

Planinitiativ

Detaljregulering for gnr. 59, bnr. 46, 64 og 249

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Namn: Activa Eiendom AS Svein Erik Damsgård Mob 95453345 E-post: post@activaeiendom.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Erling I. Aas Tlf.: 91547813 E-post: eia@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering Frøja - Ruhagen

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

1. Bakgrunn

Activa Eiendom AS har inngått avtale med grunneier Henning Sederholm om utvikling av eiendommen som tidligere har huset Frøja konfeksjonsfabrikk i Tvedestrand sentrum.

Eiendommen har matrikkel gnr. 59 bnr. 46, 64 og 249. Tomtearealet er på 1.269 + 299 + 681 kvm – totalt 2.250 kvm.

Beliggenheten er i Ruhagen, sentralt i Tvedestrand sentrum, innenfor definert verneplanområde for Tvedestrand sentrum.

Activa Eiendom AS ønsker å sette i gang arbeid med regulering av dette ovennevnte arealet. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til formål næringsvirksomhet (bnr. 46 og 64), samt boligbebyggelse (bnr. 249).

I planutvalgets møte i mai 2022 ble det diskutert og avklart forholdene rundt arealformål, endring av dette til boligformål der det i dag er næring, samt muligheten for rivning av eksisterende bygningsmasse. Møtet konkluderte med at reguleringsformålet ville bli godkjent endret til bolig og at rivning kunne tillates, dog med en forutsetning om dokumentasjon av historikken for eiendommen.

2. Oversiktskart

Planområdet ligger i Tvedestrand sentrum, ved Ruhagen. Sentralt plassert ved etablerte offentlige veier og med gangavstand til de fleste servicefunksjoner. Området ligger innenfor definert verneplanområde for det historiske sentrum.



Fig. 1. Oversiktskart. Planområdet er markert med rød linje.

Kilde: Kartløsning for Tvedestrand kommune. <https://www.kommunekart.com/>

3. Formålet med planen

Hovedformålet med planleggingen er å tilrettelegge for oppføring av boligbygg med leiligheter, samt adkomst til parkering/garasjeplasser, uteoppholdsareal for den enkelte og fellesarealer.

Leilighetene skal utvikles med tanke på salg i markedet på vanlig måte. Bygningsmassen tenkes seksjonert og organisert i et sameie hvor eierne er deleiere etter eierbrøk og styrer driften av denne.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til planavgrensning er vist med rød linje i fig. 2.

Planområdet er på ~2,6 daa og omfatter alt areal innenfor parsellene gnr. 59, bnr. 46, 64 og 249, samt del av tilstøtende veier på gnr. 59, bnr. 11.

Området består i dag av et næringsbygg med grunnflate ca. 600 kvm (48,5 x 12,5 meter), parkeringsarealer på vestsiden av dette og noe grøntareal. Bnr. 249 består hovedsakelig av naturtomt, og ligger «på baksiden» av bygget og grenser opp mot Kolltoppen i østlig retning. Ny bygningsmasse ønskes plassert tilnærmet der dagens bygg står, og med en mulig tilleggsfløyt i sørøstlig retning inn på bnr. 249. Det tenkes løsning med innvendig parkering i felles anlegg, samt heis til alle etasjeplan. På vestsiden vil det fortsatt være parkeringsplasser

på terreng slik som i dag. Adkomsten til eiendommen vil være som i dag, på offentlig vei gjennom Ruhagen og innkjørsel fra Kollåsveien.

Bygg er tenkt utformet over tre til fire etasjeplan hvor deler av nederste etasje vil romme parkering og boder. Bygg vil få en høyde på 11,5-12,5 meter. Dette er ca. 1,5 -2 meter høyere enn dagens. Bakforliggende terreng stiger kraftig oppover mot øst. Tilgrensende eiendommer på Kolltoppen vil i liten grad bli sjenert av dette. Planeringshøyde fremfor Frøjabygget er tenkt omtrent som det er pt., altså ca. kote 44. Lavest beliggende bolig bak Frøja (Kolltoppen 7) har en planeringshøyde på ca. kote 63, og vi dermed bli lite påvirket av en økt byggehøyde på 1,5 - 2 meter.

Med hensyn på trafikk (mengde, fremkommelighet mv.) er det ikke ventet en vesentlig endring dersom arealbruken endres fra næringsvirksomhet til boligformål. Det vil bli en trafikkøkning i området i forhold til dagens situasjon når bygget står tomt. Vi kjenner ikke til hvor mye trafikk (personbiler og lastebiler) tidligere drift genererte. Man må ta i betraktning at bygget hjemler næringsvirksomhet i dag, noe som kan gi like stor trafikk som boligformål. Nytt boligbygg/leilighetsbygg vil ikke bli utformet slik at det primært henvender seg til familier der alle familiemedlemmer (voksne og deres barn) har hver sin bil og hvor behovet for transport er størst. Det planlegges leiligheter som passer for enslige og par i etableringsfasen eller som er i slutten av eller ferdige med den yrkesaktive fasen av livet. Blant disse er transportbehovet mindre, og de har færre og mindre kjøretøy. På bakgrunn av dette er det ikke ventet at en gjennomføring av prosjektet vil gi en vesentlig økning av biltrafikken i forhold til dagens reguleringsformål.

Det er to kjørefelt og fortau langs Arne Garborgs vei fra fylkesveien og opp til Kollåsveien. De 50 meterne langs Kollåsveien, frem til planområdet, er det en strekning på ca. 40 meter uten kjørefelt for to biler, men der det er sikt fra det ene punktet til det andre og to kjøretøy kan møtes i en privat innkjøring litt sør for midten av denne strekningen. Det er tilstrekkelig plass til at en kjørende og en myk trafikant kan møtes. Gående til barne- og ungdomsskolen er sikret med trafikksikker løsning og kryssing av fylkesveien nordover fra Kollåsveien. Vi mener på denne bakgrunn at eksisterende veisystemet har kapasitet og at det er trygge veier for myke trafikanter.

Planområdet og eksisterende bygg er omfattet av reguleringsplanen for bevaring av bebyggelse i sentrum. Forslagstiller er innstilt på å utforme en plan med bestemmelser som bygger opp under viktige føringer i gjeldende plans bestemmelser i §§3-5, f.eks. etasjetall 1-2 etasjer med tillegg av underetasje og loft, eksteriør som harmonerer med tradisjonell byggeskikk, utforming av tak, fargevalg mv.

En vurderer at planlagte tiltak får små virkninger utenfor planområdet, ut over dagens. Utbyggingen vil ha ryggdekning i bakenforliggende terreng og dekke innsyn til fjellskjæring umiddelbart bak bygningsmassen, og skal forskjønne en eiendom i forfall. Ny bygningsmasse vil inneholde boenheter hvor det bor og oppholder seg mennesker slik det ellers gjør i området. Dette vil gi en mer ensartet døgnrytme i nabolaget, enn om det ble etablert ny næringsvirksomhet i bygget. Nye og gamle boliger vil få gjensidig innsyn, men ikke på en slik måte at det vil bli sjenerende. Trafikken til og fra området i en byggefase, og når boligene er i bruk, vil selvsagt bli større enn i dag, når eiendommen ikke er i bruk.

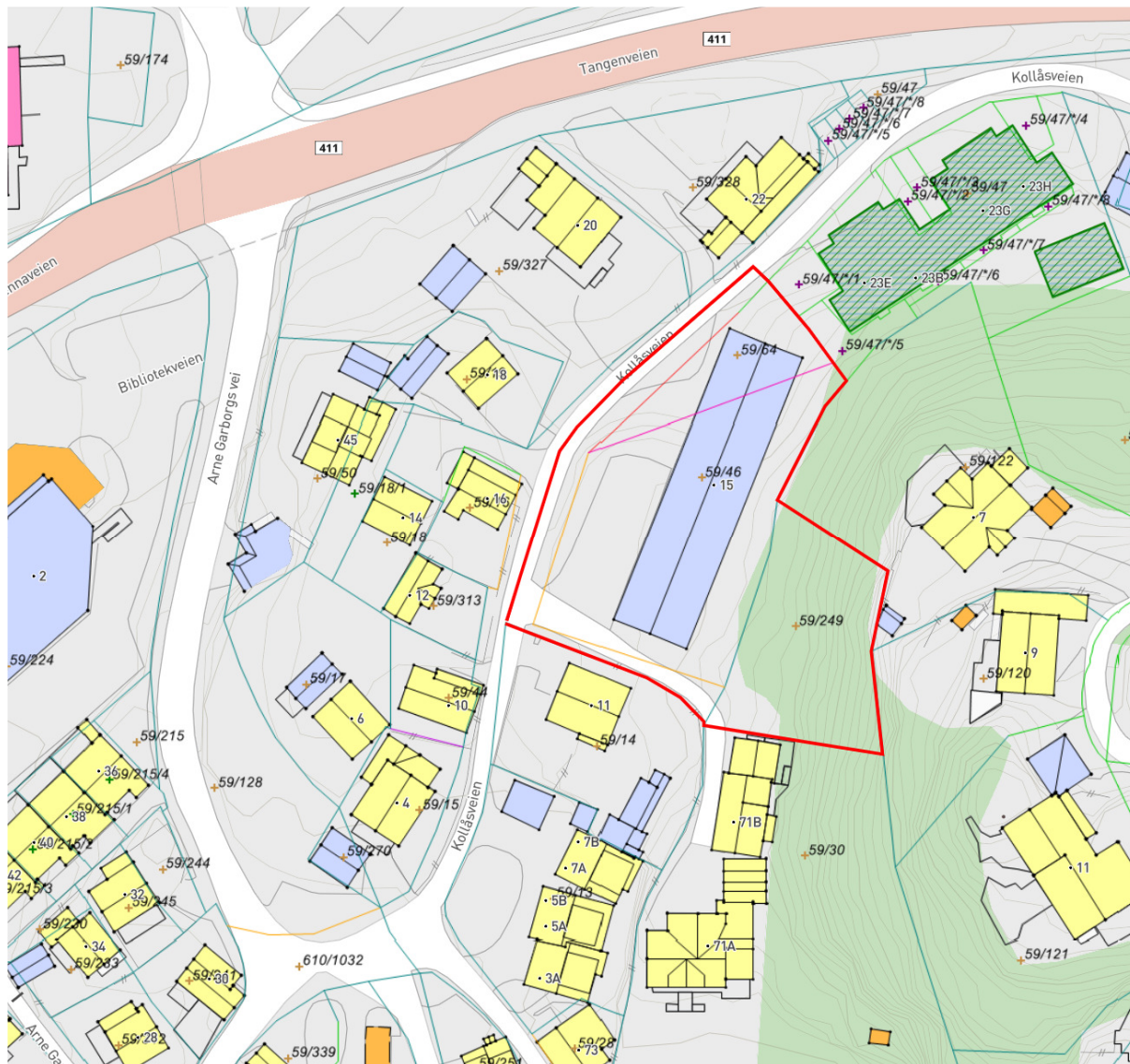


Fig. 2. Forslag til planavgrensning.

5. Planlagt bebyggelse og anlegg, utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges i utgangspunktet oppføring av ett sammenhengende bygg i området, men det kan ikke utelukkes at bygningsmassen deles i to bygg, eller at den samlede bebyggelsen blir mindre enn dagens. Bygg er tenkt oppført i 3 - 4 etasjer (inklusive loft og underetasje/kjeller), med til sammen ca. 17 leiligheter.

Parkering vil løses dels i underetasje, dels på terreng fremfor bygningen og muligens på baksiden av bygget på terreng, under tak eller i underetasje. Adkomst og parkering må underlegges nærmere planlegging når det blir tatt endelig stilling til omfang og plassering av ny bebyggelse.

Per i dag arbeides det med en ide der nytt bygg vil bli like langt og ha samme lengderetning som dagens bygg, med mulighet for en vinkel mot sørøst. I tillegg vil det nye kunne bli litt høyere enn dagens (inntil 1,5-2 meter). Det er utarbeidet enkle skisser som viser noenlunde tenkte volumer og utforminger. Disse ligger vedlagt.

Planeringshøyden fremfor dagens bygg opprettholdes på høyde ca. kote 44. Mønehøyde for nytt bygg blir ca. kote 56. Laveste bakenforliggende bebyggelse har en planeringshøyde på ca. kote 63. Dermed opplever de ikke endringer i sol-/lysforhold.

Konkrete utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares som del av planprosessen.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg skal planlegges iht. TEK17. Det planlegges leiligheter med ulik størrelse og innhold for å imøtekomme ulike kjøpergrupper og dermed mulighet for å treffe kjøpere i ulik alder og livsfaser.

7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Se omtale i kap. 4 og 5 ovenfor, samt vedlagte tegninger.

8. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan (PlanId 143) vist med formålene Næringsvirksomhet og boligbebyggelse, med hensynssone, bevaring av kulturmiljø, se figur 3.

Området ligger innenfor reguleringsplanen «verneplan Tvedestrand», PlanId 048, se figur 4. Reguleringsplanen og hensynssonen i kommuneplanen legger føringer for bevaring og endringer som kan påregnes.

Det er ikke igangsatte planarbeider i nærområdet.

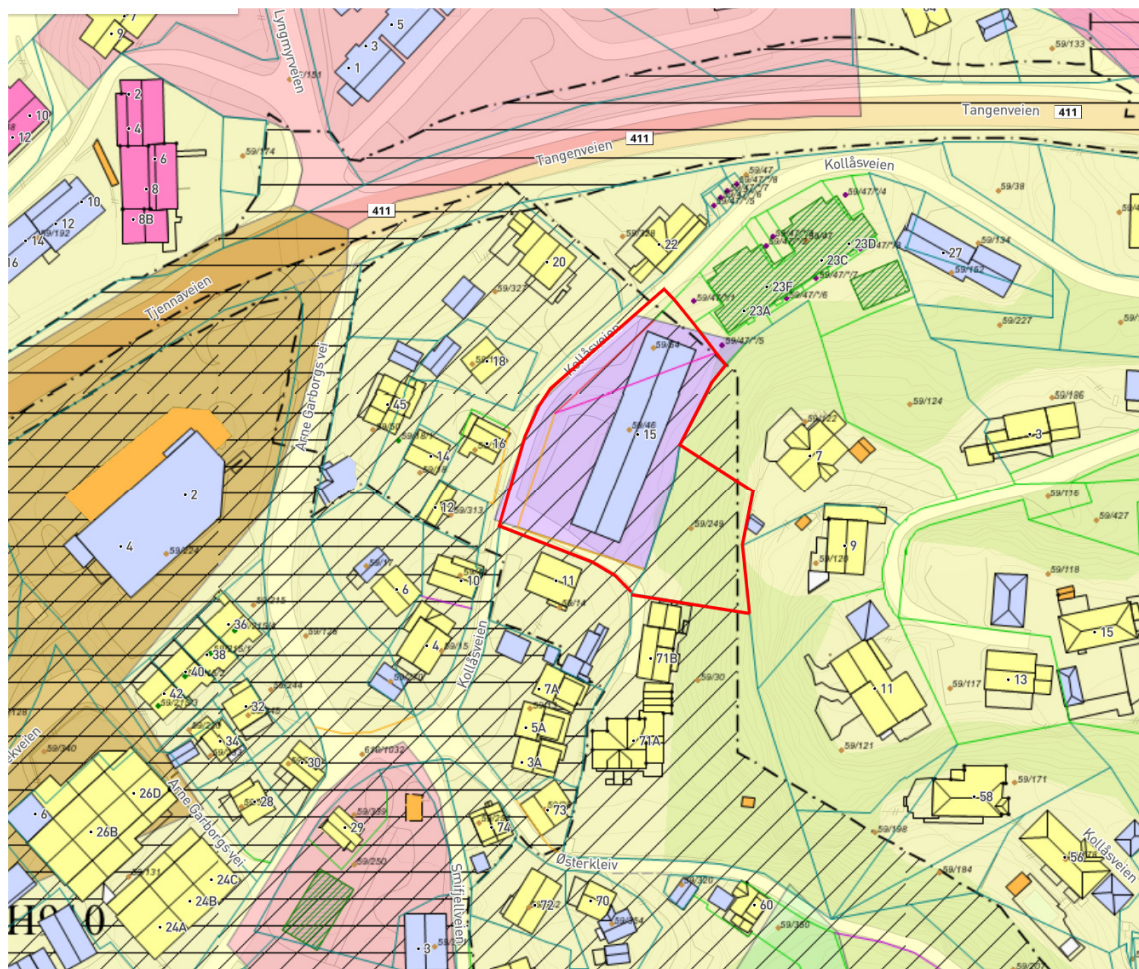


Fig. 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet er avmerket med rød linje.

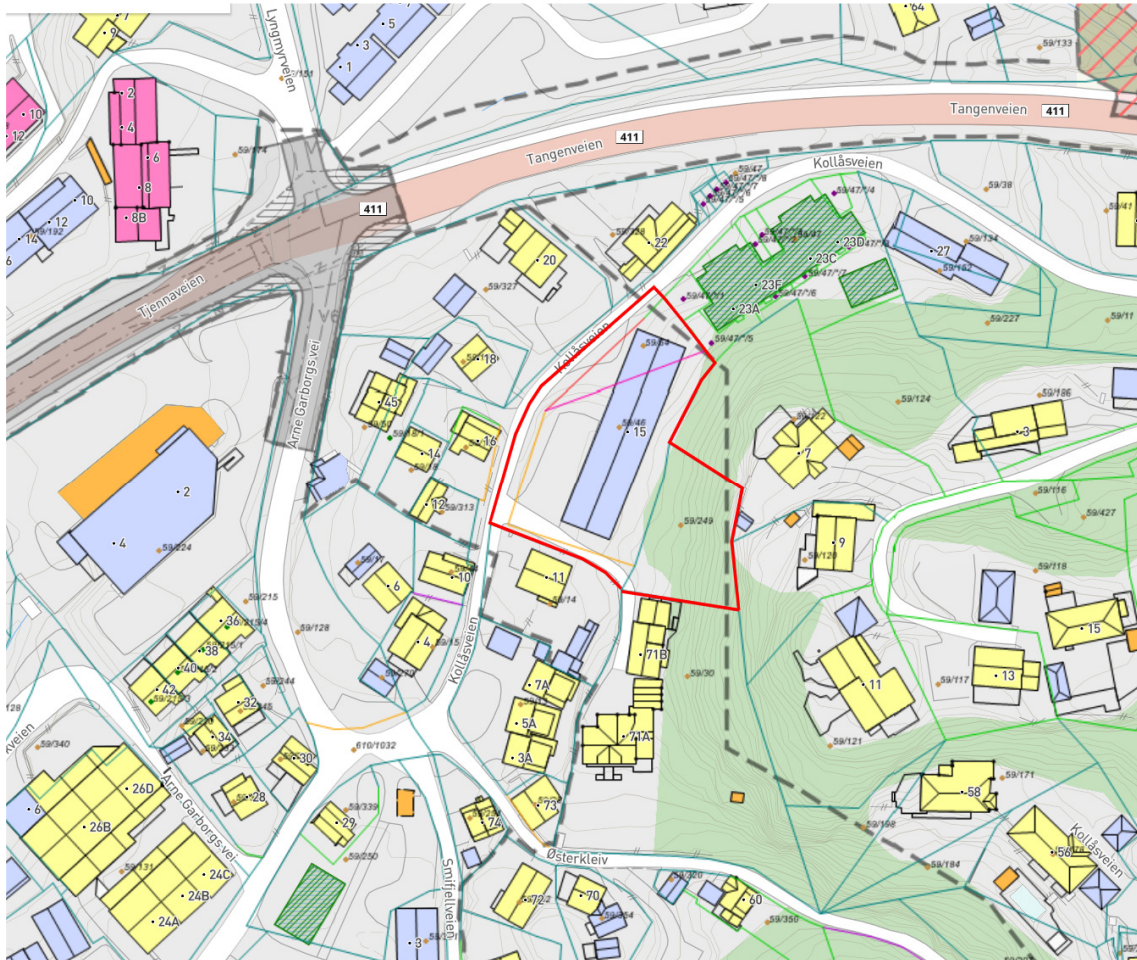


Fig. 4. Gjeldende reguleringsplaner (Svart stiplet strek). Planområdet er avmerket med rød linje.

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Tilpasning til hensynssone bevaring av kulturmiljø og reguleringsplanen «verneplan Tvedestrand, herunder det bygde/menneskeskapt kulturmiljøet og omgivelsene/landskapet må omtales særskilt.

Konsekvenser for aktuelle tema vil bli beskrevet og vurdert i planomtalen.

10. 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.

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart

Aktuelle offentlige organer og andre parter/berørte som skal varsles om planarbeidet, avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Statsforvalteren og Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

12. 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 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. Ved behov kan en stille opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen i fbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

13. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt

Tiltakene som planforslaget skal legge til rette for er bare delvis i tråd med overordnet plan da en større del av området er avsatt til næringsvirksomhet. Tvedestrand kommune har gitt signal om at kommunen er positive til å transformere den gamle næringsstomta/bebyggelsen til boligformål. Næringsformålet er ca. 1,8 daa stort. Tiltaket utløser ikke noen av utløsningskriteriene for konsekvensutredning jf. §§ 6, 8 og 10 i forskrift om konsekvensutredninger med tilhørende vedlegg I og II.

14. Oppsummering og konklusjon

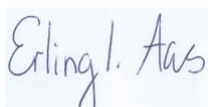
Planlegging av et leilighetsbygg i sentrum, på en tomt med en nedlagt næringsvirksomhet, vil gi flere innbyggere i sentrum og være med å styrke dette. Plasseringen er sentral i forhold til mange viktige funksjoner for mennesker i ulike aldre.

Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende er viktig jf. føringer i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan. Det er få andre allmenne interesser som blir berørt.

De hittil kjente konsekvensene av planinitiativet vurderes samlet sett som positive.

Vi ber om at kommunen kaller inn til oppstartsmøte og at det avklares om det kan settes i gang planarbeid med de formål som framkommer av planinitiativet.

Arendal, 29.03.2023



Erling I. Aas
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Tegninger med forslag til utnyttelse av området.