



ARENDALE KOMMUNE

AK 68 - REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLANER

RAMBØLL NORGE AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 17.03.2017
Vår ref: 17/3917-3
Deres ref:
Saksbeh.: Nina Blomberg-Carlsen
Tlf.

Kjell Arne Borge

Referat oppstartsmøte - Reguleringsplan for Bratteklev Terrasse 206/606

Møtedato: 24.mars 2017
Sted: Arendal kultur- og rådhus
Tid: 09:00-10:30
Referent:

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Niels Julius Christensen Søren Christensen	njul.chr@gmail.com sch@online.no
Konsulent:	Kjell Arne Borge Arve Berge Trond Talseth	Rambøll AS Arve.berge@ramboll.no Trond.talseth@ramboll.no
Fra kommunen:	Nina Blomberg-Carlsen Asgeir Øybekk Helene Thygesen Tone Worren Kløcker Ole Kenneth Bjørnes Knut Berg Larsen Sølvi H. Christensen	Planavdelingen, saksbehandler Kommunalteknisk, vann Kommunalteknisk, renovasjon Barn og unges representant Kommunalteknisk, veg Kommunalteknisk, avløp Kulturvern, navnesaker
Eksterne parter:		
Referat sendes:	Møtedeltakere Petter Vinje Svendsen	

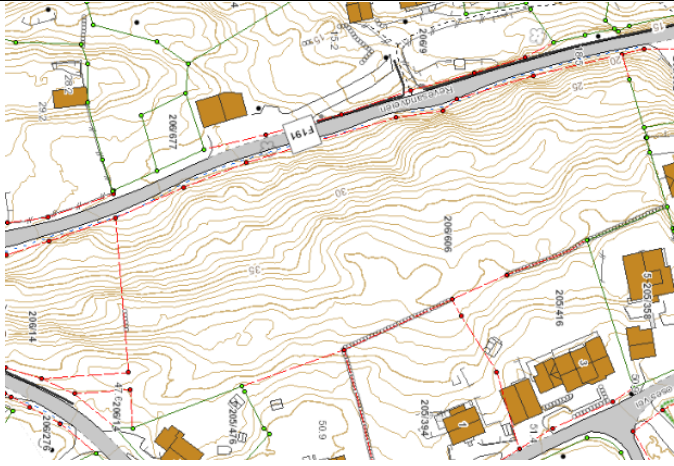
Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er forslagsstiller ansvarlig for er tilstrekkelig utredet ved innsending av endelig planforslag til kommunen. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

PUNKT NR.	SAK	ANSVAR/ FRIST
1.	<p>Informasjon om planen fra forslagsstiller Navn på planen: <i>Detaljreguleringsplan for Brattekleiv Terrasse</i> Kommunen forsøker å unngå «Terrasse» som del av plannavn. Brattekleiv et gammelt og fint stedsnavn. Forslagsstiller er oppfordret til å forsøke å finne et bedre navn. Bør uansett være avklart innen varsel om oppstart.</p> <p>Planens avgrensning: 206/606 Begrunnelse for foreslått planavgrensning: <i>I nord og øst er plangrense lagt i eiendomsgrense. I vest ligger formålsgrænse i senter fylkesvei, i syd skal plangrense ivareta adkomstløsning/kryss.</i> Muligens noe utover denne eiendommen for å ivareta siktsoner; 206/14.</p> <p>Forslagsstillers intensjoner/planide: <i>Formål med reguleringsarbeidet er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg.</i></p> <p><i>Følgende avklaringer tenkes utført som del av reguleringsprosess:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avklaringer rundt valg av adkomstvei - Intern infrastruktur - Parkeringsløsning - Renovasjonsløsning - Leke- og uteoppholdsarealer - VA løsninger <p>Har ikke sett på antall boliger enda. Tilpasses dagens sit i området. Vil vurdere ut fra tilgang på vann/avløp mv.</p> <p>Tidligere sakshistorikk Ikke noe kjent.</p>	Forslagsst Konsulent
2.	<p>Overordna planer Kommuneplanen: Eksisterende boligområde Hensynssone bevaring.</p> <p>Kommunedelplaner: Kommunedelplan for bevaring Område 35, Pusnes-Brattekleiv. Særlige hensyn: Fredede bygninger: <i>Eieren av Ytre Brattekleiv, Birger Smith- Sørensen har opprettet et museum av hele verftsanlegget. Bygningene ble ikke revet, og maskiner, utstyr og verktøy ble værende igjen da virksomheten opphørte i 1924. De 12 bygningene som utgjør museet ble fredet i 1993.</i></p> <p>Overordna reguleringsplaner: Ingen</p>	
3.	<p>Teknisk infrastruktur Vann og avløp: Utfordrende å få til 50 l/sek. 35 l/sek der adkomstveien er tenkt og 35 l i nordvestre hjørne av området. Lage forbindelse mellom dette punktet og Revesandveien i nord? Dårlig med avløp og vannforsyning. Avløp er tilgjengelig men det bør vurderes omlegging.</p> <p>Renovasjon:</p>	VA- konsulent i kontakt m kommunen

	<p>Politisk interesse for nedgravde anlegg. Må se på antall boenheter. Nedgravde <i>kan</i> kreves. Veier må dimensjoneres ut fra type renovasjon. Dersom renovasjonsbilen skal kjøre inn i området må man ha en snuplass.</p> <p>Ny fra 1.mai 2017. Oversendes konsulenten når den foreligger.</p> <p>Veg: Ihht kart av 20.09.12 fra Stveg/Aafk er det 20 m byggegrense til fylkesvei 191 Revesandveien og fv 199 Smith-Sørensensvei. Statens vegvesen er myndighet for begge. Ny veinorm ettersendes.</p> <p>Brannteknisk: Slokkevann: Vil kunne få 25 l fra hver side. Tilgjengelighet: Drøftes med brannvesenet hvis nødvendig.</p>	<p>Renov/ Planavd</p> <p>Veinorm ettersendes Veimynd/ planavd</p>																					
4.	<p>Barn og unges interesser Rekreasjonsområder: Det kan vises til områder i nærheten. Kvaliteten er det viktigste. Gode møteplasser på tvers av alder. Takterrasser kan inngå i arealet.</p> <p>Normative krav til lekeplass (er) – antall, størrelse: Viktigst er kvaliteten.</p> <p>Arealkrav. (Minimumskrav til minste brukbare uteoppholdsareal - MUA) .</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ant. Boenheter</th> <th>Småbarns-lekeplass m2/boenhet + min.krav</th> <th>Nærleke-plass m2/boenh min.krav</th> <th>Nærmiljø-anlegg m2/boenh</th> <th>Grøntanlegg møteplasser og tilsvarende m2/boenh</th> <th>Privat uteoppholds-areal</th> <th>SUM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4- 50</td> <td>5m2 Min 70 m2 *</td> <td>10 m2 Min 100m2 *</td> <td></td> <td>30 m2</td> <td>Krav om 8m2 privat skjermet uteareal/boenhet</td> <td>53m2</td> </tr> <tr> <td>>50</td> <td>5m2 Min 70 m2*</td> <td>10 m2 Min 100 m2*</td> <td>25m2</td> <td>30 m2</td> <td>Krav om 8m2 privat skjermet uteareal/boenhet</td> <td>78m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Trafikksikkerhet Beskriv skolevei</p>	Ant. Boenheter	Småbarns-lekeplass m2/boenhet + min.krav	Nærleke-plass m2/boenh min.krav	Nærmiljø-anlegg m2/boenh	Grøntanlegg møteplasser og tilsvarende m2/boenh	Privat uteoppholds-areal	SUM	4- 50	5m2 Min 70 m2 *	10 m2 Min 100m2 *		30 m2	Krav om 8m2 privat skjermet uteareal/boenhet	53m2	>50	5m2 Min 70 m2*	10 m2 Min 100 m2*	25m2	30 m2	Krav om 8m2 privat skjermet uteareal/boenhet	78m2	
Ant. Boenheter	Småbarns-lekeplass m2/boenhet + min.krav	Nærleke-plass m2/boenh min.krav	Nærmiljø-anlegg m2/boenh	Grøntanlegg møteplasser og tilsvarende m2/boenh	Privat uteoppholds-areal	SUM																	
4- 50	5m2 Min 70 m2 *	10 m2 Min 100m2 *		30 m2	Krav om 8m2 privat skjermet uteareal/boenhet	53m2																	
>50	5m2 Min 70 m2*	10 m2 Min 100 m2*	25m2	30 m2	Krav om 8m2 privat skjermet uteareal/boenhet	78m2																	
5.	<p>Landbruk Boligformål. Ikke relevant</p>																						
6.	<p>Friluftsliv Gjengrodd. Ingen kjente stier. Ikke i bruk i dag.</p>																						
7.	<p>Eiendomsforhold Grunneiere innenfor planområdet: Gnr/bnr 206/606: Søren Christensen og Niels Julius Christensen Usikre grenser må måles opp før planen behandles. Vist med rød strek på kartet under:</p>	<p>Forslags- stiller/ Geodata Einar Krafft Myhren Før offentlig ettersyn</p>																					

	 <p data-bbox="293 591 638 627">Grenseoppgang er bestilt.</p>	
<p data-bbox="199 663 231 694">8.</p>	<p data-bbox="293 663 486 694">Kulturminner</p> <p data-bbox="293 698 1212 896">Hensynssone bevaringsverdig bygningsmiljø. Fredet anlegg ved sjøen. Bolighus fra 3.kartal 1800-tallet på sjøsiden av Revesandveien, bl.a. «Svaleredet». Nyere kulturminnelistet bygg mot øst; Smith-Sørensensvei 11. Byggeår 1922. Nyere kulturminnelistet bygg mot sørvest; Revesandveien sveitser/ jugend, 1918.</p> <p data-bbox="293 929 1133 963">Må hensyntas sammen med øvrig omkringliggende bebyggelse.</p>	
<p data-bbox="199 1001 231 1032">9.</p>	<p data-bbox="293 1001 571 1032">Biologisk mangfold</p> <p data-bbox="293 1037 1189 1097">Har ikke funnet noe på tilgjengelige kart. Må sjekkes. Kjenner ikke til noe som vil kreve KU. Løvtreskog, eik, blandet m furu.</p>	
<p data-bbox="199 1137 231 1169">10.</p>	<p data-bbox="293 1137 694 1169">Universell utforming/TEK 10</p> <p data-bbox="293 1173 526 1205">Ikke noe spesielt.</p>	
<p data-bbox="199 1238 231 1270">11.</p>	<p data-bbox="293 1238 438 1270">Landskap</p> <p data-bbox="293 1274 1197 1335">Naturlig terrasse. Ikke fare for silhuettvirkning. Store høydeforskjeller. Bør unngå høye fyllinger/ skjemmende murer i front/ synlig.</p>	
<p data-bbox="199 1375 231 1406">12.</p>	<p data-bbox="293 1375 526 1406">Sjø og vassdrag</p> <p data-bbox="293 1411 1197 1507">Deler av planområdet ligger i 100-metersbeltet til sjøen. Det arbeides med en egen byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Vil ikke gå inn over området.</p>	
<p data-bbox="199 1545 231 1576">13.</p>	<p data-bbox="293 1545 359 1576">ROS</p> <p data-bbox="293 1581 1029 1641">Store høydeforskjeller – geologi må beskrives. Fjelltomt. Sjekkliste må følge forslaget.</p>	
<p data-bbox="199 1682 231 1713">14.</p>	<p data-bbox="293 1682 630 1713">Relevante opplysninger</p>	
<p data-bbox="199 1783 231 1814">15.</p>	<p data-bbox="293 1783 391 1814">Annet:</p>	
<p data-bbox="199 1883 231 1915">16.</p>	<p data-bbox="293 1883 542 1915">Utbyggingsavtale</p> <p data-bbox="293 1919 742 1951">Planlegges ikke offentlige arealer.</p>	
<p data-bbox="199 1984 231 2016">17.</p>	<p data-bbox="293 1984 646 2016">Opplegg for planprosess</p> <p data-bbox="293 2020 957 2051">Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.</p> <p data-bbox="293 2085 1029 2116">Vanlig prosedyre. Drøfte underveis hvordan hensynet til</p>	

	kulturminnevern ivaretas.	
18.	Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav Frisikt til fylkesveiene, lekeplasser. Før første bolig tas i bruk.	
19.	Krav til planforslaget <ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelse - Plankart i PDF-format - Plankart i SOSI-format (andregangsbehandling) - Reguleringsbestemmelser - Kopi av kunngjøringsannonse med dato - Kopi av varslingsbrev og varslingsliste - Kopi av innkomne merknader ved oppstart - Forslagstillers føreløpige vurdering av innkomne merknader 	
20.	Gebyr oppstartsmøte 10.000 Videre behandling, se www.arendal.kommune.no (link nederst)	
21.		

Utgifter i forbindelse med "Melding om oppstart" må forslagsstiller dekke.
Det samme gjelder utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f. eks. støyvurderinger, undersøkelser av forurenset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

VEDLEGG TIL REFERAT

Overordna plan og styringsverktøy:

Kommuneplanen 2011 – 2023

Samfunnsdelen – Varm-Stolt-Utadvent

[Kommuneplan 2011- 2021 \(PDF, 7 MB\)](#)

Vedtatt plankart

[Plankart - revidert 8. oktober 2014 \(PDF, 8 MB\)](#)

Vedtatte bestemmelser

[Reviderte bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2013-2023 \(PDF, 670 kB\)](#)

Kommunedelplaner – areal

[Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Arendal](#)

Temaplaner

[Kommunedelplan for bevaring](#)

[Barnehage- og skolebruksplan \(PDF, 16 MB\)](#)

[Grønnstruktur - kommunedelplan](#)

[Vann, avløp og renovasjon - planer - Arendal kommune](#)

[Kommunedelplan for trafikksikkerhet - høringsutkast \(PDF, 2 MB\)](#)

<https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kommuneplan-planer-og-styringsdokumenter/kommunedelplaner/sykkeltrafikk-i-arendal/>

Reguleringsplaner:

Annet planarbeid i området:

Aktuelle politiske vedtak:

Rikspolitiske retningslinjer

- Samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93
- Om barn og planlegging T-2/08
- Riks- og fylkesveger T-1057
- Verna vassdrag T-1082/ Vernede vassdrag T-1078
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Forskrifter

- [Veinormen er fornyet. Ettersendes](#)
- [Forskrift om avfall for Arendal, Froland og Grimstad kommuner.](#)
- [Kommunens VA-norm](#)

Behandlingsgebyr

[Plansaker - priser](#)

Med hilsen
Nina Blomberg-Carlsen
Arkitekt

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: RAMBØLL NORGE AS /v Arve Berge
Rambøll Arendal /v Trond Talseth
Søren Christensen
Niels Julius Christensen