

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Lisbet Rake Zeiffert
Arkivsaksnr: 07/33
Løpenummer: 23357/09

Arkiv: REG 1717

Utvalg

Driftsstyret (Endret fra 01.01.09.)	01.02.2007
Planutvalg	27.03.2008
Planutvalg	29.10.2008
Planutvalg	19.02.2009
Planutvalg	
Bystyret	

KOMMUNEDELPLAN MYRA - BRÅSTAD

2. GANGSBEHANDLING

- A. **Billag som følger saken**
- B. **Bakgrunn for saken**
- C. **Planforslag med konsekvensutredning**
- D. **Kommunal behandling av planforslaget**
- E. **Vurdering**
- F. **Barn og unges interesser**
- G. **Driftsmessige konsekvenser av rådmannens forslag til vedtak**
- H. **Rådmannens forslag til vedtak**

A. **Billag som følger saken**

- T1 Revidert planbeskrivelse
- T2 Forslag til plankart datert 01.02.08, sist revidert 23.03.09
- T3 Forslag til bestemmelser datert 01.02.08, sist revidert 23.03.09
- T4 Konsekvensutredning datert 01.02.08
- T5 Temautredning – biologisk mangfold
- T6 Temautredning – Energi
- T7 Temautredning – Trafikkstøy
- T8 Temautredning – vann, avløp og overvann
- T9 Sammendrag konsekvensutredning
- T10 Sammendrag av innspill med administrasjonens kommentarer
- T11 Kopi av innspill ved nytt offentlig ettersyn av planforslag og ved begrenset offentlig ettersyn

B. **Bakgrunn for saken**

Kommunedelplan for Myra-Bråstad med konsekvensutredning er utarbeidet av Stærk & CO AS og Grønn Strek AS på vegne av Arendal kommune.

Hovedformålet med kommunedelplanen er å sikre areal for fremtidige byggeområder for boliger, offentlig virksomhet (ny videregående skole og ulike idrettsanlegg) og områder for landbruk, natur og friluftsliv.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Lisbet Rake Zeiffert
Arkivsaksnr: 07/33
Løpenummer: 23357/09

Arkiv: REG 1717

Planforslaget har vært oppe til 1. gangsbehandling og høring 3 ganger, siste gang som et begrenset offentlig ettersyn. Bakgrunnen for dette er ulike innspill til planforslaget, som har medført endringer av plankart og bestemmelser.

Planforslaget legges nå frem for endelig vedtak.

C. Planforslag med konsekvensutredning

Kommunedelplanen består av forslag til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. I tilknytning til utarbeidelsen av kommunedelplanen ble det utarbeidet en konsekvensutredning der følgende tema ble utredet: landskap, barn- og unge, kulturmiljø, risiko- og sårbarhet, anlegg for idrett og friluftsliv, trafikale forhold, vann- og avløp, energi og nødvendige offentlige tiltak og investeringer. Et sammendrag av konsekvensutredningen og planforslaget ligger som vedlegg til saken (vedlegg T 9). For en fullstendig gjennomgang av de ulike tema, vises det til selve konsekvensutredningen med temautredninger (vedlegg T4) og de separate temautredningene for biologisk mangfold (vedlegg T5), energi (vedlegg T6), vegtrafikkstøy (vedlegg T7) og vann, avløp og overvann (vedlegg T8). Konsekvensutredningen fulgte saken i forbindelse med 1. gangsbehandling i driftsstyret i sak 61/08.

Som en konklusjon på konsekvensutredningen fremkommer det at for de fleste tema har planforslaget ingen, liten eller positiv konsekvens. Planforslaget får en negativ konsekvens i forhold til offentlige tiltak og investeringer og økt trafikk- og støybelastning.

Hovedformålet med kommunedelplanen er å sikre areal for fremtidige byggeområder for boliger, offentlig virksomhet (ny videregående skole og ulike idrettsanlegg) og områder for landbruk, natur og friluftsliv.

Planforslaget foreslår fremtidige traséer for samlevei, adkomstvei og gang- og sykkelvei i tilknytning til byggeområdene. Veiene er foreslått i ytterkant av planområdene, der reguleringsplaner for de ulike områdene vil fastlegge endelig trasé og interne veger i hvert enkelt byggeområde. Planforslaget viser også traséer for eksisterende og fremtidige hovedturveier og lokalurveier. Tveitenløypa og den gamle Opplandsveien mellom Solborg og Østenbu er vist. I tillegg er det foreslått et turveinett på tvers av Heidalsplataet med planfri kryssing (kulverter) av samleveiene. Ved Myra skole er det foreslått en planfri kryssing i form av overgang. Denne er det også foreslått å knytte en rekkefølgebestemmelse til, som innebærer at den må stå ferdig før ny videregående skole tas i bruk.

Planforslaget foreslår følgende formål: byggeområder, LNF-områder, områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag og viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Forslag til endringer av planforslag etter begrenset offentlig ettersyn:

Forslag til kommunedelplankart:

- To fremtidige lokalurveier fra boligområde B5 til Heidalen er gitt en annen lokalisering. Dette er avklart med grunneiere i området.
- Gul støysone er vist gjennom boligområde B7 ved Heidalen.
- Revidert område i tilknytning til Arendal idrettspark slik at kommunedelplan samsvarer med forslag til reguleringsplan for Arendal idrettspark.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Lisbet Rake Zeiffert
Arkivsaksnr: 07/33
Løpenummer: 23357/09

Arkiv: REG 1717

Bestemmelser:

- Revidert punkt 45.1 vedr. krav til støy, til også å omfatte byggeområdene B5 og B7.

D. Kommunal behandling av planforslaget

Forslag til kommunedelplan for Myra-Bråstad har vært oppe til 1. gangsbehandling i planutvalget i møtene 27.03.08, og 29.10.2008. Ved siste offentlige ettersyn i perioden 14.11-08-15.12.08 kom det inn uttalelser fra 14 privatpersoner/foreninger/offentlige høringsinstanser. 5 av innspillene medførte forslag til endring av planforslaget, og dette ble behandlet som en ny 1. gangsbehandling i planutvalget 19.02.09. Planforslaget ble sendt ut på begrenset offentlig ettersyn i perioden 27.02.-13.03.09. Det kom inn 4 innspill i forbindelse med begrenset offentlig ettersyn. Sammendrag av innspill med administrasjonens kommentarer i forbindelse med høring i perioden 14.11.08-15.12.08, og begrenset offentlig ettersyn i perioden 27.02.-13.03.09 ligger som vedlegg (T10). Kopi av alle innspill ligger i vedlegg (T11).

Medvirkning:

Oppstart av planarbeidet ble varslet til berørte parter, i aviser og på internett. I denne forbindelse ble det også avholdt et åpent informasjonsmøte på Myra skole 30.10.06 og et møte for grunneiere, lag og foreninger i Myra-Bråstad området 09.11.06.

Det er også avholdt egne møter med grunneiere, skolens ledelse, ledelsen for Myratunet bo- og omsorgssenter, Statens vegvesen, Aust-Agder fylkeskommune og Agder Energi.

De offentlige ettersyn har vært varslet til berørte parter pr. brev, i tillegg til i aviser og på internett. I forbindelse med høringene har det vært avholdt åpent informasjonsmøte 22.05.2008.

E. Vurdering

Planforslaget har vært igjennom en langvarig og grundig planprosess med konsekvensutredninger som har avklart mulige interessekonflikter og virkninger planforslaget har for ulike tema. På bakgrunn av uttalelser i saken har planforslaget vært gjenstand for revisjoner underveis i planprosessen, og planforslaget har derfor vært oppe til politisk behandling i planutvalget, og ute til offentlig ettersyn tre ganger, siste gang som et begrenset offentlig ettersyn. Hovedgrepene i planforslaget er likevel oppretthold slik som det var ved 1. gangsbehandling våren 2008.

I forbindelse med siste offentlige ettersyn og begrenset høring har uttalelsene vært todelt slik som ved det første offentlige ettersynet. En del av uttalelsene er fra de offentlige høringsinstansene som hele tiden har vært positive til hovedgrepene i planforslaget, men som har hatt noen innspill til enkelte konkrete punkt ved planforslaget. Den andre typen innspill har vært fra grunneiere i området som har innspill til utnytting av sine eiendommer, eller parter som har støttet enkelte grunneieres syn. I tillegg er det kommet innspill vedrørende kartlegging av billen garveren.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Lisbet Rake Zeiffert
Arkivsaksnr: 07/33
Løpenummer: 23357/09

Arkiv: REG 1717

Innspillene fra offentlige høringsinstanser er i hovedsak imøtekommet, delvis med unntak av boligområde B7 på Heidalsplataet som de offentlige høringsinstansene har anbefalt blir tatt ut av planforslaget. Rådmannen mener at med de reviderte bestemmelsene ang. støyutredning, er støyhensyn ivaretatt og boligområde B7 anbefales opprettholdt.

Også ved siste offentlig ettersyn er det kommet innspill fra grunneier på Østensbu gård, i tillegg til at andre privatpersoner og organisasjoner har uttalelser vedrørende utbyggingsområdene på Heidalsplataen og forholdene i tilknytning til Østensbu gård. Rådmannen mener at det ikke er fremkommet nye innspill i saken, og vil foreslå å opprettholde de byggeområdene på Heidalsplataet med de formålsavgrensingene som har vært inne i planforslaget tidligere. Rådmannen opprettholder vurderingen fra tidligere saksfremlegg: ” Eier av Østenbu gård er stor grunneier i dette området, og planforslaget vil naturlig nok få konsekvenser for hennes eiendom. Det er i hovedsak skogsareal som blir foreslått avsatt til nye byggeområder, og kommunens landbruksforvaltning viser til at det fortsatt vil være mulig å drive landbruksdrift på eiendommen.” Videre detaljplaner vil avklare de endelige grensene mot bl.a Østensbu gård.

Det er også kommet innspill fra tre andre grunneiere innenfor kommunedelplanområdet. Innspillene er delvis imøtekommet. Det vises til vedlegg T10 med kommentarer til de ulike innspillene.

Rådmannen gjentar videre den generelle vurderingen av planforslaget, som har vært gjengitt i tidligere saksfremlegg:

”De nye boligområdene er lokalisert i nærhet til skoler/barnehager, fremtidig idrettspark, byen/sentrum og større næringsområder som Agderparken Stoa der en finner mange arbeidsplasser. Boligområdene har god tilgang til friområder og grøntkorridorer/turveier som leder til større sammenhengende friluftsområder. Ut fra rådmannens vurdering tilsier denne lokaliseringen, sammen med de krav til utforming av boligområdene som er fastlagt gjennom planforslagets arealbruksformål, bestemmelser og retningslinjer, at det vil kunne legges til rette for gode og varierte boligområder innenfor planområdet. Det er krav om reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner for de nye boligfeltene, der detaljutformingen av områdene vil fastlegges.

Mindre næringsområder langs Fv. 176 åpner opp for en lettere næringsetablering som også var et av målene til kommunedelplanen. Formålene er her så fleksible at det ikke låser fast en gitt næringsetablering i området, men planforslaget åpner opp for at det kan legges til rette for f.eks en mindre nærbutikk, kontorplasser i kombinasjon med boliger og lignende, som vil være et pluss for området.

Etter rådmannens vurdering ivaretar også planforslaget kultur, landskap, natur og friluftstinteresser på en god måte. Områder som er registrert med kvaliteter innenfor disse tema er i all hovedsak sikret gjennom avsetting til landbruk-, natur- og friluftsområder eller friområder.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Lisbet Rake Zeiffert
Arkivsaksnr: 07/33
Løpenummer: 23357/09

Arkiv: REG 1717

Den største utfordringen for utviklingen av planområdet er de nødvendige offentlige tiltakene og investeringene som må gjennomføres. I forbindelse med det pågående reguleringsarbeidet og utbygging av ny videregående skole og idrettspark, må en del av disse tiltakene iverksettes i løpet av de nærmeste 4 årene. Fremdrift på videre planleggingen og utbyggingen av boligområdene og næringsområdene er vanskelig å fastsette, men vil trolig gå over en lengre periode. Gjennom reguleringsplanprosessene og utbyggingsavtaler knyttet til disse, vil det avklares hvilke tiltak som kreves utbygd, og kostnader og tid for utførelse av disse tiltakene. Utbygger må deretter inkludere disse kostnadene i sine tomte- og huspriser. Noen av infrastruktur-tiltakene vil både kunne bli kostbare og ta tid å få utbygd, dette gjelder bl.a vann og avløpssituasjonen i byggeområdene B4-B6. Foreløpig er det ikke avklart hvilke områder kommunen vil stå som utbygger for, og hvilke områder en vil ha private utbyggere.

Planforslaget ivaretar mange av de miljøhensyn og de miljøbyprinsipper som er nevnt i kommuneplanen. Angående energiøkonomisering er det utarbeidet en egen energiutredning som gir noen anbefalinger, og som må følges opp gjennom reguleringsplaner og utbygging av området. Kommunen har fått fjernvarmekonsesjon for et området innenfor planområdet, og det tenkes å bygge fjernvarmeanlegg med tilhørende distribusjonsnett som skal utnytte overskuddsvarmen fra eksisterende kjøleanlegg tilknyttet skøytebanen. I forhold til helseperspektivet ligger de nye boligområdene med god tilgjengelighet og kort avstand både til turområder og skole/barnehage, og i sykkelavstand til arbeidsplasser og servicetilbud i Stoa-området, Harebakken og sentrum. Det legges også opp til et lokalt kollektivknutepunkt i tilknytning til den nye videregående skolen. Utredning av trafikkstøy er gjennomført, og støysoner er vist på plankart i tillegg til at det er foreslått egne bestemmelser for oppfølging av støy i videre plansaker. Når det gjelder universell utforming har ikke dette vært i sterk fokus på et slikt overordnet plannivå som en kommunedelplan er. I retningslinjene til forslag til kommunedelplan er temaet vist til, og gjennom de ulike reguleringsplanprosessene, bl.a idrettsparken som er under utarbeidelse vil dette komme mer i fokus.”

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

G. Barn og unges interesser:

Deler av området blir brukt av barn- og unge i forbindelse med skole, idrett og friluftsliv. Dette gjelder både områder som er opparbeidet og grøntområder/skogsområder. I all hovedsak blir disse områdene opprettholdt el. sikret i planforslaget. Et område ved kunstisbanen vil bli lite tilgjengelig pga. utbyggingen til idrettspark og ny videregående skole, men her vil det komme ulike typer erstatningsareal som vil bli attraktive å bruke for barn- og unge i forbindelse med idrettsparken. Også en akebakke ved Romstølen kan bli berørt ved utbygging i dette området, men gjennom reguleringsplan vil en kunne sikre dette området ev. finne erstatningsareal for akebakken. Ellers ivaretas Timmeråsen ved Myra skole gjennom formålet friområde. På Heidalsplatået vil det måtte tilrettelegges for gode lekeområder i de enkelte felt. I tillegg er det lagt opp til gjennomgående grøntkorridorer mot turløyper og større sammenhengende friluftsområder.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Lisbet Rake Zeiffert
Arkivsaksnr: 07/33
Løpenummer: 23357/09

Arkiv: REG 1717

Gjennom planforslaget anser rådmannen at trafikksikkerheten for myke trafikanter blir hensyntatt, og på enkelte områder bedret. Det legges opp til bl.a gang- og sykkelveier parallelt med samleveiene i de nye boligområdene på Heidalsplatået, og mot Arendal sentrum og Agderparken Stoa. I tillegg er det bl.a foreslått en rekkefølgebestemmelse som skal sikre planfri kryssing ved Myra skole før ny videregående skole skal stå ferdig.

Den nye/utvida idrettsparken skal utvikles både med bygg og uteområder som vil være svært attraktivt for barn- og unge i tillegg til de aktiviteter som er tilgjengelig i området i dag.

Samlet sett vurderer rådmannen at barn- og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget.

H. Driftsmessige konsekvenser til rådmannens forslag til vedtak

På kommunedelplan-nivå vil ikke planforslaget få noen økonomiske konsekvenser, men gjennom å vedta kommunedelplanen binder kommunen seg til å gjøre store tiltak og investeringer i forbindelse med videre detaljregulering og utbygging av områdene.

Kort sammenfattet vil følgende tiltak/investeringer utløses av planforslaget:

- Oppgradering/sanering av deler av eksisterende VA-anlegg
- Nytt høydebasseng i området
- Nytt VA-nett til planlagte byggeområder
- Kabling av deler av eksisterende høyspentledning i området
- Etablere nytt strøm- og kabelnett til planlagte byggeområder
- Nytt fjernvarmeanlegg med tilhørende distribusjonsnett
- Bygging av gang- og sykkelvei langs deler av Myra- og Frolandsveien
- Planfri kryssing av Myra-Bråstad veien for myke trafikanter
- Etablere gateløp langs Myraveien og Myra-Bråstad veien
- Erstatte flere t-kryss med rundkjøringer
- Etablere to nye rundkjøringer
- Etablere lokalt kollektivknutepunkt
- Opprusting av Tveitenløypa

Noen tiltak er det foreslått egne rekkefølgebestemmelser til i forhold til tidspunktet for opparbeidelse, andre vil bli avklart gjennom utbyggingsavtaler ifbm. reguleringsplaner for de ulike felt, og atter andre tiltak vil gjennomføres ved at det blir avsatt midler på kommunens budsjett f.eks når det gjelder opprusting av løyper. Flere av tiltakene må gjennomføres i forbindelse med reguleringsplanen for Arendal idrettsparken og etablering av ny videregående skole.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Lisbet Rake Zeiffert
Arkivsaksnr: 07/33
Løpenummer: 23357/09

Arkiv: REG 1717

I. Rådmannens forslag til vedtak:

Det faste utvalg for plansaker i Arendal kommune (planutvalget) anbefaler bystyret å vedta følgende:

1. Arendal bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5, kommunedelplan for Myra-Bråstad med tilhørende bestemmelser datert 01.02.08, sist revidert 23.03.09.
2. Før reguleringsplanarbeid for nye byggeområder igangsettes, må det utarbeides en overordnet plan for vannforsyning, avløp og overvann for hele planområdet. Reguleringsplan for Arendal idrettspark er unntatt. Planen skal vise hvordan hovedsystemene skal dimensjoneres og hvor de skal anlegges, for å ivareta ulike delområder. Intensjonene i konsekvensutredningen for vann og avløp må ivaretas, samt andre offentlige krav, eksempelvis kravene til godt drikkevann og brannforsyning. Planen skal danne grunnlag for senere reguleringsplanarbeid for de enkelte byggeområdene.

Rådmannen, dato
Geir Skjæveland, 29. april 2009.