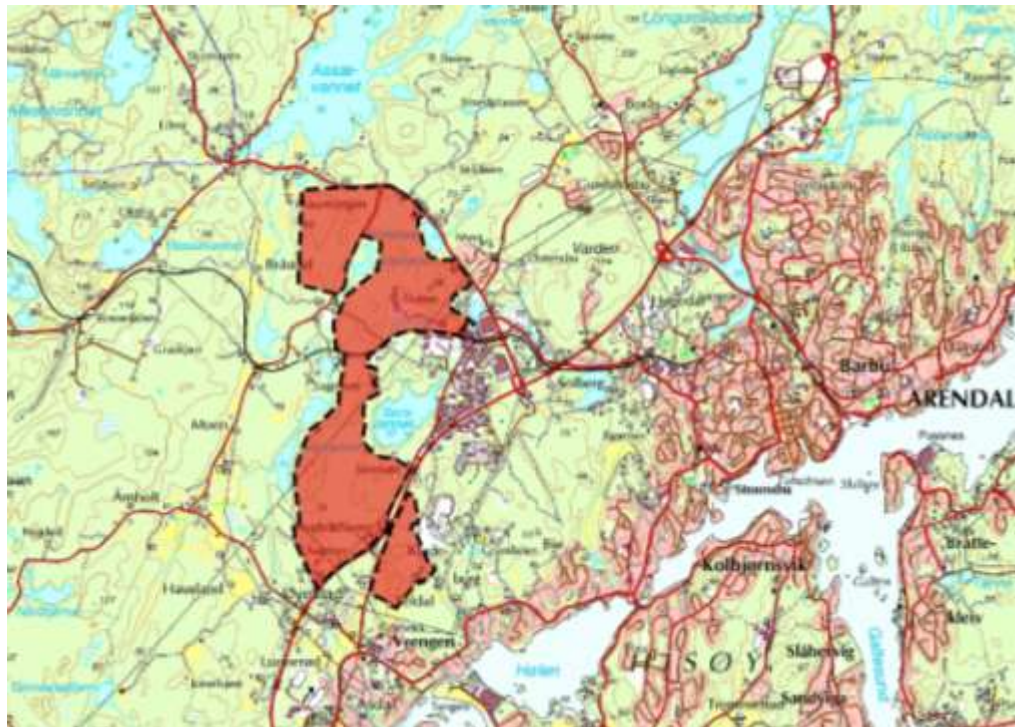




Kommunedelplan Agderparken Vest Arendal kommune



**Godkjent planprogram
Planutvalgets vedtak 9.12.09**

Forord

Arendal kommune har lagt ut et større areal på sin kommuneplan som et framtidig utbyggingsområde knyttet til Stoa næringsområde (Agderparken). Formelt er område båndlagt til regulering med formål fremtidig næringsareal. Det skal gjennomføres en todelt planprosess:

Fase 1: Kommunedelplan for hele området

Fase 2: Reguleringsplan for delområder

Planen hadde opprinnelig navnet: Kommunedelplan for Bråstad-Stoe-Selde.

Navnet er nå endret til: **Kommunedelplan for Agderparken Vest.**

Enkelte dokumenter og kart fra tidlig planprosess har beholdt det gamle navnet.

Kommunedelplanen er utredningspliktig i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det skal derfor fastsettes et planprogram som redegjør for hvilke problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte, og hvordan planprosessen skal gjennomføres. Programmet skal beskrive formålet med kommunedelplanen og hvilke utredninger som anses nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag. Forskriften krever også at planprogrammet skal beskrive opplegg for medvirkning og informasjon, særlig i forhold til grupper og interesser som antas å bli særlig berørt.

Forslag til planprogram, og høringsuttalelsene til denne, skal ligge til grunn når ansvarlig myndighet (Arendal kommune) fastsetter endelig planprogram.

Arbeidet har vært ledet av Lisbet Rake Zeiffert i nettverk Arealplan og Byggesak og Paul Mauren i nettverk Plan og Utvikling i Arendal kommune. Til å bistå i arbeidet har kommunen engasjert Multiconsult AS.

Prosjektleder hos Multiconsult AS har vært jordskifte kandidat Bjarne Otterdal. Han har sammen med siv.ing. Lars Hjermstad og naturforvalter Gunnar Bratheim utarbeidet dokumentet.

Spørsmål til programmet kan rettes til:

Lisbet Rake Zeiffert, Arendal kommune - Arealplan

Tlf: 37 01 37 66

e-post: lisbet.zeiffert@arendal.kommune.no

eller

Bjarne Otterdal, Multiconsult AS

tlf: 37 40 20 03

e-post: bjo@multiconsult.no

Uttalelser til planprogrammet sendes til:

Arendal kommune

Arealplan

Serviceboks 650

4809 Arendal

Fristen for å komme med høringsuttalelser er inntatt i høringsbrev.

Innholdsfortegnelse

Forord	3
Innholdsfortegnelse	4
1 Innledning.....	5
1.1 Bakgrunn.....	5
1.2 Planavgrensning.....	7
1.3 Framdrift.....	8
2 Behov og mål	9
2.1 Behov.....	9
2.2 Mål.....	9
3 Dagens situasjon.....	10
4 Føringer	11
4.1 Stat og fylke.....	11
4.1.1 Forskrift om konsekvensutredninger	11
4.1.2 Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenteretablering	12
4.1.3 Fylkesdelplan for kjøpesenteretableringer.....	13
4.1.4 Analyse av Stoa som regionalt avlastningssenter	14
4.1.5 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging...15	
4.1.6 Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.....	15
4.1.7 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.....	16
4.1.8 Regionplan for Agder 2010	16
4.1.9 Fylkesplan Aust-Agder 2004-07.....	17
4.1.10Energiplan for Agder	17
4.2 Arendal kommune	18
4.2.1 Kommuneplan.....	18
4.2.2 Kommunedelplaner.....	19
4.2.3 Arendal kommunes klima- og energiplan.....	20
4.2.4 Reguleringsplaner	20
5 Utviklingsscenarier.....	23
6 Forslag til utredningstema.....	24
6.1 Metode	24
6.2 Planforslaget	24
6.2.1 Trafikk	25
6.2.2 Infrastruktur	25
6.2.3 Godsterminal for jernbane	25
6.2.4 Energi.....	25
6.2.5 Støy	25
6.2.6 Eierskap	26
6.2.7 Universell utforming.....	26
6.3 Overordnede føringer.....	26
6.4 Utredningstemaer.....	26
6.4.1 Nærmiljø og friluftsliv	26
6.4.2 Landskapsbilde	27
6.4.3 Naturmiljø.....	27
6.4.4 Kulturmiljø	28
6.4.5 Naturressurser	28
6.4.6 Næringsliv.....	29
6.4.7 Risiko og sårbarhet	29
6.5 Sammenstilling	30
6.6 Oppfølgende undersøkelser	30
6.7 Informasjon og medvirkning	30
Referanser.....	31

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Stoaområdet er avsatt som regionalt avlastingssenter i fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering i Aust-Agder. Intensjonen med å gi Stoa en slik posisjon er å sørge for at fylkessenteret har arealer for nye større etableringer, som det er naturlig å legge til et fylkessenter.

Ubebygde næringsarealer er mangelvare i Arendal, i likhet med i en rekke andre kommuner. Felles for de fleste kommunene er at det kan finnes en rekke ubebygde regulerte arealer, men private aktører sitter på dem som reserve for sin virksomhet eller i påvente av høyere pris eller omregulering til annet formål. Når man snakker om større tomter er tilbudet meget begrenset, mens det er muligheter for fortetting i eksisterende områder hvis arealbehovet er lite (under 3-4 daa).

Konjunkturbarometeret for Agder fra februar 2007 viser at de fleste næringer regner med vekst. Dette gir igjen behov for større plass.

Overordnede planer peker ut følgende som satsingsområder for Agder-regionen:

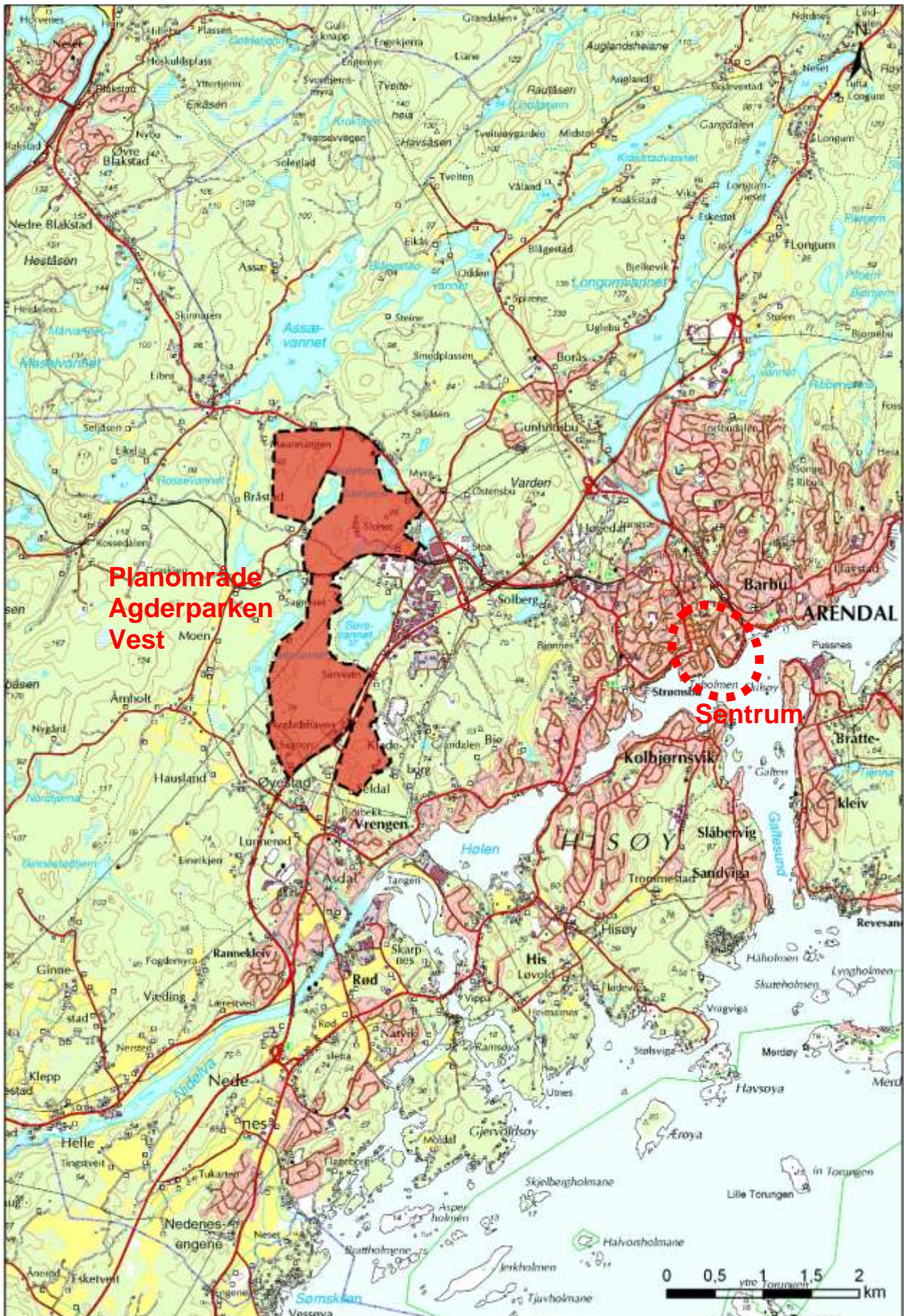
- Næringer knyttet til energisektoren (vannkraft, vindkraft, gass, biobrensel m.m.)
- Maritime næringer (skipsfart, offshore, IKT, fritidsbåter)
- Utvikling og produksjon av materialet
- IKT med vekt på telekom-miljøet og maritimt nivå
- Knoppskyting rundt høyskolen i Agder
- Opplevelsesindustrien, fritidshusmarkedet
- Vekst i dagens næringer

I Arendal har man gjort en grovsortering i hvor de ulike virksomhetstypene bør ligge.

- I sentrum bør besøksintensive virksomheter med lite transportbehov ligge, som for eksempel offentlige kontorer
- Barbuområdet er pekt ut som Sørlandets "kunnskapshavn" der man ønsker vekst i kompetansebedrifter innen servicenæringen, IKT og opplevelsesbasert læring.
- Maritime næringer bør ligge ved sjøen, ikke nødvendigvis fordi de er avhengig av det produksjonsmessig, men det anses som et poeng markedsmessig. Eydehavn og Hisøy er eksempler på slike lokaliseringer.

På Stoa er da aktuelt med:

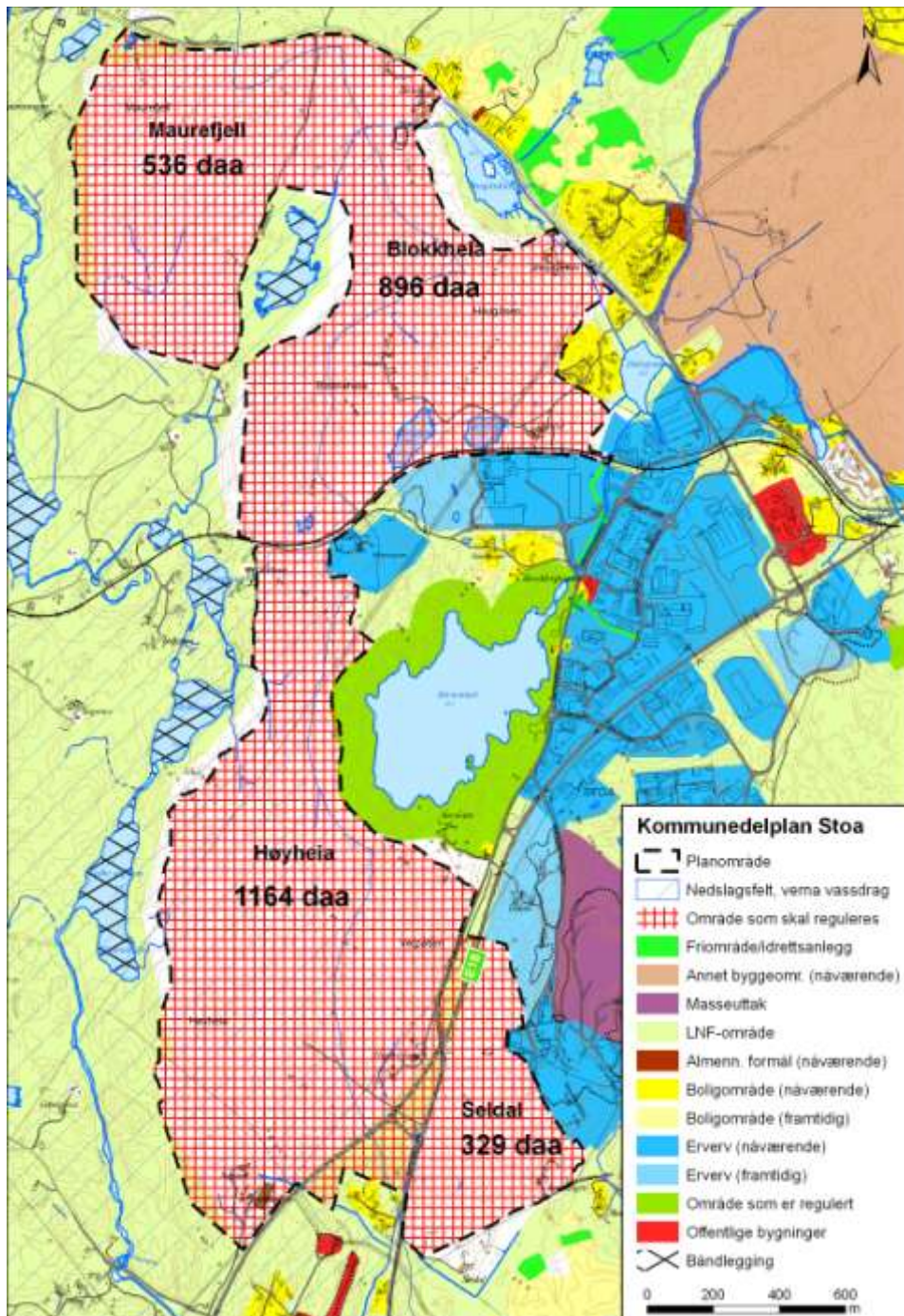
- Lettere produksjonsindustri, for eksempel knyttet til fritidsbåter som det allerede er mye virksomheter rundt, mekanisk industri
- Lager og distribusjon, både for handel, entreprenørvirksomhet og annet
- Godstransport knyttet til jernbanen
- Tyngre produksjonsvirksomhet knyttet til for eksempel biobrensel eller gjenbruk av materialer
- Plasskrevende handelsvirksomhet, store konsepter



Figur 1.1.1: Planområdets lokalisering i Arendal (N50, Statens kartverk)

1.2 Planavgrensning

Figuren nedenfor viser planavgrensningen.



Figur 1.2.1: Areal av planområdet, samt oppdeling i delområder. Planavgrensningen er justert noe i forhold til kommuneplanen ved at avstanden til vassdrag er økt til 100 m (hvite områder), det er tatt med plass til nytt kryss på E18 ved Seldal og avgrensningen på Maurefjell er tilpasset topografien (grønt under rødt rutenett).

1.3 Framdrift

Foreliggende dokument er forslag til planprogram.

Planprogrammet legges våren 2009 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Kommunen sammenstiller og vurderer alle uttalelser som kommer inn til programmet. Programmet endres eller gis tillegg etter behov ut fra dette. Deretter sendes forslag til planprogram til planutvalget i Arendal kommune. Planutvalget fastsetter så programmet i eget vedtak, ev. med endringer som fremkommer av behandlingen.

Kommunedelplan med konsekvensutredning, plankart, bestemmelser og retningslinjer utarbeides deretter i løpet av høsten 2009. Dette dokumentet legges så ut på høring i 6 nye uker. Kommunen sammenstiller igjen alle kommentarer, avklarer ev. innsigelser eller krav om tilleggsutredninger, før konsekvensutredning og kommunedelplan kan vedtas av Arendal kommunestyre – trolig før sommeren 2010.

Etter at kommunedelplanen er vedtatt, kan man gå i gang med regulering av et eller flere delområder av planen etter de regler plan- og bygningsloven stiller til det arealbruksformålet som er aktuelt, jf. omtalen av konsekvensutredningsplikt i kapittel 4.1.1.

2 Behov og mål

2.1 Behov

Det utløsende og primære behovet er:

- Arendal trenger tilgjengelige næringsarealer på kort og lang sikt

Av dette følger:

- for å sikre at arealene er tilgjengelig må kommunen ha styring som eier eller ved avtaler, som sikrer at arealene er tilgjengelig til en konkurransedyktig pris

Sekundære behov er at kommunedelplanen og ev. påfølgende reguleringsplaner må sikre:

- mangfold; plass til både de store (handels-)konseptene og de små virksomhetene (for eksempel mekaniske verksteder)
- plass til arealkrevende virksomheter med utendørs lagring (for eksempel entreprenører)
- fleksibilitet; planen skal være langsiktig og må kunne tilpasses fremtidige endringer uten at planprosessen må tas opp igjen; kombinerte formål

2.2 Mål

Av det primære behovet følger at hovedmålet er:

nye arealer for næring med et omdømme som trekker til seg ønskede aktører

Ut fra føringer gitt i statlige, regionale og kommunale dokumenter, bør hovedmålet nås uten at det går utover andre viktige samfunns mål som:

- redusere transportbehov
- universell tilgjengelighet
- bevaring av biologisk mangfold
- ivareta friluftslivsinteresser, særlig knyttet til bynære områder
- utvikling i Arendalsregionen uten at dette går på bekostning av nabokommuner
- bygge opp under regionens satsingsområder, jf. kapittel 1.1

Av dette følger at Agderparken Vest skal dekke regionens behov og ikke konkurrere med naboregionen der dette skaper unødig transport. Dette er likevel ikke til hinder for at enkelte bransjer kan ha et vesentlig større marked enn Arendalsregionen.

3 Dagens situasjon

I scenarierapporten er dagens situasjon sammenstilt for de mest relevante tema, og med følgende inndeling:

- Befolkning, arbeidsplasser og arealbruk
- Infrastruktur
- Nærmiljø
- Friluftsliv
- Naturmiljø
- Kulturmiljø
- Naturressurser
- Lokal og regional utvikling
- Trender i næringslivet

Det vises til denne rapporten i sin helhet.

4 Føringer

4.1 Stat og fylke

4.1.1 Forskrift om konsekvensutredninger

Plikten til konsekvensutredning

Plikten til konsekvensutredning følger av forskrift om konsekvensutredninger.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Kommunedelplanen for Agderparken Vest utløser plikt til konsekvensutredning etter forskriftens § 2:

Følgende planer og tiltak skal alltid behandles etter forskriften:

- b) kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner der det angis områder for utbyggingsformål, jf. plan- og bygningsloven § 20-4,*

Kommunen er ansvarlig myndighet etter bokstav b.

Konsekvensutredning på kommunedelplannivå kan medføre at man ikke trenger å konsekvensutrede den enkelte reguleringsplan innenfor rammene av kommunedelplanen. Dette forutsetter at virkningene av reguleringsplanen eller tiltaket er tilfredsstillende avklart og belyst i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.

For foreliggende planforslag innebærer det blant annet at for eksempel et boligområde i tråd med planen neppe vil utløse plikt til konsekvensutredning, mens krav om konsekvensutredning utløses av reguleringsplaner for:

- a) nærings-, lager- og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmenntilleggsformål, med et bruksareal på mer enn 5.000 m²,*
- e) utvinningsindustri, herunder masseuttak, samt avfallsanlegg, større deponier for masse på land og i sjø, metallproduksjon og -bearbeiding, mineral-, næringsmiddel-, tekstil-, lærvare- trevare- og papirindustri og kjemisk industri,*
- g) reguleringsplaner for utvikling av by- og tettstedsområder.*

Kommunen er ansvarlig myndighet og skal ta stilling til om en reguleringsplan eller et tiltak faller inn under kriteriene i § 4. Paragrafen gir kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Planer og tiltak etter § 3 skal behandles etter forskriften dersom de:

- c) er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, samt i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål og i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser,*
- d) omfattes av virkeområdet for Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag og RPR for samordnet areal- og transportplanlegging og samtidig kommer i konflikt med disse retningslinjenes formål, eller som er i strid med retningslinjer for utbygging av kjøpesentre gitt i fylkes(del)plan,*
- i) kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester,*

Relevans for planen

Der er et ønske at kommunedelplanen for Agderparken Vest skal ha et langt tidsperspektiv og at planen er fleksibel i forhold til de behov fremtiden vil kunne bringe. Disse forutsetningene gjør at man i denne planfasen ikke kan være for detaljert med hensyn til de krav vedlegg II stiller til innhold i en reguleringsplan. Kommunedelplan Agderparken Vest er en overordnet plan som skal følges opp av reguleringsplaner for delområder senere. Disse reguleringsplanene vil da utløse krav om konsekvensutredning hvis de for eksempel innebærer:

- bygg over 5 000 m²
- etablering av en rekke typer industrier
- utvikling av nye senterområder
- er i strid med den til enhver tid gjeldende fylkesdelplan for kjøpesenterutvikling

Kommunedelplanen vil kunne bli vurdert tilstrekkelig for hold til utvikling av mindre industri- og ervervsvirksomhet og allmenntilgjengelige formål med bruksareal under 5 000 m² og boligformål.

I § 5 om program for plan- eller utredningsarbeidet, sies det:

For kommuneplanens arealdel utredes kun de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan.

Dette innebærer at det i forbindelse med foreliggende plan for eksempel ikke kan kreves å revurdere gjeldende planer for Stoa og Stoa Vest.

4.1.2 Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenteretablering

Nye rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre trådte i kraft 01.07.2008. Bestemmelsen gjelder for hele landet med unntak av områder hvor det i godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner er tillatt å etablere kjøpesentre.

I forskriften fastlegges at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner. I områder som ikke omfattes av godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner vil kjøpesentre større enn 3 000 m² bruksareal ikke være tillatt.

Den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre skal sikre bedre oppfølging av fylkenes retningslinjer. Bestemmelsen fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for kommunenes planlegging. Nye byggetillatelse eller rammetillatelse kan ikke gis i strid med den rikspolitiske bestemmelsen. Fylkesmannen får myndighet til å håndheve bestemmelsen.

Formålet med denne rikspolitiske bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

Definisjoner

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller

flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

Relevans for planarbeidet

De rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesenteretablering gjelder ikke der det i godkjente FP/FDP er tillatt å etablere kjøpesentre. Dvs. at de gjelder ikke på gamle Stoa og Stoa Vest, men gjelder planområdet for Agderparken Vest litt avhengig av hvor langt man er villig til å trekke den geografiske avgrensingen av ”avlastningssentret Stoa”. Fylkesdelplanen for kjøpesenteretablering er mindre klar på enkelte punkt enn ønsket og er blant annet av den grunn under revisjon, se under.

De rikspolitiske bestemmelsene fastsetter juridisk bindende at godkjent fylkesdelplan skal legges til grunn for behandling av planer og tiltak.

4.1.3 Fylkesdelplan for kjøpesenteretableringer

Retningslinjene i fylkesdelplanen er førende ved utarbeiding av nye kommuneplaner og reguleringsplaner. Etableringsstoppen gjelder inntil kommunen vedtar denne planens retningslinjer. Arendal kommune har ikke innarbeidet slike bestemmelser i sin kommuneplan, men i reguleringsplanen for Stoa Vest er det fulgt opp.

Fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering styrer vekst til sentrum av sentralstedene, eller avlastningssentrene. Stoa er i fylkesdelplanen utpekt som et regionalt avlastningssenter.

Fylkesdelplanen forutsatte at vedtatt reguleringsplan for Stoa tilsvarer avgrensningen for det regionale avlastningssentret. Det skal ikke etableres tradisjonelt regionalt kjøpesenter på Stoa, det vil si kjøpesenter med variert tilbud av detaljvarer som for eksempel klær, leker, bøker etc. eller med ulike former for restauranttilbud.

Nyetableringer av dagligvareforretninger, eller utvidelse av eksisterende dagligvareforretninger til et samlet volum over 2 000 m² skal ikke skje. Reguleringsplanen for Stoa Vest er vedtatt senere. Denne utvider området og har virksomheter som tøyer formålsdefinisjonene langt, selv om bestemmelsene langt på vei er i tråd med fylkesdelplanen.

Fylkesdelplanen angir prinsipper for arealbruk og transport som er relevante for planarbeidet. Noen listes under:

- Riktig funksjon lokaliseres til riktig sted ut fra tilgjengelighet, besøksfrekvens og forhold til eksisterende bebyggelse og arealbruk.
- Offentlig og privat servicevirksomhet med stort publikumsbesøk lokaliseres i og nær sentrum.
- Næringsvirksomhet med middels antall ansatte og/eller besøkende i forhold til grunnareal lokaliseres til B-lokaliteter. Gang- og sykkelveinett til sentrum etableres.
- Industri og annen næringsvirksomhet som skaper tungtrafikk og har få besøkende etableres i C-lokaliteter.
- Utbygging i eksisterende næringsområder prioriteres før nye områder tas i bruk. Eksisterende, sentrale næringsarealer skal utnyttes fremfor mer perifere områder.
- Nye utbyggingsområder lokaliseres så nær sentrum eller bydelssenter som mulig, og utnyttes med høy tetthet. Det legges vekt på nærhet til transportnett og effektive transportløsninger for kollektiv- og annen transport.
- Fraflyttede og lavt utnyttede næringsarealer og overflødige parkeringsarealer i sentrum utnyttes som ressurser for byutvikling, både til boliger, næringsbygg og grøntområder.
- Spredt utbygging av næringsvirksomhet unngås.

- Ved planleggingen bør det legges avgjørende vekt på at utbyggingen lokaliseres i forhold til behovene for kollektivtransport og gang- og sykkelvegtilknytning.

4.1.4 Analyse av Stoa som regionalt avlastningssenter

Stoa-området som avlastningsområde for fylkessenteret Arendal ble i 2001 godkjent under forutsetning av at:

- det ble foretatt en nærmere regional analyse av hvilken type handel det er naturlig å legge til området
- Stoa-områdets rolle i forhold til anbefalt byutviklingsstrategi og senterstruktur ble avklart

I godkjenningensbrevet for fylkesdelplanen i 2001 står det:

”Regjeringen er i tvil om en videre utvikling av handelsfunksjoner i Stoa-området er i samsvar med intensjonen i den rikspolitiske bestemmelsen. Området ligger forholdsvis langt fra tyngre boligområder og lokaliseringen er i hovedsak bilavhengig.”

Dette er bakgrunnen for at fylkeskommunen utførte en analyse av Stoa som regionalt avlastningssenter. Utredningen endte i følgende konklusjon som ble vedtatt av fylkestinget:

Det er ikke et alternativ i en fylkesdelplan å utelukke nye former for etableringer, selv om de har et varesortiment som til dels inneholder detaljvarer. Nye forettingskonsepter vinner frem når de imøtekommer kundenes behov. Dersom det ikke blir tillatt innenfor et etablert forretningsområde i fylkeshovedstaden, er det stor sannsynlighet for at de vil etableres andre steder. Over tid vil konsekvensene av dette kunne bli at hovedtyngden av kundene får lengre transport avstand.

Av hensyn til de øvrige tettstedene i senterstrukturen, innarbeides følgende retningslinjer i fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering:

- 1) *Det skal ikke etableres tradisjonelt regionalt kjøpesenter på Stoa, det vil si kjøpesenter med variert tilbud av detaljvarer som for eksempel klær, leker, bøker etc. eller med ulike former for kafé og restauranttilbud.*
- 2) *Nyetableringer av dagligvareforretninger, eller utvidelse av eksisterende dagligvareforetninger til et samlet volum over 2 000 m² skal ikke skje.*

Type virksomheter som med fordel kan lokaliseres til Stoa er:

- *Industri produksjon*
- *Verksteder*
- *Bensinstasjoner*
- *Bilforhandlere /Bildeler*
- *Båtforhandlere*
- *Engrosvirksomhet*
- *Transport firma*
- *Handel med store kolli*
 - *Hvitevarer*
 - *Bygningsartikler*
 - *Store møbelforretninger*

Listen er ikke uttømmende, men retningsgivende ved vurdering i det enkelte tilfelle.

Relevans for planarbeidet

På bakgrunn av endringene som følger av rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenteretablering, har Aust-Agder fylkeskommune satt i gang arbeid med revisjon av fylkesdelplanen fra 2001. Arbeidet ventes fullført i løpet av 2009 og med vedtak i fylkestinget i løpet av 2009-10.

Den reviderte fylkesdelplanen for kjøpesenteretablering vil gi premisser for videre reguleringsplanlegging innen delområder av kommunedelplanen. Ved motstrid mellom planen vil dette utløse konsekvensutredning, jf. kap.6.1.1, og kan gi grunnlag for innsigelse.

4.1.5 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjene tar sikte på å:

- redegjøre for nasjonale mål av betydning for areal- og transportplanlegging
- klargjøre viktige prinsipper for hva som bør vektlegges i planleggingen
- peke på samarbeidsbehov og ansvar for gjennomføringen

Målet er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Fortetting og arealøkonomisering, knutepunktsutvikling og senterutvikling i forbindelse med videre utbygging (bolig og næring) understrekes som særlig viktig relatert til transportplanlegging, blant annet for å kunne begrense transportbehovet. Det skal legges til grunn et langsiktig bærekraftig perspektiv i planleggingen samt gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

Relevans for planarbeidet

For arbeidet med kommunedelplanen for Agderparken Vest innebærer dette først og fremst at det skal legges vekt på planlagt virksomhet ikke kan lokaliseres, under ellers like vilkår, på andre lokaliseringer som samlet sett gir mindre transportarbeid. Dagligvarebutikker bør for eksempel lokaliseres spredt rundt i Arendal og ikke sentraliseres, mens butikker som henvender seg til et marked som omfatter hele kommunen eller regionen kan være naturlig å lokalisere til Stoa. Dette er i samsvar med føringerne fra den regionale analysen som er omtalt i kapittel 4.1.4.

Der er en vanskelig avveining i det å bygge opp et regionalt senter som er konkurransedyktig med Sørlandsparken, mot hensyn til å spre virksomhet utover Arendal slik at det skapes minst mulig transportarbeid.

Det er igangsatt et arbeid med transportmodell for Arendal. Framdriften på dette arbeidet er imidlertid slik at det får liten nytte for kommunedelplanen.

4.1.6 Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag

Siden 1973 har det blitt vedtatt flere verneplaner for vassdrag av Stortinget. Vernet gjaldt i utgangspunktet mot kraftutbygging, men Stortinget har senere forutsatt at verneverdiene heller ikke må undergraves av andre inngrep. RPR gjelder for hundremetersbeltet og for spesielt verdifulle områder utenfor dette som har betydning for vassdragets verneverdi.

For å oppnå målene med vern av vassdrag angir retningslinjene at det særlig bør legges vekt på å:

- unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø
- sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene

- sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner
- sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi
- sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket

De fleste punktene har aktualitet i forbindelse med Lilleelva.

RPR angir ulike klasser av områder med ulikt forvaltningsregime, etter hvor tett bebyggelse og påvirket områdene er.

Av figur 1.2.1 fremgår det hvilke deler av planområdet som ligger innenfor Lilleelvas nedbørfelt. Som man ser så er det rundt halvparten.

Relevans for planarbeidet

Lilleelva ligger i området mellom Nidelva i nordvest og byen Arendal i sørøst. Elva renner ut i Nidelva rett før dennes utløp ved Vrengen, slik at Lilleelva er en sidegren til Arendalsvassdraget. Nedbørfeltets areal er 39 km². Vassdraget har mange innsjøer som tidligere har vært regulert i forbindelse med tømmerfløtning. Det største vatnet er Assævatnet 36 moh, som er 0,8 km² stort. Området er et viktig nærrekreasjonsområde for Arendalsregionen. Flere av vannene er viktige for fritidsfiske og elva har et stort potensial som sjørretelv. Lilleelva har lite jordbruksarealer. Vassdraget er vernet i Verneplan IV for vassdrag.

For arbeidet med kommunedelplanen for Agderparken Vest er det ivaretagelse av de verdiene som representerte det opprinnelige grunnlaget for vern som er av størst interesse.

Begrunnelsen for vernet var:

”Kontaktutvalget viser til at objektet er representativt for vassdrag i midtre kystsone med relativt lite jordbruksareal. Nedbørfeltet har meget stor verdi for naturvern, friluftsliv og fiske, og utvalget foreslår at objektet tas med i verneplanen.”

4.1.7 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

RPR for barn og unge skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det skal opparbeides gode utearealer for variert bruk. Det stilles krav om erstatning for nedbygging av arealer som er i bruk for lek.

Relevans for planarbeidet

Det er i første rekke tilgangen til nærfriluftsområder som er viktig for barn og unge i dette planarbeidet, så sant det ikke tilrettelegges for boligbygging.

4.1.8 Regionplan for Agder 2010

Fylkestingene i Aust-Agder og Vest-Agder har vedtatt at det skal lages en felles regionplan for Agder. Arendal kommune og Kristiansand kommune er invitert med i planarbeidet

Regionplanen har status som fylkesplan og være en overordnet strategiplan. Det forventes vedtak av planen høsten 2009.

Relevans for planarbeidet

Status for planarbeidet må sjekkes i forhold til om det kan gi føringer for kommunedelplanen for Agderparken Vest.

4.1.9 Fylkesplan Aust-Agder 2004-07

Tre hovedutfordringer peker seg ut i fylkesplanperioden:

- Styrke sysselsettingen
- Oppnå en balansert befolkningsutvikling
- Fremme økt likestilling mellom kjønn, etnisitet og funksjonsnivå.

Relevans for planarbeidet

Planen gir få føringer for kommunedelplanen.

4.1.10 Energiplan for Agder

(Fylkesutvalgene i Vest-Agder og Aust-Agder, 2007)

Energiproduksjonen i Agder består i hovedsak av vannkraft som i stor grad blir eksportert (større produksjon enn forbruk i regionen). Samtidig finnes det i regionen potensial for ny energiproduksjon bygd på fornybare energikilder som vann, vind og biobrensel.

Energibruken på Agder er økende og kjennetegnes ved høy andel av elektrisk kraft. Det er et betydelig press på elektrisitetsnettene på Agder og en nærmer seg kapasitetsgrensen. Mangel på infrastruktur den viktigste årsaken til manglene bruk av vannbåren varme.

Relevante mål i planen er:

- Minst 60 prosent av oppvarmingsbehovet på Agder skal i 2020 kunne dekkes av andre energibærere enn elektrisitet og fossiltbrensel.
- Utslippene av klimagasser fra transportsektoren skal reduseres med 20 prosent innen 2020.
- Sikre en bærekraftig utvikling av industrien på Agder

Aktuelle tiltak er

- Fylkeskommunen skal i samarbeid med kommuner og næringslivet bidra til at det utvikles et bedre og mer velfungerende biobrenselmarked i regionen
- Fylkeskommunen skal bidra til å bygge ut infrastrukturen for flytende naturgass, LNG, og stimulere til bruk av naturgass der dette er fordelaktig.
- Fylkeskommunen skal arbeide for utbygginger av infrastruktur for fjernvarme.
- Fylkeskommunen skal arbeide for grenseoverskridende areal og transportplaner.
- Fylkeskommunen skal styrke det kollektive trafikktilbudet for å redusere klimautslippene fra veitrafikken.

Relevans for planarbeidet

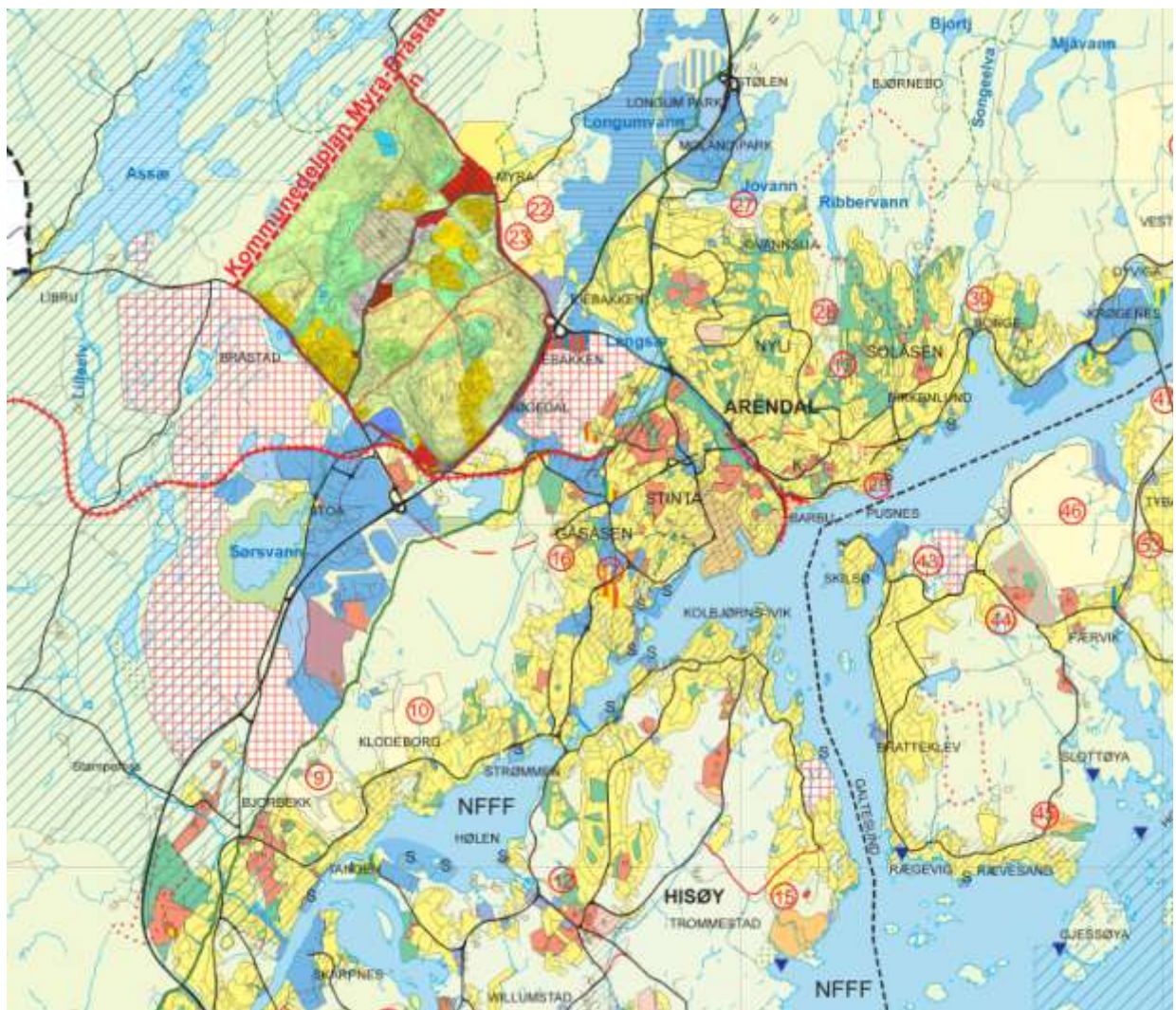
Energiplanlegging må inn på alle plannivå med den grad av konkretisering som er nødvendig for å sikre mulighet for energi- og utslippsbesparende løsninger.

4.2 Arendal kommune

4.2.1 Kommuneplan

I Arendal kommunes nylig vedtatte kommuneplan sies det om kommunale næringsareal:

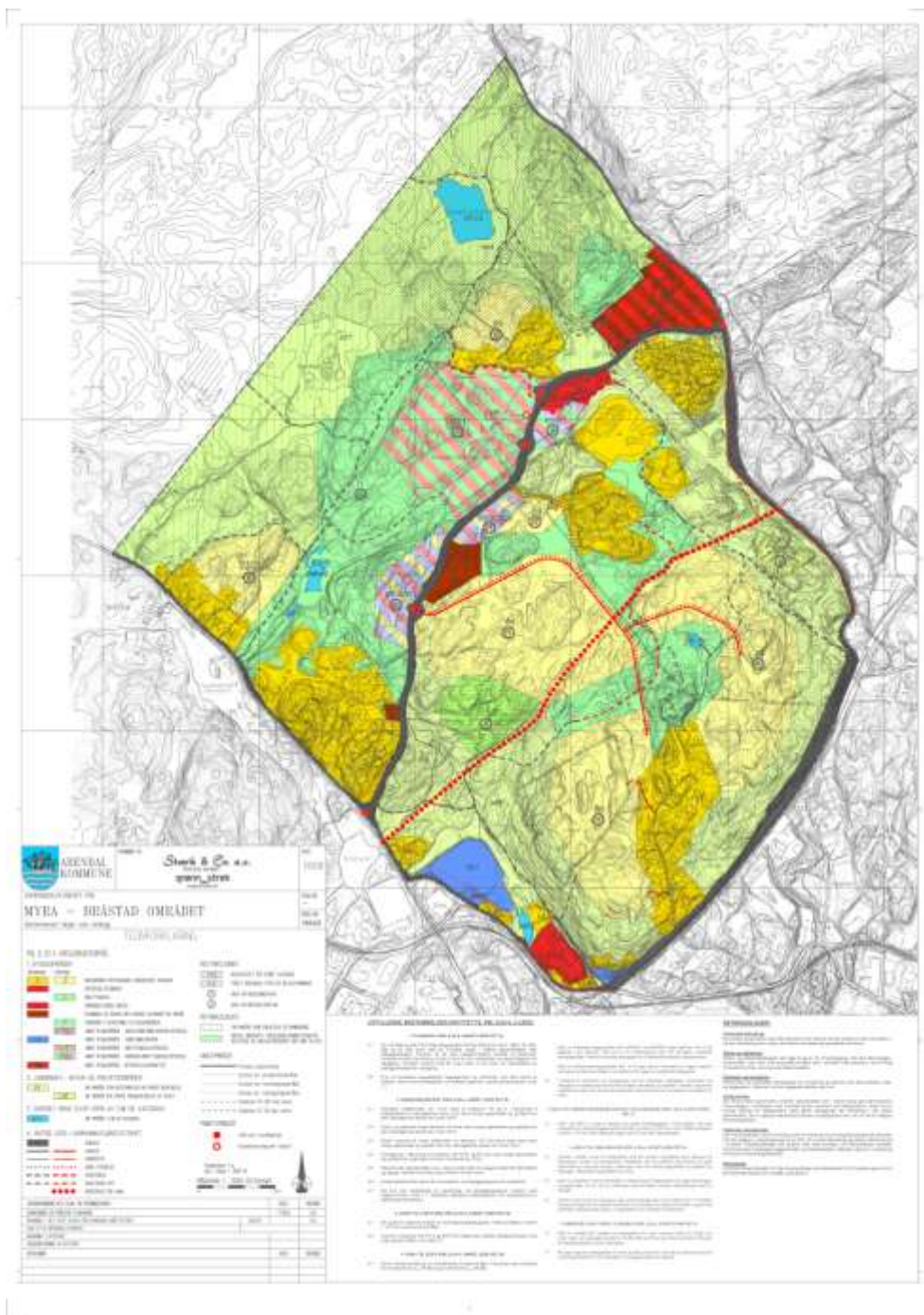
For å sikre nye bedrifter utviklingsmuligheter må kommunen ha egnede næringsareal for salg. På Stoa er det planer om å utvide næringsarealene nord, vest og sør for Sørsvann. Intensjonen er å dekke næringslivets behov de neste 30-50 år. Ettersom det er betydelige naturvern-, kulturvern- og friluftsinnteresser knyttet til ulike deler av området Stoa-Bråstad der en planlegger næringsutvikling, så vil en kartlegging av disse interessene og en konsekvensutredning være første fase i planarbeidet.



Figur 4.2.1: Utsnitt av Arendal kommunes gjeldende arealplan der planområdet er båndlagt. Forslaget til kommunedelplan for Myra-Bråstad er lagt inn for å vise foreslått utnyttelse her.

4.2.2 Kommunedelplaner

Kommunedelplanen for Myra-Bråstad



Figur 4.2.2: Forslag til kommunedelplan Myra-Bråstad slik den ble lagt ut på første gangs høring

Kommunedelplanen for Myra-Bråstad foreslår i hovedsak at området skal brukes til friområder, boliger, idrett og offentlig bebyggelse. Innslaget av næring og erverv er kun til stede inn mot Stoa. Planen ble lagt ut på ny høring i to alternativer i november 2008. Endringene i forhold til første gangs utleggelse er uten betydning i forhold til planleggingen på Agderparken Vest.

Relevans for planarbeidet

Planen vil gi tomtereserver for boliger i noen år. Myra-Bråstad-planen grenser til nordre del av Agderparken Vest-planen og er i samsvar med vedtatt vekstretning for kommunen. Siden ervervsbiten er vesentlig redusert i forhold til tidligere planer, aktualiserer dette at erverv er hovdetema i kommunedelplanen Agderparken Vest.

Kommunedelplan for grønnstruktur

Hovedtrekkene fra grønnstrukturplanen fra 2005 er innarbeidet i gjeldende kommuneplan.

Kommunedelplanen gir oversikt over foreliggende kunnskap. Kommunedelplanen angir en grønn korridor langs Lilleelva og rundt Sørsvann. Planområdet er ikke utpekt som et av de mest brukte i Arendal, men planen foreslår at området sør for jernbanen ikke bygges ut. Planen åpner for utbygging av området mellom jernbanen og rv. 42.

Relevans for planarbeidet

Planen har samlet kunnskap og gir føringer som det er viktig å ta med seg i arbeidet med kommunedelplanen for Agderparken Vest.

4.2.3 Arendal kommunes klima- og energiplan

Til grunn for Arendal kommunes politikk ligger intensjonen om å tenke globalt og handle lokalt.

Arendal kommunes visjon i klima- og energisammenheng er: "Utviklingen i Arendal kommune skal baseres på prinsippene for bærekraftig utvikling." Dette skal man oppnå blant annet ved å redusere energibehov pr. m² i nybygg.

Kommunen vil kreve energiutredning ved framleggelse av plan for utbygging til nærings- eller boligformål.

Relevans for planarbeidet

Som del av arbeidet med kommunedelplanen, utarbeides en energiutredning for området med utgangspunkt i kommunens Klima- og energiplan.

Energiutredningen skal vurdere:

- Situasjonen i tilstøtende områder
- Energi og effektbehov i planområdet
- Konsekvenser for energiforsyningen og klimapåvirkningen ved ulike systemer
- Kapasitet i eksisterende el. Nett
- Effektiv energibruk i henhold til TEK07
- Evt. lokal varmesentral for varmforsyning

4.2.4 Reguleringsplaner

Nedenfor følger sitater fra reguleringsbestemmelsene på Stoa næringsområde og Stoa Vest.

Planbestemmelsene for Stoa næringsområde åpner for detaljvarehandel i det meste av området etter at to veger er bygd (utført pr. 2008). Begrensninger i RPB og fylkesdelplanen for handel gjelder ikke annet en ev. for "Smart Club-tomta" FK-10.

Planbestemmelsene for Stoa Vest sier eksplisitt at det ikke skal etableres tradisjonelt regionalt kjøpesenter eller nyetableringer av dagligvareforretninger på Stoa Vest.

Dagens situasjon er at det i forhold til bestemmelsene nesten er fritt fram i Stoa næringsområde, mens man har tillatt virksomhet som åpenbart strider med bestemmelsen på Stoa Vest.

Stoa næringsområde

Reguleringsbestemmelser for Stoa næringsområde egengodkjent av Arendal bystyre 24.08.2000 (før fylkesdelplanen for kjøpesenteretablering ble vedtatt).

Tillatt bruk

Områder avsatt til "industri" kan nyttes til produksjons- og håndverksbedrifter, entreprenørforretninger, lager, engros/importforretninger, verksteder m.v. Virksomheter som etter kommunens skjønn vil være til sjenanse for omgivelsene på grunn av støy, røyk, sot eller stor trafikk tillates ikke i området. Områdene kan heller ikke nyttes til virksomheter som krever store utendørs arealer til produksjon, lagring/oppbevaring av råstoffer eller avfall som kan være til ulempe for den øvrige delen av området. Jfr. Pkt. 1.8.

Industribygg kan når forholdene ligger til rette for det, benytte en mindre del av bygningen til utsalg i tilknytning til egen produksjon.

Områder avsatt til "kontor/forretning" kan nyttes til detaljvarehandel, service, bevertning-/cateringvirksomhet, utleie, kontor-/sekretærtjenester m.v.

Det er ikke tillatt å etablere kjøpesenter/varehus innenfor områdene i planen. Når "Midlertidig etableringsstopp for kjøpesenter utenfor sentrale deler av byer og tettsteder" oppheves, kan det på felt FK-10 (sørøstre kvadrant av krysset mellom E18 og rv. 42) tillates oppføring av kjøpesenter/varehus, dersom dette er i samsvar med fylkesdelplan for etablering av kjøpesenter.

Innenfor delfeltene FK-1 – FK-9 og feltene FK/I-1-FK/I-4 er det ikke tillatt å etablere ny forretningsvirksomhet som medfører stor publikumstilstrømning, før vei 3 er utbedret (utført pr. 2008) og vei 6 anlagt (anlagt pr. 2008) i samsvar med planen. Dette innebærer at bl.a. kjøpesentra, varehus og dagligvareforretninger ikke tillates i området. Eksisterende virksomhet kan ikke utvides vesentlig.

Innenfor delfelt FK-11 er det tillatt å etablere forretning/kontor/bensinstasjon.

Det er ikke tillatt å innrede boligareal (for eksempel vaktmesterleiligheter, hybler etc.) verken i i industribygg eller i kontor-/forretningsbygg. Når forholdene ligger til rette for det kan imidlertid i en del av bygget innredes til lokaler for offentlige, kulturelle og allmenntilrette formål.

....

Stoa Vest

Reguleringsbestemmelser for Stoa Vest, vedtatt i Arendal bystyre 25.10.01, sist revidert: 31.10.02 (etter fylkesdelplanen for kjøpesenteretablering ble vedtatt).

4. OMRÅDE FOR FORRETNINGER/KONTORER: FK

4.1 Områdene skal benyttes til forretnings- og kontorbebyggelse, med nødvendig lager m.v. Bygningene kan oppføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse. Bebygget areal (%-BYA) må ikke overstige 30 %.

Merk.: BYA = 40 % innenfor Stoa Næringsområde

.....

4.4 Det skal ikke etableres tradisjonelt regionalt kjøpesenter på Stoa, det vil si kjøpesenter med variert tilbud av detaljvarer som for eksempel klær, leker, bøker etc., eller med ulike former for restauranttilbud. Nyetableringer av

dagligvareforretninger, eller utvidelse av eksisterende dagligvareforretninger til et samlet volum over 2.000 m², skal ikke skje.

5. OMRÅDER INDUSTRI/FORETNINGER/KONTORER: I/FK

5.1 Områdene skal benyttes til industri, forretninger og kontorbebyggelse med nødvendige lager m. v. Bygningene kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse. Bebygget areal (%-BYA) må ikke overstige 30 % av tomtearealet, området sett under ett.

....

5.3. Kommunen kan tillate at deler av bygning benyttes til sosiale eller kulturelle formål innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt byggeforskriftene.

5.4 Det er ikke tillatt å etablere forretningsvirksomhet som medfører stor publikumstilstrømning. Dette innebærer at bl.a. kjøpesentra, varehus og dagligvareforretninger ikke tillates i området.

O.G.O. Næring AS, Stoa

Området ligger rett nord for Stoa og er i 2008 bebygd med en ny Byggmakkerforretning og en Kiwi-butikk.

Planen ble vedtatt i 1988 i den gang Øyestad kommune. Innen området tillates forretning, kontor og industri. Planen gir få begrensinger. Det er krav til en P-plass pr. 25 kvm bebyggelse.

Sørsvann

Reguleringsplanen for Sørsvann vedtatt 30.11.1979. Av bestemmelsene fremgår at friluftsområdet mot planområdet er avgrenset som en 100 m bred buffersone målt fra vannkanten. I friområdet øst for vannet tillates oppført anlegg for lek og idrett. Eksisterende boliger kan kun utvides innfor egen tomt. Tomtegrenser tillates ikke endret.

Haugåsdaalen

Reguleringsplan for Haugåsdaalen ble vedtatt 14.06.1990. Området ligger på sørsiden av rv. 42 nord for Haugås. Deler av planen ligger innenfor planområdet. Berørt område er regulert til jordbruk. Den delen av planen som er regulert til bolig er utenfor planområdet.

E18

Gjeldende planer for E18 ble vedtatt i forbindelse med byggingen av fysisk midtdeler som nå er under gjennomføring. E18 Rannekleiv-Stoa ble vedtatt 21.10.2004, mens E18 Harebakken-Sørsvann, ble vedtatt 23.11.2006.

Relevans for planarbeidet

Tilstøtende reguleringsplaner har relevans for planarbeidet på flere måter.

Hovedatkomst til Agderparken Vest vil måtte bli fra E18, Stoa Vest og/eller rv. 42. Alle planene i området belaster den samme infrastrukturen.

Det vil være gjensidig påvirkning mellom områdene. Dette kan utløse transformasjoner som igjen vil medføre ønske om planendringer i disse områdene.

5 Utviklingsscenarier

Det er utarbeidet en egen rapport med ulike arealbruksscenarier som grunnlag for planprogrammet (Multiconsult 2008: Kommunedelplan Bråstad-Stoa-Selde Scenarier for arealbruk). I denne rapporten vurderes ulike arealbruksscenarier ut fra mål, behov og ønsker som fremkom gjennom en idédugnad. Rapporten konkluderer med:

- Det er ikke ønskelig med boligområder i planområdet vest for dagens E18, ev. med unntak av mindre utvikling i tilknytning til eksisterende område langs rv. 42.
- Det er ikke riktig å bruke en stor del av området til godsterminal for jernbane da dette synes uaktuelt på kort og mellomlang sikt.
- Behovet for arealer til næringsvirksomhet kan dekkes innen området uten større inngrep i områder med størst verneverdier for ulike miljøtema. Ut fra dette synes naturlig å legge som premiss at:
 - Lillelva og Sagvannene sikres som LNF-område med bestemmelser som ivaretar verneformålene. Områder gis en utstrekning med en buffer på 100-200 m fra vannkant og midtlinje i hovedvassdraget
 - De høyre delene av Verpåsen og Haugåsen sikres som LNF-område med bestemmelser som ivaretar hensyn til biologisk mangfold
 - Det skal være en grønnstruktur som binder disse områdene og området rundt Sørsvann sammen
- Hvor mye næringsareal og ev. differensiering mellom handel, lager, industri, kontor osv. i kommunedelplanen, må utredes som en del av konsekvensutredningen

6 Forslag til utredningstema

Vedlegg II i forskrift om konsekvensutredninger gir rammer for krav til innhold i konsekvensutredninger. Konsekvensutredningen skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram. Planforslag med konsekvensutredning skal normalt utgjøre et samlet dokument. Konsekvensutredningen skal inneholde nødvendige illustrasjoner og kartmateriale. Det skal utarbeides et sammendrag av planforslaget med konsekvensutredning.

Ut fra de konkrete tiltakene som kommunedelplanen vil åpne for er ukjent på utredningstidspunktet, vil man ikke kunne spesifisere annet enn hovedgrupper av virksomhet, ikke kunne si noe om tidsplan for gjennomføring, ikke kunne si noe om arkitektonisk form og uttrykk, mengder utslipp eller nødvendig arbeidskraft.

Siden tiltakene ikke er konkretisert på dette plannivået så er det ikke generelt krav om at avbøtende tiltak skal vurderes. Også på utredningsnivå kan det imidlertid være forhold som har karakter av avbøtende tiltak som bør vurderes, som for eksempel bredde på en grønnstruktur mot vassdrag. Dette foreslås derfor vurdert, selv om forskriften om konsekvensutredninger ikke krever dette på oversiktsplannivå.

6.1 Metode

Det er ikke utviklet noen generell metodikk som er allment akseptert at skal brukes på denne type planer. Metodikken må derfor variere noe fra tema til tema avhengig av problemstilling.

Metodikken i Statens vegvesens håndbok 140 om konsekvensanalyser legges til grunn for kartlegging og systematisering av verdiene i området. Metodikken i H140 når det gjelder verdisetting, bedømming av omfang og konsekvens, er imidlertid ikke utviklet for eller egnet arealplaner generelt.

Konsekvenser for hvert enkelt utredningstema skal vurderes opp mot dagens bruk av området, ev. tilbud i kommunen. Dette er kalt 0-alternativet. Det stilles imidlertid ikke krav til å utrede 0-alternativet for næringsliv og lokalt utbyggingsmønster i det tilfellet kommunedelplanen ikke tilrettelegger dette.

Dette stiller spesielle krav til sammenstillingen der det klart må framgå hva som er vektlagt som grunnlag for endelig planforslag.

6.2 Planforslaget

Som et grunnlag for planprogrammet er det vurdert ulike scenarier. Disse danner utgangspunktet for utformingen av planforslaget. Beskrivelsen av planforslaget skal:

- begrunne behovet for arealbruken som planen tilrettelegger for
- beskrive planens innhold og hovedformål
- beskrive planens muligheter og begrensinger hva gjelder type utbyggingsformål
- beskrive mulig variasjon i areal av bygninger og utendørs plasser som et grunnlag for å synliggjøre noen hovedtall for utbyggingen (areal, investering, utnyttelsesgrad, arbeidsplasser)
- beskriver krav til videre planprosess
- gi en generell oversikt over offentlige og private tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen. Planen skal gi overordnede føringer på vannforsyning, spillvannnett, overvannshåndtering, ev. krav om kabling av ledninger, energiforsyning og vegtilknytninger til dagens vegnett.

6.2.1 Trafikk

Det skal gjøres anslag på variasjonsområdet på trafikk som kan bli skapt ved ulik utnyttelse av planområdet innen foreslåtte planformål. Trafikken skal fordeles ut til E18, rv. 42 og Sørsvannsveien. Flaskehalsen identifiseres og beskrives. Det skal gis en beskrivelse og vurdering av internveier, atkomstveier, trafiksikkerhet, trafikksituasjonen og parkering. Kommunedelplanen skal vise hovedatkomster inn til området og prisnipp for føring av ev. gjennomgående veier.

Trafikale konsekvenser av disse strømmene for andre deler av vegnettet i Arendal vil ikke utredes. Temaet forutsettes behandlet i arbeidet med areal- og transportplanen for Arendal som pågår parallelt.

6.2.2 Infrastruktur

Planen skal skjematisk vise

- atkomster til området fra overordnet vegnett og andre viktige veier i området
- prinsipp for gjennomgående vegsystem som muliggjør en effektiv betjening med buss

Planen skal gi standardkrav til atkomstvei/hovedvei gjennom området, samt parallell gang og sykkelveg. Planen skal anbefale byggegrense for ulike typer veier og gi retningslinjer for hvordan denne sonen kan benyttes.

Planen skal kort omtale forholdet til Gullknapp flyplass.

Planen skal beskrive prinsipper for forsyning av området vann og bortledning av spillvann og overvann.

Planen skal vise hovedtraseer for overordnet infrastruktur sikringssone rundt høyspentlinje.

6.2.3 Godsterminal for jernbane

Planen skal gjøre rede for behov og muligheter for godsterminal for jernbane innenfor Agderparken Vest. Behovet skal bl.a. vurderes ut fra nye rapporter om behov for næringsareal i kommunen og i forhold til klima- og energiplanen til Arendal kommune.

6.2.4 Energi

Planen skal gjøre rede for aktuelle virkemidler for å redusere framtidig energiforbruk innen planområdet. Det utarbeides en energitredning i samsvar med pkt. 4.2.3. ovenfor.

Ny plan- og bygningslov, gjeldende fra 01.07.2009, åpner for at det kan gis retningslinjer om energibruk på kommunedelplannivå. Planen skal vurdere hva som er hensiktsmessig for området og foreslå retningslinjer.

Planen skal sikre areal til energianlegg hvis det er aktuelt med løsninger som krever slike føringer.

6.2.5 Støy

Både kommunedelplanen og påfølgende reguleringsplaner må forholde seg til retningslinjene for behandling av støy i arealplansaker, SFT T1442.

På dette planstadiet, når verken utbyggingstype eller beliggenhet av bygninger eller veier er kjent, vil støyvurderingene være begrenset til beregning av gul og rød støysone langs eksisterende veier der ev. det er aktuelt å foreslå boliger. Hvis boliger ikke er aktuelt, trengs det ikke å beregnes støy på dette plannivået.

6.2.6 Eierskap

Et av de utløsende behov for planarbeidet er at kommunen skal ha tilgjengelig areal å tilby næringsliv som ønsker å etablere seg i Arendal.

Det skal gjøres en vurdering av kommunen som eiendomsaktør. Hva må til, hvilken risiko innebærer dette og er det nødvendig?

Det skal gjøres rede for hvordan kommunen vil sikre:

- kontroll over arealene
- regulere prisen
- tilby tomter til spesielle aktører uten å bli anklaget i henhold til EØS-bestemmelsene om konkurransevridende innblanding

6.2.7 Universell utforming

Planen skal gjøre rede for universell utforming. Utredningen skal være på et overordnet nivå, og nødvendige krav innarbeides i planbestemmelsene.

6.3 Overordnede føringer

Det skal gis en redegjørelse for forholdet til kommunale, fylkeskommunale og andre regionale og nasjonale planer som er relevante i forhold til den aktuelle planen, samt for relevante miljømål fastsatt gjennom Rikspolitiske retningslinjer, nasjonale miljømål, Stortingsmeldinger eller lignende, og hvordan disse er tatt hensyn til under utarbeidelse av planen.

Oversikten som er gitt i planprogrammet skal oppsummeres og revideres i tråd med for eksempel arbeidet med fylkesdelplanen for kjøpesenteretablering.

6.4 Utredningstemaer

6.4.1 Nærmiljø og friluftsliv

Metode

Metodikken i Statens vegvesens håndbok 140 om konsekvensanalyser legges til grunn for kartlegging og systematisering av verdiene i området.

Kartleggingen skal baseres på foreliggende kunnskap og samtaler med representanter for ulike brukergrupper.

Konsekvensen skal vurderes ut fra de tap av verdier eller endringer av bruk og tilgjengelighet som tiltaket vil medføre og hvilken grad alternativer finnes.

Influensområde

Influensområdet er begrenset til planområdet og bomiljøer i randsonen rundt, samt den delen av Lilleelva som ligger langs planområdet.

Program

Bomiljøene innen planområdet og i randsonen skal beskrives med hensyn til størrelse, skolevei og bruk av planområdet.

Bruken av planområdet til friluftsliv (turgåing, idrett, trening, bading, fritidsfiske, jakt) skal beskrives. Friluftsliv i tilknytning til Lilleelva skal behandles særskilt.

I den grad planen åpner for nye boligområder, skal disse vurderes mhp:

- Tilgjengelighet til servicefunksjoner (skole, barnhage, idrettsanlegg, butikk, kollektivnett)
- Trafikksikker atkomst
- Egnethet (sol, helning, infrastruktur)
- Støy fra nærliggende aktiviteter som drives i dag

Konsekvensen skal vurderes i forhold til faktiske endringer og måloppnåelse i forhold til overordnede kommunale planer.

6.4.2 Landskapsbilde

Metode

Metodikken i Statens vegvesens håndbok 140 om konsekvensanalyser legges til grunn for kartlegging og systematisering av verdiene i området.

Konsekvensen måles i forhold hvordan tiltaket anses å kunne tilpasses landskapet.

Influensområde

Influensområdet er begrenset til planområdet og områder i 1-2 km avstand rundt der tiltaket kan bli synlig.

Program

Det skal utarbeides en landskapsbeskrivelse av planområdet. Beskrivelsen skal dele området i enhetlige områder. Beskrivelsen skal redegjøre for:

- Områdets kvaliteter
- Områder som bør bevares
- Føringer innen utbyggingsområder
- Prinsipper for lokalisering av stor flate tomter i småkupert terreng
- Ev. begrensinger i byggehøyder

Det skal illustreres virkninger av store bygg ulike steder i planområdet.

6.4.3 Naturmiljø

Metode

Metodikken i Statens vegvesens håndbok 140 om konsekvensanalyser legges til grunn for kartlegging og systematisering av verdiene i området.

Konsekvensen måles iht. håndbok 140 i forhold til ingen utbygging av området.

Influensområde

Influensområdet er begrenset til planområdet og vurdering av spredningskorridorer (trekkveier) mot naboterreng.

Program

Det er gjennomført kartlegging av naturverdier i planområdet. Konsekvensutredningen skal baseres på disse. Bl.a. skal det legges vekt på å etablere en sammenhengende grøntstruktur. Barrierevirkningen av ev. gjennomgående veiere skal vurderes i den forbindelse.

Arealer som ønskes søkt bevart skal prioriteres mhp. størrrelse, buffersone og forbindelser mot andre områder.

Det skal utredes hvilke konsekvenser tiltaket kan ha i forhold til det biologisk mangfoldet, inkludert vilttrekk og dyreliv i vann. Forholdet til Lilleelva som vernet vassdrag skal behandles særskilt.

6.4.4 Kulturmiljø

Metode

Metodikken i Statens vegvesens håndbok 140 om konsekvensanalyser legges til grunn for kartlegging og systematisering av verdiene i området.

Konsekvensen måles iht. håndbok 140 i forhold til ingen utbygging av området.

Influensområde

Influensområdet er begrenset til planområdet

Program

Det skal gis en overordnet beskrivelse av:

- fornminner i planområdet, ev. basert på typer som er kjent og ev. kan forventes å bli funnet
- minner fra drift at utmark (sager, kverner, fløtning, steingjerder)
- plasser i området
- ferdselsveier
- minner tilknyttet tidligere gruvevirksomhet på Bråstad

Eldre og nyere tids kulturminner i planområdet skal kartfestes og beskrives. Tiltakets innvirkning på kulturmiljøer og kulturminner skal utredes i forhold til direkte påvirkning/inngrep i miljøer, endringer i miljøenes lesbarhet og opplevelse.

6.4.5 Naturressurser

Metode

Metodikken i Statens vegvesens håndbok 140 om konsekvensanalyser legges til grunn for kartlegging og systematisering av verdiene i området.

Konsekvensen måles iht. håndbok 140 i forhold til ingen utbygging av området.

Influensområde

Influensområdet er begrenset til planområdet

Program

Utredningen skal inneholde en beskrivelse av ressurser knyttet til jord, skog og berggrunn i planområdet.

Konsekvenser av tiltaket skal beskrives som arealforbruk av:

- fulldyrket mark
- beite og lignende
- skog av ulike boniteter
- Massetak

Det skal også gjøres en vurdering av hvor mye av de omkringliggende områdene som ev. vil gå ut av produksjon som en følge av tiltaket (vanskelig beliggenhet, oppsplitting av arealer, ønske om å bevare vegetasjon).

Det skal vurderes om det midlertidig kan være aktuelt med massetak i deler av området, både for å skaffe masser internt og for å salg.

6.4.6 Næringsliv**Metode**

Næringslivet skal beskrives ut fra faktiske, tilgjengelige opplysninger om virksomhetstype, størrelse, omsetning, arbeidsplasser, markedsområde og konkurransesituasjon.

Virkninger skal vurderes ut fra historiske trender og forventet utvikling.

Influensområde

Influensområdet omfatter hele det felles arbeids-, bolig- og serviceområdet i Aust- og Vest-Agder innen 40-60 min. reise med privatbil.

Program

Det skal beskrives hva slags type virksomhetstyper som planen åpner for.

For hver hovedgruppe skal de gjøres en beskrivelse av historisk utvikling, dagens situasjon og forventninger fremover basert på offentlig statistikk og samtaler med aktuelle aktører og grupper.

Konkurransforholdene skal både vurderes regionalt og lokalt i Arendal kommune for aktuelle hovedgrupper av virksomhet.

Utredningen skal resultere i et spenn på nødvendig areal for utvikling på kort og lang sikt.

6.4.7 Risiko og sårbarhet**Metode**

En ROS-analyse er en systematisk gjennomgang av mulige uønskede hendelser med en tilhørende vurdering av sannsynlighet og konsekvens (risiko) for disse hendelsene. Sannsynligheten for at en hendelse inntreffer må anslås, på dette plannivået på en skala lav-middels-høy, og konsekvens likeså.

Influensområde

Planområdet inkl. tilknytning til overordnet vegnett.

Program

Det skal utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget. Analysen skal vurdere om det planlagte tiltaket vil medføre endret risiko for mennesker, miljø og/eller materielle verdier. Ev. risikoreduserende tiltak skal vurderes innarbeidet i planforslaget.

Momenter som skal vurderes er brann, ev. farlig virksomhet, geotekniske og geologiske forhold, forurenset grunn, avrenning fra blottlagte mineraler fra utsprengte masser, trafikk sikkerhet, energiforsyning, høyspentledning og radonstråling. Liste er ikke uttømmende.

6.5 Sammenstilling

De ulike temaene utredes etter til dels svært forskjellig metodikk. Noen tema har til en viss grad overlapp med andre slik at noen forhold kan bli vektlagt flere ganger. Disse metodiske begrensningene gjør at temaene ikke uten videre kan presenteres enhetlig i en sammenstillingstabell og veies mot hverandre.

Sammenstillingen skal gjøres ved at:

- Først vurderes planforslagets måloppnåelse i forhold til utløsende behov
- Deretter vurderes ev. positive og negative konsekvenser av tiltaket for miljø, naturressurser og samfunn¹. Det fortas en avveining og det fokuseres på forhold som bør ha betydning for beslutning om og på hvilke vilkår tiltaket kan gjennomføres.
- Til slutt gjøres en vurdering av om og ev. på hvilke vilkår planforslaget kan anbefales.

6.6 Oppfølgende undersøkelser

Det skal gis en vurdering av behovet for, og eventuelt forslag til, nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen ev. som en del av påfølgende reguleringsplanarbeid.

I den grad spesielle forhold peker seg ut, skal det gis en vurdering av behovet for, og eventuelt forslag til, undersøkelser og tiltak med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av planen (oppfølgende undersøkelser etter plangjennomføring)

6.7 Informasjon og medvirkning

Kravet til informasjon og medvirkning i den videre prosess sikres gjennom:

- Informasjonsmøter
- Utsendelse av vedtatt planprogram til alle som gir høringsuttalelse
- Varsel om oppstart av respektive reguleringsplaner

Informasjon om planene vil dessuten være tilgjengelig på Arendal kommunes Internetsider www.arendal.kommune.no. Her vil alle resultater av gjennomførte utredninger og planforslag være tilgjengelige. Det blir lagt opp til mulighet for å stille spørsmål gjennom hjemmesiden.

¹ Hvis konsekvensvurderingene viser betydelige konsekvenser som kan avbøtes, skal man som en del av prosessen innarbeide tiltakene i planforslaget slik at konfliktnivået ikke blir høyere enn nødvendig

Referanser

Arendal kommune, 2007a: Kommuneplan 2007–2017. Vedtatt i bystyret 21.06.07.

Arendal kommune og Nettkonsult, 2007b: Klima- og energiplan. Januar 2007

Asplan Viak Analyse, 2007: Konjunkturbarometeret for Agder.

Aust-Agder fylkeskommune, 2001: Fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering. Godkjent ved kgl.res. 16.3.2001.

Aust-Agder fylkeskommune, 200x: Analyse av Stoa som regionalt avlastningssenter.

Aust-Agder og Vest-Agder fylkeskommuner, 2007: Energiplan for Agder. Rapport fra en styringsgruppe nedsatt av fylkesutvalgene i Vest-Agder og Aust-Agder. Ferdigstilt 25.05.07.

Direktoratet for naturforvaltning 2008a: Naturbase: <http://dnweb5.dirnat.no/nbinnsyn/>.

Direktoratet for naturforvaltning 2008b: Artsdatabankens kartdatabase. <http://artskart.artsdatabanken.no/>.

Fylkesutvalgene i Vest-Agder og Aust-Agder, 2007: Energiplan for Agder. Rapport fra styringsgruppen

Kålås, J.A., Viken, Å. og Bakken, T. (red.) 2006: Norsk Rødliste 2006–2006 Norwegian Red List. Artsdatabanken, Norway.

Lie, A. 2008: Biologisk mangfold. Kommunedelplan Stoa Arendal kommune. Agder naturmuseum og botaniske hage, mars 2008.

Miljøverndepartementet, 2005: Forskrift om konsekvensutredninger. Forskrift nr. 275, 1.4.2005.

Miljøverndepartementet, 2006: Forskrift om konsekvensutredninger – planlegging etter plan- og bygningsloven. Veileder versjon mai 2006.

Multiconsult 2008: Kommunedelplan Bråstad-Stoa-Selde Scenarier for arealbruk

Railconsult 2008; Forutsetninger for å etablere jernbanegodstrafikk til Stoa, oppdragsrapport for Aust Agder fylkeskommune

Riksantikvaren, 2008: Askeladden. <http://askeladden.ra.no>.

SITMA, 2006: Strategi for godsterminaler, Sluttrapport, Fase 2 – Vurdering av havneterminaler, kombiterminaler og vognlastterminaler utenom Østlandet, samt alle tømmerterminaler i Norge. Terminalstrategi fase 2 sluttrapport 30.8.2006