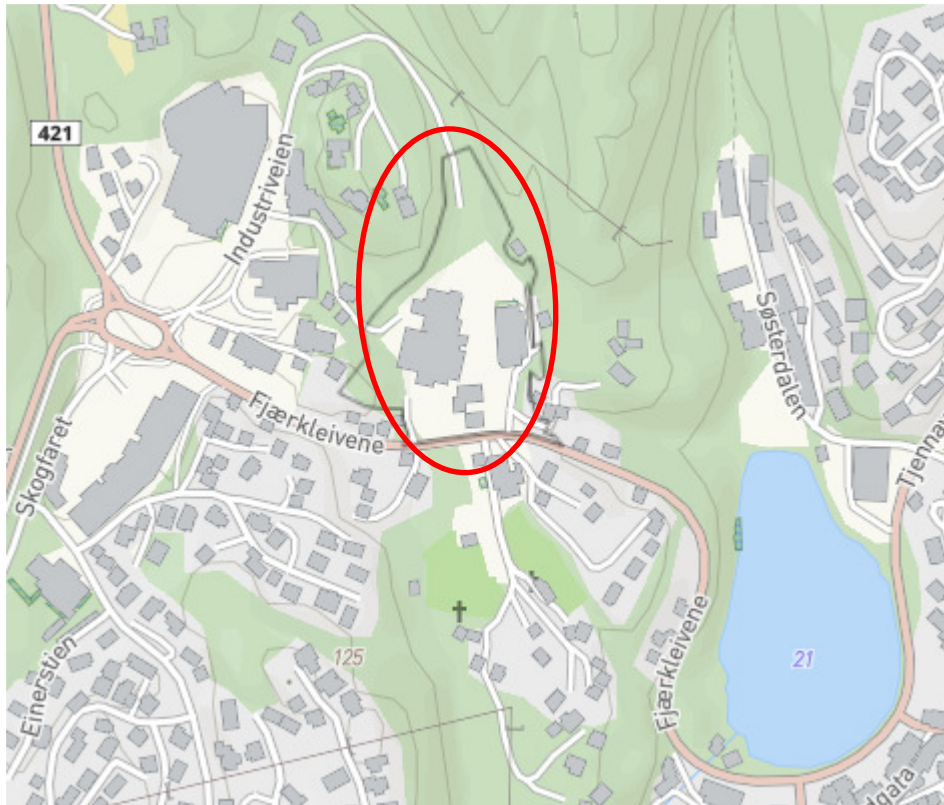
1. Bakgrunn

Det ble varslet oppstart om detaljregulering for Fjærkleivene næringspark i 2015. Flere eiendommer inngikk i dette varselet, gnr/bnr 58/131, 58/169, 58/127, 58/110 og deler av 600/410. Det påbegynte planarbeidet ble satt på vent, men det er nå ønskelig å komme videre med arbeidet.. Etter oppfordring fra kommunen utarbeides det derfor planinitiativ og kommunen foreslår å ha et nytt oppstartsmøte før planarbeidet kunngjøres på nytt.

Stranna Bygg AS er oppdragsgiver i samarbeid med grunneier Dag og Henry Eiendom AS. Oppdragsgiverne ønsker å regulere en utvidelse av det eksisterende næringsområdet mot nord og vest. Aktiviteten vil bestå av forretning, lagervirksomhet og kontor. Eksisterende forretninger og verksteder inngår også i ny detaljregulering. Interne trafikkarealer (kjøreveger, parkeringsplasser, gangveger) blir revidert og utvidet i tråd med endrede behov. Dermed kan adkomst til eksisterende virksomheter bli lagt om. Avkjøring fra FV 410 (Fjærkleivene) blir oppgradert for å tilfredsstillende trafikkbelastningen. Vest i planområdet reguleres det for parkeringsanlegg, og det vil bli vurdert fortetting med tomter til boligformål langs vegen Rennegarden (bnr 109 og 148).

2. Oversiktskart

Det aktuelle området ligger i Fjærkleivene i Tvedestrand med avkjørsel fra fylkesvei 410. Området består i dag av næringsareal, parkering og boliger. Se oversiktskart i Figur 1.



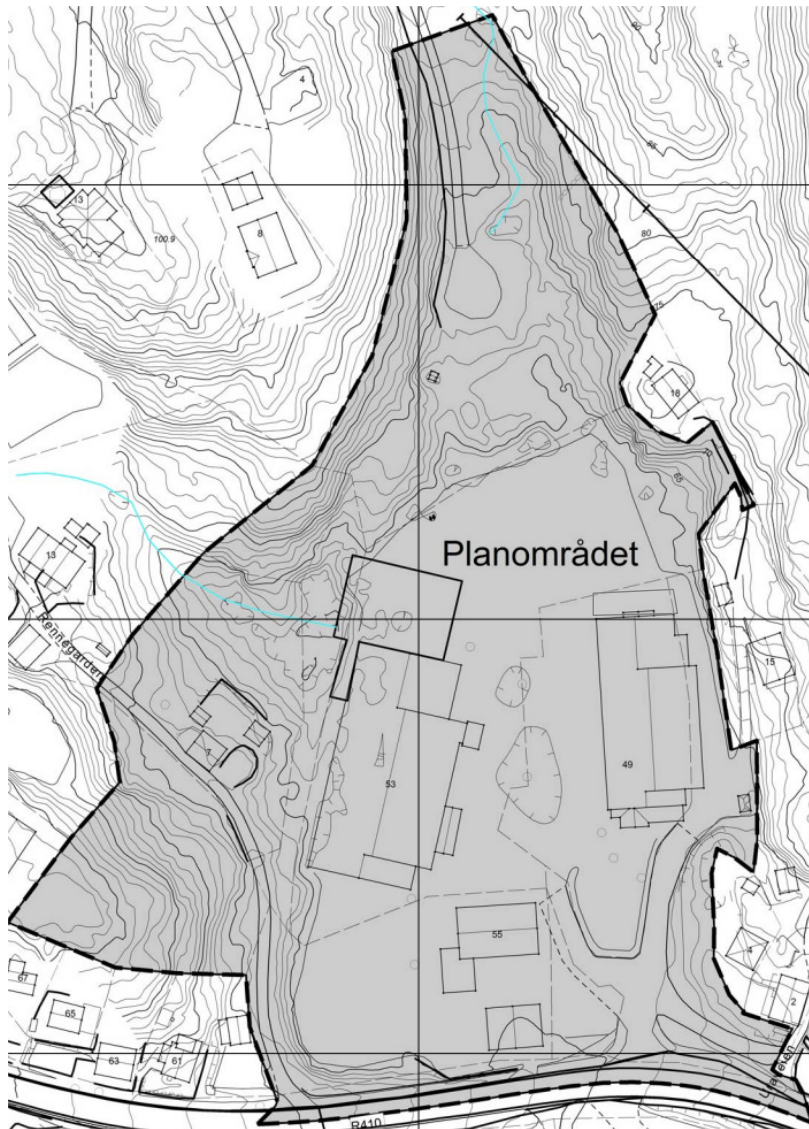
Figur 1. Oversiktskart. Planområdet er markert med rød ring.

3. Formålet med planen.

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for utvidelse av det eksisterende næringsområdet mot nord og vest. Muligheten for fortetting av boligtomter langs vegen Rennegarden (bnr 109 og 148) vil også bli vurdert. I tillegg vil eksisterende veier, gs-vei og parkering bli gjennomgått og evt foreslått lagt om i planforslaget.

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. Kunngjøringsgrense er vist med svart stiplet strek.

Planområdet er på ca 29 daa. Området består av fradelte, bebygde/ubebygde tomter og parkeringsareal.

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

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Utbyggingsområdet vil bestå av næringsareal, boligtomter, parkeringsareal, vei og fortau. Det vil bli lagt til rette for å etablere sammenhengende GS-veg fra avkjørsel ved fylkesveien frem til regulert boligfelt i gjeldende plan for Bergsmyr Amfi. Vest i planområdet reguleres det for parkeringsanlegg, og det vil som nevnt bli vurdert fortetting av boligtomter langs vegen Rennegarden.

Planeringshøyder innenfor området er foreløpig ikke fastsatt, men høydene vil bli tilpasset eksisterende bygg og veihøyder.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det vil bli sett på byggehøyder i planforslaget slik at det blir tilpasset terreng, eksisterende bebyggelse og veihøyder.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Arealøkonomisering (utnytte arealer effektivt, samle inngrep, ikke sløse)

- Deler av området er allerede utbygd med næringsbebyggelse med tilhørende veier og parkering. Det er ønskelig å stramme opp kjøremønster og parkeringsareal, samt GS-vei. Samtidig skal det legges til rette for fortetting av næringsbebyggelse og boligtomter. Videre utbygging i dette området vil være i tråd med nasjonale føringer om å fortette i bebygde områder.

Klimanøytralitet

- Området ligger innenfor områder avsatt til sentrumsformål og ligger sentralt i forhold til andre butikker, kollektivtrafikk etc.

Trafikkforhold/trafiksikkerhet

- Utbyggingen vil bidra med noe økt trafikk i området. Det vil derfor bli sett nærmere på avkjørsel fra FV 410, kjøremønster inne på næringsområde og GS-vei/fortau.

Biodiversitet, biologisk mangfold, grønnstruktur og kulturlandskap

- Utbyggingsområdet omfatter ingen kartlagte områder med viktig biologisk mangfold og utbyggingsforslaget bidrar ikke til å punktere/stykke opp sammenhengende naturareal.
- Fortetting i området vil legge lite beslag på, og vil ikke stenge for ferdsel. Pr i dag har området lite grøntareal, men har kort vei til omkringliggende grøntområder.

Friluftsliv

- Utbyggingsområdet har ingen verdi som rekreasjonsområde for allmennheten. Utbyggingen vil ikke føre til privatisering av viktige friluftsområder.
- Tilgangen til turområder i omkringliggende områder vil øke ved at GS-veier og kjøreveier blir mer definert og knyttes sammen med Bergsmyr Amfi.

Hensyn til barn og unge, lek

- Ikke relevant for næringsområdet. For den nordlige delen der det er planlagt boliger vil det bli tilrettelagt for leke- og uteoppholdsarealer. Dette ligger inne i gjeldende plan.

Kulturminner/kulturmiljø

- Det er ikke eldre bevaringsverdig bygningsmiljø i området.

Landskapsestetikk

- Ny bebyggelse nord i planområdet kan gi noe fjernvirkning, men vil ikke skille seg ut i forhold til eksisterende bebyggelse i Fjærkleivene, Bergsmyr m.m.

Kommunal økonomi, teknisk- og sosial infrastruktur

- Det er offentlig vann- og avløp i området i dag.
- Det er strøm og bredbånd i området.

Risiko og beredskap (mulige farer)

- Deler av området ligger innenfor flomsone til bekken som går gjennom området og ender ut i Tjenna. Bekken er lagt i rør under næringsområdet, dette vil bli redegjort for i planforslaget. Nord i planområdet er det registrert et lite område med snøskredfare, dette vil også bli omtalt i planforslaget.
- Snøopplag og overvannsproblematikk vil bli omtalt i planprosessen.
- Planområdet ligger innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Radon ivaretas gjennom teknisk forskrift og bruk av radonsperre.

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. 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.

Forholdet til barn og unge og plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning må vurderes og vil bli tema på oppstartsmøte.

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 kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte ifb. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. 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. gangs behandling.

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

Det vil bli lagt til rette for økt aktivitet innenfor forretning, lagervirksomhet og kontor. Planleggingen vil også ha fokus på intern trafikkavvikling og eventuell omlegging av kjøremønster. . Det vil bli fokusert mer på myke trafikanter, og avkjørsel fra FV410 vil bli strammet opp. Det er ønskelig gjennom planleggingen å heve de estetiske forholdene i området. På denne bakgrunn ønsker vi å få avklart med Tvedestrand kommune om planarbeidet kan jobbes videre med, med det formål som fremkommer av planinitiativet, og ber derfor om et oppstartsmøte.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive, og vi ønsker å sette i gang med planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.

Vegårshei, 06.03.2024

Ellen M Langfeldt Sines

Arealplanlegger

Vedlegg:

Kunngjøringskart