



SJEKKLISTE/REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plannavn: Lillesands Sparebank
Plantype: Detaljregulering
Planid: 2021001340
Gnr/Bnr.: 47/415, 47/89 og deler av 47/573
Sted og dato: Teams, 02.06.21

1. Deltakere

Tiltakshaver			
Navn	Lillesands Sparebank		
Kontaktperson	Anne-Grethe Knudsen	48149605	Agk@lillesands-sparebank.no
Andre deltakere	Morten Arentz-Grastvedt	95060026	mag@lillesands-sparebank.no

Forslagstiller/fagkynding plankonsulent			
Navn	Stærk & co as		
Kontaktperson	Lisbet Zeiffert	90936620	lrz@staerk.no
Andre deltakere	Guro Marvik	95912106	gm@staerk.no

Andre deltakere			
Navn	HLE-arkitekter		
Kontaktperson	Marius Egeland	48032681	marius@hle-arkitekter.no

Kommunen			
Arealplanlegger (kontaktperson)	Robert Bjørnestøl	46191588	Robert.bjornestol@lillesand.kommune.no
Fagleder plan- og byggesak	Preben Værholm	48097833	PrebenLokken.Vaerholm@lillesand.kommune.no

2. Bakgrunn for planinitiativet

Forslagstiller informerte:

- Det er dialog med grunneier 47/574 angående garasjen.
- Det vil parallelt med reguleringsplanen bli utarbeidet en utomhusplan som vil følge planforslaget.
- Ønskelig å legge opp til at adkomsten til garasjen på 47/574 går på baksiden av det nye bankbygget og ut i Vestregate. Det legges også opp til et par parkeringsplasser samt HC-parkering bak bygget. Det fremheves at dette blir en bedre situasjon trafikkmessig og bruksmessig.
- Som nevnt i planinitiativet legger man opp til takform i tråd med føringer i overordnet plan.
- Ønskelig å ha en mer åpen fasade ut mot krysset Vestregate.
- Ønskelig å ha en utforming på bygget som samsvarer med vår tid. Dette vil skape en historisk kontekst med de tre ulike byggetrinnene fra 1800-tallet og frem til i dag.
- Det er ønskelig med en «bankplass» på hjørnet av Vestregate og at det legges opp til mer grønt rundt inngangen.

Administrasjonen:

- Informerte om status på gågateplanen og at det er viktig at denne ses i sammenheng med planene for Sparebanken. Det ble også informert om at detaljgraden i planen for helårs gågate forholder seg til formingsveilederen.
- Foreslåtte parkeringsplasser i bakkant av bygget sammen med adkomsten fra Vestregate må avklares, i og med at det er vedtatt at Vestregate skal være gågate.
- I en sak som dette vurderer administrasjonen at det er det beste for prosessen og for tiltakshaver at planene forankres politisk på et så tidlig tidspunkt som mulig. Administrasjonen ønsker derfor at planinitiativet fremmes til politisk behandling i neste bystyremøte den 8 september for å avklare om man kan starte opp planarbeid
- Slik det ser ut nå vil planspørsmålet tilknyttet denne planen bli lagt frem før gågateplanen fremmes til politisk behandling.
- Når det gjelder graving er det planlagt sanering i Storgata/Vestregate i 2022/2023

3. Planforutsetninger

Tema	Avklaring
Er plangrensen avklart?	Dersom man får et positivt vedtak i bystyret kan man gå videre med grensen som foreslått. Det er fornuftig at man tar med litt for mye areal fremfor litt for lite, slik at man unngår å måtte varsle oppstart på nytt hvis det viser seg at det er behov mer areal senere i prosessen.
Samsvarer forslaget med overordnet plan?	Området er avsatt til boligbebyggelse i arealdelen. Men det er områdeplanen man forholder seg til, og her er området avsatt til sentrumsformål, som er i tråd med det som planlegges.
Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?	Nei
Skal planinitiativet legges fram for Bystyret?	Ja
Er kravet til fagkyndighet oppfylt?	Ja

Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?	Ja. Det er ønskelig at arkitekten blir med på et møte med regionalt planforum/kulturminnemyndigheten.
Vil planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger?	Administrasjonen er enig i vurderingen som er gjort av forslagstiller om at det ikke er krav om konsekvensutredning.
Pågår det annet planarbeid i nærområdet?	Ja. Detaljreguleringsplanen for Helårs gågate grenser mot vest.
Er det hensiktsmessig/ønskelig med felles behandling av planforslag og byggesak?	Det er ikke aktuelt.
Kommuneplanens § 2-2: Utbyggingsavtaler	
Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?	Det vil i varsel om oppstart også bli varslet om oppstart av utbyggingsavtale i tilfelle dette blir nødvending.
Er det arealer som overtas av kommunen?	Dagens eiendomsgrenser legges til grunn. Det foreslås ingen endringer.
Kommuneplanens § 2-4: Rekkefølgekrav	
Kan man på dette tidspunktet se at det vil bli rekkefølgekrav for utbyggingen?	Dette avklares i planprosessen.
Medvirkning og samarbeid	Det planlegges ikke noe utover det som er kravene i plan- og bygningsloven.

4. Kartgrunnlaget

Lillesand kommune har tilfredsstillende kartgrunnlag for hele kommunen. Sikre eiendomsgrenser er markert grønne i kartgrunnlaget.

Digitale plandata må pr. i dag bestilles direkte fra kommunens geodataavdeling, Birkenes kommune, ved: postmottak@birkenes.kommune.no med kopi til terje.elseth@birkenes.kommune.no

Forholdet til tilstøtende reguleringsplaner: Planen vil grense til helårs gågate. Grensene må avklares i løpet av prosessen.

Unngå restarealer med uregulert områder

Planid	Plannavn	Vedtatt	Berørte formål
2019002229	Helårs gågate	Planarbeid pågår	

5. Drøfting og utredningsbehov

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gir føringer for arealplanleggingen. De viktigste punktene tas opp i tabellen nedenfor, men tabellen er ikke uttømmende. For de punktene det er ikke er uthævet noe konkret, legger man til grunn at forslagstiller belyser/omtaler/utreder dersom det er aktuelt. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel finnes her:

[Bestemmelser til kommuneplanens arealdel – kommuneplan for Lillesand 2011-2023 \(Bearbeidet 10 \(gisline.no\)\)](#)

Tema	Avklaring
Infrastruktur jf. Vegnormaler	
Vei, vann, avløp og overvann	Det må lages en overordnet tekniskplan som følger reguleringsplanen til behandling. Overvann mest relevant i denne saken.
Kommuneplanens § 2-10:	

Opphold, lek, rekreasjon og idrett (inkl. gjennomføring pkt. 5) vind/sol/skygge	
Uteoppholdsareal til bolig	Ikke relevant.
Areal for lek	Ikke relevant.
Frrområder	Ikke relevant.
Kommuneplanens § 2-9/2-12: Parkering	
Parkering	Se kpa
Elektrisk infrastruktur	Se kpa
Kommuneplanens § 2-13: Miljøkvaliteter og bevaring mv.	
Naturmangfoldloven: §§8-12	Utredes alltid.
Grønnstruktur – landskap - Ivaretagelse av eksisterende - Aktuelle nye - Buffersoner	Omtales
Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø - Hovedsak uthavner/sentrum	Omtales. NB!-register
Støy: T-1442 legges til grunn	Omtaltes.
Sulfidholdig berggrunn: - Retningslinjer for sulfid legges til grunn. - Ved sulfid skal tiltaksplan for sulfid være godkjent før offentlig ettersyn.	Erfaringen er at det sand og leire i området i hovedsak. Men det skal en geoglog inn i området da det er utfordrende grunnforhold.
Kommuneplanens § 2-14: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner	
a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.	
b) Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) (alltid)	
c) Avklare og belyse miljøoppfølging og miljøovervåkning (dersom aktuell)	Forurenset grunn må sjekkes ut.
d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport	
e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige, avbøtende tiltak jf. kommunens veinormal.	
f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.	Forslagstiller informerer om at banken har en grønn profil og at dette temaet går inn under detaljprosjekteringen som går parallelt med plansaken.
g) Utrede landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.	Dette må omtales. 3D-illustrasjoner må utarbeides. Dette er et viktig tema med bakgrunn i områdets plassering sentralt i Lillesand. Sol/skygge illustrasjoner må utarbeides.
h) Utrede støy (dag og natt), støv og utslipp.	Det må utarbeides en bestemmelse for gjennomføring av anleggsperioden.
i) Utrede universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder	I henhold til pbl, TEK-17

bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.	
j) Utrede og dokumentere barn og unges interesser	
k) Utrede områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.	
l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.	
m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.	Ikke aktuell
n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.	
o) Utrede kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.	NB!-register. Fylkeskommunen må involveres på et tidlig tidspunkt. Bygget må tilpasses omgivelsene.
p) Utrede planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering).	Diskusjon mot kulturminnemyndighet
q) Avklare håndtering av sulfidholdig grunn	
Andre:	
Virkninger som følge av klimaendringer (havnivå, stormflo, flom og skred)	Overvann
Påvirkning på vann jf. vannforskriften Kommer vannforskriftens § 12 til anvendelse?	
Folkehelse	
Kulturlandskap	Ikke relevant
Jordvern	Ikke relevant
Ytterligere vurderinger/utredninger	

6. Kommunaltekniske anlegg

Tema	Avklaring
Forutsetter planen utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?	Va i gateløpet. Men ellers ikke noe kjent innenfor området

7. Prosessen videre

Tema	Avklaring
Skrivefrister og møter	Det neste bystyremøtet er 8. september. Skrivefristen til dette møtet er 12.8. Det betyr at saksbehandler skriver saken innen 12.8 slik at den blir fremmet til bystyret 8. september.
Fremdriftsplan	Det er mål om at det kunngjøres oppstarts så fort som mulig etter bystyremøtet hvis man får et positivt vedtak

8. Oppstartsvarsel

Tema	Oppgave
------	---------

Før det varsles	Varslingsmaterialet må oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn før det varsles oppstart. Etter at saksbehandler har gitt sin tilbakemelding kan det varsles oppstart.
Varsling	Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet (normalt Lillesands-Posten), på egne hjemmesider og til berørte parter.
Naboliste	Forslagsstiller må selv bestille eiendomsinformasjon.
Varslingsliste	Se vedlegg 1 nedenfor.
Oppstartsvarselet skal inneholde	- Oversiktskart hvor planområdet vises - Kart i egnet målestokk som viser planavgrensning - Planinitiativet (eller opplysning om hvor det tilgjengelig) - Referat fra oppstartsmøtet (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig) - Forslagsstillerens kontaktinformasjon, samt frist på minimum 4 uker for å sende inn innspill. - SOSI-fil med planavgrensning

9. Krav til planforslaget

Tema	Oppgave
Innsending	Komplett forslag sendes til postmottak@lillesand.kommune.no
Oversendelsen skal inneholde følgende	- Oversendelsesbrev - Plankart, målestokkriktig i PDF-format - Plankart, digitalt i henhold til siste SOSI-standard - Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll - Bestemmelser (i word) - Planbeskrivelse, inkludert innkomne merknader med kommentarer (i word) - ROS-analyse (i word) - Teknisk prinsippskisse - Ved sulfid: Godkjent tiltaksplan for sulfid - Konsekvensutredning dersom det er krav om det. - 3D-illustrasjoner

10. Vedlegg

Avkryssede vedlegg er lagt ved referatet

1	Varslingsliste	Se nedenfor
2	Overordnet teknisk plan for vann, avløp og overvann	Se nedenfor
3	Veinormal, 05.09.2007	
4	VA norm, 09.02.2011	x
5	Normal for utomhusanlegg, 22.08.2013	x
6	Mal for utbyggingsavtale	x
7	Retningslinjer for fritidsbolig, 29.04.2009	
8	Gebyrregulativ	x

Vedlegg 1 Varslingsliste

Avkryssede mottakere skal varsles om planoppstart

Org. Nr.	Navn	Epost	
974762994	Statsforvalteren i Agder	fmagpost@fylkesmannen.no	X
921707134	Agder fylkeskommune	postmottak@agderfk.no	X
974760282	Direktoratet for mineralforvaltning	post@dirmin.no	X
971203420	Fiskeridirektoratet	postmottak@fiskeridir.no	
874783242	Kystverket	post@kystverket.no	
970205039	NVE	nve@nve.no	X
985399077	Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no	X
974734249	Agder og Telemark bispedømmekontor	agder.bdr@kirken.no	
971032081	Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no	
982974011	Agder Energi Nett AS	nett@ae.no	X
993470244	Kristiansandsregionen brann og redning IKS	kbr@kbr.no	X
870934432	LIBIR IKS	post@libir.no	X
970010815	Norsk Maritimt Museum	fellespost@marmuseum.no	
Aktuelle interesseorganisasjoner			
994852302	Norsk Ornitologisk forening avd. Aust-Agder	Leder@agderfugl.net	
998817870	Lillesand og omegn turistforening	reidun.forbes@gmail.com	X
916977883	Vestre Moland og Lillesand Historielag	vmhistorie@gmail.com	X
971491965	Høvdingen IL	ilhovdingen@gmail.com	
975633845	Lillesand IL	leder@lillesandil.no	
991978070	Høvåg museums- og historielag	halvard.vesterhus@gmail.com	
971331615	Naturvernforbundet i Agder	agder@naturvernforbundet.no	
914046831	Forum for natur og friluftsliv Agder	agder@fnf-nett.no	
995291436	Fortidsminneforeningen avdeling Aust-Agder	aust-agder@fortidsminneforeningen.no	X
Nabokommuner			
964965870	Birkenes kommune	postmottak@birkenes.kommune.no	
864964702	Grimstad kommune	postmottak@grimstad.kommune.no	
820852982	Kristiansand kommune	postmottak@kristiansand.kommune.no	
Råd			
Eldrerådet	v/Geir Gabrielsen	Geir.Gabrielsen@lillesand.kommune.no	X
Barne- og ungdomsrådet	v/Signe Idsøe Røed	SigneIdsoe.Roed@lillesand.kommune.no	X
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	V/Cathrine Knudsen	Cathrine.knudsen@lillesand.kommune.no	X

Lokale velforeninger: Kommunen sitter ikke på en liste over velforeninger. For å legge opp til bred medvirkning er anbefales det at forslagstiller varsler relevante lokale velforeninger i hver enkelt plansak.

Vedlegg 2 Overordnet teknisk plan for vann, avløp og overvann

En overordnet teknisk plan for VA skal vise prinsippløsninger for vann, avløp og overvannshåndtering i reguleringen og det skal fremmes forslag til bestemmelser, rekkefølgekrav eller formål i plankartet som er nødvendige for å ivareta hensynet til vann og avløp, inkludert overvann. Det er viktig at sammenheng med overordnet hovedsystem vises, og prinsipper for overvannshåndtering og flomveier. Det er i hovedsak snakk om prinsipper og overordnede løsninger, men i enkelte tilfeller kan det være behov for dimensjonering for å synliggjøre arealbehov eller omfang av infrastruktur. Beregning av overvannsmengde og håndtering utføres iht. Lillesand kommunes overvannsveileder.

Overordnet teknisk plan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.

Henviser for øvrig til VA-norm i Lillesand kommune og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tilleggsbestemmelser vedtatt i Lillesand kommune.

<https://www.lillesand.kommune.no/standard-abonnementsvilkaar.517133.no.html>