



ARENDALE - AGDERPARKEN NORD - NÆRINGSBYGG MED GOD EKSPONERING FOR LANGSIKTIG LEIETAGER.
ARENDALE - Agderparken Nord



FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere en av de mest eksponerte tomtene mot hovedvei Fylkesvei 42 fra Arendal til Froland og nordover, i det nye næringsområdet Agderparken Nord. Vi søker etter en langsiktig leietager som ønsker å få et tilpasset næringsbygg, som er skreddersydd for sitt formål. Eier besitter meget god kompetanse både innenfor arkitektur og byggutforming på det fremste av bygging av næringsbygg idag. På tomten kan det bygges et eller to bygg om ønskelig. Velkommen til en visning av tomten.

KJETIL LOSSIUS

Næringsmegler

404 08 002 - kjetil.lossius@sormegleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

4	Beskrivelse
6	Bilder
11	Dokumentvedlegg

SALGSOPPGAVE

ARENDALE - Agderparken Nord - Næringsbygg til leie

OPPDRAE

92240039

EIENDOM

Agderparken Nord - 4836 ARENDAL

EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 443, bruksnummer 191 i Arendal kommune.

KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere en av de mest eksponerte tomtene mot fylkesvei 42 fra Arendal til Froland og nordover, i det nye næringsområdet Agderparken Nord. Vi søker etter en langsiktig leietager som ønsker å få et tilpasset næringsbygg, som er skreddersydd for sitt formål. Eier besitter meget god kompetanse både innenfor arkitektur og byggutforming på det fremste av bygging av næringsbygg idag. På tomten kan det bygges et eller to bygg om ønskelig. Velkommen til en visning av tomten.

EIER

Gth Utvikling AS

EIERFORM

Eiet

INNHOOLD

Det kan bygges ca. 2500 m2. som kan fordeles på ett eller flere bygg.

BELIGGENHET

Tomteområdet Agderparken Nord ligger 5-6 km nord for Arendal sentrum. Nærmeste nabo er Stoa handelssenter. Området ligger kun 8 km på god vei/ motorvei fra Morrow. Området har også kort avstand til handelsområdet på Stoa, kort vei til boligområder og handelssentra inklusive regelmessig kollektivtrafikk med buss. Hele området er på ca. 400 daa tomteareal, og grenser til vei og LNF-område.

GRUNNAREALER

Tomteareal: 3709 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

LEIEBELØP INKLUDERER

Eier vil gi pristilbud så snart leietager kommer med en spesifisering på ønsket bygg.

UTLEIERS KRAV TIL SIKKERHET

Det må påregnes å stille bankgaranti eller depositum som sikkerhet for leieforholdet. Normalt utgjør garantisummen et beløp som tilsvarer 6 måneder forpliktelser iht. leiekontrakt.

DIVERSE

Arendal satser bevisst på å legge forholdene best mulig til rette for etablering av ny virksomhet som i stor grad består av mindre industribedrifter, håndverksbedrifter og virksomheter knyttet til lager, engro og transport. Virksomheter som etablerer seg i Agderparken nord – Bråstad oppnår mange fordeler som andre områder savner i dag: Beliggenhet i nær avstand til motorvei E18, kort vei til Agderparken øst – Heftingdalen, Stoa handels- og næringsområde,

Arendal lufthavn Gullknapp og Arendal sentrum, samt nærhet til de omliggende kommunene Froland, Grimstad og Tvedestrand.. Tomten er en av de mest eksponerte tomtene mot veien fra Arendal til Froland og nordover,

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

SALGSOPPGAVE DATO

10.04.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.



Vi i søker et en langsiktig leietager som ønsker å få tilpasset et næringsbygg som er skreddersydd for sitt formål.



Oversiktskart med forslag til bygg. Legg merke til svært god eksponering mot Fylkesvei 42.



Eier besitter meget god kompetanse både innenfor arkitektur og byggutforming på det fremste av bygging av næringsbygg idag.



Sørmeglere næring har gleden av å presentere for leie et nytt næringsbygg på en av de mest eksponerte tomtene mot fylkesvei 42 fra Arendal til Froland og nordover.



Området ligger kun 8 km på god vei/motorvei fra Morrow. Området har også kort avstand til handelsområdet på Stoa. (se pil)



Bygget vil bli meget godt eksponert ifra hovedveien.



Tomteområdet Agderparken Nord ligger 5-6 km nord for Arendal sentrum. Nærmeste nabo er Stoa handelssenter.



På tomten kan det bygges et eller to bygg om ønskelig.



Forslag med flere næringsbygg



Eier besitter meget god kompetanse både innenfor arkitektur og byggutforming på det fremste av bygging av næringsbygg idag.



På tomten kan det bygges et eller to bygg om ønskelig.



Forslag med flere næringsbygg



Forslag næringsbygg. Perspektiv fra Fylkesvei 42



Forslag næringsbygg

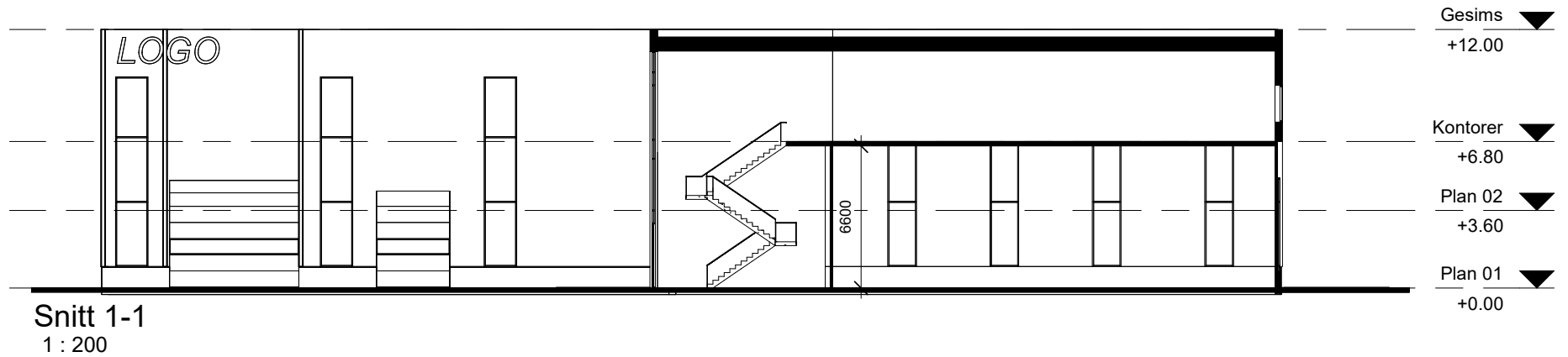
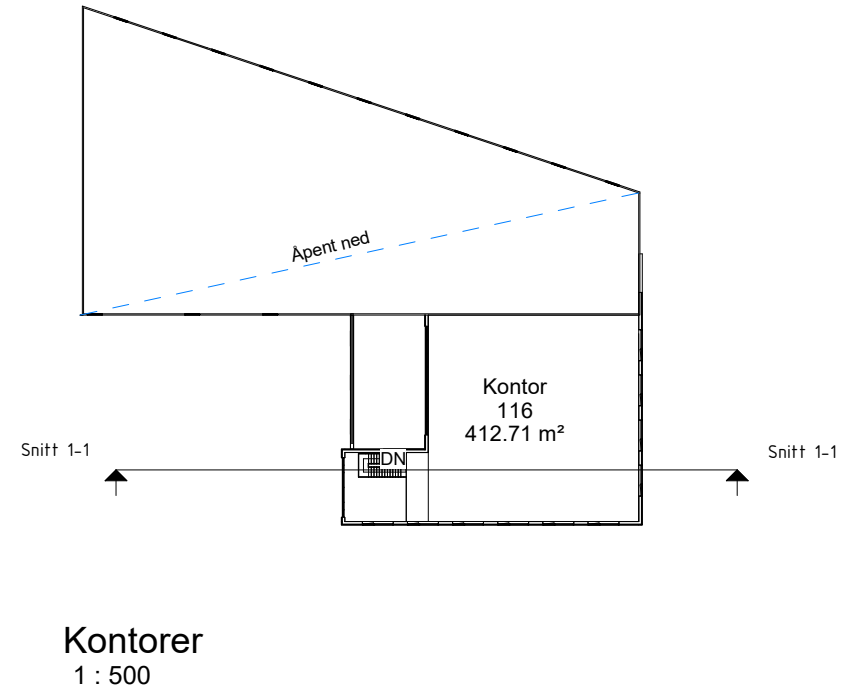
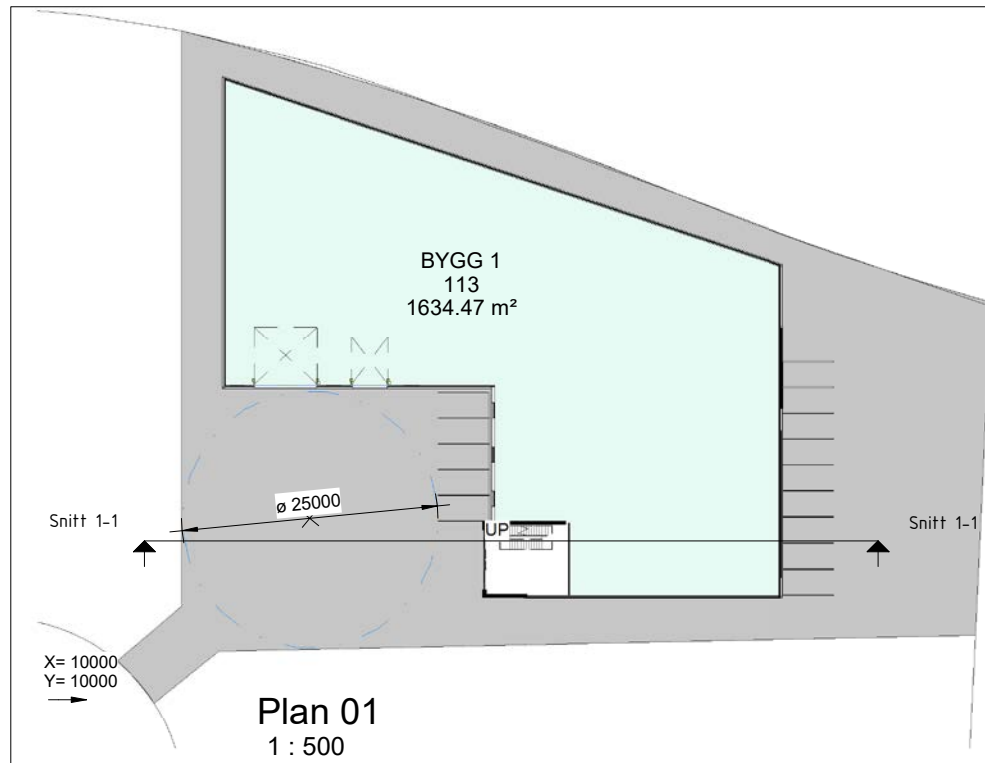


Oversiktsbilde tomt med grenser



Oversiktskart hvor Neding elektro er i ferd med å ferdigstille bygg på nabotomt.

DOKUMENT- VEDLEGG



03.04.2024 09:52:32

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

BAARK

BAARSDEN ARKITEKTER AS - ØVREBERG 26, 4790 LILLESAND
 TLF: 41553646 E-POST: POST@baark.no WWW.BAARK.NO

Tegningsstatus: Skisseprosjekt
 Prosjektnr.: 2024.31

Oppdragsgiver: Gth utvikling AS

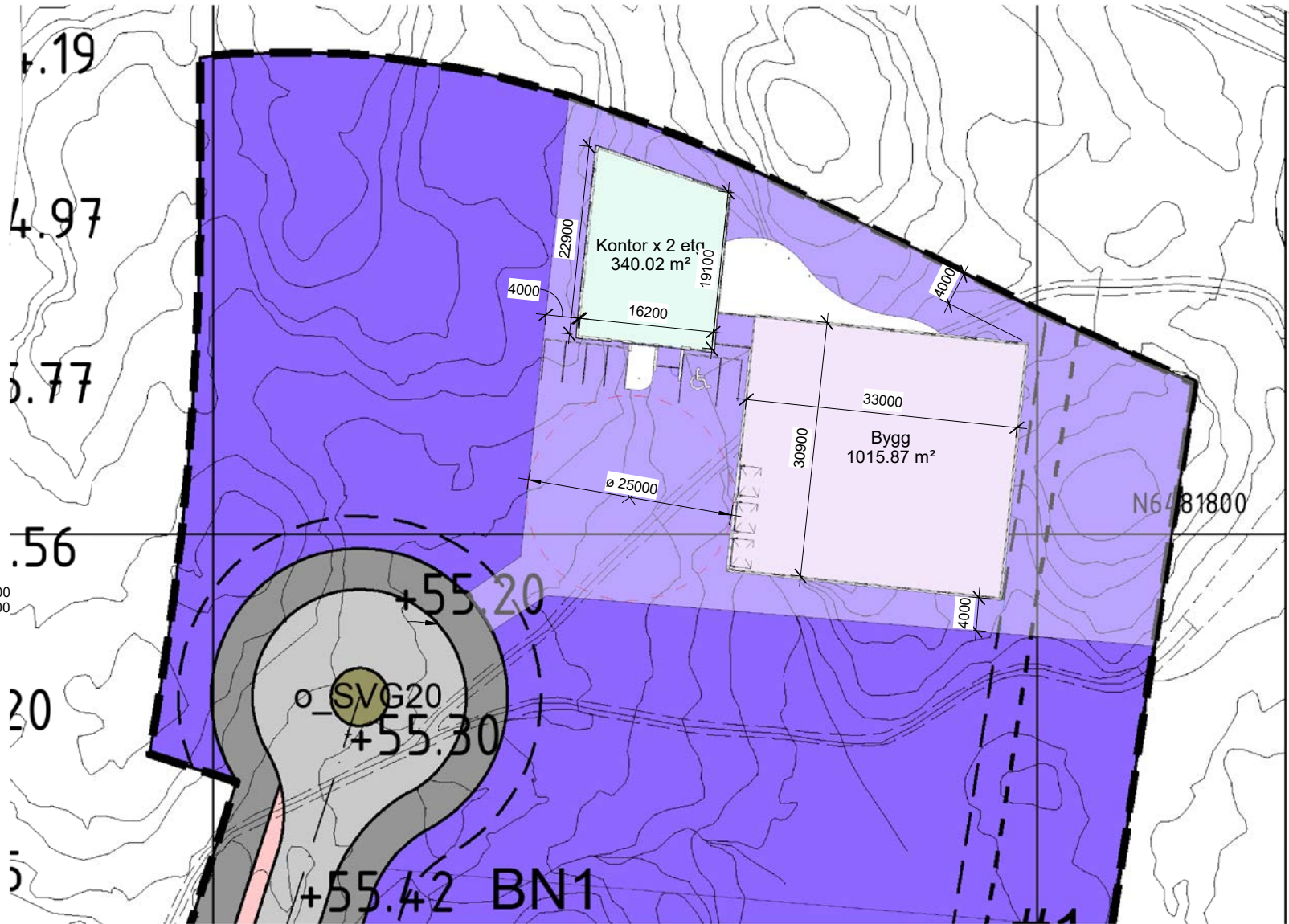
Tegningsnavn: Plan 1. Etasje og kontorer, snitt

Prosjekt: Mulighets studie 2

Dato: 03.01.2019	Tegnet av: SB	Kontrollert av: SB	Rev. dato:
------------------	---------------	--------------------	------------

Målestokk: 1:200	Tegningsnr.: A.20.01.001	Rev.:
------------------	--------------------------	-------

X= 10000
Y= 10000



02.04.2024 09:09:57

BAARK

BAARSEN ARKITEKTER AS - ØVREBERG 26, 4790 LILLESAND
 TLF: 41553646 E-POST: POST@baark.no WWW.BAARK.NO

Tegningsstatus
 Skisse

Prosjektnr.:
 2024.31

Oppdragsgiver:
 Gth utvikling AS

Tegningsnavn
 Reguleringsplan - et bygg

Prosjekt
 Mulighets studie 1

Dato:
 02.04.24

Tegnet av:
 SB

Kontrollert av:
 SB

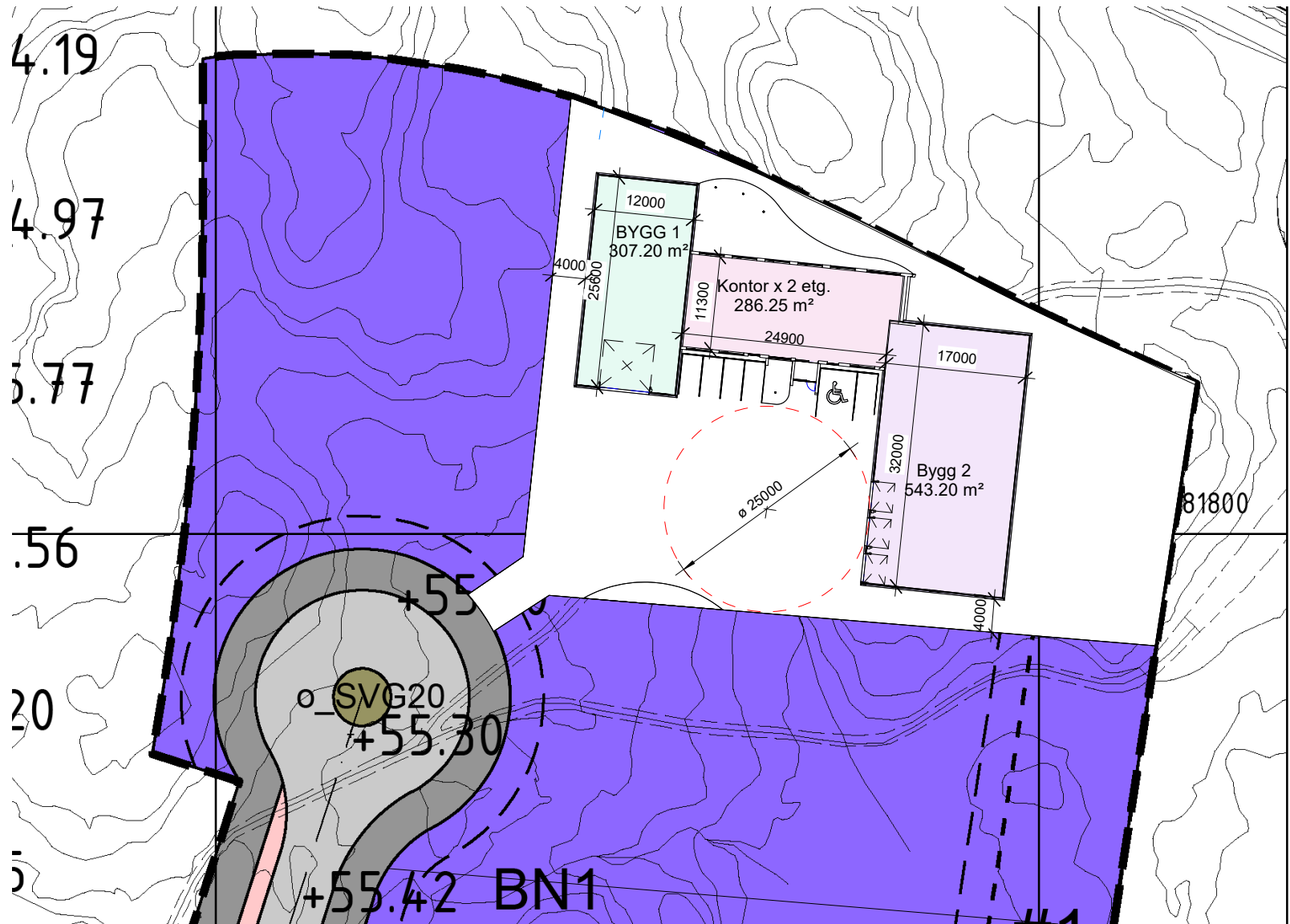
Rev. dato:

Målestokk:
 1:500

Tegningsnr.:
 A.10.00.002

Rev.:

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



02.04.2024 18:53:58

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

BAARK

BAARDSEN ARKITEKTER AS - ØVREBERG 26, 4790 LILLESAND
 TLF: 41553646 E-POST: POST@baark.no WWW:BAARK.NO

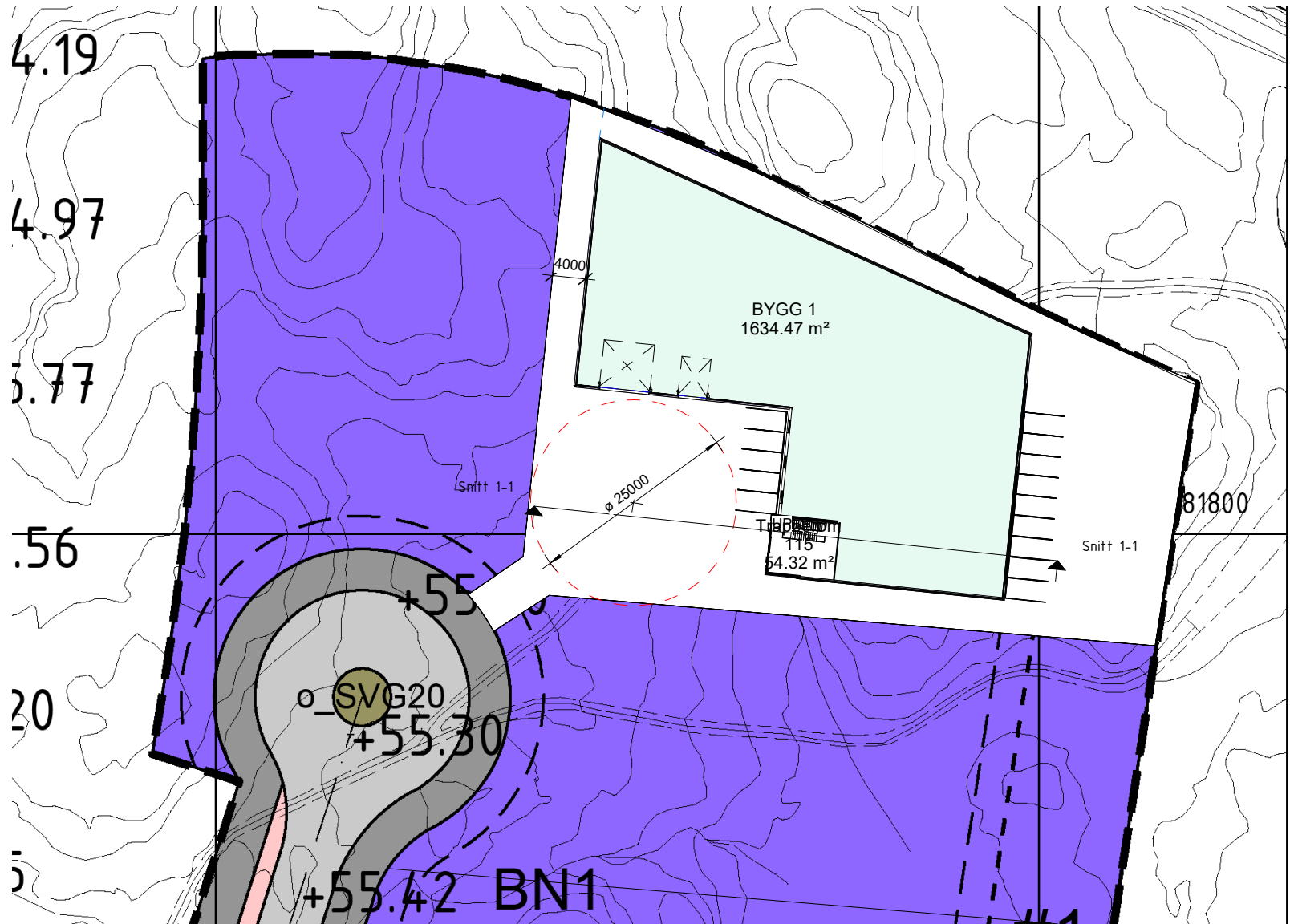
Tegningsstatus: Skisse Prosjektnr.: 2024.31

Oppdragsgiver: Gth utvikling AS

Tegningsnavn: Reguleringsplan

Prosjekt: Mulighets studie 2

Dato: 02.04.24	Tegnet av: SB	Kontrollert av: SB	Rev. dato:
Målestokk: 1:500	Tegningsnr.: A.10.00.002	Rev.:	



03.04.2024 09:52:19

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

BAARK

BAARSEN ARKITEKTER AS - ØVREBERG 26, 4790 LILLESAND
 TLF: 41553646 E-POST: POST@baark.no WWW.BAARK.NO

Tegningsstatus Skisse	Prosjektnr.: 2024.31
--------------------------	-------------------------

Oppdragsgiver:
Gth utvikling AS

Tegningsnavn:
Reguleringsplan

Prosjekt:
Mulighets studie 2

Dato: 03.04.24	Tegnet av: SB	Kontrollert av: SB	Rev. dato:
Målestokk: 1:500	Tegningsnr.: A.10.00.002	Rev.:	

ARENDA KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Agderparken Nord

PlanID: 09062018-13
Saksnummer: 18/9316

Vedtatt i Arendal bystyre: 11.02.2021, PS 21/22
Plankartets dato: 15.01.2021, sist endret 06.01.2023

Mindre endring, administrativt vedtak: 25.04.2023, sak 23/1669.
Kort beskrivelse: Åpne for nettstasjon/trafo utenfor byggegrensene, endre o_STI til næringsareal, justering av bredder, høyder på kjørevei og bestemmelser til VA-rammeplan.

1 Planens hensikt

Reguleringsplanen tilrettelegger for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 15.01.2021.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planeringshøyder (PBL § 12-7 nr. 1)

Planeringshøyder og høyder på vei er angitt på plankartet. Fallretning skal være i tråd med VA-rammeplan (datert 2019.12.16)

2.2 Forstøtningsmurer (PBL § 12-7 nr. 1)

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

2.3 Overvannshåndtering (PBL § 12-7 nr. 1)

Prinsipp for fordrøyning av overvann skal skje i henhold til VA-rammeplan for Agderparken Nord (datert 16.12.2019), supplert med vedlegg til VA-rammeplan for BN11 (15.03.2023). Følgende krav gjelder for håndtering av overvann:

- Avløp fra typer virksomheter og anlegg som eksempelvis verksted, vaskehall, service- og karosserihall, samt tankfyllplass for diesel skal ledes til oljeutskiller. Avløp fra oljeutskiller skal videre kobles til spillvann.
- Overvann fra tette flater ledes til overvannssystem og nedsenket fordrøyingsareal (inkludert grøfter for fordrøyning).

- Sandfanger utstyres med dykket utløp. Dette medvirker til å redusere spredning av olje og tilsvarende væsker med overvannet.

Det er tillatt å etablere fordrøyingsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen, bortsett fra i LNF-område og område regulert til vegetasjonsskjerm.

2.4 Teknisk infrastruktur (PBL § 12-7 nr. 1)

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til atkomstvei og fellesgrøfter. Det tillates ikke lufttrekk.

2.5 Avfallshåndtering (PBL § 12-7 nr. 1)

Alt avfall skal oppbevares i innelukkede containere/avfallsdunker eller særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.

2.6 Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremkommer av plankart, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

Nettstasjon/trafo kan etableres både innenfor og utenfor byggegrenser på felt BN1-11 og BAA.

2.7 Støy (PBL § 12-7 nr. 3)

Der det planlegges støyende virksomhet har disse ansvar for at grenseverdiene i NS8175 og T-1442 overholdes mot støyfølsom bebyggelse i nærheten.

Støy fra drift av masseuttak i BAA, samt eventuelle støyreduserende tiltak, skal redegjøres for i drifts- og miljøoppfølgingsplan for masseuttaket, se bestemmelse 3.1.3.

2.8 Geometrisk utforming av inn- og utkjørsler (PBL § 12-7 nr. 7)

For inn- og utkjørsler med liten trafikk (ÅDT < 50) skal hjørneavrunding utføres som en enkel sirkel med radius R = 4 m. For inn- og utkjørsler med ÅDT > 50, eller med en stor andel lastebiler og vogntog, og ÅDT på primærvegen < 2 000, skal hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkelkurve med radius R = 9 m.

Bredde på inn- og utkjørsler skal tilpasses bruken og ikke være smalere enn 4 meter i tomtegrensen.

Avkjørsler skal ha frisikt på 6 m (L2) x 45 m (L1).

Avkjørsler fra kommunal veg skal ha fall på 2.5% de første 2m, og maks 6% stigning etter det.

2.9 Parkeringskrav (PBL § 12-7 nr. 7)

2.9.1 Biloppstillingsplasser

Det skal etableres minimum 0,2 og maks 0,6 parkeringsplass pr. 100 m² BRA. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med min størrelse 4,5 x 6 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. Det settes krav til minst 30 % av plassene skal ha lademuligheter.

2.9.2 Sykkelparkering

Det skal for hver virksomhet etableres en sykkelparkering med tak og/eller innebygget rom for å sikre mot tyveri. Ladepunkter for el-sykler må innpasses.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for næringsbebyggelse, samt kombinert midlertidig masseuttak og næringsbebyggelse (felt BN1-11 og BAA)

a. Type bebyggelse

Områdene kan nyttes til lagervirksomhet, engros og transport, industri, produksjons- og håndverksbedrifter, entreprenørforretninger, verksteder og salg av tyngre vareslag. Det er ikke tillatt å etablere forretning eller kontor innenfor planområdet.

b. Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad per tomt fremgår av plankartet.

c. Byggehøyder

Høyeste tillatte gesims- og mønekoter framgår av plankartet. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesims-/mønekote. Takoppbygg kan utgjøre 10% av takflaten. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 2 m fra veggliv.

d. Terrenginngrep

Fyllinger skal jordkles slik at minste jordsmonndybde blir 1 meter. Fyllingene skal anlegges og utformes for å sikre naturlig revegetering. Stedlige masser brukes.

For område BN1, BN2, BN3 og BN4 gjelder det fyllinger og skrånninger mot øst.

For område BN5 gjelder det fyllinger og skrånninger mot øst og sør.

For område BN6 gjelder det fyllinger og skrånninger mot sør og vest.

For område BN7, BN8 og BAA gjelder det fyllinger og skrånninger mot vest.

For fyllinger med høyde over 10 meter, skal fyllingens helningsgrad differensieres slik at en unngår en ensartet og unaturlig jevn skrånning.

e.

Mot interne veier inne på tomteområdene skal det avsettes et areal på minimum 2.5 m som skal opparbeides med gode veksbetingelser (god jordkvalitet/passe fuktighet) og beplantes. Dette kan være gras, buskvekster og/eller trær. Frisiktsoner skal ivaretas.

f.

Ved oppføring av næringsbebyggelse må det sikres et minimum av grøntareal som kan brukes som uteplass av de ansatte ved virksomhetene.

3.1.2 Næringsbebyggelse (felt BN1-11)

Innenfor bestemmelsesområdene som fremgår av tabellen under skal det etableres 2,5m høy støyskjerming mot nærliggende bebyggelse. Støyskjermen kan utformes som gjerde eller voll.

OMRÅDE	Bestemmelsesområde
BN1	#1
BN2	#2
BN5	#3
BN6	#4

Innenfor bestemmelsesområde #5 i BN4 og BN5 kan det etableres VA-ledninger. Faste installasjoner tillates ikke innenfor området. Gjenstander skal kunne flyttes på kort varsel.

3.1.3 Kombinert formål, midlertidig masseuttak og næringsbebyggelse (felt BAA)

Området kan benyttes til uttak av faste masser samt videre bearbeiding og midlertidig lagring av disse. I drifts- og uttaksområdet kan det etableres utstyr og midlertidige veier og anlegg som tjener dette formålet. Alle inngrep i forbindelse med masseuttak og drift av masseuttak skal ligge innenfor formålsgrensene for BAA. Innenfor områdene BAA kan det tillates uttak av sprengstein for knusing i mobilt knuseverk på stedet. Det tillates også mellomlagring av knuste masser.

Inngrep i terrenget tillates inntil 2 meter under det kotenivået som er angitt på plankartet. Når den regulerte virksomheten i masseuttaket er avsluttet, skal området brukes til næringsområde.

All nødvendig sikring av bruddet er tiltakshavers ansvar. Midlertidige skrenter skal sikres med gjerde. Eventuelle bruddvegger i dagbruddet skal avsluttes med stabil veggvinkel og grustak skal ha en maksimal helning på 1:2.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven. Det skal utarbeides driftsplan etter mineralloven som godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning. Driftsplanen skal inneholde rammevilkår, uttaksplan og avslutningsplan i henhold til «Driftsplanveileder, rev. 1.1 2016» utarbeidet av Direktoratet for mineralforvaltning med bergmesteren på Svalbard.

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for masseuttaket som redegjør for støy, støv, lukt og hensynet til landskap og friluftsliv rundt masseuttaket, samt eventuelle tiltak som iverksettes for å begrense ulemper for omgivelsene. Miljøoppfølgingsplanen skal følge søknad om tiltak.

Forurensningsnivåene av støy, støv (herunder støvflukt) og lukt i forbindelse med masseuttak, knusing, betong- og/eller asfaltverk skal til enhver tid holdes så lav som mulig, og være i tråd med gjeldene regelverk. Dette gjelder også potensiell forurensning for maskiner og utstyr, både under drift og arbeid i anleggene samt under lagring og etterfylling av drivstoff.

Tillatt driftstid for masseuttaket er fra 0700-1700, mandag til fredag.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (felt o_SKV1-5)

Det tillates høydejustering på inntil +/- 0,5 meter på regulert vei høyde i plankart.

3.2.2 Fortau (o_SF1-3)

Fortau skal etableres med asfaltert bredde på 2,5 meter.

3.2.3 Gang- og sykkelsti, (o_SGS1-4)

Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelsti med asfaltert bredde på 3 meter.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1-3)

I områdene inngår skjærings- og fyllingskråninger. Terrengbearbeiding i form av etablering av støvull, samt oppfylling og planering for tilpasning til tilgrensende arealer tillates.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-20)

Området kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, stabiliserende tiltak og andre sidearealer.

Fyllinger og planert areal skal jordkles med stedlige masser for å sikre naturlig revegetasjon.

3.2.6 Parkering (o_SPA)

Innenfor området skal det etableres parkering som kan benyttes i forbindelse med bruk av friområdene rundt næringsområdene.

3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (felt o_GV1-4)

Det tillates ikke fyllinger og skjæringer i områdene. Områdene skal beholdes med sitt naturlige terreng og vegetasjon.

VA-ledninger tillates etablert innenfor formålet. Arealene hvor VA-anlegg etableres skal tilsås og beplantes.

Områdene tillates skjøttet.

3.3.2 Kombinert grønnstrukturformål (felt o_GKG1-4)

Området avsettes til bygging av anlegg for fordrøyning og rensing av overvann iht rammeplan VA (datert 2019.12.16). Innenfor området skal det etableres tursti på 2,5 meter bredde. Bearbeidet terreng og anlegg skal utformes og tilpasses omkringliggende terreng, samt jordkles med stedlige masser for naturlig revegetering, slik at det ved ferdigstilling fremstår som grøntareal.

3.3.3 Blågrønnstruktur (o_G)

Arealene skal fungere som fordrøyningsarealer for overvann iht rammeplan VA (datert 2019.12.16). Det tillates tiltak som legger til rette for dette. Arealene kan sås til og beplantes.

3.3.4 Turveg, (o_GT)

Innenfor området skal det etableres tursti med maks bredde på 1,5 m. Denne skal kobles til eksisterende stinett. Det tillates etablert rør for kryssing av bekker.

3.3.5 Grønnstruktur – naturområde (GN)

Områdene regulert til Naturområdeformål skal være buffersone mot næringsområdene. Vegetasjon og terreng skal beholdes inntatt for å gi best mulig skjerming og tilpasning mot omgivelsene. Ved sprengning i næringsområdene skal områdene ikke belastes med sprengstein/blokker.

Sikringsgjerdet for å sikre mot stup tillates oppført innenfor området

4 Bestemmelser til hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsoner (sone H140)

Innen frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane nivå for primærvegen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele siktretningen.

4.2 Bevaring naturmiljø (sone H560)

Innenfor sonene skal det ikke foretas inngrep som forringer lokalitetene. Vegetasjonen bør bevares i størst mulig grad.

5 Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1-4 Støyskjerm

Det tillates etablert støyskjerm innenfor områdene. Se også rekkefølgebestemmelse 6.4.

5.2 Bestemmelsesområde #5 VA ledninger

Innenfor området kan det etableres VA-ledninger.

5.3 Bestemmelsesområde #6 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Det tillates oppført midlertidige bygninger eller anlegg i området i tilknytning til drift av masseuttak i felt BAA.

Innenfor området skal det etableres støyskjerming som skjermer omkringliggende støvfølsom bebyggelse for støy fra masseuttaket i felt BAA. Støyskjermen skal være 4m høy, målt fra gjennomsnittlig terreng høyde i produksjonsområdet i masseuttaket. Skjermen kan utformes som bruddvegg eller voll.

Området tillates ikke brukt som oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. som ikke har direkte tilknytning til driften.

Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når den regulerte virksomheten i masseuttaket er avsluttet.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Brannvann

Før tillatelse til oppføring av næringsbebyggelse kan innvilges skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, herunder brannvann.

6.1.2 Miljøfarlig avrenning

Før det gis tillatelse til tiltak skal tiltakshaver dokumenterer tilstrekkelig sikring mot miljøfarlig avrenning til resipient eller kommunale anlegg.

6.1.3 VA-rammeplan

Før det gis tillatelse til tiltak i områdene BN3-BN10 skal VA-rammeplan datert 16.12.2019 revideres.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Samferdselsanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal følgende oppgraderinger være ferdigstilt:

- **Krysset mellom fv 3542 og fv 42**
- Fylkesvei 3542 skal oppgraderes med gang-/og sykkelveg inn til o_SKV3. Kjøreveien skal oppgraderes minst 150m fra o_SKV3 videre mot sør for å sikre god tilpasning til dagens geometri.

6.3 Før brukstillatelse

6.3.1 Grønne korridorer

Grønne korridorer skal være ferdigstilt før de planerte tilgrensede næringstomtene tas i bruk.

Dette gjelder for o_GKG1 til o_GKG4 og o_G.

6.3.2 Frisiktsoner

Før det gis brukstillatelse skal frisiktsoner være opparbeidet. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

6.4 Bestemmelserområde #1 -#4

Før det gis brukstillatelse på BN1 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelserområde #1.

Før det gis brukstillatelse på BN2 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelserområde #2.

Før det gis brukstillatelse på BN5 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelserområde #3.

Før det gis brukstillatelse på BN6 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelserområde #4.

6.5 Støy

Før å sikre at støy fra o_SKV4 ivaretas, skal det gjennomføres tiltaksvurdering for støy av boliger listet under med forslag til eventuelle støyreducerende tiltak når 50% og 100% av arealene BN3-BN11 og BAA er bygget ut. Støyfolsom bebyggelse som går fra hvit til gul sone eller som får merkbar endring i støyinnivå (>3dB) og samtidig overskrider grenseverdiene for gul sone skal skjermes.

Gnr/bnr	Adresse
443/16	Frolandsveien 432
443/43	Frolandsveien 327
443/57	Frolandsveien 382
443/147	Frolandsveien 307
443/150	Frolandsveien 323
445/20	Slotteveien 9

6.6 Område BAA

Før etablering av uttaksområdet skal det innenfor arealformålet BAA etableres sedimentasjonsbasseng og om behov våtmarksfilter som renser overflatevann. Sedimentasjonsbasseng skal dimensjoneres slik at de fungerer som fordrøyningsbasseng i flomperioder.

Arendal, 11.02.2021

Kristin Fløystad
saksbehandler

Kommunedelplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 443/191/0/0
Planident: 09062013-5
Ikrafttredelsesdato: 27.9.2018
Plannavn: Agderparken Nord

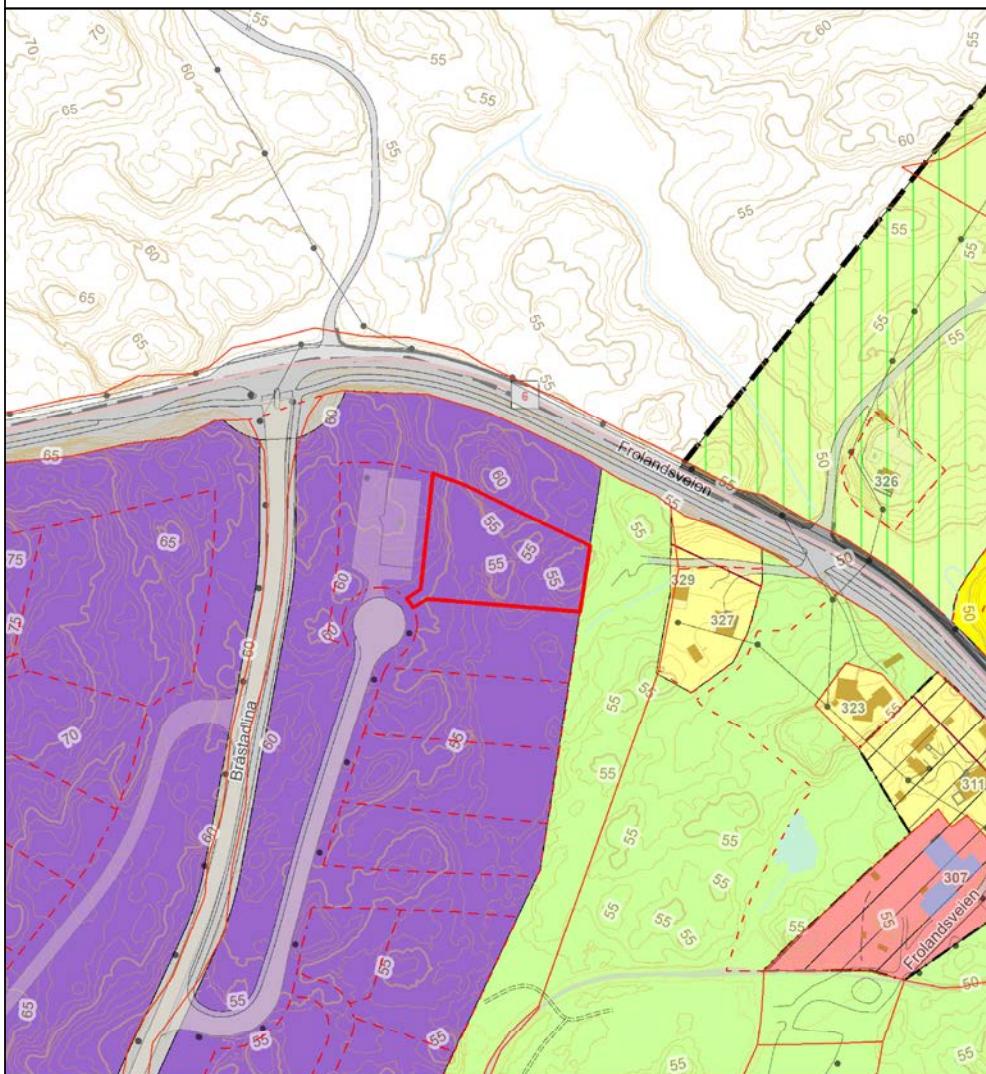
Formål: Næringsvirksomhet, framt.

Hensynssone:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-04-03



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR AGDERPARKEN NORD

Arkivsak: 16/20836
Planident: 09062013-5

Kommunedelplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 27.09.2018, PS 18/126
Plankartets dato: 03.04.2018, sist revidert 31.08.2018

Kap. 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

1) Plankrav

- A. Det kreves alltid reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 i områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- B. Reguleringsplan kreves også i områder avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- C. Unntak fra krav om reguleringsplan:
 - i) I områder nevnt under punkt B, der det ikke er lagt inn hensynssoner, kan tiltak likevel tillates uten reguleringsplan (jf. pbl § 11-10, nr. 1) dersom:
 - Grad av utnyttning ikke overskrider 30 % BYA. I beregning av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² pr. plass.
 - Tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier, o.l.
 - Tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, eller medfører negative terrengendringer, oppstyking av grønnstruktur og landskap.
 - Eksisterende teknisk infrastruktur (vei, vann, og avløp) har tilstrekkelig kapasitet eller kan videreutvikles i samsvar med kommunal standard.
 - Tiltaket ikke medfører etablering av mer enn 2 nye boenheter med utspring i samme eiendom.
 - ii) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg med hensynssone H570 (kulturmiljø) kan tiltak tillates uten reguleringsplan (jf. pbl § 11-10, nr. 1) dersom:
 - Tiltaket ikke går ut på å rive byggverk
 - Tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l.
 - Tiltaket ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon.
 - Eksisterende teknisk infrastruktur (vei, vann, og avløp) har tilstrekkelig kapasitet eller kan videreutvikles i samsvar med kommunal standard.

- Tiltaket ikke overskrider BYA 30 % for boligbebyggelse og 25 % BYA for tjenesteyting. I beregningen skal krav til biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m².
- Tiltaket tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn til plassering, form, målestokk, og materialbruk.
- Tiltaket ikke medfører etablering av mer enn 1 ny boenhet med utspring i samme eiendom.

2) Byggegrenser og funksjonskrav

- A. Byggegrense mot vassdrag
Etablering av ny bebyggelse tillates ikke i en avstand på 20 og 50 meter eller mindre mot hhv. bekker og vann (Soletjenn, Haugåsdalstjenn, Daletjenn, Slottetjenn og Bergtjenn). Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse som ligger innenfor denne sonen skal ikke utvidelsen skje slik at bygget kommer nærmere bekken/vannet.
- B. Byggegrense mot vei
Det tillates ikke etablert bebyggelse, parkering eller interne veier i en avstand på 50 meter fra Frolandsveien (fv. 42) og 30 meter mot Bråstadlina (fv. 175).

3) Generelle oppfølgingshensyn reguleringsarbeid

- A. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for næringsområdene N1, N2 og/eller N3 skal det lages en plan for hvordan overvann skal håndteres for feltet som helhet. Plan for overvann skal oversendes senest samtidig som planforslaget. Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av utbyggingen. Konkrete løsninger skal etableres innenfor avsatt arealformål og etableringene skal sikres gjennom bestemmelsene.
- B. Det skal i forbindelse med reguleringsplan utarbeides en mobilitetsplan, dvs. det skal fremgå av reguleringsplanen hvordan ansatte og besøkende kommer seg til og fra området. Trafikksikre forbindelseslinjer for gående og syklende skal sikres. Ved kryss Frolandsveien / Bråstadlina skal det vurderes hvordan kryssing av sykkelveien skal utformes. Løsningene skal fremgå av reguleringsplanen og sikres gjennom rekkefølgekrav.
- C. Støygrensene som er angitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanen. Støybegrensende tiltak må vises i plankart og/eller bestemmelser.
- D. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for næringsområdet skal T-kryssløsning ved Frolandsveien reguleres. Nødvendige siktsoner og passeringslomme, eller tilsvarende tiltak, skal sikres. Bråstadlina skal utbedres fram til avkjøring til næringsområdet. Det skal etableres gang- og sykkelvei på den samme strekningen. Videre kan næringsareal innenfor byggegrensene mot vei ikke benyttes til bebyggelse, interne veier eller parkering, men skal fungere som et grønt parkbelte mellom næringsarealene og vei.

Kap. 2 - BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 4) Områdene Bh1 er eksisterende barnehage. Tillatt utnyttelse er 25 % BYA.
- 5) Områdene Be1-Be7 er eksisterende boliger. Tillatt utnyttelse er 30 % BYA.
- 6) Næringsområde N1, N2 og N3 skal benyttes til næring / industri. Innenfor områdene tillates det ikke etablering av rene kontorbedrifter og forretninger.

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

- 7) Anlegg og bebyggelse skal ikke legges til dyrka mark eller biologisk viktige naturtyper, samt ta hensyn til utøvelse av friluftsliv. Eksempelvis må eksisterende stier ikke avskjæres. Estetiske kvaliteter på bygg, samt utomhus skal etterstrebtes, som for eksempel terrengmessige tilpasninger.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

- 8) Vannene er avsatt som kombinasjonsformål; Bruk og vern av sjø- og vassdrag. Arealformålet omfatter friluftsliv, natur og fiske.

Kap. 3 - BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

SIKRINGS- STØY- OG FARESONER

- 9) Faresone høyspentledning (H 370). Innenfor sonen tillates ikke tiltak som kommer i konflikt med anlegget.

SONE M/SÆRLIGE KRAV TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATUR ELLER KULTURMILJØ

- 10) Hensynssone bevaring naturmiljø (H 560)
Innenfor sonene skal det ikke foretas inngrep som forringer lokalitetene. Vegetasjonen bør bevares i størst mulig grad.
- 11) Hensynssone bevaring kulturmiljø (H 570) – sone 4, 5 og 6

- Den antikvariske verdifulle bebyggelsen bør søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres. Ved reparasjon og annen istandsetting bør så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter mht. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinnndeling, detaljer og annet, bør opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende eller tilpasses de originale.
- Ny bebyggelse i områdene bør i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Nye uthus og garasjer bør ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.
- Det bør benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker.
- Terrengformasjoner og kulturlandskap bør bevares.

12) Hensynssone bevaring kulturmiljø (H 570) – sone 1, 3 og 7

- Spor etter tidligere gruveaktivitet bør søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres.

Arendal, 27. september 2018

Gidske Houge
saksbehandler

Reguleringsbestemmelser for Agderparken Nord

Detaljreguleringsplan

Dato: 23.06.2020

PlanID: 09062018-13

Saksnummer:

1 Planens hensikt

Reguleringsplanen tilrettelegger for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 27.05.2020.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planeringshøyder (PBL § 12-7 nr. 1)

Planeringshøyder og høyder på vei er angitt på plankartet. Fallretning skal være i tråd med VA-rammeplan (datert 2019.12.16)

2.2 Forstøtningsmurer (PBL § 12-7 nr. 1)

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

2.3 Overvannshåndtering (PBL § 12-7 nr. 1)

Prinsipp for fordrøyning av overvann skal skje i henhold til VA-rammeplan for Agderparken Nord (datert 2019.12.16). Følgende krav gjelder for håndtering av overvann:

- Avløp fra typer virksomheter og anlegg som eksempelvis verksted, vaskehall, service- og karosserihall, samt tankfyllplass for diesel skal ledes til oljeutskiller. Avløp fra oljeutskiller skal videre kobles til spillvann.
- Overvann fra tette flater ledes til overvannssystem og nedsenket fordrøyningsareal (inkludert grøfter for fordrøyning).
- Sandfanger utstyres med dykket utløp. Dette medvirker til å redusere spredning av olje og tilsvarende væsker med overvannet.

Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen, bortsett fra i LNF-område og område regulert til vegetasjonsskjerm.

2.4 Teknisk infrastruktur (PBL § 12-7 nr. 1)

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til atkomstvei og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrek.

Langs kjøreveger og inne på næringsområdene skal det benyttes gatelys/belysning av ensartet type.

2.5 Avfallshåndtering (PBL § 12-7 nr. 1)

Alt avfall skal oppbevares i innelukkede containere/avfallsdunker eller særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.

2.6 Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremkommer av plankart, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

2.7 Støy (PBL § 12-7 nr. 3)

Der det planlegges støvende virksomhet har disse ansvar for at grenseverdiene i NS8175 og T-1442 overholdes mot støyfølsom bebyggelse i nærheten.

Støy fra drift av masseuttak i BAA, samt eventuelle støyreducerende tiltak, skal redegjøres for i drifts- og miljøoppfølgingsplan for masseuttaket, se bestemmelse 3.1.3.

2.8 Geometrisk utforming av inn- og utkjørsler (PBL § 12-7 nr. 7)

For inn- og utkjørsler med liten trafikk (ÅDT < 50) skal hjørneavrundning utføres som en enkel sirkel med radius R = 4 m. For inn- og utkjørsler med ÅDT > 50, eller med en stor andel lastebiler og vogntog, og ÅDT på primærvegen < 2 000, skal hjørneavrundningen utføres som en enkel sirkelkurve med radius R = 9 m.

Bredde på inn- og utkjørsler skal tilpasses bruken og ikke være smalere enn 4 meter i tomtegrensen.

Avkjørsler skal ha frisikt på 6 m (L2) x 45 m (L1).

Avkjørsler fra kommunal veg skal ha fall på 2.5% de første 2m, og maks 6% stigning etter det.

2.9 Parkeringskrav (PBL § 12-7 nr. 7)

2.9.1 Biloppstillingsplasser

Det skal etableres minimum 0,2 og maks 0,6 parkeringsplass pr. 100 m² BRA. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med min størrelse 4,5 x 6 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. 30% av parkeringsplassene skal ha lademulighet.

2.9.2 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 0,2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Alle sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller ha låsbare stativ. Minst 30% av sykkelparkeringsplassene skal ha lademulighet. Minst 30% av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak.

Plasseringen av sykkeloppstillingsplasser må ligge lett tilgjengelig og i nærheten av inngangen til de ulike virksomhetene. Det må anlegges garderobes og dusjmuligheter samt innendørs, låsbar sykkelparkering for de ansatte, slik at syklene er beskyttet mot vær, vind, hærverk og tyveri.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for næringsbebyggelse, samt kombinert midlertidig masseuttak og næringsbebyggelse (felt BN1-11 og BAA)

a. Type bebyggelse

Områdene kan nyttes til lagervirksomhet, engros og transport, industri, produksjons- og håndverksbedrifter, entreprenørforretninger, verksteder og salg av tyngre vareslag. Det er ikke tillatt å etablere forretning eller kontor innenfor planområdet.

b. Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad per tomt fremgår av plankartet og er inkludert parkering.

c. Byggehøyder

Kotehøyder for høyeste tillatt gesims- og mønehøyde fremgår av plankartet.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan utgjøre 10% av takflaten. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 2 m fra vegglinje.

d. Terrenginngrep

Fyllingen skal jordkles slik at minste jordsmonndybde blir 1 meter. Fyllingene skal anlegges og utformes for å sikre naturlig revegetering.

Innenfor BN1-BN5 og BAA skal fyllinger beplantes med hurtigvoksende løvtrær, eksempelvis bjørk.

Innenfor BN1-BN5 og BAA, samt for fyllinger med høyde over 10 meter, skal fyllingens helningsgrad differensieres slik at en unngår en ensartet og unaturlig jevn skrånning.

3.1.2 Næringsbebyggelse (felt BN1-11)

Innenfor bestemmelsesområdene som fremgår av tabellen under skal det etableres 2,5m høy støyskjerming mot nærliggende bebyggelse. Støyskjermen kan utformes som gjerde eller voll.

OMRÅDE	Bestemmelsesområde
BN1	#1
BN2	#2
BN5	#3
BN6	#4

Innenfor bestemmelsesområde #5 i BN4 og BN5 kan det etableres VA-ledninger. Faste installasjoner tillates ikke innenfor området. Gjenstander skal kunne flyttes på kort varsel.

3.1.3 Kombinert formål, midlertidig masseuttak og næringsbebyggelse (felt BAA)

Området kan benyttes til uttak av faste masser samt videre bearbeiding og midlertidig lagring av disse. I drifts- og uttaksområdet kan det etableres utstyr og midlertidige veier og anlegg som tjener dette formålet. Alle inngrep i forbindelse med masseuttak og drift av masseuttak skal ligge innenfor

formålsgrensene for BAA. Innenfor områdene BAA kan det tillates uttak av sprengstein for knusing i mobilt knuseverk på stedet. Det tillates også mellomlagring av knuste masser.

Inngrep i terrenget tillates inntil 2 meter under det kotenivået som er angitt på plankartet. Når den regulerte virksomheten i masseuttaket er avsluttet, skal området brukes til næringsområde.

All nødvendig sikring av bruddet er tiltakshavers ansvar. Midlertidige skrenter skal sikres med gjerde. Eventuelle bruddvegger i dagbruddet skal avsluttes med stabil veggvinkel og grustak skal ha en maksimal helning på 1:2.

Det skal utarbeides driftsplan etter mineralloven som godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning. Driftsplanen skal inneholde rammevilkår, uttaksplan og avslutningsplan i henhold til «Driftsplanveileder, rev. 1.1 2016» utarbeidet av Direktoratet for mineralforvaltning med bergmesteren på Svalbard.

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for masseuttaket som redegjør for støy, støv, lukt og hensynet til landskap og friluftsliv rundt masseuttaket, samt eventuelle tiltak som iverksettes for å begrense ulemper for omgivelsene. Miljøoppfølgingsplanen skal følge søknad om tiltak.

Forurensningsnivåene av støy, støv (herunder støvfukt) og lukt i forbindelse med masseuttak, knusing, betong- og/eller asfaltverk skal til enhver tid holdes så lav som mulig, og være i tråd med gjeldene regelverk. Dette gjelder også potensiell forurensning for maskiner og utstyr, både under drift og arbeid i anleggene samt under lagring og etterfylling av drivstoff.

Det tillates oppført midlertidige bygninger eller anlegg i området i tilknytning til drift av masseuttaket.

Området tillates ikke brukt som oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. som ikke har direkte tilknytning til driften.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (felt o_SKV1-5)

Det tillates høydejustering på inntil +/- 0,5 meter på regulert vei høyde i plankart.

3.2.2 Fortau (o_SF1-3)

Fortau skal etableres med asfaltert bredde på 2,5 meter.

3.2.3 Gang- og sykkelsti, (o_SGS1-4)

Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelsti med asfaltert bredde på 3 meter.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1-3)

I områdene inngår skjærings- og fyllingsskrånninger. Terrengbearbeiding i form av etablering av støyvull, samt oppfylling og planering for tilpasning til tilgrensende arealer tillates.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-20)

Området kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, stabiliserende tiltak og andre sidearealer.

Fyllinger og planert areal skal jordkles og revegeteres naturlig med stedlig vegetasjon.

3.2.6 Teknisk infrastruktur (o_Teknisk infrastruktur)

Innenfor området kan det etableres kommunaltekniske anlegg og nettstasjon/trafo.

3.2.7 Parkering (o_SPA)

Innenfor området skal det etableres parkering som kan benyttes i forbindelse med bruk av friområdene rundt næringsområdene.

3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (felt o_GV1-4)

Det tillates ikke fyllinger og skjæringer i områdene. Områdene skal beholdes med sitt naturlige terreng og vegetasjon.

VA-ledninger tillates etablert innenfor formålet. Arealene hvor VA-anlegg etableres skal tilsås og beplantes.

Områdene tillates skjøttet.

3.3.2 Kombinert grønnstrukturformål (felt o_GKG1-4)

Området avsettes til bygging av anlegg for fordrøyning og rensing av overvann iht rammeplan VA (datert 2019.12.16). Innenfor området skal det etableres tursti på 2,5 meter bredde. Bearbeidet terreng og anlegg skal utformes og tilpasses omkringliggende terreng, samt jordkles og revegeteres naturlig med stedlig vegetasjon, slik at det ved ferdigstilling fremstår som grøntareal.

3.3.3 Blågrønnstruktur (o_G)

Arealene skal fungere som fordrøyningsarealer for overvann iht rammeplan VA (datert 2019.12.16). Det tillates tiltak som legger til rette for dette. Arealene kan sås til og beplantes.

3.3.4 Turveg, (o_GT)

Innenfor området skal det etableres tursti med maks bredde på 1,5 m. Denne skal kobles til eksisterende stinett. Det tillates etablert rørr for kryssing av bekker.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (L1-3)

Områdene regulert til landbruks-, natur- og friluftformål skal være buffersone mot næringsområdene. Ved sprengning i næringsområdene skal områdene ikke belastes med sprengstein/blokker.

I området der tursti (o_GT) møter veg (o_SKV5) tillates etablert tømmervelteplass.

Sikringsgjerdet for å sikre mot stup tillates oppført innenfor området.

4 Bestemmelser til hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsoner (sone H140)

Innen frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå for primærvegen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele siktretningen.

4.2 Bevaring naturmiljø (sone H560)

Innenfor sonene skal det ikke foretas inngrep som forringer lokalitetene. Vegetasjonen bør bevares i størst mulig grad.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Brannvann

Før tillatelse til oppføring av næringsbebyggelse kan innvilges skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, herunder brannvann.

5.1.2 Miljøfarlig avrenning

Før det gis tillatelse til tiltak skal tiltakshaver dokumentere tilstrekkelig sikring mot miljøfarlig avrenning til resipient eller kommunale anlegg.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Samferdselsanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeid skal følgende oppgraderinger være ferdigstilt:

- Krysset mellom fv 3542 og fv 42
- Fylkesvei 3542 og gang-/sykkelveg o_SGS3 inn til o_SKV3

5.2.2 Overvann

o_GKG1 skal være ferdig opparbeidet før anleggsarbeid startes i område BN1, BN2 og BN11

o_GKG2 skal være ferdig opparbeidet før anleggsarbeid startes i område BN3 og BN4

o_G skal være ferdig opparbeidet før anleggsarbeid startes i område BN5, BN6, BN7, BN8 og BN9

o_GKG3 skal være ferdig opparbeidet før anleggsarbeid startes i område BN9, BN10 og BN11

o_GKG4 skal være ferdig opparbeidet før anleggsarbeid startes i område BAA og BN8

5.1 Før brukstillatelse

5.1.1 Frisiktsoner

Før det gis brukstillatelse skal frisiktsoner være opparbeidet. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

5.1.2 Samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse skal det etableres leskur ved bussholdeplassen i Frolandsveien

5.2 Bestemmelsesområde #1 -#4

Før det gis brukstillatelse på BN1 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #1.

Før det gis brukstillatelse på BN2 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #2.

Før det gis brukstillatelse på BN5 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #3.

Før det gis brukstillatelse på BN6 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #4.

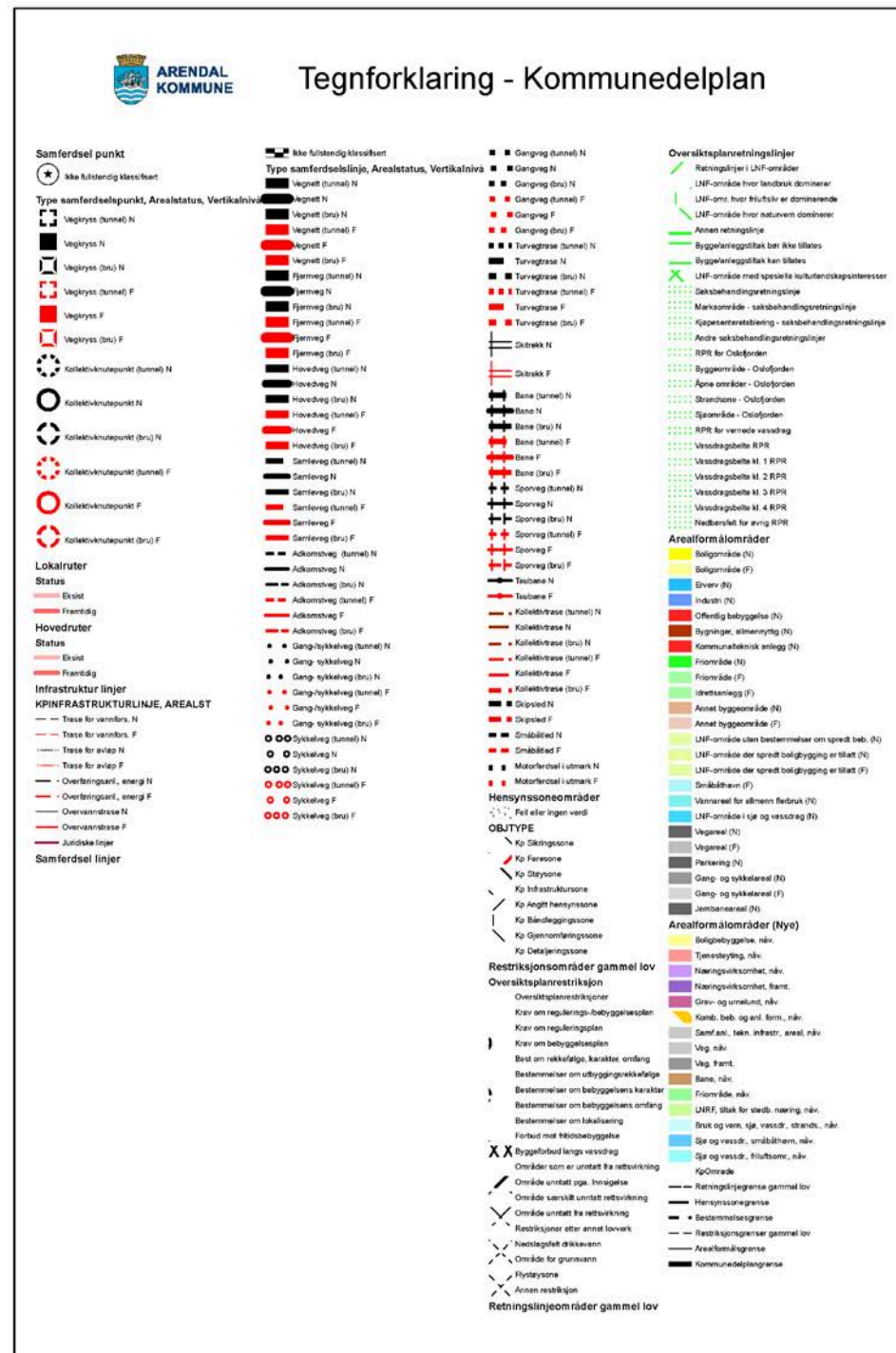
5.3 Støy

For å sikre at støy fra o_SKV4 ivaretas, skal det gjennomføres tiltaksvurdering for støy av boliger listet under med forslag til eventuelle støyreducerende tiltak når 50% og 100% av arealene BN3-BN11 og BAA er bygget ut. Støyfolsom bebyggelse som går fra hvit til gul sone eller som får merkbar endring i støynivå (>3dB) og samtidig overskrider grenseverdiene for gul sone skal skjermes.

Gnr/bnr	Adresse
443/16	Frolandsveien 432
443/43	Frolandsveien 327
443/57	Frolandsveien 382
443/147	Frolandsveien 307
443/150	Frolandsveien 323
445/20	Slotteveien 9

5.4 Område BAA

Før etablering av uttaksområdet skal det innenfor arealformålet BAA etableres sedimentasjonsbasseng og om behov våtmarksfilter som renser overflatevann. Sedimentasjonsbasseng skal dimensjoneres slik at de fungerer som fordøyingsbasseng i flomperioder.



Reguleringsbestemmelser for Agderparken Nord

Detaljreguleringsplan
Dato: 05.06.2020

PlanID: 09062018-13
Saksnummer:

1 Planens hensikt

Reguleringsplanen tilrettelegger for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 27.05.2020.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planeringshøyder (PBL § 12-7 nr. 1)

Planeringshøyder og høyder på vei er angitt på plankartet.

2.2 Forstøtningsmurer (PBL § 12-7 nr. 1)

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

2.3 Overvannshåndtering (PBL § 12-7 nr. 1)

Prinsipp for fordrøyning av overvann skal skje i henhold til VA-rammeplan for Agderparken Nord (datert 2019.12.16). Følgende krav gjelder for håndtering av overvann:

- Avløp fra typer virksomheter og anlegg som eksempelvis verksted, vaskehall, service- og karosserihall, samt tankfyllplass for diesel skal ledes til oljeutskiller. Avløp fra oljeutskiller skal videre kobles til spillvann.
- Overvann fra tette flater ledes til overvannssystem og nedsenket fordrøyningsareal (inkludert grøfter for fordrøyning).
- Sandfanger utstyres med dykket utløp. Dette medvirker til å redusere spredning av olje og tilsvarende væsker med overvannet.

Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen, bortsett fra i LNF-område og område regulert til vegetasjonsskjerm.

2.4 Teknisk infrastruktur (PBL § 12-7 nr. 1)

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til atkomstvei og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrek.

Langs kjøreveger og inne på næringsområdene skal det benyttes gatelys/belysning av ensartet type.

2.5 Avfallshåndtering (PBL § 12-7 nr. 1)

Alt avfall skal oppbevares i innelukkede containere/avfallsdunker eller særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.

2.6 Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremkommer av plankart, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

2.7 Støy (PBL § 12-7 nr. 3)

Der det planlegges støvende virksomhet har disse ansvar for at grenseverdiene i NS8175 og T-1442 overholdes mot støvfølsom bebyggelse i nærheten.

Støy fra drift av masseuttak i BAA, samt eventuelle støyreducerende tiltak, skal redegjøres for i drifts- og miljøoppfølgingsplan for masseuttaket, se bestemmelse 3.1.3.

2.8 Geometrisk utforming av inn- og utkjørsler (PBL § 12-7 nr. 7)

For inn- og utkjørsler med liten trafikk (ÅDT < 50) skal hjørneavrundning utføres som en enkel sirkel med radius R = 4 m. For inn- og utkjørsler med ÅDT > 50, eller med en stor andel lastebiler og vogntog, og ÅDT på primærvegen < 2 000, skal hjørneavrundningen utføres som en enkel sirkelkurve med radius R = 9 m.

Bredde på inn- og utkjørsler skal tilpasses bruken og ikke være smalere enn 4 meter i tomtegrensen.

Avkjørsler skal ha frisikt på 6 m (L2) x 45 m (L1).

Avkjørsler fra kommunal veg skal ha fall på 2.5% de første 2m, og maks 6% stigning etter det.

2.9 Parkeringskrav (PBL § 12-7 nr. 7)

2.9.1 Biloppstillingsplasser

Det skal etableres minimum 0,2 og maks 0,6 parkeringsplass pr. 100 m² BRA. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med min størrelse 4,5 x 6 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

2.9.2 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 0,2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for næringsbebyggelse, samt kombinert midlertidig masseuttak og næringsbebyggelse (felt BN1-11 og BAA)

a. Type bebyggelse

Områdene kan nyttes til lagervirksomhet, engros og transport, industri, produksjons- og håndverksbedrifter, entreprenørforretninger, verksteder og salg av tyngre vareslag. Det er ikke tillatt å etablere forretning eller kontor innenfor planområdet.

b. Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad per tomt fremgår av plankartet og er inkludert parkering.

c. Byggehøyder

Kotehøyder for høyeste tillatt gesims- og mønehøyde fremgår av plankartet.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan utgjøre 10% av takflaten. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 2 m fra vegglinje.

d. Terrenginngrep

Fyllingen skal jordkles og revegeteres naturlig med stedlig vegetasjon.

3.1.2 Næringsbebyggelse (felt BN1-11)

Innenfor bestemmelsesområdene som fremgår av tabellen under skal det etableres 2,5m høy støyskjerming mot nærliggende bebyggelse. Støyskjermen kan utformes som gjerde eller voll.

OMRÅDE	Bestemmelsesområde
BN1	#1
BN2	#2
BN5	#3
BN6	#4

Innenfor bestemmelsesområde #5 i BN4 og BN5 kan det etableres VA-ledninger. Faste installasjoner tillates ikke innenfor området. Gjenstander skal kunne flyttes på kort varsel.

3.1.3 Kombinert formål, midlertidig masseuttak og næringsbebyggelse (felt BAA)

Området kan benyttes til uttak av faste masser samt videre bearbeiding og midlertidig lagring av disse. I drifts- og uttaksområdet kan det etableres utstyr og midlertidige veier og anlegg som tjener dette formålet. Alle inngrep i forbindelse med masseuttak og drift av masseuttak skal ligge innenfor formålsgrensene for BAA. Innenfor områdene BAA kan det tillates uttak av sprengstein for knusing i mobilt knuseverk på stedet. Det tillates også mellomlagring av knuste masser.

Inngrep i terrenget tillates inntil 2 meter under det kotenivået som er angitt på plankartet. Når den regulerte virksomheten i masseuttaket er avsluttet, skal området brukes til næringsområde.

All nødvendig sikring av bruddet er tiltakshavers ansvar. Midlertidige skrenter skal sikres med gjerde. Eventuelle bruddvegger i dagbruddet skal avsluttes med stabil veggvinkel og grustak skal ha en maksimal helning på 1:2.

Det skal utarbeides driftsplan etter mineralloven som godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning. Driftsplanen skal inneholde rammevilkår, uttaksplan og avslutningsplan i henhold til «Driftsplanveileder, rev. 1.1 2016» utarbeidet av Direktoratet for mineralforvaltning med bergmesteren på Svalbard.

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for masseuttaket som redegjør for støy, støv, lukt og hensynet til landskap og friluftsliv rundt masseuttaket, samt eventuelle tiltak som iverksettes for å begrense ulemper for omgivelsene. Miljøoppfølgingsplanen skal følge søknad om tiltak.

Forurensningsnivåene av støy, støv (herunder støvflukt) og lukt i forbindelse med masseuttak, knusing, betong- og/eller asfaltverk skal til enhver tid holdes så lav som mulig, og være i tråd med gjeldene regelverk. Dette gjelder også potensiell forurensning for maskiner og utstyr, både under drift og arbeid i anleggene samt under lagring og etterfylling av drivstoff.

Det tillates oppført midlertidige bygninger eller anlegg i området i tilknytning til drift av masseuttaket.

Området tillates ikke brukt som oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. som ikke har direkte tilknytning til driften.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (felt o_SKV1-5)

Det tillates høydejustering på inntil +/- 0,5 meter på regulert vei høyde i plankart.

3.2.2 Fortau (o_SF1-3)

Fortau skal etableres med asfaltert bredde på 2,5 meter.

3.2.3 Gang- og sykkelsti, (o_SGS1-4)

Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelsti med asfaltert bredde på 3 meter.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1-3)

I områdene inngår skjærings- og fyllingsskrånninger. Terrengbearbeiding i form av etablering av støyvoll, samt oppfylling og planering for tilpasning til tilgrensende arealer tillates.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-20)

Området kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, stabiliserende tiltak og andre sidearealer.

Fyllinger og planert areal skal jordkles og revegeteres naturlig med stedlig vegetasjon.

3.2.6 Teknisk infrastruktur (o_Teknisk infrastruktur)

Innenfor området kan det etableres kommunaltekniske anlegg og nettstasjon/trafo.

3.2.7 Parkering (o_SPA)

Innenfor området skal det etableres parkering som kan benyttes i forbindelse med bruk av friområdene rundt næringsområdene.

3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (felt o_GV1-4)

Områdene tillates fylt opp til samme nivå som tilstøtende bygge- og anleggsområde. Fyllingen skal jordkles og revegeteres naturlig med stedlig vegetasjon.

VA-ledninger tillates etablert innenfor formålet. Arealene hvor VA-anlegg etableres skal tilsås og beplantes.

Områdene tillates skjøttet.

3.3.2 Kombinert grønnstrukturformål (felt o_GKG1-4)

Området avsettes til bygging av anlegg for fordrøyning og rensing av overvann iht rammeplan VA (datert 2019.12.16). Innenfor området skal det etableres tursti på 2,5 meter bredde. Bearbeidet terreng og anlegg skal utformes og tilpasses omkringliggende terreng, samt jordkles og revegeteres naturlig med stedlig vegetasjon, slik at det ved ferdigstilling fremstår som grøntareal.

3.3.3 Blågrønnstruktur (o_G)

Arealene skal fungere som fordrøyningsarealer for overvann iht rammeplan VA (datert 2019.12.16). Det tillates tiltak som legger til rette for dette. Arealene kan sås til og beplantes.

3.3.4 Turveg, (o_GT)

Innenfor området skal det etableres tursti med maks bredde på 1,5 m. Denne skal kobles til eksisterende stinett. Det tillates etablert rør for kryssing av bekker.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (L1-3)

Områdene regulert til landbruks-, natur- og friluftformål skal være buffersone mot næringsområdene. Ved sprengning i næringsområdene skal områdene ikke belastes med sprengstein/blokker.

I området der tursti (o_GT) møter veg (o_SKV5) tillates etablert tømmervelteplass.

Sikringsgjerdet for å sikre mot stup tillates oppført innenfor området.

4 Bestemmelser til hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsoner (sone H140)

Innen frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå for primærvegen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele siktretningen.

4.2 Bevaring naturmiljø (sone H560)

Innenfor sonene skal det ikke foretas inngrep som forringer lokalitetene. Vegetasjonen bør bevares i størst mulig grad.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Brannvann

Før tillatelse til oppføring av næringsbebyggelse kan innvilges skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, herunder brannvann.

5.1.2 Miljøfarlig avrenning

Før det gis tillatelse til tiltak skal tiltakshaver dokumentere tilstrekkelig sikring mot miljøfarlig avrenning til resipient eller kommunale anlegg.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Overvann

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal følgende oppgraderinger være ferdigstilt:

- Krysset mellom fv 3542 og fv 42
- Fylkesvei 3542 og gang-/sykkelveg o_SGS3 inn til o_SKV3

5.1 Før brukstillatelse

5.1.1 Frisiktsoner

Før det gis brukstillatelse skal frisiktsoner være opparbeidet. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

5.2 Bestemmelsesområde #1 -#4

Før det gis brukstillatelse på BN1 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #1.

Før det gis brukstillatelse på BN2 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #2.

Før det gis brukstillatelse på BN5 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #3.

Før det gis brukstillatelse på BN6 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #4.

5.3 Område BAA

Før etablering av uttaksområdet skal det innenfor arealformålet BAA etableres sedimentasjonsbasseng og om behov våtmarksfilter som rensar overflatevann. Sedimentasjonsbasseng skal dimensjoneres slik at de fungerer som fordrøyningsbasseng i flomperioder.

Kommuneplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 443/191/0/0

Planident: 2022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn:

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

Formål:



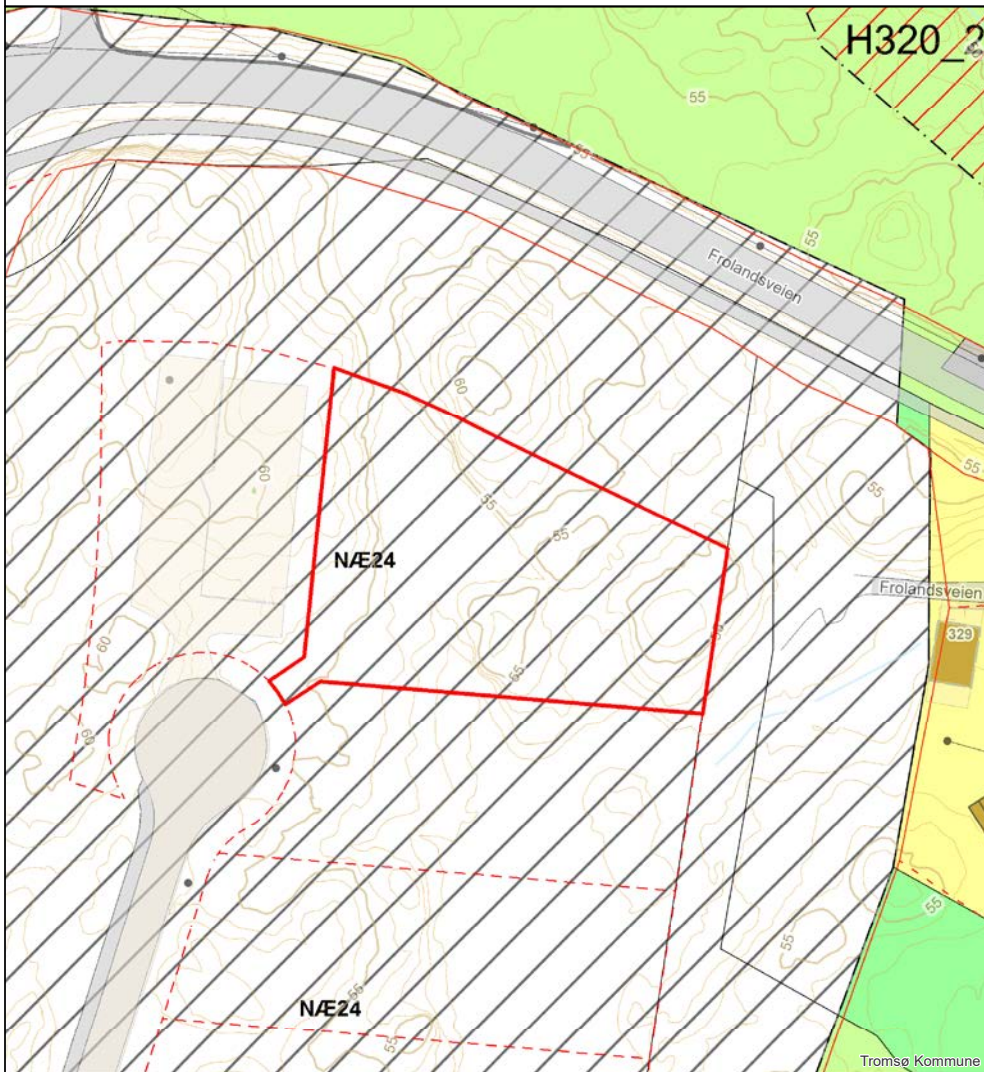
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000

Dato: 2024-04-03



Hensynssone: Kp Detaljeringsone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- • Gang- og sykkeveg N
- • Gang- og sykkeveg F
- • Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmLov
- KpRestriksjonGrenseGmLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- - Byggegrense
- - Forbudsgrense sjø
- - Forbudsgrense vassdrag
- - Strandlinje sjø
- - Strandlinje vassdrag
- - Midtlinje vassdrag
- - Markagrense
- - KpHensynssoneGrense
- - KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringsone

KpArealformalOmrade

KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 443/191/0/0
Planident: 09062018-13
Ikrafttredelsesdato: 25.4.2023
Plannavn: Agderparken Nord

Formål: 1300 - Næringsbebyggelse

Hensynssone:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-04-03



Tegnforklaring - Reguleringsplan

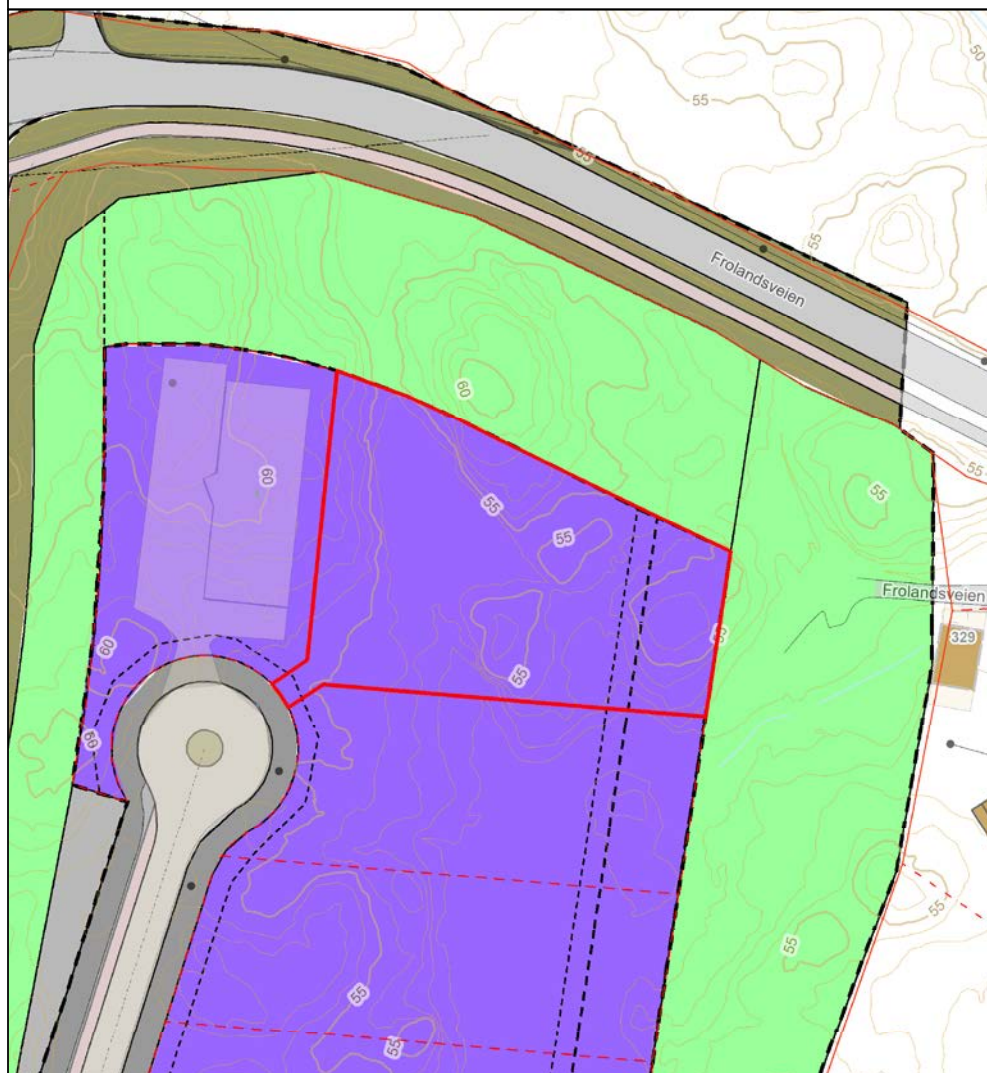
Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - - Usikker eiendomsgrense
- - - - Avgrensning skriftlig bestemmelse
- - - - 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- - - - Reguleringsplanomriss

Andre bestemmelseshjemler

- 1300 - Næringsbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3060 - Vegetasjonsskjerm





Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,
Kjetil Lossius (stående) og **Snorre Myhre**


SØRMEGLEREN

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

sormegleren.no