

Reguleringsplan for ARENDAL BRYGGERI

Arendal kommune

PlanID: -

Dato:17.11.25

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 05.06.2025

Siste revisjon 04.11.25

1 PLANENS HENSIKT

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsplangrense på plankartet.

Formålet med planen er å legge til rette for en kombinasjon av industri/ lager/ forretning.

Planen inneholder følgende formål (pbl. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – § 12-5 nr. 1

Industri (1340)	IND1
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)	KBA1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – § 12-5 nr. 2

Kjørevei (2011)	o_KV1
Fortau (2012)	o_FO1
Annen veigrunn – tekniske anlegg (2018)	AVT

Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3

Park (3050)	PA1 – PA2
-------------	-----------

Hensynssoner - § 12-5 nr. 6

Sikringssoner

Frisikt	H140
---------	------

Faresoner

Høyspentlinje	H370
---------------	------

Infrastruktursoner

Rekkefølgekrav vedr. infrastruktur	H430
------------------------------------	------

Båndleggingssone

Båndleggingssone

H730

Bestemmelsesområde - § 12-5 nr. 7

Rekkefølgekrav

#1 - #2

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Byggegrenser

Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der byggegrenser ikke framgår av plankartet, ligger byggegrensen i formåls grensen. Parkeringsplasser kan plasseres utenfor byggegrensene i formålene KBA1 og IND1.

2.2 Terrengbehandling

Sikringsgjerde langs skjæringer er tillatt.

Ved skjæringer med over 3,0 meters høyde, skal det enten etableres bed med vintergrønne klatreplanter ev trær i forkant av skjæring, eller bebyggelsen plasseres direkte i forkant. Murer og skjæringer som vender mot Stoaveien eller som ligger i område #1, skal beplantes når de overstiger en høyde på 1,5 meter. Bedene skal beplantes med vintergrønne klatreplanter. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde for beplantningen.

Fyllinger skal etableres med helning på 1:1,5, maksimum høyde på 2,5 meter og minimum 50 cm jorddybde.

2.3 Frisikt

Innenfor frisiktsone H140 skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

2.4 Tekniske installasjoner

Innenfor KBA1 og IND1 tillates tekniske installasjoner på tak inntil 2,5 meter over maksimal gesims-/mønekote, og kan dekke inntil 5% av takflaten. Disse skal ligge tilbaketrukket fra fasadelivet. Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad samles og innebygges. Solceller kan etableres på hele takets flate.

2.5 Universell tilgjengelighet

Bygningsmassen etableres på én flate, og iht TEK17. Alle bygg og uteområder skal ha universell tilgjengelighet.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1 Kombinert industri/ lager/ forretning/ næring/ tjenesteyting (KBA1)

Området KBA1 skal benyttes til en kombinasjon av industri/ lager/ forretning der forretning er handel med plasskrevende varer som ikke naturlig hører hjemme i sentrum. Det tillates ikke etablert dagligvareforretning eller annen «posehandel».

Tillatt utnyttelse i % BYA fremgår av plankartet.

Det kan etableres bebyggelse på maksimalt 9700 m² BRA innenfor området.

Innenfor området tillates ikke støysensitive formål.

Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen der byggegrense ikke framkommer av plankartet.

Gulvhøyde for bygg skal være på k+42.00 moh +/- 0.5m.

For bygg A (nord) og B (øst) i illustrasjonsplan, skal det bygges til m.g. angitt på plankartet, henholdsvis k+55 og k+56, for å skjerme skjæringer bak.

Bebyggelsen skal etableres med flate tak.

Det skal benyttes kombinasjoner av ulike materialer for å skape liv i fasadene.

Det skal etableres felles internvei for IND1 og KBA1 langs grensen mot IND1, innenfor KBA1. IND1 har rett til å benytte denne for adkomst, varelevering, vedlikehold av sin bygningsmasse o.a.

3.2 Trafostasjon

Det er tillatt å etablere trafo innenfor KBA1. Det skal være 5 m byggegrense rundt trafo.

3.3 Industriområde (IND1)

Området IND1 skal benyttes til industri. Området kan nyttes til produksjons- og håndverksbedrifter, entreprenørforretninger, lager, engros/importforretninger, verksteder m.v. Industribygg kan når forholdene ligger til rette for det, benytte en mindre del av bygningen til utsalg i tilknytning til egen produksjon. Område IND1 kan ikke nyttes til virksomheter som krever store utendørs areal til produksjon, lagring/oppbevaring av stoffer eller avfall som kan være til ulempe for den øvrige delen av området.

Parkering inngår ikke i tillatt BYA.

3.4 Uteoppholdsarealer for ansatte og besøkende

Det tillates etablert takterrasser med møblerte uteoppholdsarealer for ansatte, utenfor inntrukne 2.etasjer.

Planen skal, ved etablering av forretning, vise et avgrenset areal for møteplass i forbindelse med hovedinngang. Møteplassen skal møbleres med bord og benker. Området avgrenses fra øvrig areal ved bruk av eksempelvis kantstein, brostein, plen, trær, bed mv). Planen skal vise soner for gående fra parkeringsplass til inngangsparti. Soner for gående skal merkes ved bruk av eks. veimerking, kantstein eller grønne arealer.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjørevei (o_KV1), fortau (o_FO1), annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT), samt interne veier i KBA1

- F_KV1 er eksisterende fylkesvei.
- Eksisterende fortau o_FO1 på 2,5 m bredde forlenges langs midlertidig adkomstvei innenfor #1, fram til avkjørsel til KBA1 (433/92). Se pkt 7.1
- o_AVT1 er regulert til områder for offentlig annen veggrunn. Eksisterende trær i o_AVT1 som ikke er til hinder for tilstrekkelig sikt i avkjørsel skal bevares.
- Trafikksikre, interne fortau/ gangveier innenfor KBA1 skal etableres frem til inngangspartier. Fortau skal også etableres langs felles internvei til KBA1 og IND1. Dette skal sikres i detaljprosjekteringen.

4.2 Parkering for KBA1

Bil:

Det tillates parkeringsanlegg i underetasjer og under bakken.

Det skal etableres maks 2 parkeringsplasser pr 100 m² BRA forretning, og maks 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA for lager og industri.

5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser med min størrelse 4,5 m x 6 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

Sykkel:

Det skal etableres minst 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA, der minimum 50 % av plassene skal plasseres i nærheten av inngangsparti dersom de skal være utendørs på bakkeplan. Sykkelparkering for ansatte skal være under tak.

Sykkelparkering for kunder og besøkende skal legges utendørs, nært inngangsparti. Utendørs sykkelparkering skal etableres med låsbare stativ.

4.3 Parkering for IND1

Parkeringsbehov for industri- og lagerbebyggelse i område IND1 løses innenfor formålet. Det skal også avsettes nødvendig areal til laste- og manøvreringsplass for transportkjøretøyer innenfor IND1.

4.4 VA-anlegg og overvann

- Det skal utarbeides tekniske planer for vann og avløp, samt overvannshåndtering. Disse planene skal godkjennes av Arendal kommune før det gis rammetillatelse. Det skal henvises til tekniske planer i rammeplanen.
- Minste avstand mellom bygg og kommunale ledninger skal være 4,5 m. Det skal til enhver tid være tilkomst til nedgravde ledninger og utstyr.
- Eksisterende hovedvannsledning skal ikke berøres av tiltak.
- Fordrøyningsanlegg H430 tillates etablert innenfor 30 m byggegrense til fylkesvei, som vist på plankartet.

5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Park - PA1 og PA2 (3050)

- Trær skal bevares som vegetasjonsskjerm innenfor formålet. Normal trepleie og rydding av kratt er tillatt.

6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

6.1 Fare- og infrastruktursoner

- H370_1 er fastsatt byggeforbudssone på 7,5 m fra senter av luftlinje til nærmeste bygningsdel. Det er ikke tillatt terrenginngrep innenfor faresonen.
- Innenfor H430 skal det etableres et åpent fordrøyningsmagasin iht VA-plan som er utarbeidet for prosjektet. Magasinet skal ha 1 m dybde, bunnbredde 2 m, helning 1:3 og toppbredde 8 m.

6.2 Båndleggingssone

Innenfor gjeldende område (H730) ligger et automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

7 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde (#1) - rekkefølgekrav

- Innenfor arealet skal midlertidig, felles adkomstvei til 433/92 og 433/168 etableres med en kjørebanebredde på 6,5 m inkl. skulder, samt fortau på 2,5 m fram til KBA1

og IND1. Alle tiltak skal være reversible. Dersom fremtidig tilførselsvei fra E18 til Stoa blir lagt her, tillates avkjørsler til 433/92 og 433/168 tilpasset og gjort permanente. Dersom framtidig tilførselsvei fra E18 til Stoa ikke etableres her, kan midlertidig adkomstvei til eiendommene gjøres permanent.

- Ved etablering av ny tilførselsvei til E18 skal 20 meter byggegrense mot ny tilførselsvei opprettholdes.

7.2 Bestemmelsesområde (#2) – vilkår for bruk av arealer - manøvreringsareal

- Sonen er avsatt til manøvrerings-/snuareal for større kjøretøy.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Det skal foreligge godkjente tekniske planer før det kan gis rammetillatelse til byggetiltak. De tekniske planene skal vise løsninger for veg, VA og overvann innenfor området. Omlegging av vannledning skal fremgå av tekniske planer. Det skal opprettholdes en byggegrense på 4,5 m på hver side av vannledningen.
- Før det gis brukstillatelse skal parkeringsplasser være opparbeidet. Ved delvis utbygging skal nødvendige p-plasser for utbygget areal tilfredsstilles etter §4.2.
- Byggene A og B (se illustrasjonsplan) kan ikke tas i bruk før de er ferdigstilt i riktig høyde, henholdsvis k+55 og k+56.