

Saxon Property AS

PLANBESKRIVELSE ARENDAL BRYGGERI, STOA



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Saxon Property AS
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse – Arendal Bryggeri, Stoa
Oppdragsnavn:	Arendal Bryggeri, Stoa
Oppdragsnummer:	24-21
Oppdragsleder:	Sidsel Brabrand Urfjell

Kort sammendrag

Planforslaget legger til rette for en høyere og mer fleksibel utnyttelse av eiendommen gnr./bnr.433/92 enn «industri» som ligger i gjeldende plan «Stoa Næringsområde nordre og søndre del» fra 2000. Det er gjort avtale med eierne av tomteområdet/ bygninger på Arendal Bryggeri om å detaljregulere eiendommen. Nye tiltak er kun tenkt på parkeringsarealet i nord. Dette er et åpent, asfaltert område på ca 16 daa hvor store deler er asfaltert og det kun parkeres og manøvreres på en mindre del av området. Det er i planforslaget lagt opp til formål som industri, lager og handel med plasskrevende varer og plasskrevende handelskonsepter, på denne nordlige delen. Bryggeriet vil fortsette sin virksomhet på den sydlige delen, og har ingen planer om utvidelse eller endret benyttelse på sin del av området. Dagens formål «industri» opprettholdes derfor uendret for sydlig del. Båndleggingssonen for E18 beslaglegger inn til videre en del av de ubebygde arealene i syd, men bryggeriet vil likevel ha parkeringsarealer innenfor eget område, selv om alt areal innenfor båndleggingssonen skulle bli veiformål i fremtiden. De vil også få en andel p-plasser innenfor KBA1.

Areal for adkomst til 433/92 er avsatt som et bestemmelsesområde #1, med «rekkefølgekrav». Adkomst opparbeides midlertidig fram til en fremtidig ny tilførselsvei fra Bryggeriveien til Stoakrysset ev. legges her. Dersom den legges her, tilpasses avkjørsel til ny vei. Hvis ikke, vil den midlertidige adkomsten gjøres permanent.

Planarbeidet utføres for Saxon Property AS.

03	17.11.25	Planbeskrivelse	SBU	
02	02.09.25	Planbeskrivelse	SBU	
01	05.06.25	Planbeskrivelse	SBU	IHT
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	-

Innhold

1. GRUNNLAG	3
1.1. Oppdragsgiver/konsulent	3
1.2. Bakgrunn og hensikten med planen	3
1.3. Oppstartmøte og melding om planarbeid	6
1.4. Konsekvensutredning	6
1.5. Statlige og kommunale retningslinjer for planarbeidet.....	6
2. DAGENS SITUASJON	6
2.1. Lokalisering, terreng, landskap og eksisterende bebyggelse	6
2.2. Fylkesveier og E18 – tidligere båndleggingssone	13
3. REGISTRERINGER	13
3.1. Naturmangfold.....	13
3.2. Berggrunn og sulfid.....	15
3.3. Kulturminner.....	16
3.4. Eksisterende situasjon overvann, VA-ledningsnett og annen infrastruktur.....	16
3.5. Kollektivtilbud	18
3.6. Støy	19
4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	19
4.1. Overordnede planer	19
4.2. Kommunale planer	21
4.3. Reguleringsplaner	23
5. PLANFORSLAGET	24
5.1. Generelt	24
5.2. Arealbruk og reguleringsformål	25
5.3. Bebyggelse og anlegg – IND1	25
5.4. Bebyggelse og anlegg – KBA1	26
5.5. Universell utforming	37
5.6. Energianlegg - EA	37
5.7. VA-anlegg og brannberedskap.....	37
5.8. Samferdselsanlegg, parkeringsdekning, samt adkomst i bestemmelsesområde #1	39
5.8.1. Adkomst og byggegrense for fremtidig tilførselsvei.....	39
5.8.2. Parkering	40
5.9. Park – PA1 og PA2.....	43
5.10. Faresone – høyspenningsanlegg.....	43
5.11. Båndleggingssone – H730 - kulturminne	44
6. KONSEKVENSER	45
6.1. Naturmangfold.....	45
6.2. Friluftsimteresser	46
6.3. Kulturminner.....	46
6.4. Landskap og estetikk.....	47
6.5. Massebalanse	50
6.6. Adkomst, parkering og trafikkforhold	50
6.7. Klima og energi	51

6.8.	Universell tilgjengelighet	52
6.9.	Støy	52
6.10.	Geologiske forhold.....	52
6.11.	Radon	52
6.12.	Vannforskriften	52
6.13.	Lokale og regionale virkninger	52
6.14.	Oppsummering	52
7.	MEDVIRKNING	54
7.1.	Melding om planarbeid.....	54
7.2.	Merknader med kommentarer	56

1. GRUNNLAG

1.1. Oppdragsgiver/konsulent

Oppdragsgiver er Saxon Property AS representert ved Helge Nilsen, med følgende kontaktopplysninger:

Saxon Property AS
J.M.Uglandsvei 20
4878 Grimstad
e-post: hn@hnbygg.no
Telefon: 94840407

Konsulent har vært BGM Arkitekter AS, med følgende kontaktopplysninger:

BGM Arkitekter AS
Besøksadresse: Nygaten 3, 4876 Grimstad
e-post: bgm@bgm.no
Telefon: 37164080
Arkiv: 22-52

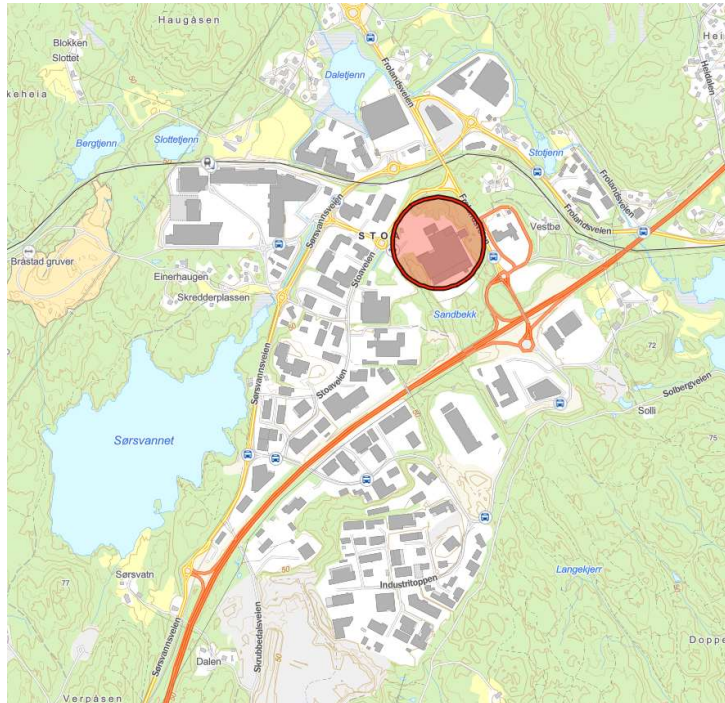
Oppdragsleder: Sidsel Brabrand Urfjell
Telefon: 90016396
e-post: sidsel@bgm.no

1.2. Bakgrunn og hensikten med planen

Oppdraget har bestått i å utarbeide forslag til ny detaljregulering for Arendal Bryggeris eiendom gnr./bnr.433/92 på Stoa i Arendal kommune. Tiltakshaverne har hatt et godt samarbeid med «Bryggeriveien 9 Invest AS», som er bryggeriets eiere. Det har vært 3 samarbeidsmøter, og de er med på utviklingen/ planarbeidet for området. Avtale om å detaljregulere hele eiendommen er gjort, men nye utviklingstiltak skal skje på bryggeriets p-plass i nord (ca 16 daa). Disse delene av bryggeriområdet er i dag store, asfalterte parkeringsarealer som i hovedsak står ubenyttet. Bryggeriet vil fortsette sin virksomhet og har ingen planer om utvidelse eller endret bruk av sin del av området. Dagens formål «industri» opprettholdes derfor uendret for sydlig del. Bryggeriets gamle kontorfløy, som i dag er utdatert og utnyttes svært lite, skal rives og tiltakshaverne skal etablere nye kontorer på annet sted i dagens bygningsmasse. Videre har det vært et meget godt samarbeid med eierne/drifterne av Arendal Bryggeri v/ Jan Sigurd Otterlei, som er med i prosjektet, samt fabrikkssjef Torstein Paulsen. Det har vært 3 dialogmøter for å tilpasse planen/prosjektet til Bryggeriets drift.

Det totale planområdet er på ca 69 daa.

Hensikten med planen er å regulere til et kombinert formål for industri/lager/forretning der man med forretning mener handel med plasskrevende varer som ikke naturlig hører hjemme i sentrum. Det tillates ikke etablert dagligvareforretning eller annen «posehandel».



Figur 1: Oversiktskart

Byggegrensen hensyntar gjeldende båndleggingssone langs E18.

Midlertidig adkomst til planområdet etableres fra rundkjøringen (eksisterende adkomst), men i bestemmelsene tilpasses denne etter planer om ny tilførselsvei til E18. Midlertidig adkomst gjøres permanent dersom ny tilførselsvei ikke kommer her.

Planavgrensningen er gnr/bnr. 433/92 med veiarealer i nord og øst, men er utvidet mot vest og syd pga. tilpassing til mulig fremtidig tilførselsvei til E18.



Figur 2: Eiendommen i planforslaget

1.3. Oppstartsmøte og melding om planarbeid

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt på Arendal kultur- og rådhus 04.12.2024.

Fra plankonsulent:

Sidsel Brabrand Urfjell BGM Arkitekter AS

Fra kommunen:

Gidske Houge Saksbehandler planavdelingen

Utbygger:

Helge Nilsen VN Utvikling AS
Espen Vedal BOV Eiendom

Saksbehandler i kommunen hadde i forkant av oppstartsmøte avholdt interne møter med nødvendige fagansvarlige i kommunen.

Oppstart for planarbeidet ble kunngjort i Agderposten fredag 13.12.24. Samtidig ble naboer, myndigheter, organisasjoner og foreninger varslet med brev og vedlagt kart over planområdet. Merknader til meldingen er oppsummert i kapittel 7, pkt. 7.2.

1.4. Konsekvensutredning

Det ble i oppstartsmøtet konkludert med at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning da tiltak ikke anses å kunne få vesentlige virkninger på miljø og samfunn.

Det er ingen verneområder i nærheten, ingen registrerte truede arter, freda eller verdifulle kulturminner, verdifulle landskap eller andre tilsvarende registreringer.

1.5. Statlige og kommunale retningslinjer for planarbeidet

Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030 (2025-2040)

Kommuneplanens arealdel 2023-2033

2. DAGENS SITUASJON

2.1. Lokalisering, terreng, landskap og eksisterende bebyggelse

Området ligger på Stoa, som er et regionalt handelsområde ved E18. Det er kort avstand til byen, og området er også sentralt og lett tilgjengelig for nærliggende kommuner.

Stoa ble først etablert som et næringsområde med verksteder, industri og lager. Senere ble det etablert en del storhandel som salg av biler, hvitevarer etc. De senere årene har det også kommet flere dagligvarer og annen type småhandel, ulike typer matservering, tjenesteyting i form av leger, dyrleger, treningssenter etc., samt noen kontorvirksomheter.

I utviklingen av de eldre industriområdene og verkstedene var det lagt vekt på effektiv drift, og områdene har gjerne mye utendørs lager av utstyr og maskiner. Andre nyere bygninger har et mer moderne uttrykk og høyere kvalitet på selve bygget og uteområdene.

Aktuelt planområde er på ca 69 daa og ligger sentralt på Stoa. Eiendommen er omkranset av Bryggeriveien, Frolandsveien (FV42) i øst og nord, og E18 i syd.

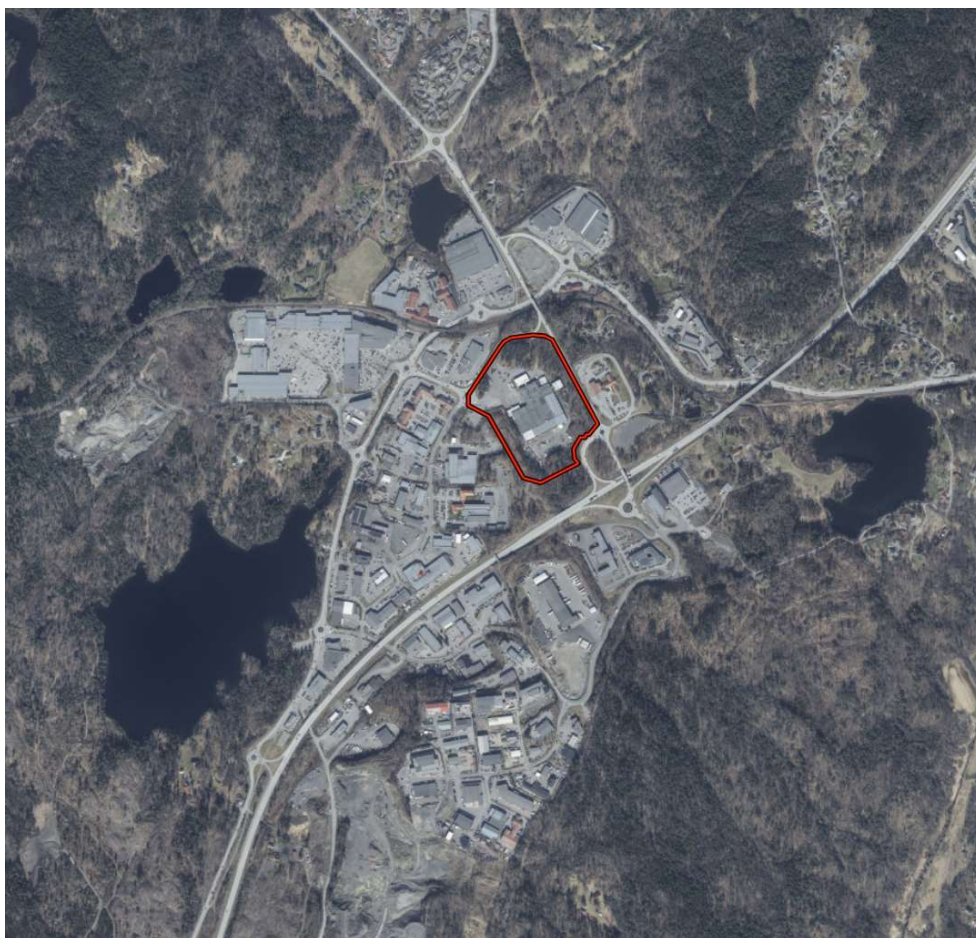
Rundt eksisterende bebyggelse for Arendal Bryggeri, er det i dag store, asfalterte og ubenyttede arealer for parkering og interne veier. Randsonene mot fylkesveiene, E18 og nabobygg er grøntområder bestående av bratte småkoller med skinn vegetasjon, blandingsskog, kratt og fjell i dagen. Det er ingen virkelig store trær, men små og middels store furu- og løvtrær. Området bærer

preg av å være en randsone mellom trafikkerte veier og bebyggelsen på bryggeritomten, og er krattete og lite tilgjengelig. Trekronene danner en støypuffer mot veien.

I nord er det en høydeforskjell mellom asfalterte flater og fylkesvei, på opptil 15 meters høyde. Disse sonene er terrengområder med vegetasjon som omkranser og skjuler de store asfalterte områdene som ligger dypere nede. De har forholdsvis liten funksjon mht håndtering av overvann, da det er mye fjell. Adkomst til Bryggeriet og en parkeringsplass for naboeiendommen 433/168, ligger i vest.



Figur 4: Utsikt mot øst, hentet fra kommunens kartløsning



Figur 5: Flyfoto med plangrense i rødt. Utsnitt fra kommunens kartløsning.



Figur 6: Foto fra Google maps. Arendal Bryggeri sett fra innkjørsel til området.

Arendal Bryggeri ligger på ca kote +42. Terrenget i nordøst, der ny utvikling vil kreve mest utsprenkning, er de høyeste punktene ca på kote +57-+59. Naturlig terrenget faller og smalner mot nordvest.



Figur 7: Nord-østre del, der høydeforskjellen er størst



Figur 8 Terrenget i nordøst – blandingsskog med furu og løvskog



Figur 9: Skogbunnen der det er minst kratt.



Figur 10 Utsikt mot nordøst



Figur 11: Utsikt mot nordvest

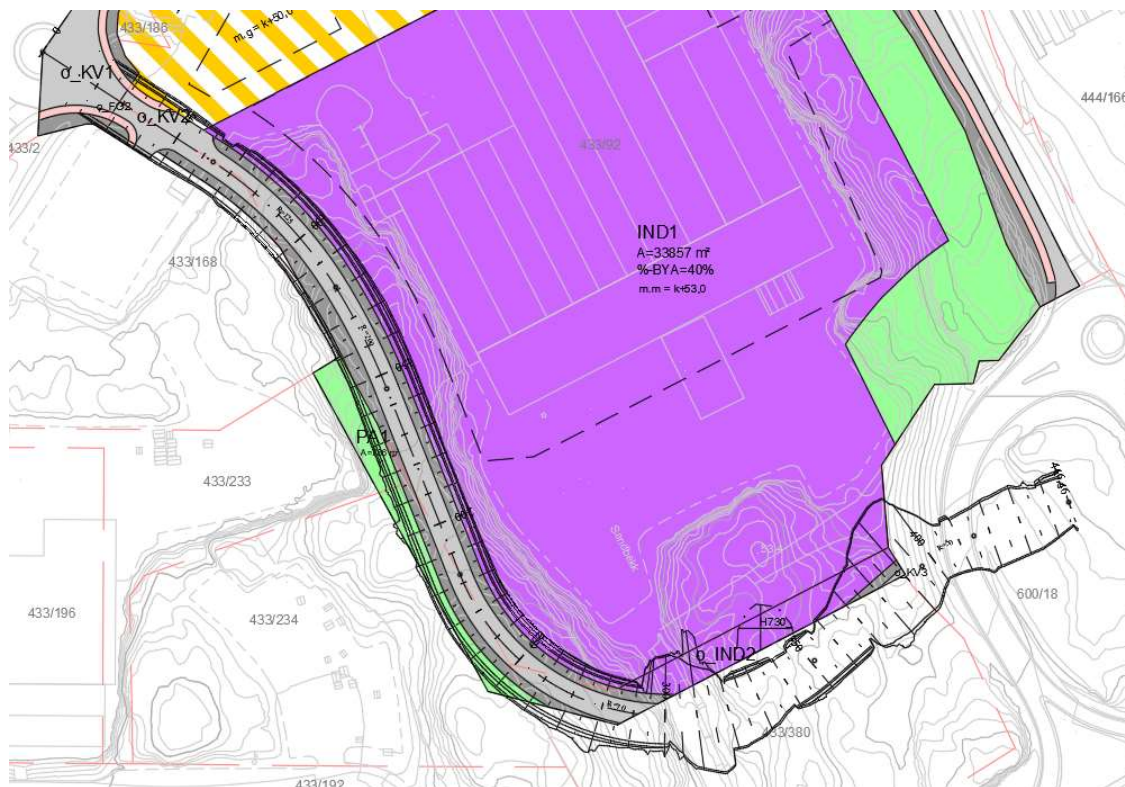


Figur 12: Utsikt mot innkjørsel i vest.



Figur 13: Utsikt mot sydøst

Nye Veiers fremtidige tilførselsvei fra Bryggeriveien til Stoakrysset syd/sydvest i planområdet vil kunne komme sydvest og syd i Bryggeriets eiendom, og ligge på grensene mot naboeiendommene. Det er derfor utarbeidet en sannsynlig veitrasé og lagt byggegrenser fra denne inn på bryggeriets eiendom for å holde av tilstrekkelig areal. Ny utvikling på parkeringsarealet i nord kommer ikke i kontakt med denne siden av eiendommen.



Figur 14: Skisse av mulig tilførselsvei for å beregne byggegrense

2.2. Fylkesveier og E18 – tidligere båndleggingssone

Området grenser inntil både Bryggeriveien og Frolandsveien. Fylkeskommunen har fastsatt 30 meter byggegrense for begge veiene. Planen utfordrer ikke denne.

3. REGISTRERINGER

3.1. Naturmangfold



Figur 15: Løvskogkratt og typisk terreng i sørlig del av området



Grøntområdene som omkranser bryggeriet består i nord av til dels bratte småkoller med skinn vegetasjon, blandingsskog, kratt og fjell i dagen. Det er ingen virkelig store trær, men små og middels store furu- og løvtrær. Området bærer preg av å være en randsone mellom trafikkerte veier og bebyggelsen på bryggeritomten, og er krattete og lite tilgjengelig. Tre kronene danner en støybuffer mot veien. I syd er det løvskogkratt som dominerer.

Figur 16: Typisk bratt terreng og vegetasjon, med noen middels store trær i nord, ut mot fylkesveien.



Figur 17: Artsdatabanken

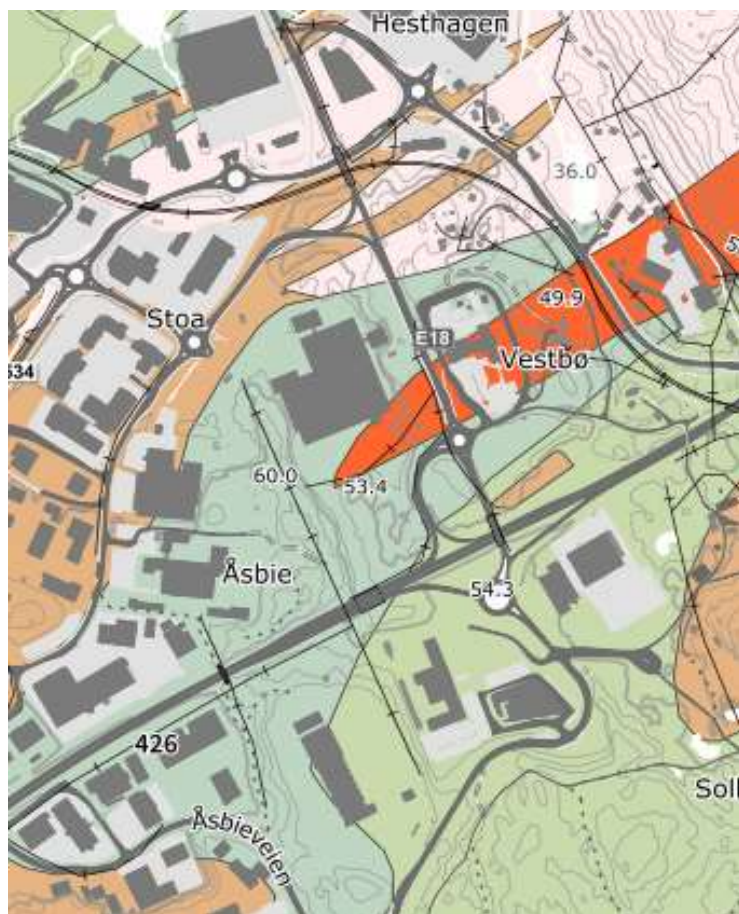
Det er ikke registrert sårbare arter innenfor planområdet.

En del sårbare fuglearter er observert utenfor planområdet i sydvest (stor, rød ring i bildet over).

Karminspinner (sommerfugl) er observert utenfor planområdet i nordøst (liten, rød ring). Trusler mot arten er først og fremst gjengroing. Dette er en art som kan risikere å "fredes i hjel" ved at biotopen beskyttes mot forstyrrelser som er nødvendige for å holde den åpen. På grunn av sitt meget begrensede kjerneområde for utbredelse, er arten sårbar. Arten rødlistes som sterkt truet EN.

Andre registrerte arter er livskraftige planter eller fremmedarter som ikke ønskes spredt. Alle ligger utenfor planområdet.

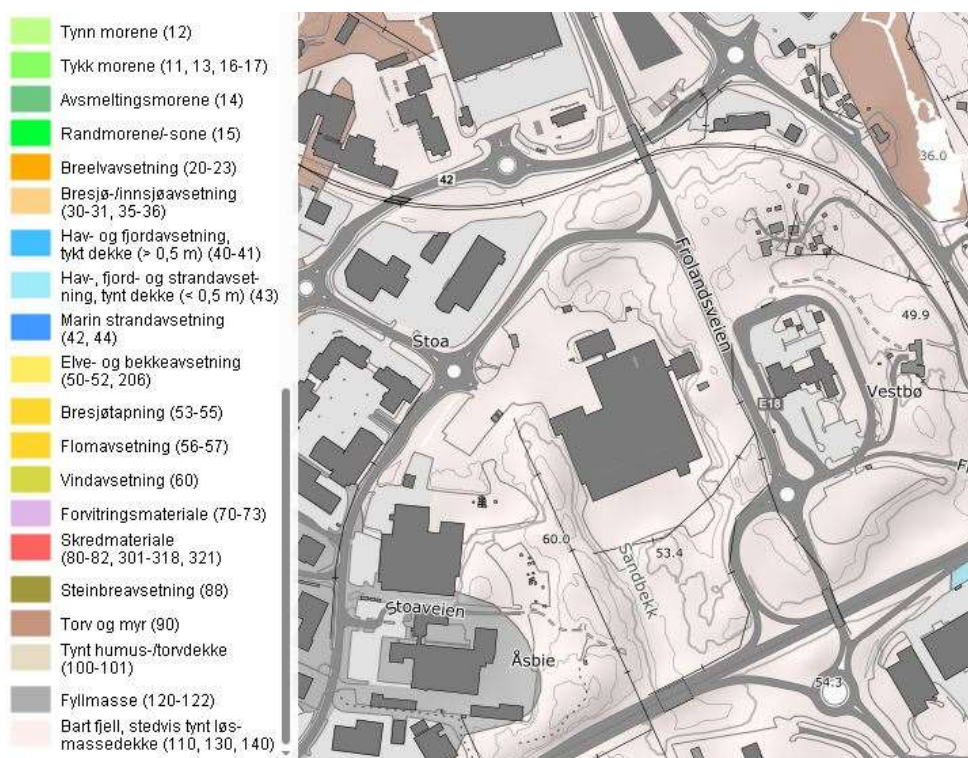
3.2. Berggrunn og sulfid



I NGUs berggrunnskart er området angitt som bart fjell bestående av gneis (grønt) og Trondhemitt-tonalitt, gneis, granittisk gneis og amfibiolitt.

I forbindelse med reguleringsarbeid for ny E18 Arendal – Grimstad ble det avdekket at det er høy risiko for å finne syredannende (sulfidholdig) gneis i korridoren som går nært planområdet. I reguleringsplan for Stoa del av gnr.444 bnr.193, Solborg driftsstasjon og Stoa del av gnr./bnr. 444/193 ble det krav om sulfid-undersøkelser, men konklusjonene var i alle disse områdene, at det var rene masser og ingen fare for sulfid.

Figur 18: Berggrunnskart fra NGU



Figur 19: NVEs løsmassekart



Det er ingen kvikkleirefaregrad eller aktsomhetsone i nærheten av planområdet.

Figur 20: NVE –Ingen mulighet for kvikkeire.

3.3. Kulturminner

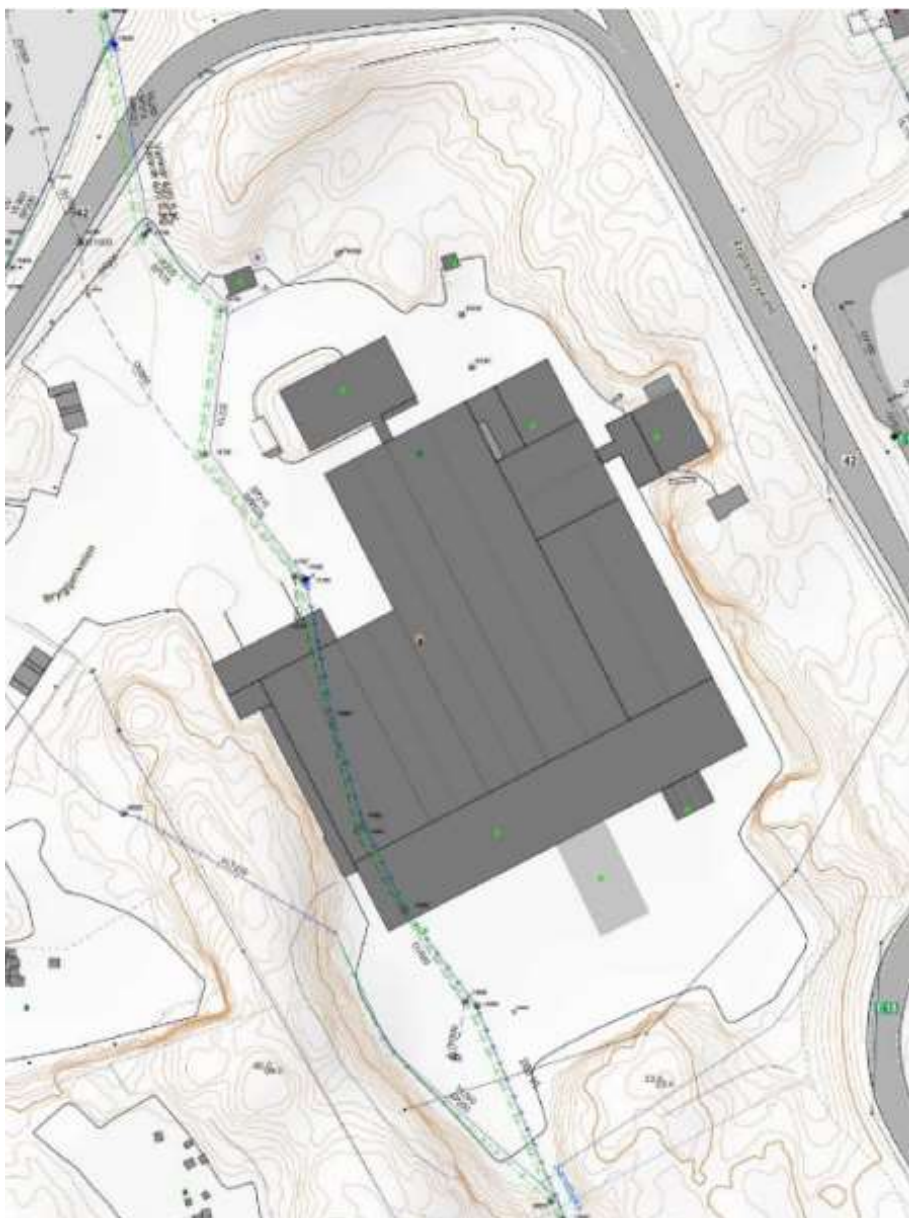
Arkeologisk befarings ble foretatt av Fylkeskommunens avdeling for kulturarv 12.05.25. Se pkt. 6.3. Det ble påvist et lite aktivitetsområde fra eldre steinalder helt sør i planområdet, men i hovedsak utenfor eiendommen 433/92 som er aktuell for utvikling. Dette er et automatisk fredet kulturminne som er regulert med båndleggingssone H730. Ingen andre kulturminneverdier ble registrert.

3.4. Eksisterende situasjon overvann, VA-ledningsnett og annen infrastruktur

Beskrivelse av eksisterende VA-anlegg:

Hovedvannledningen til Stoa ligger over tomte, dimensjon på denne er 300 SJK. Det ligger overvann ø800 BET, vannledning 225 PVC og spillvannsledning 315 PVC gjennom tomten. Vannledning 225 PVC er for bruk og brannvann til Bryggeriet. Det er også en stasjon i området som tilsetter lut til avløpsvannet fra bryggeriet for å regulere PH-verdien. Sandbekk renner under E-18, sør for Bryggeritomta, og videre inn på Bryggeritomta før den lukkes i ØV800 BET under bryggeriet og ledes til Daletjenn.

Kommunen ønsker ikke at det bygges over eksisterende ledninger.

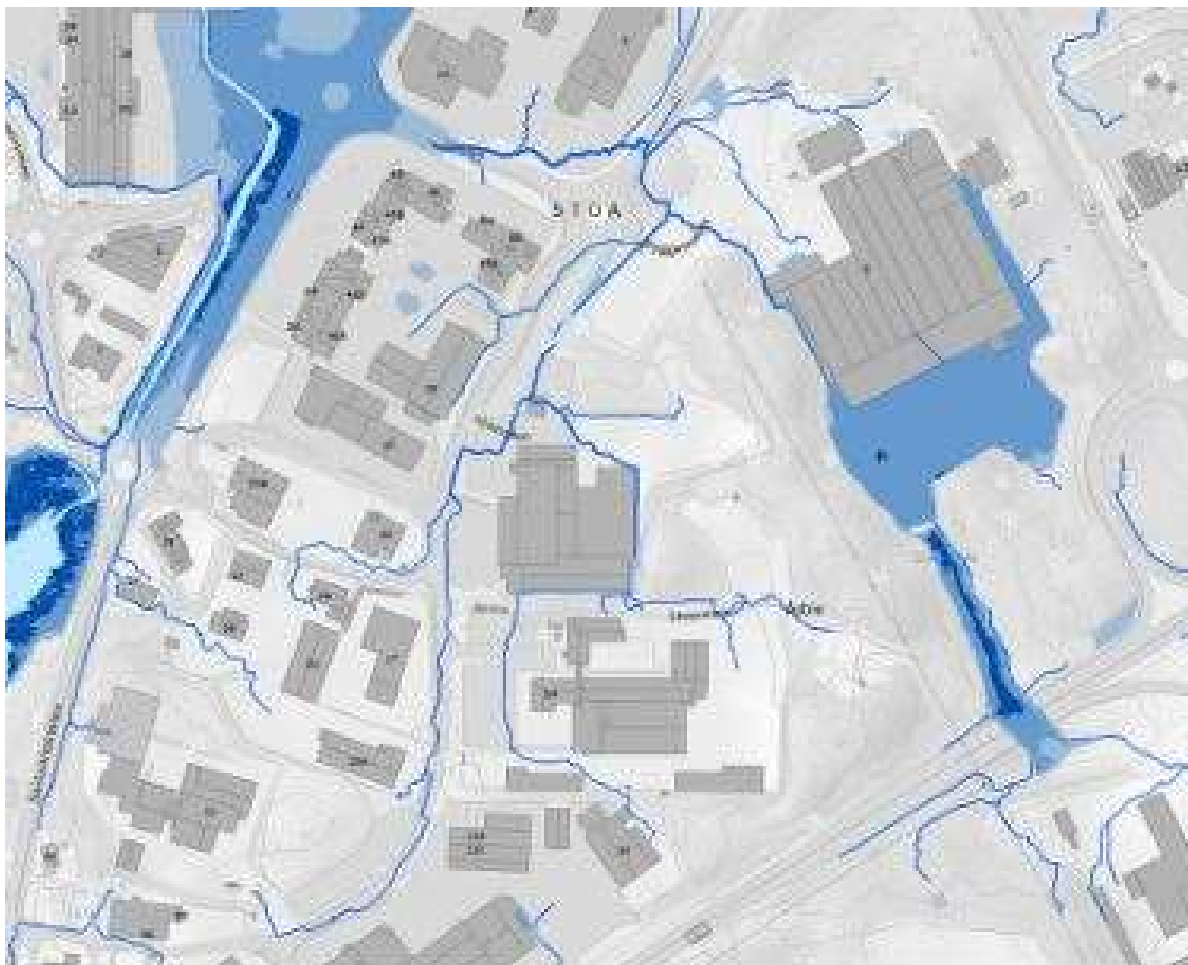


Figur 21: Oversikt over eksisterende VA-anlegg

Preakseptert slokkevannskapasitet er 50 l/s for planområdet. Det er kapasitet til uttak brannvann 50 l/s på bryggeriets eksisterende vannledning $\varnothing 225$ PVC. Det er kummer inne på området der det er mulighet for tilkobling.

Spillvannshåndtering:

Det ligger eksisterende spillvannsledninger inn på tomten med mulighet for tilkobling. Det er tilstrekkelig kapasitet til å håndtere en evt. utbygging i området.



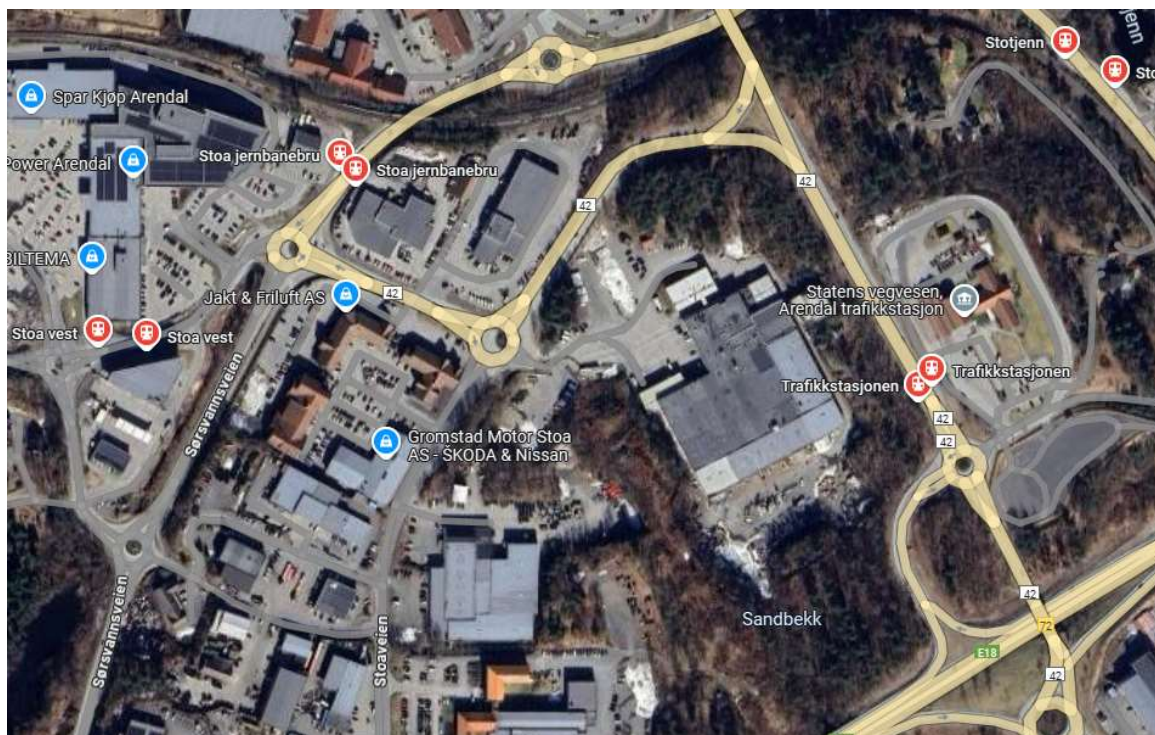
Figur 22: Overvannsveier i dag

Ledninger:

I deler av området går det en høyspent.

3.5. Kollektivtilbud

Det er etablert holdeplass for buss på sørsiden av planområdet, men etter det kommunen kjenner til benyttes ikke denne. Nærmeste aktive holdeplass er ved Sørsvannsveien (Stoa jernbanebru), ca. 300 meter fra planområdet. Det er etablert fortau langs Stoaveien som strekker seg hele veien fram til holdeplassen. Kollektivdekningen er middels god i området, med to avganger i timen (kun buss 110).



3.6. Støy

Det er kun planlagt «ikke-støysensitiv» bebyggelse innenfor planen. Støyutredning anses derfor ikke som relevant, og er ikke gjort.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1. Overordnede planer

Fylkeskommunale planer

- Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder er Agder-regionens viktigste overordnede dokument for regional utvikling. Hovedmålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Planen har fem hovedsatsingsområder:

- o Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- o Verdiskaping og bærekraft
- o Utdanning og kompetanse
- o Transport og kommunikasjon
- o Kultur

- Areal og transportplan

Arendalsregionen (ATP arendalsregionen) ATP arendalsregionen skal legge felles og langsiktige rammer for bolig-, areal- og transportutviklingen i arendalsregionen i et 2040-perspektiv, dvs. for de fire kommunene Arendal, Grimstad, Frøland og Tvedestrand. I ATP-planen er det ikke en nærmere stedsbeskrivelse av Stoa. Stoa er beskrevet som et næringsområde med en B-lokalitet som innebærer

middels ansatte/besøkende. Strategien angir at plasskrevende virksomheter skal etableres i nærheten av E18.

- Regionalplan for senterstruktur og handel i Agder

Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, med handlingsprogrammet for perioden 2024–2027, ble vedtatt av fylkestinget 22. oktober 2024. Den erstatter regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder fra 2015 og fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder fra 2003. Selv om planen formelt er vedtatt av fylkestinget er den ikke vedtatt med endelig virkning. Planen er sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. Etter fylkeskommunedirektørens forståelse er det bred enighet om målsetningene i regional plan, slik det går frem av punkter ovenfor. Fylkeskommunedirektøren forventer derfor at et eventuelt planforslag bidrar til å realisere målene. Når den nye planen trer i kraft oppheves også regional planbestemmelse om senterstruktur og handel, Aust-Agder.

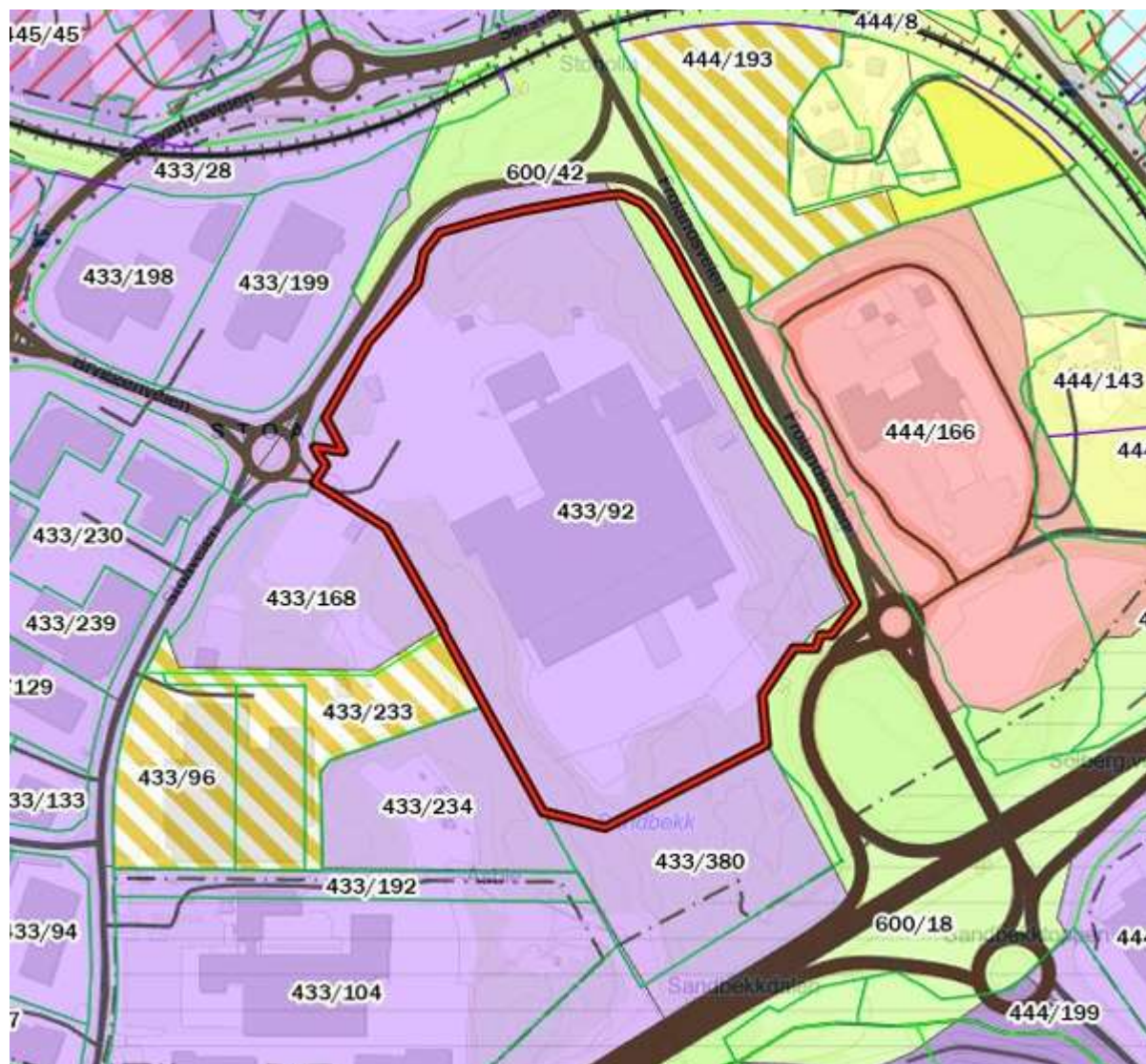
Formålet med planen er attraktivitet, liv og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentrene i hele Agder. Det legges til rette for et bredt utvalg av forretninger og tjenester i disse sentrene for å styrke deres funksjon som møtesteder for alle. Planen skal bidra til:

- å styrke de eksisterende by-, kommune-, bydels-, og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser
- en mer bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer
- at handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle
- et mer inkluderende samfunn og en kortreist hverdag for innbyggerne, ved at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål
- å redusere klimagassutslippene
- forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling.

Planen skal også bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål, spesielt mål nr. 11 om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. Planen skal bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål, spesielt målet om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. Et samfunn der alle kan delta er et grunnleggende prinsipp i bærekraftsmålene. I tillegg bidrar planen til å oppnå flere av delmålene i Regionplan Agder 2030.

4.2. Kommunale planer

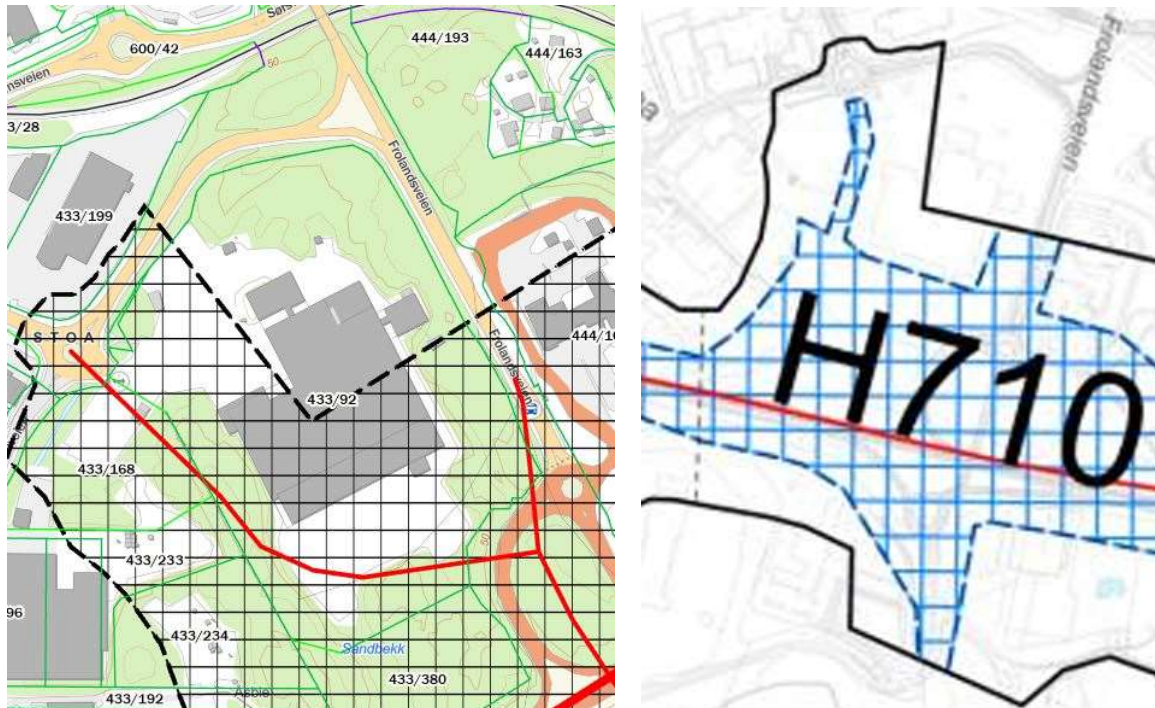
Kommuneplanen 2023-2333



Figur 23 Arealdelen av kommuneplanen.

I kommuneplanen av 2023-2030 er planområdet avsatt til eksisterende næringsvirksomhet. En mindre stripe mot Frolandsveien i øst er avsatt til LNF-område.

Kommunedelplan for E18



Figur 24 Til venstre: Båndleggingssone i kommuneplanen. Til høyre: Ny, redusert båndleggingssone.

Store deler av planområdet var omfattet av kommunedelplan for E18 Dørdal-Grimstad med tilhørende båndleggingssone. Området var båndlagt fordi det er planlagt en kobling fra rundkjøringen ved Bryggeriveien til E18, med planlagt ny veitrase sør for bryggeriet.

I løpet av høsten 2024 pågikk en prosess med justering av båndleggingssonen for ny E18. Tidligere båndleggingssone, som beslagla store deler av aktuell eiendom, ble vedtatt redusert 24.04.25. Bryggeritomta er derfor frigitt.

Kommunedelplan for klima og energi Arendal 2019-2023

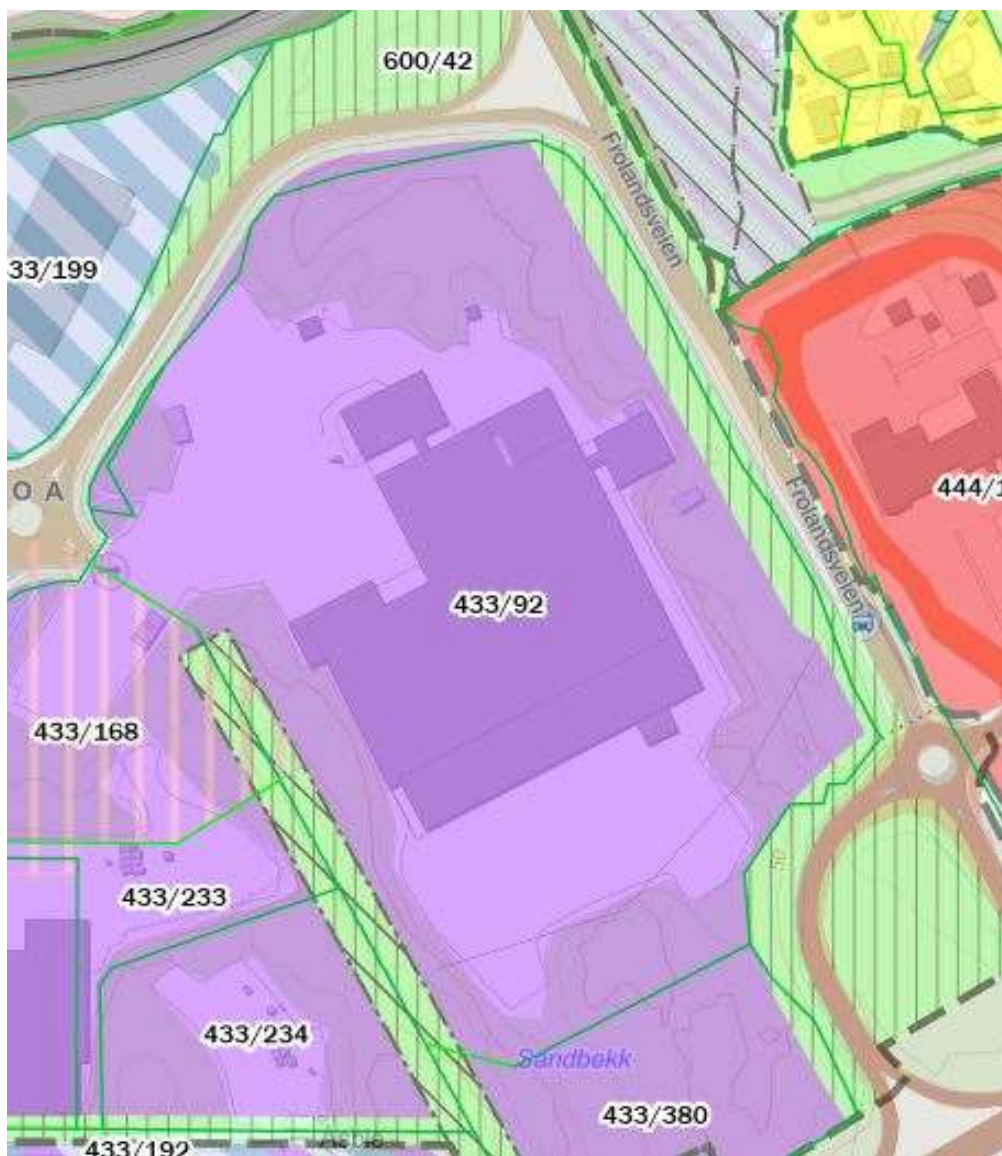
Arendal kommune skal redusere personbiltrafikken i kommunen. All vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel, kollektivtransport og samkjøring. Det betyr at man konsentrerer bygging av næringsbygg rundt knutepunktene og prioriterer sykkel, gange og buss framfor bil. I Arendal skal det legges til rette for grønne tak på næringsbygg.

Kommunedelplan for sykkel i Arendal 2011 2030

Formålene er å:

- Øke sykkeltrafikken i Arendal fra 5 % til 10 % av alle reiser
- Bidra til at det blir trygt og mer attraktivt å sykle i Arendal gjennom et godt tilrettelagt sykkelnett

4.3. Reguleringsplaner



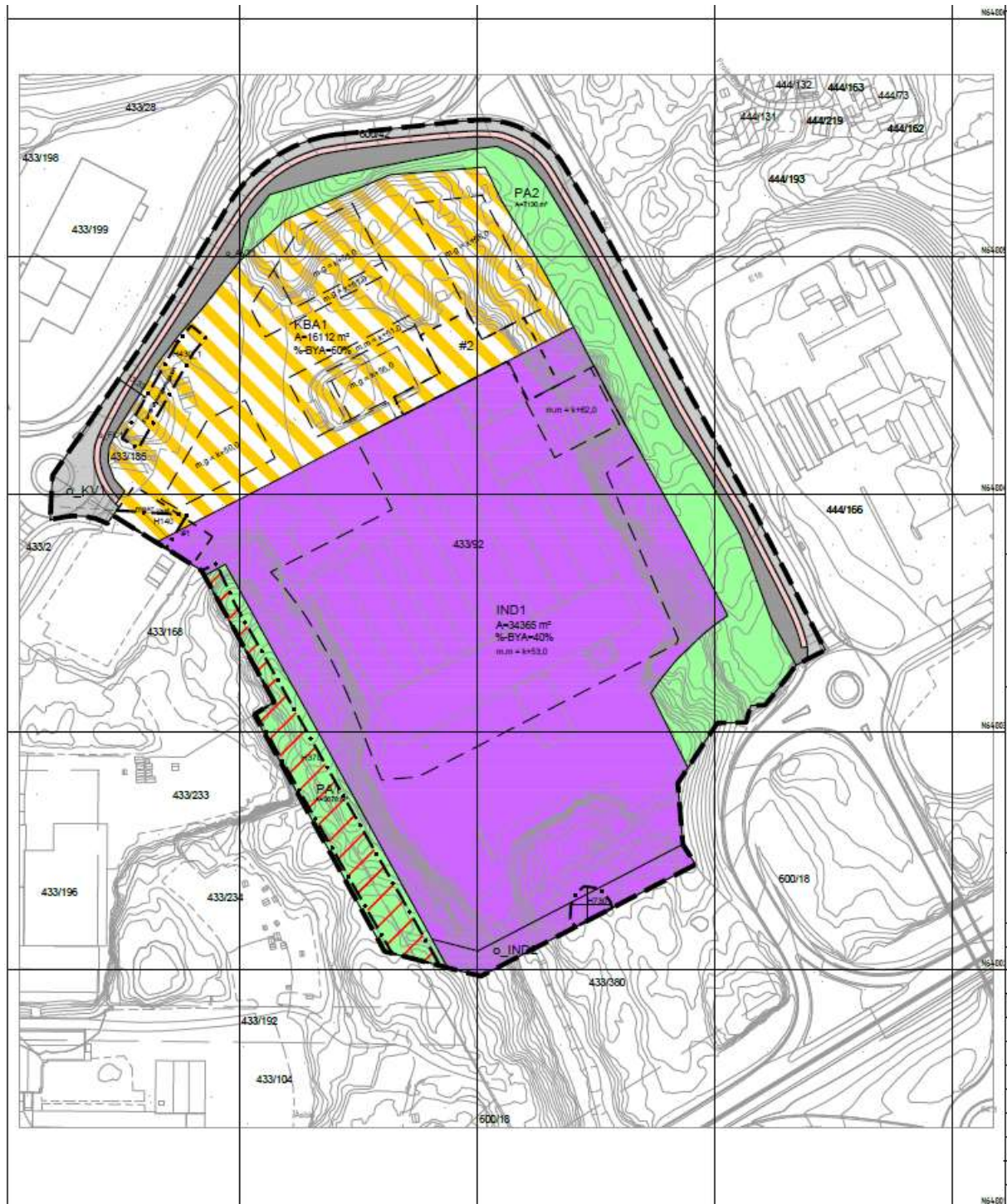
Figur 25: Gjeldende planer i området. Utsnitt fra kommunens plandatabase

Området er innenfor reguleringsplan for «Stoa næringsområde nordre og søndre del», vedtatt 24.08.2000. Hoveddelen av området er regulert til industri. Områder avsatt til «industri» kan ifølge bestemmelsene nyttes til produksjons- og håndverksbedrifter, entreprenørforretninger, lager, engros/importforretninger, verksteder mv. Bygningenes gesimshøyde skal i gjeldende bestemmelser ikke overstige 10 meter, og mønehøyden skal ikke overstige 12 meter. Utnyttelsesgrad (BYA) skal ikke overstige 4. En mindre stripe mot Frolandsveien i øst er regulert til parkbelte. En stripe mot nabo i vest er også regulert til parkbelte, i tillegg til fareområde høyspentanlegg.

5. PLANFORSLAGET

5.1. Generelt

Forslaget til ny detaljregulering omfatter gnr./bnr. 433/92. Planen foreslår videreføring av industriformål for sørlig del, der Arendal Bryggeris bebyggelse ligger, men et kombinert formål for industri/ lager/forretning på nordlig del, KBA1. Utnyttelsesgraden på %BYA = 40% i gjeldende plan er beholdt for IND1, men økt til 60% for KBA1 i nytt planforslag pga nødvendige parkeringsarealer på bakkeplan. Det er gitt rom for en bygningsmasse på opptil 9700 m² BRA innenfor KBA1.



Figur 26: Planforslaget

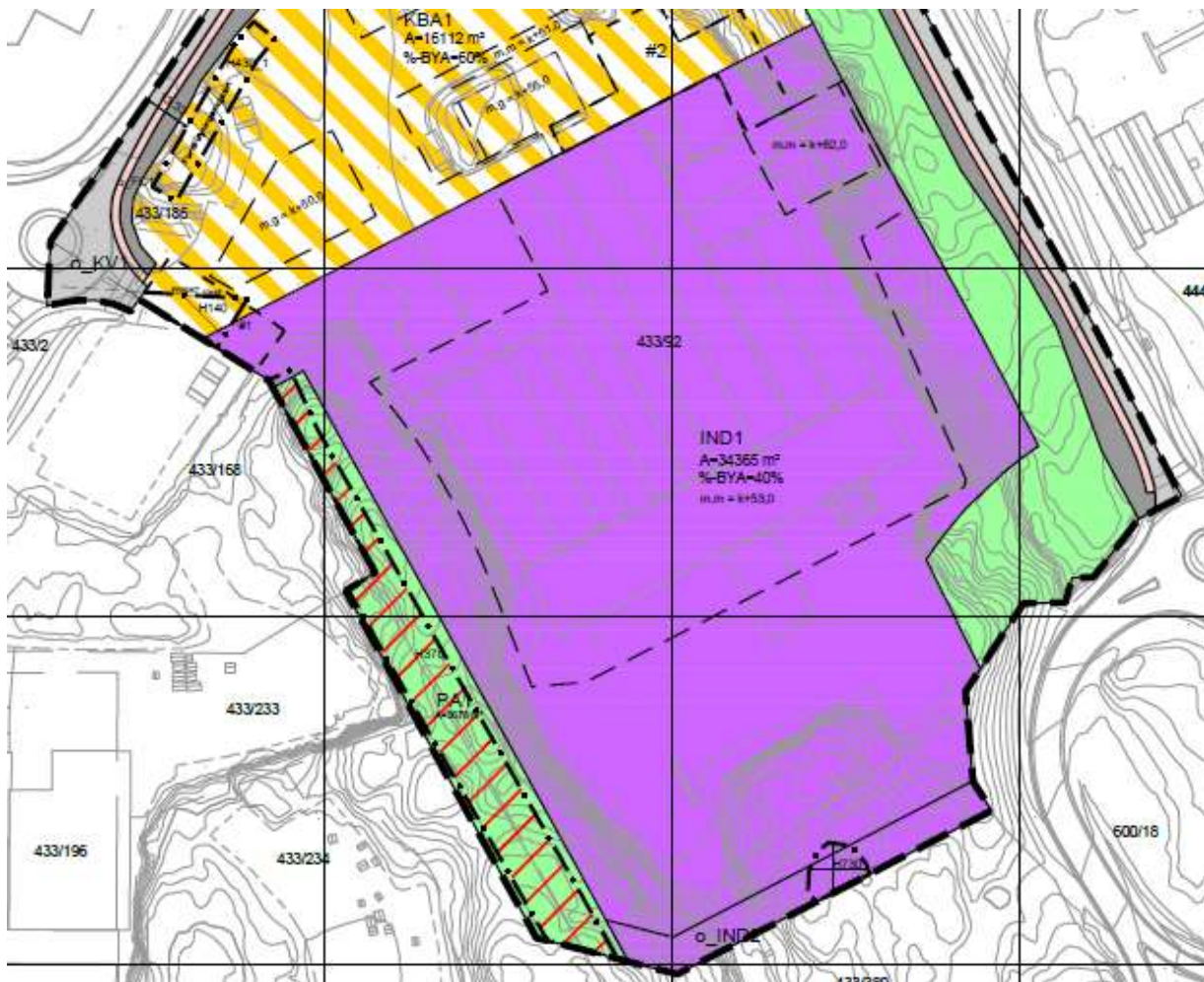
5.2. Arealbruk og reguleringsformål

Planområdet omfatter et areal på ca 69 daa. I tabellen under er en arealoversikt for de ulike formålene.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1340 - Industri (2)	35531,9
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	16112,4
Sum areal denne kategori:	51644,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg	2818,3
2012 - Fortau	1286,9
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	2684,1
Sum areal denne kategori:	6789,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3050 - Park (2)	10208,3
Sum areal denne kategori:	10208,3
Totalt alle kategorier: 68641,9	

5.3. Bebyggelse og anlegg – IND1

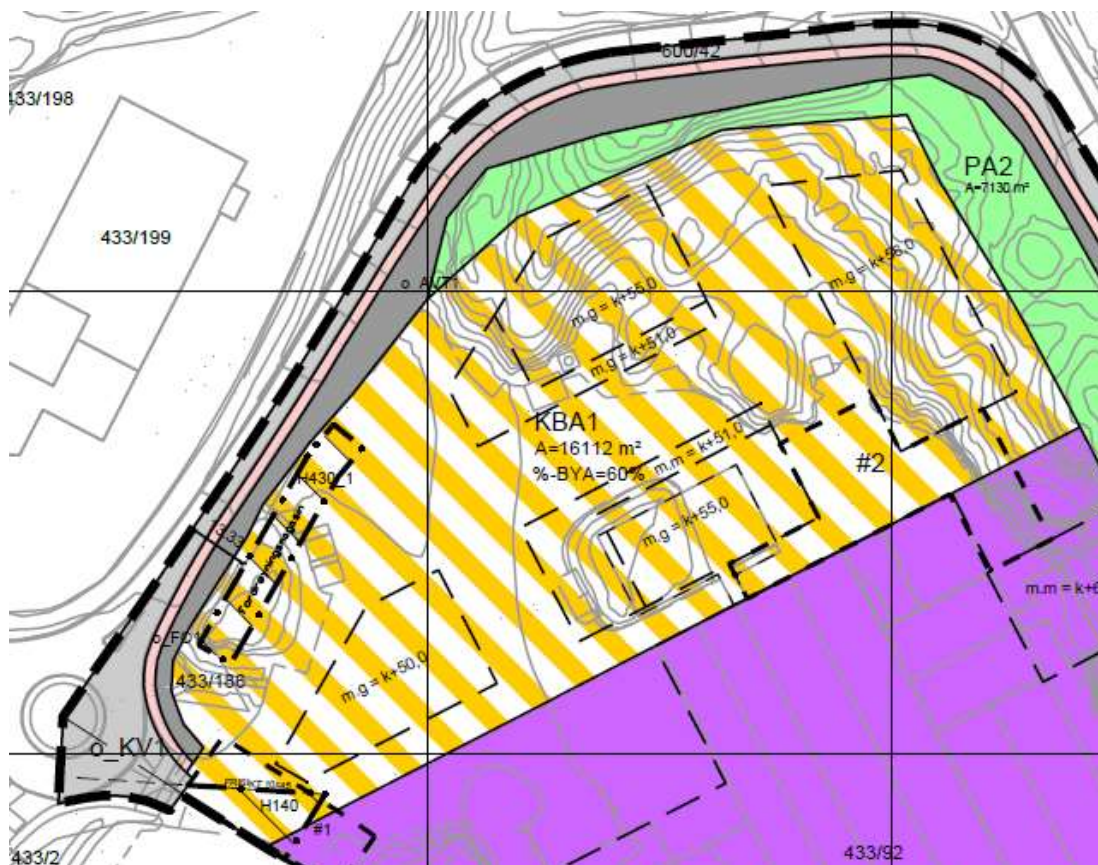
Industriformålet IND1 beholdes på Arendal Bryggeris del av eiendommen. Det er ingen planer om utvidelser, men maks mønehøyde er økt med ca 1 m, til k=+53,0. Et mindre areal rundt en tank er gitt m.m. = k+62 da dette er eksisterende bygningshøyde. Byggegrenser i nord følger bygningsmassen for å sikre åpne arealer for varetransport og manøvrering i nordøst og nordvest. I bestemmelsene er det satt samme begrensninger på virksomhetstyper som i gjeldende bestemmelser.



Figur 27: Bryggeriets del av planområdet opprettholdes med samme formål «industri»

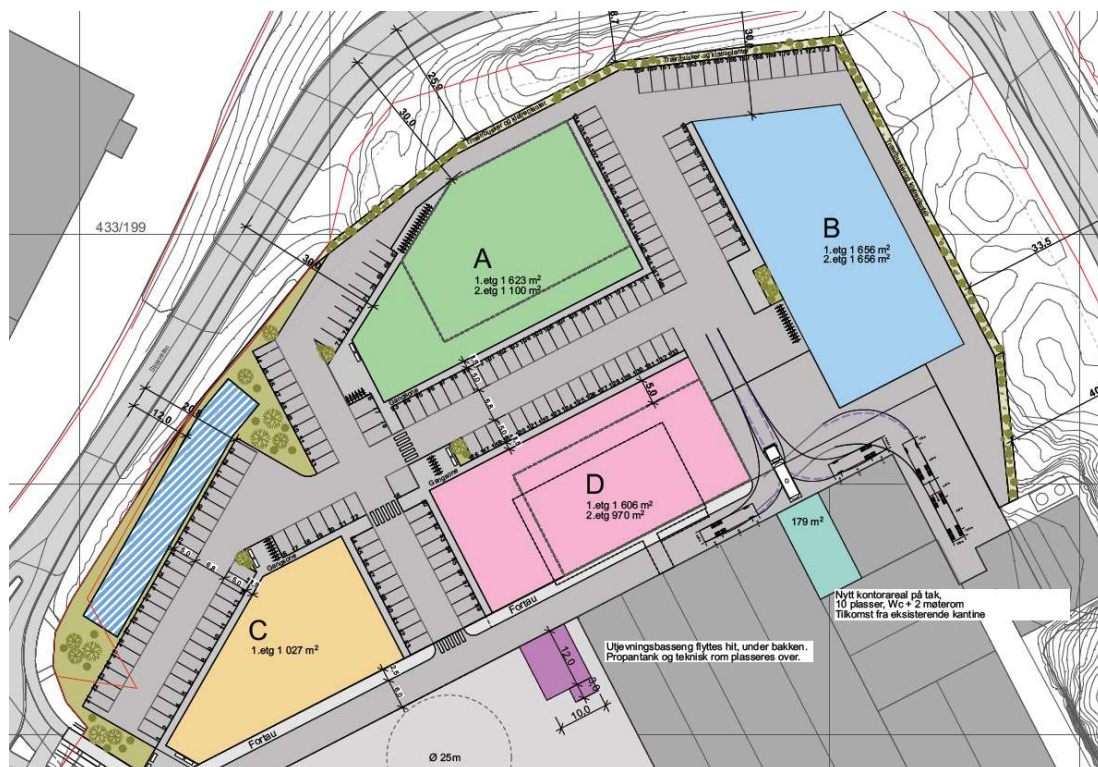
5.4. Bebyggelse og anlegg – KBA1

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en fleksibel utvikling på det åpne parkeringsarealet KBA1 i nord. Formålet er derfor en kombinasjon av industri/lager/forretning der man med forretning mener handel med plasskrevende varer som ikke naturlig hører hjemme i sentrum. Det tillates ikke etablert dagligvareforretning eller annen «posehandel».



Figur 28: KBA1 i planforslaget

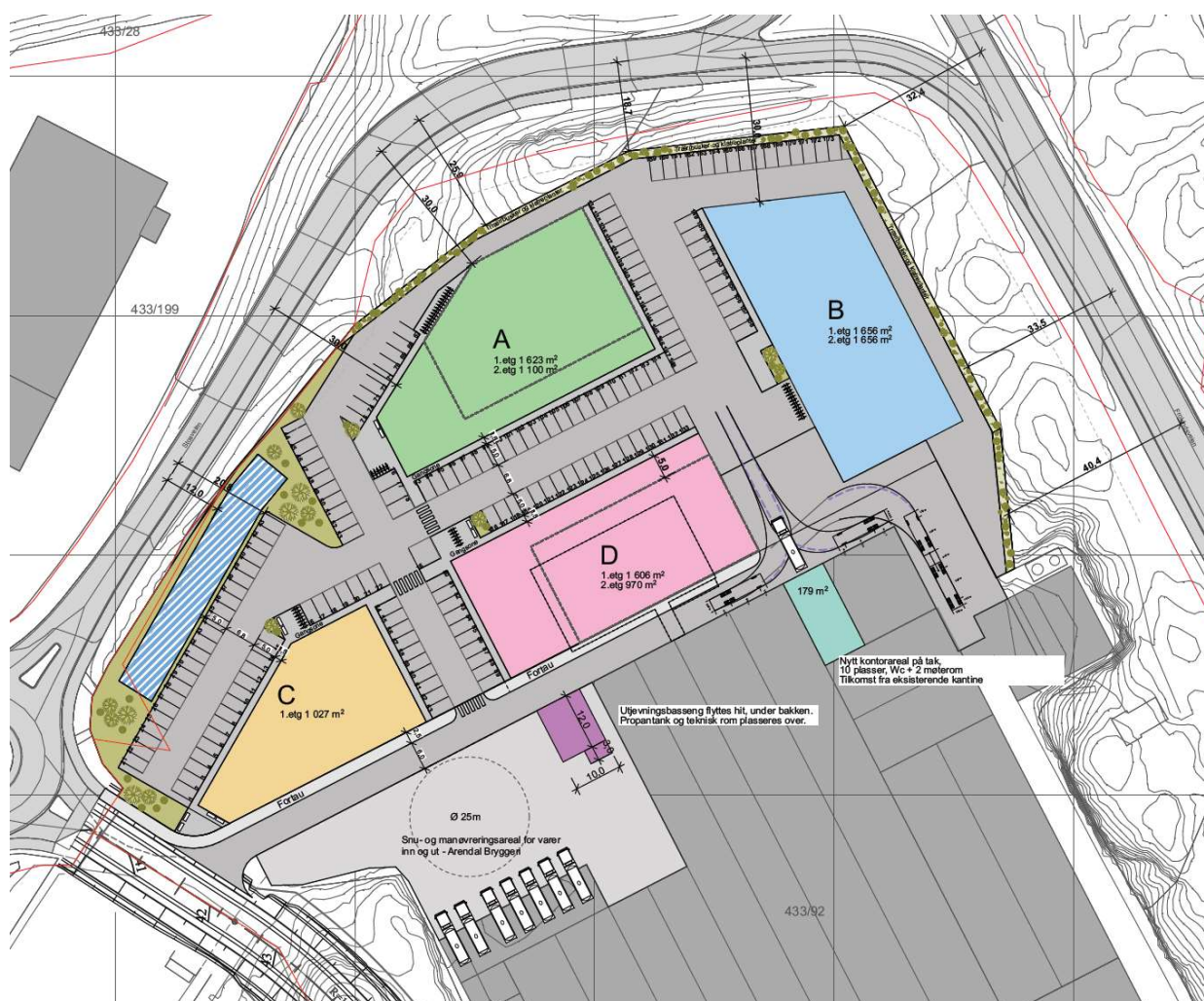
Det er lagt opp til fire bygg på området. Illustrasjonsplanen under viser hvordan de er tenkt plassert:



Figur 29: Utsnitt av illustrasjonsplan

Fylkeskommunen krever 30 m byggegrense fra senter av Frolandsveien i øst, og fra kryssområdet i nordøst. Mot nord er byggegrensen mindre i gjeldende reguleringsplan, men da det er usikkerhet ang fremtidig veit utvikling ønsker fylkeskommunen en god korridor holdt åpen.

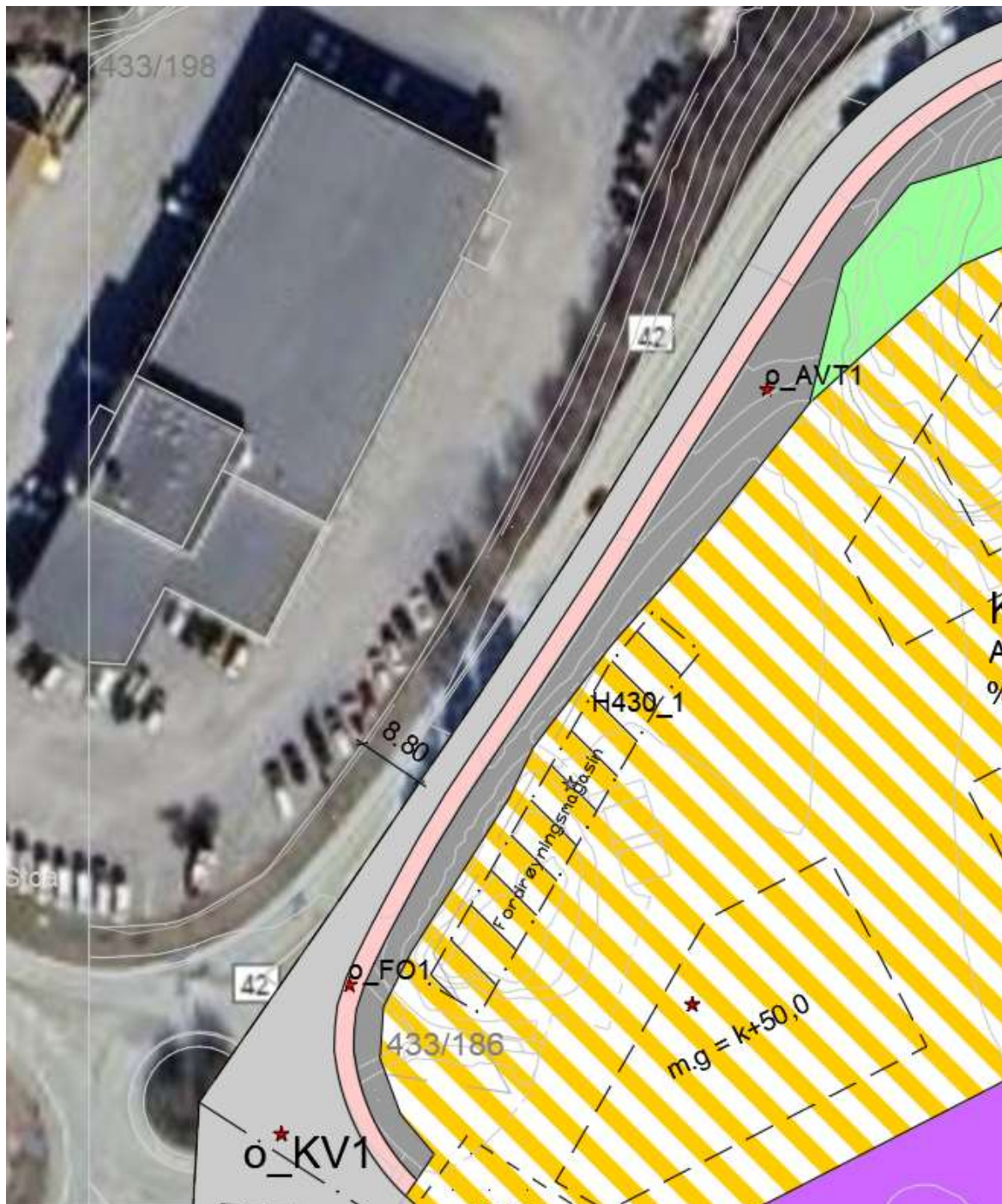
I lys av FKs krav om 30 m byggegrense er det underlig at det for 444/193, rett øst for planområdet, nylig er gitt tillatelse til en byggegrense på 20 m fra Frolandsveien og kryss i nordøst.



Det er også flere andre nye og eksisterende prosjekter tett opptil Bryggeriet på Stoa, som ikke overholder 30 meterskravet, f.eks nylig oppført Meny, samt Jula/ Megaflis og Kiwi. Her ligger bygninger nærmere enn 30 m, og parkering ligger innenfor 10-14 m fra senter vei.



Vi mener derfor det er urimelig å stille strengere krav til Bryggeriområdet. Det bør også for denne planen tillates at parkering o.a. kan ligge noe nærmere enn 30 m fra senter vei. Det er en mengde eiendommer langs FV 42, Stoaveien, Bryggeriveien, Frolandsveien og Sørsvannsveien, som har bygninger og parkering betydelig nærmere enn 30 m.



Figur 31: Parkering ved bilforretning Bertel O Steen, ca 8,8 m fra FV.



Figur 32: Parkering hos Megaflis/Jula er ca 15,6 m fra senter FV, og Meny ca 13,5 m fra senter FV.



Figur 33: Julas/Megaflis bygg er 24,6m fra senter FV. Menys bygg er 27,4m fra senter FV 42/Frolandsveien.



Figur 34: Aasen Eiendom AS 444/193 har nylig fått godkjent plan med 20 m byggegrense mot FV 42/Frolandsveien.

Det er laget 3D - illustrasjoner av tenkt bebyggelse.



Figur 35: Perspektiv sett fra nordvest



Figur 36: Fugleperspektiv sett fra nordvest



Figur 37: Sett fra vest



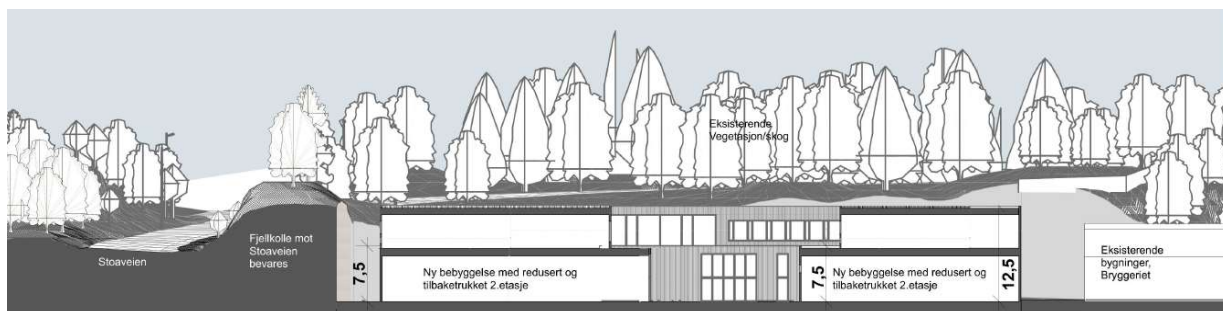
Figur 38: Sett fra vest



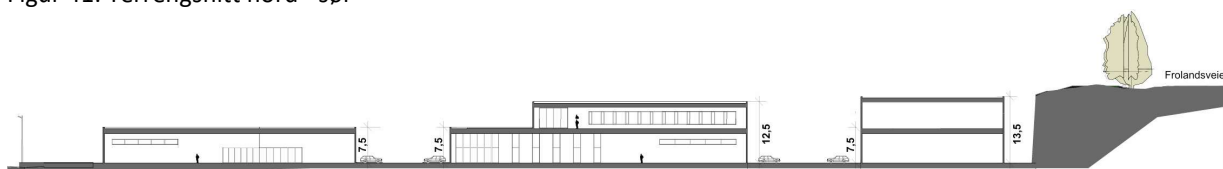
Figur 39: Fugleperspektiv sett fra nordvest



Figur 40: Sett fra sydvest



Figur 41: Terrengsnitt nord - sør



Figur 42: Terrengsnitt øst - vest

Byggehøyder, skjæringer og vegetasjonsskjerm:

Tiltaksområdet er tenkt planert ca i nivå med eksisterende, planerte områder som stiger fra ca k=+41 i vest til ca k=+42 i øst. Gulvhøyder for bygg innenfor KBA1 er satt til k+42,0 +/- 0.5 m i bestemmelsene.

Maks byggehøyder i planforslaget følger terrengets helning og er høyest i øst. Alle byggehøyder vil være i nivå med omkransende terreng og vegetasjon, og byggene vil derfor være godt skjult av vegetasjonsskjermen langs veiene i nord og øst. Mot nord og nordøst er det fra før høye skjæringer. Disse er i dag lite synlige bak eksisterende bebyggelse.

Avtrappende hyller i fjellet er vurdert. Basert på tidligere og dårlige erfaringer fra entreprenører (bl.a VN Utvikling AS), så er dette valgt bort. Begrunnelsen er at fjellets beskaffenhet styrer hvordan disse hyllene blir. Bakenforliggende fjell rives ofte med og hyllene fremstår som lite pene, tar mye plass i området og er vanskelig og drifte i ettertid, bak byggene.

I planforslaget vil det meste av skjæringer bli skjult bak ny bebyggelse, høye trær eller klatrende vegetasjon. Det er satt krav i bestemmelsene om at bygg A og B i illustrasjonsplanen skal bygges til m.g. = henholdsvis k+55 og k+56, for å skjule de høyeste skjæringene. Byggene kan ikke tas i bruk før de er ferdigstilt i disse høydene. Byggene vil i all hovedsak dekke de skjæringene som oppstår. Fjellskjæringer over 3,0 m, som ikke skjules av bygg, skal ha bed i forkant langs hele den synlige fjellskjæringen. Bedene skal ha 1,5 m bredde og skal beplantes med vintergrønne klatreplanter. Dette er sikret i bestemmelsene.

Under er vist bilder av tilsvarende skjæringer i andre prosjekter der slike tiltak har fungert veldig godt.



Figur 43: Eksempel på høy skjæring med beplantning foran (Gromstad)

På His Terrasse (se under) er det skjæringer på over 20 m som er skjult bak ny bebyggelse. Synlige skjæringer har klatrende beplantning som vil dekke fjellet når det har grodd til.



Figur 44: His Terrasse – 25 m høye skjæringer skjult bak høye bygg



Figur 45: His Terrasse

Sosiale møteplasser - takterrasser

Det er ikke krav i kommuneplanen om opparbeidelse av møteplasser ved næringsdrift.

Det er imidlertid gitt mulighet for etablering av møteplasser på takterrasser.

Ved etablering av forretning, skal det etableres et avgrenset areal for møteplass i forbindelse med hovedinngang. Møteplassen skal møbleres med bord og benker.

5.6. Universell utforming

Planen legger ikke til rette for noen formål som krever særlig tilrettelegging med universell utforming utover adkomst mv. Tomten vil i utgangspunktet bli anlagt på én flate. Bygninger skal planlegges iht. TEK17.

5.7. Energianlegg - EA

Det tillates etablering av nettstasjon i området. Endelig plassering vil bli detaljert i senere detaljprosjektering.

5.8. VA-anlegg og brannberedskap

Stærk har vært engasjert til å utarbeide VA-rammeplan for prosjektet for bryggeritomten. Denne ble godkjent av kommunens VA-avdeling 19.05.25.

Fra: Demirovic, Senita <Senita.Demirovic@arendal.kommune.no>

Sendt: mandag 19. mai 2025 13:06

Til: Johanne Ellingsen <je@staerk.no>

Kopi: Jørgensen, Sten Terje <sten.terje.jorgensen@arendal.kommune.no>; Helge Nilsen <hn@hnbygg.no>

Emne: SV: VA Rammeplan Bryggeritomta

VA-rammeplan for Bryggeritomta, datert 14.05.2025, godkjennes som grunnlag for videre detaljprosjektering og reguleringsplan, med følgende forutsetninger:

- Det må lages en detaljert teknisk plan som skal godkjennes av kommunen før arbeidene kan starte.
- Plassering av brannkummer og overvannsmagasin må avklares i samarbeid med kommunen og ansvarlig prosjekterende.
- Dersom pH-stasjonen må flyttes, skal ny løsning vurderes og godkjennes av kommunen i detaljprosjekteringen før den bygges.

Vennlig hilsen

Senita D.

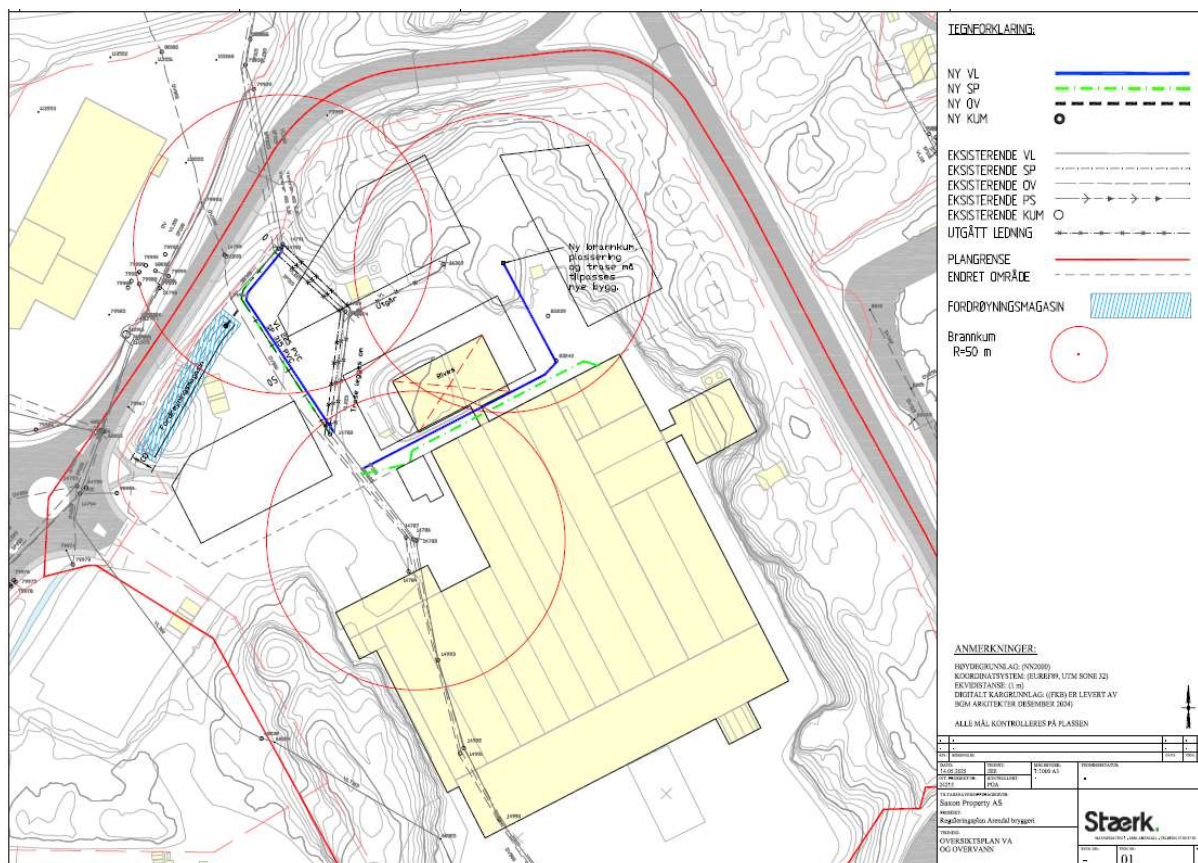
Beskrivelse av eksisterende VA-anlegg

Hovedvannledningen til Stoa ligger over tomta, dimensjon på denne er 300 SJK. Det ligger overvann Ø800 BET, vannledning 225 PVC og spillvannsledning 315 PVC gjennom tomta. Vannledning 225 PVC er forbruk og brannvann til Bryggeriet. Eksisterende hovedvannsledning vil ikke berøres av tiltak.

Det er også en stasjon i området som tilsetter lut til avløpsvannet fra bryggeriet for å regulere PH-verdien. Sandbakk renner under E-18, sør for Bryggeritomta og videre inn på Bryggeritomta før den lukkes i Ø800 BET under bryggeriet og ledes til Daletjenn.

Oppsummering i VA-rapporten for Bryggeritomta:

Det ligger eksisterende vann-, avløp-, og overvannsledninger gjennom området i dag. Deler av traseene legges om slik at vann, avløp og overvann blir liggende i samme trase. Det er kapasitet på eksisterende nett til å håndtere utbyggingen. Området vil kreve brannvannsutttak på 50 l/s, det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende ledningsnett i området. Fortetting av området vil føre til økt andel tette flater. Det legges opp til å sprengne ned naturarealet i nordøst, resterende byggeareal er asfalterte flater i dag. Økt andel tette flater vil medføre raskere avrenning. Det kan håndteres ved å etablere et åpent fordrøyningsmagasin i nordvest, med grunnavløp til eksisterende ledningsnett. Ved en eventuell utvidelse av områdene i sør som fører til økt andel tette flater kan overvannet håndteres med fordrøyning etter samme prinsipp som områdene i nord. Ved ekstreme nedbørmengder vil overvannet følge flomvei til Daletjenn som i dag.



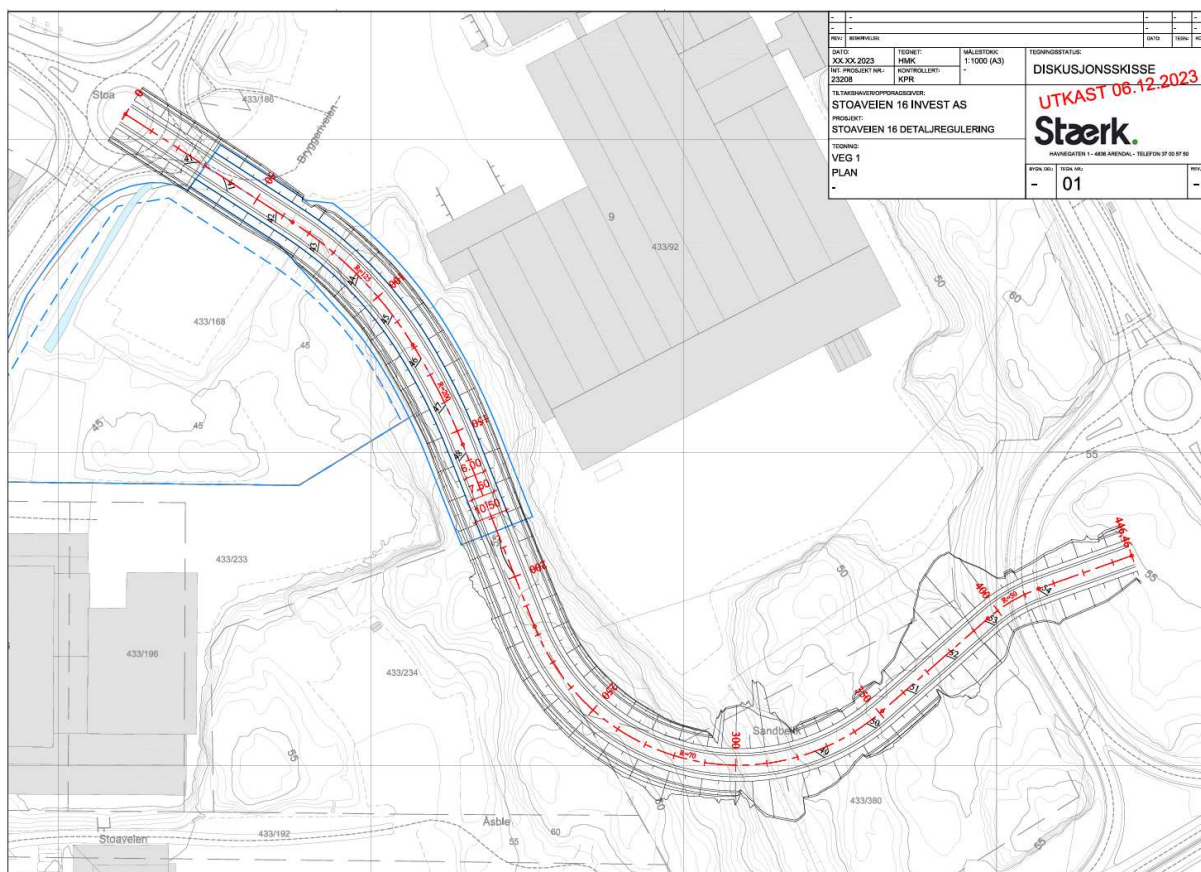
Figur 46: Stærks VA-rammeplan med omlegging for samling av vann, avløp, og overvann til samme trasé.

5.9.Samferdselsanlegg samt adkomst i bestemmelsesområde #1

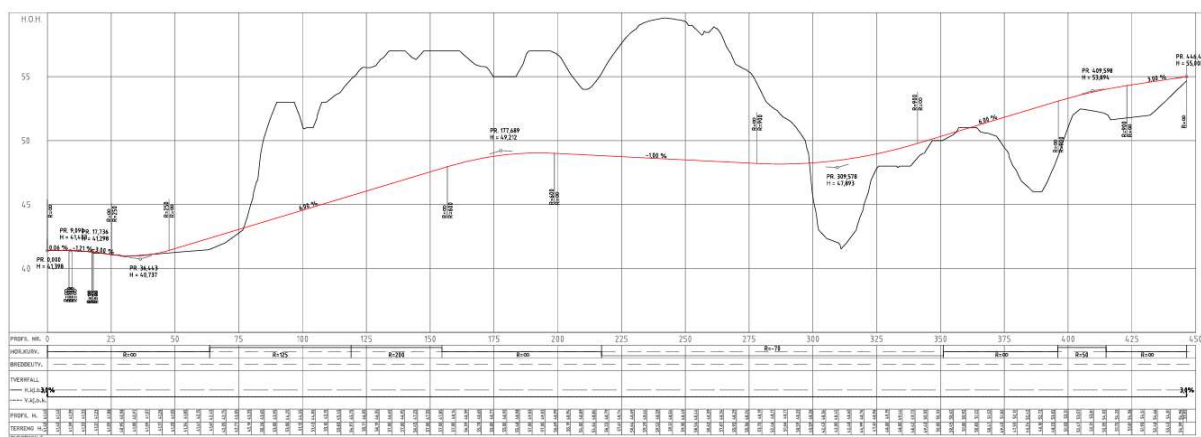
5.9.1. Adkomst og byggegrense for fremtidig tilførselsvei

«Nye Veier» planlegger ny tilførselsvei fra Bryggeriveien til Stoakrysset. Ifm regulering av tilstøtende eiendom «Stoa gnr.433 bnr.168», ble det prosjektert en sannsynlig tilførselsvei fra rundkjøringen og langs eiendomsgrensene sørøstover, for å kunne sette av nødvendige byggegrenser. Veien ble tegnet med en reguleringsbredde på 7,5 m. Byggegrense på 20 m er lagt fra senter vei.

Plass for fremtidig avkjørsel til 433/92 og 168 er avsatt som et bestemmelsesområde #1, med «rekkefølgekrav». Frem til en ev. tilførselsvei er etablert, kan arealene benyttes til adkomstvei til gnr/bnr. 433/92 og 168. Dersom framtidig tilførselsvei fra E18 til Stoa etableres her, tilpasses avkjørsler til den nye veien. Hvis ikke, kan midlertidige adkomstveier til eiendommene gjøres permanent.



Figur 47: Veiprosjektering for fremtidig tilførselsvei, utført av Stærk.



Figur 48: Lengdeprofil av veien.

5.9.2. Parkering og interne veier

Krav:

Det finnes ingen parkeringskrav for biler til forretning-, industri- og lagervirksomhet i Arendal kommune. Parkeringsdekningen skal vurderes i fbm. regulering av området, der områdets behov ut fra stedets beliggenhet og reguleringsformål, skal tas i betraktning. Planretningslinjene til ATP-planen har anbefalte parkeringsnormer for kontor/arbeidsplassintensive virksomheter, kjøpesenter detaljhandel og eksterne handelsområde «plasskrevende varer» innenfor bysentrum og lokalsentra.

Parkering for KBA1 i planforslaget:

Området er vurdert til å ha middels tilgjengelighet med bil og middels kollektivbetjening.

Det skal etableres maks 2 parkeringsplasser pr 100 m² BRA forretning, og maks 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA lager og industri innenfor KBA1.

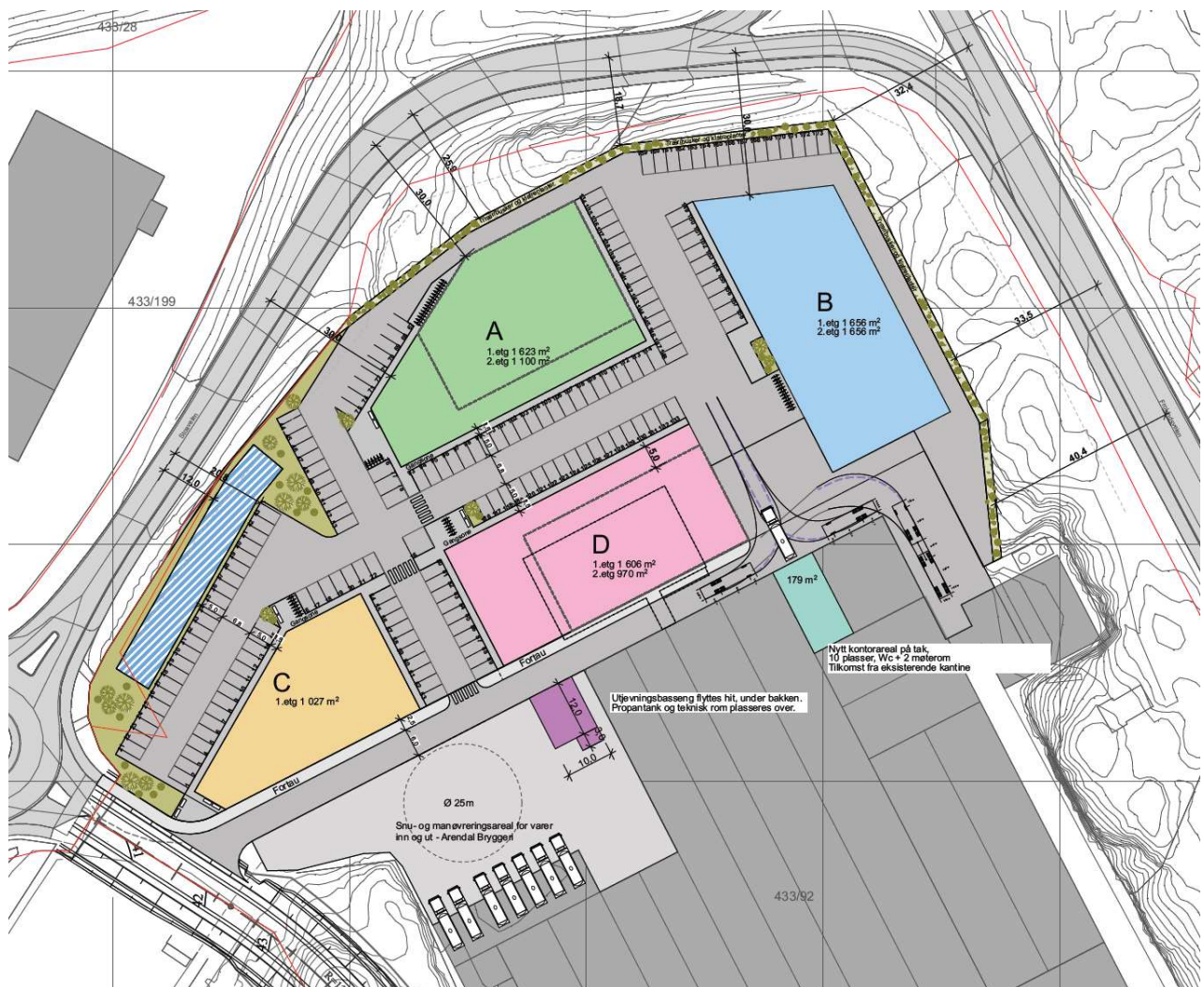
I planforslaget tillates parkeringsanlegg i underetasjer og under bakken.

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

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.

Internvei øst – vest innenfor KBA1:

Et 8 meter bredt felt er avsatt til internvei med fortau for både IND1 og KBA1 i øst-vest-retning syd i KBA1. Et bestemmelsesområde #2 sikrer vendehammer for store kjøretøy ifm varelevering osv. Springlinjer for kjøretøy som snur i denne sonen, er vist i illustrasjon under.



Figur 49: Utsnitt fra illustrasjonsplan

KBA1:

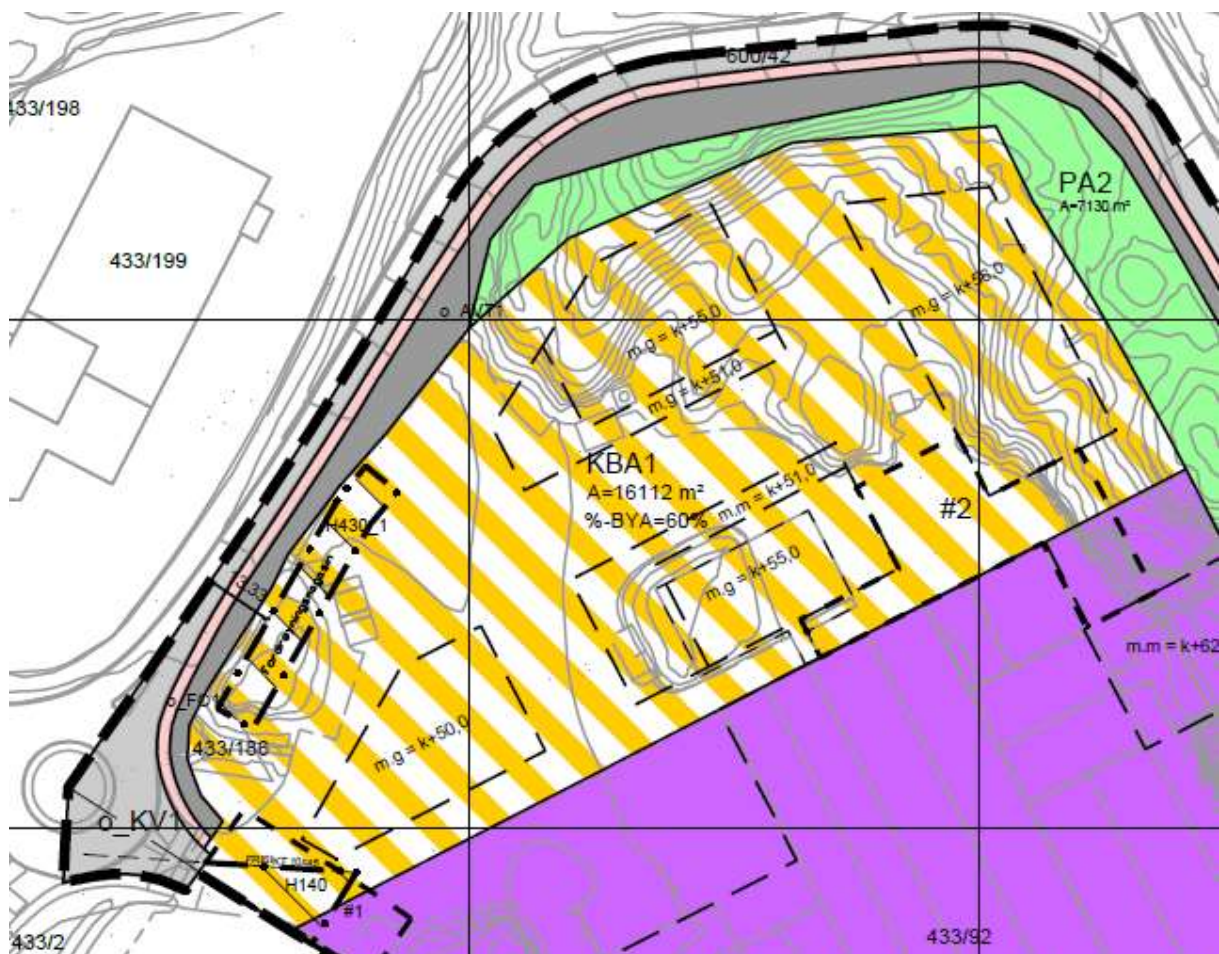
Parkering for ansatte:

Parkering for KBA1 løses innenfor formålet, enten på bakkeplan eller integrert i byggene. Det er beregnet mulighet for 173 p-plasser på bakkeplan. Resterende parkeringsbehov må løses i eller under byggene.

IND1:

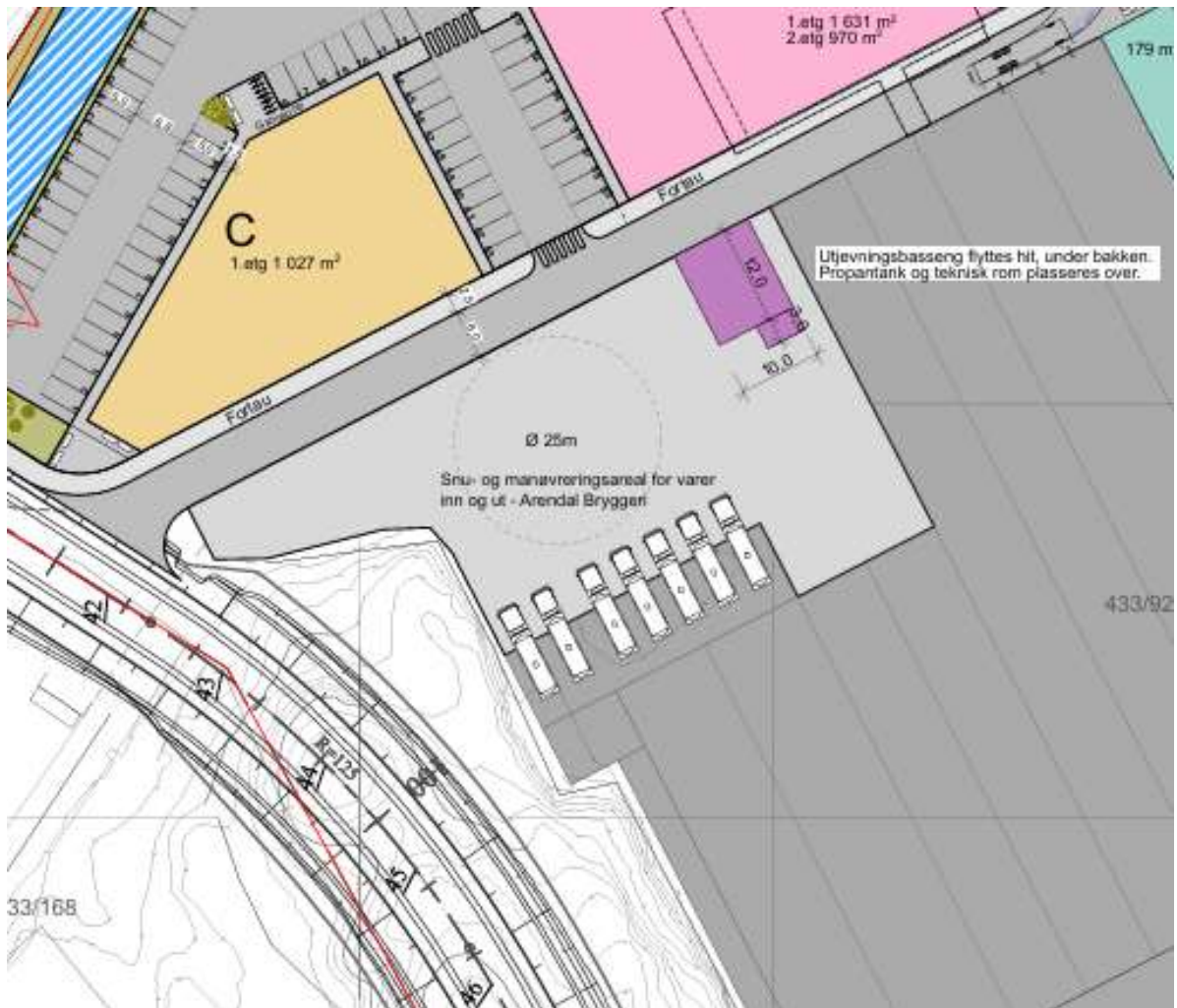
Varetransport - parkerings- og manøvreringsarealer:

Ved at byggegrensen er lagt nær eksisterende bygningskropp, sikres arealer til varelevering, manøvreringsareal og biloppstillingsplasser for store kjøretøy.



Figur 50: #2 – manøvreringsareal for varetransport

Varelevering, parkering og manøvreringsareal for store kjøretøy er angitt med lys grå farge i illustrasjonen under:



Parkering for ansatte:

Parkering løses innenfor formålet. Bryggeriet vil ha mulighet for ca 30 p-plasser langs byggets sydvegg dersom båndleggingssonen langs E18 i sin helhet skulle benyttes til offentlig veiformål ifm E18 og ny tilførselsvei i fremtiden. De vil også få en andel p-plasser innenfor KBA1.

5.10. Park – PA1 og PA2

Et 7,1 daa stort område i nord og øst reguleres til «park». Området er skogkledt, og trær skal bevares som vegetasjonsskjerm og støy-/ støvdemper mot vei.

5.11. Faresone – høyspenningsanlegg

Byggeforbudssonen rundt eksisterende høyspent er regulert med hensynssone H370.

5.12. Båndleggingssone – H730 - kulturminne

Innenfor gjeldende område (H730) ligger et automatisk fredet kulturminne. Sonen er utenfor tiltaksområdet.

5.13. Bestemmelsesområder – #1 - #2

#1:

Plass for fremtidig avkjørsel til 433/92 er avsatt som et bestemmelsesområde #1, med «rekkefølgekrav». Frem til en ev. tilførselsvei er etablert, kan arealene benyttes til adkomstvei til gnr/bnr. 433/92. Dersom framtidig tilførselsvei fra E18 til Stoa etableres her, tilpasses avkjørsel til den nye veien. Hvis ikke, kan midlertidig adkomstvei til eiendommen gjøres permanent.

#2:

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

6. KONSEKVENSER

6.1. Naturmangfold

Tiltaket er vurdert iht naturmangfoldlovens § 8-12:

Under følger redegjørelse for hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)



Innenfor planområdet er arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand vurdert ut fra kjent kunnskap i Artsdatabanken, Naturbase og Miljøstatus.no. Området har ikke registreringer etter Miljødirektoratets instruks eller DN-håndbok 13.

Figur 52: Artsdatabanken – registrerte arter av interesse – gråmåke, karminspinner

I Naturbase er det ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet. I Artskart er det registrert flere trua arter sør for bryggeriet. Området er delvis opparbeidet med bygg, veier og parkeringsplass. I området rundt den asfalterte og bebygde plassen er det skog og annen vegetasjon. Vegetasjonsbeltet innenfor byggegrensen mot fylkesveien bevares som buffersone og støydemper.

§9 – Før-var-prinsippet:

Innenfor planområdet er det ikke registrert arter som risikerer å ta skade av inngrepet.

Vi kan ikke se at planforslaget medfører noen risiko for naturmangfoldet slik at føre-var-prinsippet bør vurderes.

§10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Det er ingen åpenbare økosystemfunksjoner eller landskapsøkologiske trekk som trues av tiltaket og fører til vesentlige skadevirkninger.

§11 – Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver:

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom skade på naturmangfoldet skulle inntreffe. Kostnader for å hindre eller begrense skader hviler dermed på tiltakshaver, så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter.

§12 – Miljø og bærekraft:

Luftforurensning og støy:

Området ligger tett på fylkesveier og nært E18. Det er ikke åpnet for luftfølsom eller støysensitiv bebyggelse (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, fritidsboliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg).

Radon

Krav om radon ivaretas av teknisk forskrift.

Geoteknikk (fare for skred / sikker byggegrunn):

I løsmassekart er området registrert med bart fjell. Selv om området ligger under marin grense, er det pga. løsmassekart lite sannsynlig med marin leire.

Sulfid

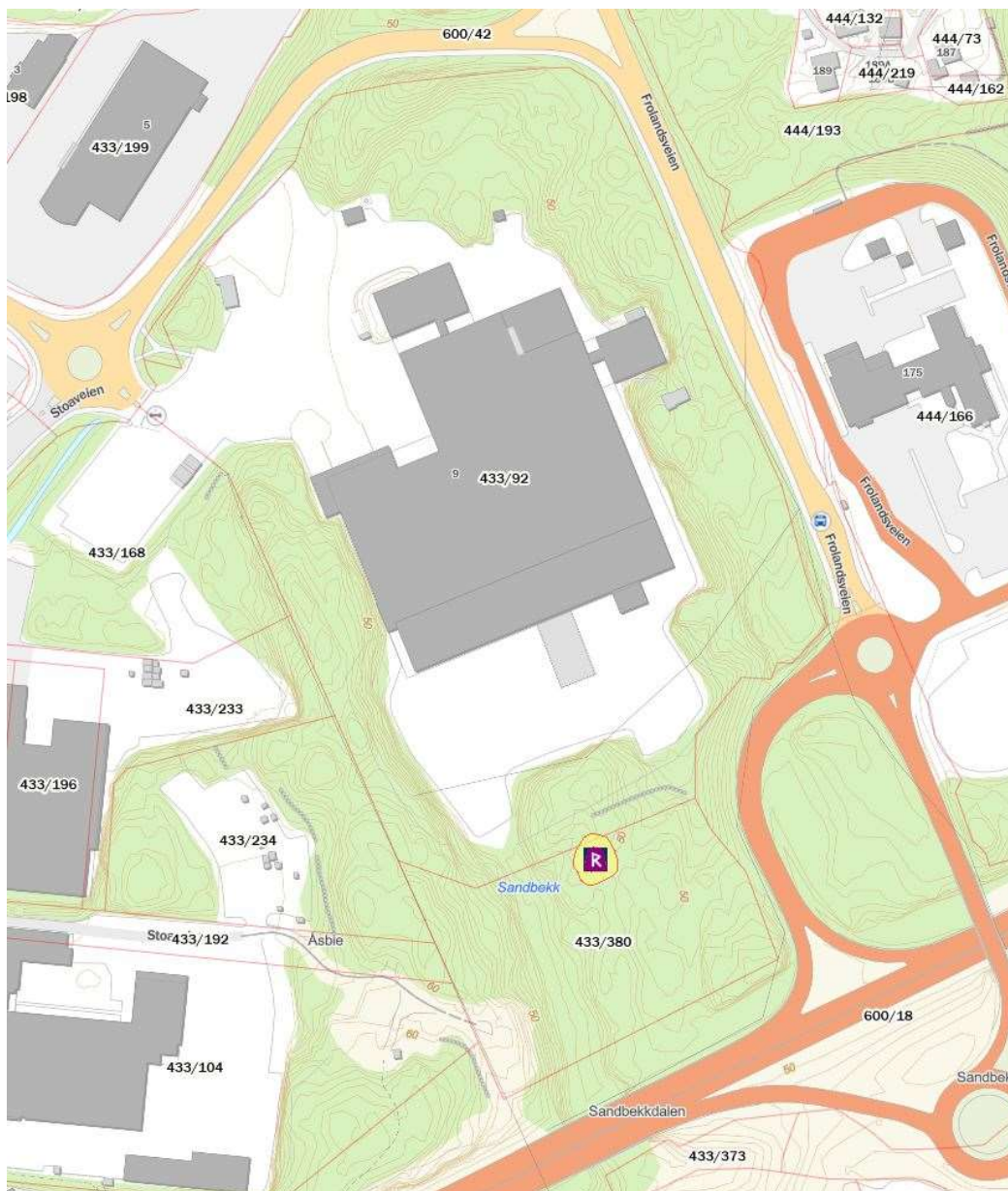
Rambøll har vært engasjert for særskilt undersøkelse, og området har ikke sulfidfarlig grunn.

6.2. Friluftsjnteresser

Planområdet er ikke benyttet til friluftsjformål og det er ingen stier innenfor plangrensen da eiendommen grenser til trafikkerte veier. Planen får ingen konsekvenser for friluftsjnteresser innenfor selve planområdet, da det er vurdert at det ikke er slike interesser i området.

6.3. Kulturminner

Fylkeskommunens kulturminneavdeling gjorde arkeologiske registreringer i planområdet i 12.05.2025. Det ble påvist et lite aktivitetsområde fra eldre steinalder helt sør i området, men i hovedsak utenfor eiendommen 433/92 som er aktuell for utvikling. Dette er et automatisk fredet kulturminne som er regulert med båndleggingssone H730. Ingen andre kulturminneverdier ble registrert.



Figur 53: Registrert kulturminne

I plankartet blir denne sonen liggende utenfor aktuelt tiltaksområde.

I kartgrunnlaget ligger en gjerdelinje helt sør og øst på eiendommen. Dette er et enkelt flettverksgjerde som er satt opp av Arendal Bryggeri, muligens som en sikring mot eksisterende skjæring. Det er ingen ferdsel i området.

30-meters byggegrense fra fylkesveiene vil sikre at vegetasjon i denne delen av planområdet kan bestå som en vegetasjonsskjerm.

6.4. Landskap og estetikk

Stoa som helhet framstår som et tettbygd nærings-, industri- og forretningsområde. Planområdet ligger skjermet i landskapet og er lite eksponert mot omkringliggende områder, da det har en krans av naturlig terreng som ligger høyere enn bebyggelsen. Denne kransen er skogbevokst.

I gjeldende reguleringsplan for Stoa er området regulert til industribebyggelse.



Fylkeskommunen har fastsatt en byggegrense på 30 m fra senter av fylkesveier som ligger i nordvest, nord og øst. Terrenget med vegetasjon beholdes i hovedsak i denne sonen, men tillater noe parkering og fordrøyning av overvann.



Vegetasjonsbeltet synker i kotehøyde og smalner i bredde fra nordøst og mot nordvest slik at høyeste skjæring blir på ca 13 m (fra kote 42.8 til ca kote 56 på en kortere strekning i øst/nordøst). Her er fra før høye skjæringer bak eksisterende bebyggelse.

Videre nordover faller terrenget raskt (til kote 52 og 48, rett nord) og skjæringen blir her ca 10 m.



Avbøtende tiltak for skjæringer:

- Planlagte bygg vil skjule høye skjæringer. Det er satt krav om byggehøyde til m.g for bygg A og B. Disse vil dekke de høyeste skjæringene.
- Høye fjellskjæringer på over 3,0 m høyde, som blir eksponert og ikke tildekket av bygg, skal ha bed i forkant langs hele den synlige fjellskjæringen. Bedene skal ha 1,5 m bredde og skal beplantes med vintergrønne klatreplanter.
- Skjæringene planlegges utført som kontursprengning. Dette gir en jevn og fin skjæring som normalt sett krever forholdsvis lite sikring.



Figur 54: Eksempel på høy skjæring med beplantning foran



Figur 55: Eksempel på høy skjæring med beplantning foran

6.5. Massebalanse

Dagens planerte terreng er ca $k=+41$ i vest og ca $k=+42$ i øst. Gulvhøyde for bygg skal være på $k+42.00$ moh ± 0.5 m. Planeringshøyde tilpasset denne gulvhøyden tilsier at man får brukt noe av overskuddsmassene (opp til 6 - 7000 m³) til å løfte terrenget noe. Dette vil også passe med nødvendige avkjøringer til området. Overskuddsmasser kan bli opptil 38 000 m³. Dette kjøres til Klodebord Pukkverk (drives av Repstad Anlegg) ca 1 km fra bryggeriet, eller til Landvik Pukkverk i Agderparken Nord ca 2 km unna. Her vil masser knuses og anvendes på andre byggeprosjekter.

6.6. Adkomst og trafikkforhold

Ny tilførselsvei til E18:

Det har vært dialog med Nye veier underveis i prosessen vedrørende utbygging i planområdet, og det er kommet positive signaler til utbyggingen så lenge det settes av tilstrekkelig areal for en fremtidig mulig tilførselsvei med tilhørende gang- og sykkelvei.

I forbindelse med regulering av naboeiendom i vest ble det tegnet en fremtidig, sannsynlig veitrasé for tilførselsvei til E18. Byggegrense på 20 m er lagt inn i planforslaget for å sette av tilstrekkelig areal til mulig tilførselsvei.

Innenfor en bestemmelsessone #1 gis midlertidig tillatelse til adkomst til eiendommene på hver side (433/92 og 433/168), fram til en eventuell tilførselsvei blir bygd. 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.

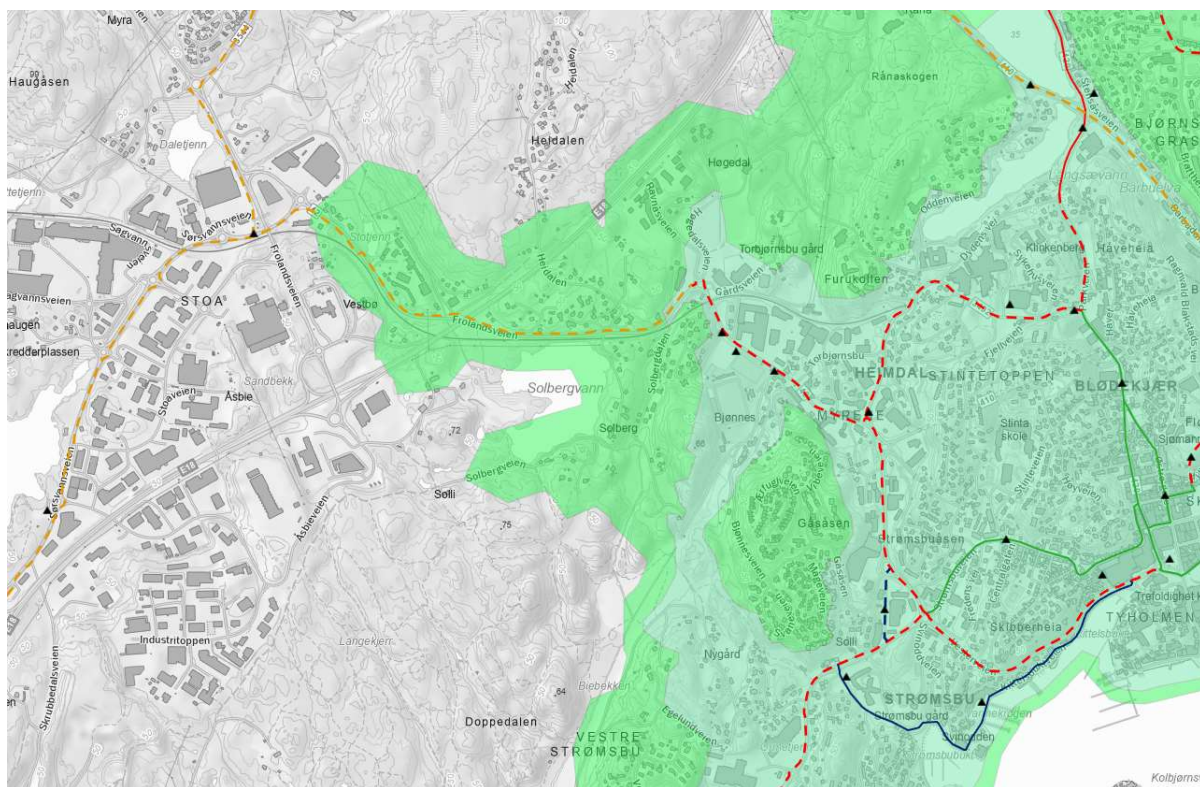
Vi mener at planforslaget med dette har tatt nødvendig hensyn til mulig, fremtidig tilførselsvei til E18. I tillegg er det lagt til rette for en god adkomst til planområdet som samtidig gir fleksibilitet for utforming av tilførselsveien.

6.7. Klima og energi

Arendal har store ambisjoner når det gjelder klima og energi. Målet er at innbyggerne og virksomheter skal begrense sitt klimafotavtrykk i tråd med FNs klimaavtale. Virkemidler er:

- Redusert personbiltrafikk. Bedre tilgjengelighet for sykkel og gange.
- Fortetting i eller nært sentrum og ved knutepunkt
- Økt delekultur
- Bygging i tre

Kartet under viser hvor langt man når sentrum med sykkel fra sentrum. Mobilitetsplanen viser at man når sentrum på 19 min med sykkel.



Figur 56: Kart med sykkelavstander fra sentrum – Kommunedelplan for klima og energi.

Fra Arendal Bryggeri til:	Avstand (m)	Tidsbruk gange (min)	Tidsbruk sykkel (min)	Tidsbruk buss (min)	Tidsbruk bil (min)
Arendal sentrum	4300	55	19	17	8
Bussholdeplass (stoa jernbanebru)	350	1			
Jernbanestasjon	4200	64	20	27	7
Kristiansand lufthavn	6200			136	44
Dagligvarebutikk (KIWI)	300	1			
Myra boligområde	1500	23	9	18	4

Figur 57: Avstandstabell – tidsbruk fra planområdet med ulike transportmidler

Prosjektet innebærer fortetting innenfor et industriområde som i dag har store parkeringsarealer og åpne områder.

Arealeffektivitet:

En bedre utnyttelse av industriarealet er god miljøpolitikk.

6.8. Universell tilgjengelighet

Det er generelt krav til universell utforming av arbeidsbygninger. Med planering av arealet til ca samme kote som eksisterende bygningsmasser, oppnår man universell tilgjengelighet til alle områder innenfor planen.

6.9. Støy

Området er støyutsatt, men planen åpner ikke for støysensitive formål som boliger, fritidsboliger, barnehager og skoler.

6.10. Geologiske forhold

NVEs kartbaserte veileder er gjennomgått:

Kvikkleireaktsomhets- og faresoner er ikke registrert i området.

6.11. Radon

Krav om radon ivaretas av teknisk forskrift.

6.12. Vannforskriften

Etter utbygging vil overflatevann først fordrøyes innenfor planområdet før det føres mot Daletjenn slik som i dag. Planlagte tiltak forventes derfor ikke å endre resipientens tilstand. Dermed vurderes det at vannforskriften § 12 ikke kommer til anvendelse.

6.13. Lokale og regionale virkninger

Det er positivt med fortetting og bedre utnyttelse av arealene på Stoa. Det legges til grunn at virksomhetene som etablerer seg her vil være industri og handel som supplement for allerede etablerte bedrifter i Stoaområdet og at det dermed ikke genereres særskilt mye ny trafikk. Biltrafikk til planområdet vil i stor grad være turer som går til Stoa allerede i dag, men som enten gjør et ekstra stopp i en kjedereise, eller som endrer destinasjon til en konkurrent av eksisterende virksomheter på Stoa. Hvor stor andel av trafikken som vil være nyskapt trafikk på veinettet som helhet er vanskelig å anslå, og er avhengig av hvilke handelsbedrifter som etableres.

6.14. Oppsummering

Formålet med planen er å legge til rette for muligheten til å etablere opptil 9700 m² BRA til en kombinasjon av forretning/ industri/ lager. Området er i gjeldende reguleringsplan for Stoa regulert til industri.

Det er lagt til rette for at myke trafikanter kan nå planområdet ved at etablert fortau langs Stoaveien med fotgjengerovergang ved rundkjøringen i krysset Stoaveien/Bryggeriveien, forlenges frem til planområdet.

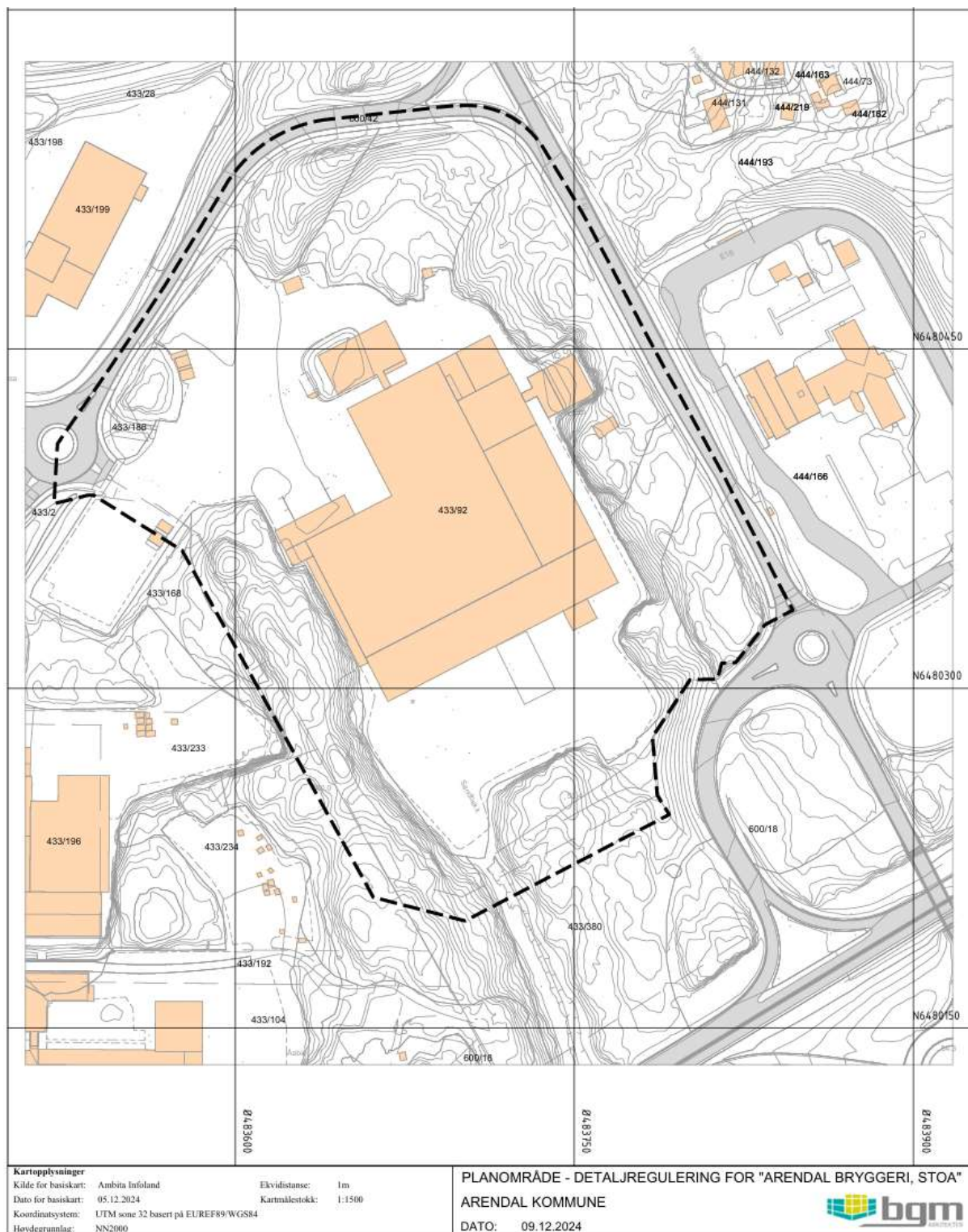
Hovedadkomst til planområdet blir via eksisterende adkomst langs Stoaveien. Adkomst opparbeides midlertidig fram til en fremtidig ny tilførselsvei fra Bryggeriveien til Stoakrysset ev legges her. Dersom den etableres her, tilpasses avkjørsler til ny vei. Hvis ikke, vil den midlertidige adkomsten gjøres permanent.

Formålene det legges opp til er i hovedsak i tråd med tilbakemeldinger fra både kommunen, Statsforvalter og Fylkeskommune, da de ønsker at industri/lager opprettholdes i stor grad innenfor områder som har kort og god tilgjengelighet for tyngre kjøretøy fra E18. Planforslaget tillater i tillegg noe forretning/ handel, men kun innenfor de rammer man mener ikke konkurrerer med sentrum, nemlig plasskrevende varer, som Stoa ellers har mye av. Vi mener derfor planforslaget er en positiv videreutvikling av en eiendom som i dag er dårlig utnyttet og har store ubrukte parkeringsarealer.

BGM Arkitekter AS

7. MEDVIRKNING

7.1. Melding om planarbeid



Figur 58: Meldingskart

Melding om oppstart av detalj-regulering for «Arendal Bryggeri - Stoa» i Arendal kommune

På vegne av forslagsstiller; Saxon Property AS, og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8, kunngjøres oppstart av planarbeid for gnr./bnr. 433/92, Arendal Bryggeri. Planområdet er utvidet med veiarealer omkring (ca.70 daa).

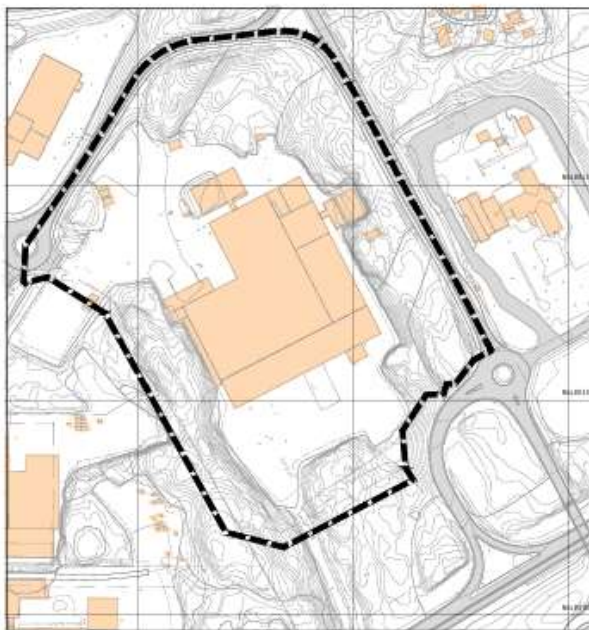
Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en høyere og mer fleksibel utnyttelse av eiendommen enn det som ligger i gjeldende plan «Stoa Næringsområde nordre og søndre del» fra 2000.

Tiltak er i første rekke tenkt på parkeringsarealet i nord.

Formål som industri, lager, handel med plasskrevende varer og -handelskonsepter, samt visse typer tjenesteyting, er aktuelle.

Fylkeskommunens vedtatte byggegrense på 30 m mot fylkesvei ønskes redusert da det er viktig for en god utnyttelse. Det tenkes regulert til «ikke-støysensitive» formål. Andre aktuelle temaer i reguleringsarbeidet er natur og landskapsvirkninger, parkering, trafikk, klima og energi, VA og overvann.

Det er ikke stilt krav om planprogram og konsekvensutredning.



BGM Arkitekter har utarbeidet et planinitiativ, og det ble avholdt oppstartmøte med planavdelingen i Arendal kommune 04.12.2024.

Eventuelle innspill til planarbeidet bes sendt til BGM Arkitekter AS, Nygata 3, 4876 GRIMSTAD eller pr e-post sidsel@bgm.no

innen 31.01.2025. Telefonhenvendelser gjøres til:

Sidsel Brabrand Urfell tlf.: 900 16 396.

Kart og oppstartsmelding er tilgjengelig på www.arendal.kommune.no



Oppstartmøte for planarbeidet ble avholdt på Arendal kultur- og rådhus den 04.12.2024. På møtet deltok:

Tiltakshaver:

Helge Nilsen (VN Utvikling AS)

Espen Vedal (BOV Eiendom)

For forslagsstiller: Plankonsulent
Sidsel Brabrand Urfell

Fra kommunen:

Gidske Houge

Oppstart for planarbeidet ble kunngjort i Agderposten fredag 13.12.2024. Samtidig ble naboer, myndigheter, organisasjoner og foreninger varslet med brev og vedlagt kart over planområdet.

Frist for eventuelle merknader ble satt til 31.01.2025.

Figur 59: Annonser ved oppstart av planarbeid

7.2. Merknader med kommentarer

Følgende merknader er mottatt til planarbeidet (m/BGM's kommentar i kursiv):

Statsforvalteren i Agder – brev datert 31.01.2025

Stoa er angitt som en B-lokalitet. Eksempler på virksomheter som i henhold til ABC-prinsippet ikke skal legges til Stoa er kontorbedrifter, forretnings- og servicevirksomhet og utdannings- og helseinstitusjoner. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til E18, har god tilgjengelighet for bil og varetransport, og dårlig tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Planområdet vurderes således godt egnet til industri- og lagerformål, og tilsvarende dårlig egnet for publikumsrettet virksomhet som handel og tjenesteyting. Tilrettelegging for formål utover industri/lager vil etter vår vurdering ikke være i tråd med ovennevnte mål og retningslinjer. Etter vår vurdering vil tilrettelegging for handel med plasskrevende varer og - handelskonsepter, samt tjenesteyting i det aktuelle planområdet forbruke areal som er avsatt til blant annet industri- og lagerformål og dermed kunne medføre ytterlige behov for nye industri- og lagerområder andre steder i kommunen.

Med bakgrunn i ovennevnte fraråder Statsforvalteren å legge til rette for publikumsrettede virksomheter som handel og tjenesteyting innenfor planområdet, og gir faglig råd om å ikke avvike fra arealformål i gjeldende kommuneplan.

E18 og båndleggingssone:

Statsforvalteren er kjent med at det foreligger forslag til reduksjon av båndleggingssonen, og at endret båndleggingssone fremdeles omfatter sørlig del av det aktuelle planområdet. Vi legger til grunn at planforslaget utarbeides i samråd med Nye Veier og fylkeskommunen.

BGM:

Båndleggingssonen er innskrenket, og planområdet er frigjort. Det har vært dialog med Nye Veier underveis i planprosessen.

Agder fylkeskommune – brev datert 06.02.2025

ABC-prinsippet:

Stoa er kategorisert som et B-området (middels arbeidsplasser/besøkende).

Fylkeskommunedirektøren forventer at retningslinjene legges til grunn i planarbeidet og gir føringer for valg av arealformål og utforming av bestemmelser.

Regional plan for senterstruktur og handel i Agder

Planen skal bidra til:

- å styrke de eksisterende by-, kommune-, bydels-, og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser
- en mer bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer
- at handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle
- et mer inkluderende samfunn og en kortreist hverdag for innbyggerne, ved at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål
- å redusere klimagassutslippene

- forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling.

Selv om planen formelt er vedtatt av fylkestinget er den ikke vedtatt med endelig virkning. Planen er sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.

Fylkeskommunedirektøren forventer at et eventuelt planforslag bidrar til å realisere målene

Kulturarv – arkeologi:

Avdeling for kulturminnevern og kulturturisme har ikke kjennskap til noen automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Basert på generell kunnskap om området, flyfoto, kart og lidar-data, vurderes det til å være et visst potensial for uregistrerte automatisk freda kulturminner, nærmere bestemt kulturminner fra eldre steinalder. Det er nødvendig med en befaring i felt for å vurdere dette bedre. Befaringen vil bli gjennomført så snart marka er snø- og telefri, og vi vil uttale oss nærmere om dette forholdet etter befaringen.

BGM: Arkeologisk registrering ble foretatt 12.05.25. Det ble gjort ett funn, men dette ligger utenfor tiltaksområdet. Funnet er lagt inn i planen med båndleggingssone H730.

Brannvesenet – e-post datert 10.01.25

Det opplyses om at slokkevannskapasiteten er på mer enn 50 l/s.

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats.

Det bes om at «Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap» blir hensyntatt i det videre arbeidet og at brannvesenets kjørevei og adkomstmulighet blir vurdert og ivarettatt.

BGM: Tas til etterretning.

Nye Veier – e-post datert 31.01.25

Før oppstart av reguleringsarbeidet har Nye Veier vært i dialog med tiltakshaver om den nye forbindelsen mellom Bryggeriveien og E18-krysset. Nye Veier forventer derfor at våre behov blir ivarettatt i reguleringsarbeidet i henhold til tidligere dialog. I løpet av høsten 2024 har det pågått en prosess med justering av båndleggingssonen for ny E18. Saken ligger nå til behandling i kommunene, og vi forventer at det nye båndleggingsarealet blir godkjent i løpet av februar 2025.

Nye Veier har ellers ingen merknader til varselet om oppstart av planarbeid, men vi tar forbehold om at vår uttalelse til planarbeidet kan endres og/eller at flere forhold omtales når planforslaget kommer på høring..

NVE – Brev datert 13.12.24

NVE henviser til sin kartbaserte veileder for reguleringsplaner.

BGM: Tas til etterretning, men hele området har fjellgrunn.

Stoa 192 AS – Altinn

Vi har ingen kommentar til tiltaket, men presiserer at det ikke må bygges opp mot våre eiendomsgrense for 433/234 og 433/192.

BGM:

Tas til etterretning.

Stoa 234 AS og Stoa 14 AS – Altinn

Vi har ingen innsigelser mot planen. Presiserer at vi ikke må bygges inntil 433/192 og 433/234 .

BGM:

Tas til etterretning.

Vedlegg:

- Plankart
- Snitt og perspektiver
- VA-rapport fra Stærk
- Arkeologisk rapport
- Sulfidrapport
- Mobilitetsplan
- ROS-analyse
- Innspill til oppstart, samlet